

2021年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年3月4日

上場会社名 積水ハウス株式会社 上場取引所 東・名  
 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 (氏名) 仲井 嘉浩  
 問合せ先責任者 (役職名) IR部長 (氏名) 吉田 篤史 (TEL) 06-6440-3111  
 定時株主総会開催予定日 2021年4月27日 配当支払開始予定日 2021年4月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年4月28日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 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. 2021年1月期の連結業績 (2020年2月1日～2021年1月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年1月期	2,446,904	1.3	186,519	△9.1	184,697	△13.7	123,542	△12.5
2020年1月期	2,415,186	11.8	205,256	8.5	213,905	9.6	141,256	9.9

(注) 包括利益 2021年1月期 129,129百万円(△13.1%) 2020年1月期 148,588百万円(218.2%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2021年1月期	181.18	181.02	9.5	7.0	7.6
2020年1月期	205.79	205.57	11.5	8.5	8.5

(参考) 持分法投資損益 2021年1月期 619百万円 2020年1月期 10,483百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年1月期	2,625,861	1,368,887	50.5	1,948.12
2020年1月期	2,634,748	1,306,850	48.1	1,852.62

(参考) 自己資本 2021年1月期 1,326,535百万円 2020年1月期 1,266,195百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年1月期	191,972	△95,504	△77,614	600,234
2020年1月期	363,766	△65,229	△148,160	583,297

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2020年1月期	—	40.00	—	41.00	81.00	55,573	39.4	4.5
2021年1月期	—	45.00	—	39.00	84.00	57,259	46.4	4.4
2022年1月期(予想)	—	43.00	—	43.00	86.00		42.9	

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

※ 注記事項

(1) 期中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）：有  
新規 一社（社名）、除外 1社（社名）積水置業（太倉）有限公司

(2) 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

(3) 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）  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

2021年1月期	684,683,466株	2020年1月期	690,683,466株
2021年1月期	3,753,722株	2020年1月期	7,222,070株
2021年1月期	681,885,131株	2020年1月期	686,401,345株

(参考) 個別業績の概要

2021年1月期の個別業績（2020年2月1日～2021年1月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年1月期	1,055,305	△12.3	61,961	△17.3	88,414	△15.0	70,001	5.8
2020年1月期	1,202,918	2.6	74,930	△17.6	103,978	△11.3	66,181	△17.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2021年1月期	102.63	102.54
2020年1月期	96.39	96.29

〈個別業績の前期実績値との差異理由〉

〔添付資料〕P.5「1.経営成績等の概況(1)経営成績に関する分析(業務全般の概況)」に記載した通り、戸建住宅事業等の売上減少により、前事業年度の実績値と当事業年度実績値との間に差異が生じております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年1月期	1,602,411	875,107	54.6	1,284.09
2020年1月期	1,580,475	867,282	54.8	1,267.72

(参考) 自己資本 2021年1月期 874,598百万円 2020年1月期 866,672百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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.8「1.経営成績等の概況(1)経営成績に関する分析(今後の見通し)」をご参照ください。

(決算補足説明資料の入手方法について)

当社は2021年3月4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記載する予定です。

## 添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	5
(1) 経営成績に関する分析 .....	5
(2) 財政状態に関する分析 .....	9
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	9
2. 経営方針 .....	10
(1) 会社の経営の基本方針 .....	10
(2) 目標とする経営指標 .....	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略 .....	10
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	11
4. 連結財務諸表及び主な注記 .....	12
(1) 連結貸借対照表 .....	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	14
連結損益計算書 .....	14
連結包括利益計算書 .....	15
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	19
(継続企業の前提に関する注記) .....	19
(追加情報) .....	19
(連結損益計算書関係) .....	19
(セグメント情報等) .....	20
(1株当たり情報) .....	24
(重要な後発事象) .....	25

## 参考資料①2021年1月期決算の概要

(単位：百万円)

<連結>	前期実績	当期実績	前期比(%)	次期予想	当期比(%)
売上高	2,415,186	2,446,904	1.3	2,552,000	4.3
売上総利益	478,036	473,511	△0.9	496,000	4.7
営業利益	205,256	186,519	△9.1	200,000	7.2
経常利益	213,905	184,697	△13.7	200,000	8.3
親会社株主に帰属する 当期純利益	141,256	123,542	△12.5	135,000	9.3
受注高	2,480,066	2,401,877	△3.2	2,518,000	4.8
受注残高	1,408,448	1,363,421	△3.2	1,329,421	△2.5

## 主な経営指標推移

<連結>	2017年 1月期	2018年 1月期	2019年 1月期	2020年 1月期	2021年 1月期	次期予想
1株当たり当期純利益(円)	175.48	193.06	186.53	205.79	181.18	200.62
1株当たり純資産(円)	1,598.90	1,731.60	1,718.82	1,852.62	1,948.12	2,063.20
1株当たり配当(円)	64.00	77.00	79.00	81.00	84.00	86.00
営業利益率	9.09%	9.06%	8.76%	8.50%	7.62%	7.8%
ROE	11.28%	11.59%	10.82%	11.54%	9.53%	10.0%
ROA※	9.38%	9.03%	8.32%	8.78%	7.30%	7.6%

※ ROA：総資産事業利益率＝(営業利益＋受取利息＋受取配当金＋持分法による投資利益)／総資産

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を2020年1月期の期首から適用しており、2019年1月期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

参考資料②セグメント別内訳 (2021年1月期)

&lt;連結&gt; (20ページ参照)

第1四半期連結会計期間より「建築・土木事業」を報告セグメントとしており、2020年1月期については組替後の数値を表示しています。

## (1) 売上高

(単位：百万円)

		2020年1月期	2021年1月期	前期比(%)	2022年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	390,995	323,332	△17.3	344,000	6.4
	賃貸住宅事業	360,026	358,745	△0.4	388,500	8.3
	建築・土木事業	120,986	302,837	150.3	315,500	4.2
	小計	872,008	984,915	12.9	1,048,000	6.4
ストック型	リフォーム事業	152,729	141,090	△7.6	167,000	18.4
	不動産フィー事業	534,876	557,632	4.3	576,000	3.3
	小計	687,606	698,722	1.6	743,000	6.3
開発型	分譲住宅事業	151,268	139,151	△8.0	163,000	17.1
	マンション事業	103,984	77,091	△25.9	84,000	9.0
	都市再開発事業	131,920	104,953	△20.4	103,000	△1.9
	小計	387,173	321,195	△17.0	350,000	9.0
国際事業		389,866	370,686	△4.9	333,000	△10.2
その他		78,531	71,384	△9.1	78,000	9.3
連結		2,415,186	2,446,904	1.3	2,552,000	4.3

