



2024年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年3月7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 2024年4月25日 配当支払開始予定日 2024年4月26日
 有価証券報告書提出予定日 2024年4月26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. 2024年1月期の連結業績 (2023年2月1日～2024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	%
2024年1月期	3,107,242	6.1	270,956	3.6	268,248	4.3	202,325	9.6
2023年1月期	2,928,835	13.1	261,489	13.6	257,272	11.8	184,520	19.9

(注) 包括利益 2024年1月期 243,596百万円(△7.4%) 2023年1月期 262,931百万円(16.8%)

	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	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	%	%	%
2024年1月期	309.29	309.19	11.9	8.4	8.7
2023年1月期	276.58	276.46	11.9	8.9	8.9

(参考) 持分法投資損益 2024年1月期 1,900百万円 2023年1月期 △2,087百万円

(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
2024年1月期	3,352,798	1,794,052	52.3	2,707.90
2023年1月期	3,007,537	1,667,546	54.3	2,466.04

(参考) 自己資本 2024年1月期 1,754,585百万円 2023年1月期 1,632,830百万円

(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
2024年1月期	15,683	△69,124	6,483	292,901
2023年1月期	125,464	△165,409	△155,780	332,747

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	%	%
2023年1月期	—	52.00	—	58.00	110.00	73,091	39.8	4.7
2024年1月期	—	59.00	—	64.00	123.00	79,931	39.8	4.8
2025年1月期(予想)	—	62.00	—	63.00	125.00		39.9	

3. 2025年1月期の連結業績予想 (2024年2月1日～2025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	3,342,000	7.6	280,000	3.3	262,000	△2.3	203,000	0.3	313.30

※ 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 一社（社名）、除外 一社（社名）積水好施置業（瀋陽）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：有
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

2024年1月期	662,862,666株	2023年1月期	684,683,466株
2024年1月期	14,911,673株	2023年1月期	22,557,150株
2024年1月期	654,153,670株	2023年1月期	667,154,964株

(参考) 個別業績の概要

2024年1月期の個別業績（2023年2月1日～2024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	%
2024年1月期	1,283,433	6.6	89,777	22.9	157,460	18.6	131,332	14.0
2023年1月期	1,203,804	4.6	73,038	△3.1	132,806	7.8	115,222	19.7

	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
2024年1月期	200.71	200.65
2023年1月期	172.66	172.59

(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
2024年1月期	1,557,919	938,436	60.2	1,447.77
2023年1月期	1,496,839	920,510	61.5	1,389.67

(参考) 自己資本 2024年1月期 938,335百万円 2023年1月期 920,376百万円

※ 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2024年3月7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
(会計方針の変更)	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
(重要な後発事象)	25

参考資料①2024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	2,928,835	3,107,242	6.1	3,342,000	7.6
売上総利益	584,297	623,745	6.8	661,000	6.0
営業利益	261,489	270,956	3.6	280,000	3.3
経常利益	257,272	268,248	4.3	262,000	△2.3
親会社株主に帰属する 当期純利益	184,520	202,325	9.6	203,000	0.3
受注高	2,809,277	3,196,437	13.8	3,370,000	5.4
受注残高	1,447,787	1,552,023	7.2	1,580,023	1.8

主な経営指標推移

<連結>	2020年 1月期	2021年 1月期	2022年 1月期	2023年 1月期	2024年 1月期	次期予想
1株当たり当期純利益(円)	205.79	181.18	227.37	276.58	309.29	313.30
1株当たり純資産(円)	1,852.62	1,948.12	2,184.36	2,466.04	2,707.90	2,816.00
1株当たり配当(円)	81.00	84.00	90.00	110.00	123.00	125.00
営業利益率	8.50%	7.62%	8.89%	8.93%	8.72%	8.4%
ROE	11.54%	9.53%	10.99%	11.88%	11.95%	11.3%
ROA※	8.78%	7.30%	8.60%	9.08%	8.74%	8.2%

※ 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 (2024年1月期)

<連結> (20ページ参照)

報告セグメントの見直しにより、2024年1月期より以下の報告セグメントに変更したため、2023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)

		2023年1月期	2024年1月期	前期比(%)	2025年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	476,416	471,056	△1.1	473,000	0.4
	賃貸・事業用建物事業	506,307	524,121	3.5	550,000	4.9
	建築・土木事業	267,317	274,653	2.7	313,000	14.0
	小計	1,250,040	1,269,832	1.6	1,336,000	5.2
ストック型	賃貸住宅管理事業	617,245	646,588	4.8	672,500	4.0
	リフォーム事業	166,975	174,996	4.8	185,500	6.0
	小計	784,221	821,584	4.8	858,000	4.4
開発型	仲介・不動産事業	221,040	288,456	30.5	357,000	23.8
	マンション事業	97,110	109,450	12.7	96,500	△11.8
	都市再開発事業	86,130	133,073	54.5	86,000	△35.4
	開発事業計	404,281	530,980	31.3	539,500	1.6
国際事業		521,124	511,055	△1.9	638,000	24.8
その他		9,454	13,230	39.9	13,000	△1.7
消去又は全社		△40,287	△39,440	—	△42,500	—
連結		2,928,835	3,107,242	6.1	3,342,000	7.6

