



## 2022年1月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年6月10日  
東・名

上場会社名 積水ハウス株式会社 上場取引所  
 コード番号 1928 URL <https://www.sekisuihouse.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 兼 CEO (氏名) 仲井 嘉浩  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員IR部長 (氏名) 吉田 篤史 (TEL) 06-6440-3111  
 四半期報告書提出予定日 2021年6月11日 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2022年1月期第1四半期の連結業績 (2021年2月1日～2021年4月30日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年1月期第1四半期	608,590	1.8	54,684	7.5	55,636	16.9	36,171	18.1
2021年1月期第1四半期	598,096	25.3	50,865	48.8	47,599	36.2	30,626	29.5

(注) 包括利益 2022年1月期第1四半期 75,044百万円( -%) 2021年1月期第1四半期 1,422百万円(△95.5%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2022年1月期第1四半期	53.20	53.17
2021年1月期第1四半期	44.85	44.81

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2022年1月期第1四半期	2,668,160	1,413,180	51.3
2021年1月期	2,625,861	1,368,887	50.5

(参考) 自己資本 2022年1月期第1四半期 1,368,608百万円 2021年1月期 1,326,535百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2021年1月期	—	45.00	—	39.00	84.00
2022年1月期	—				
2022年1月期(予想)		43.00	—	43.00	86.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2022年1月期の連結業績予想 (2021年2月1日～2022年1月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	2,552,000	4.3	200,000	7.2	200,000	8.3	135,000	9.3	200.62

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無  
新規 一社（社名） 、 除外 一社（社名）
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
  - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
  - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
  - ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2022年1月期1Q	684,683,466株	2021年1月期	684,683,466株
② 期末自己株式数	2022年1月期1Q	6,902,132株	2021年1月期	3,753,722株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年1月期1Q	679,859,755株	2021年1月期1Q	682,863,213株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件等については、〔添付資料〕P. 6「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算補足説明資料の入手方法について）

当社は2021年6月10日に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明資料につきましては、開催当日にホームページに掲載する予定です。

## ○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	4
(1) 経営成績に関する説明	4
(2) 財政状態に関する説明	6
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	9
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	9
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	10
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10

参考資料 セグメント別内訳

&lt;連結&gt;

(1) 売上高

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第1四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	71,397	74,671	4.6
	賃貸住宅事業	89,286	89,370	0.1
	建築・土木事業	84,978	74,062	△12.8
	小計	245,663	238,103	△3.1
ストック型	リフォーム事業	31,684	34,433	8.7
	不動産フィー事業	139,810	146,843	5.0
	小計	171,494	181,277	5.7
開発型	分譲住宅事業	26,272	40,309	53.4
	マンション事業	28,972	20,748	△28.4
	都市再開発事業	37,086	41,764	12.6
	小計	92,331	102,822	11.4
国際事業		70,073	68,300	△2.5
その他		18,535	18,087	△2.4
連結		598,096	608,590	1.8

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第1四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	5,450 (7.6%)	9,314 (12.5%)	70.9
	賃貸住宅事業	8,766 (9.8%)	11,315 (12.7%)	29.1
	建築・土木事業	9,459 (11.1%)	6,881 (9.3%)	△27.3
	小計	23,675 (9.6%)	27,511 (11.6%)	16.2
ストック型	リフォーム事業	3,998 (12.6%)	5,221 (15.2%)	30.6
	不動産フィー事業	12,624 (9.0%)	15,095 (10.3%)	19.6
	小計	16,622 (9.7%)	20,317 (11.2%)	22.2
開発型	分譲住宅事業	1,045 (4.0%)	3,125 (7.8%)	198.9
	マンション事業	4,387 (15.1%)	3,299 (15.9%)	△24.8
	都市再開発事業	8,394 (22.6%)	4,412 (10.6%)	△47.4
	小計	13,827 (15.0%)	10,837 (10.5%)	△21.6
国際事業		8,107 (11.6%)	7,109 (10.4%)	△12.3
その他		△932 (△5.0%)	△249 (△1.4%)	—
消去又は全社		△10,435	△10,841	—
連結		50,865 (8.5%)	54,684 (9.0%)	7.5

( )内は営業利益率を表しています。

## (3) 受注高

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第1四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	78,861	82,448	4.5
	賃貸住宅事業	91,271	96,104	5.3
	建築・土木事業	95,711	84,160	△12.1
	小計	265,843	262,713	△1.2
ストック型	リフォーム事業	31,829	39,987	25.6
	不動産フィー事業	139,810	146,843	5.0
	小計	171,639	186,831	8.9
開発型	分譲住宅事業	30,863	47,030	52.4
	マンション事業	14,280	20,254	41.8
	都市再開発事業	18,518	14,240	△23.1
	小計	63,662	81,525	28.1
国際事業		59,124	96,750	63.6
その他		11,492	16,628	44.7
連結		571,761	644,448	12.7

