



# 米国戸建事業戦略について

2024年6月6日

# 1. 業績見通し 2024年度の修正計画

## 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%	—	—

# 1. 業績見通し MDC社連結化による2024年度の修正計画への影響

## ■ MDC社の業績推移と計画（通年）

2023年度は、住宅ローン金利上昇等で業績が落ち込んだものの、  
2024年度以降は、原価上昇が一巡する中、売建から建売への戦略シフトと工期改善により業績回復を見込む （単位：百万ドル）

	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期	2024年12月期 計画	
売上高	5,254	5,717	4,642	5,493	(7,690億円)
営業利益	770	774	435	560	(785億円)
営業利益率	14.7%	13.5%	9.4%	10.2%	
親会社株主に帰属する当期純利益	573	562	401	446	(625億円)
引渡戸数	9,982戸	9,710戸	8,228戸	9,400戸	

※ 2021年～2023年はMDC社の開示資料により当社作成  
 ※ 計画は140円/ドルで算定

## ■ MDC社買収による2024年度修正計画への影響（連結対象期間：2024年4月20日～2024年12月31日）

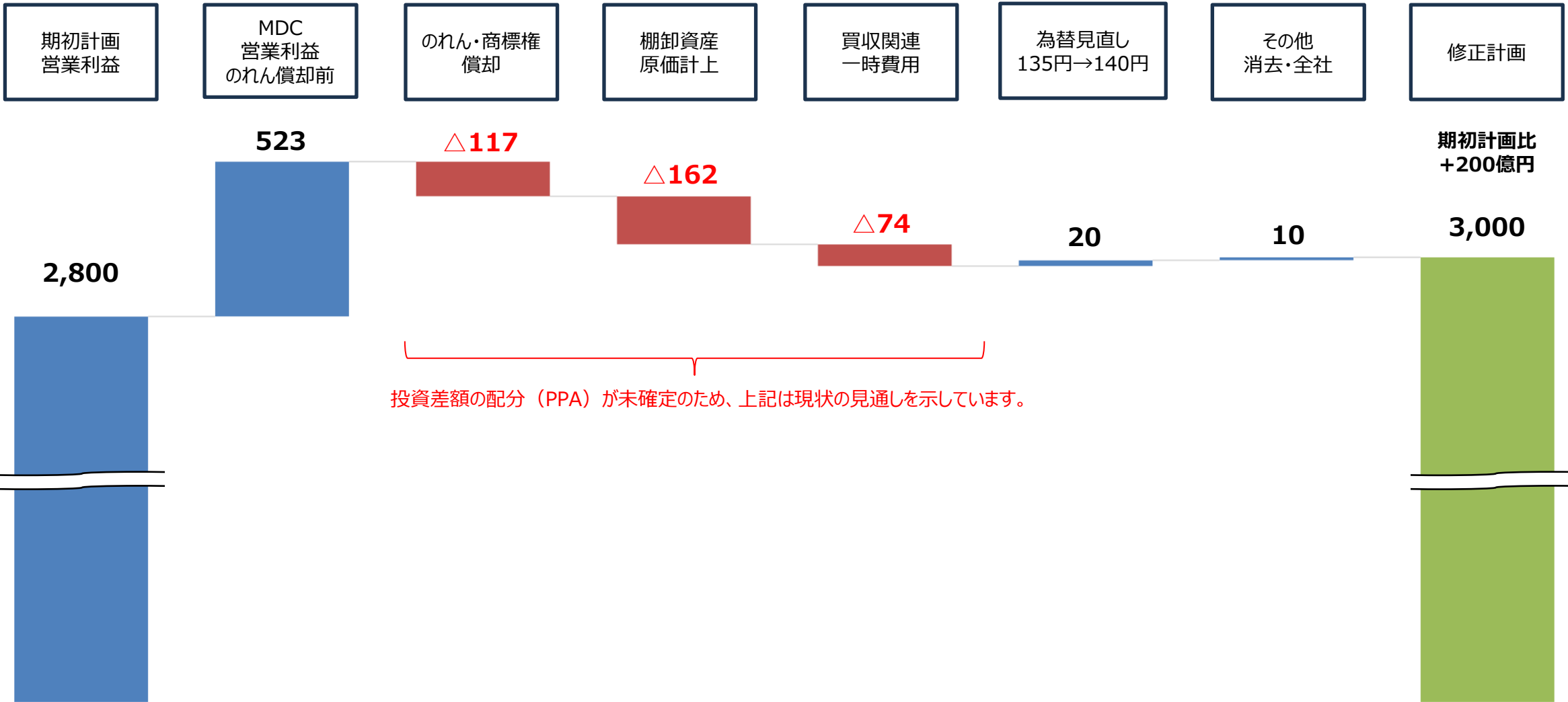
（単位：億円）

	2024年12月期（連結対象期間）	2024年12月期（連結対象期間）			影響額
		のれん・商標権 の償却	棚卸資産の 原価計上	買収関連 一時費用	
売上高	5,126	—	—	—	5,126
営業利益	523	△117	△162	△74	170
営業利益率	10.2%	—	—	—	3.3%

# 1. 業績見通し 2024年度の修正計画

2024年度 営業利益  
(修正計画)

(単位：億円)



