



2025年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年3月6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) 業務役員IR部長 (氏名) 川畑 弘幸 (TEL) 06-6440-3111
 定時株主総会開催予定日 2025年4月23日 配当支払開始予定日 2025年4月24日
 有価証券報告書提出予定日 2025年4月24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. 2025年1月期の連結業績(2024年2月1日～2025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	%
2025年1月期	4,058,583	30.6	331,366	22.3	301,627	12.4	217,705	7.6
2024年1月期	3,107,242	6.1	270,956	3.6	268,248	4.3	202,325	9.6

(注) 包括利益 2025年1月期 293,815百万円(20.6%) 2024年1月期 243,596百万円(△7.4%)

	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	%	%	%
2025年1月期	335.95	335.84	11.7	7.4	8.2
2024年1月期	309.29	309.19	11.9	8.4	8.7

(参考) 持分法投資損益 2025年1月期 △3,085百万円 2024年1月期 1,900百万円

(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
2025年1月期	4,808,848	2,018,599	40.8	3,027.64
2024年1月期	3,352,798	1,794,052	52.3	2,707.90

(参考) 自己資本 2025年1月期 1,962,199百万円 2024年1月期 1,754,585百万円

(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
2025年1月期	62,885	△697,687	720,967	390,307
2024年1月期	15,683	△69,124	6,483	292,901

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	%	%
2024年1月期	—	59.00	—	64.00	123.00	79,931	39.8	4.8
2025年1月期	—	64.00	—	71.00	135.00	87,515	40.2	4.7
2026年1月期(予想)	—	72.00	—	72.00	144.00		40.2	

3. 2026年1月期の連結業績予想(2025年2月1日～2026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	4,500,000	10.9	362,000	9.2	339,000	12.4	232,000	6.6	357.97

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 有
 新規 34社(社名) M. D. C. Holdings, Inc.、除外 1社(社名)
 他

(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)	2025年1月期	662,996,866株	2024年1月期	662,862,666株
② 期末自己株式数	2025年1月期	14,902,212株	2024年1月期	14,911,673株
③ 期中平均株式数	2025年1月期	648,036,335株	2024年1月期	654,153,670株

(参考) 個別業績の概要

2025年1月期の個別業績(2024年2月1日~2025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	%
2025年1月期	1,312,172	2.2	102,181	13.8	183,771	16.7	177,347	35.0
2024年1月期	1,283,433	6.6	89,777	22.9	157,460	18.6	131,332	14.0

	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
2025年1月期	273.60	273.51
2024年1月期	200.71	200.65

〈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、主に投資有価証券売却益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います。

(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
2025年1月期	2,340,322	1,023,993	43.8	1,579.45
2024年1月期	1,557,919	938,436	60.2	1,447.77

(参考) 自己資本 2025年1月期 1,023,905百万円 2024年1月期 938,335百万円

※ 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.9「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2025年3月6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	10
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
3. 連結財務諸表及び主な注記	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(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
(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

参考資料①2025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	3,107,242	4,058,583	30.6	4,500,000	10.9
売上総利益	623,745	785,993	26.0	884,000	12.5
営業利益	270,956	331,366	22.3	362,000	9.2
経常利益	268,248	301,627	12.4	339,000	12.4
親会社株主に帰属する 当期純利益	202,325	217,705	7.6	232,000	6.6
受注高	3,196,437	4,052,604	26.8	4,600,000	13.5
受注残高	1,552,023	1,754,577	13.1	1,854,577	5.7

主な経営指標推移

<連結>	2021年 1月期	2022年 1月期	2023年 1月期	2024年 1月期	2025年 1月期	次期予想
1株当たり当期純利益(円)	181.18	227.37	276.58	309.29	335.95	357.97
1株当たり純資産(円)	1,948.12	2,184.36	2,466.04	2,707.90	3,027.64	3,014.08
1株当たり配当(円)	84.00	90.00	110.00	123.00	135.00	144.00
営業利益率	7.62%	8.89%	8.93%	8.72%	8.16%	8.0%
ROE	9.53%	10.99%	11.88%	11.95%	11.71%	11.9%
ROA※	7.30%	8.60%	9.08%	8.74%	8.33%	7.9%

※ 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

参考資料②セグメント別内訳 (2025年1月期)

<連結> (20ページ参照)

2025年1月期より、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ため、2024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)

		2024年1月期	2025年1月期	前期比(%)	2026年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	471,056	479,091	1.7	487,000	1.7
	賃貸・事業用建物事業	524,121	544,934	4.0	564,000	3.5
	建築・土木事業	274,653	325,024	18.3	312,000	△4.0
	小計	1,269,832	1,349,050	6.2	1,363,000	1.0
ストック型	賃貸住宅管理事業	646,588	687,119	6.3	702,000	2.2
	リフォーム事業	174,996	183,868	5.1	187,000	1.7
	小計	821,584	870,988	6.0	889,000	2.1
開発型	仲介・不動産事業	288,456	356,060	23.4	394,000	10.7
	マンション事業	109,450	102,494	△6.4	110,000	7.3
	都市再開発事業	135,131	124,021	△8.2	41,000	△66.9
	開発事業計	533,039	582,576	9.3	545,000	△6.5
国際事業		511,055	1,278,511	150.2	1,737,000	35.9
その他		11,171	14,066	25.9	15,000	6.6
消去又は全社		△39,440	△36,610	—	△49,000	—
連結		3,107,242	4,058,583	30.6	4,500,000	10.9