## (2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		2020年1月期	2021年1月期	前期比(%)	2022年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	45,942 (11.8%)	32,231 (10.0%)	△29.8	37,000 (10.8%)	14.8
	賃貸住宅事業	49,710 (13.8%)	47,052 (13.1%)	△5.3	55,000 (14.2%)	16.9
	建築・土木事業	3,730 (3.1%)	16,051 (5.3%)	330.2	13,000 (4.1%)	△19.0
	小計	99,383 (11.4%)	95,335 (9.7%)	△4.1	105,000 (10.0%)	10.1
ストック型	リフォーム事業	23,535 (15.4%)	20,479 (14.5%)	△13.0	26,500 (15.9%)	29.4
	不動産フィー事業	41,054 (7.7%)	43,869 (7.9%)	6.9	50,000 (8.7%)	14.0
	小計	64,589 (9.4%)	64,348 (9.2%)	△0.4	76,500 (10.3%)	18.9
開発型	分譲住宅事業	12,259 (8.1%)	7,586 (5.5%)	△38.1	11,000 (6.7%)	45.0
	マンション事業	10,134 (9.7%)	8,817 (11.4%)	△13.0	11,500 (13.7%)	30.4
	都市再開発事業	17,045 (12.9%)	16,565 (15.8%)	△2.8	11,000 (10.7%)	△33.6
	小計	39,439 (10.2%)	32,969 (10.3%)	△16.4	33,500 (9.6%)	1.6
国際事業		44,551 (11.4%)	39,708 (10.7%)	△10.9	30,500 (9.2%)	△23.2
その他		△273 (△0.3%)	△2,480 (△3.5%)	—	0 (0.0%)	—
消去又は全社		△42,434	△43,363	—	△45,500	—
連結		205,256 (8.5%)	186,519 (7.6%)	△9.1	200,000 (7.8%)	7.2

( )内は営業利益率を表しています。

## (3) 受注高

(単位：百万円)

		2020年1月期	2021年1月期	前期比(%)	2022年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	346,293	322,328	△6.9	350,000	8.6
	賃貸住宅事業	391,991	354,929	△9.5	390,000	9.9
	建築・土木事業	96,992	278,682	187.3	318,500	14.3
	小計	835,277	955,941	14.4	1,058,500	10.7
ストック型	リフォーム事業	149,716	141,698	△5.4	167,000	17.9
	不動産フィー事業	534,876	557,632	4.3	576,000	3.3
	小計	684,593	699,330	2.2	743,000	6.2
開発型	分譲住宅事業	143,300	145,343	1.4	165,400	13.8
	マンション事業	73,692	80,979	9.9	80,000	△1.2
	都市再開発事業	160,645	103,241	△35.7	74,100	△28.2
	小計	377,638	329,564	△12.7	319,500	△3.1
国際事業		500,886	347,983	△30.5	319,000	△8.3
その他		81,670	69,057	△15.4	78,000	13.0
連結		2,480,066	2,401,877	△3.2	2,518,000	4.8

## (4) 受注残高

(単位：百万円)

		2020年1月期	2021年1月期	前期比(%)	2022年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	184,302	183,298	△0.5	189,298	3.3
	賃貸住宅事業	376,538	372,723	△1.0	374,223	0.4
	建築・土木事業	386,561	362,407	△6.2	365,407	0.8
	小計	947,402	918,428	△3.1	928,928	1.1
ストック型	リフォーム事業	27,976	28,584	2.2	28,584	0.0
	不動産フィー事業	—	—	—	—	—
	小計	27,976	28,584	2.2	28,584	0.0
開発型	分譲住宅事業	41,513	47,705	14.9	50,105	5.0
	マンション事業	87,762	91,651	4.4	87,651	△4.4
	都市再開発事業	30,613	28,901	△5.6	—	—
	小計	159,889	168,259	5.2	137,759	△18.1
国際事業		222,324	199,620	△10.2	185,620	△7.0
その他		50,854	48,527	△4.6	48,527	0.0
連結		1,408,448	1,363,421	△3.2	1,329,421	△2.5

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 経営成績に関する分析

#### (業務全般の概況)

当期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厳しい状況が継続致しました。国内では、新型コロナウイルス感染症拡大に対し、再度緊急事態宣言が発出され、依然として厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きが見られました。

国内の住宅市場では、新型コロナウイルス感染症の拡大防止に伴う営業活動の自粛の影響、加えて、一昨年から続く消費増税の反動減の影響もあり、新設住宅着工戸数が減少し、市場全体の受注環境も厳しい状況が続きました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済への対策として、グリーン住宅ポイント制度の創設や住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の延長等が実施され、また、段階的な経済活動再開とともに回復の兆しが見られました。

このような状況の中、当社においては、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、対応を継続してまいりました。戸建住宅やリフォームの営業活動では、WEB会議システムを利用しお客様へのプラン提案を行う「おうちで住まいづくり」や「おうちでリフォーム」等の取り組みを継続するとともに、賃貸住宅事業では法人向け営業活動にも注力致しました。また、住宅展示場等による営業活動を段階的に再開させていきました。

国際事業では、米国の住宅販売事業において、新型コロナウイルスの新規感染者が増加する中、一時的な販売の落ち込みを見せたものの、過去最低水準の住宅ローン金利の追い風もあり回復し、堅調に推移致しました。

また、当社は創業から60周年を迎え、2020年からの30年間は、「『わが家』を世界一 幸せな場所にする」というグローバルビジョンを掲げ、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ことと致しました。同時に、第5次中期経営計画（2020年度～2022年度）を策定し、「事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開」という経営方針の下、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」と決めました。

新規事業への取り組みとしては、人生100年時代の幸せをアシストする「プラットフォームハウス」の開発を継続し、世界初の在宅時急性疾患早期対応ネットワーク「HED-Net」の生活者参加型の実証実験を12月より順次開始致しました。

また、マリオット・インターナショナルとともに地方創生事業として展開する「Trip Base 道の駅プロジェクト」においては、25道府県の自治体、34社のパートナー企業と連携し、道の駅に隣接するホテル「フェアフィールド・バイ・マリオット」を10月より4府県8施設で開業し、1stステージとして2022年春までに6府県15施設を順次開業する予定にしております。