# 1. 業績見通し 2025年度 米国事業見通し

## ■ MDC社の業績推移と見通し（通年）

（単位：百万ドル）

	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期	2024年12月期 （計画）	【参考】2025年12月期 （見通し）
売上高	5,254	5,717	4,642	5,493	6,122
営業利益	770	774	435	560	729
営業利益率	14.7%	13.5%	9.4%	10.2%	11.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	573	562	401	446	561
引渡戸数	9,982戸	9,710戸	8,228戸	9,400戸	10,000戸程度

※ 2021年～2023年はMDC社の開示資料により当社作成

## ■ MDC社買収による2025年度への影響

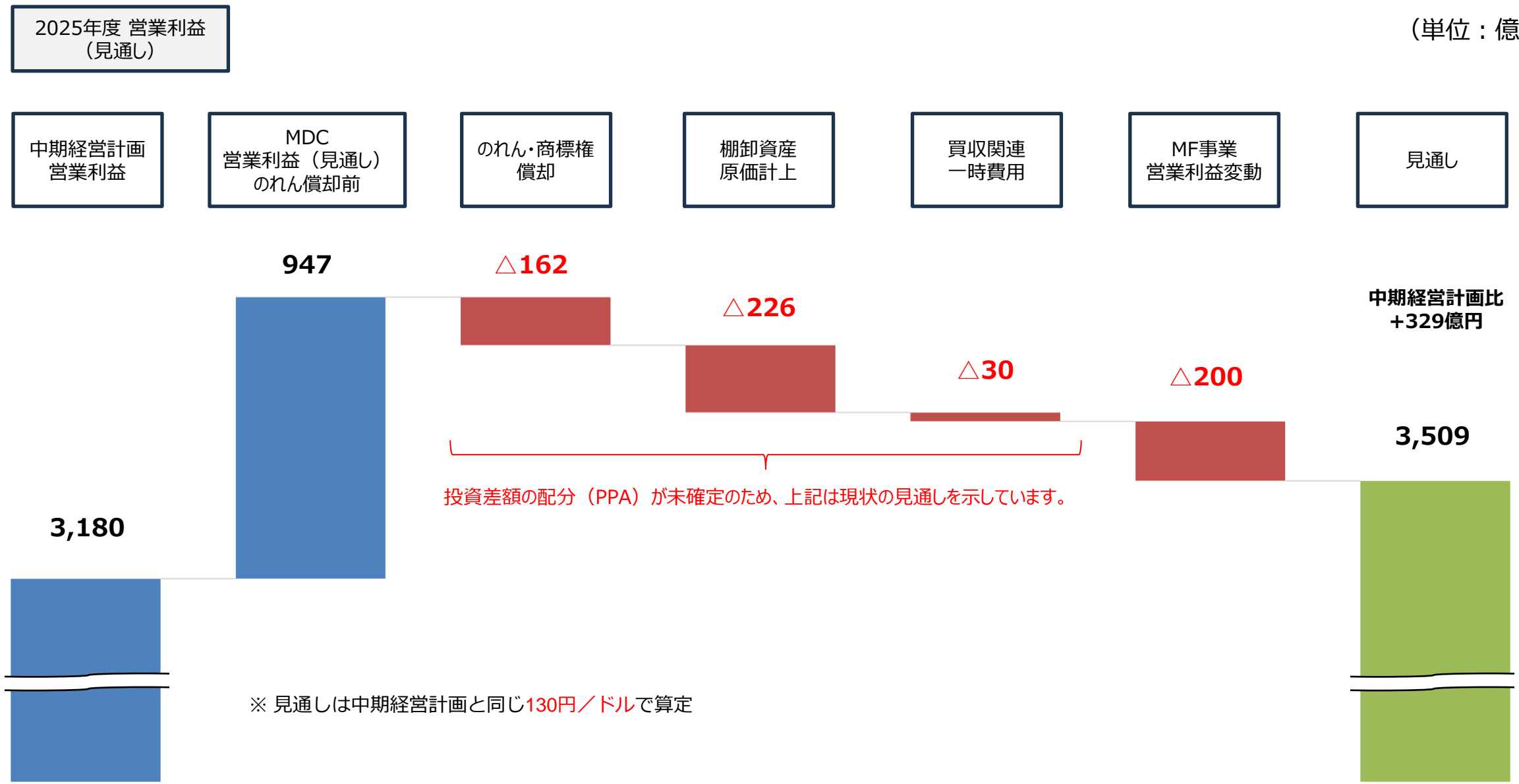
（単位：億円）

		2025年12月期			影響額 （見通し）
		のれん・商標権 の償却	棚卸資産の 原価計上	買収関連 一時費用	
売上高	7,958	—	—	—	7,958
営業利益	947	△162	△226	△30	529
営業利益率	11.9%	—	—	—	6.6%

※ 見通しは中期経営計画と同じ130円／ドルで算定

# 1. 業績見通し 2025年度見通し

(単位：億円)



※ 見通しは中期経営計画と同じ130円/ドルで算定

# 第6次中期経営計画 基本方針

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

## 2. 米国戸建事業戦略 グローバル商品ポートフォリオ

第8次中計最終年度に米国戸建住宅20,000戸を目指す

展開国	戸建住宅			賃貸住宅	分譲マンション
	1stレンジ	2ndレンジ	3rdレンジ		
Japan	NOIE (木造) 1,000棟  S I (木造) 2,000棟	I S (鉄骨)  SW (木造)	8,000棟	ShaMaison  Prime Maison	Grand Maison
USA	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px;">           New 2×4 by Sekisui House (木造) 17,000戸         </div>			multi family	
Australia		SW (木造)			condominium
Singapore					condominium