## (4) 受注残高

(単位：百万円)

		前連結会計年度末	当第1四半期末	前期末比(%)
請負型	戸建住宅事業	183,298	191,075	4.2
	賃貸住宅事業	372,723	379,457	1.8
	建築・土木事業	362,407	372,504	2.8
	小計	918,428	943,038	2.7
ストック型	リフォーム事業	28,584	34,138	19.4
	不動産フィー事業	—	—	—
	小計	28,584	34,138	19.4
開発型	分譲住宅事業	47,705	54,426	14.1
	マンション事業	91,651	91,157	△0.5
	都市再開発事業	28,901	1,377	△95.2
	小計	168,259	146,962	△12.7
国際事業		199,620	228,070	14.3
その他		48,527	47,068	△3.0
連結		1,363,421	1,399,278	2.6

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における世界経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行の影響により依然として厳しい状況が継続しました。米国では持ち直しの動きが見られましたが、日本では、ワクチン接種が開始されたものの、感染拡大により一部区域に緊急事態宣言が発出される等、経済の先行きに懸念が必要な状況が継続しました。国内の住宅市場では、新設住宅着工や首都圏のマンション販売に持ち直しの動きが見られ、グリーン住宅ポイント制度や住宅ローン減税延長等の住宅取得支援策の実施ならびにコロナ禍における生活様式の変化を背景に、住宅取得への関心は高まり、住まいへの新たなニーズも生じています。

このような事業環境の中、当社グループ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」の実現に向け、第5次中期経営計画（2020年度～2022年度）の基本方針を「コアビジネスのさらなる深化と新規事業への挑戦」とし、住を基軸に、融合したハード・ソフト・サービスを提供するグローバル企業を目指す取り組みを着実に進めております。また、お客様、お取引先様、関係者の皆様、そして従業員の安全を最優先に、感染拡大の抑制に必要な対策、オンラインを活用した顧客折衝や新商品開発等の取り組みを継続してまいりました。

当第1四半期連結累計期間における売上高は6,085億9千万円(前年同期比1.8%増)となりました。利益につきましては、営業利益は546億8千4百万円(前年同期比7.5%増)、経常利益は556億3千6百万円(前年同期比16.9%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は361億7千1百万円(前年同期比18.1%増)となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。

#### <請負型ビジネス>

##### (戸建住宅事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は746億7千1百万円(前年同期比4.6%増)、営業利益は93億1千4百万円(前年同期比70.9%増)となり、前期後半以降の好調な受注が増収に寄与しました。

屋根勾配を活かした天井と軒下で豊かな自宅時間を実現する「KOKAGE LOUNGE」、プライバシーの確保と自然を感じる開口を両立した3・4階建て商品「REGNUM COURT」等で提案する独自の空間と多様な幸せ住まい提案を同時に体験できるライフスタイル型モデルハウスを「関西 住まいの夢工場」(京都府木津川市)にオープンする等、中高級商品・高価格商品の拡販に注力しました。また、住まい手の様々なニーズやコロナ禍における生活様式の変化に対応した最新の生活提案「ファミリースイート おうちプレミアム」、次世代室内環境システム「スマートイクス」をはじめ、採用率が91%(2020年度)に達したネット・ゼロ・エネルギーハウス(ZEH)「グリーンファースト ゼロ」が好評で、受注は引き続き好調に推移しました。

##### (賃貸住宅事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は893億7千万円(前年同期比0.1%増)、営業利益は113億1千5百万円(前年同期比29.1%増)となりました。

小規模ホテル等の非住宅の受注は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により伸び悩みました。しかし、3・4階建て賃貸住宅については、徹底した都市部中心のエリアマーケティングとともに、シャームゾンZEHやホテルライク仕様等、長期安定経営に繋がる高付加価値提案を行い、受注が改善しました。

##### (建築・土木事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は740億6千2百万円(前年同期比12.8%減)、営業利益は68億8千1百万円(前年同期比27.3%減)となりました。

株式会社鴻池組の建築・土木事業は計画通りに進捗しましたが、前期における複数の大型物件売上の反動により、減収となりました。また、ホテルや商業施設等の受注は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により伸び悩みました。

### <ストック型ビジネス>

#### (リフォーム事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は344億3千3百万円(前年同期比8.7%増)、営業利益は52億2千1百万円(前年同期比30.6%増)となり、前期後半以降の好調な受注が増収に寄与しました。