この他、賃貸住宅入居時の煩雑なプロセスを、ブロックチェーンの技術を用いてワンストップ化する業界初のサービスの運用を1月より開始致しました。

当期における売上高は2兆4,469億4百万円(前期比1.3%増)となりました。利益につきましては、営業利益は1,865億1千9百万円(前期比9.1%減)、経常利益は1,846億9千7百万円(前期比13.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,235億4千2百万円(前期比12.5%減)となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。なお、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、当期の比較・分析は、変更後の区分に基づいております。

#### <請負型ビジネス>

##### (戸建住宅事業)

戸建住宅事業では、採用率87%（2019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」とともに、「住めば住むほど幸せ住まい」研究から生まれ、採用率約6割と好評の「ファミリー スイート」に自宅時間の増加に伴う新たなライフスタイル提案を盛り込んだ「ファミリー スイート おうちプレミアム」を発売し、全商品で在宅ワーク等のアフターコロナにも対応した提案を展開致しました。12月には、ウイルスや花粉等の汚染物質に配慮し新しい生活様式に対応する次世代室内環境システム「SMART-ECS（スマート イクス）」を発売致しました。また、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木造戸建住宅シャーウッド「KOKAGE LOUNGE」を発売する等、主力である中高級商品に加え、高価格商品を拡販致しました。加えて、積水ハ



ウス ノイエ社によるセカンドブランドを強化することで、より広い価格帯への訴求を図りました。さらに、多様な幸せ住まい提案とそれを支える当社の技術をワンストップで体験できるライフスタイル型モデルハウス「みんなの暮らし 7 stories」を「関東 住まいの夢工場」内にオープン致しました。

受注は、新型コロナウイルス感染症の拡大により、販促イベントの自粛等をはじめとする営業活動に影響を受け、減少致しましたが、営業活動の制限が段階的に緩和されたことにより、期後半は増加が継続致しました。

当事業の当期における売上高は3,233億3千2百万円(前期比17.3%減)、営業利益は322億3千1百万円(前期比29.8%減)となりました。

#### (賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業では、都市部中心のエリアマーケティングを徹底するとともに、長期安定経営につながるZEH化の推進やエレベーターの搭載等の付加価値提案を強化し、3・4階建て賃貸住宅を中心に受注拡大を図りました。また、法人向け、公共向け事業にも注力し、当社工場出荷材で建築する非住宅の販売を推進致しました。このような取り組みを行う中、賃貸住宅の受注は回復基調にあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、ホテル等の非住宅の受注は減少致しました。

当事業の当期における売上高は3,587億4千5百万円(前期比0.4%減)、営業利益は470億5千2百万円(前期比5.3%減)となりました。

#### (建築・土木事業)

建築・土木事業では、2019年10月1日に連結子会社となった株式会社鴻池組の建築や土木工事の売上が計上されました。また、RC造による商業建築・店舗・事務所・保育園等の非住宅の販売を推進致しました。

当事業の当期における売上高は3,028億3千7百万円(前期比150.3%増)、営業利益は160億5千1百万円(前期比330.2%増)となりました。

#### <ストック型ビジネス>

##### (リフォーム事業)

リフォーム事業では、引き続き生活提案を行う提案型リフォームや省エネルギー省エネリノベーション等の環境型リフォームの強化を推進し、販売体制の強化を図りました。

戸建住宅のオーナー様には「部分断熱」という考え方のグリーンファースト リノベーション「いどころ暖熱」の提案、賃貸住宅「シャームゾン」のオーナー様に対しては、賃料水準や入居率の維持・向上といった長期安定経営に寄与するリフォーム提案を行いました。

受注は、新型コロナウイルス感染症の拡大による訪問等の営業活動の自粛等により減少致しましたが、戸建住宅同様、営業活動の制限が段階的に緩和されたことにより、期後半は増加が継続致しました。

当事業の当期における売上高は1,410億9千万円(前期比7.6%減)、営業利益は204億7千9百万円(前期比13.0%減)となりました。

##### (不動産フィー事業)

不動産フィー事業では、積水ハウスブランドへの統一を図り、グループ一体となった事業推進を強化するため、積和不動産各社から積水ハウス不動産各社へ商号を変更するとともに、賃貸・仲介事業の強化を行いました。賃貸住宅「シャームゾン」の一括借り上げ及び管理受託戸数が堅調に増加するとともに、ホテルライク仕様等、高品質な賃貸住宅への入居ニーズを捉えることで高水準な入居率を維持致しました。

当事業の当期における売上高は5,576億3千2百万円(前期比4.3%増)、営業利益は438億6千9百万円(前期比6.9%増)となりました。

#### <開発型ビジネス>

##### (分譲住宅事業)

分譲住宅事業では、一次取得者層向けに引き続き積極的な優良土地の仕入れを行うとともに、資産回転率の向上を目指した販売促進に努めました。また、年月を経るにしたがって魅力や価値が増す「経年美化」の思想を取り入れ、個々の庭や外構だけでなく「まちなみ」も一体的に計画・提案していく取り組みや、コミュニティ形成のサポ



ート活動を通じて、次世代に受け継がれる質の高いまちづくりを推進致しました。

受注は、新型コロナウイルス感染症の拡大による訪問等の営業活動の自粛等により減少致しましたが、戸建住宅同様、営業活動の制限が段階的に緩和されたことにより、期後半は増加が継続致しました。

当事業の当期における売上高は1,391億5千1百万円(前期比8.0%減)、営業利益は75億8千6百万円(前期比38.1%減)となりました。

#### (マンション事業)

マンション事業では、引き続きエリア戦略の徹底と戸建住宅で培った住まいづくりのノウハウを組み入れるブランド戦略を推進致しました。販売では、「グランドメゾン新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE」(大阪市北区)、「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)等の販売が好調に推移致しました。また、引渡しについては、「グランドメゾン品川シーサイドの杜」(東京都品川区)等を中心に計画通りの進捗となりました。

当事業の当期における売上高は770億9千1百万円(前期比25.9%減)、営業利益は88億1千7百万円(前期比13.0%減)となりました。

#### (都市再開発事業)

都市再開発事業では、当社が開発したオフィス・商業ビル、賃貸住宅「プライムメゾン」等の当社グループ保有賃貸物件の入居率が堅調に推移致しましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による国内及び海外からの旅行者減少のため、ホテル収益は減少致しました。

また、積水ハウス・リート投資法人に「ザ・リッツ・カールトン京都」(持分の一部)や、賃貸住宅「グランマスト広瀬通」(仙台市青葉区)を4月に売却し、その他計画通り物件売却を行いました。

