



2022年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年3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
 定時株主総会開催予定日 2022年4月26日 配当支払開始予定日 2022年4月27日
 有価証券報告書提出予定日 2022年4月27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. 2022年1月期の連結業績 (2021年2月1日～2022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	%
2022年1月期	2,589,579	5.8	230,160	23.4	230,094	24.6	153,905	24.6
2021年1月期	2,446,904	1.3	186,519	△9.1	184,697	△13.7	123,542	△12.5

(注) 包括利益 2022年1月期 225,063百万円 (74.3%) 2021年1月期 129,129百万円 (△13.1%)

	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	%	%	%
2022年1月期	227.37	227.25	11.0	8.5	8.9
2021年1月期	181.18	181.02	9.5	7.0	7.6

(参考) 持分法投資損益 2022年1月期 △1,238百万円 2021年1月期 619百万円

(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
2022年1月期	2,801,189	1,520,959	52.6	2,184.36
2021年1月期	2,625,861	1,368,887	50.5	1,948.12

(参考) 自己資本 2022年1月期 1,473,940百万円 2021年1月期 1,326,535百万円

(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
2022年1月期	118,034	△113,706	△111,701	515,174
2021年1月期	191,972	△95,504	△77,614	600,234

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	%	%
2021年1月期	—	45.00	—	39.00	84.00	57,259	46.4	4.4
2022年1月期	—	43.00	—	47.00	90.00	60,768	39.6	4.4
2023年1月期(予想)	—	47.00	—	47.00	94.00		39.7	

3. 2023年1月期の連結業績予想 (2022年2月1日～2023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	2,787,000	7.6	236,000	2.5	234,000	1.7	158,000	2.7	236.99

※ 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 1社（社名）HOLT GROUP HOLDINGS, LLC、除外 1社（社名）積水常承（蘇州）房地產開發有限公司

(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

2022年1月期	684,683,466株	2021年1月期	684,683,466株
2022年1月期	9,913,593株	2021年1月期	3,753,722株
2022年1月期	676,884,146株	2021年1月期	681,885,131株

(参考) 個別業績の概要

2022年1月期の個別業績（2021年2月1日～2022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	%
2022年1月期	1,150,364	9.0	75,379	21.7	123,196	39.3	96,279	37.5
2021年1月期	1,055,305	△12.3	61,961	△17.3	88,414	△15.0	70,001	5.8

	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
2022年1月期	142.20	142.13
2021年1月期	102.63	102.54

〈個別業績の前期実績値との差異理由〉

当事業年度において、主に住宅事業等の売上高及び関係会社受取配当金が前事業年度より増加したことにより、前事業年度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
2022年1月期	1,634,066	903,230	55.3	1,337.96
2021年1月期	1,602,411	875,107	54.6	1,284.09

(参考) 自己資本 2022年1月期 903,043百万円 2021年1月期 874,598百万円

※ 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2022年3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)	23
(重要な後発事象)	24

参考資料①2022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	2,446,904	2,589,579	5.8	2,787,000	7.6
売上総利益	473,511	528,877	11.7	553,000	4.6
営業利益	186,519	230,160	23.4	236,000	2.5
経常利益	184,697	230,094	24.6	234,000	1.7
親会社株主に帰属する 当期純利益	123,542	153,905	24.6	158,000	2.7
受注高	2,401,877	2,721,734	13.3	2,753,000	1.1
受注残高	1,363,421	1,512,572	10.9	1,478,572	△2.2

主な経営指標推移

<連結>	2018年 1月期	2019年 1月期	2020年 1月期	2021年 1月期	2022年 1月期	次期予想
1株当たり当期純利益(円)	193.06	186.53	205.79	181.18	227.37	236.99
1株当たり純資産(円)	1,731.60	1,718.82	1,852.62	1,948.12	2,184.36	2,322.32
1株当たり配当(円)	77.00	79.00	81.00	84.00	90.00	94.00
営業利益率	9.06%	8.76%	8.50%	7.62%	8.89%	8.5%
ROE	11.59%	10.82%	11.54%	9.53%	10.99%	10.5%
ROA※	9.03%	8.32%	8.78%	7.30%	8.60%	8.3%

