

2024年度第2四半期

(2024.2.1 – 2024.7.31)

— 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

2024年9月5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

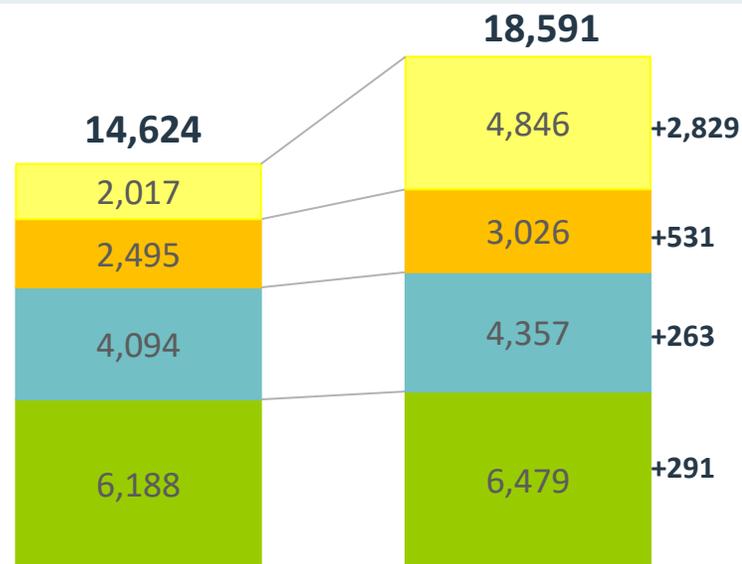
- すべてのビジネスモデルで増収増益、売上高・営業利益は過去最高を更新。
- 堅調な国内事業に加え、好調な米国戸建住宅事業が牽引。4月20日よりM.D.C. Holdings, Inc.（以下「MDC社」）を連結化。
- 通期業績を上方修正。

	2023年度2Q 2023.2-2023.7	2024年度2Q 2024.2-2024.7	増減額	増減率	(単位：億円)
売上高	14,624	18,591	3,966	27.1%	
売上総利益	2,933	3,615	682	23.3%	
売上総利益率	20.1%	19.4%	△0.7p	—	
販管費	1,684	2,044	359	21.4%	
営業利益	1,249	1,571	322	25.8%	営業外収支 主な内訳 ・支払利息：138億円 （前期比+86億円） ・為替差損益：30億円 （前期比+7億円）
営業利益率	8.5%	8.5%	0.0p	—	
営業外収支	3	△99	△102	—	
経常利益	1,252	1,471	219	17.5%	特別利益 ・投資有価証券売却益：189億円
特別利益	107	189	81	75.8%	
特別損失	9	43	34	384.9%	特別損失 ・買収関連費用：33億円
親会社株主に帰属する 中間純利益	924	1,229	304	33.0%	
EPS	140.31円	189.79円			

1. 業績概要 – ビジネスモデル別

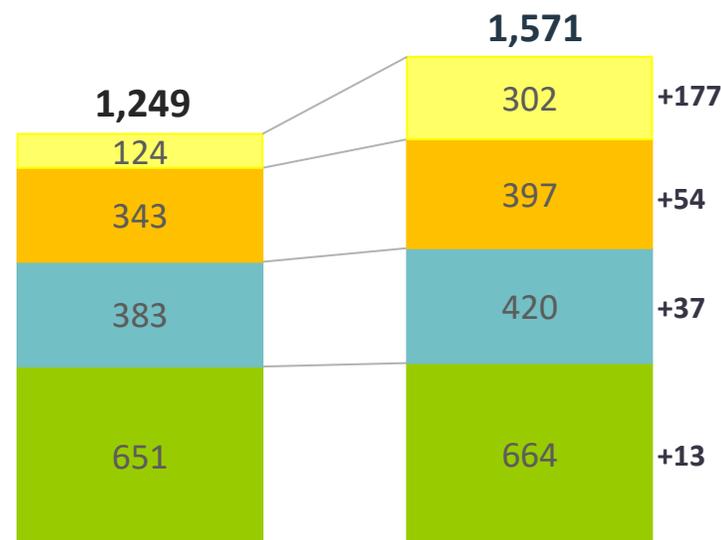
(単位：億円)

