



積水ハウス株式会社

2025年度第2四半期 経営計画説明会

2025年9月4日

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

企業理念：人間愛

戦後の住宅不足を解消するとともに
住まい手の「命と財産」を守る

お客様ファーストの DNA

主軸：注文住宅98%

お客様のニーズに徹底して応える

コアコンピタンス 技術力

- **耐久性能**
高耐久外壁（ダイコンクリート・陶版外壁ベルバーン）
高耐久屋根材 | 高耐候塗装 | 高耐久目地 …
- **耐震性能**
ダイレクトジョイント構法 | 制震構造「シーカス」 | 高強度耐力壁
S-MJ構法 | メタルジョイント接合システム …
- **快適性能**
Family Suite | スマートUD | life knit design
次世代室内環境システム「SMART-ECS」 …
- **環境性能**
断熱性・気密性 | 省エネ・創エネ・蓄エネの3電池連携
住環境モニタリング「PLATFORM HOUSE touch」 …

コアコンピタンス 施工力

- **基礎・建方工事**
積水ハウス建設グループ
- **施工従事者（大工職）**
約5,000名
- **教育訓練センター・訓練校**
住宅技能工「クラフター」雇用・育成強化
- **大工選手権WAZA**

コアコンピタンス 顧客基盤

- 「日本一の住まいのコンシェルジュ」へ
累積建築戸数：270万戸超（海外含む）
積水ハウスサポートプラス（アフターサービス事業専門）
- 「日本一のプロパティマネジメント会社」へ
管理室数：70万室超
積水ハウスシャーメゾンPM（賃貸管理事業専門）
- **地域No.1の「住まい」に強い不動産会社へ**
積水ハウス不動産（仲介・不動産事業専門）
- 「グランドメゾン」ブランドの更なる強化
積水ハウスGMパートナーズ（分譲マンション管理専門）

* 赤字：2025年2月 組織再編

当社が果たす
未来への責任

クオリティ・ファースト

優れた品質と機能性 | 景観との調和
世代を超え愛される美しい住まい

グリーン・ファースト

心地良さと環境配慮の両立 | 自然との共生
生物多様性保全 | サーキュラーエコノミー

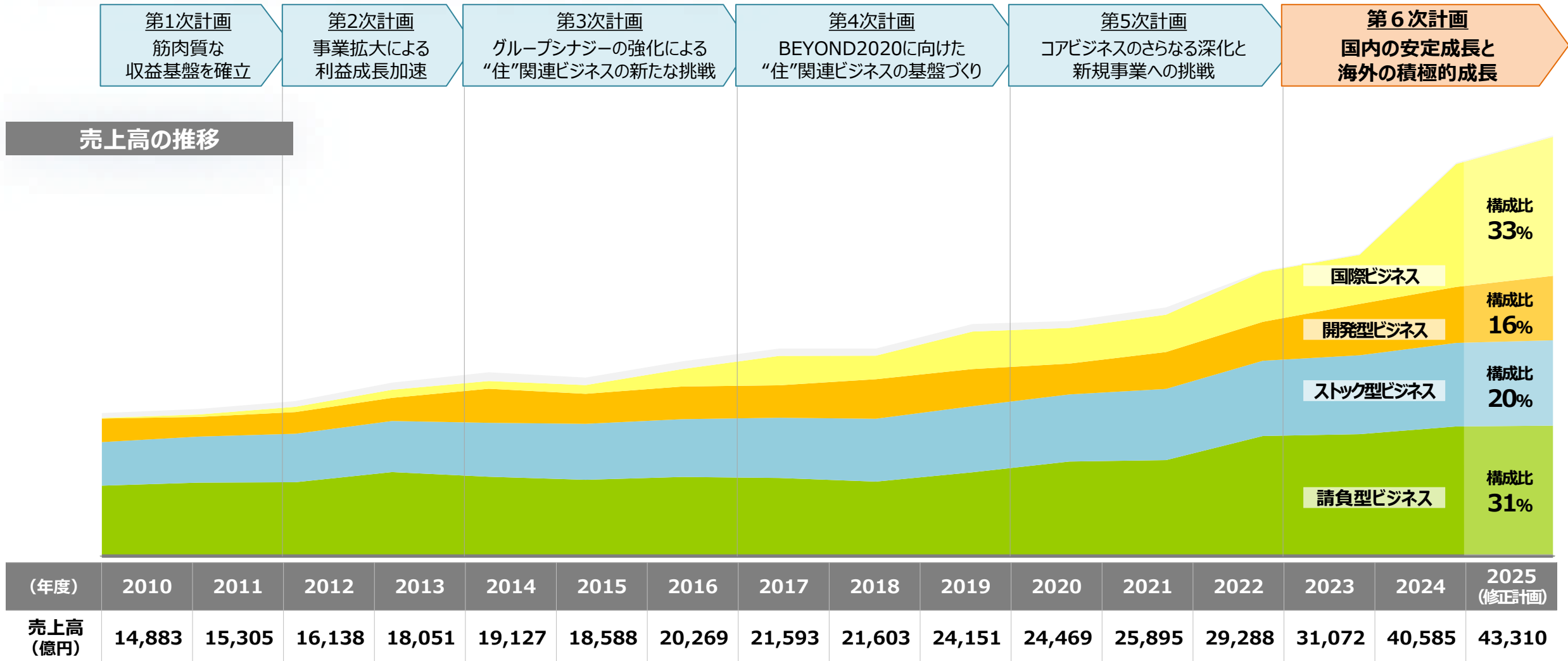
キッズ・ファースト

子どもたちの豊かな感性を育む
従業員やその家族の幸せを支える

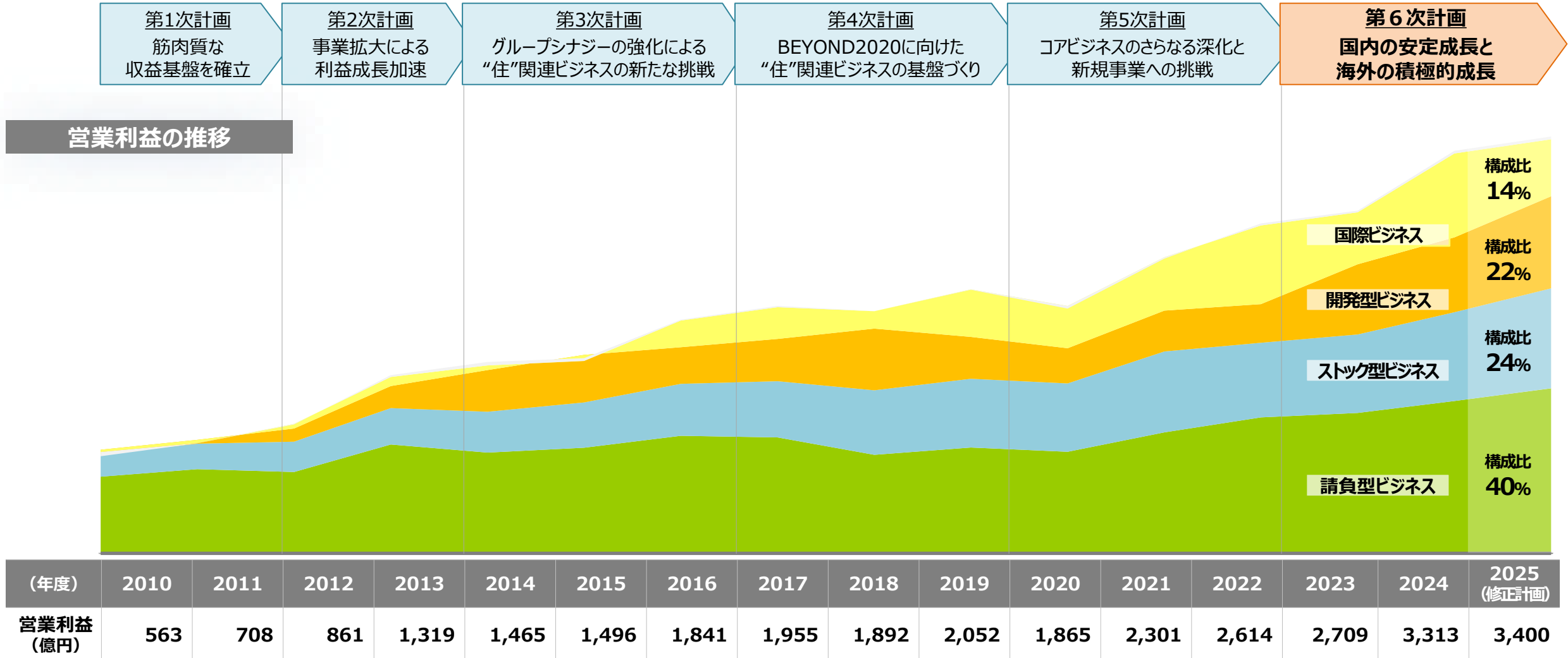
第6次中期経営計画の進捗状況

第6次中期経営計画の進捗状況【売上高】

国内ビジネスの着実な成長に加え、M&Aにより海外ビジネスの事業拡大を実現。
基本方針である「国内の安定成長と海外の積極的成長」が継続。



* 上記「構成比」の算定基礎に「消去または全社」は含まず



* 上記「構成比」の算定基礎に「消去または全社」は含まず

第6次中期経営計画の進捗状況

■ 2023年3月公表 第6次中期経営計画

		2023年度	2024年度	2025年度	3か年合計
売上高	(億円)	30,800	32,700	36,760	100,260
営業利益	(億円)	2,650	2,750	3,180	8,580
経常利益	(億円)	2,590	2,690	3,110	8,390
親会社株主に帰属する当期純利益	(億円)	1,930	1,960	2,140	6,030
EPS	(円)	295.05	303.35	331.20	-
ROE		11.6%	安定的に11%以上（最終2025年度に12%程度）		

■ 2025年度修正計画および過年度2か年の実績

		2023年度 実績	2024年度 実績	2025年度 修正計画	3か年合計
売上高	(億円)	31,072	40,585	43,310	114,968
	MDC連結化による影響を除く	31,072	34,690	37,350	103,113
営業利益	(億円)	2,709	3,313	3,400	9,423
	MDC連結化による影響を除く	2,740*	3,161	3,586	9,488
経常利益	(億円)	2,682	3,016	3,210	8,908
親会社株主に帰属する当期純利益	(億円)	2,023	2,177	2,320	6,520
EPS	(円)	309.29	335.95	357.97	-
ROE		11.9%	11.7%	11.9%	-

* 2023年度に計上したMDC買収関連一時費用（約31億円）を考慮

市況悪化による米国戸建住宅事業の下振れを、好調な国内事業の上振れと追加物件売却等で補い、EPSおよび1株当たり配当金は期初計画を据え置き。過去最高の売上高・営業利益を計画。

	(ご参考) 2024年度実績	期初計画 (2025年3月公表)	2025年度 修正計画 (2025年9月公表)		期初計画からの主な変化	
				期初計画比	売上高	
売上高	40,585億円	45,000億円	43,310億円	△1,690億円	国内事業	
売上総利益	7,859億円	8,840億円	8,510億円	△330億円	国内事業	
営業利益	3,313億円	3,620億円	3,400億円	△220億円	国内事業	
経常利益	3,016億円	3,390億円	3,210億円	△180億円	国内事業	
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,177億円	2,320億円	2,320億円	-	国内事業	
EPS	335.95円	357.97円	357.97円	-	国内事業	
ROA	8.3%	7.9%	7.8%	△0.1p	国内事業	
ROE	11.7%	11.9%	11.9%	-	国内事業	
1株当たり配当金	135円	144円	144円	-	国内事業	
配当性向	40.2%	40.2%	40.2%	-	国内事業	

売上高	
ビジネスモデル	増減額
請負型ビジネス	△50億円
ストック型ビジネス	-億円
開発型ビジネス	+1,260億円
小計	+1,210億円
国際ビジネス	△2,900億円

