

# 2024年度第3四半期


(2024.2.1 – 2024.10.31)

## — 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

〈参考〉通期見通し

2024年12月5日



積水ハウス株式会社

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

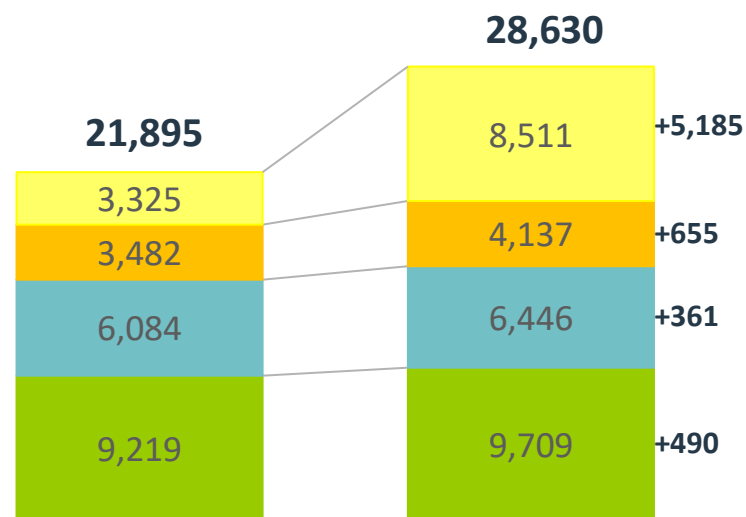
- すべてのビジネスモデルで増収増益。売上高・利益ともに過去最高を更新。
- 安定成長を続ける国内事業、積極的成長を図る米国事業が牽引。
- 過去最高の通期計画達成に向け着実に進捗。

	2023年度3Q 2023.2-2023.10	2024年度3Q 2024.2-2024.10	増減額	増減率	(単位：億円)
売上高	21,895	<b>28,630</b>	6,735	30.8%	
売上総利益	4,425	<b>5,547</b>	1,122	25.4%	
売上総利益率	20.2%	<b>19.4%</b>	△0.8p	—	
販管費	2,558	<b>3,220</b>	662	25.9%	
営業利益	1,866	<b>2,326</b>	459	24.6%	
営業利益率	8.5%	<b>8.1%</b>	△0.4p	—	
営業外収支	△0	△ <b>199</b>	△198	—	営業外収支 主な内訳 ・支払利息：242億円 （前期比+154億円） ・為替差損益：28億円 （前期比△19億円）
経常利益	1,866	<b>2,127</b>	260	14.0%	
特別利益	141	<b>198</b>	57	40.5%	特別利益 ・投資有価証券売却益：189億円
特別損失	11	<b>47</b>	35	303.5%	特別損失 ・買収関連費用：33億円
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,418	<b>1,648</b>	229	16.2%	
EPS	216.29円	<b>254.36円</b>			

# 1. 業績概要 – ビジネスモデル別

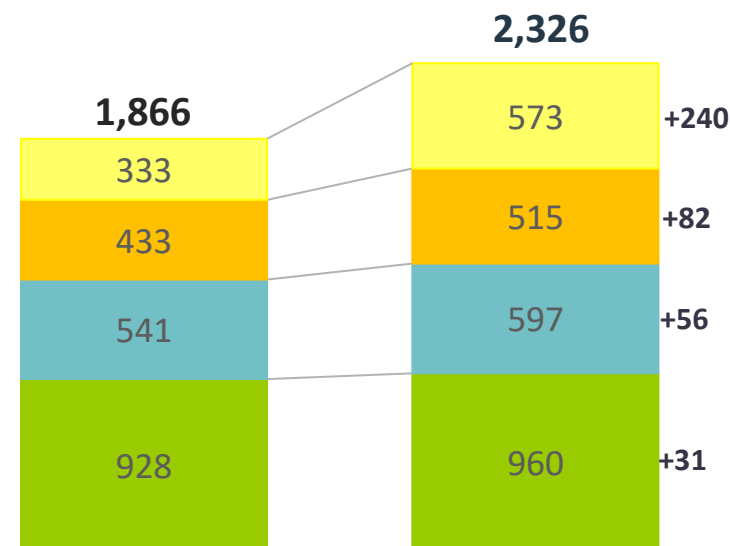
(単位：億円)

