

2025年度第2四半期 (2025.2.1 – 2025.7.31)

— 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



積水ハウス株式会社

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

1. 業績概要

- 売上高は、国内事業の成長およびMDC 社の連結化が期初から寄与し、過去最高を更新。
- 国内事業は増益となるも、市場の先行き不透明感が継続する米国戸建住宅事業の販売が低調に推移し、営業利益は微減。
- 米国事業の業績進捗、国内開発物件の売却計画の見直し等に伴い、通期計画を修正。配当計画は据え置き。

(単位：億円)

	2024年度2Q 2024.2-2024.7	2025年度2Q 2025.2-2025.7	増減額	増減率
売上高	18,591	20,154	1,562	8.4%
売上総利益	3,615	3,984	368	10.2%
売上総利益率	19.4%	19.8%	0.4p	—
販管費	2,044	2,429	385	18.9%
営業利益	1,571	1,554	△16	△1.1%
営業利益率	8.5%	7.7%	△0.8p	—
営業外収支	△99	△ 188	△89	—
経常利益	1,471	1,366	△105	△7.2%
特別利益	189	115	△73	△38.8%
特別損失	43	3	△39	△91.1%
親会社株主に帰属する 中間純利益	1,229	1,016	△213	△17.4%
EPS	189.79円	156.76円		

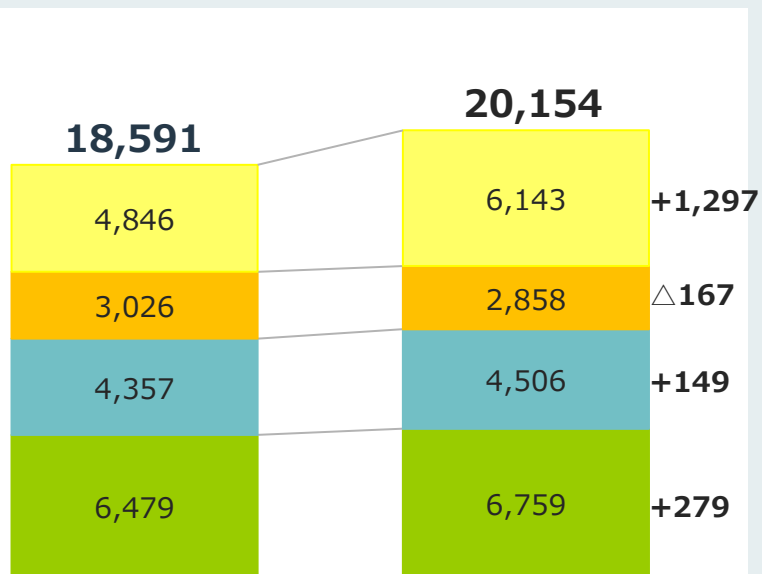
▶ 営業外収支 主な内訳
 ・支払利息（社債利息含む）：188億円
 （前年同期比+50億円）
 ・為替差損益：△19億円
 （前年同期比△50億円）

▶ 特別利益
 ・投資有価証券売却益：115億円

1. 業績概要 - ビジネスモデル別

(単位：億円)