営業利益	
ビジネスモデル	増減額
請負型ビジネス	+50億円
ストック型ビジネス	+45億円
開発型ビジネス	+380億円
小計	+475億円
国際ビジネス	△715億円
消去または全社	+20億円

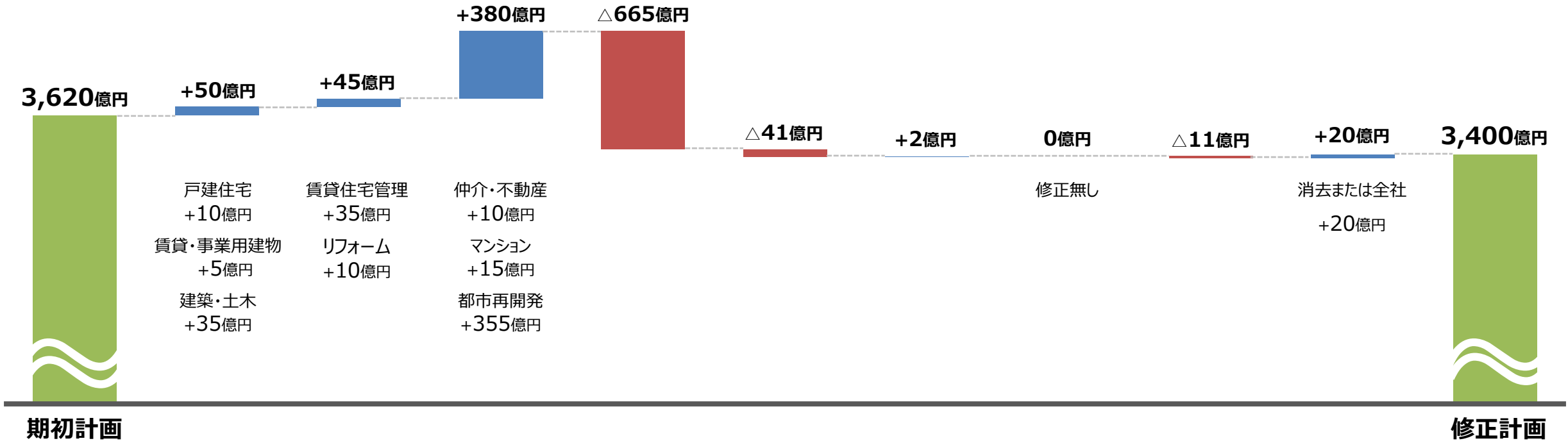
経常利益	
持分法による投資利益	+110億円
当期純利益	
特別利益	+50億円

■ 2025年度 営業利益（期初計画からの変化）

* 為替の前提（1米ドル=145円・1豪ドル=92円）は変更無し

国内事業（+475億円）			国際事業（△715億円）		
請負型	ストック型	開発型	米国戸建住宅事業		豪州事業

MDC 営業利益	既存ビルダー 営業利益	共通費 他	モニテ 開発 事業 賃貸住宅 開発 事業
-------------	----------------	-------	---



2025年度 セグメント別収益計画の進捗状況

(単位：億円)

	2024年度2Q 実績					2025年度2Q 実績					前期比					進捗率 (修正計画比)			
	売上高	営業利益	営業 利益率	受注高	受注残高	売上高	営業利益	営業 利益率	受注高	受注残高	売上高	営業利益	営業 利益率	受注高	受注残高	売上高	営業利益	受注高	
請負型	戸建住宅	2,306	207	9.0%	2,390	2,383	2,382	243	10.2%	2,402	2,320	76	35	1.2p	12	△63	48.9%	49.7%	49.2%
	賃貸・事業用建物	2,623	378	14.4%	2,908	5,448	2,787	423	15.2%	3,151	6,003	163	45	0.8p	243	554	48.9%	48.4%	49.5%
	建築・土木	1,549	78	5.0%	1,986	4,450	1,589	149	9.4%	1,882	4,303	40	71	4.4p	△103	△147	52.8%	80.9%	58.5%
	小計	6,479	664	10.3%	7,284	12,282	6,759	816	12.1%	7,437	12,626	279	152	1.8p	152	343	49.8%	52.7%	51.4%
ストック型	賃貸住宅管理	3,416	282	8.3%	3,416	-	3,578	371	10.4%	3,578	-	161	88	2.1p	161	-	51.0%	55.5%	51.0%
	リフォーム	940	137	14.6%	965	370	928	140	15.1%	962	400	△12	2	0.5p	△3	29	49.7%	52.0%	50.6%
	小計	4,357	420	9.6%	4,382	370	4,506	512	11.4%	4,540	400	149	91	1.8p	157	29	50.7%	54.5%	50.9%
開発型	仲介・不動産	1,751	155	8.9%	1,834	691	2,000	154	7.7%	2,025	749	248	△0	△1.2p	190	58	49.4%	48.3%	48.8%
	マンション	542	80	14.9%	711	1,058	574	88	15.3%	570	1,221	31	7	0.4p	△140	163	49.6%	53.4%	53.8%
	都市再開発	731	161	22.1%	981	275	283	41	14.6%	163	-	△447	△120	△7.5p	△817	△275	18.9%	10.9%	11.9%
	小計	3,026	397	13.1%	3,527	2,024	2,858	284	9.9%	2,760	1,970	△167	△113	△3.2p	△766	△53	42.6%	32.9%	41.9%
国際事業	4,846	302	6.2%	5,769	5,278	6,143	155	2.5%	6,608	3,845	1,297	△146	△3.7p	838	△1,433	42.5%	29.1%	46.7%	
その他	69	13	19.0%	72	14	76	15	20.4%	77	11	7	2	1.4p	4	△2	50.9%	59.8%	48.3%	
消去または全社	△188	△226	-	△189	△195	△191	△229	-	△160	△200	△3	△3	-	28	△5	-	-	-	
合計	18,591	1,571	8.5%	20,847	19,776	20,154	1,554	7.7%	21,262	18,654	1,562	△16	△0.8p	415	△1,122	46.5%	45.7%	48.5%	

2025年度 セグメント別収益計画（修正計画）

	売上高（単位：億円）			営業利益（単位：億円）			営業利益率			受注高（単位：億円）			期初計画との差異			
	2024年度 実績	2025年度		2024年度 実績	2025年度		2024年度 実績	2025年度		2024年度 実績	2025年度		売上高	営業 利益	営業 利益率	
		修正計画	前期比		修正計画	前期比		修正計画	前期比		修正計画	前期比				
請負型	戸建住宅	4,790	4,870	79	460	490	29	9.6%	10.1%	0.5p	4,791	4,880	88	-	10	0.2p
	賃貸・事業用建物	5,449	5,700	250	817	875	57	15.0%	15.4%	0.4p	5,923	6,370	446	60	5	0.0p
	建築・土木	3,250	3,010	△240	152	185	32	4.7%	6.1%	1.4p	3,247	3,220	△27	△110	35	1.3p
	小計	13,490	13,580	89	1,430	1,550	119	10.6%	11.4%	0.8p	13,962	14,470	507	△50	50	0.4p
ストック型	賃貸住宅管理	6,871	7,020	148	568	670	101	8.3%	9.5%	1.2p	6,871	7,020	148	-	35	0.5p
	リフォーム	1,838	1,870	31	266	270	3	14.5%	14.4%	△0.1p	1,860	1,900	39	-	10	0.5p
	小計	8,709	8,890	180	834	940	105	9.6%	10.6%	1.0p	8,731	8,920	188	-	45	0.5p
開発型	仲介・不動産	3,560	4,050	489	289	320	30	8.1%	7.9%	△0.2p	3,676	4,150	473	110	10	0.0p
	マンション	1,024	1,160	135	146	165	18	14.3%	14.2%	△0.1p	1,360	1,060	△300	60	15	0.6p
	都市再開発	1,240	1,500	259	266	380	113	21.5%	25.3%	3.8p	1,334	1,380	45	1,090	355	19.2p
	小計	5,825	6,710	884	702	865	162	12.1%	12.9%	0.8p	6,371	6,590	218	1,260	380	4.0p
国際事業	12,785	14,470	1,684	789	535	△254	6.2%	3.7%	△2.5p	11,724	14,160	2,435	△2,900	△715	△3.5p	
その他	140	150	9	24	26	1	17.5%	17.3%	△0.2p	140	160	19	-	-	-	
消去または全社	△366	△490	△123	△468	△516	△47	-	-	-	△403	△490	△86	-	20	-	
合計	40,585	43,310	2,724	3,313	3,400	86	8.2%	7.9%	△0.3p	40,526	43,810	3,283	△1,690	△220	△0.1p	

セグメント別重点施策の進捗

注文住宅ならではの**高付加価値提案の継続強化により堅調な受注を獲得**。受注残高も着実に積み増し。
 継続的な**利益率改善を踏まえ、営業利益を上方修正**。

第6次中期経営計画の重点施策

- 3ブランド戦略の深化
- CRM戦略の推進
- ハード・ソフト・サービスの融合

2025年度 収益計画 (修正計画/括弧内は前年度比)

売上高	営業利益	売上総利益率	営業利益率
4,870億円 (+1.7%)	490億円 (+6.4%)	24.5% (+0.5p)	10.1% (+0.5p)
2Q実績			
2,382億円 (+3.3%)	243億円 (+17.2%)	25.2% (+1.4p)	10.2% (+1.2p)

■ 受注動向

■ 各年度末受注残高 ■ 各2Q末受注残高

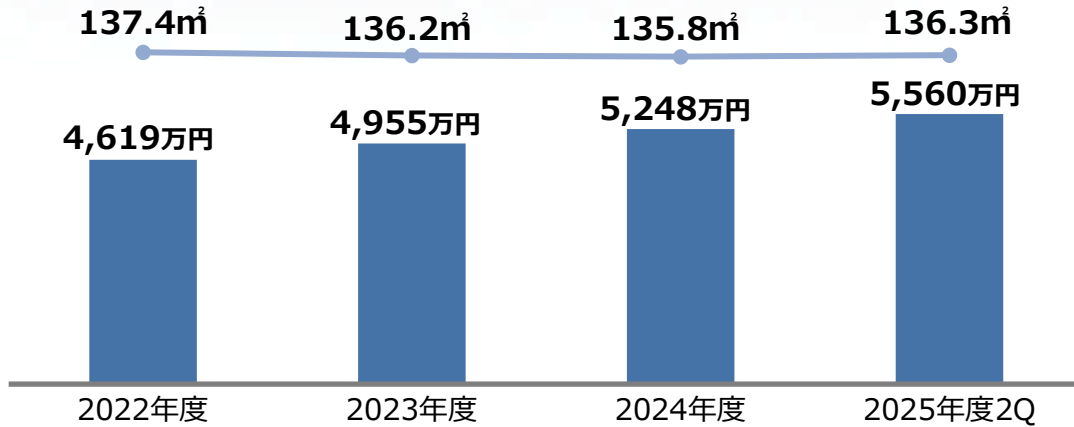
2024年度受注高：4,791億円 (前年度比：+2.9%)

2025年度受注高 (修正計画)：4,880億円 (同：+1.9%)



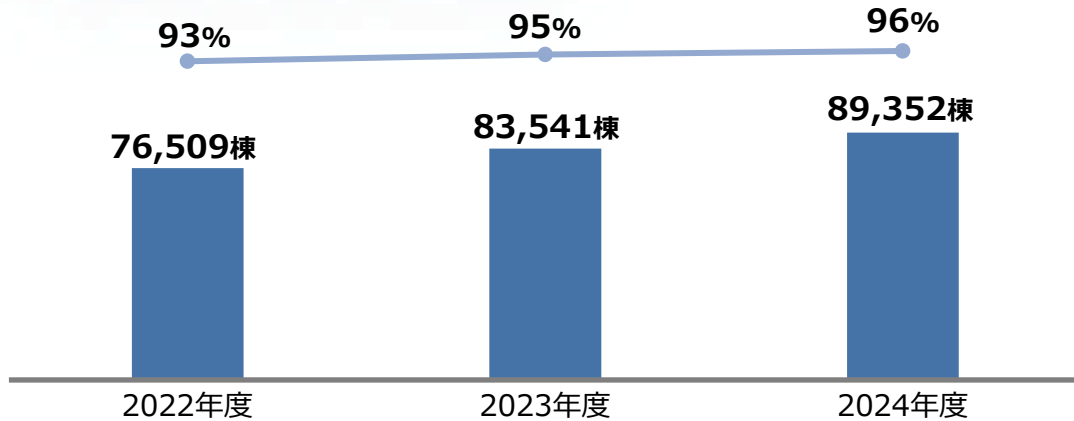
請負型ビジネス | 戸建住宅 (2)