## 売上高



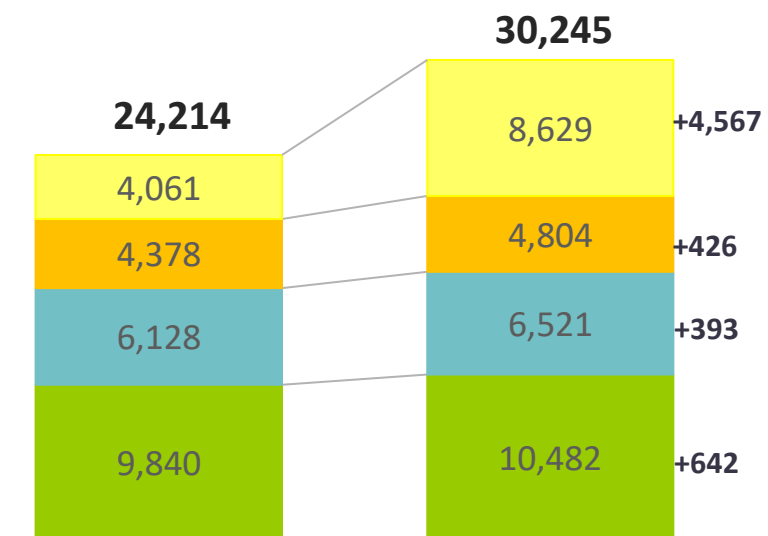
2023年度3Q      2024年度3Q  
 ■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