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		2024年1月期	2025年1月期	前期比(%)	2026年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	41,065 (8.7%)	46,069 (9.6%)	12.2	48,000 (9.9%)	4.2
	賃貸・事業用建物事業	78,016 (14.9%)	81,796 (15.0%)	4.8	87,000 (15.4%)	6.4
	建築・土木事業	12,904 (4.7%)	15,218 (4.7%)	17.9	15,000 (4.8%)	△1.4
	小計	131,986 (10.4%)	143,084 (10.6%)	8.4	150,000 (11.0%)	4.8
ストック型	賃貸住宅管理事業	50,180 (7.8%)	56,804 (8.3%)	13.2	63,500 (9.0%)	11.8
	リフォーム事業	23,482 (13.4%)	26,624 (14.5%)	13.4	26,000 (13.9%)	△2.3
	小計	73,663 (9.0%)	83,429 (9.6%)	13.3	89,500 (10.1%)	7.3
開発型	仲介・不動産事業	25,857 (9.0%)	28,971 (8.1%)	12.0	31,000 (7.9%)	7.0
	マンション事業	17,532 (16.0%)	14,648 (14.3%)	△16.4	15,000 (13.6%)	2.4
	都市再開発事業	22,454 (16.6%)	26,665 (21.5%)	18.8	2,500 (6.1%)	△90.6
	開発事業計	65,845 (12.4%)	70,285 (12.1%)	6.7	48,500 (8.9%)	△31.0
国際事業		48,898 (9.6%)	78,945 (6.2%)	61.4	125,000 (7.2%)	58.3
その他		1,630 (14.6%)	2,466 (17.5%)	51.3	2,600 (17.3%)	5.4
消去又は全社		△51,067	△46,844	—	△53,600	—
連結		270,956 (8.7%)	331,366 (8.2%)	22.3	362,000 (8.0%)	9.2

()内は営業利益率を表しています。

(3) 受注高

(単位：百万円)

		2024年1月期	2025年1月期	前期比(%)	2026年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	465,691	479,113	2.9	488,000	1.9
	賃貸・事業用建物事業	550,222	592,370	7.7	605,000	2.1
	建築・土木事業	300,313	324,732	8.1	313,000	△3.6
	小計	1,316,227	1,396,217	6.1	1,406,000	0.7
ストック型	賃貸住宅管理事業	646,588	687,119	6.3	702,000	2.2
	リフォーム事業	173,044	186,012	7.5	190,000	2.1
	小計	819,632	873,131	6.5	892,000	2.2
開発型	仲介・不動産事業	306,875	367,617	19.8	403,000	9.6
	マンション事業	121,019	136,075	12.4	106,000	△22.1
	都市再開発事業	137,681	133,471	△3.1	29,000	△78.3
	開発事業計	565,577	637,165	12.7	538,000	△15.6
国際事業		520,047	1,172,423	125.4	1,797,000	53.3
その他		11,134	14,007	25.8	16,000	14.2
消去又は全社		△36,182	△40,340	—	△49,000	—
連結		3,196,437	4,052,604	26.8	4,600,000	13.5

(4) 受注残高

(単位：百万円)

		2024年1月期	2025年1月期	前期比(%)	2026年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	229,996	230,018	0.0	231,018	0.4
	賃貸・事業用建物事業	516,450	563,887	9.2	604,887	7.3
	建築・土木事業	401,297	401,005	△0.1	402,005	0.2
	小計	1,147,744	1,194,911	4.1	1,237,911	3.6
ストック型	賃貸住宅管理事業	—	—	—	—	—
	リフォーム事業	34,605	36,749	6.2	39,749	8.2
	小計	34,605	36,749	6.2	39,749	8.2
開発型	仲介・不動産事業	60,819	72,376	19.0	81,376	12.4
	マンション事業	88,989	122,570	37.7	118,570	△3.3
	都市再開発事業	2,550	12,000	370.6	—	—
	開発事業計	152,358	206,947	35.8	199,947	△3.4
国際事業		236,143	338,070	43.2	398,070	17.7
その他		579	1,037	78.9	2,037	96.4
消去又は全社		△19,408	△23,138	—	△23,138	—
連結		1,552,023	1,754,577	13.1	1,854,577	5.7

※当連結会計年度に連結子会社化したM.D.C. Holdings, Inc. 及びその子会社について、同社の数値を各指標の「国際事業」に含めて表示しています。

※当連結会計年度に連結子会社化した鳳コンサルタント株式会社について、同社の数値を各指標の「その他」に含めて表示しています。

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、各国の金融政策を背景とした物価情勢や国際金融資本市場の動向、地政学リスクが与える影響に注視が必要な状況が継続しているものの、米国において個人消費や設備投資の増加等、内需を中心とした景気拡大が継続するなど、総じて堅調に推移しました。また、わが国の経済は、個人消費の一部に弱い動きがみられたものの、企業の全般的な業況感の改善が継続する中、雇用・所得環境の改善もあり、緩やかに回復しています。

住宅市場は、国内においては、建設コストが高止まりしている影響もあり新設住宅着工戸数が弱含みで推移していますが、持家や貸家の着工には底堅い動きもみられます。一方、米国では、住宅ローン金利が高水準で推移する中、住宅着工の調整局面や中古住宅の在庫減少が継続していますが、人口増に対する慢性的な住宅供給不足を背景に住宅に対する潜在需要は強く、持ち直しの動きもみられています。

このような事業環境の中、当社グループは、2050年を見据えた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、「国内の“安定成長”と海外の“積極的成長”」を基本方針とする第6次中期経営計画（2023年度～2025年度）に基づき、ハード・ソフト・サービスを融合した様々な高付加価値提案等を積極的に推進しました。米国においては、過去50年以上にわたり良質な住宅を供給してきたM.D.C. Holdings, Inc.（以下「MDC社」）を2024年4月に当社の完全子会社とし、米国における戸建住宅事業の展開エリアを拡大しました。