当事業の当期における売上高は1,049億5千3百万円(前期比20.4%減)、営業利益は165億6千5百万円(前期比2.8%減)となりました。

### <国際ビジネス>

#### (国際事業)

国際事業では、各国の新型コロナウイルス感染症の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。

米国では、賃貸住宅開発事業において、「Bear Creek」(デンバー)、「Kiara」(シアトル)等、計3件の引渡しが完了致しましたが、一部物件の売却計画を来期以降に変更致しました。また、宅地造成事業及びWoodside Homes社の住宅販売事業については、過去最低水準の住宅ローン金利の追い風もあり、好調に推移致しました。中国では、蘇州市のマンションの引渡しが順調に推移致しました。オーストラリアでは、マンション事業の収益計画の見直しを行いました。また、「Sanctuary」「Melrose Park」(シドニー)の第1期引渡しを行い、宅地開発事業「The Hermitage」(シドニー)の引渡しが順調に進捗致しました。

当事業の当期における売上高は3,706億8千6百万円(前期比4.9%減)、営業利益は397億8百万円(前期比10.9%減)となりました。

### <その他>

エクステリア事業では、住宅と外構との一体提案の強化に努め、地域の気候風土に調和する自生種や在来種等の庭木をセレクトする「5本の樹」計画を中心に、戸建住宅、賃貸住宅及びマンションにおいても、独自の庭づくり・外構の提案を積極的に行いました。また、造園会社との資本・業務提携を行う等、エクステリア事業の更なる強化を図りました。

当事業の当期における売上高は713億8千4百万円(前期比9.1%減)、営業損失は24億8千万円となりました。

ESG(環境・社会・ガバナンス)経営のリーディングカンパニーを目指す当社は、国際的なサステナビリティ投資の調査・評価会社である「RobecoSAM(ロベコサム)社」による「RobecoSAM Sustainability Award 2020」の住宅建設部門で2年連続「Silver Class」に選定されました。また、ESG投資の代表的な指標の一つ「Dow Jones Sustainability World Index」の構成銘柄に5年連続、「Dow Jones Sustainability Asia Pacific Index」の構成

銘柄に4年連続で選定され、業界（Homebuilding Industry）トップ企業として「Industry Leader」にも選定されました。

環境面では、持続可能な社会構築のために、2008年に2050年を目標とした脱炭素宣言を行い、ZEHの普及や、事業活動で発生する温室効果ガスを削減する取り組みを継続して推進致しました。

賃貸住宅のZEH市場創出に向けた取り組みが評価され、気候変動アクション環境大臣表彰にて最高位の「気候変動アクション大賞」を受賞致しました。また、RE100の早期達成に向け、全国の住宅展示場や住まいの夢工場等において、「積水ハウスオーナーでんき」を活用した再生可能エネルギー由来の電力導入を業界で初めて開始し、このオーナーサービスとRE100の達成を両立する先進モデルが高く評価され、令和2年度新エネ大賞「資源エネルギー庁長官賞」を受賞致しました。

社会性向上に関しては、引き続き、「多様なチカラ」を最大限に発揮できる職場づくりを目指し、ダイバーシティを成長のドライバーとすべく、「男性社員1ヵ月以上の育児休業（イクメン休業）」制度の運用を開始し、2019年2月以降、取得率100%を継続しております。「イクメン白書」の発行や「イクメンフォーラム」開催等の取り組みが評価され、厚生労働省主催の「イクメン企業アワード 2020」でグランプリを受賞致しました。また、障がい者の活躍推進に取り組む国際イニシアチブ「The Valuable 500」に加盟致しました。

ガバナンス面では、ガバナンス改革元年と位置付けた2018年から3年間で21項目に及ぶ具体的施策を着実に実行してまいりました。また、2017年に発生致しました分譲マンション用地の取引事故について、ステークホルダーへの説明責任を果たすことを目的に、総括検証委員会を設置し、総括検証報告書を公表致しました。今後もコーポレートガバナンスの実効性をさらに高めていくため、トップマネジメント・事業マネジメントの両輪でのガバナンス改革を推進し、イノベーション&コミュニケーションを実現する組織風土を醸成してまいります。

#### （今後の見通し）

世界経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大が続く中、ワクチンの接種が開始されるものの、感染防止対策としての外出規制等、各国の経済活動制限による景気への影響も大きく、本格的な回復に向けては時間を要するものと見られます。国内においても、雇用・所得環境への影響等、先行き不透明であり、住宅市場に与える影響に留意が必要な状況です。

このような事業環境の中、当社はグローバルビジョン「『わが家』を世界一幸せな場所にする」と第5次中期経営計画（2020年度～2022年度）の基本方針「コアビジネスのさらなる深化と新規事業への挑戦」のもと、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加速してまいります。その中では、感染症対策としてWEB面談やIT技術を駆使したお客様との関係構築を推進するとともに、新しい生活様式に対応した商品開発を強化致します。

請負型ビジネスでは、付加価値の高い住宅・住環境の追求による収益拡大を図ります。戸建住宅では、商品価格帯を広げ価格帯に沿った商品開発を強化・推進し、自宅時間の充実を実現する「ファミリースイート」や温度変化を抑えながら換気・空気清浄する「SMART-ECS（スマートイクス）」等の普及を図ります。賃貸住宅、非住宅（事業用建物）の分野では、全戸ZEH対応の集合住宅の拡販や各都市における重要戦略地として定めたS・Aエリアに特化したエリアマーケティングの徹底を行います。また、CRE（企業不動産）・PRE（公的不動産）分野における不動産の有効活用提案を強化するべく、重量鉄骨を用いた当社オリジナルβ構法の強みを活かした多用途展開や、子会社の株式会社鴻池組とのシナジー効果を高めてまいります。

ストック型ビジネスでは、在宅時間増加に伴う、より快適な生活ニーズに対応した提案型・環境型リフォームの積極展開を行います。また、積水ハウス不動産各社において、ブロックチェーン技術を活用した賃貸入居プロセスの一元化等、賃貸住宅の入居者サービス向上および仲介事業の強化を図ります。

開発型ビジネスでは資産回転率の向上とエリアマーケティングに沿った優良土地の取得を行うことで安定収益を確保致します。マンション事業では、全戸燃料電池を搭載したマンション等、差別化された開発を強化し、都市再開発事業では、回転率を重視し首都圏を中心とした賃貸マンション開発に注力致します。また、当社の建築技術を生かし、地方創生に寄与する「Trip Base 道の駅プロジェクト」の推進を図ります。