売上高

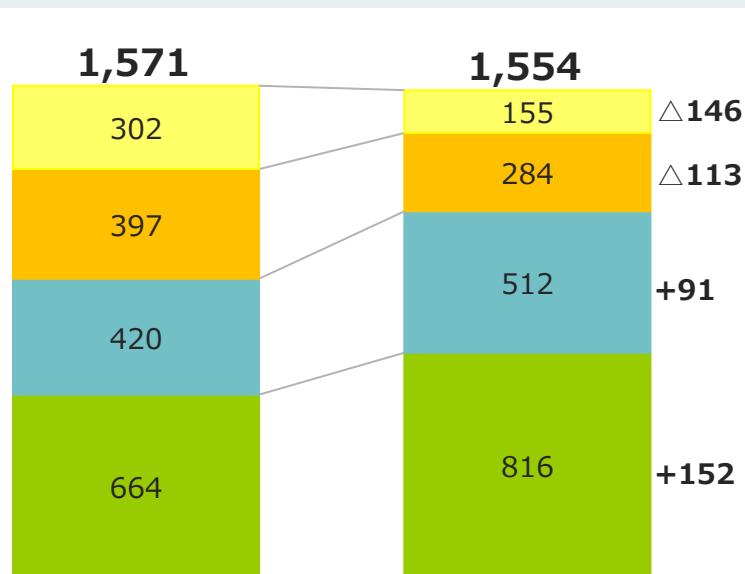


2024年度2Q

2025年度2Q

■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

営業利益

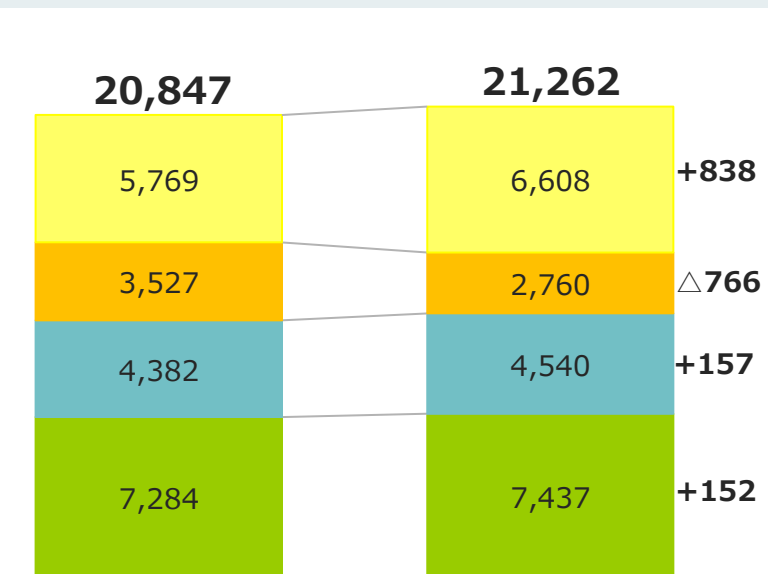


2024年度2Q

2025年度2Q

■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

受注高



2024年度2Q

2025年度2Q

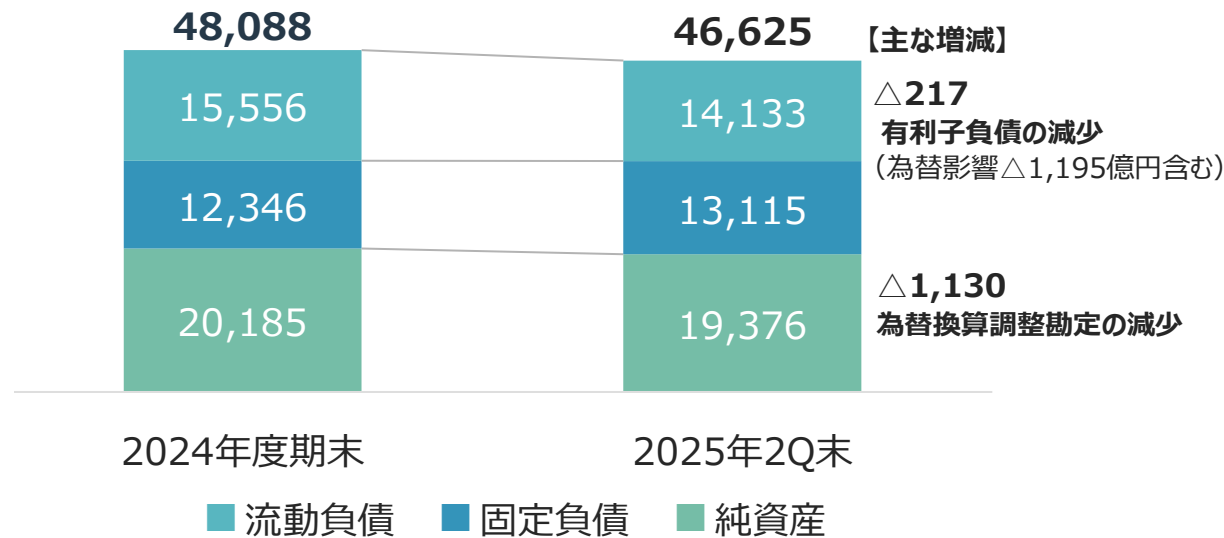
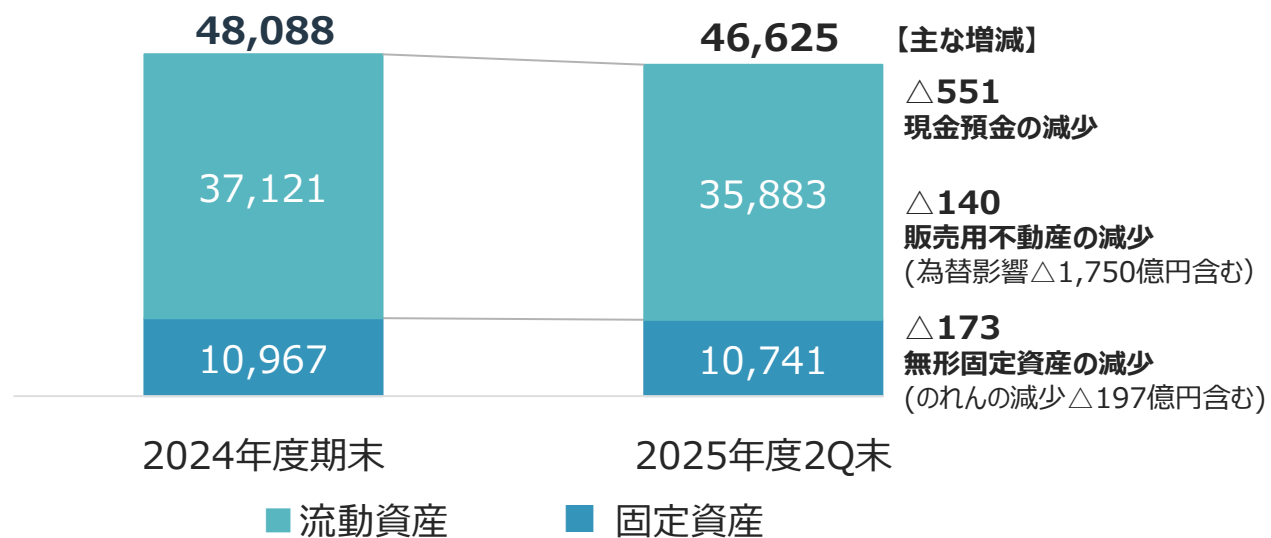
■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

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)

	2024年度期末	2025年度2Q末	増減額
販売用不動産*	28,392	28,252	△140
戸建住宅 / 賃貸・事業用建物	94	104	9
仲介・不動産	3,876	3,907	30
マンション	2,650	2,725	74
都市再開発	95	79	△16
国際事業	21,674	21,435	△239

* 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

	2024年度期末	2025年度2Q末	増減
有利子負債 (億円)	18,774	18,556	△217
D/Eレシオ (倍)	0.96	0.98	0.02
ハイブリッド社債考慮後の D/Eレシオ (倍)	0.86	0.88	0.02
自己資本比率	40.8%	40.6%	△0.2p

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)

	2024年度2Q 2024.2-2024.7	2025年2Q 2025.2-2025.7	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	233	△129	△362
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,809	△458	5,350
フリー・キャッシュ・フロー	△5,576	△588	4,987
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,786	198	△6,587
現金及び現金同等物の期末残高	4,315	3,351	△964

【主な増減】

棚卸資産の増減額（△は増加）：前期△572億円、当期△1,495億円

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△5,167億円、当期－億円

短期借入金の純増減額（△は減少）：前期4,703億円、当期△880億円・社債の発行による収入：前期2,000億円、当期1,400億円

投資の状況

(単位：億円)

	2024年度2Q 2024.2-2024.7	2025年度2Q 2025.2-2025.7	増減額	2025年度 通期計画
資本的支出	532	544	12	950
減価償却費	156	203	46	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。高付加価値提案による1棟単価の上昇が継続するとともに利益率が改善。受注も堅調に推移。
- 賃貸・事業用建物事業は豊富な受注残の出荷が進み増収増益、利益率も改善。エリア戦略・高付加価値提案により受注は好調に推移。
- 建築・土木事業は増収増益。大型工事の順調な進捗と物価上昇スライドの獲得等による採算性改善が寄与。