その結果、当期の業績は、売上高は4兆585億8千3百万円(前期比30.6%増)、営業利益は3,313億6千6百万円(前期比22.3%増)、経常利益は3,016億2千7百万円(前期比12.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は2,177億5百万円(前期比7.6%増)となりました。

事業モデル別の業績等は次のとおりです。

なお、当期より、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ており、当期における比較・分析は、変更後の事業セグメントの区分に基づいています。

<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4,790億9千1百万円(前期比1.7%増)、営業利益は460億6千9百万円(前期比12.2%増)となりました。

前期から全国展開を開始した新デザイン提案システム「life knit design」によるお客様の感性に寄り添う住まいづくりに加え、各分野の専門家で組織するDESIGN OFFICEチームによる戸建住宅のブランディング推進等により、2nd・3rdレンジの中高級商品の拡販に注力しました。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」をはじめ、大空間リビング「ファミリースイート」、次世代室内環境システム「スマートイクス」や間取り連動スマートホームサービス「PLATFORM HOUSE touch」等の高付加価値提案が好評で、受注は好調に推移しました。

また、前期から開始した木造住宅の耐震性向上を実現する共同建築事業「SI*事業」については、各地域におけるパートナー企業とのネットワークが着実に広がっています。当社独自の耐震技術「ダイレクトジョイント構法」をはじめとする安全・安心の技術をオープン化し、各パートナー企業が建築する木造住宅の基礎と構造躯体の施工を積水ハウス建設グループ各社が請け負うことで、国内の良質な住宅ストック形成と1stレンジ商品の強化を推進しています。

※SI（エス・アイ）：S=スケルトン（建物の構造躯体）とI=インフィル（外装・内装）のこと

(賃貸・事業用建物事業)

当事業の当期における売上高は5,449億3千4百万円(前期比4.0%増)、営業利益は817億9千6百万円(前期比4.8%増)となりました。

当社独自のエリアマーケティングに基づき長期間にわたり入居需要の見込まれる都市部(S・Aエリア)を中心とした事業展開により、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、ネット・ゼロ・エネルギーの賃貸住宅「シャームゾンZEH」の普及に注力したことに加え、高い入居率と賃料水準を実現するプライスリーダー戦略が奏功し、賃貸住宅の受注は好調に推移しました。特に、太陽光パネルを住戸ごとに接続する「シャームゾンZEH」においては、入居者がメリットを実感できる光熱費の節約やエシカル志向への対応を考慮した入居者売電方式が好評で、賃貸住宅受注に占めるZEH住戸割合が77%となりました。

また、収益不動産拡大のための土地仕入及びESGソリューション提案の強化により、CRE(法人)・PRE(公共団体)事業における受注も好調に推移しました。

戸建住宅事業で培ったノウハウをオフィス空間等に活用するネット・ゼロ・エネルギー・ビル(ZEB)「グリーンファースト オフィス」をはじめとした非住宅分野の提案強化を推進しています。

(建築・土木事業)

当事業の当期における売上高は3,250億2千4百万円(前期比18.3%増)、営業利益は152億1千8百万円(前期比17.9%増)となりました。

建築・土木事業ともに、工事原価が上昇傾向にあるものの、前期から続く旺盛な建設需要を背景に手持工事が順調に増加したことや、前期から当期にかけて受注した大型工事の良好な進捗が増収に寄与しました。また、競争案件における提案力強化をはじめとした戦略的な取り組みにより受注は好調に推移しました。

<ストック型ビジネス>

(賃貸住宅管理事業)

当事業の当期における売上高は6,871億1千9百万円(前期比6.3%増)、営業利益は568億4百万円(前期比13.2%増)となりました。

S・Aエリアを中心とした好立地に供給する高品質・高性能な賃貸住宅「シャームゾン」の継続的な受注と、オーナーとのコミュニケーション強化により管理受託戸数が堅調に増加しました。既存管理物件については、リテナント時の賃料上昇、空室期間の短縮化を企図した戦略的なリーシング活動等を実施しています。入居者ファーストを目指し、アプリを用いた入居手続き・入居後の問い合わせ対応のオンライン化、ブロックチェーンを用いた入退去手続きのワンストップ対応等、DX推進による入居者ニーズに合わせたサービスの拡充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。

(リフォーム事業)

当事業の当期における売上高は1,838億6千8百万円(前期比5.1%増)、営業利益は266億2千4百万円(前期比13.4%増)となりました。

住宅ストックの資産価値向上と長寿命化を図るべく、戸建住宅では、家族構成やライフスタイルの変化に合わせた生活提案等の提案型リフォーム、断熱改修や最新の省エネ・創エネ・蓄エネ設備等を導入する環境型リフォームに注力しました。特に環境型リフォームにおいては、住生活空間に範囲を絞った「いどころ暖熱」や開口部断熱改修を中心に1999年に制定された次世代省エネ基準仕様の物件の断熱性能を更にレベルアップさせる提案を強化しました。また、賃貸住宅では、オーナーとのコミュニケーションを強化し、マーケット分析に基づく入居者ニーズをとらえたリノベーション提案に注力しています。これらの取り組みにより、受注は好調に推移しました。

<開発型ビジネス>

(仲介・不動産事業)

当事業の当期における売上高は3,560億6千万円(前期比23.4%増)、営業利益は289億7千1百万円(前期比12.0%増)となりました。

とりわけ積水ハウス不動産各社においては、継続的に事業法人や金融機関など引合ルートの拡大や深化に取り組み、良質な販売用不動産の仕入れ強化と販売ルートの拡大に注力した結果、住宅用地を中心とした販売用不動産の売却が順調に進捗しました。