売上高



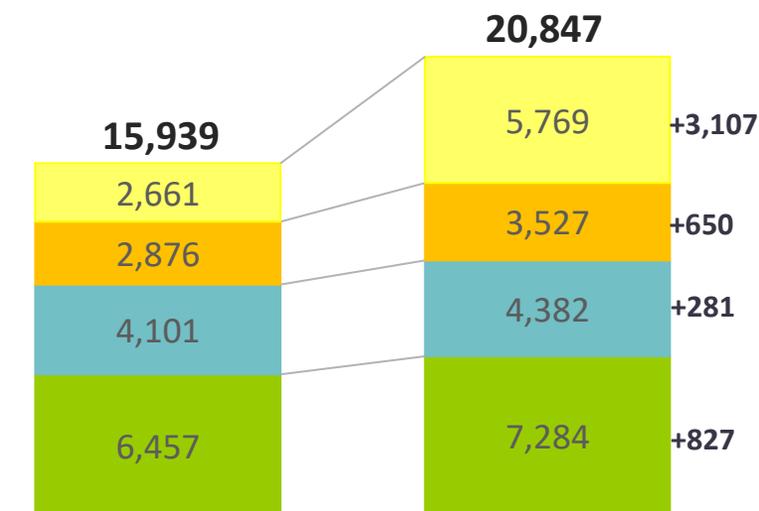
2023年度2Q 2024年度2Q
 ■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