国際ビジネスでは、積水ハウステクノロジーを各国へ移植していくステージとして、開発事業の安定成長と戸建住宅の供給強化に注力し、持続的な成長に向けた体制づくりを図ります。住宅販売が好調な米国においては、当社の木造住宅シャーウッドの技術を用いたパイロットプロジェクトを推進し、ブランド力向上を図ります。

2022年1月期の連結業績予想につきましては、売上高は2兆5,520億円（当期比4.3%増）、営業利益は2,000億円（当期比7.2%増）、経常利益は2,000億円（当期比8.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,350億円（当期比9.3%増）としております。

(2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度における総資産は、販売用不動産の減少等により88億8千6百万円減少し、2兆6,258億6千1百万円となりました。負債は、未成工事受入金の減少や、仕入債務の減少等により709億2千3百万円減少し、1兆2,569億7千4百万円となりました。純資産は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により620億3千6百万円増加し、1兆3,688億8千7百万円となりました。

営業活動による資金は、税金等調整前当期純利益の計上等により1,919億7千2百万円の増加(前期比1,717億9千3百万円資金減)となりました。

投資活動による資金は、有形固定資産の取得等により955億4百万円の減少(前期比302億7千4百万円資金減)となりました。

財務活動による資金は、配当金の支払いや借入金の返済等により776億1千4百万円の減少(前期比705億4千5百万円資金増)となりました。

結果として、当期の現金及び現金同等物の残高につきましては、前期末に比較して169億3千6百万円増加の6,002億3千4百万円となりました。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は株主価値の最大化を経営における重要課題の一つと認識しており、持続的な事業成長による1株当たり利益の成長を図ることはもとより、各年度における利益又はキャッシュ・フローの状況や将来の事業展開等を総合的に勘案し、成長投資の推進と株主還元の充実を図ってまいります。中期的な平均配当性向を40%以上とするとともに、機動的な自己株式取得を実施することで株主価値向上に努めます。

当期の配当につきましては、第2四半期末配当45円に加え、期末配当は39円を予定しています。

次期の配当につきましては、第2四半期末配当43円、期末配当43円の通期86円を予定しています。

## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社の経営方針といたしましては、創業以来「人間性豊かな住まいと環境の創造」を目指し、住宅業界のトップ企業として最高の品質と技術の提供を図ることを基本とし、当社の根本哲学である「人間愛」を日々の活動に反映させ、常に「お客様本位」の家づくりに取り組んでおります。今後とも厳格な品質管理のもと、徹底した顧客満足(CS)の向上並びにアフターサービスの充実に努めてまいります。商品寿命が超長期に及ぶ住宅という商品特性上、これら日頃の地道な業務の積み重ねにより確固たる信頼を構築することが、永続的な成長の基本であり不可欠な要素であると考えております。また、当社は顧客満足(CS)、従業員満足(ES)、株主満足(SS)の三位一体の中から真の企業経営が生まれるとの基本的な考えに立ち、企業市民としての義務の達成や、永続的に成長を続けるための先行投資及び安定性を考慮に入れつつ、業績拡大に邁進いたす所存です。

### (2) 目標とする経営指標

当社は、経営の効率化を促進するために、時機に応じてバランスシートの健全性を図るとともに、各事業の資産効率の向上に努めてまいります。それらの結果として総資産利益率、純資産利益率の改善を目指しており、ROA10%、ROE10%以上を安定的に確保することを目標といたします。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、経営方針を「事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開」と掲げ、第4次中期経営計画(2017年度～2019年度)では、住宅が社会に提供できる価値を積水ハウスグループ全体で追求しながら、住宅・住宅関連ビジネスの強化及び新たな事業領域の拡大を推進致しました。このたび、今後の事業環境が大きく変化する中、持続的成長を図るため、グローバルビジョン「『わが家』を世界一 幸せな場所にする」を掲げるとともに、2023年1月期を最終年度とする第5次中期経営計画(2020年度～2022年度)を策定致しました。

新たな中期経営計画では、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」と位置付け、ネット・ゼロ・エネルギー住宅等、付加価値の高い住宅・住環境の普及促進はもとより、「健康」「つながり」「学び」を住宅にインストールするプラットフォームハウス構想の推進や、中層住宅向けオリジナルβ構法で設計・建築されるホテルや保育園等の非住宅分野を積極的に展開してまいります。また、国際事業も新たなステージを迎え、持続的な成長に向けさらなる推進を図ってまいります。

各ビジネスモデルの事業戦略は下記の通りです。

#### 請負型ビジネス(戸建住宅事業、賃貸住宅事業、建築・土木事業)

戸建住宅事業では、「プラットフォームハウス」等、新たな付加価値を提案するとともに、引き続き、「グリーンファースト ゼロ」(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の普及や、当社のオリジナル外壁を採用する中高級商品の提案など、高品質・高性能な商品戦略に加え、新しいリビングのあり方を提案するコンセプトモデル「ファミリースイート」等、「幸せ」を研究する住生活研究所の研究成果(ソフト)と先進技術(ハード)が融合した新たな付加価値の提案をしてまいります。また、「積水ハウス ノイエ(株)」によるセカンドブランド販売により商品価格帯を広げてまいります。

賃貸住宅事業、建築・土木事業では、都市部を中心としたS・Aエリアに特化したエリアマーケティングによる、高品質でホテルライクな賃貸住宅の提案をさらに進めてまいります。また、当社オリジナルβ構法(3・4階建仕様)を活かした、ホテル、医療介護施設、保育園等の多用途展開に加え、CRE・PRE等の有効活用提案等も積極的に行い事業領域の拡大に努めます。さらに、「道の駅PJ」の積極的な展開で地方創生に貢献してまいります。

#### ストック型ビジネス(リフォーム事業、不動産フィー事業)

リフォーム事業では、環境型・提案型リフォームの積極展開を図ります。積水ハウスの戸建住宅では、積水ハウスリフォーム(株)による、断熱性能の進化に合わせた省エネルギー化リフォームや、家族の暮らしに合わせたフレキシブルな空間リフォームを推進致します。また、賃貸住宅リフォームでは、積水ハウス不動産6社による資産価値向上、入居者満足の向上による安定した賃貸住宅経営のコンサルティングを進めてまいります。

不動産フィー事業では、積和不動産各社を「積水ハウス不動産」各社へ社名変更し、積水ハウスブランドの統一化を図り、賃貸・仲介事業の強化を推進してまいります。引き続き高い入居率を確保し、管理業務の質向上を図ることで物件の資産価値向上を目指すと同時に、今後さらに拡大する既存住宅の流通マーケットに対応するスムストック事業や不動産仲介事業の強化を図ってまいります。

