


2024年度

(2024.2.1 – 2025.1.31)

— 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

2025年3月6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

- 売上高・利益ともに過去最高を更新。売上高は4兆円を突破。
- MDC社連結化に加え既存ビジネスの成長により、すべてのビジネスモデルで増収増益。
- 年間配当は、前年度比12円増配（計画比6円増配）の135円、13期連続増配。

	2023年度 2023.2-2024.1	2024年度 2024.2-2025.1	増減額	増減率	(単位：億円)
売上高	31,072	40,585	9,513	30.6%	
売上総利益	6,237	7,859	1,622	26.0%	→ 売上総利益
売上総利益率	20.1%	19.4%	△0.7p	—	・ 販売用不動産の評価損：△175億円 主な内訳 米国賃貸住宅開発事業：△112億円
販管費	3,527	4,546	1,018	28.9%	
営業利益	2,709	3,313	604	22.3%	→ 営業外収支 主な内訳
営業利益率	8.7%	8.2%	△0.5p	—	・ 支払利息：336億円 (前期比+212億円)
営業外収支	△27	△297	△270	—	・ 為替差損益：35億円 (前期比△7億円)
経常利益	2,682	3,016	333	12.4%	
特別利益	266	243	△23	△8.8%	→ 特別利益 ・ 投資有価証券売却益：193億円
特別損失	59	203	143	241.7%	→ 特別損失 ・ 買収関連費用：182億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,023	2,177	153	7.6%	
EPS	309.29円	335.95円			

- ・ バランスの取れた事業ポートフォリオにより売上高・利益ともに計画を上振れ。

連結業績

(単位：億円)

	2023年度 実績	2024年度計画 (2024年9月公表)	2024年度 実績	増減額	増減率
売上高	31,072	40,000	40,585	585	1.5%
営業利益	2,709	3,200	3,313	113	3.6%
経常利益	2,682	2,880	3,016	136	4.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,023	2,090	2,177	87	4.2%
ROE(%)	11.9%	11.7%	11.7%	0.0p	—

ビジネスモデル別 営業利益

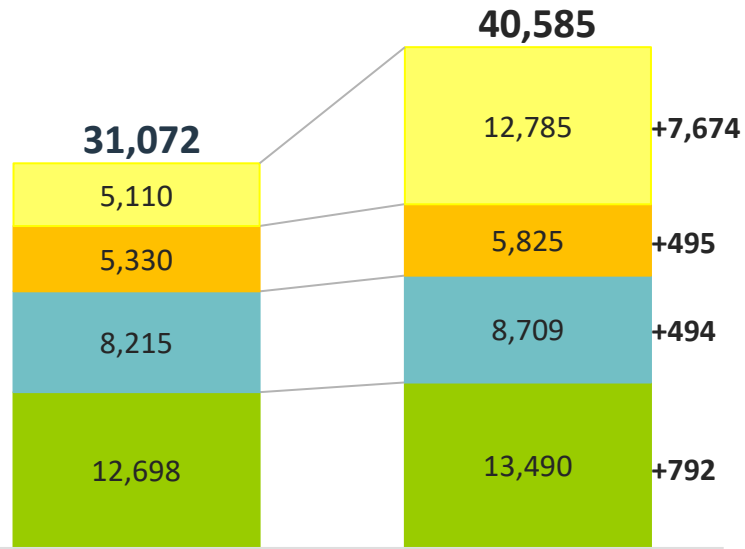
(単位：億円)

	2023年度 実績	2024年度計画 (2024年9月公表)	2024年度 実績	増減額	増減率
請負型ビジネス	1,319	1,415	1,430	15	1.1%
ストック型ビジネス	736	780	834	54	7.0%
開発型ビジネス	658	605	702	97	16.2%
国際ビジネス	488	880	789	△90	△10.3%

1. 業績概要 – ビジネスモデル別

(単位：億円)

