

2024年度第1四半期

(2024.2.1 – 2024.4.30)

— 決算概要 —

1. 業績概要
2. 財政状態
3. キャッシュ・フロー、投資の状況
4. セグメント情報
 - 請負型ビジネス
 - ストック型ビジネス
 - 開発型ビジネス
 - 国際ビジネス
5. 通期見通し

積水ハウス株式会社

2024年6月6日

積水ハウスのグローバルビジョン

「わが家」を世界一幸せな場所にする

ハード・ソフト・サービスを
融合し、幸せを提案

- ✓ 生活を編み込む「life knit design」
- ✓ データドリブンのDXによる価値創出
- ✓ PLATFORM HOUSE / 健康サービス・生活サービスの提供

ESG経営の
リーディングカンパニーに

- ✓ 住まいを通じて環境課題の解決に貢献
- ✓ 従業員の自律を成長ドライバーにする
- ✓ イノベーション&コミュニケーション

積水ハウステクノロジーを
世界のデファクトスタンダードに

- ✓ 米国 南東部地域への進出
- ✓ 安全性・快適性・デザインを武器としたハード（SHAWOOD）の展開
- ✓ 生活提案力、顧客アプローチ、ブランド等のソフト浸透

国内の“安定成長”と 海外の“積極的成長”

経営資源の活用・価値向上



人的資本



DX・データ



商品・サービス



成長投資

積水ハウスグループのコアコンピタンス

技術力

施工力

顧客基盤

1. 業績概要

- ・ 国内・海外ともに増収増益、売上高は過去最高を更新。国内の物件売却と米国の戸建住宅事業が大きく貢献。
- ・ 通期計画に対し、売上高23%、営業利益26%のインラインで進捗。
- ・ M.D.C. Holdings, Inc.（以下「MDC社」）の子会社化の影響は、B/Sには当1Q決算に反映。P/Lには2Q決算より反映予定。

（単位：億円）

	2023年度1Q 2023.2-2023.4	2024年度1Q 2024.2-2024.4	増減額	増減率
売上高	7,082	7,770	687	9.7%
売上総利益	1,380	1,610	229	16.7%
売上総利益率	19.5%	20.7%	1.2p	—
販管費	823	893	70	8.5%
営業利益	557	717	159	28.7%
営業利益率	7.9%	9.2%	1.3p	—
営業外収支	△26	△7	19	—
経常利益	530	709	178	33.7%
特別利益	89	1	△87	△98.7%
特別損失	3	2	△1	△36.3%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	419	504	84	20.3%
EPS	63.33円	77.83円		

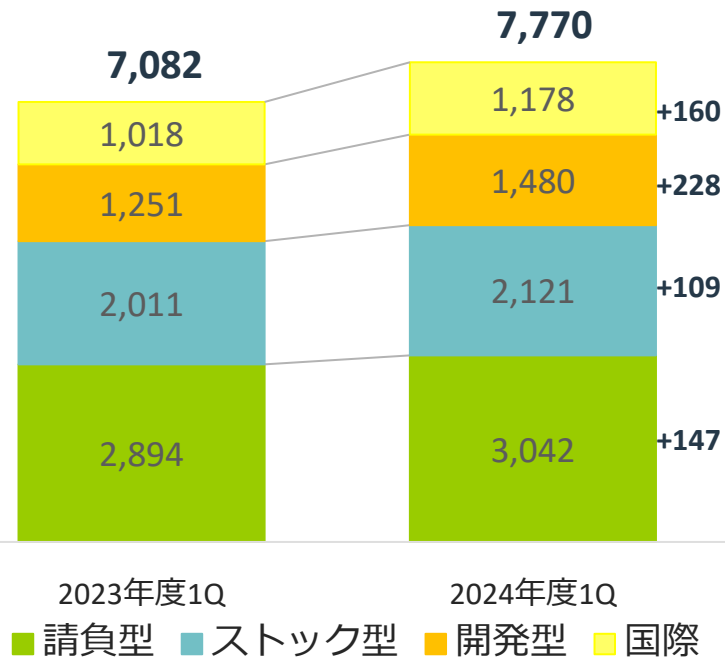
→ 営業外収支 主な内訳
 ・ 為替差損益：33億円
 （前期比+26億円）
 ・ 支払利息：47億円
 （前期比+22億円）

