

半 期 報 告 書

(第75期中)

〔 自 2025年 2 月 1 日
至 2025年 7 月 31 日 〕

- 本書は、金融商品取引法第 24 条の 5 第 1 項の表の第1号に基づく半期報告書を、同法第 27 条の 30 の 2 に規定する開示用電子情報処理組織 (EDINET) を使用して 2025 年 9 月 12 日に提出したデータに、目次・頁を付して作成したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した半期報告書に添付された期中レビュー報告書を末尾に添付しております。

積水ハウス株式会社

E 0 0 1 4 3

目 次

頁

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【事業の内容】	2
第2 【事業の状況】	3
1 【事業等のリスク】	3
2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	3
3 【経営上の重要な契約等】	8
第3 【提出会社の状況】	9
1 【株式等の状況】	9
(1) 【株式の総数等】	9
(2) 【新株予約権等の状況】	9
(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】	9
(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】	9
(5) 【大株主の状況】	10
(6) 【議決権の状況】	12
2 【役員の状況】	12
第4 【経理の状況】	13
1 【中間連結財務諸表】	14
(1) 【中間連結貸借対照表】	14
(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】	16
【中間連結損益計算書】	16
【中間連結包括利益計算書】	17
(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】	18
2 【その他】	27
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	28

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年9月12日
【中間会計期間】	第75期中(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
【会社名】	積水ハウス株式会社
【英訳名】	Sekisui House, Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役兼CEO 社長執行役員 仲井嘉浩
【本店の所在の場所】	大阪市北区大淀中一丁目1番88号
【電話番号】	06(6440)3111番(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員コーポレート管理部長 河村直樹
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂四丁目15番1号
【電話番号】	03(5575)1700番(代表)
【事務連絡者氏名】	業務役員IR部長 川畑弘幸
【縦覧に供する場所】	積水ハウス株式会社IR部 ※ (東京都港区赤坂四丁目15番1号) 積水ハウス株式会社東京西支店 (東京都新宿区西新宿三丁目6番11号) 積水ハウス株式会社神奈川東支店 (横浜市西区みなとみらい三丁目7番1号) 積水ハウス株式会社埼玉支店 (さいたま市大宮区桜木町一丁目7番5号) 積水ハウス株式会社千葉支店 (千葉市中央区問屋町1番35号) 積水ハウス株式会社名古屋東支店 (名古屋市中区栄三丁目18番1号) 積水ハウス株式会社神戸支店 (兵庫県明石市大明石町二丁目1番32号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社名古屋証券取引所 (名古屋市中区栄三丁目8番20号)

(注) ※は、金融商品取引法の規定による縦覧に供すべき場所ではありませんが、株主等の便宜のために備置しています。

第一部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第74期 中間連結会計期間	第75期 中間連結会計期間	第74期
会計期間	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月 31日
売上高 (百万円)	1,859,127	2,015,408	4,058,583
経常利益 (百万円)	147,176	136,600	301,627
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	122,983	101,603	217,705
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	239,861	△19,356	293,815
純資産額 (百万円)	1,997,595	1,937,686	2,018,599
総資産額 (百万円)	4,720,306	4,662,545	4,808,848
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	189.79	156.76	335.95
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	189.74	156.73	335.84
自己資本比率 (%)	41.34	40.62	40.80
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	23,305	△12,964	62,885
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△580,947	△45,885	△697,687
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	678,629	19,871	720,967
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	431,587	335,181	390,307

- (注) 1 当社は中間連結財務諸表を作成していますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載していません。
- 2 記載金額は、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社における異動もありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものです。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当中間連結会計期間における世界経済は、米国の関税率引き上げによる先行き不透明感の高まりや地政学リスクの継続により、各国の金融政策・通商政策を背景とした物価情勢や国際金融資本市場の変動について、引き続き注視が必要な状況となりました。また、わが国の経済は、海外景気の下振れが景気を下押しするリスクにおいて留意が必要である中、インフレによる物価上昇等により消費者マインドの回復に遅れは見られるものの、雇用・所得環境の改善の動きが継続し、個人消費に持ち直しの動きがみられました。

国内の住宅市場では、建築物省エネ法等の改正に伴う駆け込み需要の動きがみられましたが、建設コスト高騰の影響もあり、持家や貸家の新設住宅着工戸数は弱含みで推移しています。一方、米国では、慢性的な住宅不足を背景とした新築住宅に対する潜在需要は強いものの、住宅ローン金利の高止まりや関税政策等による先行き不透明感に起因する需要鈍化の懸念、及び建設コストの高まりにより、新規の住宅着工に慎重な姿勢が見られました。