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		2023年1月期	2024年1月期	前期比(%)	2025年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	41,474 (8.7%)	41,065 (8.7%)	△1.0	42,500 (9.0%)	3.5
	賃貸・事業用建物事業	74,450 (14.7%)	78,016 (14.9%)	4.8	82,000 (14.9%)	5.1
	建築・土木事業	11,826 (4.4%)	12,904 (4.7%)	9.1	15,000 (4.8%)	16.2
	小計	127,751 (10.2%)	131,986 (10.4%)	3.3	139,500 (10.4%)	5.7
ストック型	賃貸住宅管理事業	47,585 (7.7%)	50,180 (7.8%)	5.5	53,000 (7.9%)	5.6
	リフォーム事業	22,431 (13.4%)	23,482 (13.4%)	4.7	25,000 (13.5%)	6.5
	小計	70,016 (8.9%)	73,663 (9.0%)	5.2	78,000 (9.1%)	5.9
開発型	仲介・不動産事業	17,531 (7.9%)	25,857 (9.0%)	47.5	31,000 (8.7%)	19.9
	マンション事業	13,762 (14.2%)	17,532 (16.0%)	27.4	11,500 (11.9%)	△34.4
	都市再開発事業	5,130 (6.0%)	21,430 (16.1%)	317.7	12,500 (14.5%)	△41.7
	開発事業計	36,424 (9.0%)	64,821 (12.2%)	78.0	55,000 (10.2%)	△15.2
国際事業		73,854 (14.2%)	48,898 (9.6%)	△33.8	56,500 (8.9%)	15.5
その他		1,890 (20.0%)	2,654 (20.1%)	40.4	2,000 (15.4%)	△24.6
消去又は全社		△48,448	△51,067	—	△51,000	—
連結		261,489 (8.9%)	270,956 (8.7%)	3.6	280,000 (8.4%)	3.3

()内は営業利益率を表しています。

(3) 受注高

(単位：百万円)

		2023年1月期	2024年1月期	前期比(%)	2025年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	470,227	465,691	△1.0	485,000	4.1
	賃貸・事業用建物事業	520,570	550,222	5.7	580,000	5.4
	建築・土木事業	257,667	300,313	16.6	293,000	△2.4
	小計	1,248,465	1,316,227	5.4	1,358,000	3.2
ストック型	賃貸住宅管理事業	617,245	646,588	4.8	672,500	4.0
	リフォーム事業	170,153	173,044	1.7	185,500	7.2
	小計	787,399	819,632	4.1	858,000	4.7
開発型	仲介・不動産事業	230,218	306,875	33.3	357,000	16.3
	マンション事業	88,279	121,019	37.1	104,000	△14.1
	都市再開発事業	71,330	135,623	90.1	86,000	△36.6
	開発事業計	389,829	563,518	44.6	547,000	△2.9
国際事業		418,510	520,047	24.3	636,000	22.3
その他		9,518	13,193	38.6	13,000	△1.5
消去又は全社		△44,445	△36,182	—	△42,000	—
連結		2,809,277	3,196,437	13.8	3,370,000	5.4

(4) 受注残高

(単位：百万円)

		2023年1月期	2024年1月期	前期比(%)	2025年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	235,362	229,996	△2.3	241,996	5.2
	賃貸・事業用建物事業	490,349	516,450	5.3	546,450	5.8
	建築・土木事業	375,637	401,297	6.8	381,297	△5.0
	小計	1,101,349	1,147,744	4.2	1,169,744	1.9
ストック型	賃貸住宅管理事業	—	—	—	—	—
	リフォーム事業	36,557	34,605	△5.3	34,605	0.0
	小計	36,557	34,605	△5.3	34,605	0.0
開発型	仲介・不動産事業	42,400	60,819	43.4	60,819	0.0
	マンション事業	77,420	88,989	14.9	96,489	8.4
	都市再開発事業	—	2,550	—	2,550	0.0
	開発事業計	119,820	152,358	27.2	159,858	4.9
国際事業		212,319	236,143	11.2	234,143	△0.8
その他		407	579	42.4	579	0.0
消去又は全社		△22,666	△19,408	—	△18,908	—
連結		1,447,787	1,552,023	7.2	1,580,023	1.8

※当連結会計年度に連結子会社化したHubble Group, LLC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株式会社アイダについて、同社の数値を各指標の「その他」に含めて表示しています。(2024年1月期の「受注残高」及び2025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、物価上昇率が一時より低下したものの、世界的なインフレ圧力により各国が金融引き締め政策を継続しており、地政学リスクと併せて、物価情勢及び国際金融資本市場の動向に与える影響に注視が必要な状況が続きました。そのような中、アメリカをはじめとする一部の国では、個人消費や雇用者数が増加する等、景気回復の動きもみられました。

住宅市場は、国内の新設住宅着工戸数がアフターコロナの消費行動の変化や建設コスト増の影響もあり弱含みの状況が続いています。アメリカでは、長期金利の上昇等により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、住宅ローン金利が2023年10月下旬をピークに再び低下に転じたことで足元では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。

当期の業績は、売上高は3兆1,072億4千2百万円(前期比6.1%増)、営業利益は2,709億5千6百万円(前期比3.6%増)、経常利益は2,682億4千8百万円(前期比4.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は2,023億2千5百万円(前期比9.6%増)となりました。