→ 特別利益
 ・ 前年同期にシンガポール事業
 関係会社株式売却益：82億円

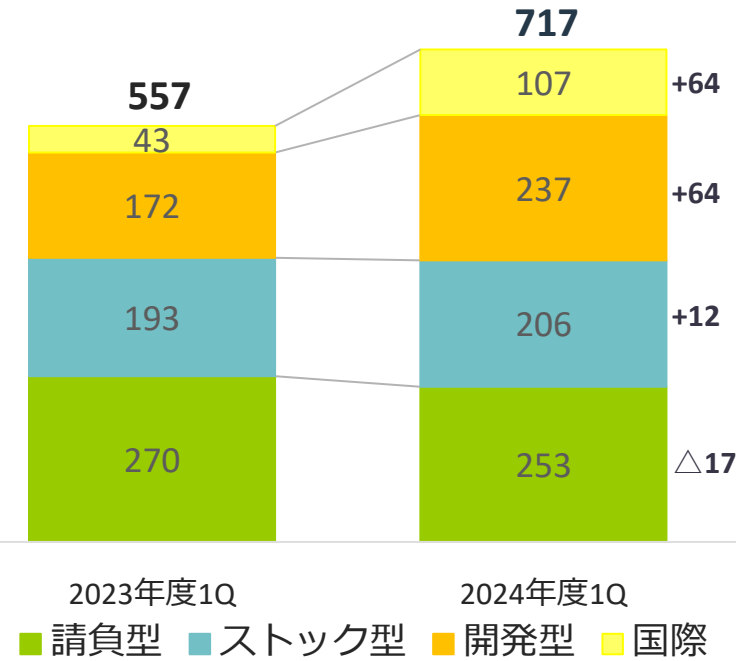
1. 業績概要 – ビジネスモデル別

(単位：億円)