営業利益



2023年度2Q 2024年度2Q
 ■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

受注高

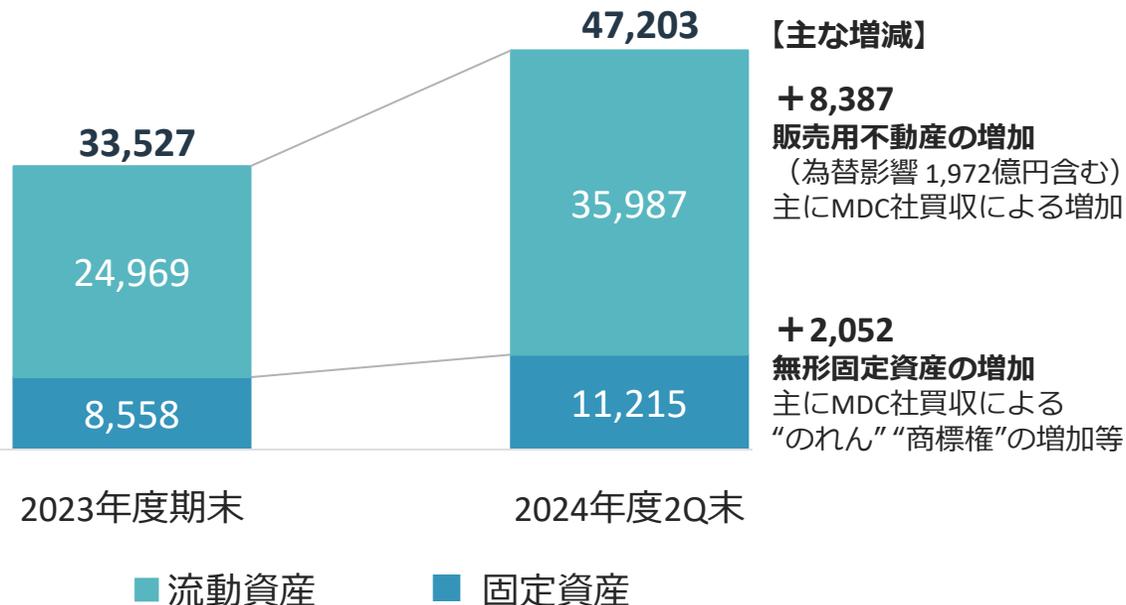


2023年度2Q 2024年度2Q
 ■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

2. 財政状態

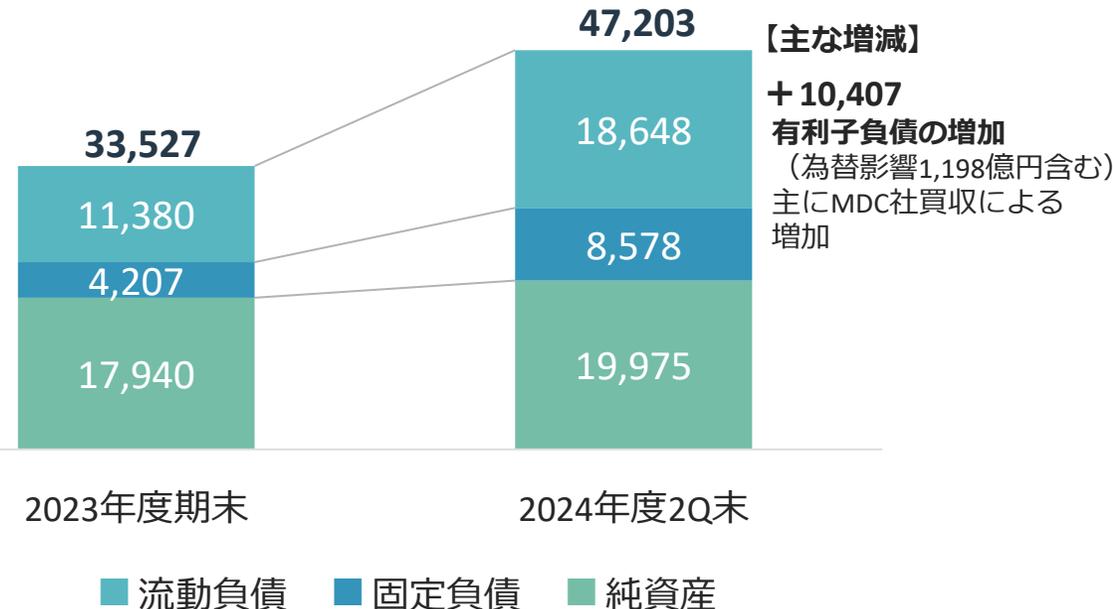
連結貸借対照表

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2Q末	増減額
販売用不動産*	18,639	27,026	8,387
戸建住宅 / 賃貸・事業用建物	92	102	10
仲介・不動産	3,274	3,683	408
マンション	2,278	2,403	124
都市再開発	604	199	△404
国際事業	12,388	20,636	8,247

*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2Q末	増減額
有利子負債 (億円)	7,749	18,157	10,407
D/Eレシオ (倍)	0.44	0.93	0.49
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ (倍)	0.44	0.84	0.40
自己資本比率	52.3%	41.3%	△11.0p

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2Q 2023.2-2023.7	2024年度2Q 2024.2-2024.7	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△498	233	731
投資活動によるキャッシュ・フロー	△377	△ 5,809	△5,432
フリー・キャッシュ・フロー	△876	△ 5,576	△4,700
財務活動によるキャッシュ・フロー	526	6,786	6,259
現金および現金同等物の期末残高	3,044	4,315	1,271

【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：前期△141億円、当期△5,167億円

短期借入金の純増減額（△は減少）：前期548億円、当期4,703億円 社債の発行による収入：前期300億円、当期2,000億円

投資の状況

(単位：億円)

	2023年度2Q 2023.2-2023.7	2024年度2Q 2024.2-2024.7	増減額	2024年度 通期計画
資本的支出	414	532	117	1,000
減価償却費	142	156	14	320

4. セグメント情報 – 請負型ビジネス

- ・ 戸建住宅事業は継続した高付加価値提案の推進により、利益率が改善。受注も堅調に推移。
- ・ 賃貸・事業用建物事業はシャームゾンZEH・法人向けの建物にも注力したことが奏功し、受注は好調。
- ・ 建築・土木事業は大型工事の良好な進捗により増収増益。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)				売上総利益率		
	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額	増減率	2023年度2Q	2024年度2Q	増減
戸建住宅	2,314	2,306	△8	△0.4%	23.0%	23.8%	0.8p
賃貸・事業用建物	2,637	2,623	△13	△0.5%	24.1%	23.8%	△0.3p
建築・土木	1,236	1,549	313	25.3%	11.2%	9.8%	△1.4p
請負型ビジネス合計	6,188	6,479	291	4.7%	21.1%	20.5%	△0.6p

	営業利益 (単位：億円)				営業利益率		
	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額	増減率	2023年度2Q	2024年度2Q	増減
戸建住宅	188	207	19	10.3%	8.1%	9.0%	0.9p
賃貸・事業用建物	395	378	△17	△4.3%	15.0%	14.4%	△0.6p
建築・土木	67	78	10	16.4%	5.4%	5.0%	△0.4p
請負型ビジネス合計	651	664	13	2.0%	10.5%	10.3%	△0.2p

4. セグメント情報 – 請負型ビジネス

受注高 (単位：億円)