※ ROA：総資産事業利益率＝(営業利益＋受取利息＋受取配当金＋持分法による投資損益)／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 (2022年1月期)

<連結> (20ページ参照)

(1) 売上高

(単位：百万円)

		2021年1月期	2022年1月期	前期比(%)	2023年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	323,332	352,732	9.1	368,000	4.3
	賃貸住宅事業	358,745	384,022	7.0	406,000	5.7
	建築・土木事業	302,837	261,930	△13.5	327,000	24.8
	小計	984,915	998,685	1.4	1,101,000	10.2
ストック型	リフォーム事業	141,090	156,167	10.7	164,000	5.0
	不動産フィー事業	557,632	584,969	4.9	612,000	4.6
	小計	698,722	741,136	6.1	776,000	4.7
開発型	分譲住宅事業	139,151	191,488	37.6	208,000	8.6
	マンション事業	77,091	90,612	17.5	91,000	0.4
	都市再開発事業	104,953	102,736	△2.1	117,200	14.1
	小計	321,195	384,837	19.8	416,200	8.1
国際事業		370,686	388,936	4.9	414,800	6.6
その他		71,384	75,984	6.4	79,000	4.0
連結		2,446,904	2,589,579	5.8	2,787,000	7.6

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		2021年1月期	2022年1月期	前期比(%)	2023年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	32,231 (10.0%)	42,475 (12.0%)	31.8	43,500 (11.8%)	2.4
	賃貸住宅事業	47,052 (13.1%)	56,047 (14.6%)	19.1	58,000 (14.3%)	3.5
	建築・土木事業	16,051 (5.3%)	15,146 (5.8%)	△5.6	15,700 (4.8%)	3.7
	小計	95,335 (9.7%)	113,668 (11.4%)	19.2	117,200 (10.6%)	3.1
ストック型	リフォーム事業	20,479 (14.5%)	25,546 (16.4%)	24.7	26,500 (16.2%)	3.7
	不動産フィー事業	43,869 (7.9%)	50,480 (8.6%)	15.1	52,500 (8.6%)	4.0
	小計	64,348 (9.2%)	76,027 (10.3%)	18.1	79,000 (10.2%)	3.9
開発型	分譲住宅事業	7,586 (5.5%)	14,548 (7.6%)	91.8	15,000 (7.2%)	3.1
	マンション事業	8,817 (11.4%)	12,486 (13.8%)	41.6	11,000 (12.1%)	△11.9
	都市再開発事業	16,565 (15.8%)	11,276 (11.0%)	△31.9	10,000 (8.5%)	△11.3
	小計	32,969 (10.3%)	38,311 (10.0%)	16.2	36,000 (8.6%)	△6.0
国際事業		39,708 (10.7%)	50,147 (12.9%)	26.3	54,000 (13.0%)	7.7
その他		△2,480 (△3.5%)	△1,208 (△1.6%)	—	0 (0.0%)	—
消去又は全社		△43,363	△46,786	—	△50,200	—
連結		186,519 (7.6%)	230,160 (8.9%)	23.4	236,000 (8.5%)	2.5

()内は営業利益率を表しています。

(3) 受注高

(単位：百万円)

		2021年1月期	2022年1月期	前期比(%)	2023年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	322,328	353,299	9.6	368,000	4.2
	賃貸住宅事業	354,929	390,190	9.9	408,000	4.6
	建築・土木事業	278,682	333,630	19.7	334,000	0.1
	小計	955,941	1,077,120	12.7	1,110,000	3.1
ストック型	リフォーム事業	141,698	160,962	13.6	166,000	3.1
	不動産フィー事業	557,632	584,969	4.9	612,000	4.6
	小計	699,330	745,931	6.7	778,000	4.3
開発型	分譲住宅事業	145,343	201,897	38.9	208,000	3.0
	マンション事業	80,979	83,952	3.7	93,000	10.8
	都市再開発事業	103,241	98,891	△4.2	98,000	△0.9
	小計	329,564	384,741	16.7	399,000	3.7
国際事業		347,983	432,773	24.4	387,000	△10.6
その他		69,057	81,167	17.5	79,000	△2.7
連結		2,401,877	2,721,734	13.3	2,753,000	1.1