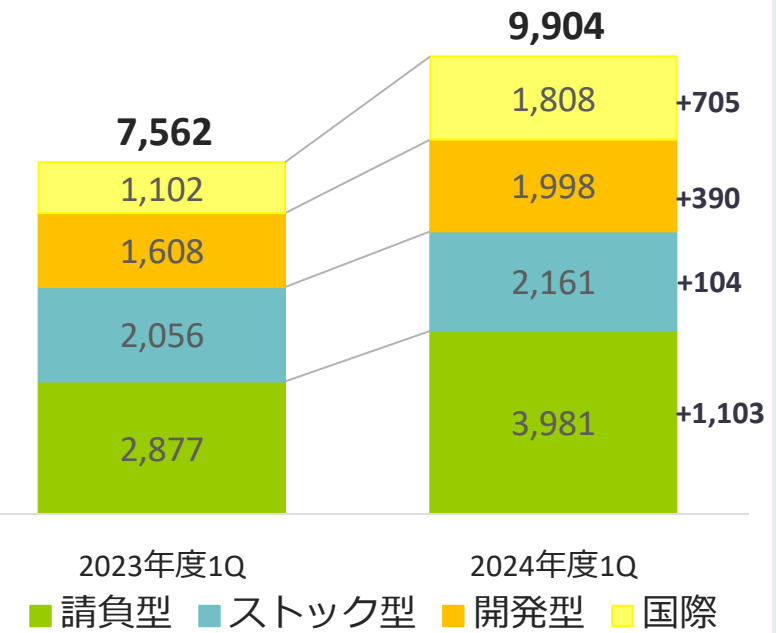
売上高



営業利益



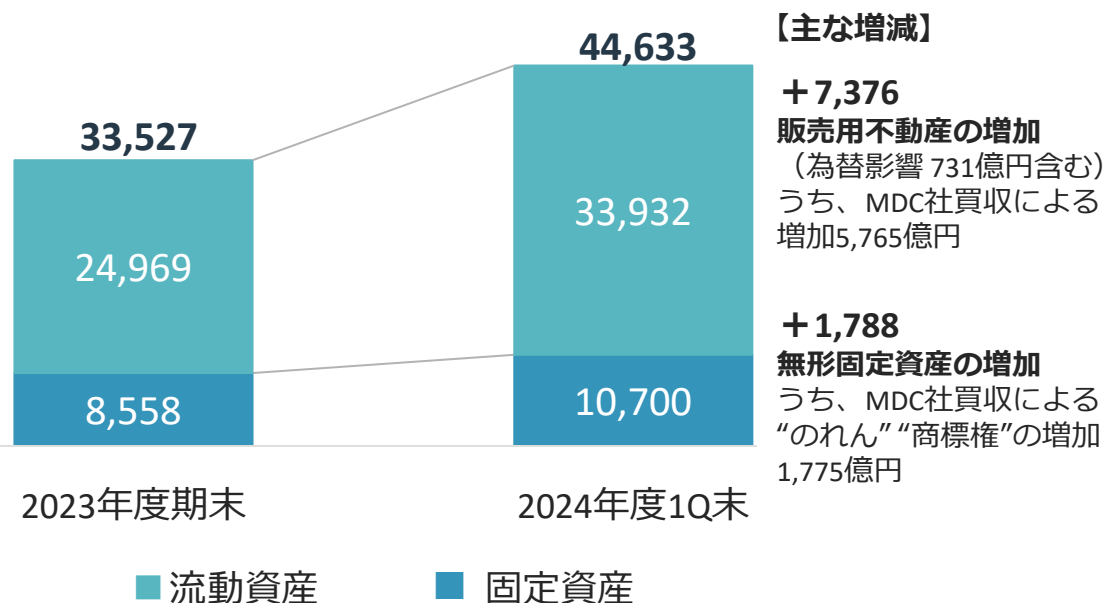
受注高



2. 財政状態

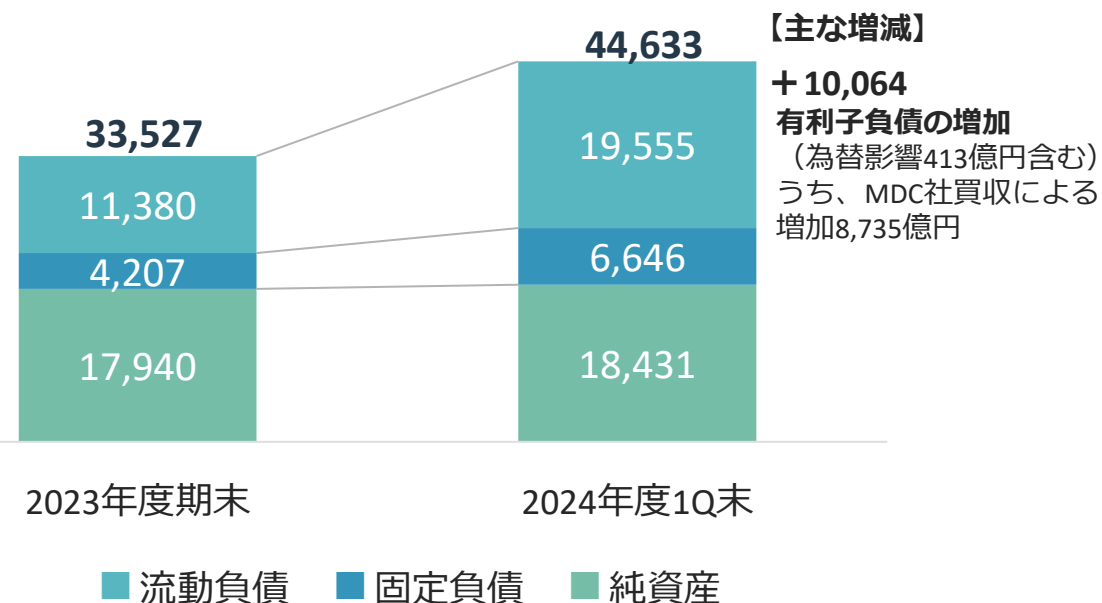
連結貸借対照表

資産



負債・純資産

(単位：億円)



