



## 2026年1月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年6月5日

上場会社名 積水ハウス株式会社 上場取引所 東・名  
 コード番号 1928 URL <https://www.sekisuihouse.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役兼CEO 社長執行役員 (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  
 配当支払開始予定日 —  
 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. 2026年1月期第1四半期の連結業績 (2025年2月1日～2025年4月30日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年1月期第1四半期	894,044	15.1	60,287	△15.9	46,811	△34.1	33,373	△33.8
2025年1月期第1四半期	777,052	9.7	71,714	28.7	70,995	33.7	50,427	20.3

(注) 包括利益 2026年1月期第1四半期 △30,707百万円( -%) 2025年1月期第1四半期 87,351百万円( 81.6%)

	1株当たり 四半期純利益		潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益	
	円	銭	円	銭
2026年1月期第1四半期	51.49		51.48	
2025年1月期第1四半期	77.83		77.80	

#### (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年1月期第1四半期	4,726,489		1,926,622		39.9	
2025年1月期	4,808,848		2,018,599		40.8	

(参考) 自己資本 2026年1月期第1四半期 1,883,694百万円 2025年1月期 1,962,199百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
2025年1月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2026年1月期	—	64.00	—	71.00	135.00
2026年1月期(予想)	—	72.00	—	72.00	144.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2026年1月期の連結業績予想 (2025年2月1日～2026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	4,500,000	10.9	362,000	9.2	339,000	12.4	232,000	6.6	357.97	

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 無  
新規 一社 (社名) 、除外 一社 (社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 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

(4) 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)	2026年1月期1Q	662,996,866株	2025年1月期	662,996,866株
② 期末自己株式数	2026年1月期1Q	14,883,086株	2025年1月期	14,902,212株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2026年1月期1Q	648,100,650株	2025年1月期1Q	647,953,176株

- ※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は : 無  
監査法人によるレビュー

※ 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. 7「1. 経営成績等の概況 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法について)

当社は2025年6月5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掲載する予定です。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	4
(1) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況 .....	4
(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況 .....	7
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	7
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	8
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	8
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	10
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	10
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	11
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	11
(会計方針の変更) .....	11
(四半期連結貸借対照表関係) .....	11
(セグメント情報等の注記) .....	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) .....	14

参考資料 セグメント別内訳

&lt;連結&gt;

(1) 売上高

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第1四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	100,896	105,004	4.1
	賃貸・事業用建物事業	128,680	123,596	△4.0
	建築・土木事業	74,652	77,217	3.4
	小計	304,228	305,818	0.5
ストック型	賃貸住宅管理事業	171,942	179,548	4.4
	リフォーム事業	40,180	39,422	△1.9
	小計	212,122	218,971	3.2
開発型	仲介・不動産事業	67,116	79,836	19.0
	マンション事業	24,796	20,365	△17.9
	都市再開発事業	56,131	19,465	△65.3
	開発事業計	148,044	119,668	△19.2
国際事業		117,848	257,616	118.6
その他		3,696	3,756	1.6
消去又は全社		△8,887	△11,787	—
連結		777,052	894,044	15.1

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第1四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	4,657 (4.6%)	6,124 (5.8%)	31.5
	賃貸・事業用建物事業	18,073 (14.0%)	14,891 (12.0%)	△17.6
	建築・土木事業	2,665 (3.6%)	5,526 (7.2%)	107.4
	小計	25,396 (8.3%)	26,542 (8.7%)	4.5
ストック型	賃貸住宅管理事業	15,690 (9.1%)	19,743 (11.0%)	25.8
	リフォーム事業	4,977 (12.4%)	4,705 (11.9%)	△5.5
	小計	20,667 (9.7%)	24,448 (11.2%)	18.3
開発型	仲介・不動産事業	5,797 (8.6%)	7,225 (9.1%)	24.6
	マンション事業	2,962 (11.9%)	2,680 (13.2%)	△9.5
	都市再開発事業	15,028 (26.8%)	3,751 (19.3%)	△75.0
	開発事業計	23,789 (16.1%)	13,657 (11.4%)	△42.6
国際事業		10,795 (9.2%)	4,991 (1.9%)	△53.8
その他		743 (20.1%)	758 (20.2%)	2.1
消去又は全社		△9,678	△10,111	—
連結		71,714 (9.2%)	60,287 (6.7%)	△15.9