より快適な住まいへの関心の高まりや生活様式の変化に対応した提案型リフォームや省エネリノベーション等の環境型リフォームが好評で、受注は引き続き好調に推移しました。

#### (不動産フィー事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は1,468億4千3百万円(前年同期比5.0%増)、営業利益は150億9千5百万円(前年同期比19.6%増)となりました。

好立地に建築した高品質・高性能な賃貸住宅「シャームゾン」の供給により管理受託戸数が堅調に増加するとともに、長期安定経営をサポートする質の高い建物管理と入居者の生活を充実させるサービス提供等により、高水準の入居率と賃料を維持し、増収に寄与しました。

### <開発型ビジネス>

#### (分譲住宅事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は403億9百万円(前年同期比53.4%増)、営業利益は31億2千5百万円(前年同期比198.9%増)となり、前期後半以降の好調な受注が増収に寄与しました。

優良土地の積極仕入れを継続するとともに、高い需要に対応するため営業体制を強化し、受注は引き続き好調に推移しました。

#### (マンション事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は207億4千8百万円(前年同期比28.4%減)、営業利益は32億9千9百万円(前年同期比24.8%減)となりました。

徹底したエリア戦略と戸建住宅事業で培った環境性能やライフスタイル提案によって付加価値の高い物件開発を行い、「グランドメゾン上町台レジデンスタワー」(大阪市中央区)等を中心に引渡しが計画通りに進捗しました。また、「グランドメゾン浄水ガーデンシティ セントラルフォレストⅠ」(福岡市中央区)「グランドメゾンセンター北フロント」(横浜市都筑区)等の販売が好調に推移しました。

#### (都市再開発事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は417億6千4百万円(前年同期比12.6%増)、営業利益は44億1千2百万円(前年同期比47.4%減)となりました。

「グランフロント大阪」の持分を一部売却し、「マストスタイル東別院」(名古屋市中区)等賃貸住宅3物件を積水ハウス・リート投資法人に売却する等、計画通りに進捗しました。また、当社が開発したオフィスビルや賃貸住宅「プライムメゾン」等の当社グループ保有物件の入居率は堅調に推移しましたが、ホテル収益は、新型コロナウイルス感染症の影響による旅行者減少の影響により減少しました。

### <国際ビジネス>

#### (国際事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は683億円(前年同期比2.5%減)、営業利益は71億9百万円(前年同期比12.3%減)となりました。

各国の新型コロナウイルス感染症拡大の状況が異なるため、各国の施策に応じた対応の中で事業活動を行いましたが、影響は軽微にとどまりました。

アメリカでは、過去最低水準の住宅ローン金利の追い風もあり、コミュニティ開発事業及びWoodside Homes社の住宅販売事業が引き続き好調に推移し、賃貸住宅開発事業における前期の物件売却の反動を補いましたが、為替影響により減収となりました。オーストラリアでは、マンション事業「Sanctuary」(シドニー)第1期の高層棟の引渡しが開始され、増収となりました。一方、中国では、計画通りに進捗しましたが、昨年に蘇州市のマンション引渡しが集中した反動により、減収となりました。

## &lt;その他&gt;

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は180億8千7百万円(前年同期比2.4%減)、営業損失は2億4千9百万円となりました。

エクステリア事業では、戸建住宅、賃貸住宅等において、住宅と外構との一体提案の強化、在来種の植栽を提案する「5本の樹」計画の推進等を行いました。

## &lt;ESG経営&gt;

ESG経営のリーディングカンパニーを目指す当社は、「積水ハウスグループに関わるすべての人が幸せであること」「事業を通じ、よりよい社会づくりに先進的に取り組み、貢献し続けていること」をテーマとし、全従業員の意識向上と理解浸透を図り、持続的な事業成長を目指し、ESG経営を推進します。

環境面では、2020年度における新築戸建ZEH比率が91%となり、第5次中期経営計画最終年度までの目標90%を前倒しで達成、累積戸数も6万戸を超えました(2021年3月末時点)。また、賃貸住宅シャームゾンブランドでもZEHを展開し、「住」における新たなグリーン市場の創出に寄与しました。今後も住まいの脱炭素を強力に推進し、日本政府の温室効果ガス削減目標46%の達成に積極的に貢献します。

社会性向上に関しては、女性管理職登用促進に向けた研修「積水ハウス ウィメンズ カレッジ」による計画的かつ着実な女性管理職育成に注力している点が特に評価され、令和2年度「なでしこ銘柄」に選定(6度目)されました。