## 米国戸建事業において目指す姿

日本で60年間蓄積した積水ハウステクノロジーを米国で展開し  
米国戸建業界のGame Changerになる

2つの商品を展開し  
積水ハウステクノロジーをデファクトスタンダードに

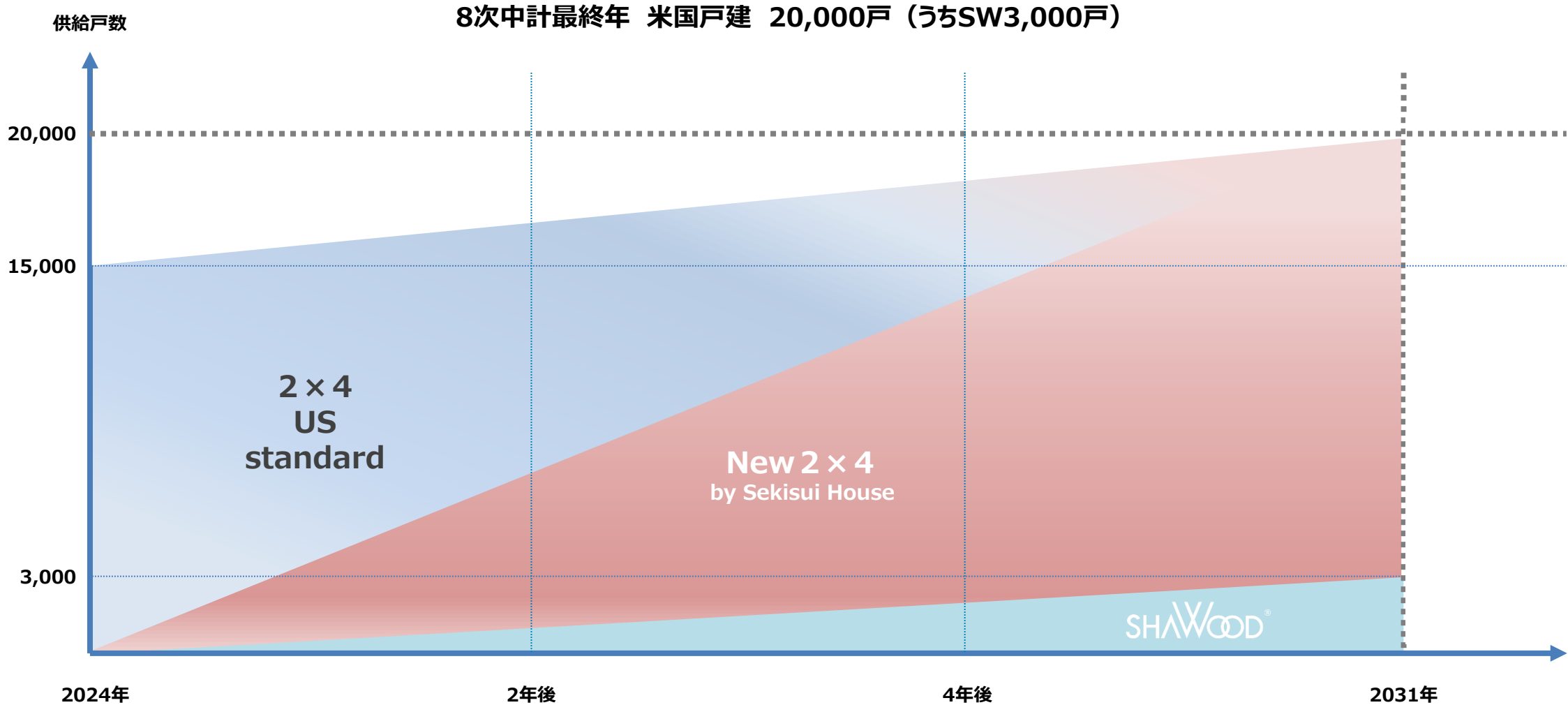
New 2×4  
by Sekisui House

+

SHAWWOOD®

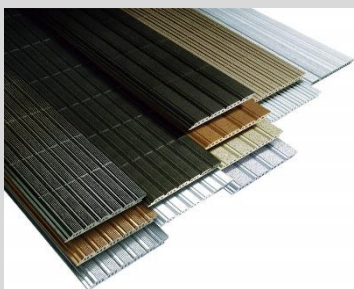
## 2. 米国戸建事業戦略 【将来構想】 2×4 ハ積水ハウステクノロジーを移植

グループビルダー4社の2×4に積水ハウステクノロジーを移植し、New 2×4 by Sekisui Houseへの転換を目指す



## 2. 米国戸建事業戦略 【将来構想】 2×4 へ積水ハウステクノロジーを移植【ハード】

### 高耐久技術



陶版外壁ペルバーン



高耐久屋根材



高耐候塗装



高耐久目地

### 環境技術



断熱性・気密性



省エネ・創エネ・蓄エネ  
の3電池連携



スマートイクス  
(空気環境配慮)



PLATFORM HOUSE touch  
(住環境モニタリング)