仲介事業についても、当社グループの全国ネットワークと多彩な販売ルートの活用により堅調に推移しています。

(マンション事業)

当事業の当期における売上高は1,024億9千4百万円(前期比6.4%減)、営業利益は146億4千8百万円(前期比16.4%減)となりました。

物件引渡し時期の端境期に重なった影響などもあり減収となるも、「グランドメゾン代官山 THE PARK」(東京都渋谷区)の引渡しが完了したほか、「グランドメゾン北堀江レジデンス」(大阪市西区)の引渡しが順調に進むなど、販売物件の引渡しは計画通りに進捗しました。

東京・名古屋・大阪・福岡の中心地を戦略エリアとして集中的に展開する高付加価値の分譲マンション「グランドメゾン」については、ブランド価値の更なる向上を図るべく開発用地を厳選したうえで、生涯住宅思想に基づく設計・デザインを追求するとともに、家庭部門の脱炭素化への貢献を目指して全住戸ZEH仕様とするなど、環境配慮に関する先進技術の採用を積極的に進めています。これらの取り組みが評価され、「グランドメゾン武蔵小杉の杜」(川崎市中原区)、「グランドメゾン福岡 鴻臚館前」(福岡市中央区)等の販売が好調に推移しました。また、JV9社にて共同開発を進めている「グラングリーン大阪」内に建築中の分譲マンション「グラングリーン大阪 THE NORTH RESIDENCE」(大阪市北区)についても、完売となりました。

(都市再開発事業)

当事業の当期における売上高は1,240億2千1百万円(前期比8.2%減)、営業利益は266億6千5百万円(前期比18.8%増)となりました。

積水ハウス・リート投資法人に「プライムメゾン湯島」(東京都文京区)など都市型賃貸マンション「プライムメゾン」9物件を売却した他、投資家の旺盛な投資意欲を背景に、「W OSAKA」(大阪市中央区)の持分などホテル物件の売却を積極的に進めました。また、当社が保有を継続する物件については、「プライムメゾン」等の入居率が堅調に推移しました。

また、日本生命保険相互会社との共同事業として開発を進めてきた高層オフィスビル「赤坂グリーンクロス」(東京都港区)が2024年5月に竣工するとともに、JV9社で進めてきたJR大阪駅に隣接する合わせて約9.1haの大規模複合開発「グラングリーン大阪」(大阪市北区)が2024年9月に先行まちびらきを迎えました。

<国際ビジネス>

(国際事業)

当事業の当期における売上高は1兆2,785億1千1百万円(前期比150.2%増)、営業利益は789億4千5百万円(前期比61.4%増)となりました。

米国では、戸建住宅事業においては、住宅ローン金利の高止まりの影響で中古住宅が在庫不足となり、新築住宅へのニーズが高まったことから既存ビルダーの受注・引渡しが好調に推移したことに加え、米国での更なる事業展開エリアの拡大に向け2024年4月にMDC社を完全子会社化したことにより増収となりました。また、コミュニティ開発事業も好調に推移し増収となりました。賃貸住宅開発事業においては、出口戦略の強化を推進し、新たな売却先となる積水ハウス・リート投資法人が組成したSPCに対して、「The Ivey on Boren」(シアトル)と「City Ridge」(ワシントンD.C.)の一部の引渡しが完了したことで増収となりました。

オーストラリアでは、戸建住宅の受注が改善傾向で推移し、マンション開発事業においてはシドニー近郊の分譲マンション「Melrose Park」の一部持分売却が2024年9月に完了したものの、大型開発物件を前期に引渡した影響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140億6千6百万円(前期比25.9%増)、営業利益は24億6千6百万円(前期比51.3%増)となりました。

<ESG経営>

ESG経営のリーディングカンパニーを目指す当社グループは、第6次中期経営計画において「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」を基本方針とし、積水ハウスグループらしい「全従業員参画型ESG経営」を推進しています。

環境面では、ZEH基準をクリアする戸建住宅「グリーンファースト ゼロ」を発売してからの累積販売棟数が8万棟を超え、2023年度の新築戸建住宅ZEH比率が95%と過去最高を更新するとともに、賃貸住宅「シャーマゾン」や分譲マンション「グランドメゾン」等の集合住宅におけるZEH化、非住宅建築物におけるZEB化を推進してきました。住宅物流の分野においても、いわゆる「2024年問題」を受けたドライバー不足と脱炭素社会への貢献に向けたこれらの課題に対応すべく、センコー株式会社、旭化成ホームズ株式会社及び積水化学工業株式会社と協業を開始しました。生物多様性保全に向けた取り組みとしては、住宅事業を通じ地域の気候風土・鳥や蝶等と相性の良い在来樹種を中心とした植栽を提案する「5本の樹」計画の推進に加え、国際目標であるネイチャー・ポジティブの実現に向け共創を推進してきた株式会社シンク・ネイチャーとともに、お客様の庭における生物多様性保全効果を最大化できる樹木等を提案する「生物多様性可視化提案ツール(仮称)」を2024年6月に共同開発しました。これに加えて、住宅業界におけるサーキュラーエコノミー移行を目指し、具体的なアクション「家がまた誰かの家に生まれ変わる『循環する家』 Circular Design from House to House」と2050年までの達成目標を、2024年12月に宣言しました。このような取り組みを推進した結果、国際環境非営利団体CDPから「フォレスト」で3年連続、「水セキュリティ」で2年連続の最高評価「Aリスト」に選定されました。