売上高 (単位：億円)

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減額	増減率
戸建住宅	2,306	2,382	76	3.3%
賃貸・事業用建物	2,623	2,787	163	6.2%
建築・土木	1,549	1,589	40	2.6%
請負型ビジネス合計	6,479	6,759	279	4.3%

売上総利益率

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減
戸建住宅	23.8%	25.2%	1.4p
賃貸・事業用建物	23.8%	24.4%	0.6p
建築・土木	9.8%	14.2%	4.4p
請負型ビジネス合計	20.5%	22.3%	1.8p

営業利益 (単位：億円)

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減額	増減率
戸建住宅	207	243	35	17.2%
賃貸・事業用建物	378	423	45	12.0%
建築・土木	78	149	71	91.7%
請負型ビジネス合計	664	816	152	23.0%

営業利益率

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減
戸建住宅	9.0%	10.2%	1.2p
賃貸・事業用建物	14.4%	15.2%	0.8p
建築・土木	5.0%	9.4%	4.4p
請負型ビジネス合計	10.3%	12.1%	1.8p

受注高 (単位：億円)

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減額	増減率
戸建住宅	2,390	2,402	12	0.5%
賃貸・事業用建物	2,908	3,151	243	8.4%
建築・土木	1,986	1,882	△103	△5.2%
請負型ビジネス合計	7,284	7,437	152	2.1%

受注残高 (単位：億円)

	2024年度 期末	2025年度 2Q末	増減額
戸建住宅	2,300	2,320	20
賃貸・事業用建物	5,638	6,003	364
建築・土木	4,010	4,303	293
請負型ビジネス合計	11,949	12,626	677

1棟当たり単価 (単位：万円)

	2024年度 実績	2025年度 2Q	増減額
戸建住宅 (建売住宅除く)	5,248	5,560	312
賃貸住宅 (シャームゾン)	19,315	20,068	753

■ 戸建住宅
 3・4階建て比率 (金額ベース) : 11.6%
 グリーンファーストゼロ (ZEH) 比率 : 96% (2024年4月1日~2025年3月31日)

■ 賃貸住宅 (シャームゾン)
 3・4階建て比率 (金額ベース) : 89.3%
 シャームゾンZEH比率 : 76%

■ 建築・土木 各事業の売上総利益率
 建築事業 : 前期 9.6%、当期 14.2%
 土木事業 : 前期 10.4%、当期 14.1%

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。好立地かつ質の高い建物供給や入居者ファーストの付加価値提案により、管理室数増加と高入居率が継続。空室期間短縮化や賃貸管理のDX化等の取り組みが奏功し、利益率が大幅に改善。
- リフォーム事業は減収増益。戸建住宅の提案型・環境型リフォーム、賃貸住宅の資産価値向上に向けたリノベーション提案を継続推進。積水ハウスサポートプラス社の分社化によりグループ連携を強化。

売上高 (単位：億円)

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減額	増減率
賃貸住宅管理	3,416	3,578	161	4.7%
リフォーム	940	928	△12	△1.3%
ストック型ビジネス合計	4,357	4,506	149	3.4%

売上総利益率

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減
賃貸住宅管理	14.5%	16.4%	1.9p
リフォーム	26.1%	28.0%	1.9p
ストック型ビジネス合計	17.0%	18.8%	1.8p

営業利益 (単位：億円)

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減額	増減率
賃貸住宅管理	282	371	88	31.4%
リフォーム	137	140	2	2.1%
ストック型ビジネス合計	420	512	91	21.8%

営業利益率

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減
賃貸住宅管理	8.3%	10.4%	2.1p
リフォーム	14.6%	15.1%	0.5p
ストック型ビジネス合計	9.6%	11.4%	1.8p

受注高 (単位：億円)

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減額	増減率
賃貸住宅管理	3,416	3,578	161	4.7%
リフォーム	965	962	△3	△0.4%
ストック型ビジネス合計	4,382	4,540	157	3.6%

受注残高 (単位：億円)