### コスト削減



工期短縮・廃材削減



コスト削減

## 積水ハウスの生活提案 (Life Style Solution : LSS)

収納



こども



キッチン



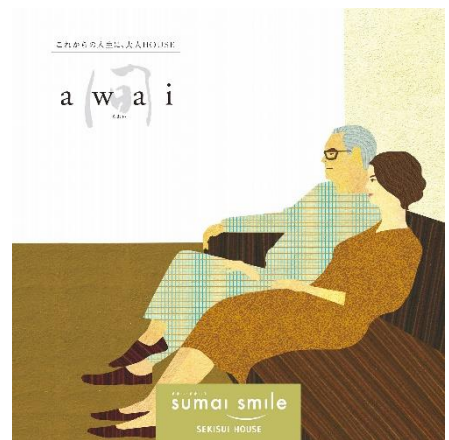
ペット



モビリティライフ



大人夫婦の家



スマートユニバーサルデザイン

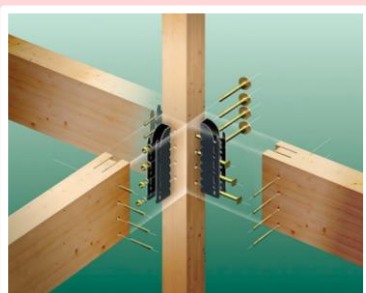


life knit design

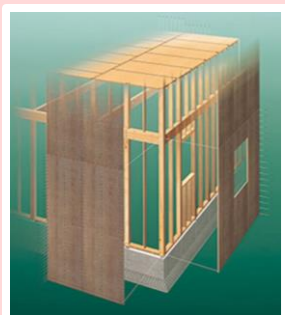


### SHAWOOD構法

#### 当社開発の建設システム S-MJ構法



メタルジョイント結合システム



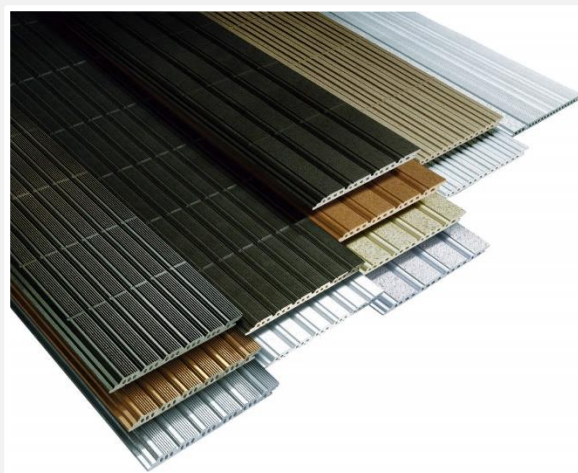
高強度耐力壁



基礎ダイレクトジョイント

### 高耐久技術

#### 当社オリジナル陶版外壁「ベルバーン」



工芸品と工業化製品を掛け合わせ、  
他社にない耐火性・耐久性を提供

### 環境技術

#### ZEH標準採用



停電時にも電力を供給し、  
安心して住み続けられる、  
レジリエンス機能を提供

S-MJ構法の強みを活かしたSHAWOODならではの生活提案

自由な空間設計と再現性の高い安定した品質の確保が可能

クリアビューデザイン



緩やかに屋内外をつなぎ、  
開放的でありながらも、落ち着き、  
やすらぎあふれる空間

ファミリースイート



幸せな大空間

KOKAGE LOUNGE



まるで大きな樹の下にいるような  
豊かな空間

## 2. 米国戸建事業戦略 【将来構想】両商品において積水ハウスクオリティを実現

### 設計品質

#### 設計基準



標準設計指針

積水ハウスの生活提案（LSS）  
を実現するための基準

### 施工品質

#### 施工基準



施工手順や検査要綱等を策定

#### 責任施工体制



職方・施工技術者・施工管理者が  
一丸となる責任施工体制(人財育成含む)