( )内は営業利益率を表しています。

## (3) 受注高

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第1四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	119,119	116,064	△2.6
	賃貸・事業用建物事業	142,344	141,220	△0.8
	建築・土木事業	136,646	93,181	△31.8
	小計	398,110	350,466	△12.0
ストック型	賃貸住宅管理事業	171,942	179,548	4.4
	リフォーム事業	44,161	45,800	3.7
	小計	216,103	225,349	4.3
開発型	仲介・不動産事業	92,652	90,286	△2.6
	マンション事業	32,672	32,864	0.6
	都市再開発事業	74,572	8,915	△88.0
	開発事業 計	199,897	132,067	△33.9
国際事業		180,803	376,440	108.2
その他		3,531	3,622	2.6
消去又は全社		△7,985	△9,236	—
連結		990,459	1,078,709	8.9

## (4) 受注残高

(単位：百万円)

		前連結会計年度末	当第1四半期末	前期末比(%)
請負型	戸建住宅事業	230,018	241,078	4.8
	賃貸・事業用建物事業	563,887	581,510	3.1
	建築・土木事業	401,005	416,970	4.0
	小計	1,194,911	1,239,559	3.7
ストック型	賃貸住宅管理事業	—	—	—
	リフォーム事業	36,749	43,127	17.4
	小計	36,749	43,127	17.4
開発型	仲介・不動産事業	72,376	82,827	14.4
	マンション事業	122,570	135,069	10.2
	都市再開発事業	12,000	1,450	△87.9
	開発事業 計	206,947	219,346	6.0
国際事業		338,070	456,894	35.1
その他		1,037	902	△12.9
消去又は全社		△23,138	△20,588	—
連結		1,754,577	1,939,242	10.5

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況

当第1四半期連結累計期間における世界経済は、米国による新たな関税政策が公表されたことを契機に先行きの不透明感が急速に高まり、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、地政学リスクが与える影響と併せて、一層の注視が必要な状況となりました。このような状況の中、米国においては個人消費が減速傾向にあり、景気動向が見極めにくい状況となっています。また、わが国の経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、個人消費に持ち直しの動きがみられるものの、米国の関税政策等の影響により消費者マインドは弱含んでいます。

住宅市場は、国内においては建設コストが高止まりしている影響もあり弱含みで推移していますが、持家や貸家の新設住宅着工戸数には底堅い動きもみられます。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、住宅ローン金利が高水準で推移する中、建設業者の慎重姿勢が強まり、住宅着工件数の回復の動きは停滞しています。

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。

その結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高は8,940億4千4百万円(前年同期比15.1%増)、営業利益は602億8千7百万円(前年同期比15.9%減)、経常利益は468億1千1百万円(前年同期比34.1%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は333億7千3百万円(前年同期比33.8%減)となりました。

事業モデル別の業績等は次のとおりです。

#### <請負型ビジネス>

##### (戸建住宅事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は1,050億4百万円(前年同期比4.1%増)、営業利益は61億2千4百万円(前年同期比31.5%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に取り組み、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<sup>\*1</sup>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<sup>\*2</sup>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 스위트」、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)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は1,235億9千6百万円(前年同期比4.0%減)、営業利益は148億9千1百万円(前年同期比17.6%減)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78%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)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は772億1千7百万円(前年同期比3.4%増)、営業利益は55億2千6百万円(前年同期比107.4%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。受注については、前年同期において大型工事を受注した反動減はあるものの、良好な環境は継続しており、概ね計画通りに進捗しています。

## &lt;ストック型ビジネス&gt;

## (賃貸住宅管理事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は1,795億4千8百万円(前年同期比4.4%増)、営業利益は197億4千3百万円(前年同期比25.8%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各社によるオーナーとのコミュニケーション強化によ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)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は394億2千2百万円(前年同期比1.9%減)、営業利益は47億5百万円(前年同期比5.5%減)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な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。