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。

その結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高は2,015,408百万円（前年同期比8.4%増）、営業利益は155,473百万円（前年同期比1.1%減）、経常利益は136,600百万円（前年同期比7.2%減）、親会社株主に帰属する中間純利益は101,603百万円（前年同期比17.4%減）となりました。

セグメント別の経営成績は次のとおりです。

(戸建住宅事業)

当事業の当中間連結会計期間における売上高は238,253百万円（前年同期比3.3%増）、営業利益は24,364百万円（前年同期比17.2%増）となりました。

お客様一人ひとりの“感性”を住まいに映し出すデザイン提案システム「life knit design」の活用やグループ連携による提案力の向上、生産から出荷までの邸別生産体制の強化等の取り組みに加え、政府による「子育てグリーン住宅支援事業」等の後押しもあり受注は堅調に推移しました。

価格レンジ別戦略として、2ndレンジ商品における分譲地との一体提案や、3rdレンジ商品における当社「DESIGN OFFICEチーム」によるブランディング推進など、中高級商品の拡販に注力するとともに、1stレンジ商品においては、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当社グループ各社が請け負う共同建築事業「SI^{*1}事業」を積極的に推進し、国内の良質な住宅ストック形成に貢献しています。

2024年度において戸建住宅ZEH比率^{*2}が96%と過去最高を更新したネット・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」、間取り連動スマートホームサービス「PLATFORM HOUSE touch」、家具・内装等の高付加価値提案も引き続き好評で、価格レンジ別戦略の深化により戸建住宅ブランドの強化を推進しています。

※1 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

※2 戸建住宅ZEH比率：当社が建築した戸建住宅（北海道の請負・分譲住宅は除く）に占めるZEHの割合を表した指標。集計対象期間は2024年4月1日～2025年3月31日。

(賃貸・事業用建物事業)

当事業の当中間連結会計期間における売上高は278,704百万円(前年同期比6.2%増)、営業利益は42,374百万円(前年同期比12.0%増)となりました。

当社独自に選定した長期間にわたり入居需要が見込まれる都市部(S・Aエリア)を中心とした事業展開を推進し、その中でも特に駅近で利便性の高い地域(Sエリア)において、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」の普及に注力しました。これらのエリアマーケティングに加え、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、「シャームゾンZEH」においては、太陽光パネルが住戸ごとに接続されている入居者売電方式により、入居者が光熱費節約のメリットを実感できることが好評で、賃貸住宅受注に占めるZEH住戸割合が76%となりました。

また、ESGソリューション提案や法人の事業承継ニーズへの対応強化により、CRE(法人)・PRE(公共団体)事業における受注も好調に推移しており、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)

当事業の当中間連結会計期間における売上高は158,984百万円(前年同期比2.6%増)、営業利益は14,959百万円(前年同期比91.7%増)となりました。

建築・土木事業ともに、大型工事の順調な進捗や追加変更工事の獲得等が増収に寄与し、採算性が向上しました。特に建築事業については、資材価格高騰や人件費増加等の受注価格への転嫁が進んだことに加え、大型官庁工事の採算が改善しました。受注についても、良好な環境は継続しており、概ね計画通りに進捗しており、建築事業の大型官庁工事、土木事業の民間工事で受注が好調に推移しました。

(賃貸住宅管理事業)

当事業の当中間連結会計期間における売上高は357,812百万円(前年同期比4.7%増)、営業利益は37,173百万円(前年同期比31.4%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賃貸住宅「シャームゾン」の継続的な受注と、当期より賃貸事業専門のグループ会社として営業を開始した積水ハウスシャームゾンPM各社において、オーナー及び入居者に対してよりきめ細かなサービスの提供が可能となる体制整備が進んだこともあり、管理受託戸数が増加しました。既存管理物件については、退室後における原状回復工事期間や新たな申込みから入居日までの期間など空室期間の短縮化を企図した戦略的なリーシング活動により高水準な稼働率を維持するとともに、リテナント時におけるバリューアップ等を通じた賃料上昇に注力しています。また、アプリや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のDX推進、入居後のトラブル対応サービスの拡充等により、入居者満足度及び「シャームゾン」ブランド価値の向上に努めています。

(リフォーム事業)