### 部材品質

#### 部材基準



現地調達部材の基準を設定



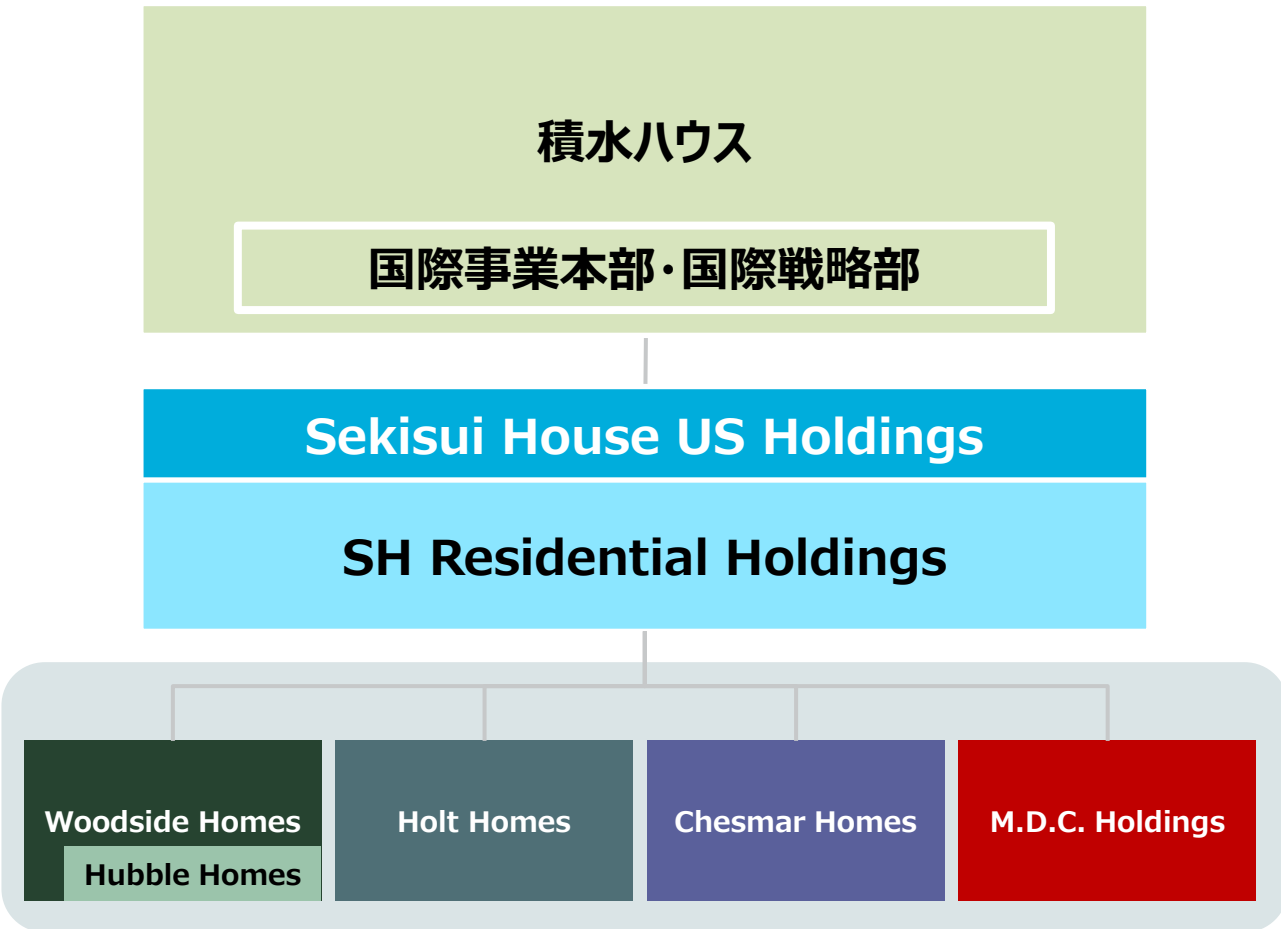
木材調達ガイドライン

世界最大級の住まいの研究施設「総合住宅研究所」での研究開発により高品質を維持

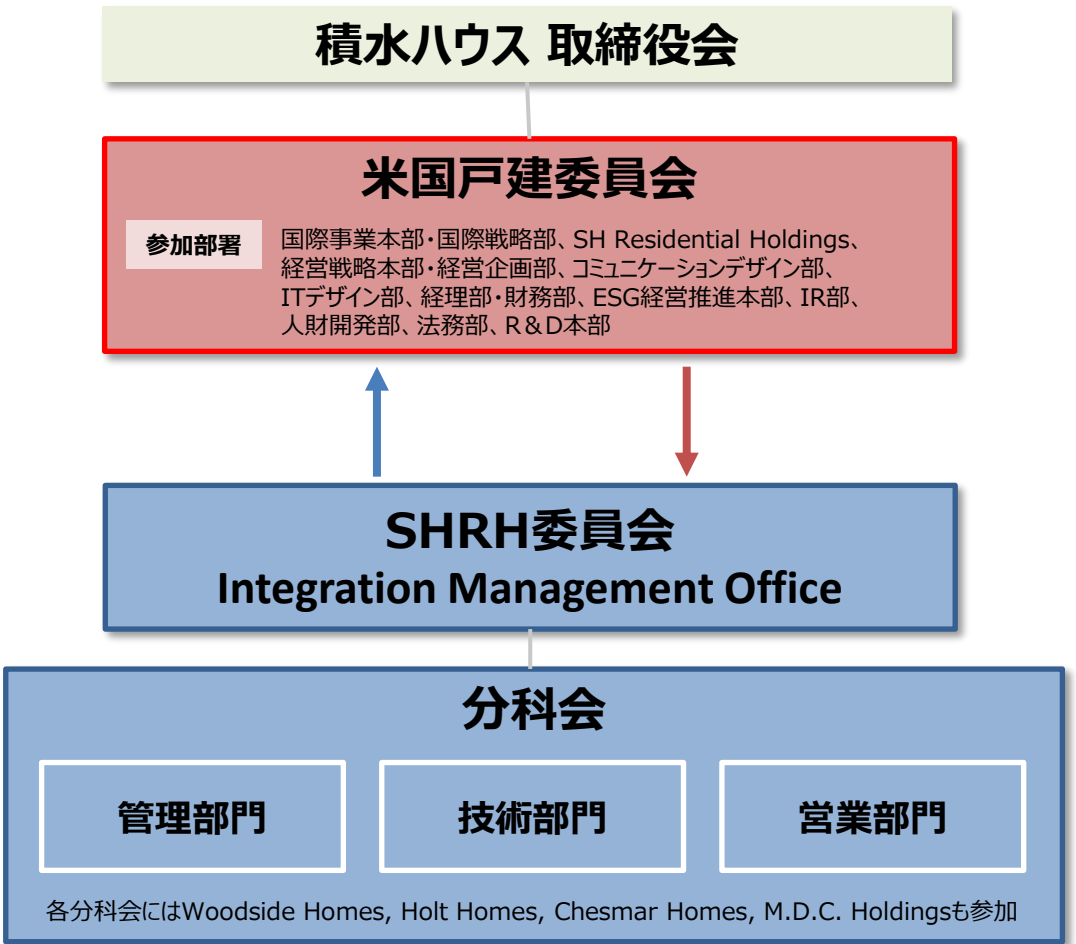
## 2. 米国戸建事業戦略 PMIの推進体制

本社の米国戸建委員会にて全体方針・戦略を策定 → 現地のSHRH委員会にて方針・戦略を落とし込み

### 米国戸建住宅事業の運営体制



### PMIの推進体制

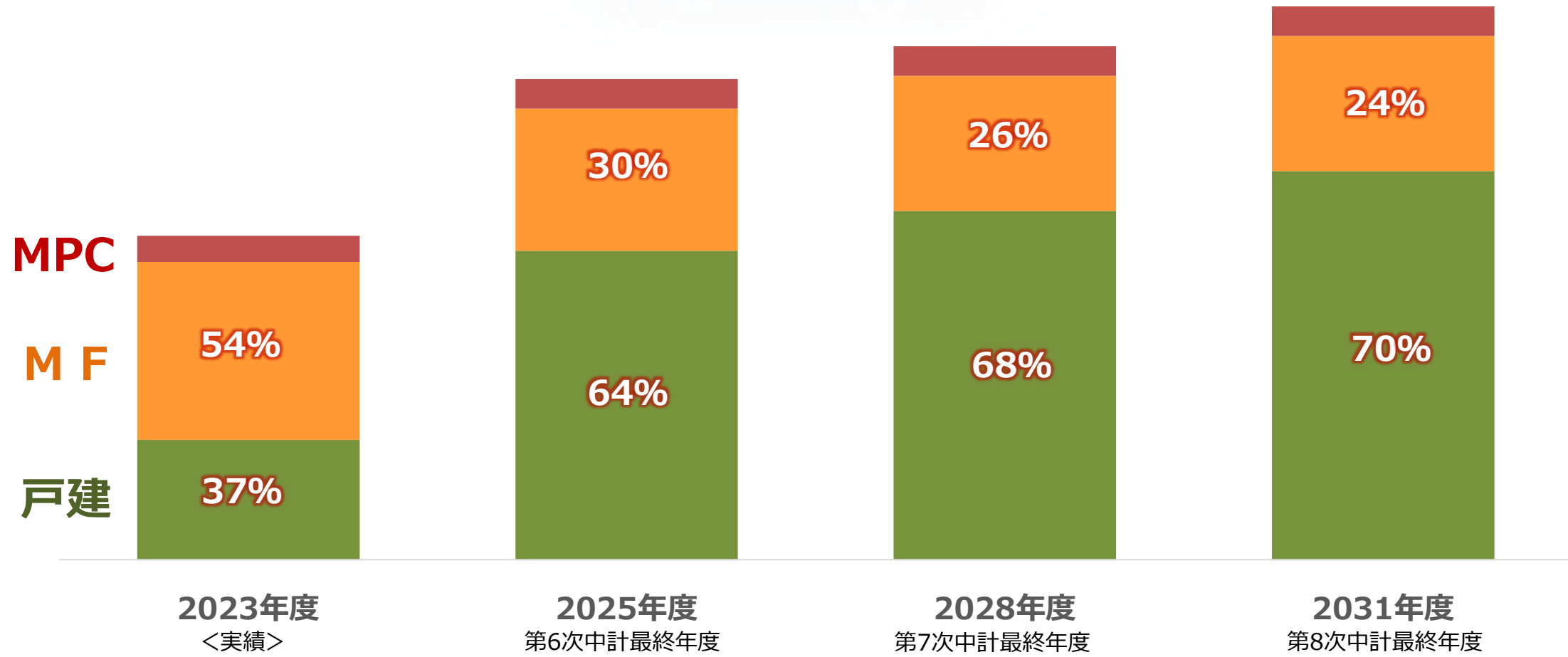