	2024年度 期末	2025年度 2Q末	増減額
賃貸住宅管理	–	–	–
リフォーム	367	400	33
ストック型ビジネス合計	367	400	33

賃貸住宅管理：管理室数・入居率

	2024年度 期末	2025年度 2Q末	増減
管理室数 (万室)	72.1	72.6	0.5
入居率	97.9%	98.0%	0.1p

リフォーム：売上高内訳 (単位：億円)

	2024年度 2Q	2025年度 2Q	増減
当社戸建住宅	430	449	18
当社賃貸住宅	338	333	△5
一般住宅	86	46	△39
その他*	85	99	14

* 2025年2月1日より営業を開始した積水ハウスサポートプラス社の売上高は、その他に計上しています。

4. セグメント情報 – 開発型ビジネス

- 仲介・不動産事業を新たに発足した「積水ハウス不動産」へ集約し、仕入れ・販売を強化。宅地販売を中心に成長が継続。
- マンション事業は期初計画に沿って引渡しが進捗。戦略エリアでの集中展開により販売も好調。
- 都市再開発事業は前年同期の売却の反動により大幅減収となるも、期初計画に沿って進捗。当社出資先の特定目的会社において保有不動産の売却が完了し、持分法投資利益として3Qに計上予定。

売上高 (単位：億円)

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減額	増減率
仲介・不動産	1,751	2,000	248	14.2%
マンション	542	574	31	5.9%
都市再開発	731	283	△447	△61.2%
開発型ビジネス合計	3,026	2,858	△167	△5.5%

売上総利益率

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減
仲介・不動産	18.2%	16.5%	△1.7p
マンション	23.3%	23.4%	0.1p
都市再開発	26.2%	23.5%	△2.7p
開発型ビジネス合計	21.1%	18.6%	△2.5p

営業利益 (単位：億円)

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減額	増減率
仲介・不動産	155	154	△0	△0.5%
マンション	80	88	7	8.9%
都市再開発	161	41	△120	△74.4%
開発型ビジネス合計	397	284	△113	△28.6%

営業利益率

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減
仲介・不動産	8.9%	7.7%	△1.2p
マンション	14.9%	15.3%	0.4p
都市再開発	22.1%	14.6%	△7.5p
開発型ビジネス合計	13.1%	9.9%	△3.2p

4. セグメント情報 – 開発型ビジネス

受注高 (単位：億円)

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減額	増減率
仲介・不動産	1,834	2,025	190	10.4%
マンション	711	570	△140	△19.8%
都市再開発	981	163	△817	△83.3%
開発型ビジネス合計	3,527	2,760	△766	△21.7%

受注残高 (単位：億円)

	2024年度 期末	2025年度 2Q末	増減額
仲介・不動産	723	749	25
マンション	1,225	1,221	△4
都市再開発	120	–	△120
開発型ビジネス合計	2,069	1,970	△98

仲介・不動産：売上高の主な内訳 (単位：億円)

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減額
宅地分譲 (積水ハウス)	427	477	49
宅地分譲 (積水ハウス不動産)	1,049	1,337	288

都市開発系 物件売却* (単位：億円)

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減額
売上高	705	219	△485
売上利益	192	50	△142

* 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/売上利益を含みます。

4. セグメント情報 – 国際ビジネス

- 米国戸建住宅事業は、住宅ローン金利の高止まり等による顧客の様子見姿勢が継続し、販売は低調に推移。売上・利益ともに期初計画に対して大幅未達となる見通し。
- 米国賃貸住宅開発事業は、「City Ridge」住居棟（追加売却分）の積水ハウス・リート投資法人への引渡しが完了し、2Qに計上。また、「San Diego Court House Middle棟」も売買契約を締結し、3Qに計上予定。
- オーストラリアは、シドニーの分譲マンションの引渡しが進捗し増収増益。

(単位：億円)

	2024年度2Q	2025年度2Q	増減額	増減率
売上高	4,846	6,143	1,297	26.8%
売上総利益	881	1,074	193	22.0%
売上総利益率	18.2%	17.5%	△0.7p	－
営業利益	302	155	△146	△48.5%
営業利益率	6.2%	2.5%	△3.7p	－
受注高	5,769	6,608	838	14.5%