売上高

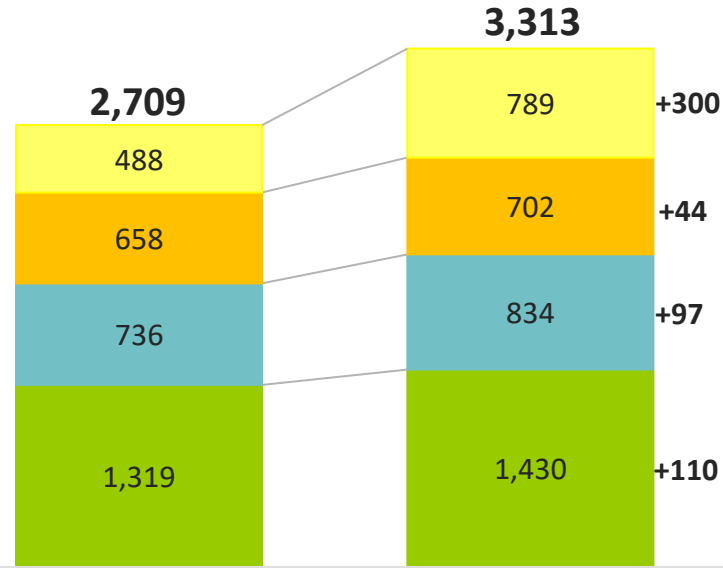


2023年度

2024年度

■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

営業利益

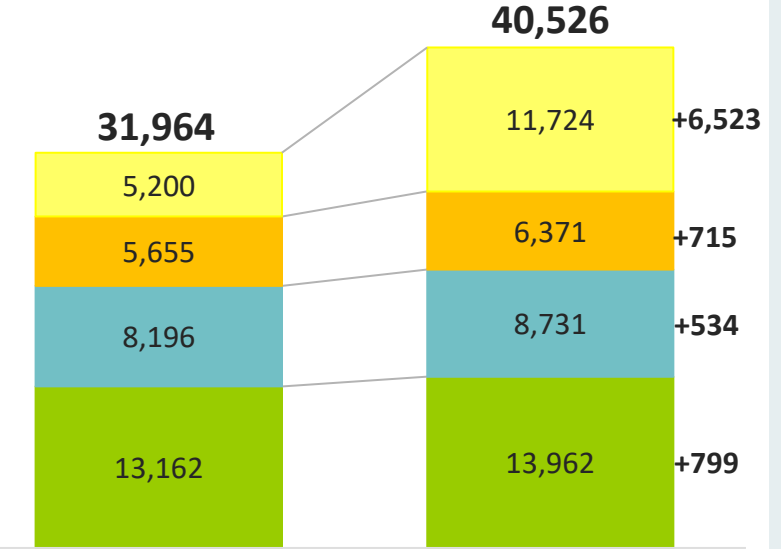


2023年度

2024年度

■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

受注高



2023年度

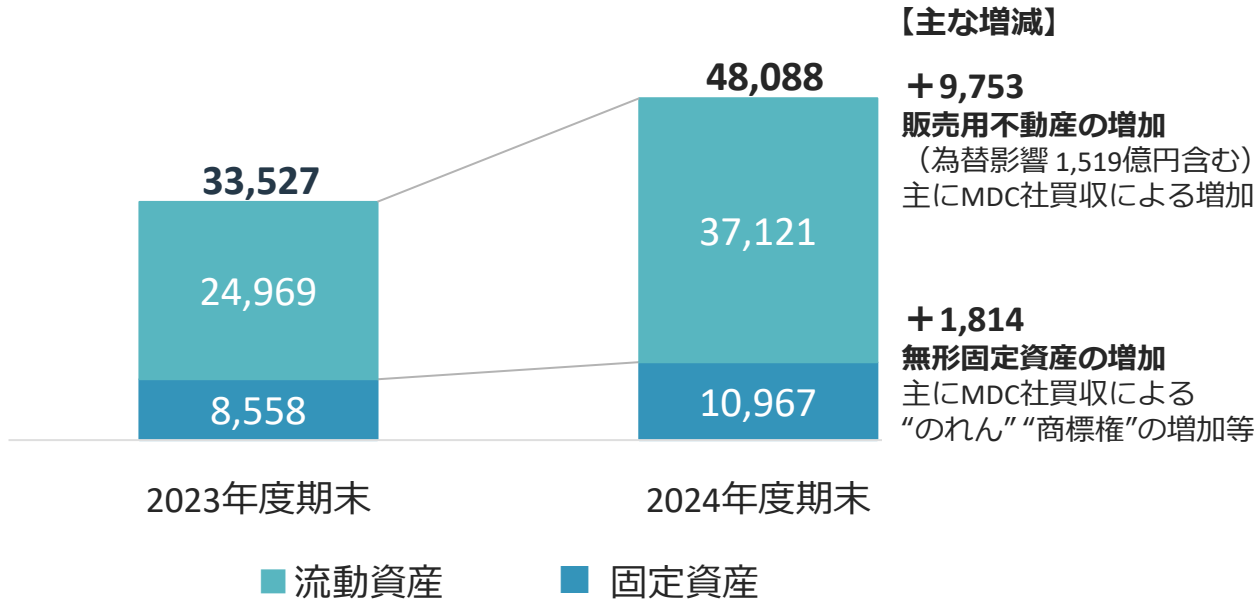
2024年度

■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

2. 財政状態

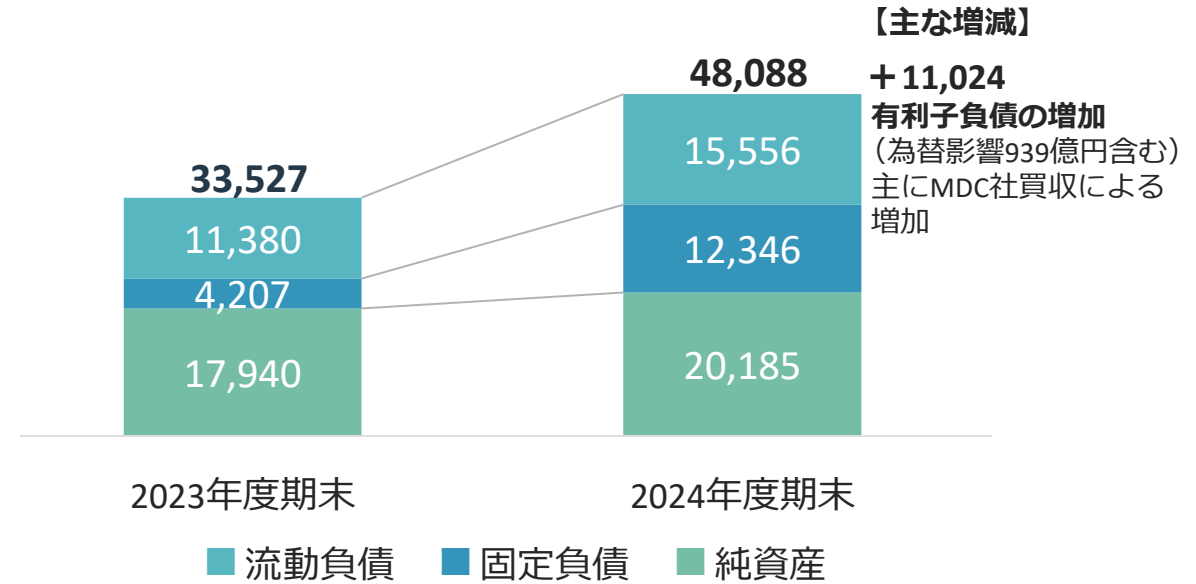
連結貸借対照表

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年度期末	増減額
販売用不動産*	18,639	28,392	9,753
戸建住宅 / 賃貸・事業用建物	92	94	2
仲介・不動産	3,274	3,876	601
マンション	2,278	2,650	372
都市再開発	604	95	△508
国際事業	12,388	21,674	9,285

*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年度期末	増減
有利子負債 (億円)	7,749	18,774	11,024
D/Eレシオ (倍)	0.44	0.96	0.52
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ (倍)	0.44	0.86	0.42
自己資本比率	52.3%	40.8%	△11.5p