## 2. 米国戸建事業戦略 米国における投資ポートフォリオ

資本効率向上の観点から回転率の高い「戸建事業」に対する投資を拡大（MFとの比率が逆転）

＜米国の投資残高構成の見通し＞

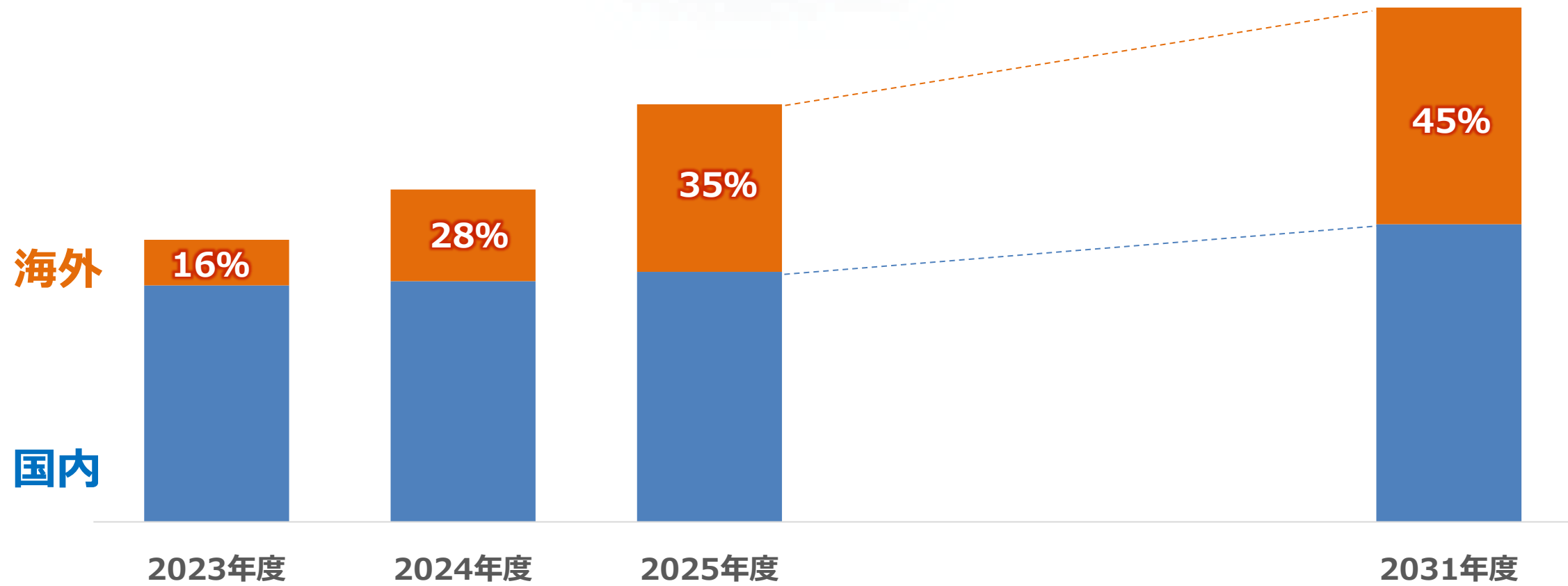


※ MF(Multifamily business) : 賃貸住宅開発事業  
 MPC(Master-planned community business) : コミュニティ開発事業

### 3. 第8次中期経営計画（2031年度）のグループ全体の売上高構成イメージ

第8次中計最終年度には海外売上比率が45%程度となる見込み

<売上高構成イメージ>



第6次中計

第7次中計

第8次中計

## 4. 財務戦略 ブリッジファイナンスのパーマネント化方針

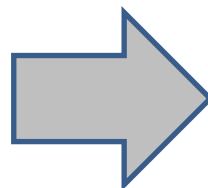
資本効率ならびに株式価値への影響を勘案し、財務健全性を下支えする手法としてハイブリッド社債（最大2,000億円）の発行を決定。残額については負債性資金による調達を予定

### <ブリッジローン概要>

円建て	4,182.5億円
米ドル建て	15.5億ドル (約2,400億円 ※1Q末)

### <パーマネント化方針>

調達手段	概要
ハイブリッド社債 (劣後債)	格付上、一定の資本性が認められる劣後債の発行(最大2,000億円) 6月6日付けで訂正発行登録書を関東財務局長に提出
負債性資金	通貨マッチングおよび金利コストの最適化を目的として調達手法の分散を検討



格付機関より資金調達額の50%について資本性の認定を受けられる見込み  
(最大1,000億円)