(4) 受注残高

(単位：百万円)

		2021年1月期	2022年1月期	前期比(%)	2023年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	183,298	183,865	0.3	183,865	0.0
	賃貸住宅事業	372,723	378,890	1.7	380,890	0.5
	建築・土木事業	362,407	434,107	19.8	441,107	1.6
	小計	918,428	996,863	8.5	1,005,863	0.9
ストック型	リフォーム事業	28,584	33,380	16.8	35,380	6.0
	不動産フィー事業	—	—	—	—	—
	小計	28,584	33,380	16.8	35,380	6.0
開発型	分譲住宅事業	47,705	58,114	21.8	58,114	0.0
	マンション事業	91,651	84,991	△7.3	86,991	2.4
	都市再開発事業	28,901	25,057	△13.3	5,857	△76.6
	小計	168,259	168,163	△0.1	150,963	△10.2
国際事業		199,620	260,455	30.5	232,655	△10.7
その他		48,527	53,710	10.7	53,710	0.0
連結		1,363,421	1,512,572	10.9	1,478,572	△2.2

※ 当連結会計年度に連結子会社化したHOLT GROUP HOLDINGS, LLC及びその子会社の数値を「国際事業」に含めて表示しております。(2022年1月期の「受注残高」及び2023年1月期予想の各項目)

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、国・地域や業種により状況は異なるものの、総じて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しました。わが国経済においては、感染対策と社会経済活動の両立を進める中、所得や雇用環境の改善等の景気持ち直しの動きが見られました。また、国内及びアメリカの住宅市場では、コロナ禍での生活様式の変化を背景に、住宅取得需要は底堅い状況が続きました。そのような中、国内では、新設住宅着工は戸建住宅・賃貸住宅ともに持ち直しの動きが継続し、子育て世代の住宅取得支援制度の創設や環境性能等に応じた住宅ローン減税制度の導入等、住宅取得やリフォーム工事への政策面での追い風もありました。

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。

人生100年時代の幸せの提供を目指し、住まいのビッグデータを活用して、「健康」「つながり」「学び」を軸にしたサービスを提供する「プラットフォームハウス構想」の第1弾として、業界初の間取り連動スマートホームサービス「PLATFORM HOUSE touch」を販売し、外出先から住まいと家族を見守る、「つながり」を軸としたサービスの提供を開始しました。また、地方創生事業「Trip Base 道の駅プロジェクト」セカンドステージとして、8道県14か所で計1,184室のホテルを2022年春より順次開業する計画が始動しました。

当期においては、国内外の戸建住宅・賃貸住宅関連事業が非常に好調に推移し、売上高は2兆5,895億7千9百万円(前期比5.8%増)となりました。利益につきましては、営業利益は2,301億6千万円(前期比23.4%増)、経常利益は2,300億9千4百万円(前期比24.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,539億5百万円(前期比24.6%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)

当事業の当期における売上高は3,527億3千2百万円(前期比9.1%増)、営業利益は424億7千5百万円(前期比31.8%増)となり、前期後半以降の好調な受注に加え、順調な工事進捗により増収となりました。

中高級商品・高価格商品の拡販に注力し、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」、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」に加え、採用率80%を超える次世代室内環境システム「スマート イクス」が好評で、受注は引き続き好調に推移しました。

また、全国5か所で展開する「住まいの夢工場」を「Tomorrow's Life Museum」へとリニューアルし、「共感」をコンセプトにリアルな暮らしが体験できる「ライフスタイル型モデルハウス」や「技術・構造館」「環境館」等をワンストップで体験し、楽しく学び納得することの出来る施設へと発展させ、顧客体験の満足度をさらに高めることとしました。

(賃貸住宅事業)

当事業の当期における売上高は3,840億2千2百万円(前期比7.0%増)、営業利益は560億4千7百万円(前期比19.1%増)となり、順調な工事進捗により増収となりました。