#### 開発型ビジネス(分譲住宅事業、マンション事業、都市再開発事業)

資産回転率の向上と優良土地の取得により安定経営を図ってまいります。戦略的な土地仕入れの強化を行うとともに、投資バランスを図り、ROAを意識した物件の開発を進めてまいります。

分譲住宅事業では、ターゲットエリアの選定や、積水ハウス ノイエ(株)の販売強化に向けグループ一体となった仕入れの推進を行います。

マンション事業では、東京・名古屋・大阪・福岡を中心とした開発を行い、住宅事業で培った環境戦略をマンション事業にも適用しZEHマンションの展開を進めてまいります。

都市再開発事業では、資産回転率を高め利益創出を図るとともに、積水ハウス・リート投資法人に対し、引き続き安定した物件供給を行うべく都市部における高級ホテルやオフィス、賃貸マンションの開発を行うことによりパイプラインの構築を図ってまいります。

#### 国際ビジネス(国際事業)

国際事業では、IT産業が集積する米国西海岸を中心に高品質な賃貸住宅の開発及び出口戦略を行うマルチファミリー事業を引き続き展開し、毎年賃料が上昇するエリアに厳選した開発を行ってまいります。また、米国、豪州、そして昨年新たに進出した英国において、積水ハウスのテクノロジーをインストールした戸建住宅の建設を展開致します。人口増加や住宅の供給不足が続く地域で、積水ハウスのテクノロジーと各国の建築様式を融合させることで、全てが高品質な戸建住宅を提供し、将来を見据えた事業推進を図ってまいります。

### 3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは日本基準により連結財務諸表を作成しております。将来の国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。



## 4. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年1月31日)	当連結会計年度 (2021年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	584,635	600,284
受取手形・完成工事未収入金	133,978	144,253
未成工事支出金	17,934	16,451
分譲建物	342,594	341,721
分譲土地	541,524	495,950
未成分譲土地	94,827	86,290
その他のたな卸資産	8,323	7,333
その他	93,374	89,500
貸倒引当金	△1,186	△1,073
流動資産合計	1,816,005	1,780,711
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	355,787	363,229
機械装置及び運搬具	71,325	70,786
工具、器具及び備品	34,351	37,036
土地	284,769	287,307
リース資産	4,138	4,257
建設仮勘定	28,267	42,516
減価償却累計額	△268,083	△269,740
有形固定資産合計	510,556	535,393
無形固定資産		
のれん	3,097	1,575
工業所有権	194	105
借地権	4,183	4,172
ソフトウェア	10,599	13,327
施設利用権	197	168
電話加入権	321	320
その他	68	57
無形固定資産合計	18,661	19,727
投資その他の資産		
投資有価証券	157,715	180,570
長期貸付金	36,568	18,952
退職給付に係る資産	1,502	1,381
繰延税金資産	31,007	24,597
その他	63,218	65,026
貸倒引当金	△486	△498
投資その他の資産合計	289,525	290,029
固定資産合計	818,742	845,150
資産合計	2,634,748	2,625,861

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年1月31日)	当連結会計年度 (2021年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	125,955	104,972
電子記録債務	93,594	97,780
短期借入金	166,486	166,019
1年内償還予定の社債	15,000	30,000
1年内返済予定の長期借入金	18,693	56,520
未払法人税等	30,980	29,704
未成工事受入金	241,805	208,750
賞与引当金	27,939	26,105
役員賞与引当金	1,523	1,258
完成工事補償引当金	3,352	3,164
その他	96,535	111,485
流動負債合計	821,866	835,763
固定負債		
社債	200,000	170,000
長期借入金	178,928	132,665
長期預り敷金保証金	59,164	59,169
繰延税金負債	2,179	364
役員退職慰労引当金	1,107	857
退職給付に係る負債	49,414	43,011
その他	15,236	15,142
固定負債合計	506,030	421,211
負債合計	1,327,897	1,256,974
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	202,591	202,591
資本剰余金	258,994	258,989
利益剰余金	786,591	839,985
自己株式	△13,668	△6,883
株主資本合計	1,234,509	1,294,682
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	39,894	40,174
繰延ヘッジ損益	△60	△45
為替換算調整勘定	11,174	2,355
退職給付に係る調整累計額	△19,322	△10,631
その他の包括利益累計額合計	31,686	31,852
新株予約権	609	508
非支配株主持分	40,044	41,842
純資産合計	1,306,850	1,368,887
負債純資産合計	2,634,748	2,625,861



(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
売上高	2,415,186	2,446,904
売上原価	1,937,150	1,973,393
売上総利益	478,036	473,511
販売費及び一般管理費		
販売費	55,082	54,576
一般管理費	217,697	232,416
販売費及び一般管理費合計	272,780	286,992
営業利益	205,256	186,519
営業外収益		
受取利息	3,694	2,970
受取配当金	2,093	1,969
為替差益	716	—
持分法による投資利益	10,483	619
その他	3,612	3,308
営業外収益合計	20,601	8,867
営業外費用		
支払利息	4,915	2,769
為替差損	—	3,575
その他	7,036	4,343
営業外費用合計	11,952	10,688
経常利益	213,905	184,697
特別利益		
投資有価証券売却益	718	3,594
段階取得に係る差益	8,598	—
関係会社株式売却益	3,640	—
特別利益合計	12,956	3,594
特別損失		
固定資産除売却損	1,492	1,319
新型コロナウイルス感染症による損失	—	615
投資有価証券評価損	—	490
減損損失	13,552	356
投資有価証券売却損	434	16
特別損失合計	15,479	2,798
税金等調整前当期純利益	211,383	185,494
法人税、住民税及び事業税	60,197	57,091
法人税等調整額	2,656	△1,021
法人税等合計	62,853	56,070
当期純利益	148,529	129,423
非支配株主に帰属する当期純利益	7,273	5,881
親会社株主に帰属する当期純利益	141,256	123,542

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
当期純利益	148,529	129,423
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,382	△196
為替換算調整勘定	△10,152	△8,219
退職給付に係る調整額	3,278	8,724
持分法適用会社に対する持分相当額	△450	△602
その他の包括利益合計	58	△294
包括利益	148,588	129,129
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	141,023	123,707
非支配株主に係る包括利益	7,564	5,421