■ 1棟当たり単価・面積の推移 * 引渡ベース (積水ハウス単体)



■ 戸建住宅ZEH棟数・比率の推移

(2025年度目標 : 90%)



■ 累積戸建ZEH棟数 ● 戸建ZEH比率

■ 販売価格帯別 受注棟数比率の状況

		2023年度	2024年度	2025年度2Q
1stレンジ	3,000万円未満	3%	2%	2%
2ndレンジ	3,000万円~ 5,000万円未満	65%	60%	54%
3rdレンジ	5,000万円以上	32%	38%	44%

■ 各種提案の採用率

	2023年度	2024年度	2025年度2Q
SMART-ECS	79%	74%	68%
Family Suite	68%	67%	65%
PLATFORM HOUSE touch	25%	30%	31%

* SMART-ECSの採用率は、集計方法の変更により過年度数値も含め変更

徹底したエリア戦略に加え、高付加価値シャーメゾン等の商品戦略や法人への提案強化等の販売戦略が奏功し、引き続き受注は好調。順調な出荷状況を背景とした売上計上の進捗とともに利益率は改善。売上高・営業利益を上方修正。

第6次中期経営計画の重点施策

- エリアマーケティングの強化
- 高付加価値シャーメゾンの供給
- CRE (法人)・PRE (公共団体) 事業強化

2025年度 収益計画 (修正計画/括弧内は前年度比)

売上高	営業利益	売上総利益率	営業利益率
5,700億円 (+4.6%)	875億円 (+7.0%)	25.1% (+1.0p)	15.4% (+0.4p)
2Q実績			
2,787億円 (+6.2%)	423億円 (+12.0%)	24.4% (+0.6p)	15.2% (+0.8p)

■ 受注動向

■ 各年度末受注残高 ■ 各2Q末受注残高

2024年度受注高: 5,923億円 (前年度比: +7.7%)

2025年度受注高 (修正計画): 6,370億円 (同: +7.5%)

5,164億円

5,448億円

5,638億円

6,003億円

2024年度2Q受注高
2,908億円(同: +6.7%)

2025年度2Q受注高
3,151億円(同: +8.4%)

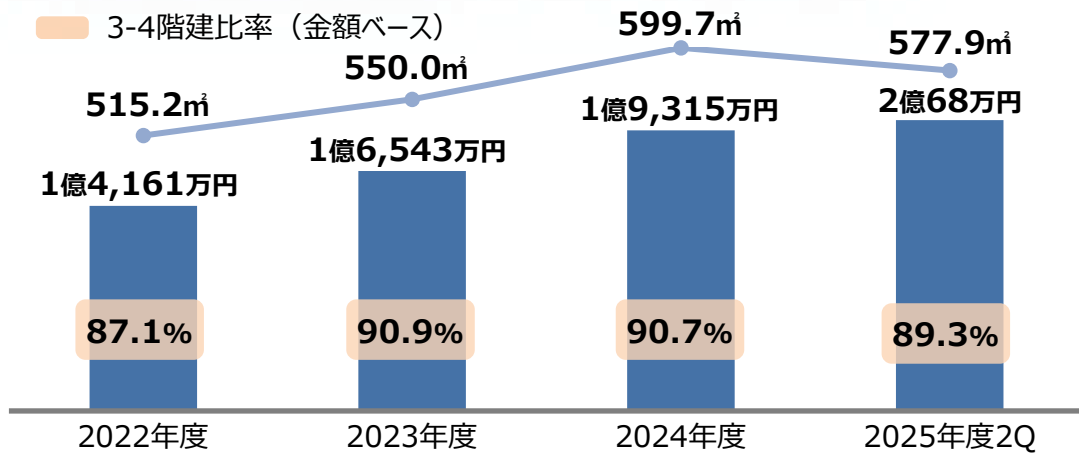
2023年度末
受注残高

2024年度末
受注残高

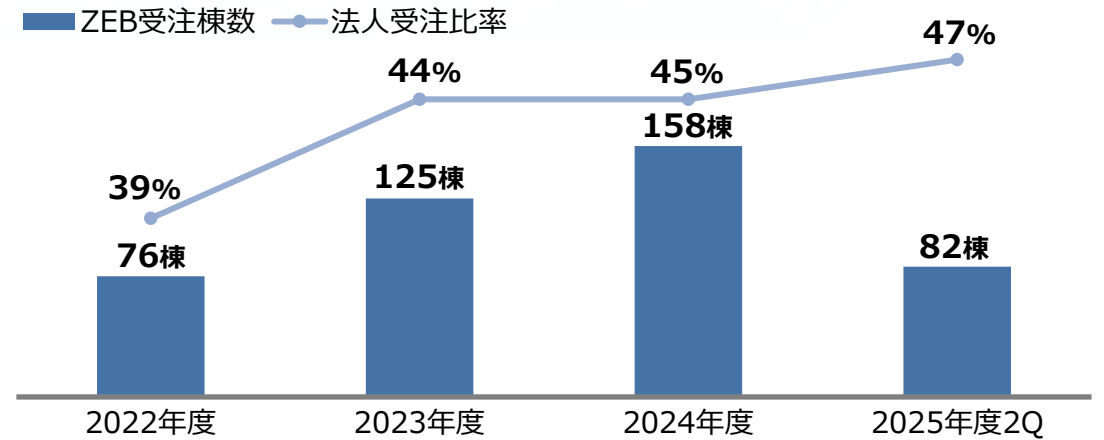
2024年度

2025年度2Q

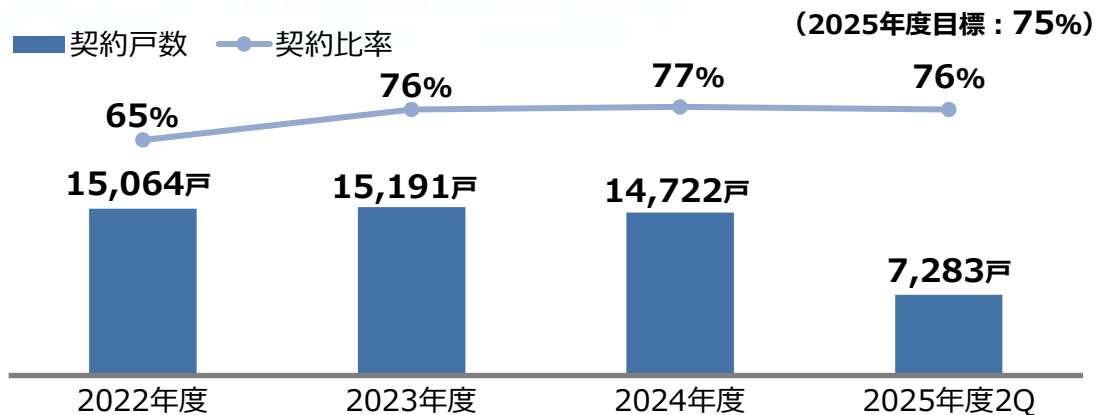
■ 1棟当たり単価・面積の推移 * 引渡ベース (積水ハウス単体)



■ 法人受注比率 (金額ベース)・ZEB受注棟数の推移

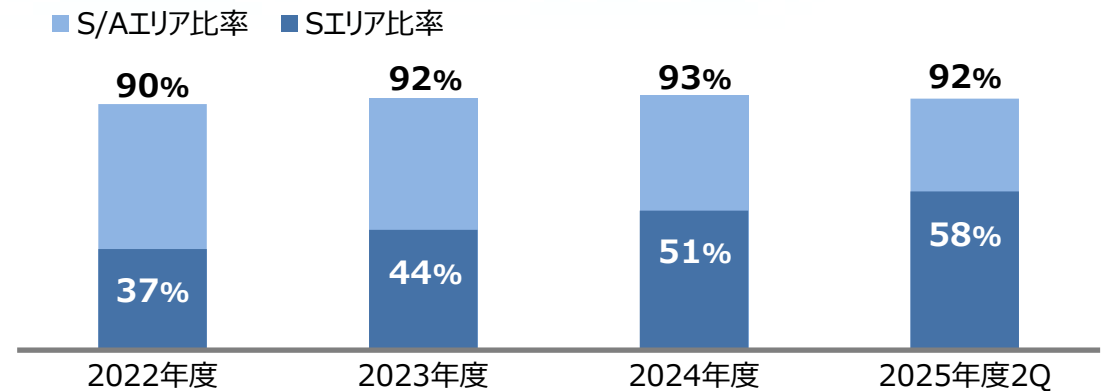


■ シャームゾンZEH契約戸数・比率の推移



* シャームゾンZEHに係る各数値の算定期間は各年2月から翌年1月

■ 賃貸住宅受注のうち、S/Aエリア棟数比率の推移



* S/Aエリア : 当社独自マーケティング基準に基づく概ね駅徒歩10分以内のエリア
その中でも重点戦略エリアをSIエリアと設定

工事原価の上昇が継続する中、採算性重視の経営の徹底が奏功し利益率の改善が継続。営業利益を上方修正。
 強固な施工体制を背景に安定的に受注を獲得。

第6次中期経営計画の重点施策

- 建築：受注チャネルの拡大・深化
- 土木：環境対応・技術力による差異化

2025年度 収益計画（修正計画/括弧内は前年度比）

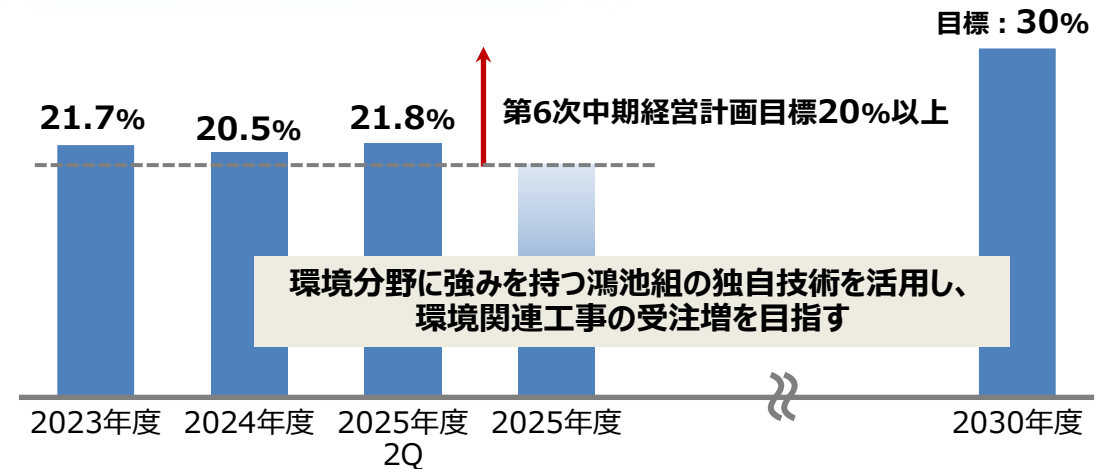
売上高	営業利益	売上総利益率	営業利益率
3,010億円 (△7.4%)	185億円 (+21.6%)	11.8% (+1.9p)	6.1% (+1.4p)
2Q実績			
1,589億円 (+2.6%)	149億円 (+91.7%)	14.2% (+4.4p)	9.4% (+4.4p)