当事業の当中間連結会計期間における売上高は92,885百万円(前年同期比1.3%減)、営業利益は14,028百万円(前年同期比2.1%増)となりました。

戸建住宅では、当社グループのアフターサービス事業を担う積水ハウスサポートプラス株式会社が当期より営業を開始したことにより、グループ連携がさらに深まりオーナーとのコミュニケーションが一層強化されました。特に、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において、「life knit design」の思想を取り入れた大型リノベーション提案を強化するとともに、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おいて、住生活空間に範囲を絞った「いどころ暖熱」や開口部の断熱改修を中心に国等の補助金を活用した提案を強化しました。また、賃貸住宅では、エリア・間取り・築年数別にマーケット分析を実施し、オーナーの資産価値向上に資する最適リノベーション等の提案や、入居者ニーズの変化をとらえた間取り変更や共用設備工事の提案に注力しています。これらの取り組みにより、リフォーム事業全体の受注は好調に推移しました。

(開発事業)

当事業の当中間連結会計期間における売上高は285,895百万円(前年同期比5.5%減)、営業利益は28,416百万円(前年同期比28.6%減)となりました。当事業に集約された仲介・不動産事業、マンション事業、都市再開発事業の経営成績は次のとおりです。

[仲介・不動産事業]

当事業の当中間連結会計期間における売上高は200,010百万円(前年同期比14.2%増)、営業利益は15,457百万円(前年同期比0.5%減)となりました。

とりわけ当期より仲介・不動産事業専門のグループ会社として営業を開始した積水ハウス不動産株式会社においては、前期まで6社に分かれていた同事業を1社に統合したことにより、良質な販売用不動産の仕入や販売先開拓を強化するための情報・課題をより迅速に共有化する体制整備が進み、これまで以上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んだ結果、不動産事業については、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、当社グループ間の連携に加え、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]

当事業の当中間連結会計期間における売上高は57,486百万円(前年同期比5.9%増)、営業利益は8,819百万円(前年同期比8.9%増)となりましたが、「グランドメゾンThe 山手 253 Marks」(横浜市中区)、及び「グランドメゾン上町一丁目レジデンス」(大阪市中央区)の引渡しが進捗するなど、販売物件の引渡しは計画通りに進捗しました。

当社が東京・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分譲マンション「グランドメゾン」については、家庭部門の脱炭素化への貢献を目指して全住戸ZEH仕様とすることに加えて、建物長寿命化の観点から進める長期優良住宅の認定実績が着実に積み上がっています。また、各物件の魅力を最大限に活かす企画の策定や、各戦略エリアに根差した情報発信拠点「GM BASE」を順次開設するなど、「グランドメゾン」のプレゼンスは着実に向上しています。これらの取り組みが奏功し、「グランドメゾン福岡 鴻臚館前」(福岡市中央区)、「グランドメゾン武蔵小杉の杜」(川崎市中原区)等の販売が好調に推移しました。

[都市再開発事業]

当事業の当中間連結会計期間における売上高は28,397百万円(前年同期比61.2%減)、営業利益は4,140百万円(前年同期比74.4%減)となりました。

大型物件の売却を積極的に進めた前期に比して減収となりましたが、計画通りに進捗しており、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、当社が一部を出資する特定目的会社において、持分法投資利益の計上が見込まれる保有不動産の売買契約を締結し、2025年5月に引渡しを完了しました(第3四半期に計上予定)。

なお、JV9社で進めてきたJR大阪駅に隣接する大規模複合開発「グラングリーン大阪」(大阪市北区)については、2024年9月の先行まちびらきに続き、店舗・ホテル・オフィスの他、ウェルネス施設やMICE施設など多彩な機能を兼ね備えた南館が2025年3月にグランドオープンを迎えました。将来のパイプライン拡充に向けた開発用地の仕入れも順調に進捗しています。

(国際事業)

当事業の当中間連結会計期間における売上高は614,381百万円(前年同期比26.8%増)、営業利益は15,568百万円(前年同期比48.5%減)となりました。

米国戸建住宅事業においては、2024年4月に買収したM.D.C. Holdings, Inc. の業績が当期初より貢献したことで受注・引渡は増加したものの、住宅ローン金利が依然として高止まりしていることに加え、米国経済の先行き不透明感が高まった影響もあり、顧客の様子見姿勢が強まったことを受けインセンティブを増加させたことや、のれんの償却額等の計上により利益率が低下しました。一方、米国コミュニティ開発事業においては、好調だった前年同期と同水準の売上となり、堅調に推移しました。また、米国賃貸住宅開発事業においては、積水ハウス・リート投資法人が組成したSPCに対して、「City Ridge」(ワシントンD.C.)の追加売却分を2025年6月に引渡しました。加えて、「San Diego Court House Middle棟」(サンディエゴ)の売買契約を締結し、2025年7月に引渡しを完了しました(第3四半期に計上予定)。