## &lt;開発型ビジネス&gt;

## (仲介・不動産事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は798億3千6百万円(前年同期比19.0%増)、営業利益は72億2千5百万円(前年同期比24.6%増)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、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、当社グループの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)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は203億6千5百万円(前年同期比17.9%減)、営業利益は26億8千万円(前年同期比9.5%減)となりましたが、「グランドメゾン元麻布」(東京都港区)の引渡しが完了したほか、「グランドメゾンThe 山手 253 Garden」(横浜市中区)の引渡しが順調に進むなど、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)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は194億6千5百万円(前年同期比65.3%減)、営業利益は37億5千1百万円(前年同期比75.0%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2025年3月に締結しました。

また、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)につきましては、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。

## &lt;国際ビジネス&gt;

## (国際事業)

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は2,576億1千6百万円(前年同期比118.6%増)、営業利益は49億9千1百万円(前年同期比53.8%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に比して減収となったものの、販売は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、前期に引き続き積水ハウス・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.)の追加売却を決定し、2025年6月を決済期日とする売買契約を2025年3月に締結しました。

<その他>

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は37億5千6百万円(前年同期比1.6%増)、営業利益は7億5千8百万円(前年同期比2.1%増)となりました。

(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は、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823億5千9百万円減少し、4兆7,264億8千9百万円となりました。負債は、社債の発行等により96億1千7百万円増加し、2兆7,998億6千7百万円となりました。純資産は、親会社株主に帰属する四半期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919億7千7百万円減少し、1兆9,266億2千2百万円となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2026年1月期の連結業績予想につきましては、各事業の進捗に鑑み2025年3月6日に発表致しました計画数値から変更はありません。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	390,559	309,614
受取手形・完成工事未収入金等	211,114	191,176
未成工事支出金	14,127	19,996
分譲建物	1,068,926	1,070,253
分譲土地	1,374,237	1,366,147
未成分譲土地	396,123	422,553
その他の棚卸資産	12,164	12,618
その他	245,867	244,541
貸倒引当金	△1,013	△996
流動資産合計	3,712,106	3,635,903
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	176,209	209,596
機械装置及び運搬具（純額）	11,757	12,983
土地	258,559	269,858
建設仮勘定	45,976	14,984
その他（純額）	41,736	42,494
有形固定資産合計	534,240	549,918
無形固定資産		
のれん	134,217	122,572
その他	87,656	89,948
無形固定資産合計	221,873	212,520
投資その他の資産		
投資有価証券	205,632	194,034
長期貸付金	13,656	14,686
退職給付に係る資産	46,749	47,397
繰延税金資産	10,643	7,819
その他	64,994	65,245
貸倒引当金	△1,047	△1,035
投資その他の資産合計	340,628	328,146
固定資産合計	1,096,742	1,090,585
資産合計	4,808,848	4,726,489

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	195,028	184,355
電子記録債務	79,360	57,751
短期社債	40,000	105,000
短期借入金	477,840	418,181
1年内償還予定の社債	8	—
1年内返済予定の長期借入金	252,793	283,421
未払法人税等	44,652	12,434
未成工事受入金	220,645	240,598
賞与引当金	39,706	28,996
役員賞与引当金	6,675	1,765
完成工事補償引当金	14,073	13,410
その他	184,863	183,578
流動負債合計	1,555,648	1,529,494
固定負債		
社債	620,121	736,849
長期借入金	456,321	379,213
長期預り敷金保証金	52,626	52,771
繰延税金負債	13,443	11,987
役員退職慰労引当金	862	677
退職給付に係る負債	31,632	31,366
その他	59,593	57,506
固定負債合計	1,234,601	1,270,373
負債合計	2,790,249	2,799,867
純資産の部		
株主資本		
資本金	203,094	203,094
資本剰余金	260,297	259,389
利益剰余金	1,266,985	1,255,133
自己株式	△40,957	△40,905
株主資本合計	1,689,420	1,676,712
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	30,038
繰延ヘッジ損益	△123	△252
為替換算調整勘定	215,217	157,011
退職給付に係る調整累計額	22,075	20,184
その他の包括利益累計額合計	272,779	206,981
新株予約権	87	64
非支配株主持分	56,311	42,863
純資産合計	2,018,599	1,926,622
負債純資産合計	4,808,848	4,726,489