## 営業利益



2023年度3Q      2024年度3Q  
 ■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

## 受注高

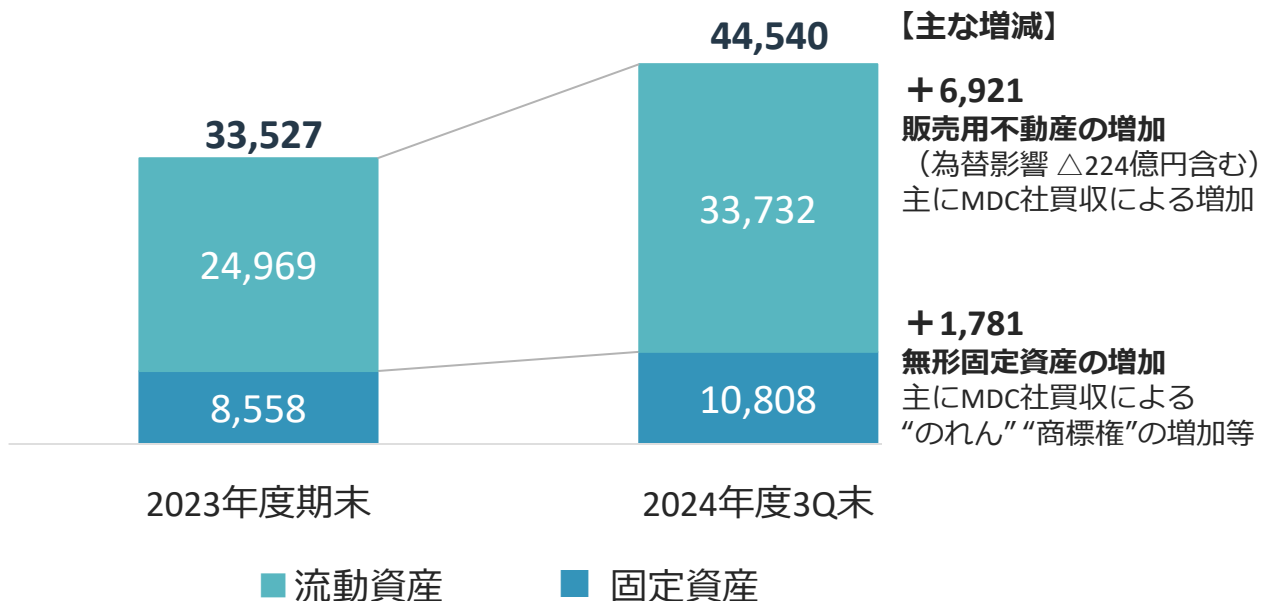


2023年度3Q      2024年度3Q  
 ■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

## 2. 財政状態

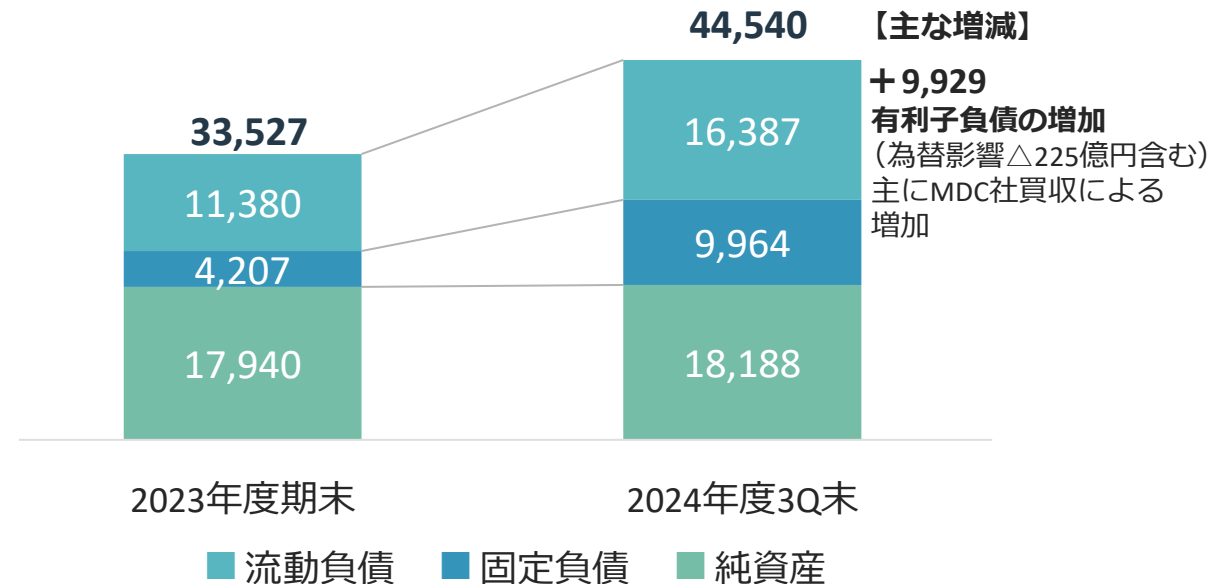
### 連結貸借対照表

#### 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3Q末	増減額
販売用不動産*	18,639	<b>25,560</b>	6,921
戸建住宅 / 賃貸・事業用建物	92	<b>120</b>	28
仲介・不動産	3,274	<b>3,902</b>	627
マンション	2,278	<b>2,575</b>	296
都市再開発	604	<b>209</b>	△395
国際事業	12,388	<b>18,753</b>	6,364

\*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3Q末	増減
有利子負債 (億円)	7,749	<b>17,679</b>	9,929
D/Eレシオ (倍)	0.44	<b>1.00</b>	0.56
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ (倍)	0.44	<b>0.89</b>	0.45
自己資本比率	52.3%	<b>39.8%</b>	△12.5p

### 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3Q 2023.2-2023.10	2024年度3Q 2024.2-2024.10	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△826	△676	150
投資活動によるキャッシュ・フロー	△587	△5,881	△5,294
フリー・キャッシュ・フロー	△1,413	△6,558	△5,144
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,116	7,253	6,136
現金および現金同等物の期末残高	3,139	3,511	372

#### 【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1,068億円、当期2,668億円 社債の発行による収入：前期300億円、当期3,525億円

#### 投資の状況

(単位：億円)

	2023年度3Q 2023.2-2023.10	2024年度3Q 2024.2-2024.10	増減額	2024年度 通期計画
資本的支出	665	780	114	1,000
減価償却費	210	255	44	320