	2024年度 期末	2025年度 2Q末	増減額
受注残高	3,380	3,845	464
投資残高	24,798	24,245	△553

参考：為替レート

(単位：円)	期中平均レート		
	2024年度2Q	2025年度2Q	2025年度 計画
アメリカ	152.31	149.01	145.00
オーストラリア	100.65	94.23	92.00
シンガポール	113.09	112.47	105.00

* MDC社は2024年4月より連結化の為、2024年度の連結業績には2Q以降が含まれます。

4. セグメント情報 – 国際ビジネス

国別詳細

(単位：億円)

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

	受注高				受注残高				投資残高		
	2024年度2Q	2025年度2Q	増減		2024年度期末	2025年度2Q末	増減		2024年度期末	2025年度2Q末	増減
アメリカ	5,415	6,428	1,012	2,179	2,742	563	21,230	20,684	△545		
戸建住宅事業	4,254	5,422	1,167	1,531	1,921	389	12,205	12,113	△91		
コミュニティ開発事業	580	364	△216	647	734	86	2,013	2,105	91		
賃貸住宅開発事業	581	641	59	-	86	86	7,011	6,465	△545		
オーストラリア	353	179	△173	1,201	1,102	△98	2,818	2,809	△9		
シンガポール	-	-	-	-	-	-	749	750	1		
合計	5,769	6,608	838	3,380	3,845	464	24,798	24,245	△553		

* 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）を含みます。

4. セグメント情報

(単位：億円)

		2024年度2Q					2025年度2Q				
		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	2,306	207	9.0%	23.8%	2,390	2,382	243	10.2%	25.2%	2,402
	賃貸・事業用建物	2,623	378	14.4%	23.8%	2,908	2,787	423	15.2%	24.4%	3,151
	建築・土木	1,549	78	5.0%	9.8%	1,986	1,589	149	9.4%	14.2%	1,882
	小計	6,479	664	10.3%	20.5%	7,284	6,759	816	12.1%	22.3%	7,437
ストック型	賃貸住宅管理	3,416	282	8.3%	14.5%	3,416	3,578	371	10.4%	16.4%	3,578
	リフォーム	940	137	14.6%	26.1%	965	928	140	15.1%	28.0%	962
	小計	4,357	420	9.6%	17.0%	4,382	4,506	512	11.4%	18.8%	4,540
開発型	仲介・不動産	1,751	155	8.9%	18.2%	1,834	2,000	154	7.7%	16.5%	2,025
	マンション	542	80	14.9%	23.3%	711	574	88	15.3%	23.4%	570
	都市再開発	731	161	22.1%	26.2%	981	283	41	14.6%	23.5%	163
	小計	3,026	397	13.1%	21.1%	3,527	2,858	284	9.9%	18.6%	2,760
国際事業	4,846	302	6.2%	18.2%	5,769	6,143	155	2.5%	17.5%	6,608	
その他	69	13	19.0%	50.6%	72	76	15	20.4%	51.6%	77	
消去または全社	△188	△226	—	—	△189	△191	△229	—	—	△160	
合計	18,591	1,571	8.5%	19.4%	20,847	20,154	1,554	7.7%	19.8%	21,262	

5. 通期見通し

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。

(単位：億円)

	2025年度 期初計画①	2025年度 修正計画②	増減額 (②-①)	増減率	2024年度 実績③	増減額 (②-③)	増減率
売上高	45,000	43,310	△1,690	△3.8%	40,585	2,724	6.7%
売上総利益	8,840	8,510	△330	△3.7%	7,859	650	8.3%
営業利益	3,620	3,400	△220	△6.1%	3,313	86	2.6%
経常利益	3,390	3,210	△180	△5.3%	3,016	193	6.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,320	2,320	—	—	2,177	142	6.6%
EPS	357.97円	357.97円	—	—	335.95円	22.02円	—
ROA	7.9%	7.8%	△0.1p	—	8.3%	△0.5p	—
ROE	11.9%	11.9%	—	—	11.7%	0.2p	—
1株当たり配当金	144.00円	144.00円	—	—	135.00円	9.00円	—
配当性向	40.2%	40.2%	—	—	40.2%	—	—