また、オーストラリアにおいては、「Orchards Lumia棟」(シドニー)の引渡しが進捗し増収となりました。

(その他)

当事業の当中間連結会計期間における売上高は7,628百万円(前年同期比10.4%増)、営業利益は1,555百万円(前年同期比18.8%増)となりました。

また、当中間連結会計期間末における資産総額は、仕入債務や法人税等の支払いによる現金預金の減少等により前連結会計年度末と比較して3.0%減の4,662,545百万円となりました。負債総額は、仕入債務や法人税等の支払い等により前連結会計年度末と比較して2.3%減の2,724,858百万円となりました。純資産は、親会社株主に帰属する中間純利益を計上したものの、配当金の支払いや為替換算調整勘定の減少等により前連結会計年度末と比較して4.0%減の1,937,686百万円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」）は、前連結会計年度末より55,125百万円減少し、335,181百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローは次のとおりです。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による資金は、棚卸資産の増加等により、12,964百万円の減少（前年同期比36,269百万円資金減）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による資金は、有形固定資産の取得等により、45,885百万円の減少（前年同期比535,061百万円資金増）となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金は、社債の発行による収入等により、19,871百万円の増加（前年同期比658,757百万円資金減）となりました。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

当中間連結会計期間における研究開発費総額は5,178百万円です。なお、当中間連結会計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

(5)受注及び販売の実績

①受注実績

当中間連結会計期間における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりです。

セグメントの名称	受注高		受注残高	
	金額（百万円）	前年同期比（%）	金額（百万円）	前期末比（%）
戸建住宅事業	240,253	0.5	232,018	0.9
賃貸・事業用建物事業	315,165	8.4	600,347	6.5
建築・土木事業	188,288	△5.2	430,309	7.3
賃貸住宅管理事業	357,812	4.7	—	—
リフォーム事業	96,210	△0.4	40,074	9.0
開発事業	276,043	△21.7	197,095	△4.8
（仲介・不動産事業）	202,588	10.4	74,954	3.6
（マンション事業）	57,056	△19.8	122,140	△0.4
（都市再開発事業）	16,397	△83.3	—	△100.0
国際事業	660,817	14.5	384,506	13.7
報告セグメント計	2,134,590	1.8	1,884,352	6.1
その他	7,724	6.6	1,133	9.3
消去又は全社	△16,082	—	△20,083	—
合計	2,126,233	2.0	1,865,402	6.3

②販売実績

当中間連結会計期間における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりです。

セグメントの名称	金額（百万円）	前年同期比（%）
戸建住宅事業	238,253	3.3
賃貸・事業用建物事業	278,704	6.2
建築・土木事業	158,984	2.6
賃貸住宅管理事業	357,812	4.7
リフォーム事業	92,885	△1.3
開発事業	285,895	△5.5
（仲介・不動産事業）	200,010	14.2
（マンション事業）	57,486	5.9
（都市再開発事業）	28,397	△61.2
国際事業	614,381	26.8
報告セグメント計	2,026,917	8.3
その他	7,628	10.4
消去又は全社	△19,138	—
合計	2,015,408	8.4

（注） 主な相手先別の販売実績は、当該販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10未満であるため記載を省略しました。

3 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,978,281,000
計	1,978,281,000

② 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年7月31日)	提出日現在発行数(株) (2025年9月12日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	663,122,166	663,122,166	東京証券取引所 (プライム市場) 名古屋証券取引所 (プレミアム市場)	単元株式数は 100株です。
計	663,122,166	663,122,166	—	—

(注) 1 提出日現在の発行済株式のうち79,800株は、譲渡制限付株式報酬として、金銭報酬債権(262百万円)を出資の目的とする現物出資により発行したものです。

2 提出日現在の発行済株式のうち45,500株は、業績連動型株式報酬として、金銭報酬債権(149百万円)を出資の目的とする現物出資により発行したものです。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2025年6月4日(注)	125	663,122	206	203,300	206	259,054