徹底した都市部中心のエリアマーケティングとともに、強靱な構造と設計自由度を両立する当社オリジナル構法を用いた3・4階建て賃貸住宅の拡販に注力した結果、3・4階建て比率は79%に達しました。また、ゼロエネルギーの賃貸住宅「シャームゾンZEH」は脱炭素社会の実現、建築主及び入居者メリットを両立する新しいエシカルな住まいの選択肢として好評で、年間受注戸数は約8,500戸と前年度実績を大きく上回りました。加えて、ホテルライク仕様等の高付加価値提案、ならびに高い入居率と賃料水準を実現する積水ハウス不動産各社の物件管理が奏功し、法人向け事業も含め賃貸住宅の受注は引き続き好調に推移しました。しかしながら、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。

(建築・土木事業)

当事業の当期における売上高は2,619億3千万円(前期比13.5%減)、営業利益は151億4千6百万円(前期比5.6%減)となりました。

株式会社鴻池組の建築・土木事業においては、前期における複数の大型物件売上の反動や新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、減収となりました。また、当社建築事業におけるホテルや商業施設等の受注においても、同様に引き続き新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けました。

<ストック型ビジネス>

(リフォーム事業)

当事業の当期における売上高は1,561億6千7百万円(前期比10.7%増)、営業利益は255億4千6百万円(前期比24.7%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「ファミリースイート リノベーション」等の提案型リフォーム、リビングを中心とした生活空間の範囲に絞って断熱改修等を行う「いどころ暖熱」や創エネリフォーム等の環境型リフォームが好評で、大規模リフォームの受注割合が拡大する等、受注は引き続き好調に推移しました。

また、新築戸建住宅で好評の次世代室内環境システムを導入する「スマート イクス リノベーション」を12月より販売開始しました。

(不動産フィー事業)

当事業の当期における売上高は5,849億6千9百万円(前期比4.9%増)、営業利益は504億8千万円(前期比15.1%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。

また、積水ハウス不動産グループを統括する中間持株会社積水ハウス不動産ホールディングス株式会社を設立し、事業領域拡大も視野に見据え、事業推進を行うこととしました。

<開発型ビジネス>

(分譲住宅事業)

当事業の当期における売上高は1,914億8千8百万円(前期比37.6%増)、営業利益は145億4千8百万円(前期比91.8%増)となり、前期後半以降の好調な受注に加え、順調な工事進捗により増収となりました。

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することで、土地取得から検討中の顧客への拡販に注力し、受注は引き続き好調に推移しました。

(マンション事業)

当事業の当期における売上高は906億1千2百万円(前期比17.5%増)、営業利益は124億8千6百万円(前期比41.6%増)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分譲マンション「グランドメゾン」(以下「GM」)の開発を行い、「GM新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE」(大阪市北区)、「GM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)等を中心に引渡し計画通りに進捗し、増収となりました。また、「GM上町一丁目タワー」(大阪市中央区)、「GM薬院ザ・タワーレジデンス」(福岡市中央区)等の販売が好調に推移しました。

(都市再開発事業)

当事業の当期における売上高は1,027億3千6百万円(前期比2.1%減)、営業利益は112億7千6百万円(前期比31.9%減)となりました。

「グランフロント大阪」(大阪市北区)および「W Osaka」(大阪市中央区)の持分を一部売却し、積水ハウス・リート投資法人に「プライムメゾン下北沢」(東京都世田谷区)等賃貸住宅を売却しました。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。しかしながら、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等により減少しました。

<国際ビジネス>

(国際事業)

当事業の当期における売上高は3,889億3千6百万円(前期比4.9%増)、営業利益は501億4千7百万円(前期比26.3%増)となりました。

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いて「Zera」(ポートランド)、「Neon Local」(デンバー)及び「The Merian」(サンディエゴ)の引渡し完了し、増収となりました。一方、オーストラリアでは、不動産市場の回復の遅れや新型コロナウイルス感染症の影響に伴い、減収となりました。また、中国では、計画通りに進捗しましたが、前期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。