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	202,591	251,563	700,949	△4,215	1,150,888
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	△304	—	△304
会計方針の変更を反映した当期首残高	202,591	251,563	700,645	△4,215	1,150,584
当期変動額					
剰余金の配当	—	—	△55,077	—	△55,077
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	141,256	—	141,256
自己株式の取得	—	—	—	△10,012	△10,012
自己株式の処分	—	—	△232	559	327
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	308	—	—	308
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	—	7,122	—	—	7,122
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	7,430	85,946	△9,452	83,925
当期末残高	202,591	258,994	786,591	△13,668	1,234,509

	その他の包括利益累計額					新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	33,146	△56	21,269	△22,440	31,919	803	13,312	1,196,923
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—	—	—	△304
会計方針の変更を反映した当期首残高	33,146	△56	21,269	△22,440	31,919	803	13,312	1,196,619
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△55,077
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	141,256
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△10,012
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	327
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	—	—	—	308
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	—	—	—	—	—	—	—	7,122
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,747	△4	△10,095	3,118	△233	△193	26,732	26,306
当期変動額合計	6,747	△4	△10,095	3,118	△233	△193	26,732	110,231
当期末残高	39,894	△60	11,174	△19,322	31,686	609	40,044	1,306,850

当連結会計年度(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	202,591	258,994	786,591	△13,668	1,234,509
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	-	-	-
会計方針の変更を反映した当期首残高	202,591	258,994	786,591	△13,668	1,234,509
当期変動額					
剰余金の配当	-	-	△58,726	-	△58,726
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	123,542	-	123,542
自己株式の取得	-	-	-	△5,010	△5,010
自己株式の処分	-	-	△99	472	373
自己株式の消却	-	-	△11,323	11,323	-
連結子会社株式の取得による持分の増減	-	△3	-	-	△3
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	-	△1	-	-	△1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	△4	53,393	6,784	60,173
当期末残高	202,591	258,989	839,985	△6,883	1,294,682

	その他の包括利益累計額					新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	39,894	△60	11,174	△19,322	31,686	609	40,044	1,306,850
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	-	-	-	-	-	-
会計方針の変更を反映した当期首残高	39,894	△60	11,174	△19,322	31,686	609	40,044	1,306,850
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	-	△58,726
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	-	-	-	-	-	123,542
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	△5,010
自己株式の処分	-	-	-	-	-	-	-	373
自己株式の消却	-	-	-	-	-	-	-	-
連結子会社株式の取得による持分の増減	-	-	-	-	-	-	-	△3
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	-	-	-	-	-	-	-	△1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	279	14	△8,819	8,691	165	△100	1,797	1,863
当期変動額合計	279	14	△8,819	8,691	165	△100	1,797	62,036
当期末残高	40,174	△45	2,355	△10,631	31,852	508	41,842	1,368,887

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	211,383	185,494
減価償却費	21,518	21,726
減損損失	13,552	356
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	550	1,355
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△1,567	4,919
受取利息及び受取配当金	△5,788	△4,939
支払利息	4,915	2,769
持分法による投資損益 (△は益)	△10,483	△619
段階取得に係る差損益 (△は益)	△8,598	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△283	△3,578
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	490
関係会社株式売却損益 (△は益)	△3,640	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△18,176	△10,246
たな卸資産の増減額 (△は増加)	161,677	71,847
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,523	△14,672
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	71,973	△32,906
その他	6,083	26,857
小計	429,592	248,853
利息及び配当金の受取額	8,794	5,192
利息の支払額	△6,440	△3,574
法人税等の支払額	△68,180	△58,499
営業活動によるキャッシュ・フロー	363,766	191,972
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△66,622	△87,490
有形固定資産の売却による収入	413	1,183
投資有価証券の取得による支出	△10,644	△12,427
投資有価証券の売却及び償還による収入	8,627	6,927
貸付けによる支出	△955	△1,902
貸付金の回収による収入	6,927	2,776
その他	△2,974	△4,571
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,229	△95,504
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△70,523	8,968
長期借入れによる収入	88,130	28,666
長期借入金の返済による支出	△62,354	△32,351
社債の償還による支出	△20,000	△15,000
配当金の支払額	△55,077	△58,726
自己株式の取得による支出	△10,012	△5,010
子会社の自己株式の取得による支出	△7,930	△2
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△1,709	△773
その他	△8,683	△3,386
財務活動によるキャッシュ・フロー	△148,160	△77,614
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3,959	△1,917
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	146,417	16,936
現金及び現金同等物の期首残高	342,898	583,297
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	93,981	—
現金及び現金同等物の期末残高	583,297	600,234

## (5) 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。

(追加情報)

(会計上の見積りを行う上での新型コロナウイルス感染症の影響)

新型コロナウイルス感染症の広がり、当社グループの事業活動に影響を及ぼしていますが、今後の広がり方や収束時期等を予測することは極めて困難です。繰延税金資産の回収可能性や減損損失の認識の判定等については、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、翌連結会計年度においても影響が継続するものの徐々に回復するものと仮定し見積りを行っています。

(連結損益計算書関係)

減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)

場所	主な用途	種類
中国遼寧省瀋陽市他	賃貸用不動産等	建物、土地等

当社グループは、投資不動産については物件ごとに、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産をグループ化し、減損損失の認識を行っています。当連結会計年度において、賃貸用不動産等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

(減損損失の内訳)

種類	金額(百万円)
建物及び構築物	9,841
機械装置及び運搬具	47
土地	2,212
その他	1,451
計	13,552

なお、当該資産の回収可能価額は主に正味売却価額により測定しています。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に準ずる方法等により評価しています。

当連結会計年度(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)

場所	主な用途	種類
神奈川県横浜市神奈川区他	賃貸用不動産等	建物、土地等

当社グループは、投資不動産については物件ごとに、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産をグループ化し、減損損失の認識を行っています。当連結会計年度において、賃貸用不動産等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

(減損損失の内訳)

種類	金額(百万円)
建物及び構築物	163
機械装置及び運搬具	20
土地	172
計	356

なお、当該資産の回収可能価額は主に正味売却価額により測定しています。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に準ずる方法等により評価しています。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社グループは、「『わが家』を世界一 幸せな場所にする」をグローバルビジョンとし、事業ドメインを「住」に特化した成長戦略の展開を図ることを経営方針として掲げ、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し、各事業領域ごとに戦略を立案し事業活動を行っています。

当社グループは、事業領域を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「その他」の事業領域を除いた「戸建住宅事業」、「賃貸住宅事業」、「建築・土木事業」、「リフォーム事業」、「不動産フィー事業」、「分譲住宅事業」、「マンション事業」、「都市再開発事業」、「国際事業」を報告セグメントとしています。