社会性向上に関しては、重要な経営戦略の一つである「女性活躍の推進」において、2014年から開始している女性管理職候補者研修「積水ハウス ウィメンズ カレッジ」が10年経過するなど、女性のキャリアパスの形成支援や女性がリーダーシップを発揮しやすい環境の整備が進んだことにより、女性管理職が着実に増加しました。また、当社及び積水ハウス イノベーション&コミュニケーション株式会社は、「住まいと暮らし」にまつわる社会課題解決へ向けた事業創造と人材育成をさらに加速させるべく、2024年9月、「赤坂グリーンクロス」内に、オープンイノベーション施設「InnoCom Square (イノコム・スクエア)」を開設しました。これに加えて、第2回「積水ハウス大工選手権大会 WAZA 2024」を2024年11月に開催し、当社グループのコアコンピタンスの一つである「施工力」を支える大工職人に改めて敬意を表すとともに、その高い技能と仕事そのものの魅力を積極的に発信しました。

ガバナンス面では、トップマネジメント・事業マネジメント両輪でガバナンス強化を推進する第6次中期経営計画の方針のもと、取締役会においては、第三者機関による2023年度の実効性評価の結果及びMDC社の完全子会社化を受けて、グローバルレベルでのグループ経営や財務の観点から討議を行う機会が増加し、DX・IT・セキュリティの議論も進捗しました。米国戸建住宅事業においては、MDC社のPMIを米国の既存グループビルダーを含めて本社各部と連携の上で推進する体制を構築するなど、グループガバナンスのグローバル展開を進めています。

(今後の見通し)

世界経済は、各国におけるインフレ率の低下と漸進的な政策金利の引き下げが景気の押し上げ要因として見込まれるものの、米国における経済政策の動向、ならびに為替変動や地政学リスクが、エネルギーや原材料価格及び調達コストに与える影響に注視が必要な状況が継続するものとみられます。

国内の住宅市場では、資材価格や労務費の上昇を受けた建設費の高騰が需要を下押ししているものの、人生100年時代の到来によるライフスタイル・価値観の多様化、気候変動に伴う自然災害の激甚化、及び長期優良住宅の認定制度の見直しや建築物省エネ法の改正等を背景に、省エネルギー性能が高い住宅等、安全・安心と快適性・環境配慮を両立する高品質な住宅へのニーズが高まることが想定され、多様化する顧客のニーズへの対応が求められます。

また、アメリカの住宅市場では、高水準で推移する住宅ローン金利の影響により住宅着工は調整局面にあるものの、安定的な人口増と良質な住宅の供給不足を背景とした潜在的な需要は強く、物価と金利水準の安定化とともに回復することが想定される新築住宅需要の顕在化への対応が求められます。

当社は、このような事業上の課題認識に基づき、2050年を見据えたグローバルビジョン“「わが家」を世界一幸せな場所にする”の実現に向けて2023年3月に策定・公表した、「国内の“安定成長”と海外の“積極的成長”」を基本方針とする第6次中期経営計画（2023年度～2025年度）を推進していきます。

当社グループのコアコンピタンスである「技術力」「施工力」「顧客基盤」と、商品・技術開発から、営業・設計・施工・アフターサービスまで、住まいづくりに関わる全てのプロセスを当社グループが担う独自のバリューチェーンを活かし、既存事業の深化と拡張を図ります。

また、日本で培った積水ハウステクノロジーの移植による海外での事業展開や、社会・事業環境の変化への対応やデジタル技術の活用による新規事業の開拓と拡張を推進します。

国内においては、戸建住宅ブランドの強化を図るべく、3ブランド戦略を深化させ、新たに「SI事業」に取り組み、1stレンジの強化を図ります。また、徹底したエリア戦略に基づく高付加価値「シャーマゼン」ブランドの向上とともに、CRE（法人）やPRE（公共団体）事業を強化させることで事業領域を拡張させ、国内事業の安定成長を図ります。また、第5次中期経営計画からサービスを開始した、新しいライフスタイルの基盤「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IoTの活用など、新規事業の開拓を継続・推進するとともに、DXを活用したサービスやマネジメント業務を新たに取り入れ、積水ハウステクノロジーとして国際事業に活かすなど、新規事業の拡張を目指します。

2025年2月には、当社の連結子会社である積水ハウス不動産グループ各社を、各事業の専門性強化を目的として仲介・不動産事業専門の積水ハウス不動産株式会社と賃貸事業専門の積水ハウスシャーマゼン各社に再編するとともに、当社アフターサービス事業を分社化し、当該事業を承継した積水ハウスサポートプラス株式会社にて、アフターサービスの高付加価値化を積極的に推進する体制を構築しました。

このように、第6次中期経営計画期間においては、「事業の探索と深化」の両利きの経営を実践しながら国内及び海外双方の成長戦略を遂行し、さらなる企業価値の向上を図ります。

加えて、従業員のキャリア自律支援やベクトルの一致、ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョンの推進等の取り組みを通じ、当社グループの更なる人財価値の向上を図り、グローバル企業としての成長を加速させます。

財務面においては、資本効率を意識した成長投資の推進と財務健全性のバランスを保つことが重要という認識のもと、キャッシュリターン創出力の強化によるROE向上と、ESG経営推進の相乗効果により企業価値の向上を目指します。

成長投資は、国内外の不動産投資と、人財、IT・DX、研究開発、M&A等への成長基盤投資を積極的に実施します。引き続き、財務健全性及び信用格付けを意識した財務運営を行い、成長戦略と財務戦略の両立に取り組みます。

2024年4月に完了したMDC社（本社：米国コロラド州）の買収により、第6次中期経営計画において設定した3ヵ年合計2,000億円の新規事業・M&A投資枠を大きく超過したことで、一時的に財務健全性にストレスがかかる状況となっていますが、買収資金のパーマネント化において、調達額の50%に対し格付機関より資本性の認定を受けられる公募ハイブリッド社債を2024年7月に発行するなど、信用格付けを意識した財務運営を行うとともに、MDC社の買収により強化されたキャッシュ・フロー創出力を活用することにより、成長戦略を支える財務基盤の更なる強化を図ります。