販売用不動産の状況

(単位：億円)

	2023年度期末	2024年度1Q末	増減額
販売用不動産*	18,639	26,015	7,376
戸建住宅 / 賃貸・事業用建物	92	111	19
仲介・不動産	3,274	3,747	472
マンション	2,278	2,457	178
都市再開発	604	278	△325
国際事業	12,388	19,420	7,031

*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

有利子負債の状況

	2023年度期末	2024年度1Q末	増減額
有利子負債（億円）	7,749	17,814	10,064
D/Eレシオ（倍）	0.44	0.99	0.55
自己資本比率	52.3%	40.3%	△12.0p

3. キャッシュ・フロー、投資の状況

キャッシュ・フローの状況

(単位：億円)

	2023年度1Q 2023.2-2023.4	2024年度1Q 2024.2-2024.4	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△494	△651	△156
投資活動によるキャッシュ・フロー	△98	△5,555	△5,456
フリー・キャッシュ・フロー	△593	△6,206	△5,612
財務活動によるキャッシュ・フロー	284	7,105	6,821
現金および現金同等物の期末残高	3,030	3,877	847

【主な増減】

連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出：当期△5,167億円

短期借入金の純増減額（△は減少）：前期 160億円、当期6,622億円

投資の状況

(単位：億円)

	2023年度1Q 2023.2-2023.4	2024年度1Q 2024.2-2024.4	増減額	2024年度 通期計画
資本的支出	222	339	116	1,000
減価償却費	71	63	△7	290

4. セグメント情報 – 請負型ビジネス

- ・ 戸建住宅事業は前期末の受注残高減少により減収減益となるも、高付加価値提案の推進により受注は好調に推移。
- ・ 賃貸・事業用建物事業は増収増益。シャーマゾンZEH・法人向けの建物を中心に受注も好調。
- ・ 建築・土木事業は大型工事の進捗が増収に寄与。受注チャネルの拡大により新規受注獲得は好調。

売上高 (単位：億円)

	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	増減率
戸建住宅	1,058	1,008	△49	△4.7%
賃貸・事業用建物	1,256	1,286	30	2.4%
建築・土木	579	746	166	28.8%
請負型ビジネス合計	2,894	3,042	147	5.1%

売上総利益率

	2023年度1Q	2024年度1Q	増減
	22.4%	22.3%	△0.1p
	23.6%	23.8%	0.2p
	11.6%	8.8%	△2.8p
	20.8%	19.6%	△1.2p

営業利益 (単位：億円)

	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	増減率
戸建住宅	62	46	△15	△25.3%
賃貸・事業用建物	178	180	2	1.5%
建築・土木	30	26	△3	△12.8%
請負型ビジネス合計	270	253	△17	△6.3%

営業利益率

	2023年度1Q	2024年度1Q	増減
	5.9%	4.6%	△1.3p
	14.2%	14.0%	△0.2p
	5.3%	3.6%	△1.7p
	9.4%	8.3%	△1.1p

4. セグメント情報 – 請負型ビジネス

受注高 (単位：億円)					受注残高 (単位：億円)		
	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	増減率	2023年度 期末	2024年度 1Q末	増減額
戸建住宅	1,126	1,191	65	5.8%	2,299	2,482	182
賃貸・事業用建物	1,225	1,423	197	16.1%	5,164	5,301	136
建築・土木	525	1,366	840	159.9%	4,012	4,632	619
請負型ビジネス合計	2,877	3,981	1,103	38.3%	11,477	12,416	938