## 4. セグメント情報 – 請負型ビジネス

- ・ 戸建住宅事業は増収増益。継続した高付加価値提案の推進による1棟単価の上昇等で利益率が改善。受注も好調に推移。
- ・ 賃貸・事業用建物事業は好調な受注が継続。潤沢な受注残高に対する出荷促進により、通期計画達成を目論む。
- ・ 建築・土木事業は大型工事の良好な進捗により増収増益。提案力強化による受注チャネルの拡大で受注は好調。

### 売上高 (単位：億円)

	2023年度3Q	2024年度3Q	増減額	増減率
戸建住宅	3,421	<b>3,431</b>	9	0.3%
賃貸・事業用建物	3,904	<b>3,929</b>	25	0.6%
建築・土木	1,893	<b>2,349</b>	456	24.1%
請負型ビジネス合計	9,219	<b>9,709</b>	490	5.3%

### 売上総利益率

	2023年度3Q	2024年度3Q	増減
戸建住宅	23.0%	<b>23.5%</b>	0.5p
賃貸・事業用建物	24.0%	<b>23.8%</b>	△0.2p
建築・土木	10.4%	<b>9.9%</b>	△0.5p
請負型ビジネス合計	20.8%	<b>20.3%</b>	△0.5p

### 営業利益 (単位：億円)

	2023年度3Q	2024年度3Q	増減額	増減率
戸建住宅	263	<b>288</b>	24	9.5%
賃貸・事業用建物	579	<b>560</b>	△19	△3.3%
建築・土木	85	<b>112</b>	26	30.5%
請負型ビジネス合計	928	<b>960</b>	31	3.4%

### 営業利益率

	2023年度3Q	2024年度3Q	増減
戸建住宅	7.7%	<b>8.4%</b>	0.7p
賃貸・事業用建物	14.9%	<b>14.3%</b>	△0.6p
建築・土木	4.5%	<b>4.8%</b>	0.3p
請負型ビジネス合計	10.1%	<b>9.9%</b>	△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3Q	2024年度3Q	増減額	増減率
戸建住宅	3,381	3,566	184	5.5%
賃貸・事業用建物	4,166	4,443	277	6.7%
建築・土木	2,292	2,472	180	7.9%
請負型ビジネス合計	9,840	10,482	642	6.5%

### 受注残高 (単位：億円)

	2023年度 期末	2024年度 3Q末	増減額
戸建住宅	2,299	2,435	135
賃貸・事業用建物	5,164	5,678	513
建築・土木	4,012	4,136	123
請負型ビジネス合計	11,477	12,250	773

### 1棟当たり単価 (単位：万円)

	2023年度 実績	2024年度 3Q	増減額
戸建住宅 (建売住宅除く)	4,955	5,189	234
賃貸住宅 (シャームゾン)	16,543	19,116	2,573

#### ■ 戸建住宅

グリーンファーストゼロ (ZEH) 比率：91% (4月-10月)  
3・4階建て比率 (金額ベース)：9.4%

#### ■ 賃貸住宅 (シャームゾン)

シャームゾンZEH比率：76%  
3・4階建て比率 (金額ベース)：90.3%

#### ■ 建築・土木 各事業の売上総利益率

建築事業：前期 9.4%、当期 9.6%  
土木事業：前期 12.4%、当期 10.8%



## 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・高品質の建物供給や入居者ファーストの付加価値提案により、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、利益率が改善。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提案を継続推進し、受注も堅調に推移。

### 売上高 (単位：億円)

	2023年度3Q	2024年度3Q	増減額	増減率
賃貸住宅管理	4,826	5,132	306	6.4%
リフォーム	1,258	1,313	55	4.4%
ストック型ビジネス合計	6,084	6,446	361	5.9%

### 売上総利益率

	2023年度3Q	2024年度3Q	増減
賃貸住宅管理	14.3%	14.3%	0.0p
リフォーム	25.1%	25.9%	0.8p
ストック型ビジネス合計	16.5%	16.7%	0.2p

### 営業利益 (単位：億円)

	2023年度3Q	2024年度3Q	増減額	増減率
賃貸住宅管理	380	416	36	9.6%
リフォーム	160	180	19	12.4%
ストック型ビジネス合計	541	597	56	10.4%