なお、当社は、米国事業統括会社 Sekisui House US Holdings, LLC（以下「SHUSH社」）の子会社 SH Residential Holdings, LLC（以下「SHRH社」）を通じて、米国において戸建住宅事業を行うM.D.C. Holdings, Inc.（本社：米国コロラド州、以下「MDC社」）の株式の全てを取得すること（以下「本買収」）を決定し、MDC社との間で本買収に関する合併契約を2024年1月18日（米国デンバー時間2024年1月17日）付で締結しました。グローバルビジョン実現のため海外の“積極的成長”を図るべく、日本で培った住宅建築技術とライフスタイル提案による高付加価値の提供等といった積水ハウステクノロジーの普及を進めてまいります。

事業モデル別の業績等は次のとおりです。

なお、当期より事業セグメントの区分を変更しており、当期における比較・分析は、変更後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4,710億5千6百万円(前期比1.1%減)、営業利益は410億6千5百万円(前期比1.0%減)となり、前期から続く資材価格高騰の影響を受けました。

価格レンジ別戦略の深化による戸建住宅ブランドの強化を図るべく、1stレンジ商品を強化するとともに、2nd・3rdレンジの中高級商品・高価格商品の拡販に注力し、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、受注は底堅く推移しました。

また、良質な住宅ストックに“愛着”を編み込むことで、人生100年時代の「幸せ住まい」を提供するべく、お客様の“感性”を住まいに映し出す新デザイン提案システム「life knit design」を2023年6月から全国展開しました。その一環として、お客様に深く“愛着”を感じていただけるインテリア提案の強化を図るべくオーダーメイド木製家具メーカーである株式会社アイダの普通株式の全てを2023年12月付で取得し、2022年における無垢木材のインテリア材メーカーである株式会社マルホンの子会社化と併せて、「空間・デザイン」「建材」「家具」の内装一体提案を強化しました。加えて、国内の良質な住宅ストック形成に貢献するため、創業以来培ってきた積水ハウスの安全・安心の耐震技術を世の中に広く開放し、地域の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が請け負い、外装と内装については、主にパートナー企業が担う、業界初となる共同建築事業「SI*事業」を新たに開始しました。

※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5,241億2千1百万円(前期比3.5%増)、営業利益は780億1千6百万円(前期比4.8%増)となりました。

エリア戦略に基づく高付加価値物件を供給し、シャーマゾンブランドの更なる向上を図るべく、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「シャーマゾンZEH」の普及に注力しました。太陽光パネルを住戸ごとに接続する「シャーマゾンZEH」は、入居者がメリットを実感できる光熱費の節約やエン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住戸割合は76%となりました。また、「シャーマゾンZEH」においては、入居者の光熱費削減を実現しながら、EV(電気自動車)充電インフラ不足の解消により2050年の脱炭素社会の実現に貢献すべく、住戸ごとに専用接続するEV充電設備を設置する体制を全国で整えました。

これらの高付加価値提案に加え、高い入居率と賃料水準を実現する都市部を中心としたプライスリーダー戦略が奏功し、受注は好調に推移しました。

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。

(建築・土木事業)

当事業の当期における売上高は2,746億5千3百万円(前期比2.7%増)、営業利益は129億4百万円(前期比9.1%増)となりました。

建築事業において追加変更工事の獲得等により採算性が改善するとともに、民間における設備投資意欲が持ち直したことにより、建築・土木事業ともに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6,465億8千8百万円(前期比4.8%増)、営業利益は501億8千万円(前期比5.5%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「シャーマゾン」の供給により管理受託戸数が堅調に増加しました。オーナーの資産価値の最大化に向けた多様なソリューション提案とリレーション強化、入居者に向けたブロックチェーンを用いた入居手続きのワンストップ対応等、充実したサービスの提供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1,749億9千6百万円(前期比4.8%増)、営業利益は234億8千2百万円(前期比4.7%増)となり、前期の好調な受注及び順調な工事進捗が増収に寄与しました。

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、住まい方をアップデートするリノベーション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。また、賃貸住宅では、資産価値を向上させ、賃料の上昇と高入居率の維持を実現する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、受注は堅調に推移しました。

<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2,884億5千6百万円(前期比30.5%増)、営業利益は258億5千7百万円(前期比47.5%増)となり、積水ハウス不動産各社における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増収に寄与しました。

また、情報ルートの強化により顧客からの引合い増加に注力するとともにエリアマーケティングに沿った優良な住宅用地の積極仕入れ、土地取得から検討中の顧客への拡販に注力した結果、受注は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1,094億5千万円(前期比12.7%増)、営業利益は175億3千2百万円(前期比27.4%増)となりました。

「グランドメゾン大濠公園THE TOWER」(福岡市中央区)の引渡し完了したほか「グランドメゾン溝の口の杜」(川崎市高津区)等の引渡し順調に進む等、物件の引渡しが計画通りに進捗し増収に寄与しました。

また、東京・名古屋・大阪・福岡の商圏において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、ブランドの更なる向上を図るべく開発用地を厳選するとともに、家庭部門の脱炭素化への貢献を目指して2023年以降に販売する物件を全住戸ZEH仕様としています。これらの取り組みが評価され、「グランドメゾン北堀江レジデンス」(大阪市西区)、「グランドメゾン福岡The Central Luxe」(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1,330億7千3百万円(前期比54.5%増)、営業利益は214億3千万円(前期比317.7%増)となりました。