株主還元については、中期的な平均配当性向を40%以上とし、株主還元の更なる安定性向上を図るべく第6次中期経営計画期間の1株当たり配当金の下限を年間110円（2022年度実績）とするとともに、機動的な自己株式取得の実施により株主価値向上を図ります。

2025年度の連結業績予想につきましては、売上高は4兆5,000億円（当期比10.9%増）、営業利益は3,620億円（当期比9.2%増）、経常利益は3,390億円（当期比12.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,320億円（当期比6.6%増）としています。また、配当につきましては、第2四半期末配当72円、期末配当72円の通期144円を予定しています。

（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、MDC社を買収したことに伴う販売用不動産の増加等により1兆4,560億5千万円増加し、4兆8,088億4千8百万円となりました。負債は、長期借入金増加や社債の発行等により1兆2,315億3百万円増加し、2兆7,902億4千9百万円となりました。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2,245億4千6百万円増加し、2兆185億9千9百万円となりました。

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628億8千5百万円の増加（前期比472億2百万円資金増）となりました。

投資活動による資金は、MDC社等の買収に伴う子会社株式の取得等により6,976億8千7百万円の減少（前期比6,285億6千2百万円資金減）となりました。

財務活動による資金は、長期借入れによる収入や社債の発行による収入等により7,209億6千7百万円の増加（前期比7,144億8千3百万円資金増）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974億5百万円増加の3,903億7百万円となりました。

2. 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。

3. 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 (2024年1月31日)	当連結会計年度 (2025年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	293,152	390,559
受取手形・完成工事未収入金等	176,466	211,114
未成工事支出金	17,351	14,127
分譲建物	774,297	1,068,926
分譲土地	856,404	1,374,237
未成分譲土地	233,197	396,123
その他の棚卸資産	12,474	12,164
その他	134,627	245,867
貸倒引当金	△1,026	△1,013
流動資産合計	2,496,947	3,712,106
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	321,467	346,487
機械装置及び運搬具	73,927	76,430
工具、器具及び備品	40,740	47,408
土地	252,548	258,559
リース資産	23,313	27,826
建設仮勘定	52,173	45,976
その他	—	5,855
減価償却累計額	△267,916	△274,304
有形固定資産合計	496,253	534,240
無形固定資産		
のれん	17,808	134,217
工業所有権	3,032	57,903
借地権	2,057	2,986
ソフトウェア	15,779	25,198
施設利用権	145	130
電話加入権	238	238
その他	1,326	1,199
無形固定資産合計	40,388	221,873
投資その他の資産		
投資有価証券	198,437	205,632
長期貸付金	3,971	13,656
退職給付に係る資産	35,440	46,749
繰延税金資産	20,242	10,643
その他	62,989	64,994
貸倒引当金	△1,872	△1,047
投資その他の資産合計	319,208	340,628
固定資産合計	855,851	1,096,742
資産合計	3,352,798	4,808,848

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年1月31日)	当連結会計年度 (2025年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	134,026	195,028
電子記録債務	103,266	79,360
短期社債	—	40,000
短期借入金	440,075	477,840
1年内償還予定の社債	16	8
1年内返済予定の長期借入金	21,611	252,793
未払法人税等	39,777	44,652
未成工事受入金	210,030	220,645
賞与引当金	36,699	39,706
役員賞与引当金	2,553	6,675
完成工事補償引当金	6,152	14,073
その他	143,827	184,863
流動負債合計	1,138,038	1,555,648
固定負債		
社債	50,008	620,121
長期借入金	239,089	456,321
長期預り敷金保証金	58,659	52,626
繰延税金負債	6,111	13,443
役員退職慰労引当金	707	862
退職給付に係る負債	30,716	31,632
その他	35,415	59,593
固定負債合計	420,707	1,234,601
負債合計	1,558,745	2,790,249
純資産の部		
株主資本		
資本金	202,854	203,094
資本剰余金	260,126	260,297
利益剰余金	1,132,275	1,266,985
自己株式	△40,979	△40,957
株主資本合計	1,554,276	1,689,420
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	44,597	35,610
繰延ヘッジ損益	—	△123
為替換算調整勘定	132,895	215,217
退職給付に係る調整累計額	22,816	22,075
その他の包括利益累計額合計	200,309	272,779
新株予約権	100	87
非支配株主持分	39,366	56,311
純資産合計	1,794,052	2,018,599
負債純資産合計	3,352,798	4,808,848

(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 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
売上高	3,107,242	4,058,583
売上原価	2,483,496	3,272,590
売上総利益	623,745	785,993
販売費及び一般管理費		
販売費	58,936	87,903
一般管理費	293,852	366,723
販売費及び一般管理費合計	352,789	454,626
営業利益	270,956	331,366
営業外収益		
受取利息	2,947	9,287
受取配当金	2,191	2,163
為替差益	4,293	3,578
持分法による投資利益	1,900	—
その他	4,284	2,839
営業外収益合計	15,618	17,869
営業外費用		
支払利息	12,371	33,634
持分法による投資損失	—	3,085
その他	5,954	10,887
営業外費用合計	18,325	47,607
経常利益	268,248	301,627
特別利益		
投資有価証券売却益	5,735	19,312
関係会社清算益	9,778	3,456
関係会社株式売却益	10,519	1,540
貸倒引当金戻入額	632	—
特別利益合計	26,666	24,309
特別損失		
買収関連費用	—	18,232
固定資産除売却損	1,398	1,584
関係会社株式売却損	41	386
減損損失	484	147
事業整理損失	4,023	—
投資有価証券評価損	8	—
特別損失合計	5,956	20,351
税金等調整前当期純利益	288,958	305,586
法人税、住民税及び事業税	79,648	84,687
法人税等調整額	1,784	△358
法人税等合計	81,433	84,328
当期純利益	207,525	221,257
非支配株主に帰属する当期純利益	5,199	3,552
親会社株主に帰属する当期純利益	202,325	217,705