1棟当たり単価 (単位：万円)			
	2023年度 実績	2024年度 1Q	増減額
戸建住宅（建売住宅除く）	4,955	5,251	296
賃貸住宅（シャームゾン）	16,543	18,486	1,943

■ 戸建住宅

グリーンファーストゼロ（ZEH）比率：92 %（4月）
3・4階建て比率（金額ベース）：7.9%

■ 賃貸住宅（シャームゾン）

シャームゾンZEH比率：81 %
3・4階建て比率（金額ベース）：90.6%

■ 建築・土木 各事業の売上総利益率

建築事業：前期 10.3%、当期 8.6%

土木事業：前期 13.9%、当期 8.6%

4. セグメント情報 – ストック型ビジネス

- ・ 賃貸住宅管理事業は増収増益。好立地・高品質・入居者ファーストの建物供給により、管理室数の増加と高入居率を維持。
- ・ リフォーム事業は増収増益。戸建住宅を対象に環境型・提案型リフォームを提案、賃貸住宅を対象に資産価値の維持向上に向けたリノベーション提案を継続推進。

売上高 (単位：億円)

	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	増減率
賃貸住宅管理	1,612	1,719	106	6.6%
リフォーム	399	401	2	0.7%
ストック型ビジネス合計	2,011	2,121	109	5.4%

売上総利益率

	2023年度1Q	2024年度1Q	増減
	15.2%	15.2%	0.0p
	24.4%	25.4%	1.0p
	17.0%	17.2%	0.2p

営業利益 (単位：億円)

	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	増減率
賃貸住宅管理	146	156	10	7.4%
リフォーム	47	49	1	4.0%
ストック型ビジネス合計	193	206	12	6.5%

営業利益率

	2023年度1Q	2024年度1Q	増減
	9.1%	9.1%	0.0p
	12.0%	12.4%	0.4p
	9.6%	9.7%	0.1p

4. セグメント情報 – スtock型ビジネス

受注高 (単位：億円)

	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	増減率
賃貸住宅管理	1,612	1,719	106	6.6%
リフォーム	443	441	△1	△0.4%
ストック型ビジネス合計	2,056	2,161	104	5.1%

受注残高 (単位：億円)

	2023年度 期末	2024年度 1Q末	増減額
	—	—	—
	346	385	39
	346	385	39

賃貸住宅管理：管理室数・入居率

	2023年度 期末	2024年度 1Q末	増減
管理室数（万室）	70.8	71.2	0.4
入居率	97.7%	98.2%	0.5p

リフォーム：売上高内訳 (単位：億円)

	2023年度 1Q	2024年度 1Q	増減
当社戸建住宅	182	169	△13
当社賃貸住宅	134	146	12
一般住宅	42	45	3
その他	39	39	△0

4. セグメント情報 – 開発型ビジネス

- 仲介・不動産事業は増収となるも、積水ハウス不動産各社による開発物件の利益率の差異により減益。優良な土地の積極的仕入れ継続や出口戦略バリエーション強化など拡販に注力した結果、受注は好調。
- マンション事業は計画通り引き渡しが進捗し増収増益。販売も好調。
- 都市再開発事業は増収増益。計画通りに物件売却が完了。都市型ホテルの運営状況は改善傾向が継続。

売上高 (単位：億円)					売上総利益率		
	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	増減率	2023年度1Q	2024年度1Q	増減
仲介・不動産	610	671	60	10.0%	23.2%	19.7%	△3.5p
マンション	159	247	88	55.4%	18.5%	20.2%	1.7p
都市再開発	481	561	79	16.6%	20.7%	30.2%	9.5p
開発型ビジネス合計	1,251	1,480	228	18.3%	21.7%	23.8%	2.1p

営業利益 (単位：億円)					営業利益率		
	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	増減率	2023年度1Q	2024年度1Q	増減
仲介・不動産	73	57	△15	△20.8%	12.0%	8.6%	△3.4p
マンション	13	29	16	124.8%	8.3%	11.9%	3.6p
都市再開発	86	150	63	73.6%	18.0%	26.8%	8.8p
開発型ビジネス合計	172	237	64	37.6%	13.8%	16.1%	2.3p