計画に沿って物件売却が順調に進捗したことにより、増収となりました。また、当社が開発した賃貸住宅「プライムメゾン」等の当社グループ保有物件の入居率が堅調に推移するとともに、ホテル物件の運営状況についても都市型ホテルを中心に改善傾向で進捗しました。

<国際ビジネス>

(国際事業)

当事業の当期における売上高は5,110億5千5百万円(前期比1.9%減)、営業利益は488億9千8百万円(前期比33.8%減)となりました。

アメリカでは、戸建住宅事業及びコミュニティ開発事業において、前期における住宅ローン金利の急激な上昇に伴い受注残高が減少した影響を受けましたが、高品質な新築住宅へのニーズは高く受注は回復傾向で推移しました。加えて、米国子会社であるWoodside Homes Company, LLCは、住宅販売エリアを拡大し積水ハウステクノロジーの更なる展開を進めるべく、アイダホ州の住宅販売会社であるHubble Group, LLCの持分を取得しました。なお、SHAWOOD事業の推進においては、「Sommers Bend」(カリフォルニア)で2023年11月にモデル棟をオープン、2024年1月より販売を開始し、来場・受注ともに順調に推移しています。また、賃貸住宅開発事業において、「St. Andrews」(ロサンゼルス)、「The Society」Margo棟(サンディエゴ、全4棟のうち3棟目)の引渡しが計画通りに完了しました。

オーストラリアでは、戸建住宅事業の販売戸数減少等はあったものの、マンション開発事業において「West Village」(ブリスベン)の商業棟の一部及びマンション、「Melrose Park」(シドニー)のマンションの引渡しに加え、計画していた開発物件の引渡し順調に進捗しました。

シンガポールでは、2023年2月にブンゴルの商業施設「Waterway Point」の持分譲渡が完了しました。

中国では、2023年9月に瀋陽市のホテル「ル・メリディアン瀋陽和平」の持分譲渡が完了し、また、同年12月に積水住宅(太倉)有限公司の清算が完了するなど、中国事業の完了に向けた取り組みが進捗しています。

<その他>

当事業の当期における売上高は132億3千万円(前期比39.9%増)、営業利益は26億5千4百万円(前期比40.4%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、新築戸建住宅ZEH比率が93%（2022年度）と過去最高を更新するとともに、賃貸住宅「シャームゾン」や分譲マンション「グランドメゾン」等の集合住宅においてもZEHを推進しました。さらに、2025年夏の実用化に向け、自宅で水素を製造・貯蔵・使用し、ゼロカーボンを実現する住宅メーカー初（当社調べ）の水素住宅の実証実験を開始しました。また、当社の温室効果ガスの削減目標の一つである事業活動におけるCO₂排出量の75%削減の早期実現を目指し、当社グループの業務用車両にCO₂排出ゼロの電動車の導入を開始しました。住宅事業を通じた生物多様性保全に向けた取り組みとしては、戸建住宅、賃貸住宅等において、住宅と外構との一体提案を強化するとともに、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造園緑化事業「5本の樹」計画や株式会社シンク・ネイチャーの生物多様性ビッグデータ・AIを活用して、「生物多様性の純増と算出方法の標準化」を目指し、同社と共同で推進する連携協定を締結しました。

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」やキャリア形成の手本となるロールモデルづくりを継続・推進しました（2024年1月末現在女性管理職人数336人）。2018年から開始している3歳未満の子を持つ男性従業員を対象とした男性育児休業制度については、当社グループ全体で1ヵ月以上の取得率100%を継続するとともに、男性育休取得推進に賛同する企業・団体と共に男性育休を考えるプロジェクト「IKUKYU.PJT」を実施しています。また、積水ハウス建設グループにおいては、新たな人事評価制度を導入する等、建設現場での高齢化や若年就業者の減少といった社会的な問題に対応し、良質な住宅ストックの形成に向けた担い手や地方の雇用の創出に貢献すべく、クラフター（住宅技能工）の育成と採用を大幅に強化することとしました。加えて、当社グループのコアコンピタンスの「技術力」と「施工力」を支える積水ハウスの施工現場に従事する大工職人の高い技術力に改めて敬意を表すとともに、技能を競い合い仕事そのものの魅力を発信することでブランディング向上を図るため、積水ハウスの高い品質を支える大工の頂点を決定する「積水ハウス大工選手権大会 WAZA 2023」を開催しました。

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の効果を推進する第6次中期経営計画の方針に則り、第三者機関による実効性評価を踏まえた取締役会の機能向上や情報開示の更なるレベルアップに取り組むとともに、成長著しいアメリカ事業等におけるグループガバナンスのグローバル展開を進めています。また、人権及びコンプライアンスのグローバル展開を促進する観点から、専任組織を明確化すべく、当社法務部のヒューマンリレーション室を「人権・コンプライアンス推進室」に名称変更しました。これに加え当社は、当社グループのコアコンピタンスの一つである「施工力」の充実・拡大を図るべく、積水ハウス建設グループを中間持株会社体制へ移行する方針を決定し、2024年2月に中間持株会社である積水ハウス建設ホールディングス株式会社との間で吸収分割を実施しました。事業領域拡大も見据え、積水ハウス建設各社の地域密着性を踏まえながら、高品質で安全な建設工事を実現し、機動的な人事制度改革等を実施するとともに、中間持株会社への権限委譲と責任の明確化により、成長戦略の実現とガバナンスの強化を推進していきます。