### 営業利益率

	2023年度3Q	2024年度3Q	増減
賃貸住宅管理	7.9%	8.1%	0.2p
リフォーム	12.8%	13.8%	1.0p
ストック型ビジネス合計	8.9%	9.3%	0.4p

## 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3Q	2024年度3Q	増減額	増減率
賃貸住宅管理	4,826	<b>5,132</b>	306	6.4%
リフォーム	1,302	<b>1,388</b>	86	6.7%
ストック型ビジネス合計	6,128	<b>6,521</b>	393	6.4%

### 受注残高 (単位：億円)

	2023年度 期末	2024年度 3Q末	増減額
賃貸住宅管理	—	—	—
リフォーム	346	<b>421</b>	75
ストック型ビジネス合計	346	<b>421</b>	75

### 賃貸住宅管理：管理室数・入居率

	2023年度 期末	2024年度 3Q末	増減
管理室数 (万室)	70.8	<b>71.9</b>	1.1
入居率	97.7%	<b>97.9%</b>	0.2p

### リフォーム：売上高内訳 (単位：億円)

	2023年度 3Q	2024年度 3Q	増減
当社戸建住宅	590	<b>600</b>	10
当社賃貸住宅	448	<b>476</b>	28
一般住宅	98	<b>109</b>	11
その他	121	<b>127</b>	5

## 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。良質な宅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。戦略エリアでの集中展開により販売が好調、引渡も順調に進捗。
- 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)				売上総利益率		
	2023年度3Q	2024年度3Q	増減額	増減率	2023年度3Q	2024年度3Q	増減
仲介・不動産	1,991	2,556	564	28.4%	20.1%	18.7%	△1.4p
マンション	598	621	23	3.9%	24.3%	22.3%	△2.0p
都市再開発	892	959	67	7.5%	21.0%	24.7%	3.7p
開発型ビジネス合計	3,482	4,137	655	18.8%	21.0%	20.7%	△0.3p

	営業利益 (単位：億円)				営業利益率		
	2023年度3Q	2024年度3Q	増減額	増減率	2023年度3Q	2024年度3Q	増減
仲介・不動産	186	240	53	28.9%	9.4%	9.4%	0.0p
マンション	90	79	△10	△11.8%	15.1%	12.8%	△2.3p
都市再開発	156	195	39	25.0%	17.5%	20.4%	2.9p
開発型ビジネス合計	433	515	82	19.0%	12.4%	12.5%	0.1p

※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)				受注残高 (単位：億円)		
	2023年度3Q	2024年度3Q	増減額	増減率	2023年度 期末	2024年度 3Q末	増減額
仲介・不動産	2,292	<b>2,745</b>	453	19.8%	608	<b>797</b>	189
マンション	804	<b>1,004</b>	200	24.9%	889	<b>1,273</b>	383
都市再開発	1,281	<b>1,054</b>	△226	△17.7%	25	<b>120</b>	94
開発型ビジネス合計	4,378	<b>4,804</b>	426	9.7%	1,523	<b>2,190</b>	666

仲介・不動産：売上高の主な内訳 (単位：億円)				都市開発系 物件売却 ※ (単位：億円)			
	2023年度3Q	2024年度3Q	増減額		2023年度3Q	2024年度3Q	増減額
宅地分譲 (積水ハウス)	487	<b>543</b>	55	売上高	756	<b>921</b>	164
宅地分譲 (積水ハウス不動産)	1,189	<b>1,595</b>	406	売上利益	193	<b>238</b>	44

※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

- 米国戸建住宅事業はMDC社連結化に加え、既存ビルダーの内部成長が寄与。
- 米国賃貸住宅開発事業は物件売却により増収増益。11月には積水ハウス・リートへの「City Ridge」の売却が完了し4Qに計上予定。
- オーストラリアは「Melrose Park」の一部持分売却があったものの、マンション引渡しが端境期となり減益。戸建住宅の受注は改善傾向で推移。

(単位：億円)

	2023年度3Q	2024年度3Q	増減額	増減率
売上高	3,325	8,511	5,185	155.9%
売上総利益	761	1,595	834	109.7%
売上総利益率	22.9%	18.8%	△4.1p	—
営業利益	333	573	240	72.2%
営業利益率	10.0%	6.7%	△3.3p	—
受注高	4,061	8,629	4,567	112.5%