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 2023.2-2024.1	2024年度 2024.2-2025.1	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	156	628	472
投資活動によるキャッシュ・フロー	△691	△ 6,976	△6,285
フリー・キャッシュ・フロー	△534	△ 6,348	△5,813
財務活動によるキャッシュ・フロー	64	7,209	7,144
現金及び現金同等物の期末残高	2,929	3,903	974

【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△146億円、当期△5,570億円

長期借入れによる収入 : 前期 555億円、当期4,645億円 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 2023.2-2024.1	2024年度 2024.2-2025.1	増減額	2025年度 通期計画
資本的支出	867	998	131	950
減価償却費	277	352	74	370

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、出荷体制の強化や順調な工事進捗により増収増益。受注も好調に推移。
- ・ 建築・土木事業は良好な工事進捗で増収増益。提案力強化による受注チャネルの拡大で着実に受注を獲得。

	売上高 (単位：億円)				売上総利益率		
	2023年度	2024年度	増減額	増減率	2023年度	2024年度	増減
戸建住宅	4,710	4,790	80	1.7%	23.3%	24.0%	0.7p
賃貸・事業用建物	5,241	5,449	208	4.0%	24.1%	24.1%	0.0p
建築・土木	2,746	3,250	503	18.3%	10.4%	9.9%	△0.5p
請負型ビジネス合計	12,698	13,490	792	6.2%	20.8%	20.7%	△0.1p

	営業利益 (単位：億円)				営業利益率		
	2023年度	2024年度	増減額	増減率	2023年度	2024年度	増減
戸建住宅	410	460	50	12.2%	8.7%	9.6%	0.9p
賃貸・事業用建物	780	817	37	4.8%	14.9%	15.0%	0.1p
建築・土木	129	152	23	17.9%	4.7%	4.7%	0.0p
請負型ビジネス合計	1,319	1,430	110	8.4%	10.4%	10.6%	0.2p

	受注高 (単位：億円)				受注残高 (単位：億円)		
	2023年度	2024年度	増減額	増減率	2023年度 期末	2024年度 期末	増減額
戸建住宅	4,656	4,791	134	2.9%	2,299	2,300	0
賃貸・事業用建物	5,502	5,923	421	7.7%	5,164	5,638	474
建築・土木	3,003	3,247	244	8.1%	4,012	4,010	△2
請負型ビジネス合計	13,162	13,962	799	6.1%	11,477	11,949	471

	1棟当たり単価 (単位：万円)		
	2023年度 実績	2024年度 実績	増減額
戸建住宅 (建売住宅除く)	4,955	5,248	293
賃貸住宅 (シャームゾン)	16,543	19,315	2,772

■ 戸建住宅

3・4階建て比率 (金額ベース) : 9.9%

※ZEH比率については、国への報告 (集計期間：3月末迄) が未了の為、後日、Value Report等で実績を開示予定 (参考：2023年度 95%)

■ 賃貸住宅 (シャームゾン)

シャームゾンZEH比率：77%

3・4階建て比率 (金額ベース) : 90.7%

■ 建築・土木 各事業の売上総利益率

建築事業：前期 9.5%、 当期 9.3%

土木事業：前期 12.4%、 当期 11.5%

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、受注は好調に推移。

売上高 (単位：億円)

	2023年度	2024年度	増減額	増減率
賃貸住宅管理	6,465	6,871	405	6.3%
リフォーム	1,749	1,838	88	5.1%
ストック型ビジネス合計	8,215	8,709	494	6.0%

売上総利益率

	2023年度	2024年度	増減
賃貸住宅管理	14.2%	14.5%	0.3p
リフォーム	25.4%	26.2%	0.8p
ストック型ビジネス合計	16.6%	17.0%	0.4p

営業利益 (単位：億円)

	2023年度	2024年度	増減額	増減率
賃貸住宅管理	501	568	66	13.2%
リフォーム	234	266	31	13.4%
ストック型ビジネス合計	736	834	97	13.3%