■ 受注動向（鴻池組単体）

受注高	2024年度2Q	2025年度2Q	増減
建築事業	1,194億円	1,274億円	+79億円
土木事業	615億円	469億円	△146億円
合計	1,810億円	1,744億円	△66億円

受注残高	2024年度末	2025年度2Q末	増減
建築事業	2,557億円	2,855億円	+298億円
土木事業	1,214億円	1,231億円	+16億円
合計	3,772億円	4,086億円	+314億円

■ 環境関連工事売上高の比率と目標



好立地・高品質な賃貸住宅「シャームゾン」ブランドの浸透等を背景に高水準の入居率と管理室数の着実な増加が継続。高水準な入居率に加え、DXや空室期間短縮等の取り組みが奏功し、利益率の改善が継続。営業利益を上方修正。

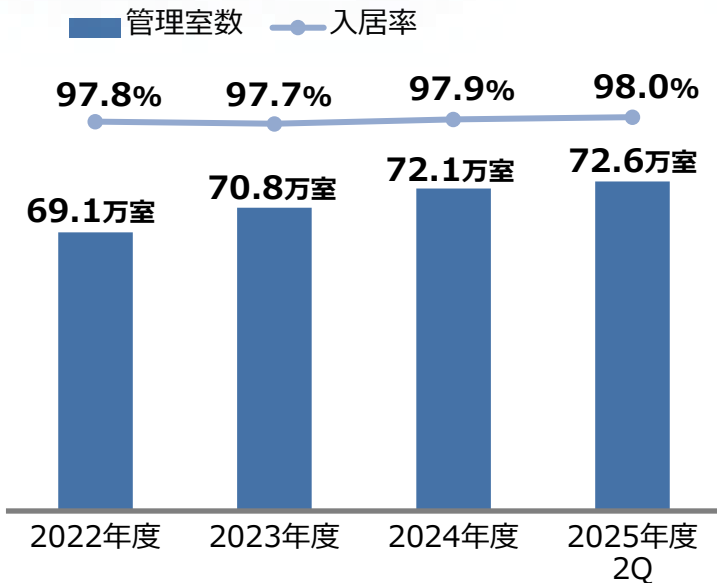
第6次中期経営計画の重点施策

- オーナー向け：資産価値の最大化
(多様なソリューション提案・オーナーとのリレーション強化)
- 入居者向け：サービスの強化
(ブロックチェーン等を用いたサービスの構築・一元化)

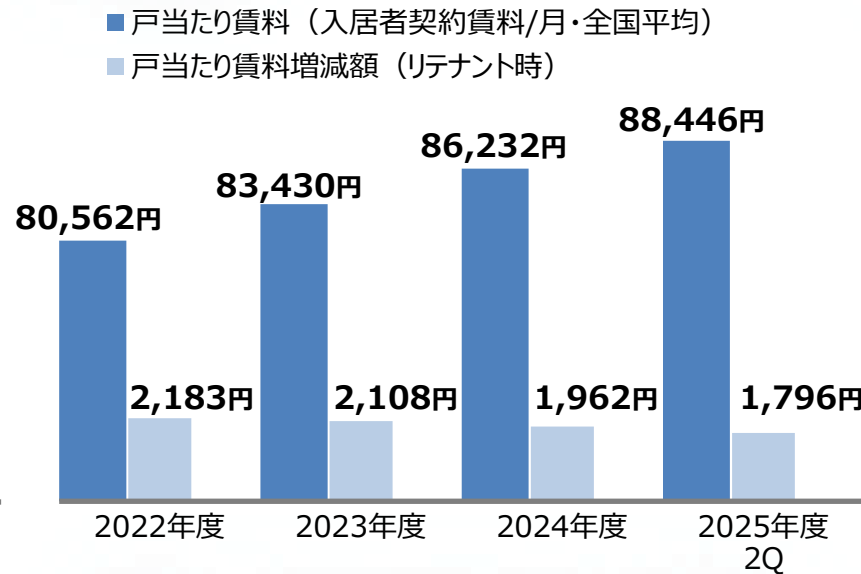
2025年度 収益計画 (修正計画/括弧内は前年度比)

売上高	営業利益	売上総利益率	営業利益率
7,020億円 (+2.2%)	670億円 (+17.9%)	15.7% (+1.2p)	9.5% (+1.2p)
2Q実績			
3,578億円 (+4.7%)	371億円 (+31.4%)	16.4% (+1.9p)	10.4% (+2.1p)

■ 管理室数・入居率の推移

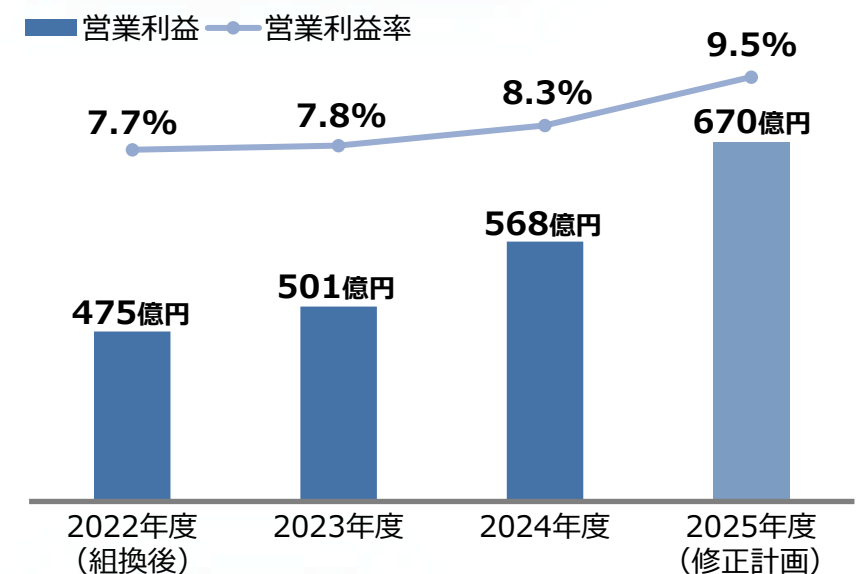


■ 賃料推移



* 対象物件：1969年以降に竣工した当社グループ借上物件

■ 営業利益・営業利益率の推移



* 2023年度にセグメント変更

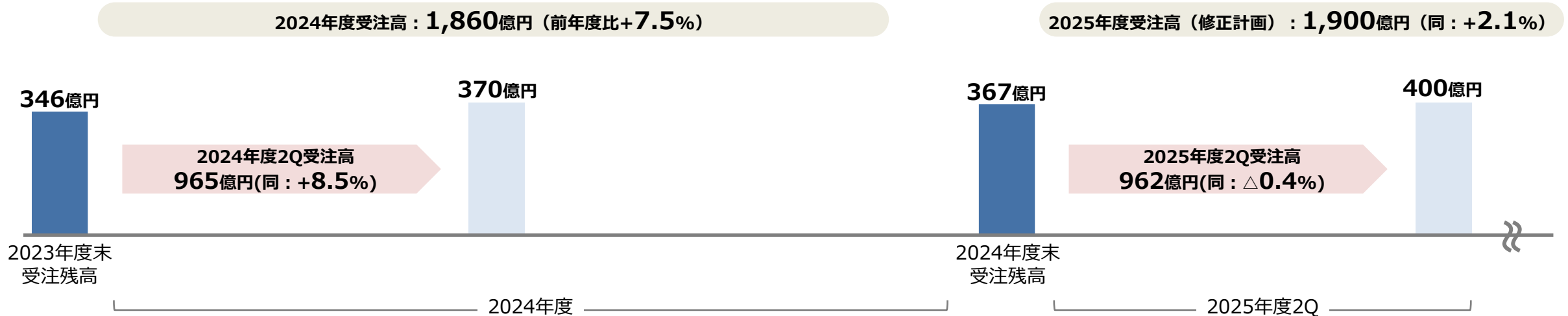
ストック型ビジネス | リフォーム (1)

アフターサービス事業専門の積水ハウスサポートプラス社の分社化により、顧客接点を強化。
積水ハウスリフォーム社は高付加価値提案へ専念することにより、リフォームビジネス全体が活性化。営業利益を上方修正。

第6次中期経営計画の重点施策	2025年度 収益計画 (修正計画/括弧内は前年度比)			
<ul style="list-style-type: none"> ● 戸建住宅：大型リフォームの強化 (提案型リフォーム・環境型リフォームの強化) ● 賃貸住宅：資産価値向上リノベーションの推進 	売上高	営業利益	売上総利益率	営業利益率
	1,870億円 (+1.7%)	270億円 (+1.4%)	27.3% (+1.1p)	14.4% (△0.1p)
	2Q実績			
	928億円 (△1.3%)	140億円 (+2.1%)	28.0% (+1.9p)	15.1% (+0.5p)

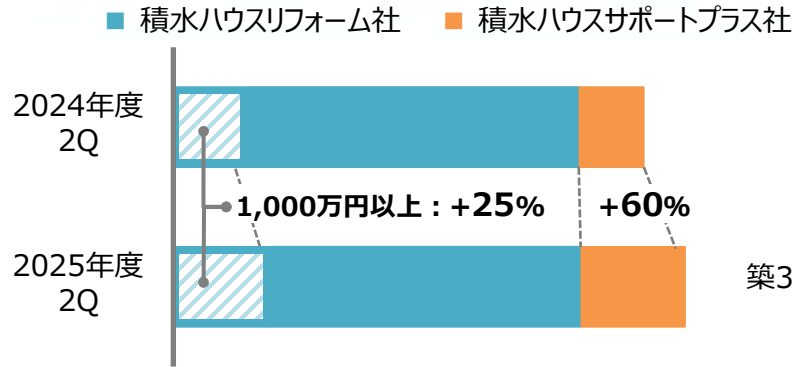
■ 受注動向

■ 各年度末受注残高 ■ 各2Q末受注残高

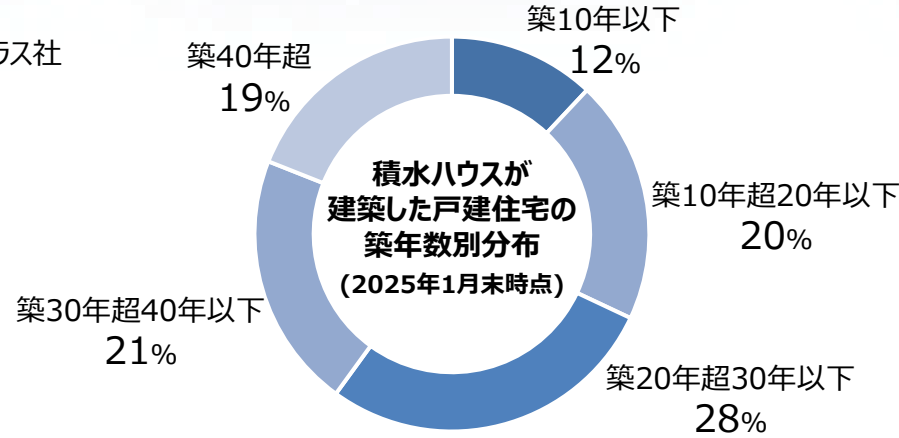


ストック型ビジネス | リフォーム (2)