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額	増減率
戸建住宅	2,290	2,390	99	4.4%
賃貸・事業用建物	2,725	2,908	182	6.7%
建築・土木	1,441	1,986	545	37.9%
請負型ビジネス合計	6,457	7,284	827	12.8%

受注残高 (単位：億円)

	2023年度 期末	2024年度 2Q末	増減額
戸建住宅	2,299	2,383	83
賃貸・事業用建物	5,164	5,448	284
建築・土木	4,012	4,450	437
請負型ビジネス合計	11,477	12,282	805

1棟当たり単価 (単位：万円)

	2023年度 実績	2024年度 2Q	増減額
戸建住宅 (建売住宅除く)	4,955	5,184	229
賃貸住宅 (シャームゾン)	16,543	18,312	1,769

■ 戸建住宅

グリーンファーストゼロ (ZEH) 比率：91% (4月-7月)
3・4階建て比率 (金額ベース)：9.1%

■ 賃貸住宅 (シャームゾン)

シャームゾンZEH比率：78%
3・4階建て比率 (金額ベース)：89.6%

■ 建築・土木 各事業の売上総利益率

建築事業：前期 10.2%、当期 9.6%
土木事業：前期 13.4%、当期 10.4%

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、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の提案を継続推進し、受注も好調に推移。

売上高 (単位：億円)

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額	増減率
賃貸住宅管理	3,211	3,416	205	6.4%
リフォーム	882	940	58	6.6%
ストック型ビジネス合計	4,094	4,357	263	6.4%

売上総利益率

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減
賃貸住宅管理	14.5%	14.5%	0.0p
リフォーム	25.5%	26.1%	0.6p
ストック型ビジネス合計	16.9%	17.0%	0.1p

営業利益 (単位：億円)

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額	増減率
賃貸住宅管理	262	282	20	7.9%
リフォーム	121	137	16	13.5%
ストック型ビジネス合計	383	420	37	9.7%

営業利益率

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減
賃貸住宅管理	8.2%	8.3%	0.1p
リフォーム	13.7%	14.6%	0.9p
ストック型ビジネス合計	9.4%	9.6%	0.2p

4. セグメント情報 – ストック型ビジネス

受注高 (単位：億円)

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額	増減率
賃貸住宅管理	3,211	3,416	205	6.4%
リフォーム	889	965	75	8.5%
ストック型ビジネス合計	4,101	4,382	281	6.9%

受注残高 (単位：億円)

	2023年度 期末	2024年度 2Q末	増減額
賃貸住宅管理	—	—	—
リフォーム	346	370	24
ストック型ビジネス合計	346	370	24

賃貸住宅管理：管理室数・入居率

	2023年度 期末	2024年度 2Q末	増減
管理室数 (万室)	70.8	71.7	0.9
入居率	97.7%	97.9%	0.2p

リフォーム：売上高内訳 (単位：億円)

	2023年度 2Q	2024年度 2Q	増減
当社戸建住宅	419	430	11
当社賃貸住宅	279	296	17
一般住宅	102	128	25
その他	81	85	3

4. セグメント情報 – 開発型ビジネス

- 仲介・不動産事業は販売用不動産の売却が順調に進捗し、増収増益。良質な土地仕入れ拡大や出口戦略のバリエーション強化など拡販に注力。
- マンション事業は増収減益。販売・引渡ともに順調に進捗。
- 都市再開発事業は物件売却が順調に進捗し、増収増益。都市型ホテルの運営状況は改善傾向。

売上高 (単位：億円)

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額	増減率
仲介・不動産	1,302	1,751	449	34.5%
マンション	499	542	43	8.6%
都市再開発	693	731	38	5.5%
開発型ビジネス合計	2,495	3,026	531	21.3%

売上総利益率

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減
仲介・不動産	20.4%	18.2%	△2.2p
マンション	24.6%	23.3%	△1.3p
都市再開発	22.7%	26.2%	3.5p
開発型ビジネス合計	21.9%	21.1%	△0.8p

営業利益 (単位：億円)

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額	増減率
仲介・不動産	124	155	30	24.2%
マンション	83	80	△2	△3.2%
都市再開発	134	161	27	20.1%
開発型ビジネス合計	343	397	54	15.9%

営業利益率

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減
仲介・不動産	9.6%	8.9%	△0.7p
マンション	16.7%	14.9%	△1.8p
都市再開発	19.4%	22.1%	2.7p
開発型ビジネス合計	13.8%	13.1%	△0.7p