<その他>

当事業の当期における売上高は759億8千4百万円(前期比6.4%増)、営業損失は12億8百万円となりました。

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。

<ESG経営>

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%を前倒して達成、累積戸数も6万戸を超えました(2021年3月末時点)。また、戸建住宅および賃貸住宅シャーメゾンでのZEH推進に加え、分譲マンション「グランドメゾン」を2023年度にすべてZEH仕様とし、家庭部門の脱炭素化に貢献することとしました。加えて、サプライチェーンの脱炭素化を推進するため、科学的知見に基づく温室効果ガス削減計画の認定であるSBT認定について、主要サプライヤーの目標設定率を引き上げることを目標として決めました。サプライヤーとの情報共有、取り組み意識の向上を目指し、説明会を開催し、先導的なサプライヤーや当社の取り組み事例を紹介する等、サプライヤーと協力してCO2削減の取り組みを進めています。また、お客様と共に取り組んできた「5本の樹」計画の成果を琉球大学と共同検証し、生物多様性の定量評価の仕組みをネイチャー・ポジティブ方法論として公開しました。

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、第5次中期経営計画最終年度の目標である260人を前倒しで達成しました。また、男性従業員の育児休業取得を推進し、「男性育休フォーラム」の開催や「男性育休白書2021」の発行等を行いました。これらの取り組みを含むジェンダーに関する情報開示と男女平等への取り組みが評価され、「ブルームバーグ男女平等指数」に2年連続で選定されました。また、東京大学大学院工学系研究科と当社は、「未来の住まいのあり方」をテーマとした研究および次世代の建築人材を育成する国際建築教育拠点（SEKISUI HOUSE - KUMA LAB）の研究施設「T-BOX」を新設し、運用を開始しました。

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、取締役会議長を社外取締役より選任することで、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、取締役会から経営会議に一部権限を委任し決議機能を新たに持たせるとともに、取締役会から執行役員等への業務執行に関する権限の委任も進めています。さらに、新市場区分におけるプライム市場への変更に伴い、改訂後のコーポレートガバナンス・コードへの対応を12月時点で完了しています。加えて、1月には、報酬決定プロセスの客観性・独立性の向上のため、取締役及び委任型執行役員の個人別報酬支給額決定権限を、取締役会から人事・報酬諮問委員会に委任しました。

（今後の見通し）

世界経済は、新型コロナウイルス感染症対策と社会経済活動の両立を進める動きが本格化し、新型コロナウイルス感染症の影響による落ち込みから回復基調を維持するものの、長期化する供給制約、原材料及びエネルギー価格の問題、物価や金利の上昇、地政学リスクに注視が必要な状況が継続すると見られます。そのような中、国内では、雇用・所得環境の改善及び生活様式の変化に伴う住宅取得意欲の高まりから住宅需要の回復傾向は継続し、政府のエネルギー政策や住宅性能表示基準の改正等を背景に、断熱性の高い住宅等、高品質な住宅へのニーズの高まりが期待できます。また、アメリカの住宅市場においては、金利上昇局面にあるものの、旺盛な住宅需要と供給不足を背景に、好調な市場環境が継続すると見られます。

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やIT技術を駆使したお客様との関係構築、新しい生活様式に対応した商品開発・提案力強化を推進します。

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。戸建住宅事業では、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「スマート イクス」、間取り連動スマートホームサービス「PLATFORM HOUSE touch」等の更なる普及を図ります。賃貸住宅事業では、ゼロエネルギーの賃貸住宅「シャームゾンZEH」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、街のシンボルとなるフラッグシップモデル「シャームゾンプレミア」の展開を行います。また、非住宅（事業用建物）の分野では、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、重量鉄骨を用いたオリジナル構法の強みを活かした多用途展開や、地球環境への配慮と経済性・室内の快適性を両立させたZEBオフィスの提案強化、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、リフォーム事業において、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、不動産フィー事業では、新たに設立した中間持株会社積水ハウス不動産ホールディングス株式会社を中心に、賃貸住宅のオーナーサービス・入居者サービスの向上及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します。分譲マンション事業では、ZEH、ZEH-M基準をクリアする分譲マンション等、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。住宅販売が好調なアメリカにおいては、顧客中心のプレミアムブランドとして大きな成長を遂げているWoodside Homesと新たに完全子会社となったHolt Homesにより事業を展開し、日本で培った住宅技術とライフスタイル提案による高付加価値の提供を推進します。また、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。