各報告セグメントの内容は以下のとおりです。

戸建住宅事業	: 戸建住宅の設計、施工の請負
賃貸住宅事業	: 賃貸住宅、事業用建物等の設計、施工の請負
建築・土木事業	: RC造による賃貸住宅及び事業用建物等の建築工事及び土木工事の設計、施工の請負
リフォーム事業	: 住宅等の増改築
不動産フィー事業	: 不動産の転貸借、管理、運営及び仲介等
分譲住宅事業	: 住宅、宅地の分譲、分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工の請負
マンション事業	: マンションの分譲
都市再開発事業	: オフィスビル、商業施設等の開発、保有不動産の管理、運営
国際事業	: 海外における戸建住宅の請負、分譲住宅及び宅地の販売、マンション及び商業施設等の開発、分譲

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成のために採用している会計処理基準に基づく金額により記載しています。



## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	建築・土木 事業	リフォーム 事業	不動産 フィー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	390,995	360,026	120,986	152,729	534,876	151,268	103,984
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	3,884	—	306	3,058	—	—
計	390,995	363,911	120,986	153,036	537,935	151,268	103,984
セグメント利益又は セグメント損失(△)	45,942	49,710	3,730	23,535	41,054	12,259	10,134
セグメント資産	58,049	39,773	218,571	17,948	125,341	133,647	143,006
その他の項目							
減価償却費	3,727	2,024	421	141	704	980	10
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,209	593	300	41	1,397	725	23

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸 表計上額 (注3)
	都市再開発 事業	国際事業	計				
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	131,920	389,866	2,336,655	78,531	2,415,186	—	2,415,186
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	141	—	7,391	6,534	13,926	△13,926	—
計	132,061	389,866	2,344,047	85,066	2,429,113	△13,926	2,415,186
セグメント利益又は セグメント損失(△)	17,045	44,551	247,963	△273	247,690	△42,434	205,256
セグメント資産	518,532	990,247	2,245,117	15,320	2,260,438	374,309	2,634,748
その他の項目							
減価償却費	7,645	2,242	17,898	762	18,660	2,858	21,518
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	60,155	1,975	68,421	71	68,493	4,761	73,255

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業です。

2 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△42,434百万円には、セグメント間取引消去△2,961百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△39,472百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。
- (2) セグメント資産の調整額374,309百万円は、全社資産です。全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等です。
- (3) 減価償却費の調整額2,858百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,761百万円は、本社設備等の設備投資額です。

3 セグメント利益又はセグメント損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	建築・土木 事業	リフォーム 事業	不動産 フィー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	323,332	358,745	302,837	141,090	557,632	139,151	77,091
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	3,098	6,580	477	3,209	—	—
計	323,332	361,844	309,417	141,567	560,841	139,151	77,091
セグメント利益又は セグメント損失(△)	32,231	47,052	16,051	20,479	43,869	7,586	8,817
セグメント資産	53,521	42,719	226,536	16,992	129,178	140,667	153,256
その他の項目							
減価償却費	3,506	1,782	1,276	108	789	1,113	13
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,701	1,525	1,904	78	769	994	374

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸 表計上額 (注3)
	都市再開発 事業	国際事業	計				
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	104,953	370,686	2,375,520	71,384	2,446,904	—	2,446,904
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	140	—	13,506	5,869	19,375	△19,375	—
計	105,093	370,686	2,389,026	77,254	2,466,280	△19,375	2,446,904
セグメント利益又は セグメント損失(△)	16,565	39,708	232,362	△2,480	229,882	△43,363	186,519
セグメント資産	542,621	923,676	2,229,171	13,121	2,242,292	383,568	2,625,861
その他の項目							
減価償却費	7,759	1,474	17,823	683	18,506	3,219	21,726
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	79,314	1,124	89,787	25	89,813	6,796	96,609

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業です。

2 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△43,363百万円には、セグメント間取引消去△3,145百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△40,217百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。
- (2) セグメント資産の調整額383,568百万円は、全社資産です。全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等です。
- (3) 減価償却費の調整額3,219百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額6,796百万円は、本社設備等の設備投資額です。

3 セグメント利益又はセグメント損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

#### 4. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、報告セグメントを従来の「戸建住宅事業」、「賃貸住宅事業」、「リフォーム事業」、「不動産フィー事業」、「分譲住宅事業」、「マンション事業」、「都市再開発事業」及び「国際事業」の8区分から、「戸建住宅事業」、「賃貸住宅事業」、「建築・土木事業」、「リフォーム事業」、「不動産フィー事業」、「分譲住宅事業」、「マンション事業」、「都市再開発事業」及び「国際事業」の9区分に変更しています。

前第3四半期連結会計期間に連結子会社化した鳳ホールディングス株式会社（第3四半期連結会計期間における吸収合併により消滅し、株式会社鴻池組が存続会社）の事業について、従来「その他」に含めていましたが、金額的重要性が増したため、「賃貸住宅事業」に含めていたRC造による建築請負と合わせて、新たに「建築・土木事業」としています。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成しています。

## (1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
1株当たり純資産額	1,852円62銭	1,948円12銭
1株当たり当期純利益	205円79銭	181円18銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	205円57銭	181円02銭

## (注) 算定上の基礎

## 1 1株当たり純資産額

	前連結会計年度末 (2020年1月31日)	当連結会計年度末 (2021年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	1,306,850	1,368,887
連結貸借対照表上の純資産額と普通株式に係る純資産額との差額(百万円)	40,654	42,351
(うち、新株予約権)	(609)	(508)
(うち、非支配株主持分)	(40,044)	(41,842)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,266,195	1,326,535
普通株式の発行済株式数(千株)	690,683	684,683
普通株式の自己株式数(千株)	7,222	3,753
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	683,461	680,929

## 2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	141,256	123,542
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	141,256	123,542
普通株式の期中平均株式数(千株)	686,401	681,885
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)		
新株予約権	741	558
業績連動型株式報酬	—	42
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2021年3月4日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議しました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行及び資本効率の向上を通じて株主利益向上を図るため

(2) 取得対象株式の種類

当社普通株式

(3) 取得し得る株式の総数

8,000,000株(上限)

(4) 株式の取得価額の総額

15,000百万円(上限)

(5) 取得期間

2021年3月5日～2022年1月31日

(6) 取得方法

市場買付け(名古屋証券取引所の「自己株式立会外買付取引」(N-NET3)を含む)