	2023年度 期末	2024年度 3Q末	増減額
受注残高	2,361	4,474	2,113
投資残高	13,403	21,828	8,425

参考：為替レート

(単位：円)	期中平均レート		
	2023年度3Q	2024年度3Q	2024年度 計画
アメリカ	138.87	150.61	140.00
オーストラリア	92.37	100.14	92.00
中国	19.65	20.94	19.00
シンガポール	103.46	112.79	105.00
イギリス	172.52	192.76	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3Q	2024年度3Q	増減額	2023年度3Q	2024年度3Q	増減額	2023年度3Q	2024年度3Q	増減額
アメリカ	3,009	<b>8,201</b>	5,192	279	<b>566</b>	286	182	<b>384</b>	202
戸建住宅事業	2,264	<b>7,158</b>	4,893	89	<b>322</b>	233	-	-	-
コミュニティ開発事業	477	<b>418</b>	△59	139	<b>132</b>	△7	-	-	-
賃貸住宅開発事業	261	<b>621</b>	359	49	<b>112</b>	62	-	-	-
オーストラリア	308	<b>309</b>	0	73	<b>28</b>	△44	72	<b>28</b>	△43
シンガポール *1	-	-	-	-	-	-	89	△4	△94
その他 *2・共通費	7	-	△7	△19	△21	△1	△15	△20	△5
合計	3,325	<b>8,511</b>	5,185	333	<b>573</b>	240	329	<b>388</b>	59

	受注高			受注残高			投資残高		
	2023年度3Q	2024年度3Q	増減額	2023年度期末	2024度3Q末	増減額	2023年度期末	2024度3Q末	増減額
アメリカ	3,561	<b>8,045</b>	4,484	1,487	<b>3,325</b>	1,838	10,557	<b>18,228</b>	7,670
戸建住宅事業	2,893	<b>6,461</b>	3,567	1,028	<b>2,326</b>	1,298	3,909	<b>10,945</b>	7,035
コミュニティ開発事業	567	<b>565</b>	△2	454	<b>601</b>	147	854	<b>833</b>	△20
賃貸住宅開発事業	93	<b>1,019</b>	925	-	<b>398</b>	398	5,788	<b>6,449</b>	660
オーストラリア	492	<b>583</b>	91	873	<b>1,148</b>	274	2,339	<b>2,723</b>	384
シンガポール *1	-	-	-	-	-	-	499	<b>869</b>	370
その他 *2	7	-	△7	-	-	-	6	<b>6</b>	△0
合計	4,061	<b>8,629</b>	4,567	2,361	<b>4,474</b>	2,113	13,403	<b>21,828</b>	8,425

\*1 持分法適用（経常利益は持分法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3Q					2024年度3Q					
	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	3,421	263	7.7%	23.0%	3,381	3,431	288	8.4%	23.5%	3,566
	賃貸・事業用建物	3,904	579	14.9%	24.0%	4,166	3,929	560	14.3%	23.8%	4,443
	建築・土木	1,893	85	4.5%	10.4%	2,292	2,349	112	4.8%	9.9%	2,472
	小計	9,219	928	10.1%	20.8%	9,840	9,709	960	9.9%	20.3%	10,482
ストック型	賃貸住宅管理	4,826	380	7.9%	14.3%	4,826	5,132	416	8.1%	14.3%	5,132
	リフォーム	1,258	160	12.8%	25.1%	1,302	1,313	180	13.8%	25.9%	1,388
	小計	6,084	541	8.9%	16.5%	6,128	6,446	597	9.3%	16.7%	6,521
開発型	仲介・不動産	1,991	186	9.4%	20.1%	2,292	2,556	240	9.4%	18.7%	2,745
	マンション	598	90	15.1%	24.3%	804	621	79	12.8%	22.3%	1,004
	都市再開発	892	156	17.5%	21.0%	1,281	959	195	20.4%	24.7%	1,054
	小計	3,482	433	12.4%	21.0%	4,378	4,137	515	12.5%	20.7%	4,804
国際事業	3,325	333	10.0%	22.9%	4,061	8,511	573	6.7%	18.8%	8,629	
その他	80	12	15.2%	48.3%	81	100	17	17.7%	50.8%	101	
消去または全社	△297	△381	—	—	△274	△275	△339	—	—	△294	
合計	21,895	1,866	8.5%	20.2%	24,214	28,630	2,326	8.1%	19.4%	30,245	