2023年1月期の連結業績予想につきましては、売上高は2兆7,870億円（当期比7.6%増）、営業利益は2,360億円（当期比2.5%増）、経常利益は2,340億円（当期比1.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,580億円（当期比2.7%増）としています。

（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、販売用不動産の増加等により1,753億2千7百万円増加し、2兆8,011億8千9百万円となりました。負債は、社債の償還等により減少する一方、借入金や未払法人税等の増加等により232億5千4百万円増加し、1兆2,802億2千9百万円となりました。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1,520億7千2百万円増加し、1兆5,209億5千9百万円となりました。

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1,180億3千4百万円の増加(前期比739億3千7百万円資金減)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1,137億6百万円の減少(前期比182億2百万円資金減)となりました。

財務活動による資金は、配当金の支払いや社債の償還等により1,117億1百万円の減少(前期比340億8千6百万円資金減)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850億5千9百万円減少の5,151億7千4百万円となりました。

（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43円に加え、期末配当は47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47円、期末配当47円の通期94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います。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います。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、「Trip Base 道の駅プロジェクト」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、不動産フィア事業)

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2019年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 (2021年1月31日)	当連結会計年度 (2022年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	600,284	515,283
受取手形・完成工事未収入金	144,253	132,471
未成工事支出金	16,451	18,299
分譲建物	341,721	436,973
分譲土地	495,950	589,879
未成分譲土地	86,290	149,828
その他のたな卸資産	7,333	9,501
その他	89,500	101,672
貸倒引当金	△1,073	△1,179
流動資産合計	1,780,711	1,952,729
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	363,229	365,224
機械装置及び運搬具	70,786	71,333
工具、器具及び備品	37,036	37,007
土地	287,307	284,788
リース資産	4,257	5,157
建設仮勘定	42,516	49,597
減価償却累計額	△269,740	△272,397
有形固定資産合計	535,393	540,711
無形固定資産		
のれん	1,575	250
工業所有権	105	31
借地権	4,172	2,575
ソフトウェア	13,327	14,586
施設利用権	168	201
電話加入権	320	308
その他	57	34
無形固定資産合計	19,727	17,988
投資その他の資産		
投資有価証券	180,570	190,334
長期貸付金	18,952	5,793
退職給付に係る資産	1,381	7,206
繰延税金資産	24,597	24,091
その他	65,026	62,626
貸倒引当金	△498	△294
投資その他の資産合計	290,029	289,759
固定資産合計	845,150	848,459
資産合計	2,625,861	2,801,189

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年1月31日)	当連結会計年度 (2022年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	104,972	111,022
電子記録債務	97,780	96,635
短期借入金	166,019	219,218
1年内償還予定の社債	30,000	—
1年内返済予定の長期借入金	56,520	16,235
未払法人税等	29,704	43,021
未成工事受入金	208,750	207,798
賞与引当金	26,105	31,270
役員賞与引当金	1,258	1,385
完成工事補償引当金	3,164	3,897
その他	111,485	137,416
流動負債合計	835,763	867,903
固定負債		
社債	170,000	170,000
長期借入金	132,665	136,556
長期預り敷金保証金	59,169	59,079
繰延税金負債	364	464
役員退職慰労引当金	857	864
退職給付に係る負債	43,011	30,733
その他	15,142	14,626
固定負債合計	421,211	412,325
負債合計	1,256,974	1,280,229
純資産の部		
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	940,135
自己株式	△6,883	△20,975
株主資本合計	1,294,682	1,380,740
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	41,488
繰延ヘッジ損益	△45	141
為替換算調整勘定	2,355	47,245
退職給付に係る調整累計額	△10,631	4,323
その他の包括利益累計額合計	31,852	93,199
新株予約権	508	186
非支配株主持分	41,842	46,832
純資産合計	1,368,887	1,520,959
負債純資産合計	2,625,861	2,801,189