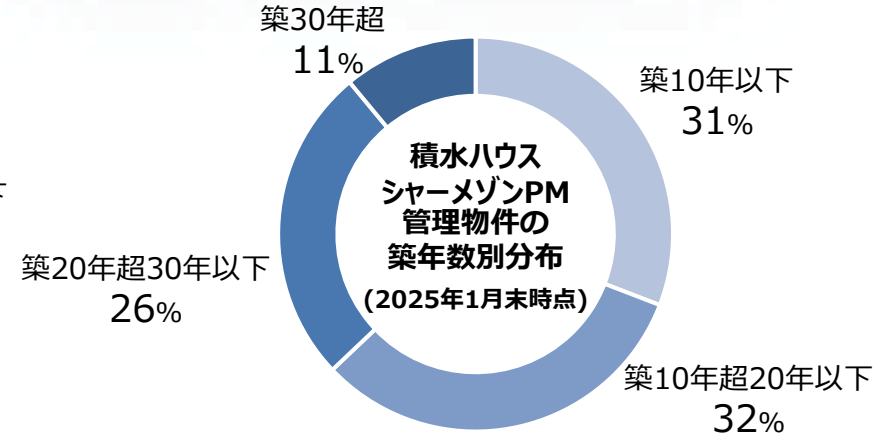
■ リフォーム社・サポートプラス社の受注状況



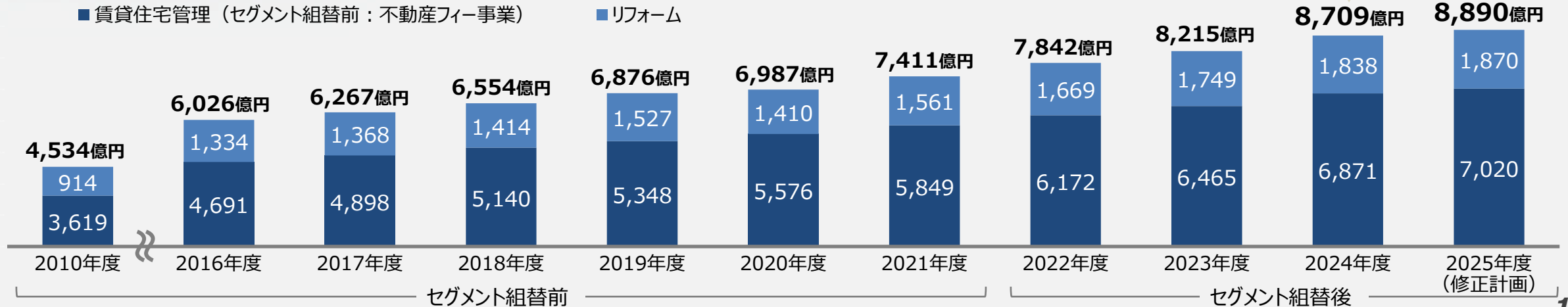
■ 戸建住宅の築年数別分布状況



■ 賃貸住宅 管理物件の築年数別分布状況



■ スtock型ビジネスの売上高推移



回転率を意識した優良な住宅用地の仕入れ・販売により成長が継続。売上高・営業利益を上方修正。
 仲介・不動産事業専門の積水ハウス不動産の発足により、更なるエリアマーケティングの徹底を図り仕入れを強化。

第6次中期経営計画の重点施策

- 住宅用地に強い積水ハウス不動産グループの確立
- 短期回転型アセットとして、全国各エリアで厳選のうえ、土地取得を強化
- 既存住宅等の売買仲介等も強化

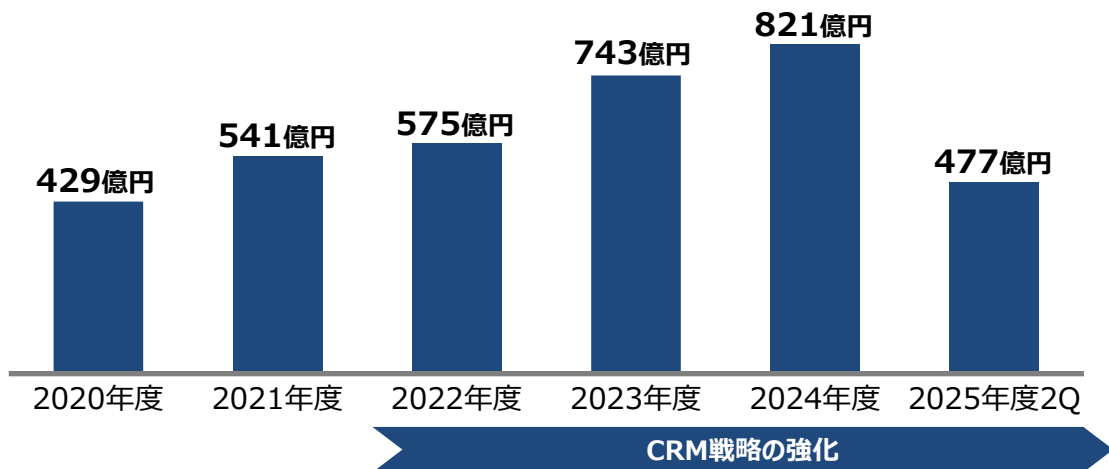
2025年度 収益計画（修正計画/括弧内は前年度比）

売上高	営業利益	売上総利益率	営業利益率
4,050億円 (+13.7%)	320億円 (+10.5%)	17.3% (+0.1p)	7.9% (△0.2p)
2Q実績			
2,000億円 (+14.2%)	154億円 (△0.5%)	16.5% (△1.7p)	7.7% (△1.2p)

■ 積水ハウスにおける土地分譲事業

売上高 推移

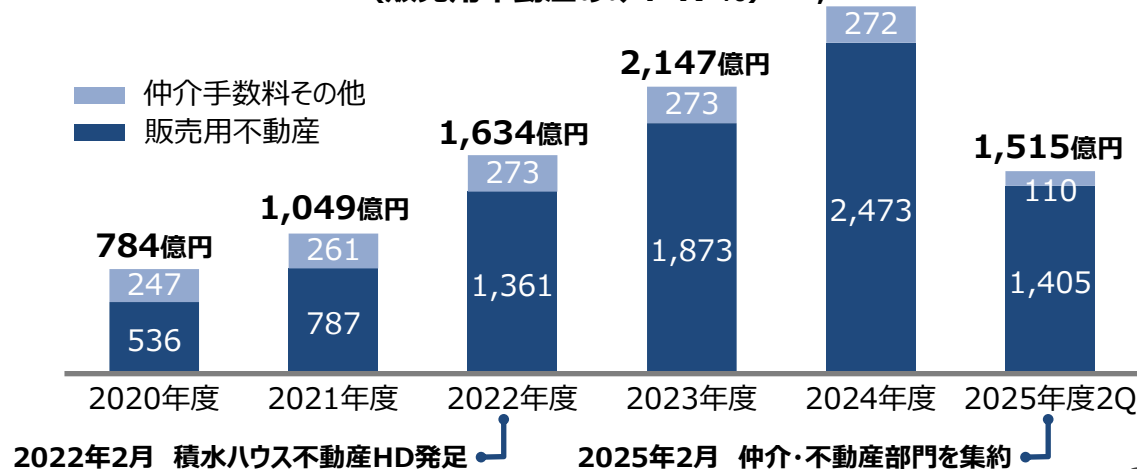
年平均成長率（2020年～2024年）：18%



■ 積水ハウス不動産における仲介・不動産事業

売上高 推移

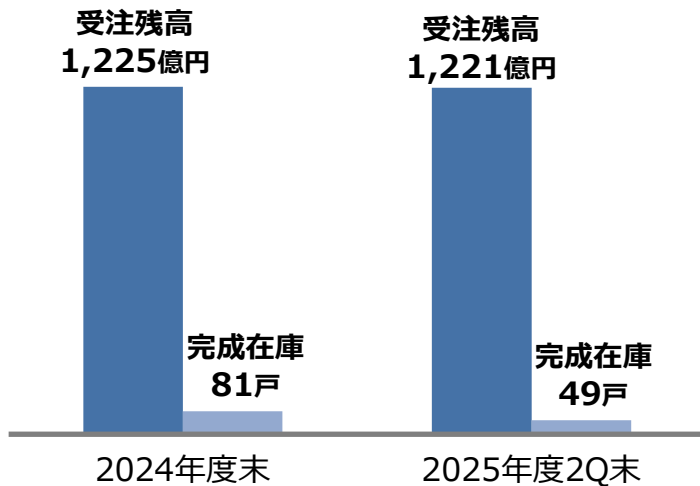
年平均成長率（2020年～2024年）：37%
 （販売用不動産のみ：47%） 2,745億円



四大都市圏（東京・名古屋・大阪・福岡）におけるエリア戦略に加え、「グランドメゾン」ブランドの更なる浸透を図る。高額物件を中心に販売は順調に進捗。売上高・営業利益を上方修正。

第6次中期経営計画の重点施策	2025年度 収益計画（修正計画/括弧内は前年度比）			
<ul style="list-style-type: none"> ● 四大都市圏におけるエリアを厳選した資産価値の高い物件供給に注力 ● 全住戸ZEH仕様を基本スペックとして分譲 ● グランドメゾンブランドの向上 	売上高	営業利益	売上総利益率	営業利益率
	1,160億円 (+13.2%)	165億円 (+12.6%)	23.3% (△0.4p)	14.2% (△0.1p)
	2Q実績			
	574億円 (+5.9%)	88億円 (+8.9%)	23.4% (+0.1p)	15.3% (+0.4p)

■ 受注残高・完成在庫の状況



■ 2025年度主な引渡し予定物件

	物件名	所在地	販売戸数	引渡時期
2023年度 販売物件 より全て ZEH仕様	グランドメゾン The 山手 253 Garden	神奈川県横浜市中区	14戸	2025年2月
	グランドメゾン The 山手 253 Marks	神奈川県横浜市中区	14戸	2025年7月
	グランドメゾン 杉並永福町	東京都杉並区	51戸	2025年7月
	グランドメゾン 武蔵小杉の杜	神奈川県川崎市中原区	271戸	2025年9月
	グランドメゾン 名古屋駅	愛知県名古屋市西区	59戸	2026年1月
	グランドメゾン 上町一丁目レジデンス	大阪府大阪市中央区	65戸	2025年7月
	グランドメゾン 福岡 The Central Luxe	福岡県福岡市中央区	123戸	2025年7月

優良エリアで開発した高品質で豊富な物件パイプラインをもとに物件売却が順調に進捗。
 期末に向け、売却物件を追加し、売上高・営業利益を大幅に上方修正。

第6次中期経営計画の重点施策

- 徹底したエリアマーケティングと中長期視点の投資判断により、都市と地方の開発を実施
- 賃貸マンション「プライムメゾン」の土地仕入れ～出口戦略を加速化
- Trip Base道の駅プロジェクトによる地域創生型ホテル開発事業の展開

2025年度 収益計画（修正計画/括弧内は前年度比）

売上高	営業利益	売上総利益率	営業利益率
1,500億円 (+20.9%)	380億円 (+42.5%)	28.7% (+2.8p)	25.3% (+3.8p)
2Q実績			
283億円 (△61.2%)	41億円 (△74.4%)	23.5% (△2.7p)	14.6% (△7.5p)

■ 資産残高（帳簿価額ベース）*2025年2Q末時点

賃貸住宅

資産残高 約550億円

オフィス

資産残高 約1,650億円

ホテル

資産残高 約450億円



プライムメゾン日本橋馬喰町
 (東京都中央区)



プライムメゾン錦糸町
 (東京都墨田区)



赤坂グリーンクロス
 (東京都港区)



本町ガーデンシティテラス
 (大阪市中央区)



ザ・リッツカールトン京都
 (京都市中京区)