このような取り組みを含むESG経営を推進した結果、環境面では、国際環境非営利団体CDPから「気候変動」「フォレスト」「水セキュリティ」全分野で最高評価「Aリスト」に選定、社会性向上では、特定非営利活動法人キッズデザイン協議会主催の「第17回キッズデザイン賞」においてこども政策担当大臣賞等、ガバナンス面では、公益社団法人日本証券アナリスト協会が実施する「証券アナリストによるディスクロージャー優良企業選定」で3年連続第1位を獲得する等、高い社外評価を獲得しました。

(今後の見通し)

世界経済は、依然として高水準にある各国のインフレ継続と金融引き締め政策の動向、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年時代の到来やWith/Afterコロナ等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「シャーマゾン」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。

2024年2月には、オープンイノベーションを通じた事業創造に取り組む新会社「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」を設立しました。未来を変革する事業創出を通じて人財価値を高めていくとともに、「住まいと暮らし」にまつわる社会課題の解決を目指していきます。

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。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一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。

なお、当社は、前記の通り、米国事業統括会社SHUSH社の子会社 SHRH 社を通じて、米国において戸建住宅事業を行うMDC社の本買収を決定し、MDC社との間で本買収に関する合併契約を締結しましたが、本買収は、MDC社が招集する株主総会における合併の承認、関係当局において必要となる承認の取得及びその他合併契約に定める前提条件が満たされることを条件としております。本買収資金は、金融機関からの借入金によるブリッジファイナンス等にて調達する予定です。当該借入も含め、有利子負債が増加することから、第6次中期経営計画において目標として定めた財務指標を一時的に下回ることが見込まれます。本買収の実行後、ブリッジファイナンスのパーマメント化に向け、当社株主への影響や財務健全性を意識し、当社経営・財務状況、市場動向などを勘案しながら、最適な資金調達手段を検討してまいります。

2025年1月期の連結業績予想につきましては、売上高は3兆3,420億円（当期比7.6%増）、営業利益は2,800億円（当期比3.3%増）、経常利益は2,620億円（当期比2.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,030億円（当期比0.3%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62円、期末配当63円の通期125円を予定しています。

2025年1月期の連結業績予想には、MDC社の本買収完了時期が未確定のため、本買収が当社グループの業績に与える影響を考慮していません。

(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3,452億6千1百万円増加し、3兆3,527億9千8百万円となりました。負債は、借入金の増加等により2,187億5千4百万円増加し、1兆5,587億4千5百万円となりました。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1,265億6百万円増加し、1兆7,940億5千2百万円となりました。

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156億8千3百万円の増加(前期比1,097億8千万円資金減)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691億2千4百万円の減少(前期比962億8千4百万円資金増)となりました。

財務活動による資金は、短期借入金の増加等により64億8千3百万円の増加(前期比1,622億6千3百万円資金増)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398億4千6百万円減少の2,929億1百万円となりました。

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 (2023年1月31日)	当連結会計年度 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	332,903	293,152
受取手形・完成工事未収入金等	157,123	176,466
未成工事支出金	17,202	17,351
分譲建物	534,391	774,297
分譲土地	723,941	856,404
未成分譲土地	177,095	233,197
その他の棚卸資産	12,160	12,474
その他	140,200	134,627
貸倒引当金	△1,136	△1,026
流動資産合計	2,093,883	2,496,947
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	388,523	321,467
機械装置及び運搬具	75,108	73,927
工具、器具及び備品	39,657	40,740
土地	277,568	252,548
リース資産	19,746	23,313
建設仮勘定	32,080	52,173
減価償却累計額	△278,123	△267,916
有形固定資産合計	554,562	496,253
無形固定資産		
のれん	31,406	17,808
工業所有権	716	3,032
借地権	2,292	2,057
ソフトウェア	14,807	15,779
施設利用権	172	145
電話加入権	258	238
その他	1,462	1,326
無形固定資産合計	51,117	40,388
投資その他の資産		
投資有価証券	191,500	198,437
長期貸付金	5,636	3,971
退職給付に係る資産	32,501	35,440
繰延税金資産	18,219	20,242
その他	62,321	62,989
貸倒引当金	△2,206	△1,872
投資その他の資産合計	307,973	319,208
固定資産合計	913,653	855,851
資産合計	3,007,537	3,352,798