(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 2020年2月1日 至 2021年1月31日)	当連結会計年度 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)
売上高	2,446,904	2,589,579
売上原価	1,973,393	2,060,702
売上総利益	473,511	528,877
販売費及び一般管理費		
販売費	54,576	56,031
一般管理費	232,416	242,684
販売費及び一般管理費合計	286,992	298,716
営業利益	186,519	230,160
営業外収益		
受取利息	2,970	2,604
受取配当金	1,969	1,904
為替差益	—	1,134
持分法による投資利益	619	—
その他	3,308	3,446
営業外収益合計	8,867	9,088
営業外費用		
支払利息	2,769	3,836
持分法による投資損失	—	1,238
為替差損	3,575	—
その他	4,343	4,080
営業外費用合計	10,688	9,155
経常利益	184,697	230,094
特別利益		
関係会社清算益	—	3,088
関係会社株式売却益	—	2,246
投資有価証券売却益	3,594	1,166
特別利益合計	3,594	6,501
特別損失		
固定資産除売却損	1,319	1,629
減損損失	356	539
投資有価証券売却損	16	51
投資有価証券評価損	490	21
新型コロナウイルス感染症による損失	615	19
特別損失合計	2,798	2,261
税金等調整前当期純利益	185,494	234,334
法人税、住民税及び事業税	57,091	75,789
法人税等調整額	△1,021	△5,470
法人税等合計	56,070	70,319
当期純利益	129,423	164,015
非支配株主に帰属する当期純利益	5,881	10,109
親会社株主に帰属する当期純利益	123,542	153,905

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)	当連結会計年度 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)
当期純利益	129,423	164,015
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△196	862
為替換算調整勘定	△8,219	40,766
退職給付に係る調整額	8,724	15,103
持分法適用会社に対する持分相当額	△602	4,315
その他の包括利益合計	△294	61,048
包括利益	129,129	225,063
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	123,707	215,253
非支配株主に係る包括利益	5,421	9,810

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	
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	—
連結範囲の変動	—	—	—	—	—
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
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	—	—	—	—	—	—	—	—
連結範囲の変動	—	—	—	—	—	—	—	—
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

当連結会計年度(自 2021年2月1日 至 2022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	258,989	839,985	△6,883	1,294,682
当期変動額					
剰余金の配当	—	—	△55,608	—	△55,608
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	153,905	—	153,905
自己株式の取得	—	—	—	△15,015	△15,015
自己株式の処分	—	—	△361	923	562
自己株式の消却	—	—	—	—	—
連結範囲の変動	—	—	2,214	—	2,214
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	△0	—	—	△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	△0	100,149	△14,091	86,057
当期末残高	202,591	258,989	940,135	△20,975	1,380,740

	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	40,174	△45	2,355	△10,631	31,852	508	41,842	1,368,887
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△55,608
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	153,905
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△15,015
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	562
自己株式の消却	—	—	—	—	—	—	—	—
連結範囲の変動	—	—	—	—	—	—	—	2,214
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	—	—	—	△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	—	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,314	187	44,890	14,955	61,347	△322	4,989	66,014
当期変動額合計	1,314	187	44,890	14,955	61,347	△322	4,989	152,072
当期末残高	41,488	141	47,245	4,323	93,199	186	46,832	1,520,959