特定目的会社への
 出資

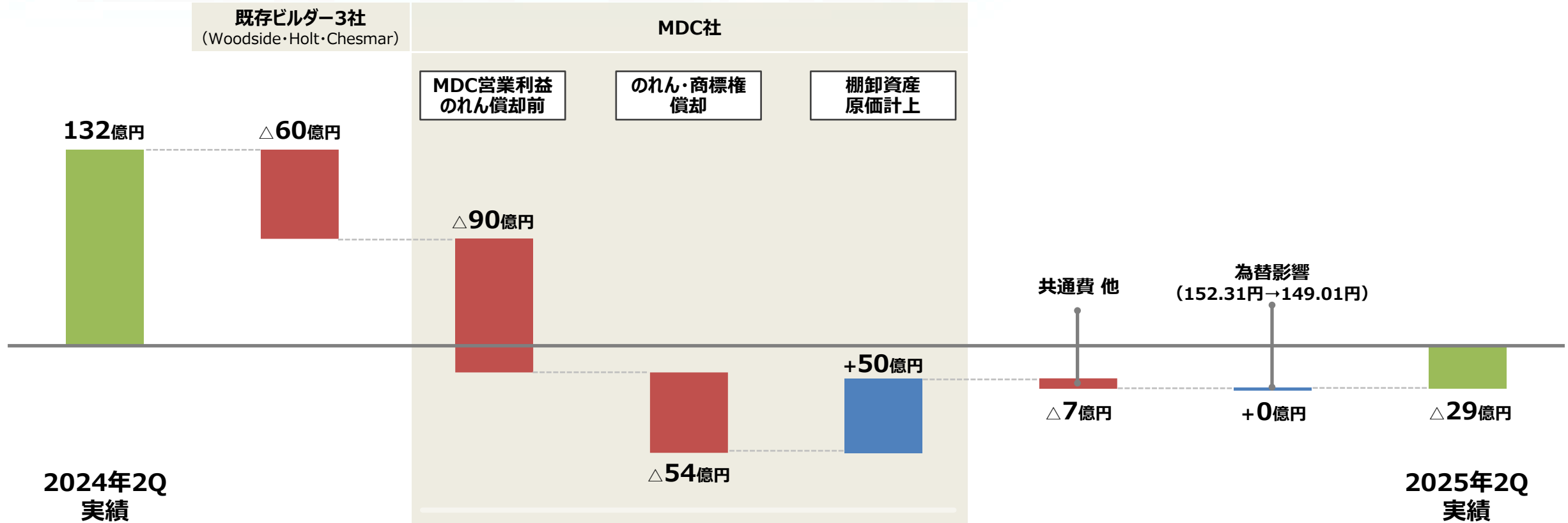
- 大阪堂島浜タワー
 (大阪市北区)
- 福岡大名ガーデンシティ
 (福岡市中央区)

(億円)

	2024年度2Q 実績				2025年度2Q 実績				前年同期比			
	売上高	営業利益	営業利益率	受注高	売上高	営業利益	営業利益率	受注高	売上高	営業利益	営業利益率	受注高
アメリカ	4,780	326	6.8%	5,415	5,865	150	2.6%	6,428	1,084	△175	△4.2pt	1,012
戸建住宅事業	3,919	132	3.4%	4,254	5,032	△29	-	5,422	1,113	△162	-	1,167
(のれん償却等の影響を除く)	-	358	9.2%	-	-	191	3.8%	-	-	△167	△5.4pt	-
コミュニティ開発事業	275	92	33.7%	580	277	91	32.8%	364	1	△1	△0.9pt	△216
賃貸住宅開発事業	581	101	17.5%	581	554	89	16.1%	641	△26	△12	△1.4pt	59
オーストラリア	65	△8	-	353	278	11	4.1%	179	212	20	-	△173
その他*・共通費	-	△15	-	-	-	△6	-	-	-	9	-	-
合計	4,846	302	6.2%	5,769	6,143	155	2.5%	6,608	1,297	△146	△3.7pt	838
シンガポール (持分法投資損益・持分売却損益)	-	4	-	-	-	21	-	-	-	16	-	-

* 2024年度2Qの営業利益には中国およびイギリス（持分法適用）を含む

■ 2025年度2Q 実績 米国戸建住宅事業に係る営業利益の増減要因 (2024年度2Q実績比)



■ MDC社 棚卸資産に係る原価計上の状況

総額：328百万ドル



2025年度2Qまでに66%進捗

(億円)

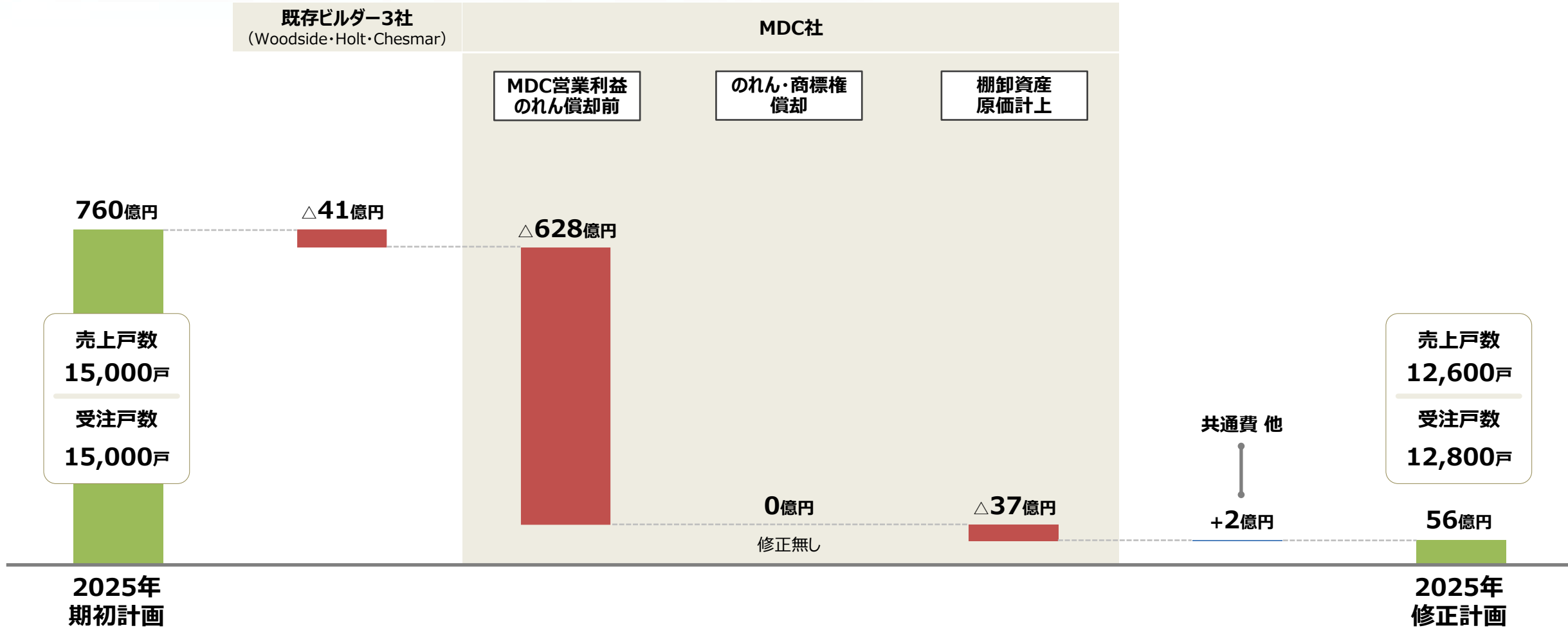
	2024年度 実績				2025年度 修正計画				前年度比				2025年度期初計画比			
	売上高	営業利益	営業利益率	受注高	売上高	営業利益	営業利益率	受注高	売上高	営業利益	営業利益率	受注高	売上高	営業利益	営業利益率	受注高
アメリカ	12,336	779	6.3%	10,947	13,241	500	3.8%	13,272	904	△279	△2.5pt	2,324	△2,810	△704	△3.7pt	△3,502
戸建住宅事業 (のれん償却等の影響を除く)	10,447	475	4.6%	8,955	10,690	56	0.5%	10,544	242	△419	△4.1pt	1,588	△2,428	△704	△5.3pt	△3,062
	-	962	9.2%	-	-	508	4.8%	-	-	△454	△4.4pt	-	-	△665	△4.1pt	-
コミュニティ開発事業	791	231	29.2%	900	1,076	241	22.4%	1,253	284	9	△6.8pt	352	-	-	-	△58
賃貸住宅開発事業	1,093	73	6.7%	1,093	1,475	203	13.8%	1,475	381	129	7.1pt	381	△382	-	2.9pt	△382
オーストラリア	448	35	7.9%	776	1,229	55	4.5%	888	780	19	△3.4pt	111	△90	△11	△0.5pt	△308
その他*・共通費	-	△25	-	-	-	△20	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-
合計	12,785	789	6.2%	11,724	14,470	535	3.7%	14,160	1,684	△254	△2.5pt	2,435	△2,900	△715	△3.5pt	△3,810
シンガポール (持分法投資損益・持分売却損益)	-	13	-	-	-	24	-	-	-	10	-	-	-	5	-	-

2025年度計画 為替レート
(期初計画から変更無し)

アメリカ	145.00円
オーストラリア	92.00円
シンガポール	105.00円

* 2024年度2Qの営業利益には中国およびイギリス (持分法適用) を含む

■ 2025年度 修正計画 米国戸建住宅事業に係る営業利益の増減要因 (期初計画比)



引渡戸数（上段）・引渡単価（下段）の状況						
	2024年度			2025年度		
	1-3月	4-6月	1-6月	1-3月	4-6月	1-6月
合計	3,570 戸	3,697 戸	7,267 戸	2,769 戸	3,295 戸	6,064 戸
	54.6 万ドル	55.0 万ドル	54.8 万ドル	54.8 万ドル	53.4 万ドル	54.0 万ドル
MDC	2,395 戸	2,533 戸	4,928 戸	1,785 戸	2,072 戸	3,857 戸
	55.3 万ドル	55.8 万ドル	55.5 万ドル	54.5 万ドル	53.4 万ドル	53.9 万ドル
Woodside・Holt・Chesmar	1,175 戸	1,164 戸	2,339 戸	984 戸	1,223 戸	2,207 戸
	53.0 万ドル	53.4 万ドル	53.2 万ドル	55.3 万ドル	53.5 万ドル	54.3 万ドル

粗利益率の状況（棚卸資産の原価計上の影響を除く）					
2024年度			2025年度		
1-3月	4-6月	1-6月	1-3月	4-6月	1-6月
19.1%	19.6%	19.4%	18.9%	16.0%	17.4%
18.7%	19.3%	19.0%	16.6%	14.1%	15.3%
21.8%	22.4%	22.1%	22.8%	19.3%	21.0%

月平均受注戸数の推移（単位：戸/月）				
	2024年度		2025年度	
	1-3月	4-6月	1-3月	4-6月
合計	1,326	1,218	1,216	995
MDC	824	756	760	591
Woodside・Holt・Chesmar	502	462	456	404

引渡および受注残・在庫状況（2025年6月末時点）					
引渡戸数		引渡済	在庫状況		
期初計画	修正計画		小計	うち受注残	うち未契約・着工済
約15,000 戸	約12,600 戸	6,064 戸	9,176 戸	2,197 戸	6,979 戸
約9,400 戸	約7,200 戸	3,857 戸	5,598 戸	585 戸	5,013 戸
約5,600 戸	約5,400 戸	2,207 戸	3,578 戸	1,612 戸	1,966 戸