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
 (四半期連結損益計算書)  
 (第1四半期連結累計期間)

	(単位：百万円)	
	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年4月30日)
売上高	777,052	894,044
売上原価	616,007	714,416
売上総利益	161,045	179,628
販売費及び一般管理費	89,330	119,340
営業利益	71,714	60,287
営業外収益		
受取利息	526	1,767
受取配当金	31	33
為替差益	3,334	—
持分法による投資利益	—	829
その他	1,394	653
営業外収益合計	5,286	3,283
営業外費用		
支払利息	4,757	9,130
為替差損	—	4,643
持分法による投資損失	23	—
その他	1,224	2,985
営業外費用合計	6,005	16,759
経常利益	70,995	46,811
特別利益		
投資有価証券売却益	116	2,453
特別利益合計	116	2,453
特別損失		
固定資産除売却損	236	119
減損損失	12	—
特別損失合計	249	119
税金等調整前四半期純利益	70,863	49,145
法人税、住民税及び事業税	14,058	10,239
法人税等調整額	5,401	4,753
法人税等合計	19,460	14,993
四半期純利益	51,402	34,152
非支配株主に帰属する四半期純利益	975	779
親会社株主に帰属する四半期純利益	50,427	33,373

## (四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年4月30日)
四半期純利益	51,402	34,152
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,895	△4,633
為替換算調整勘定	33,023	△54,304
退職給付に係る調整額	△1,343	△1,894
持分法適用会社に対する持分相当額	2,373	△4,028
その他の包括利益合計	35,948	△64,860
四半期包括利益	87,351	△30,707
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	86,274	△31,505
非支配株主に係る四半期包括利益	1,077	797

## (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(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。)等を当第1四半期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、当第1四半期連結累計期間において、四半期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第1四半期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、遡及適用は行っていません。

(四半期連結貸借対照表関係)

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955百万円を「分譲建物」及び「分譲土地」に振替えました。

(セグメント情報等の注記)

## 【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2024年2月1日 至 2024年4月30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	100,866	126,800	73,792	170,430	39,915	144,504
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	30	1,879	859	1,512	264	3,539
計	100,896	128,680	74,652	171,942	40,180	148,044
セグメント利益	4,657	18,073	2,665	15,690	4,977	23,789

	報告セグメント		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 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	117,848	774,157	1,671	775,829	1,223	777,052
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	8,085	2,025	10,111	△10,111	—
計	117,848	782,243	3,696	785,940	△8,887	777,052
セグメント利益	10,795	80,649	743	81,392	△9,678	71,714

(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△9,678百万円には、セグメント間取引消去321百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△10,000百万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、四半期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、当第1四半期連結累計期間においては126,551百万円です。

当第1四半期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おります。

## II 当第1四半期連結累計期間(自 2025年2月1日 至 2025年4月30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	104,948	120,462	76,301	177,119	39,182	115,565
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	56	3,134	915	2,429	240	4,102
計	105,004	123,596	77,217	179,548	39,422	119,668
セグメント利益	6,124	14,891	5,526	19,743	4,705	13,657

	報告セグメント		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 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	257,616	891,196	2,298	893,494	550	894,044
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	10,878	1,458	12,337	△12,337	—
計	257,616	902,075	3,756	905,831	△11,787	894,044
セグメント利益	4,991	69,640	758	70,398	△10,111	60,287

(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△10,111百万円には、セグメント間取引消去△204百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△9,906百万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、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成していません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりです。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年4月30日)
減価償却費	6,354百万円	9,793百万円
のれんの償却額	1,304	4,466