(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 2020年2月1日 至 2021年1月31日)	当連結会計年度 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	185,494	234,334
減価償却費	21,726	24,069
減損損失	356	539
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,355	3,382
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	4,919	158
受取利息及び受取配当金	△4,939	△4,508
支払利息	2,769	3,836
持分法による投資損益 (△は益)	△619	1,238
投資有価証券売却損益 (△は益)	△3,578	△1,114
投資有価証券評価損益 (△は益)	490	21
関係会社株式売却損益 (△は益)	-	△2,246
売上債権の増減額 (△は増加)	△10,246	13,462
たな卸資産の増減額 (△は増加)	71,847	△85,515
仕入債務の増減額 (△は減少)	△14,672	17,640
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△32,906	△7,059
その他	26,857	△19,089
小計	248,853	179,149
利息及び配当金の受取額	5,192	8,151
利息の支払額	△3,574	△4,530
法人税等の支払額	△58,499	△64,735
営業活動によるキャッシュ・フロー	191,972	118,034
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△87,490	△82,951
有形固定資産の売却による収入	1,183	727
投資有価証券の取得による支出	△12,427	△11,487
投資有価証券の売却及び償還による収入	6,927	3,670
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	△35,701
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	87
貸付けによる支出	△1,902	△2,187
貸付金の回収による収入	2,776	11,669
その他	△4,571	2,467
投資活動によるキャッシュ・フロー	△95,504	△113,706
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	8,968	33,219
長期借入れによる収入	28,666	26,748
長期借入金の返済による支出	△32,351	△64,168
社債の償還による支出	△15,000	△30,000
配当金の支払額	△58,726	△55,608
自己株式の取得による支出	△5,010	△15,015
子会社の自己株式の取得による支出	△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	△773	△0
その他	△3,386	△6,876
財務活動によるキャッシュ・フロー	△77,614	△111,701
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,917	20,124
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	16,936	△87,248
現金及び現金同等物の期首残高	583,297	600,234
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)	-	2,188
現金及び現金同等物の期末残高	600,234	515,174

(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による影響の長期化は、当社グループの事業活動に一定の影響を及ぼしているものの、重要な影響は発生していません。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一定の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 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。

当連結会計年度(自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)

場所	主な用途	種類
京都府木津川市他	研修施設等	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、研修施設等について、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)
機械装置及び運搬具	61
土地	466
その他	11
計	539

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 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。

当連結会計年度(自 2021年2月1日 至 2022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	352,732	384,022	261,930	156,167	584,969	191,488	90,612
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	3,324	8,846	566	3,538	—	—
計	352,732	387,347	270,776	156,733	588,507	191,488	90,612
セグメント利益又は セグメント損失(△)	42,475	56,047	15,146	25,546	50,480	14,548	12,486
セグメント資産	53,782	43,486	239,315	17,596	125,055	174,079	226,803
その他の項目							
減価償却費	3,519	1,765	1,400	110	804	1,271	46
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5,592	2,010	4,050	61	931	1,546	215

	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	102,736	388,936	2,513,595	75,984	2,589,579	—	2,589,579
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	648	—	16,923	6,828	23,752	△23,752	—
計	103,384	388,936	2,530,519	82,812	2,613,331	△23,752	2,589,579
セグメント利益又は セグメント損失(△)	11,276	50,147	278,155	△1,208	276,946	△46,786	230,160
セグメント資産	565,506	1,022,182	2,467,808	13,528	2,481,336	319,852	2,801,189
その他の項目							
減価償却費	9,023	1,573	19,515	661	20,177	3,891	24,069
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	67,931	1,477	83,817	76	83,893	5,618	89,512

(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△46,786百万円には、セグメント間取引消去△3,484百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△43,301百万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319,852百万円は、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3,891百万円は、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5,618百万円は、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。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)	当連結会計年度 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)
1株当たり純資産額	1,948円12銭	2,184円36銭
1株当たり当期純利益	181円18銭	227円37銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	181円02銭	227円25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 (2021年1月31日)	当連結会計年度末 (2022年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	1,368,887	1,520,959
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)	42,351	47,018
(うち、新株予約権)	(508)	(186)
(うち、非支配株主持分)	(41,842)	(46,832)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,326,535	1,473,940
普通株式の発行済株式数(千株)	684,683	684,683
普通株式の自己株式数(千株)	3,753	9,913
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)	680,929	674,769

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 2020年2月1日 至 2021年1月31日)	当連結会計年度 (自 2021年2月1日 至 2022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)	123,542	153,905
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)	123,542	153,905
普通株式の期中平均株式数(千株)	681,885	676,884
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	558	264
業績連動型株式報酬	42	103
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、2022年3月10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

15,000,000株 (上限)

(4) 株式の取得価額の総額

30,000百万円 (上限)

(5) 取得期間

2022年3月11日～2023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)