※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。

	2023年度 実績	2024年度 計画	増減額	(単位：億円) 増減率
売上高	31,072	<b>40,000</b>	8,927	28.7%
売上総利益	6,237	<b>7,760</b>	1,522	24.4%
営業利益	2,709	<b>3,200</b>	490	18.1%
経常利益	2,682	<b>2,880</b>	197	7.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,023	<b>2,090</b>	66	3.3%
EPS	309.29円	<b>322.56円</b>	13.27円	—
ROA	8.7%	<b>8.2%</b>	—	—
ROE	11.9%	<b>11.7%</b>	—	—
1株当たり配当金	123.00円	<b>129.00円</b>	6.00円	—
配当性向	39.8%	<b>40.0%</b>	—	—



# 〈参考〉 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			2023年度 実績	2024年度		
			計画 (2024年9月公表)	対前期 増減額	前期比		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%	4,656	4,850	193	4.1%
	賃貸・事業用建物	5,241	5,500	258	4.9%	5,502	5,800	297	5.4%
	建築・土木	2,746	3,200	453	16.5%	3,003	3,130	126	4.2%
	小計	12,698	13,430	731	5.8%	13,162	13,780	617	4.7%
ストック型	賃貸住宅管理	6,465	6,725	259	4.0%	6,465	6,725	259	4.0%
	リフォーム	1,749	1,855	105	6.0%	1,730	1,855	124	7.2%
	小計	8,215	8,580	364	4.4%	8,196	8,580	383	4.7%
開発型	仲介・不動産	2,884	3,570	685	23.8%	3,068	3,570	501	16.3%
	マンション	1,094	1,020	△74	△6.8%	1,210	1,190	△20	△1.7%
	都市再開発	1,330	990	△340	△25.6%	1,356	1,110	△246	△18.2%
	小計	5,309	5,580	270	5.1%	5,635	5,870	234	4.2%
国際事業		5,110	12,670	7,559	147.9%	5,200	12,360	7,159	137.7%
その他		132	130	△2	△1.7%	131	130	△1	△1.5%
消去または全社		△394	△390	4	—	△361	△420	△58	—
合計		31,072	40,000	8,927	28.7%	31,964	40,300	8,335	26.1%

# 〈参考〉 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			2023年度 実績	2024年度 計画 (2024年9月公表)	2023年度 実績	2024年度 計画 (2024年9月公表)
			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%	8.7%	9.2%	23.3%	23.8%
	賃貸・事業用建物	780	830	49	6.4%	14.9%	15.1%	24.1%	24.3%
	建築・土木	129	150	20	16.2%	4.7%	4.7%	10.4%	9.8%
	小計	1,319	1,415	95	7.2%	10.4%	10.5%	20.8%	20.7%
ストック型	賃貸住宅管理	501	530	28	5.6%	7.8%	7.9%	14.2%	14.3%
	リフォーム	234	250	15	6.5%	13.4%	13.5%	25.4%	25.6%
	小計	736	780	43	5.9%	9.0%	9.1%	16.6%	16.7%
開発型	仲介・不動産	258	310	51	19.9%	9.0%	8.7%	19.2%	18.5%
	マンション	175	120	△55	△31.6%	16.0%	11.8%	23.9%	22.1%
	都市再開発	214	175	△39	△18.3%	16.1%	17.7%	18.4%	23.2%
	小計	648	605	△43	△6.7%	12.2%	10.8%	19.9%	20.0%
国際事業		488	880	391	80.0%	9.6%	6.9%	22.4%	19.1%
その他		26	20	△6	△24.6%	20.1%	15.4%	56.1%	50.0%
消去または全社		△510	△500	10	—	—	—	—	—
合計		2,709	3,200	490	18.1%	8.7%	8.0%	20.1%	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。