※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)

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額	増減率
仲介・不動産	1,552	1,834	282	18.2%
マンション	517	711	193	37.3%
都市再開発	806	981	175	21.7%
開発型ビジネス合計	2,876	3,527	650	22.6%

受注残高 (単位：億円)

	2023年度 期末	2024年度 2Q末	増減額
仲介・不動産	608	691	83
マンション	889	1,058	168
都市再開発	25	275	250
開発型ビジネス合計	1,523	2,024	501

仲介・不動産：売上高の主な内訳 (単位：億円)

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額
宅地分譲 (積水ハウス)	342	427	85
宅地分譲 (積水ハウス不動産)	755	1,049	293

都市開発系 物件売却 ※ (単位：億円)

	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額
売上高	594	705	111
売上利益	164	192	27

※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、戸建住宅事業における既存ビルダーの内部成長に加え、MDC社の連結化の寄与、賃貸住宅開発事業は物件売却の進捗により大幅に増収増益。
- 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2Q	2024年度2Q	増減額	増減率
売上高	2,017	4,846	2,829	140.3%
売上総利益	392	881	488	124.5%
売上総利益率	19.5%	18.2%	△1.3p	—
営業利益	124	302	177	142.4%
営業利益率	6.2%	6.2%	0.0p	—
受注高	2,661	5,769	3,107	116.8%

	2023年度 期末	2024年度 2Q末	増減額
受注残高	2,361	5,278	2,917
投資残高	13,403	24,075	10,672

参考：為替レート

(単位：円)	期中平均レート		
	2023年度2Q	2024年度2Q	2024年度 修正計画
アメリカ	135.99	152.31	140.00
オーストラリア	91.27	100.65	92.00
中国	19.47	21.06	19.00
シンガポール	101.55	113.09	105.00
イギリス	167.94	192.87	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		
	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額
アメリカ	1,844	4,780	2,936	140	326	185	86	216	129
戸建住宅事業	1,322	3,919	2,596	14	132	117	-	-	-
コミュニティ開発事業	301	275	△25	84	92	8	-	-	-
賃貸住宅開発事業	214	581	366	40	101	61	-	-	-
オーストラリア	166	65	△101	△3	△8	△5	△3	△9	△5
シンガポール *1	-	-	-	-	-	-	86	4	△82
その他 *2・共通費	5	-	△5	△12	△15	△2	△10	△14	△4
合計	2,017	4,846	2,829	124	302	177	159	197	37

	受注高			受注残高			投資残高		
	2023年度2Q	2024年度2Q	増減額	2023年度期末	2024年度2Q末	増減額	2023年度期末	2024年度2Q末	増減額
アメリカ	2,424	5,415	2,991	1,487	4,117	2,630	10,557	20,229	9,671
戸建住宅事業	1,949	4,254	2,305	1,028	3,358	2,330	3,909	12,342	8,433
コミュニティ開発事業	419	580	160	454	758	304	854	963	109
賃貸住宅開発事業	48	581	532	-	-	-	5,788	6,922	1,133
オーストラリア	232	353	121	873	1,161	287	2,339	2,984	645
シンガポール *1	-	-	-	-	-	-	499	854	355
その他 *2	5	-	△5	-	-	-	6	6	△0
合計	2,661	5,769	3,107	2,361	5,278	2,917	13,403	24,075	10,672

*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）

4. セグメント情報

(単位：億円)

	2023年度2Q					2024年度2Q					
	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	2,314	188	8.1%	23.0%	2,290	2,306	207	9.0%	23.8%	2,390
	賃貸・事業用建物	2,637	395	15.0%	24.1%	2,725	2,623	378	14.4%	23.8%	2,908
	建築・土木	1,236	67	5.4%	11.2%	1,441	1,549	78	5.0%	9.8%	1,986
	小計	6,188	651	10.5%	21.1%	6,457	6,479	664	10.3%	20.5%	7,284
ストック型	賃貸住宅管理	3,211	262	8.2%	14.5%	3,211	3,416	282	8.3%	14.5%	3,416
	リフォーム	882	121	13.7%	25.5%	889	940	137	14.6%	26.1%	965
	小計	4,094	383	9.4%	16.9%	4,101	4,357	420	9.6%	17.0%	4,382
開発型	仲介・不動産	1,302	124	9.6%	20.4%	1,552	1,751	155	8.9%	18.2%	1,834
	マンション	499	83	16.7%	24.6%	517	542	80	14.9%	23.3%	711
	都市再開発	693	134	19.4%	22.7%	806	731	161	22.1%	26.2%	981
	小計	2,495	343	13.8%	21.9%	2,876	3,026	397	13.1%	21.1%	3,527
国際事業	2,017	124	6.2%	19.5%	2,661	4,846	302	6.2%	18.2%	5,769	
その他	53	7	14.3%	47.3%	54	69	13	19.0%	50.6%	72	
消去または全社	△224	△260	—	—	△211	△188	△226	—	—	△189	
合計	14,624	1,249	8.5%	20.1%	15,939	18,591	1,571	8.5%	19.4%	20,847	