営業利益率

	2023年度	2024年度	増減
賃貸住宅管理	7.8%	8.3%	0.5p
リフォーム	13.4%	14.5%	1.1p
ストック型ビジネス合計	9.0%	9.6%	0.6p

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	2024年度	増減額	増減率
賃貸住宅管理	6,465	6,871	405	6.3%
リフォーム	1,730	1,860	129	7.5%
ストック型ビジネス合計	8,196	8,731	534	6.5%

受注残高 (単位：億円)

	2023年度 期末	2024年度 期末	増減額
賃貸住宅管理	—	—	—
リフォーム	346	367	21
ストック型ビジネス合計	346	367	21

賃貸住宅管理：管理室数・入居率

	2023年度 期末	2024年度 期末	増減
管理室数 (万室)	70.8	72.1	1.3
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	2024年度	増減
当社戸建住宅	835	866	30
当社賃貸住宅	609	627	18
一般住宅	137	170	32
その他	166	173	6

4. セグメント情報 – 開発型ビジネス

- 仲介・不動産事業は住宅用地を中心とした販売用不動産売却が順調に進捗し、増収増益。引合ルートの拡大や深化に取り組み、良質な土地仕入れと販売ルートの拡大に注力。
- マンション事業は計画通りに引渡しが進捗。戦略エリアでの集中展開により販売も好調。
- 都市再開発事業は投資家の旺盛な投資意欲を背景に、物件売却が順調に進捗。

	売上高 (単位：億円)				売上総利益率		
	2023年度	2024年度	増減額	増減率	2023年度	2024年度	増減
仲介・不動産	2,884	3,560	676	23.4%	19.2%	17.2%	△2.0p
マンション	1,094	1,024	△69	△6.4%	23.9%	23.7%	△0.2p
都市再開発	1,351	1,240	△111	△8.2%	19.6%	25.9%	6.3p
開発型ビジネス合計	5,330	5,825	495	9.3%	20.3%	20.2%	△0.1p

	営業利益 (単位：億円)				営業利益率		
	2023年度	2024年度	増減額	増減率	2023年度	2024年度	増減
仲介・不動産	258	289	31	12.0%	9.0%	8.1%	△0.9p
マンション	175	146	△28	△16.4%	16.0%	14.3%	△1.7p
都市再開発	224	266	42	18.8%	16.6%	21.5%	4.9p
開発型ビジネス合計	658	702	44	6.7%	12.4%	12.1%	△0.3p

※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	2024年度	増減額	増減率	2023年度 期末	2024年度 期末	増減額
仲介・不動産	3,068	3,676	607	19.8%	608	723	115
マンション	1,210	1,360	150	12.4%	889	1,225	335
都市再開発	1,376	1,334	△42	△3.1%	25	120	94
開発型ビジネス合計	5,655	6,371	715	12.7%	1,523	2,069	545

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	2024年度	増減額		2023年度	2024年度	増減額
宅地分譲 (積水ハウス)	743	821	78	売上高	1,254	1,222	△32
宅地分譲 (積水ハウス不動産)	1,690	2,159	468	売上利益	291	342	50

※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。底堅い住宅需要を背景に、年前半の受注は好調に推移。年後半は住宅ローン金利の高止まりにより減速するも、早期引渡しが可能なスペック住宅等の拡充や効果的なインセンティブの活用により、全ビルダーにおいて前年を上回る受注戸数と引渡戸数を確保。
- 米国賃貸住宅開発事業は積水ハウス・リート投資法人へ2物件を売却。
- オーストラリアは「Melrose Park」の一部持分売却があったものの、大型開発物件を前期に引渡した反動減や、電力労組（ETU NSW）のストライキによる分譲マンションの引渡し延期で減収減益。戸建住宅の受注は改善傾向で推移。

(単位：億円)

	2023年度	2024年度	増減額	増減率
売上高	5,110	12,785	7,674	150.2%
売上総利益	1,145	2,356	1,211	105.8%
売上総利益率	22.4%	18.4%	△4.0p	—
営業利益	488	789	300	61.4%
営業利益率	9.6%	6.2%	△3.4p	—
受注高	5,200	11,724	6,523	125.4%