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年1月31日)	当連結会計年度 (2024年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	124,420	134,026
電子記録債務	102,416	103,266
短期借入金	305,503	440,075
1年内償還予定の社債	30,000	16
1年内返済予定の長期借入金	71,664	21,611
未払法人税等	34,641	39,777
未成工事受入金	192,236	210,030
賞与引当金	36,497	36,699
役員賞与引当金	1,019	2,553
完成工事補償引当金	4,906	6,152
その他	141,337	143,827
流動負債合計	1,044,643	1,138,038
固定負債		
社債	20,000	50,008
長期借入金	157,372	239,089
長期預り敷金保証金	59,535	58,659
繰延税金負債	933	6,111
役員退職慰労引当金	692	707
退職給付に係る負債	29,286	30,716
その他	27,525	35,415
固定負債合計	295,347	420,707
負債合計	1,339,990	1,558,745
純資産の部		
株主資本		
資本金	202,591	202,854
資本剰余金	259,864	260,126
利益剰余金	1,056,475	1,132,275
自己株式	△50,656	△40,979
株主資本合計	1,468,274	1,554,276
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	40,449	44,597
繰延ヘッジ損益	623	—
為替換算調整勘定	99,689	132,895
退職給付に係る調整累計額	23,793	22,816
その他の包括利益累計額合計	164,556	200,309
新株予約権	134	100
非支配株主持分	34,581	39,366
純資産合計	1,667,546	1,794,052
負債純資産合計	3,007,537	3,352,798

(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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
売上高	2,928,835	3,107,242
売上原価	2,344,537	2,483,496
売上総利益	584,297	623,745
販売費及び一般管理費		
販売費	54,787	58,936
一般管理費	268,020	293,852
販売費及び一般管理費合計	322,808	352,789
営業利益	261,489	270,956
営業外収益		
受取利息	2,284	2,947
受取配当金	2,096	2,191
為替差益	—	4,293
持分法による投資利益	—	1,900
その他	4,526	4,284
営業外収益合計	8,907	15,618
営業外費用		
支払利息	5,317	12,371
持分法による投資損失	2,087	—
為替差損	723	—
その他	4,995	5,954
営業外費用合計	13,124	18,325
経常利益	257,272	268,248
特別利益		
関係会社株式売却益	5	10,519
関係会社清算益	16,813	9,778
投資有価証券売却益	397	5,735
貸倒引当金戻入額	—	632
特別利益合計	17,216	26,666
特別損失		
事業整理損失	—	4,023
固定資産除売却損	1,759	1,398
減損損失	2,898	484
関係会社株式売却損	—	41
投資有価証券評価損	—	8
貸倒引当金繰入額	1,991	—
投資有価証券売却損	128	—
特別損失合計	6,778	5,956
税金等調整前当期純利益	267,710	288,958
法人税、住民税及び事業税	77,214	79,648
法人税等調整額	△831	1,784
法人税等合計	76,383	81,433
当期純利益	191,327	207,525
非支配株主に帰属する当期純利益	6,806	5,199
親会社株主に帰属する当期純利益	184,520	202,325

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
当期純利益	191,327	207,525
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△703	4,408
為替換算調整勘定	44,957	29,999
退職給付に係る調整額	19,373	△932
持分法適用会社に対する持分相当額	7,976	2,595
その他の包括利益合計	71,604	36,071
包括利益	262,931	243,596
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	255,876	238,079
非支配株主に係る包括利益	7,054	5,517

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年2月1日 至 2023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	940,135	△20,975	1,380,740
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	△1,715	—	△1,715
会計方針の変更を反映した当期首残高	202,591	258,989	938,419	△20,975	1,379,025
当期変動額					
新株の発行	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	△66,400	—	△66,400
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	184,520	—	184,520
自己株式の取得	—	—	—	△30,014	△30,014
自己株式の処分	—	—	△64	333	269
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	—	874	—	—	874
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	874	118,055	△29,680	89,249
当期末残高	202,591	259,864	1,056,475	△50,656	1,468,274

	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	41,488	141	47,245	4,323	93,199	186	46,832	1,520,959
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—	—	—	△1,715
会計方針の変更を反映した当期首残高	41,488	141	47,245	4,323	93,199	186	46,832	1,519,243
当期変動額								
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△66,400
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	184,520
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△30,014
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	269
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	—	—	—	—	—	—	—	874
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,039	481	52,443	19,470	71,356	△52	△12,250	59,053
当期変動額合計	△1,039	481	52,443	19,470	71,356	△52	△12,250	148,302
当期末残高	40,449	623	99,689	23,793	164,556	134	34,581	1,667,546

当連結会計年度(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
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—
会計方針の変更を反映した当期首残高	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
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
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—	—	—	—
会計方針の変更を反映した当期首残高	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
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

(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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024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	267,710	288,958
減価償却費	26,711	27,745
減損損失	2,898	484
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	980	△2,143
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	112	△702
受取利息及び受取配当金	△4,380	△5,139
支払利息	5,317	12,371
持分法による投資損益 (△は益)	2,087	△1,900
投資有価証券売却損益 (△は益)	△269	△5,735
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	8
関係会社清算損益 (△は益)	△16,813	△9,778
関係会社株式売却損益 (△は益)	△5	△10,478
事業整理損失	—	4,023
貸倒引当金繰入額	1,991	—
貸倒引当金戻入額	—	△632
売上債権の増減額 (△は増加)	△24,158	△19,109
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△38,493	△217,996
仕入債務の増減額 (△は減少)	8,276	8,303
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△20,526	17,056
その他	3,887	6,951
小計	215,326	92,286
利息及び配当金の受取額	11,437	5,764
利息の支払額	△6,812	△16,440
法人税等の支払額	△94,487	△77,255
法人税等の還付額	—	11,327
営業活動によるキャッシュ・フロー	125,464	15,683
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	△92,162	△76,937
有形固定資産の売却による収入	2,843	437
投資有価証券の取得による支出	△5,163	△6,820
投資有価証券の売却及び償還による収入	3,010	26,317
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△69,595	△14,618
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
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
貸付けによる支出	△753	△749
貸付金の回収による収入	1,014	3,343
その他	△4,604	△3,050
投資活動によるキャッシュ・フロー	△165,409	△69,124