※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。

5. 通期見通し

好調な米国戸建住宅事業や都市再開発事業の順調な進捗を踏まえ、2024年度計画を上方修正。売上高は初の4兆円を見込む。

一方、投資差額の配分（PPA）は未確定であるものの、MDC社買収に伴う一時的な費用計上（特別損失）の可能性のあることから、当期純利益および配当金は据え置き。

（単位：億円）

	2024年度 修正計画 (2024年6月公表)	2024年度 修正計画 (2024年9月公表)	増減額	増減率	2024年度 期初計画
売上高	38,750	40,000	1,250	3.2%	33,420
売上総利益	7,500	7,760	260	3.5%	6,610
営業利益	3,000	3,200	200	6.7%	2,800
経常利益	2,730	2,880	150	5.5%	2,620
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,090	2,090	—	—	2,030
EPS	322.56円	322.56円	—	—	313.30円
ROA	7.7%	8.2%	—	—	8.2%
ROE	11.7%	11.7%	—	—	11.3%
1株当たり配当金	129円	129円	—	—	125円
配当性向	40.0%	40.0%	—	—	39.9%

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 修正計画 (2024年6月公表)	2023年度 実績	2024年度			2024年度 修正計画 (2024年6月公表)
			修正計画 (2024年9月公表)	対前期 増減額	前期比			修正計画 (2024年9月公表)	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	3,200	453	16.5%	3,130	3,003	3,130	126	4.2%	2,930
	小計	12,698	13,430	731	5.8%	13,360	13,162	13,780	617	4.7%	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	1,020	△74	△6.8%	965	1,210	1,190	△20	△1.7%	1,040
	都市再開発	1,330	990	△340	△25.6%	860	1,356	1,110	△246	△18.2%	860
	小計	5,309	5,580	270	5.1%	5,395	5,635	5,870	234	4.2%	5,470
国際事業	5,110	12,670	7,559	147.9%	11,710	5,200	12,360	7,159	137.7%	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	△390	4	—	△425	△361	△420	△58	—	△420	
合計	31,072	40,000	8,927	28.7%	38,750	31,964	40,300	8,335	26.1%	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 修正計画 (2024年6月公表)	2023年度 実績	2024年度 修正計画 (2024年9月公表)	2024年度 修正計画 (2024年6月公表)	2023年度 実績	2024年度 修正計画 (2024年9月公表)	2024年度 修正計画 (2024年6月公表)
			修正計画 (2024年9月公表)	対前期 増減額	前期比							
請負型	戸建住宅	410	435	24	5.9%	425	8.7%	9.2%	9.0%	23.3%	23.8%	23.7%
	賃貸・事業用建物	780	830	49	6.4%	820	14.9%	15.1%	14.9%	24.1%	24.3%	24.1%
	建築・土木	129	150	20	16.2%	150	4.7%	4.7%	4.8%	10.4%	9.8%	10.1%
	小計	1,319	1,415	95	7.2%	1,395	10.4%	10.5%	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	120	△55	△31.6%	115	16.0%	11.8%	11.9%	23.9%	22.1%	22.8%
	都市再開発	214	175	△39	△18.3%	125	16.1%	17.7%	14.5%	18.4%	23.2%	20.9%
	小計	648	605	△43	△6.7%	550	12.2%	10.8%	10.2%	19.9%	20.0%	19.6%
国際事業		488	880	391	80.0%	755	9.6%	6.9%	6.4%	22.4%	19.1%	19.0%
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	—	△500	—	—	—	—	—	—
合計		2,709	3,200	490	18.1%	3,000	8.7%	8.0%	7.7%	20.1%	19.4%	19.4%

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。