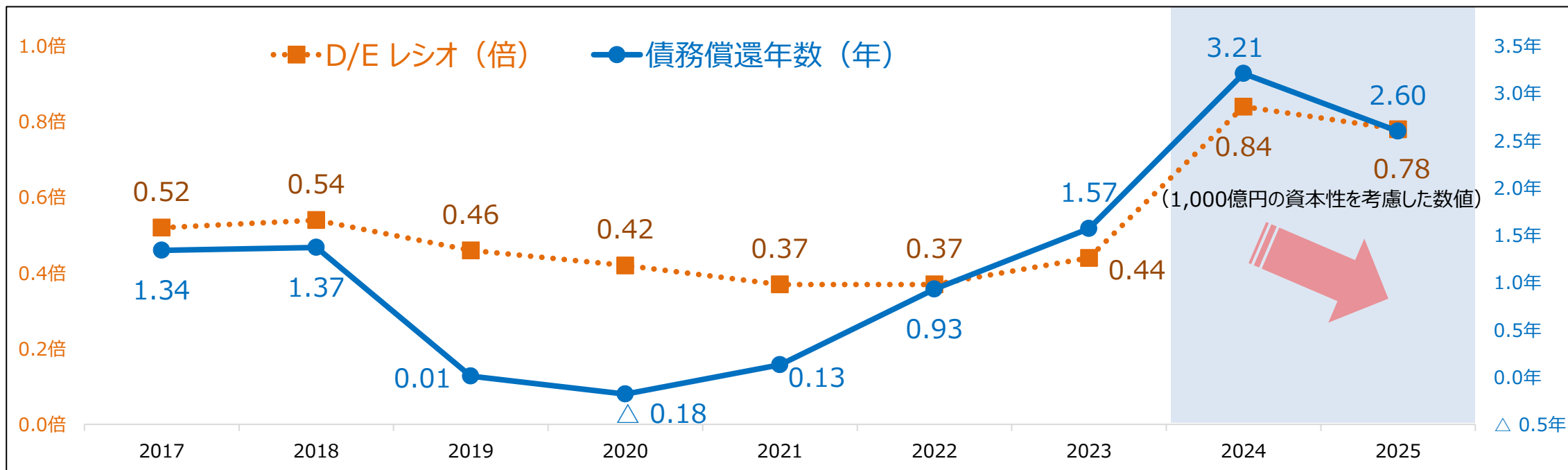
## 4. 財務戦略 財務体質の改善に向けて

MDC社の買収に伴う有利子負債増加により、各種財務指標は一時的に悪化するものの、買収に伴うキャッシュ・フロー創出効果、ハイブリッド社債の発行による資本金の調達により、第7次中期経営計画に向けて財務体質の改善を図る

<財務健全性指標> (※1,000億円の資本金性を考慮した数値)

	2024年度 予想	2025年度 予想	第6次中計 期間目標 (当初目標)
D/E レシオ	0.84倍	0.78倍	0.5倍程度
債務償還年数	3.21年	2.60年	1.5年以下

「債務償還年数」については、  
第7次中計期間中(2026~28年度)に2.0年未満を目指す



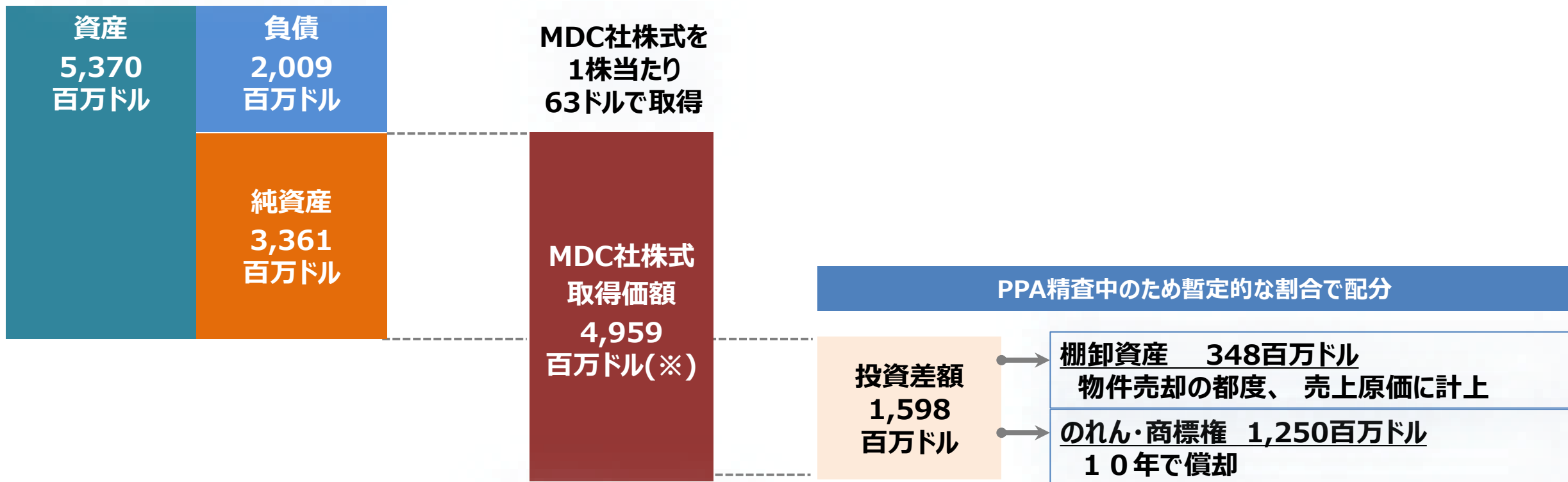


# APPENDIX

# MDC社の買収日時点 貸借対照表 及び のれんの会計処理

- ✓ MDC社株式の取得価額と、MDC純資産の差額について、棚卸資産等の取得原価に配分する金額を確定させる（PPA：Purchase Price Allocation）。配分後の残額をのれんとして計上
- ✓ 当該PPAは精査中であり、金額確定期限は買収後1年以内。現状は、棚卸資産、のれん・商標権に暫定的な割合で配分。
- ✓ 棚卸資産に配分された額は、棚卸資産の売却時に売上原価として費用化。のれん・商標権は10年で償却。

MDC社貸借対照表  
(買収日2024/4/19時点)



※取得関連費用33百万ドル除く

## ■ 米国事業 修正計画（今回修正分）

（単位：億円）

	売上高				増減額
	2024年度 期初計画	為替見直し後 135円→140円	MDC社 買収による 影響	2024年度 修正計画	
米国	5,501	5,705	5,126	10,831	5,330
戸建住宅事業	4,119	4,272	5,126	9,398	5,279
コミュニティ開発事業	547	567	—	567	20
賃貸住宅開発事業	830	861	—	861	31

	営業利益				増減額
	2024年度 期初計画	為替見直し後 135円→140円	MDC社 買収による 影響	2024年度 修正計画	
米国	533	553	170	723	190
戸建住宅事業	262	272	170	442	180
コミュニティ開発事業	103	107	—	107	4
賃貸住宅開発事業	165	171	—	171	6

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、発表日現在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解下さい。