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
当期純利益	207,525	221,257
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,408	△8,900
為替換算調整勘定	29,999	84,007
退職給付に係る調整額	△932	△723
持分法適用会社に対する持分相当額	2,595	△1,824
その他の包括利益合計	36,071	72,558
包括利益	243,596	293,815
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	238,079	290,175
非支配株主に係る包括利益	5,517	3,640

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年2月1日 至 2024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	259,864	1,056,475	△50,656	1,468,274
当期変動額					
新株の発行	263	263	—	—	526
剰余金の配当	—	—	△76,864	—	△76,864
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	202,325	—	202,325
自己株式の取得	—	—	—	△40,018	△40,018
自己株式の処分	—	—	△41	75	34
自己株式の消却	—	—	△49,619	49,619	—
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	△1	—	—	△1
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	263	261	75,799	9,676	86,002
当期末残高	202,854	260,126	1,132,275	△40,979	1,554,276

	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	40,449	623	99,689	23,793	164,556	134	34,581	1,667,546
当期変動額								
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—	526
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△76,864
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	202,325
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△40,018
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	34
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	—	—	—	—	—	—	—	△1
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	—	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,148	△623	33,205	△977	35,753	△33	4,784	40,504
当期変動額合計	4,148	△623	33,205	△977	35,753	△33	4,784	126,506
当期末残高	44,597	—	132,895	22,816	200,309	100	39,366	1,794,052

当連結会計年度(自 2024年2月1日 至 2025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	202,854	260,126	1,132,275	△40,979	1,554,276
当期変動額					
新株の発行	239	239	—	—	479
剰余金の配当	—	—	△82,968	—	△82,968
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	217,705	—	217,705
自己株式の取得	—	—	—	△18	△18
自己株式の処分	—	—	△26	38	12
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	—	△68	—	—	△68
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	—	—	—	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	239	171	134,710	21	135,143
当期末残高	203,094	260,297	1,266,985	△40,957	1,689,420

	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	44,597	—	132,895	22,816	200,309	100	39,366	1,794,052
当期変動額								
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—	479
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△82,968
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	217,705
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△18
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	12
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	—	—	—	—	—	—	—	△68
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	—	—	—	—	—	—	—	1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△8,987	△123	82,322	△740	72,470	△12	16,945	89,403
当期変動額合計	△8,987	△123	82,322	△740	72,470	△12	16,945	224,546
当期末残高	35,610	△123	215,217	22,075	272,779	87	56,311	2,018,599

(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 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025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	288,958	305,586
減価償却費	27,745	35,235
減損損失	484	147
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△2,143	588
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△702	△12,086
受取利息及び受取配当金	△5,139	△11,451
支払利息	12,371	33,634
持分法による投資損益 (△は益)	△1,900	3,085
投資有価証券売却損益 (△は益)	△5,735	△19,312
投資有価証券評価損益 (△は益)	8	-
関係会社清算損益 (△は益)	△9,778	△3,456
関係会社株式売却損益 (△は益)	△10,478	△1,154
事業整理損失	4,023	-
貸倒引当金戻入額	△632	-
売上債権の増減額 (△は増加)	△19,109	△32,741
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△217,996	△101,081
仕入債務の増減額 (△は減少)	8,303	△11,562
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	17,056	5,048
その他	6,951	△21,494
小計	92,286	168,986
利息及び配当金の受取額	5,764	10,680
利息の支払額	△16,440	△32,756
法人税等の支払額	△77,255	△84,053
法人税等の還付額	11,327	28
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,683	62,885
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	-	△26,826
有価証券の償還による収入	-	39,374
有形固定資産の取得による支出	△76,937	△76,693
有形固定資産の売却による収入	437	798
投資有価証券の取得による支出	△6,820	△25,229
投資有価証券の売却及び償還による収入	26,317	38,492
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△14,618	△557,022
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	74	122
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	3,718	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△841	△854
貸付けによる支出	△749	△76,849
貸付金の回収による収入	3,343	2,191
その他	△3,050	△15,191
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,124	△697,687

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
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)	155,886	△12,783
短期社債の純増減額 (△は減少)	—	40,000
長期借入れによる収入	55,536	464,564
長期借入金の返済による支出	△85,621	△38,875
社債の発行による収入	30,000	352,540
社債の償還による支出	△30,000	△16
配当金の支払額	△76,864	△82,968
自己株式の取得による支出	△40,018	△18
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	△21	△180
その他	△2,412	△1,295
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,483	720,967
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△39,846	97,405
現金及び現金同等物の期首残高	332,747	292,901
現金及び現金同等物の期末残高	292,901	390,307

(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。

(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 2023年2月1日 至 2024年1月31日)

場所	主な用途	種類
大阪府大阪市他	賃貸等不動産等	建物等

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、賃貸等不動産等について、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	293
土地	102
機械装置及び運搬具	87
その他	0
計	484

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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

場所	主な用途	種類
栃木県佐野市他	事業用資産等	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、事業用資産等について、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	12
土地	123
その他	12
計	147