(注) 2025年5月16日開催の取締役会において決議した譲渡制限付株式報酬及び業績連動型株式報酬としての新株式の発行によるものです。

発行価格 3,295円00銭

資本組入額 1,647円50銭

(5) 【大株主の状況】

2025年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂1丁目8-1	111,345	17.17
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	45,306	6.99
積水ハウス育資会	大阪市北区大淀中1丁目1-88	22,081	3.41
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営 業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. (東京都港区港南2丁目15-1)	14,515	2.24
積水化学工業株式会社	大阪市北区西天満2丁目4-4	14,168	2.19
SMBc日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3-1	12,073	1.86
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3	11,677	1.80
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2-10	8,821	1.36
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営 業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南2丁目15-1)	8,760	1.35
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営 業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南2丁目15-1)	8,643	1.33
計	—	257,393	39.70

- (注) 1 上記の表に記載のほか、当社所有の自己株式14,712千株があります。
- 2 上記所有株式数のうち、証券投資信託及び年金信託設定分は以下のとおりです。
- | | |
|-------------------------|----------|
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 59,842千株 |
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口) | 33,484千株 |
- 3 積水ハウス育資会は当社の従業員持株会です。

- 4 ブラックロック・ジャパン株式会社から2023年9月5日付で提出された大量保有報告書(変更報告書)により、2023年8月31日現在で53,134千株(8.02%)を共同保有している旨が公衆の縦覧に供されていますが、2025年7月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記の表には記載していません。なお、当該報告書の内容は次のとおりです。

大量保有者名	保有株券等の数(千株)	株券等保有割合(%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	14,032	2.12
アペリオ・グループ・エルエルシー (Aperio Group, LLC)	2,147	0.32
ブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク (BlackRock Financial Management, Inc.)	1,734	0.26
ブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー (BlackRock Investment Management LLC)	727	0.11
ブラックロック (ネザーランド) BV (BlackRock (Netherlands) BV)	1,926	0.29
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド (BlackRock Fund Managers Limited)	1,870	0.28
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド (BlackRock Asset Management Canada Limited)	966	0.15
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド (BlackRock Asset Management Ireland Limited)	5,045	0.76
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ (BlackRock Fund Advisors)	13,826	2.09
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、 エヌ・エイ。(BlackRock Institutional Trust Company, N.A.)	9,917	1.50
ブラックロック・インベストメント・マネジメント (ユークー) リミテ ッド(BlackRock Investment Management (UK) Limited)	939	0.14

- 5 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループから2024年7月29日付で提出された大量保有報告書(変更報告書)により、2024年7月22日現在で33,488千株(5.05%)を共同保有している旨が公衆の縦覧に供されていますが、2025年7月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記の表には記載していません。なお、当該報告書の内容は次のとおりです。

大量保有者名	保有株券等の数(千株)	株券等保有割合(%)
株式会社三菱UFJ銀行	8,174	1.23
三菱UFJ信託銀行株式会社	16,872	2.54
三菱UFJアセットマネジメント株式会社	8,441	1.27

- 6 野村證券株式会社から2025年4月18日付で提出された大量保有報告書(変更報告書)により、2025年4月15日現在で34,254千株(5.17%)を共同保有している旨が公衆の縦覧に供されていますが、2025年7月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記の表には記載していません。なお、当該報告書の内容は次のとおりです。

大量保有者名	保有株券等の数(千株)	株券等保有割合(%)
野村證券株式会社	192	0.03
ノムラ インターナショナル ピーエルシー (NOMURA INTERNATIONAL PLC)	1,760	0.27
野村アセットマネジメント株式会社	32,301	4.87

- 7 三井住友信託銀行株式会社から2025年8月6日付で提出された大量保有報告書(変更報告書)により、2025年7月31日現在で36,457千株(5.50%)を共同保有している旨が公衆の縦覧に供されていますが、2025年7月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記の表には記載していません。なお、当該報告書の内容は次のとおりです。

大量保有者名	保有株券等の数(千株)	株券等保有割合(%)
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	19,532	2.95
日興アセットマネジメント株式会社	16,925	2.55

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 14,712,100	—	—
	(相互保有株式) 普通株式 548,500	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 645,590,500	6,455,905	—
単元未満株式	普通株式 2,271,066	—	—
発行済株式総数	663,122,166	—	—
総株主の議決権	—	6,455,905	—

(注) ㈱証券保管振替機構名義の株式が、「完全議決権株式(その他)」欄に2,400株(議決権24個)、「単元未満株式」欄に41株それぞれ含まれています。

② 【自己株式等】

2025年7月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
(自己保有株式) 積水ハウス株式会社	大阪市北区大淀中 1丁目1-88	14,712,100	—	14,712,100	2.22
(相互保有株式) アルメタックス株式会社	大阪市北区大淀中 1丁目1-30	548,500	—	548,500	0.08
計	—	15,260,600	—	15,260,600	2.30