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024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)	37,357	155,886
長期借入れによる収入	66,291	55,536
長期借入金の返済による支出	△21,768	△85,621
社債の発行による収入	—	30,000
社債の償還による支出	△120,000	△30,000
配当金の支払額	△66,400	△76,864
自己株式の取得による支出	△30,014	△40,018
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	△15,956	△21
その他	△5,288	△2,412
財務活動によるキャッシュ・フロー	△155,780	6,483
現金及び現金同等物に係る換算差額	13,298	7,112
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△182,426	△39,846
現金及び現金同等物の期首残高	515,174	332,747
現金及び現金同等物の期末残高	332,747	292,901

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしています。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(連結損益計算書関係)

(1) 事業整理損失

連結子会社であるスカイレールサービス株式会社が運行する交通システム「スカイレール」(広島県広島市)の運行終了に関連する損失です。

(2) 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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)

場所	主な用途	種類
中国遼寧省瀋陽市他	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	2,146
土地	346
機械装置及び運搬具	72
その他	333
計	2,898

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 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。

(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㈱、積水ハウス建設グループ、積水ハウス ノイエ㈱) |
| 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㈱、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㈱、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㈱、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㈱、積水ハウスGMパートナーズ㈱)
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㈱、SHホテルマネジメント㈱) |
| 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 2022年2月1日 至 2023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	476,363	500,075	255,024	614,610	165,910	386,202
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	52	6,231	12,292	2,635	1,065	18,079
計	476,416	506,307	267,317	617,245	166,975	404,281
セグメント利益	41,474	74,450	11,826	47,585	22,431	36,424
セグメント資産	42,666	40,045	238,410	113,357	25,433	986,270
その他の項目						
減価償却費	3,497	373	1,400	415	141	8,926
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,340	391	1,418	632	106	79,627

	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	521,124	2,919,311	5,640	2,924,952	3,883	2,928,835
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	40,356	3,814	44,170	△44,170	—
計	521,124	2,959,668	9,454	2,969,123	△40,287	2,928,835
セグメント利益	73,854	308,047	1,890	309,937	△48,448	261,489
セグメント資産	1,245,581	2,691,766	17,877	2,709,643	297,893	3,007,537
その他の項目						
減価償却費	2,768	17,524	97	17,621	9,090	26,711
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,875	86,392	151	86,543	8,787	95,330

(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△48,448百万円には、セグメント間取引消去△419百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△48,029百万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297,893百万円は、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9,090百万円は、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8,787百万円は、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 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	511,107
(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	530,980
セグメント利益	41,065	78,016	12,904	50,180	23,482	64,821
セグメント資産	40,112	42,895	267,865	92,067	23,487	1,068,691
その他の項目						
減価償却費	3,546	437	1,300	459	160	8,226
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	68,729

	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	3,095,273	7,656	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	3,133,452	13,230	3,146,682	△39,440	3,107,242
セグメント利益	48,898	319,369	2,654	322,023	△51,067	270,956
セグメント資産	1,513,982	3,049,103	21,588	3,070,692	282,106	3,352,798
その他の項目						
減価償却費	4,321	18,452	206	18,659	9,086	27,745
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,303	75,675	196	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) 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。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

報告セグメントの見直しに伴い、当連結会計年度より、報告セグメントを従来の「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」及び「国際事業」の9区分から、「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」及び「国際事業」の7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。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
1株当たり純資産額	2,466円04銭	2,707円90銭
1株当たり当期純利益	276円58銭	309円29銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	276円46銭	309円19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 (2023年1月31日)	当連結会計年度末 (2024年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	1,667,546	1,794,052
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)	34,715	39,466
(うち、新株予約権)	(134)	(100)
(うち、非支配株主持分)	(34,581)	(39,366)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,632,830	1,754,585
普通株式の発行済株式数(千株)	684,683	662,862
普通株式の自己株式数(千株)	22,557	14,911
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)	662,126	647,950

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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024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)	184,520	202,325
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)	184,520	202,325
普通株式の期中平均株式数(千株)	667,154	654,153
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	147	100
業績連動型株式報酬	143	119
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)

(株式取得による会社の買収)

当社は、当社の完全子会社Sekisui House US Holdings, LLC(以下「SHUSH社」)の子会社であるSH Residential Holdings, LLC(以下「SHRH社」)を通じて、米国において戸建住宅事業を行うM.D.C. Holdings, Inc.(本社：米国コロラド州、CEO：David D. Mandarich、米国ニューヨーク証券取引所上場：MDC、以下「MDC社」)の株式の全てを取得すること(以下「本買収」)を2024年1月18日開催の取締役会において決議し、MDC社との間で本買収に関する合併契約を2024年1月18日(米国デンバー時間2024年1月17日)付で締結しました。