	2023年度 期末	2024年度 期末	増減額
受注残高	2,361	3,380	1,019
投資残高	13,403	24,798	11,395

参考：為替レート

(単位：円)	期中平均レート		
	2023年度	2024年度	2025年度 計画
アメリカ	140.54	151.44	145.00
オーストラリア	93.33	99.91	92.00
シンガポール	104.77	113.30	105.00
中国	19.80	21.03	—
イギリス	174.96	193.62	—

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	2024年度	増減額	2023年度	2024年度	増減額	2023年度	2024年度	増減額
アメリカ	4,588	12,336	7,747	424	779	355	290	526	236
戸建住宅事業	3,371	10,447	7,076	155	475	320	-	-	-
(のれん償却等の影響を除く)	-	-	-	294	962	668	-	-	-
コミュニティ開発事業	729	791	62	208	231	22	-	-	-
賃貸住宅開発事業	482	1,093	610	60	73	13	-	-	-
オーストラリア	513	448	△64	115	35	△80	115	33	△81
シンガポール *1	-	-	-	-	-	-	89	13	△76
その他 *2・共通費	7	-	△7	△51	△25	25	△46	△24	21
合計	5,110	12,785	7,674	488	789	300	449	548	99

	受注高			受注残高			投資残高		
	2023年度	2024年度	増減額	2023年度期末	2024年度期末	増減額	2023年度期末	2024年度期末	増減額
アメリカ	4,580	10,947	6,367	1,487	2,179	691	10,557	21,230	10,672
戸建住宅事業	3,586	8,955	5,368	1,028	1,531	503	3,909	12,205	8,295
コミュニティ開発事業	672	900	227	454	647	193	854	2,013	1,159
賃貸住宅開発事業	310	1,093	782	-	-	-	5,788	7,011	1,222
オーストラリア	611	776	164	873	1,201	327	2,339	2,818	479
シンガポール *1	-	-	-	-	-	-	499	749	249
その他 *2	7	-	△7	-	-	-	6	-	△6
合計	5,200	11,724	6,523	2,361	3,380	1,019	13,403	24,798	11,395

*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					2024年度					
	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	4,710	410	8.7%	23.3%	4,656	4,790	460	9.6%	24.0%	4,791
	賃貸・事業用建物	5,241	780	14.9%	24.1%	5,502	5,449	817	15.0%	24.1%	5,923
	建築・土木	2,746	129	4.7%	10.4%	3,003	3,250	152	4.7%	9.9%	3,247
	小計	12,698	1,319	10.4%	20.8%	13,162	13,490	1,430	10.6%	20.7%	13,962
ストック型	賃貸住宅管理	6,465	501	7.8%	14.2%	6,465	6,871	568	8.3%	14.5%	6,871
	リフォーム	1,749	234	13.4%	25.4%	1,730	1,838	266	14.5%	26.2%	1,860
	小計	8,215	736	9.0%	16.6%	8,196	8,709	834	9.6%	17.0%	8,731
開発型	仲介・不動産	2,884	258	9.0%	19.2%	3,068	3,560	289	8.1%	17.2%	3,676
	マンション	1,094	175	16.0%	23.9%	1,210	1,024	146	14.3%	23.7%	1,360
	都市再開発	1,351	224	16.6%	19.6%	1,376	1,240	266	21.5%	25.9%	1,334
	小計	5,330	658	12.4%	20.3%	5,655	5,825	702	12.1%	20.2%	6,371
国際事業	5,110	488	9.6%	22.4%	5,200	12,785	789	6.2%	18.4%	11,724	
その他	111	16	14.6%	48.0%	111	140	24	17.5%	50.8%	140	
消去または全社	△394	△510	—	—	△361	△366	△468	—	—	△403	
合計	31,072	2,709	8.7%	20.1%	31,964	40,585	3,313	8.2%	19.4%	40,526	