2 【役員】の状況】

前事業年度の有価証券報告書に記載した事項を除き、当該有価証券報告書の提出日後、当中間会計期間において、役員の変動はありません。

第4 【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に準拠して作成し、「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に準じて記載しています。

当社の中間連結財務諸表は、第一種中間連結財務諸表です。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2025年2月1日から2025年7月31日まで）に係る中間連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による期中レビューを受けています。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当中間連結会計期間 (2025年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	390,559	335,393
受取手形・完成工事未収入金等	211,114	187,389
未成工事支出金	14,127	14,357
分譲建物	1,068,926	※2 1,042,729
分譲土地	1,374,237	※2 1,361,026
未成分譲土地	396,123	421,466
その他の棚卸資産	※1 12,164	※1 11,988
その他	245,867	215,084
貸倒引当金	△1,013	△1,054
流動資産合計	3,712,106	3,588,382
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	176,209	※2 206,698
機械装置及び運搬具（純額）	11,757	※2 14,678
土地	258,559	※2 266,510
建設仮勘定	45,976	17,295
その他（純額）	41,736	※2 42,383
有形固定資産合計	534,240	547,566
無形固定資産		
のれん	134,217	114,514
その他	87,656	90,033
無形固定資産合計	221,873	204,548
投資その他の資産		
投資有価証券	205,632	189,823
長期貸付金	13,656	15,714
退職給付に係る資産	46,749	48,048
繰延税金資産	10,643	7,993
その他	64,994	61,487
貸倒引当金	△1,047	△1,018
投資その他の資産合計	340,628	322,048
固定資産合計	1,096,742	1,074,162
資産合計	4,808,848	4,662,545

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当中間連結会計期間 (2025年7月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	195,028	194,032
電子記録債務	79,360	56,034
短期社債	40,000	45,000
短期借入金	477,840	404,588
1年内償還予定の社債	8	20,000
1年内返済予定の長期借入金	252,793	202,811
未払法人税等	44,652	38,425
未成工事受入金	220,645	248,616
賞与引当金	39,706	25,989
役員賞与引当金	6,675	2,229
完成工事補償引当金	14,073	13,442
その他	184,863	162,174
流動負債合計	1,555,648	1,413,345
固定負債		
社債	620,121	717,601
長期借入金	456,321	434,224
長期預り敷金保証金	52,626	49,082
繰延税金負債	13,443	16,247
役員退職慰労引当金	862	729
退職給付に係る負債	31,632	31,397
その他	59,593	62,230
固定負債合計	1,234,601	1,311,513
負債合計	2,790,249	2,724,858
純資産の部		
株主資本		
資本金	203,094	203,300
資本剰余金	260,297	259,595
利益剰余金	1,266,985	1,323,362
自己株式	△40,957	△40,906
株主資本合計	1,689,420	1,745,352
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	35,610	28,908
繰延ヘッジ損益	△123	△507
為替換算調整勘定	215,217	102,128
退職給付に係る調整累計額	22,075	18,260
その他の包括利益累計額合計	272,779	148,790
新株予約権	87	62
非支配株主持分	56,311	43,480
純資産合計	2,018,599	1,937,686
負債純資産合計	4,808,848	4,662,545

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
売上高	1,859,127	2,015,408
売上原価	1,497,551	1,616,951
売上総利益	361,576	398,456
販売費及び一般管理費	※1 204,435	※1 242,982
営業利益	157,141	155,473
営業外収益		
受取利息	3,203	3,725
受取配当金	1,244	1,150
為替差益	3,064	—
持分法による投資利益	446	1,961
その他	1,440	1,199
営業外収益合計	9,399	8,037
営業外費用		
支払利息	13,835	18,889
為替差損	—	1,977
その他	5,528	6,043
営業外費用合計	19,364	26,910
経常利益	147,176	136,600
特別利益		
投資有価証券売却益	18,941	11,591
特別利益合計	18,941	11,591
特別損失		
固定資産除売却損	586	389
買収関連費用	3,379	—
関係会社株式売却損	386	—
減損損失	12	—
特別損失合計	4,365	389
税金等調整前中間純利益	161,752	147,802
法人税、住民税及び事業税	39,841	34,595
法人税等調整額	△2,937	9,491
法人税等合計	36,904	44,086
中間純利益	124,847	103,716
非支配株主に帰属する中間純利益	1,863	2,113
親会社株主に帰属する中間純利益	122,983	101,603