※当社グループ内の経営管理区分の一部見直しに伴い、従来「その他」に計上していた連結子会社の一部のセグメントの区分を、「都市再開発事業」セグメントの区分に変更した為、前年同期については組替え後の数値を表示しています。

4. セグメント情報 – 開発型ビジネス

受注高 (単位：億円)					受注残高 (単位：億円)		
	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	増減率	2023年度 期末	2024年度 1Q末	増減額
仲介・不動産	747	926	179	24.0%	608	863	255
マンション	257	326	69	26.9%	889	968	78
都市再開発	604	745	141	23.4%	25	209	184
開発型ビジネス合計	1,608	1,998	390	24.3%	1,523	2,042	518

仲介・不動産：売上高の主な内訳 (単位：億円)				都市開発系 物件売却 ※ (単位：億円)			
	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額		2023年度1Q	2024年度1Q	増減額
宅地分譲 (積水ハウス)	143	159	16	売上高	450	515	65
宅地分譲 (積水ハウス不動産)	353	410	57	売上利益	107	158	51

※都市再開発事業の他、開発型ビジネスのセグメントに属する開発案件の売上高/売上利益を含む

4. セグメント情報 – 国際ビジネス

- アメリカは、賃貸住宅開発事業は前期の反動減により減収となるものの、戸建住宅事業の回復とコミュニティ開発事業も堅調に推移したことにより増収増益。
- 5月にシアトルの開発物件を積水ハウス・リート投資法人へ売却し、2Qに計上予定。
- オーストラリアは、戸建住宅の受注は改善傾向で推移したものの、マンションの引渡しが端境期となり減収。

(単位：億円)

	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	増減率
売上高	1,018	1,178	160	15.7%
売上総利益	167	276	108	64.7%
売上総利益率	16.5%	23.5%	7.0p	—
営業利益	43	107	64	146.0%
営業利益率	4.3%	9.2%	4.9p	—
受注高	1,102	1,808	705	64.1%

※MDC社の業績は、当第1四半期には含みません。
受注残高および投資残高には含みます。

	2023年度 期末	2024年度 1Q末	増減額
受注残高	2,361	4,985	2,624
投資残高	13,403	22,393	8,990

参考：為替レート

(単位：円)	期中平均レート		
	2023年度1Q	2024年度1Q	2024年度 修正計画
アメリカ	133.26	147.87	140.00
オーストラリア	90.77	97.65	92.00
中国	19.33	20.54	19.00
シンガポール	99.96	110.43	105.00
イギリス	162.82	187.50	170.00

4. セグメント情報 – 国際ビジネス

国別詳細

	売上高			営業利益			経常利益 (単位：億円)		
	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額
アメリカ	963	1,152	188	53	117	64	29	74	44
戸建住宅事業	629	963	333	△19	60	80	-	-	-
コミュニティ開発事業	154	144	△9	46	43	△3	-	-	-
賃貸住宅開発事業	179	40	△139	24	12	△11	-	-	-
オーストラリア	51	25	△26	△3	△4	△1	△2	△4	△1
シンガポール ^{*1}	-	-	-	-	-	-	83	△0	△84
その他 ^{*2} ・共通費	2	-	△2	△6	△5	1	△5	△5	△0
合計	1,018	1,178	160	43	107	64	104	64	△40

	受注高			受注残高 ^{*3}			投資残高 ^{*3}		
	2023年度1Q	2024年度1Q	増減額	2023年度期末	2024度1Q末	増減額	2023年度期末	2024度1Q末	増減額
アメリカ	1,024	1,674	649	1,487	4,003	2,516	10,557	19,295	8,737
戸建住宅事業	870	1,371	501	1,028	3,431	2,402	3,909	11,818	7,908
コミュニティ開発事業	131	263	131	454	572	118	854	922	68
賃貸住宅開発事業	22	40	17	-	-	-	5,788	6,552	763
オーストラリア	75	134	58	873	982	108	2,339	2,574	235
シンガポール ^{*1}	-	-	-	-	-	-	499	517	18
その他 ^{*2}	2	-	△2	-	-	-	6	6	0
合計	1,102	1,808	705	2,361	4,985	2,624	13,403	22,393	8,990