※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、前期については組替え後の数値を表示しています。

- 第6次中期経営計画最終年度である2025年度は、国内の安定成長に加え、MDC社を加えた米国事業の成長が寄与し、過去最高の売上高・営業利益を計画。

	2024年度 実績	2025年度 計画	増減額	増減率
売上高	40,585	45,000	4,414	10.9%
売上総利益	7,859	8,840	980	12.5%
営業利益	3,313	3,620	306	9.2%
経常利益	3,016	3,390	373	12.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,177	2,320	142	6.6%
EPS	335.95円	357.97円	22.02円	—
ROA	8.3%	7.9%	—	—
ROE	11.7%	11.9%	—	—
1株当たり配当金	135.00円	144.00円	9.00円	—
配当性向	40.2%	40.2%	—	—

(単位：億円)

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）			
		2024年度 実績	2025年度			2024年度 実績	2025年度		
			計画	対前期 増減額	前期比		計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅	4,790	4,870	79	1.7%	4,791	4,880	88	1.9%
	賃貸・事業用建物	5,449	5,640	190	3.5%	5,923	6,050	126	2.1%
	建築・土木	3,250	3,120	△130	△4.0%	3,247	3,130	△117	△3.6%
	小計	13,490	13,630	139	1.0%	13,962	14,060	97	0.7%
ストック型	賃貸住宅管理	6,871	7,020	148	2.2%	6,871	7,020	148	2.2%
	リフォーム	1,838	1,870	31	1.7%	1,860	1,900	39	2.1%
	小計	8,709	8,890	180	2.1%	8,731	8,920	188	2.2%
開発型	仲介・不動産	3,560	3,940	379	10.7%	3,676	4,030	353	9.6%
	マンション	1,024	1,100	75	7.3%	1,360	1,060	△300	△22.1%
	都市再開発	1,240	410	△830	△66.9%	1,334	290	△1,044	△78.3%
	小計	5,825	5,450	△375	△6.5%	6,371	5,380	△991	△15.6%
国際事業		12,785	17,370	4,584	35.9%	11,724	17,970	6,245	53.3%
その他		140	150	9	6.6%	140	160	19	14.2%
消去または全社		△366	△490	△123	—	△403	△490	△86	—
合計		40,585	45,000	4,414	10.9%	40,526	46,000	5,473	13.5%

5. 通期見通し（セグメント情報）

		営業利益（単位：億円）			
		2024年度 実績	2025年度		
			計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅	460	480	19	4.2%
	賃貸・事業用建物	817	870	52	6.4%
	建築・土木	152	150	△2	△1.4%
	小計	1,430	1,500	69	4.8%
ストック型	賃貸住宅管理	568	635	66	11.8%
	リフォーム	266	260	△6	△2.3%
	小計	834	895	60	7.3%
開発型	仲介・不動産	289	310	20	7.0%
	マンション	146	150	3	2.4%
	都市再開発	266	25	△241	△90.6%
	小計	702	485	△217	△31.0%
国際事業		789	1,250	460	58.3%
その他		24	26	1	5.4%
消去または全社		△468	△536	△67	—
合計		3,313	3,620	306	9.2%

		営業利益率		売上総利益率	
		2024年度 実績	2025年度 計画	2024年度 実績	2025年度 計画
		9.6%	9.9%	24.0%	24.4%
		15.0%	15.4%	24.1%	25.2%
		4.7%	4.8%	9.9%	10.1%
		10.6%	11.0%	20.7%	21.5%
		8.3%	9.0%	14.5%	15.3%
		14.5%	13.9%	26.2%	26.7%
		9.6%	10.1%	17.0%	17.7%
		8.1%	7.9%	17.2%	17.5%
		14.3%	13.6%	23.7%	23.6%
		21.5%	6.1%	25.9%	17.1%
		12.1%	8.9%	20.2%	18.7%
		6.2%	7.2%	18.4%	18.9%
		17.5%	17.3%	50.8%	52.0%
		—	—	—	—
		8.2%	8.0%	19.4%	19.6%

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。