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)
中間純利益	124,847	103,716
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△10,578	△5,782
為替換算調整勘定	123,193	△110,510
退職給付に係る調整額	△3,128	△3,821
持分法適用会社に対する持分相当額	5,527	△2,958
その他の包括利益合計	115,013	△123,073
中間包括利益	239,861	△19,356
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	237,908	△21,466
非支配株主に係る中間包括利益	1,953	2,109

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	161,752	147,802
減価償却費	15,673	20,304
減損損失	12	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	27	△368
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△5,715	△6,694
受取利息及び受取配当金	△4,448	△4,875
支払利息	13,835	18,889
持分法による投資損益 (△は益)	△446	△1,961
投資有価証券売却損益 (△は益)	△18,941	△11,591
関係会社株式売却損益 (△は益)	391	—
売上債権の増減額 (△は増加)	1,656	23,483
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△57,242	△149,534
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,369	△11,297
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	26,839	28,721
その他	△60,630	△3,067
小計	75,134	49,810
利息及び配当金の受取額	4,391	4,682
利息の支払額	△13,251	△17,935
法人税等の支払額	△42,969	△49,524
法人税等の還付額	—	2
営業活動によるキャッシュ・フロー	23,305	△12,964
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	△26,979	—
有価証券の償還による収入	12,184	—
有形固定資産の取得による支出	△41,227	△36,254
有形固定資産の売却による収入	542	96
投資有価証券の取得による支出	△24,292	△15,955
投資有価証券の売却及び償還による収入	23,359	15,905
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△516,729	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	122	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△768	—
貸付けによる支出	△992	△434
貸付金の回収による収入	260	199
その他	△6,426	△9,441
投資活動によるキャッシュ・フロー	△580,947	△45,885

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期社債の純増減額 (△は減少)	—	5,000
短期借入金の純増減額 (△は減少)	470,300	△88,032
長期借入れによる収入	49,669	101,147
長期借入金の返済による支出	△1,042	△92,730
社債の発行による収入	200,000	140,000
社債の償還による支出	△8	△8
配当金の支払額	△41,479	△46,026
自己株式の取得による支出	△11	△6
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	△180	△26
その他	1,381	555
財務活動によるキャッシュ・フロー	678,629	19,871
現金及び現金同等物に係る換算差額	17,698	△16,147
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	138,686	△55,125
現金及び現金同等物の期首残高	292,901	390,307
現金及び現金同等物の中間期末残高	*1 431,587	*1 335,181

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当中間連結会計期間において、連結の範囲又は持分法適用の範囲の重要な変更はありません。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しています。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っています。なお、当中間連結会計期間において、中間連結財務諸表に与える影響は軽微です。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しています。なお、この変更による影響は軽微であるため、遡及適用は行っておりません。

(中間連結貸借対照表関係)

※1 「その他の棚卸資産」の内訳は、次のとおりです。

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当中間連結会計期間 (2025年7月31日)
半製品	6,592百万円	6,477百万円
仕掛品	901	948
原材料及び貯蔵品	4,670	4,561
計	12,164	11,988

※2 保有目的の変更

前連結会計年度末に「建物及び構築物」及び「土地」等に計上していた投資不動産12,414百万円を「分譲建物」及び「分譲土地」に振替えました。

3 偶発債務

取引先の金融機関からの借入等に対する債務保証は、次のとおりです。

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当中間連結会計期間 (2025年7月31日)
住宅ローン利用による 住宅購入者等	125,173百万円(3,404件)	121,281百万円(3,246件)
関係会社	53,315	42,881

(中間連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は、次のとおりです。

(1) 販売費

	前中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
広告宣伝費	12,647百万円	16,512百万円
販売促進費	17,896	27,047

(2) 一般管理費

	前中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
従業員給料手当及び賞与	73,632百万円	86,381百万円
賞与引当金繰入額	14,492	13,322
退職給付費用	1,109	762
役員退職慰労引当金繰入額	107	101

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
現金預金勘定	431,839百万円	335,393百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△252	△212
現金及び現金同等物	431,587	335,181

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年4月25日 定時株主総会	普通株式	41,479	64.00	2024年1月31日	2024年4月26日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年9月5日 取締役会	普通株式	41,488	64.00	2024年7月31日	2024年9月30日	利益剰余金