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			2025年度 期初計画	対期初計画 増減額	2024年度 実績	2025年度			2025年度 期初計画	対期初計画 増減額
			修正計画	対前期 増減額	増減率				修正計画	対前期 増減額	増減率		
請負型	戸建住宅	4,790	4,870	79	1.7%	4,870	–	4,791	4,880	88	1.9%	4,880	–
	賃貸・事業用建物	5,449	5,700	250	4.6%	5,640	60	5,923	6,370	446	7.5%	6,050	320
	建築・土木	3,250	3,010	△240	△7.4%	3,120	△110	3,247	3,220	△27	△0.8%	3,130	90
	小計	13,490	13,580	89	0.7%	13,630	△50	13,962	14,470	507	3.6%	14,060	410
ストック型	賃貸住宅管理	6,871	7,020	148	2.2%	7,020	–	6,871	7,020	148	2.2%	7,020	–
	リフォーム	1,838	1,870	31	1.7%	1,870	–	1,860	1,900	39	2.1%	1,900	–
	小計	8,709	8,890	180	2.1%	8,890	–	8,731	8,920	188	2.2%	8,920	–
開発型	仲介・不動産	3,560	4,050	489	13.7%	3,940	110	3,676	4,150	473	12.9%	4,030	120
	マンション	1,024	1,160	135	13.2%	1,100	60	1,360	1,060	△300	△22.1%	1,060	–
	都市再開発	1,240	1,500	259	20.9%	410	1,090	1,334	1,380	45	3.4%	290	1,090
	小計	5,825	6,710	884	15.2%	5,450	1,260	6,371	6,590	218	3.4%	5,380	1,210
国際事業		12,785	14,470	1,684	13.2%	17,370	△2,900	11,724	14,160	2,435	20.8%	17,970	△3,810
その他		140	150	9	6.6%	150	–	140	160	19	14.2%	160	–
消去または全社		△366	△490	△123	–	△490	–	△403	△490	△86	–	△490	–
合計		40,585	43,310	2,724	6.7%	45,000	△1,690	40,526	43,810	3,283	8.1%	46,000	△2,190

5. 通期見通し (セグメント情報)

		営業利益 (単位：億円)						営業利益率			売上総利益率		
		2024年度 実績	2025年度			2025年度 期初計画	対期初計画 増減額	2024年度 実績	2025年度 修正計画	2025年度 期初計画	2024年度 実績	2025年度 修正計画	2025年度 期初計画
			修正計画	対前期 増減額	増減率								
請負型	戸建住宅	460	490	29	6.4%	480	10	9.6%	10.1%	9.9%	24.0%	24.5%	24.4%
	賃貸・事業用建物	817	875	57	7.0%	870	5	15.0%	15.4%	15.4%	24.1%	25.1%	25.2%
	建築・土木	152	185	32	21.6%	150	35	4.7%	6.1%	4.8%	9.9%	11.8%	10.1%
	小計	1,430	1,550	119	8.3%	1,500	50	10.6%	11.4%	11.0%	20.7%	21.9%	21.5%
ストック型	賃貸住宅管理	568	670	101	17.9%	635	35	8.3%	9.5%	9.0%	14.5%	15.7%	15.3%
	リフォーム	266	270	3	1.4%	260	10	14.5%	14.4%	13.9%	26.2%	27.3%	26.7%
	小計	834	940	105	12.7%	895	45	9.6%	10.6%	10.1%	17.0%	18.2%	17.7%
開発型	仲介・不動産	289	320	30	10.5%	310	10	8.1%	7.9%	7.9%	17.2%	17.3%	17.5%
	マンション	146	165	18	12.6%	150	15	14.3%	14.2%	13.6%	23.7%	23.3%	23.6%
	都市再開発	266	380	113	42.5%	25	355	21.5%	25.3%	6.1%	25.9%	28.7%	17.1%
	小計	702	865	162	23.1%	485	380	12.1%	12.9%	8.9%	20.2%	20.9%	18.7%
国際事業		789	535	△254	△32.2%	1,250	△715	6.2%	3.7%	7.2%	18.4%	17.1%	18.9%
その他		24	26	1	5.4%	26	—	17.5%	17.3%	17.3%	50.8%	52.0%	52.0%
消去または全社		△468	△516	△47	—	△536	20	—	—	—	—	—	—
合計		3,313	3,400	86	2.6%	3,620	△220	8.2%	7.9%	8.0%	19.4%	19.6%	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。