* MDCは2024年4月（2024年度2Q）の連結化前の数値を基に記載しています。

CEO
David Viger



New 2x4

2x4 COO
Paul Peterson



SHAWOOD®

SHAWOOD COO
Roger Gannon



- One Company の6つのエリア分けとRegional Leaders

PACIFIC NORTHWEST

Rian Tuttle



MOUNTAIN

Natasha Ghandi



SHAWOOD

西海岸を中心にトライアルを重ね、段階的に東へ

地図上の凡例：

● **販売中**

Sommers Bend /57区画
Arcadia /40区画
Folsom /41区画

● **着工済**

Magnolia Ranch /41区画
The Glades /24区画

○ **パイプライン**

9PJ /508区画

New 2x4

NV・AZ・CO・TXにて、パイロットコミュニティを展開開始

CALIFORNIA

John Bayless



DESERT

Michael "Frenchy" Iles



TEXAS

Ken Trainer



EAST

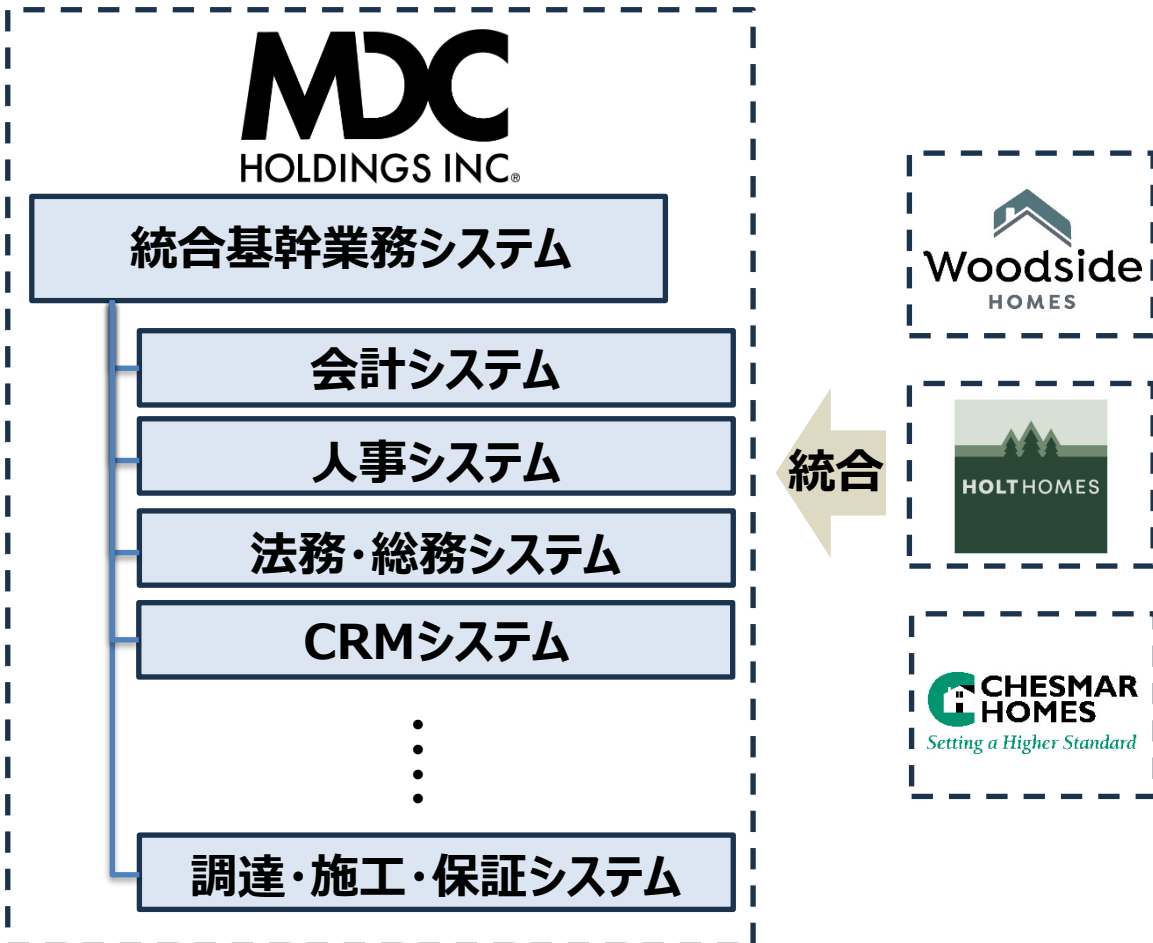
Jack Gallagher



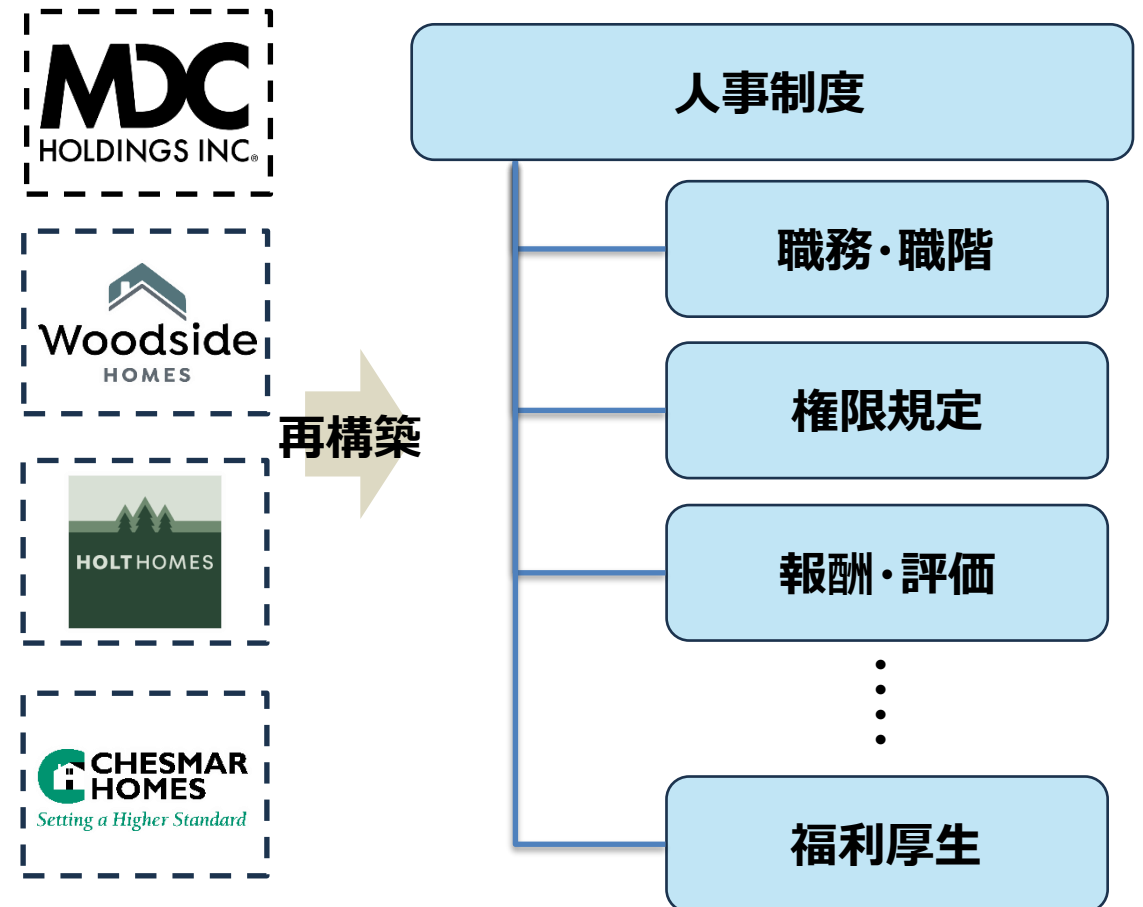
※ID (アイダホ) は当面COOが管轄

積水ハウステクノロジーの移植を実行するためのプラットフォーム

M.D.CのITシステムに統合



4ビルダーの人事制度を統合・再構築



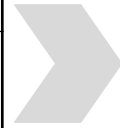
財務の状況

財務の状況 (1)

株主還元については期初計画より変更なし。
2025年度年間配当金は前年度比9円増配の144円と、14期連続の増配を計画。

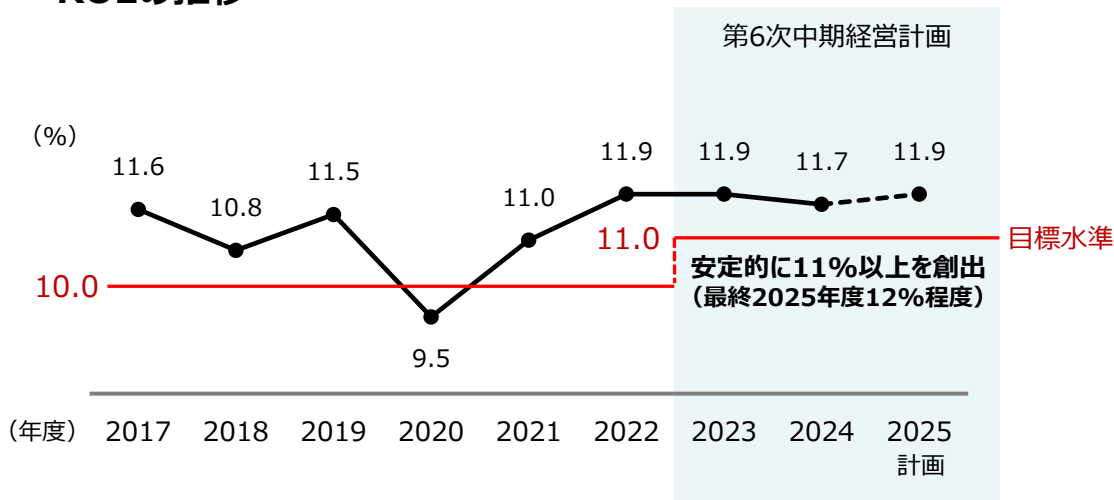
※ 期初計画より修正なし

第6次中期経営計画 資本政策・株主還元方針	
ROE	安定的に11%以上を創出 (最終2025年度：12%程度)
配当金	中期的な平均配当性向：40%以上 配当金の下限値：110円
自己株式取得	機動的に実施

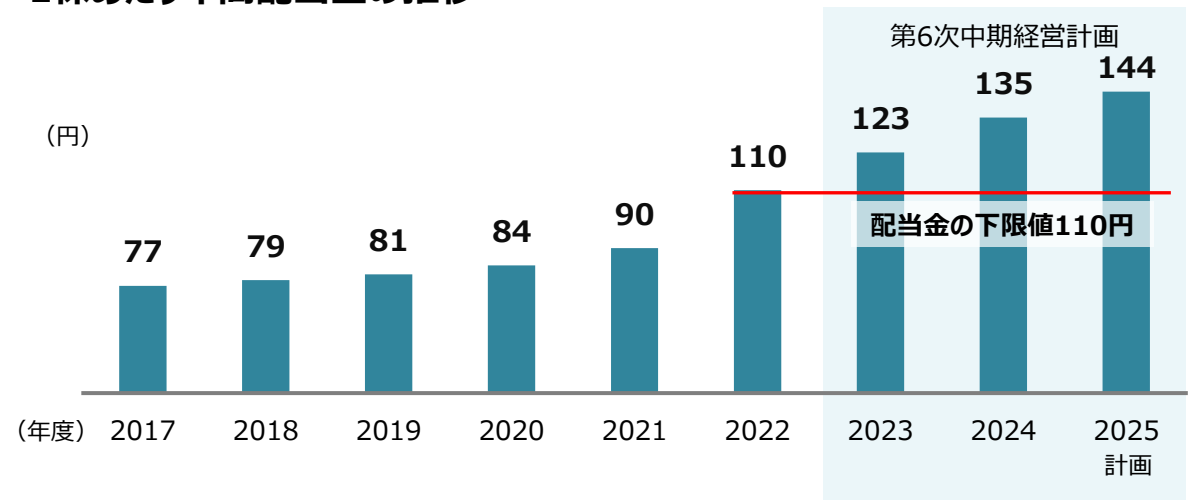


2025年度修正計画	
ROE	11.9% (前年度比+0.2p)
配当金	1株あたり年間配当金：144円 (前年度比9円増配) 配当性向：40.2%
方針	成長投資と財務健全性のバランスを考慮し、見送る方針

ROEの推移



1株あたり年間配当金の推移



財務の状況 (2)

**成長投資は第6次中期経営計画を上回る進捗。
物件売却による資金回収に伴い、2025年度末の財務健全性指標は期初計画を上回る改善を見込む。**

成長投資

<不動産投資計画・実績>

第6次中期経営計画 (3か年)