ガバナンス面では、4月の定時株主総会にて社外取締役比率を40%、女性取締役比率を30%とし、取締役会の独立性と多様性を向上させ、取締役会の経営監督機能をさらに強化しました。また、「経営監督機能と業務執行機能の緩やかな分離」を図るため、取締役会から執行役員等への業務執行機能の権限委譲を進めています。

## (2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は、販売用不動産や有形固定資産の増加等により422億9千8百万円増加し、2兆6,681億6千万円となりました。負債は、借入金が増加する一方、仕入債務や法人税等の支払い等により19億9千4百万円減少し、1兆2,549億8千万円となりました。純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上や為替換算調整勘定の増加等により442億9千3百万円増加し、1兆4,131億8千万円となりました。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2022年1月期の連結業績予想につきましては、各事業の進捗に鑑み2021年3月4日に発表致しました計画数値から変更はありません。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	600,284	557,620
受取手形・完成工事未収入金	144,253	147,121
未成工事支出金	16,451	19,235
分譲建物	341,721	378,475
分譲土地	495,950	496,969
未成分譲土地	86,290	97,017
その他のたな卸資産	7,333	8,205
その他	89,500	99,816
貸倒引当金	△1,073	△1,036
流動資産合計	1,780,711	1,803,424
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	186,720	202,658
機械装置及び運搬具（純額）	9,061	9,477
土地	287,307	294,393
建設仮勘定	42,516	34,798
その他（純額）	9,787	9,773
有形固定資産合計	535,393	551,101
無形固定資産		
無形固定資産	19,727	19,939
投資その他の資産		
投資有価証券	180,570	187,573
長期貸付金	18,952	19,288
退職給付に係る資産	1,381	1,453
繰延税金資産	24,597	19,869
その他	65,026	65,969
貸倒引当金	△498	△460
投資その他の資産合計	290,029	293,694
固定資産合計	845,150	864,735
資産合計	2,625,861	2,668,160

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	104,972	112,611
電子記録債務	97,780	82,273
短期借入金	166,019	182,192
1年内償還予定の社債	30,000	30,000
1年内返済予定の長期借入金	56,520	50,061
未払法人税等	29,704	13,972
未成工事受入金	208,750	216,384
賞与引当金	26,105	23,396
役員賞与引当金	1,258	307
完成工事補償引当金	3,164	3,292
その他	111,485	104,451
流動負債合計	835,763	818,943
固定負債		
社債	170,000	170,000
長期借入金	132,665	147,987
長期預り敷金保証金	59,169	58,923
繰延税金負債	364	501
役員退職慰労引当金	857	739
退職給付に係る負債	43,011	42,906
その他	15,142	14,978
固定負債合計	421,211	436,036
負債合計	1,256,974	1,254,980
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	202,591	202,591
資本剰余金	258,989	258,989
利益剰余金	839,985	851,470
自己株式	△6,883	△13,182
株主資本合計	1,294,682	1,299,869
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	40,174	43,680
繰延ヘッジ損益	△45	△14
為替換算調整勘定	2,355	34,770
退職給付に係る調整累計額	△10,631	△9,697
その他の包括利益累計額合計	31,852	68,738
新株予約権	508	215
非支配株主持分	41,842	44,356
純資産合計	1,368,887	1,413,180
負債純資産合計	2,625,861	2,668,160

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年4月30日)
売上高	598,096	608,590
売上原価	477,237	483,460
売上総利益	120,858	125,129
販売費及び一般管理費	69,993	70,445
営業利益	50,865	54,684
営業外収益		
受取利息	694	517
受取配当金	42	46
為替差益	—	1,053
持分法による投資利益	461	—
その他	603	975
営業外収益合計	1,802	2,592
営業外費用		
支払利息	767	705
為替差損	3,351	—
持分法による投資損失	—	144
その他	949	791
営業外費用合計	5,068	1,640
経常利益	47,599	55,636
特別損失		
固定資産除売却損	230	549
減損損失	52	44
投資有価証券評価損	486	—
特別損失合計	770	594
税金等調整前四半期純利益	46,829	55,042
法人税、住民税及び事業税	10,143	13,578
法人税等調整額	3,358	3,424
法人税等合計	13,501	17,002
四半期純利益	33,327	38,040
非支配株主に帰属する四半期純利益	2,701	1,868
親会社株主に帰属する四半期純利益	30,626	36,171

## (四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年4月30日)
四半期純利益	33,327	38,040
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△14,904	3,616
為替換算調整勘定	△16,777	29,950
退職給付に係る調整額	1,370	938
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,593	2,498
その他の包括利益合計	△31,905	37,004
四半期包括利益	1,422	75,044
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△501	73,057
非支配株主に係る四半期包括利益	1,923	1,987

## (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。