*1 持分法適用（経常利益は持分投資損益および持分売却益（特別利益））

*2 中国・イギリス（イギリスは持分法適用）

*3 受注残高および投資残高にはMDC社の残高が含まれております。

4. セグメント情報

(単位：億円)

		2023年度1Q					2024年度1Q				
		売上高	営業利益	営業利益率	売上総利益率	受注高	売上高	営業利益	営業利益率	売上総利益率	受注高
請負型	戸建住宅	1,058	62	5.9%	22.4%	1,126	1,008	46	4.6%	22.3%	1,191
	賃貸・事業用建物	1,256	178	14.2%	23.6%	1,225	1,286	180	14.0%	23.8%	1,423
	建築・土木	579	30	5.3%	11.6%	525	746	26	3.6%	8.8%	1,366
	小計	2,894	270	9.4%	20.8%	2,877	3,042	253	8.3%	19.6%	3,981
ストック型	賃貸住宅管理	1,612	146	9.1%	15.2%	1,612	1,719	156	9.1%	15.2%	1,719
	リフォーム	399	47	12.0%	24.4%	443	401	49	12.4%	25.4%	441
	小計	2,011	193	9.6%	17.0%	2,056	2,121	206	9.7%	17.2%	2,161
開発型	仲介・不動産	610	73	12.0%	23.2%	747	671	57	8.6%	19.7%	926
	マンション	159	13	8.3%	18.5%	257	247	29	11.9%	20.2%	326
	都市再開発	481	86	18.0%	20.7%	604	561	150	26.8%	30.2%	745
	小計	1,251	172	13.8%	21.7%	1,608	1,480	237	16.1%	23.8%	1,998
国際事業		1,018	43	4.3%	16.5%	1,102	1,178	107	9.2%	23.5%	1,808
その他		28	4	16.9%	46.4%	27	36	7	20.1%	48.9%	35
消去または全社		△121	△129	—	—	△110	△88	△96	—	—	△79
合計		7,082	557	7.9%	19.5%	7,562	7,770	717	9.2%	20.7%	9,904

※当社グループ内の経営管理区分の一部見直しに伴い、従来「その他」に計上していた連結子会社の一部のセグメントの区分を、「都市再開発事業」セグメントの区分に変更した為、前年同期については組替え後の数値を表示しています。

MDC社の買収により2024年度計画を上方修正、増益に伴い増配を予定

【MDC社連結対象期間】 2024年4月20日～2024年12月31日

【備考】 MDC社の業績見込みに加え、のれん等の償却、買収関連一時費用、支払利息等の営業外費用増加を考慮。

米国為替見通しを135円/ドル→140円/ドルに修正。国内事業の計画変更はなし。

(単位：億円)

	2024年度 期初計画	2024年度 修正計画	増減額	増減率
売上高	33,420	38,750	5,330	15.9%
売上総利益	6,610	7,500	890	13.5%
営業利益	2,800	3,000	200	7.1%
経常利益	2,620	2,730	110	4.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,030	2,090	60	3.0%
EPS	313.30円	322.56円	9.26円	3.0%
ROA	8.2%	7.7%	—	—
ROE	11.3%	11.7%	—	—
1株当たり配当金	125円	129円	4円	3.2%
配当性向	39.9%	40.0%	—	—