II 当中間連結会計期間(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年4月23日 定時株主総会	普通株式	46,026	71.00	2025年1月31日	2025年4月24日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年9月4日 取締役会	普通株式	46,685	72.00	2025年7月31日	2025年9月30日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	230,544	258,126	153,225	338,508	93,358	295,108
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	88	4,267	1,705	3,179	739	7,500
計	230,632	262,394	154,931	341,688	94,098	302,608
セグメント利益	20,794	37,826	7,805	28,291	13,745	39,778

	報告セグメント		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	中間連結 損益計算書 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	484,670	1,853,541	3,190	1,856,732	2,395	1,859,127
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	17,480	3,720	21,201	△21,201	—
計	484,670	1,871,022	6,911	1,877,933	△18,806	1,859,127
セグメント利益	30,239	178,482	1,310	179,792	△22,651	157,141

(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 セグメント利益の調整額△22,651百万円には、セグメント間取引消去193百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△22,845百万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。

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

国際事業において、M.D.C. Holdings, Inc. 他33社を連結子会社としています。なお、当該事象によるのれんの増加額は、当中間連結会計期間においては138,350百万円です。

当中間連結会計期間末において、取得原価の配分が完了していないため、入手可能な合理的な情報に基づいて暫定的な会計処理を行っています。

3. 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。

II 当中間連結会計期間(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	238,115	275,639	157,183	353,078	92,131	279,282
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	138	3,064	1,801	4,733	754	6,612
計	238,253	278,704	158,984	357,812	92,885	285,895
セグメント利益	24,364	42,374	14,959	37,173	14,028	28,416

	報告セグメント		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	中間連結 損益計算書 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	614,381	2,009,812	2,919	2,012,731	2,676	2,015,408
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	17,105	4,709	21,814	△21,814	—
計	614,381	2,026,917	7,628	2,034,546	△19,138	2,015,408
セグメント利益	15,568	176,886	1,555	178,442	△22,968	155,473

(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 セグメント利益の調整額△22,968百万円には、セグメント間取引消去△200百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△22,768百万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。

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7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
請負・分譲	230,540	258,125	153,205	—	93,358	266,998
不動産管理・その他	3	0	20	338,508	—	28,109
外部顧客への売上高	230,544	258,126	153,225	338,508	93,358	295,108
その他の収益(注)	3	0	20	296,263	—	33,899
顧客との契約から生じる収益	230,540	258,125	153,205	42,245	93,358	261,208

	報告 セグメント	その他	合計
	国際事業		
請負・分譲	474,764	959	1,477,952
不動産管理・その他	9,906	4,626	381,175
外部顧客への売上高	484,670	5,585	1,859,127
その他の収益(注)	8,852	776	339,816
顧客との契約から生じる収益	475,818	4,809	1,519,311

(注) その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(移管指針第10号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等が含まれています。

当中間連結会計期間（自 2025年2月1日 至 2025年7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
請負・分譲	238,115	275,639	157,167	—	92,131	252,060
不動産管理・その他	—	0	16	353,078	—	27,221
外部顧客への売上高	238,115	275,639	157,183	353,078	92,131	279,282
その他の収益(注)	—	0	16	306,259	—	15,751
顧客との契約から生じる収益	238,115	275,639	157,167	46,819	92,131	263,531

	報告 セグメント	その他	合計
	国際事業		
請負・分譲	602,003	875	1,617,992
不動産管理・その他	12,378	4,719	397,415
外部顧客への売上高	614,381	5,595	2,015,408
その他の収益(注)	11,200	747	333,976
顧客との契約から生じる収益	603,180	4,847	1,681,432

(注) その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（移管指針第10号）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む。）の譲渡等が含まれています。

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)
(1) 1 株当たり中間純利益	189円79銭	156円76銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	122,983	101,603
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中間純利益 (百万円)	122,983	101,603
普通株式の期中平均株式数(千株)	647,991	648,141
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	189円74銭	156円73銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)		
新株予約権	82	59
業績連動型株式報酬	79	79
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり 中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会 計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

2 【その他】

2025年 9月 4日開催の取締役会において第75期中間配当金について次のとおり支払うことを決議しました。

中間配当金総額 46,685,522,160円

1株当たり配当額 72円

支払請求権の効力発生日及び支払開始日 2025年 9月 30日

(注) 2025年 7月 31日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年9月12日

積水ハウス株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
大阪事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	入	山	友	作
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小	林	雅	史
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	中	澤	直	規

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている積水ハウス株式会社の2025年2月1日から2026年1月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年2月1日から2025年7月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、積水ハウス株式会社及び連結子会社の2025年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しています。
2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。