投資	国内	13,000億円	海外	17,000億円	合計	30,000億円
回収	国内	13,000億円	海外	20,000億円	合計	33,000億円

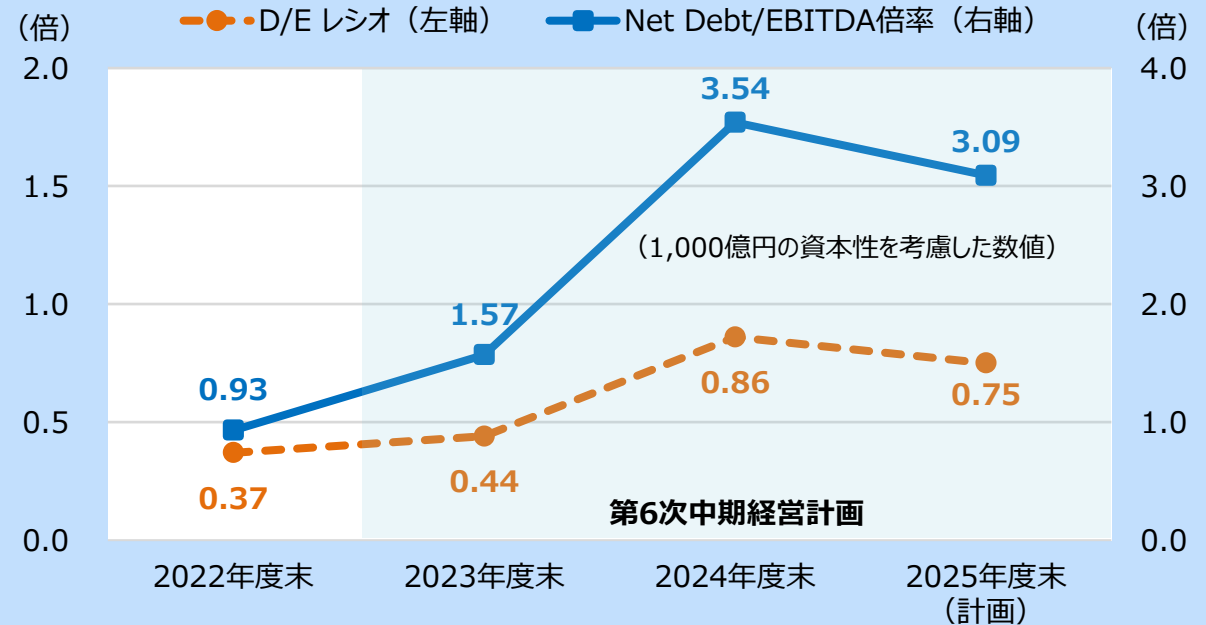
2025年度2Qまでの進捗 (2.5年間の経過実績：MDCによる投資・回収含む)

投資 (進捗率)	国内	12,153億円 (93.5%)	海外	25,689億円 (151.1%)	合計	37,843億円 (126.1%)
回収 (進捗率)	国内	12,579億円 (96.8%)	海外	24,327億円 (121.6%)	合計	36,907億円 (111.8%)

<成長基盤投資、新規事業・M&A>

成長基盤投資	3か年で1,000億円 生産・研究開発に加え、DX化の推進など当初計画を上回る資金を充当
新規事業・M&A	3か年で2,000億円 MDCの子会社化を当社計画を上回る資金を充当し実施

財務健全性



長期格付

日本格付研究所 (JCR) **AA** 格付投資情報センター (R&I) **AA-** S&P グローバル・レーティング (S&P) **BBB+**



TOPICS

JUNOPARK 2025年8月5日OPEN

京都府木津川市に、子どもたちの感性を育む新たな大型体験型施設『JUNOPARK (ジュノパーク)』を開業



- ✓ 暮らしの「エデュケーション（学び）」と「エンターテインメント（楽しさ）」を融合させた「**住育エデュテイメント施設**」
- ✓ 小学校高学年をメインターゲットとし、積水ハウスの考える「暮らしの中で育まれる**6つの感性**」を、体験を通じて豊かにするオリジナルプログラムや展示を開発
- ✓ 幸福度が低い現代の日本の子どもたちの未来の可能性を広げるため、積水ハウスならではの「住育」で「**体験機会**」を提供
- ✓ 1990年に開設した、体験型研究施設『**納得工房**』をリニューアル

JUNOPARK 体験エリア

8月31日時点で、累計6,716人のお客様がご来場（ほぼ予約上限いっぱい）



体験アクティビティ「マイルーム大改造」
(自己を表現する感性)



体験アクティビティ「ゴーストハウス調査隊」
(論理的に考える感性)



体験アクティビティ「戦略アスレチック」
(多角的な視点で捉える感性)



体験アクティビティ「2メートルタワー建築」
(観察・追求する感性)



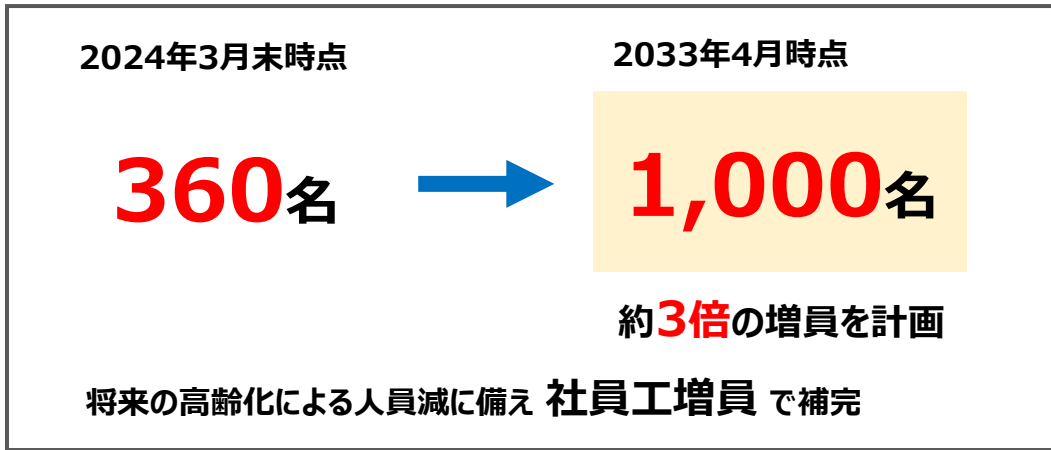
体験アクティビティ「再生モノづくりラボ」
(モノの価値を見出す感性)



体験ギャラリー「世界の自然共生ハウス展」
(自然に共感する感性)

クラフター 採用強化と育成強化

積水ハウス建設でのクラフター
2024年から10年間で約3倍の社員工クラフター1,000名体制を計画



※2025年4月1日現在のクラフター合計人数：590名



2025年4月入社は昨年に引き続き134名入社 育成体制のさらなる強化へ

訓練校

- ✓ 講師役のトレーナー1人あたりのクラフター数を減らし少人数で訓練
- ✓ トレーナーを約2倍に増員し受け入れ体制を拡充



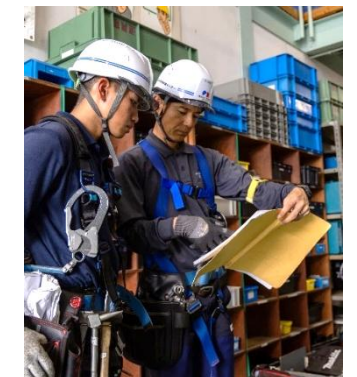
小人数体制で大幅増のクラフターを支援

現場指導

- ✓ 現場で指導するチーフクラフター増員を計画
- ✓ 指導研修の実施



クラフターの等級一覧



訓練後の育成も強化

従業員が持てる力を発揮できる環境づくり

創発型表彰制度「SHIP」 2021年から開始し、これまで4回開催

イノベーション&コミュニケーションを推進 ~「従業員の自律」を支援~

自律した従業員が、感性や個性を発揮しアイデアを出し合うことができれば、新たな価値を創造できる

従業員同士が誰でも参加でき、アイデアを出し合い、取り組みをまとめて応募
多くの素晴らしいアイデアが創出。



6か月に及ぶ審査を経て、各部門のファイナリスト10件が最終審査会へ
審査会の様子はライブ配信 グランプリ等を表彰

応募は年々増加

SHIP

Sekisui House
Innovation & Performance
Awards

応募累計 **6,000**件

SHIPアイデア 応募件数	2021	2022	2023	2024
イノベーション 部門	477	937	988	1,288
パフォーマンス 部門	366	559	725	660

未来のアイデアを提案する「イノベーション部門」、これまでの優れた業績を称える「パフォーマンス部門」で構成

SHIPのアイデアを具現化

【イノベーション部門】

- ✓ グランプリを受賞した案件は新規ビジネスや新たな社内制度として展開
- ✓ 準グランプリは経営陣が1年間伴走し、事業化や制度化に向けて検討

【パフォーマンス部門】

- ✓ 水平展開できる案件を関係各所と連携して推進



積水ハウス 大工選手権大会WAZA

- ・2023年から開催
- ・大工さんに敬意と感謝を表す技能大会



GMシーカス

- ・制震ダンパー「シーカス」をグランドメゾンに应用
- ・長期優良住宅を実現



水素住宅

- ・2023年6月実証実験開始
- ・自宅で水素を製造・貯蔵・使用できる電力自給自足住宅



電子KYボード

- ・現場の労災を未然に防ぐ注意喚起ツール
- ・過去の災害事例データ、対策を端末で提示

人財価値の向上 = 「従業員の自律」×「ベクトルの一致」

⇒人財価値の向上で企業価値を高める

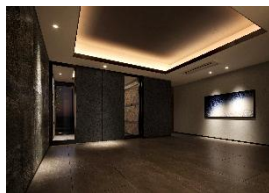
SHIPのアイデアを具現化 GMシーカス

2023年度 SHIPグランプリ
「グランドメゾン(GM)版シーカスの開発で、すべてのグランドメゾンに長期優良住宅に」

GMシーカス設置により、長期優良住宅認定を受けた**2物件** (他に計画中物件あり)



グランドメゾン御徒町公園
竣工:2026年7月
長期優良住宅認定



グランドメゾン山下公園 THE HOUSE
竣工:2026年10月
長期優良住宅認定



当社鉄骨住宅で設置する 独自の制震構造「シーカス」

「シーカス」は、地震動エネルギーを熱エネルギーに変換して揺れを吸収し、建物の変形量を当社耐震構造比1/2以下に抑える当社独自の制震構造。繰り返しの揺れにも効果を発揮

背景 ~共同住宅でも長期優良認定住宅を~

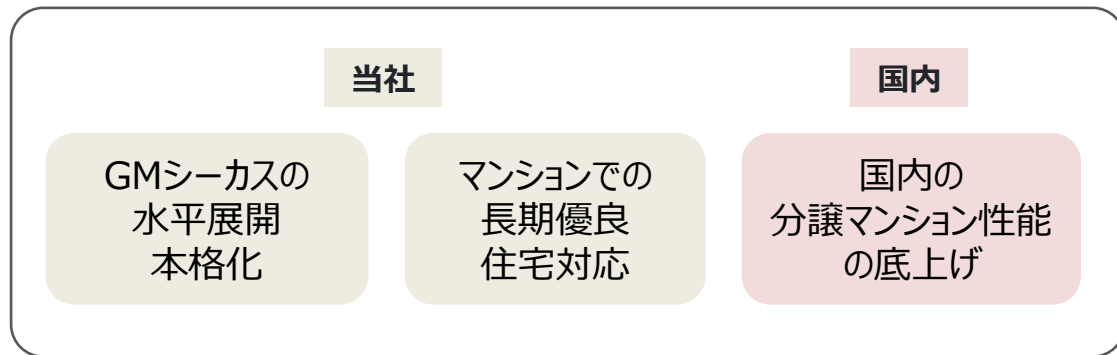
国内での共同住宅の長期優良住宅認定率はわずか1.8% (2024年度)
戸建住宅に比べ、マンションの長期優良住宅化は高いハードル



独自の制震ダンパー「シーカス」の発想をグランドメゾンに応用することで
長期優良住宅を実現するための新しい選択肢を創出



展望 ~良質な社会ストックの形成へ~



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、発表日現在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解下さい。