5.通期見通し（セグメント情報）

		売上高（単位：億円）					受注高（単位：億円）				
		2023年度 実績	2024年度			2024年度 期初計画	2023年度 実績	2024年度			2024年度 期初計画
			修正計画	対前期 増減額	前期比			修正計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅	4,710	4,730	19	0.4%	4,730	4,656	4,850	193	4.1%	4,850
	賃貸・事業用建物	5,241	5,500	258	4.9%	5,500	5,502	5,800	297	5.4%	5,800
	建築・土木	2,746	3,130	383	14.0%	3,130	3,003	2,930	△73	△2.4%	2,930
	小計	12,698	13,360	661	5.2%	13,360	13,162	13,580	417	3.2%	13,580
ストック型	賃貸住宅管理	6,465	6,725	259	4.0%	6,725	6,465	6,725	259	4.0%	6,725
	リフォーム	1,749	1,855	105	6.0%	1,855	1,730	1,855	124	7.2%	1,855
	小計	8,215	8,580	364	4.4%	8,580	8,196	8,580	383	4.7%	8,580
開発型	仲介・不動産	2,884	3,570	685	23.8%	3,570	3,068	3,570	501	16.3%	3,570
	マンション	1,094	965	△129	△11.8%	965	1,210	1,040	△170	△14.1%	1,040
	都市再開発	1,330	860	△470	△35.4%	860	1,356	860	△496	△36.6%	860
	小計	5,309	5,395	85	1.6%	5,395	5,635	5,470	△165	△2.9%	5,470
国際事業		5,110	11,710	6,599	129.1%	6,380	5,200	11,870	6,669	128.2%	6,360
その他		132	130	△2	△1.7%	130	131	130	△1	△1.5%	130
消去または全社		△394	△425	△30	—	△425	△361	△420	△58	—	△420
合計		31,072	38,750	7,677	24.7%	33,420	31,964	39,210	7,245	22.7%	33,700

5. 通期見通し（セグメント情報）

		営業利益（単位：億円）					営業利益率			売上総利益率		
		2023年度 実績	2024年度			2024年度 期初計画	2023年度 実績	2024年度 修正計画	2024年度 期初計画	2023年度 実績	2024年度 修正計画	2024年度 期初計画
			修正計画	対前期 増減額	前期比							
請負型	戸建住宅	410	425	14	3.5%	425	8.7%	9.0%	9.0%	23.3%	23.7%	23.7%
	賃貸・事業用建物	780	820	39	5.1%	820	14.9%	14.9%	14.9%	24.1%	24.1%	24.1%
	建築・土木	129	150	20	16.2%	150	4.7%	4.8%	4.8%	10.4%	10.1%	10.1%
	小計	1,319	1,395	75	5.7%	1,395	10.4%	10.4%	10.4%	20.8%	20.7%	20.7%
ストック型	賃貸住宅管理	501	530	28	5.6%	530	7.8%	7.9%	7.9%	14.2%	14.3%	14.3%
	リフォーム	234	250	15	6.5%	250	13.4%	13.5%	13.5%	25.4%	25.6%	25.6%
	小計	736	780	43	5.9%	780	9.0%	9.1%	9.1%	16.6%	16.7%	16.7%
開発型	仲介・不動産	258	310	51	19.9%	310	9.0%	8.7%	8.7%	19.2%	18.5%	18.5%
	マンション	175	115	△60	△34.4%	115	16.0%	11.9%	11.9%	23.9%	22.8%	22.8%
	都市再開発	214	125	△89	△41.7%	125	16.1%	14.5%	14.5%	18.4%	20.9%	20.9%
	小計	648	550	△98	△15.2%	550	12.2%	10.2%	10.2%	19.9%	19.6%	19.6%
国際事業		488	755	266	54.4%	565	9.6%	6.4%	8.9%	22.4%	19.0%	21.0%
その他		26	20	△6	△24.6%	20	20.1%	15.4%	15.4%	56.1%	50.0%	50.0%
消去または全社		△510	△500	10	—	△510	—	—	—	—	—	—
合計		2,709	3,000	290	10.7%	2,800	8.7%	7.7%	8.4%	20.1%	19.4%	19.8%

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性に関しては保証できません。本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日時点での当社の判断であります。

また、当社は将来予想に関する情報を更新または修正して公表する義務を負うものではありません。実際の業績等は今後の様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があることをご了承下さい。