上記に伴い、MDC社は最近事業年度の末日の純資産額が当社の純資産額の100分の30以上に相当することから当社の特定子会社に該当する見込みです。

1. 本買収の目的

当社グループは、2020年に創業60年を迎え、次の30年に向けて、“「わが家」を世界一幸せな場所にする”というビジョンを掲げ、その実現のため、国際事業においても、日本で培った住宅建築技術とライフスタイル提案による高付加価値の提供等といった積水ハウステクノロジーの普及を進めています。

米国では、2017年にWoodside Homes Company, LLC(以下「Woodside社」)を完全子会社化し、米国の戸建住宅事業に本格進出しました。本格進出後も北米での事業エリアの拡大を目指し、当社グループの企業理念やビジョンへの強い共感及び展開エリアに精通した確かな経験を有することを軸にホームビルダーの選定を行い、2021年にHolt Homes Group、2022年にChesmar Homes, LLCを完全子会社化し、ユタ・カリフォルニア・アリゾナ・ネバダ・オレゴン・ワシントン・テキサスの7州に住宅販売事業展開エリアを拡大するとともに、2023年にWoodside社がアイダホ州で事業を展開するHubble Group, LLCの事業及び関連する土地資産を取得しています。2025年度の海外市場において年間10,000戸の戸建住宅を供給するという当社グループの目標達成のため、その後も、グループ化した各子会社の成長をあらゆる側面から支援するとともに、未進出エリアへの展開手法として新たなM&Aの機会を模索してきました。

MDC社は、コロラド州デンバーに本社を置き、16州34都市において事業を展開する上場ホームビルダーです。MDC社は2022年度の引渡戸数ベースで全米第11位(9,710戸)の実績を有しています。同社は、多様化する顧客のニーズに合わせた幅広い商品ラインアップ及びデザイン性のある住宅の提供を強みとし、50年以上にわたり、合計240,000戸以上の良質な住宅を米国の顧客に提供しており、当社グループの企業姿勢及び経営戦略との親和性が高い企業文化を有します。

当社グループは、本買収により米国での事業展開エリアを16州に拡大するとともに、2022年度の引渡戸数ベースで全米5位(年間約15,000戸)の規模を誇るホームビルダーグループを形成することとなります。これにより海外市場における戸建住宅の供給目標(2025年度までに10,000戸)を早期に達成し、米国でのプレゼンス向上が可能になると考えています。また、MDC社に積水ハウステクノロジーを移植し、ソフトとハードの両面から住まいの価値を高めていくことにより顧客への高い付加価値の提供と企業価値の向上を実現していきます。

2. 本買収の概要・方法

(1) 概要及びスキームについて

本買収は、SHRH社が本買収のために設立する完全子会社であるClear Line, Inc.(以下「買収子会社」)とMDC社を合併する方法(逆三角合併)により実行されます。合併後の存続会社はMDC社となり、合併対価としてMDC社の株主には以下の現金対価が交付される一方、SHRH社の保有する買収子会社はMDC社に吸収合併される形で消滅し、存続会社がSHRH社の完全子会社となります。本買収は、MDC社が招集する株主総会における合併の承認、関係当局において必要となる承認の取得及びその他合併契約に定める前提条件が満たされることを条件としています。

(2) 取得費用及び資金手当てについて

本買収において、MDC社株式を1株当たり63米ドル(総額4,914百万米ドル(1米ドル140円換算で約6,879億円))で取得する予定です。本買収価格はMDC社の90日間売買高加重平均価格に対して41%のプレミアム、直近株価(米国時間：2024年1月17日終値)に対し、19%のプレミアムを加えた金額になります。本買収を実行する資金調達につきましては、主として主要取引銀行からの借入金により対応し、資金の手当てを確保しています。本買収の実行後、当該資金のパーマネント化に向け、当社株主や財務健全性への影響も考慮した上で、当社経営・財務状況、資本動向などを勘案しながら、最適な資金調達手段を検討していきます。なお、資金調達条件は本買収

が成立するための条件とはなっていません。

3. 株式取得の相手先の名称

Larry A. Mizel、BlackRock, Inc.、The Vanguard Group、David D. Mandarich、Dimensional Fund Advisors LP他。
なお、当社と当該相手先との間に、資本関係・人的関係・取引関係において、特筆すべき関係はありません。

4. 買収する会社の名称、事業内容、規模

- (1) 名称 M. D. C. Holdings, Inc.
- (2) 事業内容 戸建住宅販売事業及びその関連事業
- (3) 規模 連結純資産 3,091百万米ドル、連結総資産 5,363百万米ドル (2022年12月期)

5. 株式取得の時期

2024年上半年期 (予定)

6. 取得株式数、取得価額及び取得後の持分比率

- (1) 取得株式数 74,661,296株
2024年1月15日時点の発行済普通株式数及びRestricted Stock Awardsの合計数を記載しています。
- (2) 取得価額 約4,954百万米ドル
全ての発行済のOption、その他Performance Share Unit Awardsを含む証券の取得対価の額、並びに、アドバイザー費用等本買収に当たって支払う費用(概算額)を含んでいます。
なお、現時点で想定される取得価額を記載していますが、価格調整の金額により最終的な取得価額は変動する可能性があります。
- (3) 取得後の持分比率 100.0%

7. 支払資金の調達方法

主として主要取引銀行からの借入