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。正味売却価額は処分可能価額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・事業用建物事業」、「建築・土木事業」、「賃貸住宅管理事業」、「リフォーム事業」、「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、販売
(主要会社 積水ハウス(株)、積水ハウス建設グループ、積水ハウス ノイエ(株)) |
| 賃貸・事業用建物事業 | ： 賃貸住宅及び事業用建物等の設計、施工の請負、販売
(主要会社 積水ハウス(株)、積水ハウス建設グループ) |
| 建築・土木事業 | ： 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
(主要会社 鴻池組グループ) |
| 賃貸住宅管理事業 | ： 賃貸住宅等の借上、管理業務
(主要会社 積水ハウス不動産グループ) |
| リフォーム事業 | ： 戸建住宅及び賃貸住宅等のリフォーム
(主要会社 積水ハウスリフォーム(株)、積水ハウス不動産グループ、積水ハウス建設グループ) |
| 開発事業 | ： 以下の3つの事業を包括しています。
仲介・不動産事業
住宅用地、既存住宅及び収益用不動産等の仲介、販売
(主要会社 積水ハウス(株)、積水ハウス不動産グループ)
マンション事業
分譲マンションの開発、販売、管理
(主要会社 積水ハウス(株)、積水ハウスGMパートナーズ(株))
都市再開発事業
オフィスビル、ホテル及び賃貸マンション等の開発、管理、運営
(主要会社 積水ハウス(株)、SHホテルマネジメント(株)) |
| 国際事業 | ： 海外における戸建住宅の販売や宅地の造成開発、販売、分譲マンションや賃貸マンション等の開発
(主要会社 SEKISUI HOUSE US HOLDINGS, LLC
SEKISUI HOUSE AUSTRALIA HOLDINGS PTY LIMITED) |

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 2023年2月1日 至 2024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・事業用 建物事業	建築・土木 事業	賃貸住宅 管理事業	リフォーム 事業	開発事業
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	470,782	518,971	269,456	640,704	173,194	513,166
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	274	5,150	5,196	5,883	1,801	19,872
計	471,056	524,121	274,653	646,588	174,996	533,039
セグメント利益	41,065	78,016	12,904	50,180	23,482	65,845
セグメント資産	40,112	42,895	267,865	92,067	23,487	1,071,003
その他の項目						
減価償却費	3,546	437	1,300	459	160	8,252
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	17,442
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,061	325	1,697	412	144	68,737

	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)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	511,055	3,097,331	5,597	3,102,929	4,312	3,107,242
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	38,179	5,573	43,753	△43,753	—
計	511,055	3,135,511	11,171	3,146,682	△39,440	3,107,242
セグメント利益	48,898	320,393	1,630	322,023	△51,067	270,956
セグメント資産	1,513,982	3,051,415	19,277	3,070,692	282,106	3,352,798
その他の項目						
減価償却費	4,321	18,478	180	18,659	9,086	27,745
持分法適用会社への投資額	62,873	80,315	8,128	88,444	△2,044	86,399
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,303	75,683	188	75,871	10,838	86,709

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントです。

2 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益の調整額△51,067百万円には、セグメント間取引消去△2,106百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△48,960百万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282,106百万円は、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9,086百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 持分法適用会社への投資額の調整額△2,044百万円は、セグメント間取引消去です。
- (5) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額10,838百万円は、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 2024年2月1日 至 2025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・事業用 建物事業	建築・土木 事業	賃貸住宅 管理事業	リフォーム 事業	開発事業
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	478,998	536,984	322,456	680,651	182,369	567,145
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	93	7,949	2,567	6,468	1,498	15,430
計	479,091	544,934	325,024	687,119	183,868	582,576
セグメント利益	46,069	81,796	15,218	56,804	26,624	70,285
セグメント資産	43,592	48,524	277,069	75,132	25,428	1,136,239
その他の項目						
減価償却費	3,488	450	1,262	446	192	7,104
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	20,382
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,342	269	1,802	726	202	65,676

	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)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	1,278,511	4,047,118	6,570	4,053,689	4,894	4,058,583
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	34,007	7,496	41,504	△41,504	—
計	1,278,511	4,081,126	14,066	4,095,193	△36,610	4,058,583
セグメント利益	78,945	375,744	2,466	378,211	△46,844	331,366
セグメント資産	2,874,349	4,480,335	19,671	4,500,007	308,841	4,808,848
その他の項目						
減価償却費	12,688	25,633	199	25,832	9,402	35,235
持分法適用会社への投資額	83,622	104,004	7,331	111,336	△1,983	109,352
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5,434	77,455	104	77,560	22,331	99,891

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントです。

2 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益の調整額△46,844百万円には、セグメント間取引消去276百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△47,120百万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308,841百万円は、全社資産です。全社資産の主なもの、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9,402百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 持分法適用会社への投資額の調整額△1,983百万円は、セグメント間取引消去です。
- (5) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額22,331百万円は、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

当連結会計年度より、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、「開発事業」セグメントの区分に変更しています。

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。

5. 報告セグメントごとの資産に関する情報

(子会社の取得による資産の著しい増加)

国際事業において、M.D.C. Holdings, Inc. 他33社を連結子会社としたことにより、前連結会計年度の末日に比べ、「国際事業」のセグメント資産が増加しています。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
1株当たり純資産額	2,707円90銭	3,027円64銭
1株当たり当期純利益	309円29銭	335円95銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	309円19銭	335円84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 (2024年1月31日)	当連結会計年度末 (2025年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	1,794,052	2,018,599
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)	39,466	56,399
(うち、新株予約権)	(100)	(87)
(うち、非支配株主持分)	(39,366)	(56,311)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,754,585	1,962,199
普通株式の発行済株式数(千株)	662,862	662,996
普通株式の自己株式数(千株)	14,911	14,902
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)	647,950	648,094

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 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025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)	202,325	217,705
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)	202,325	217,705
普通株式の期中平均株式数(千株)	654,153	648,036
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	100	80
業績連動型株式報酬	119	118
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	—	—