



## 2025年1月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年12月5日  
東・名

上場会社名 積水ハウス株式会社 上場取引所  
コード番号 1928 URL <https://www.sekisuihouse.co.jp>  
代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 兼 CEO (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. 2025年1月期第3四半期の連結業績(2024年2月1日～2024年10月31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	%
2025年1月期第3四半期	2,863,016	30.8	232,625	24.6	212,707	14.0	164,827	16.2
2024年1月期第3四半期	2,189,508	2.8	186,688	△7.8	186,659	△7.9	141,889	△5.3

(注) 包括利益 2025年1月期第3四半期 104,990百万円(△51.4%) 2024年1月期第3四半期 216,068百万円(△16.3%)

	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
2025年1月期第3四半期	254.36	254.29
2024年1月期第3四半期	216.29	216.23

(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	%
2025年1月期第3四半期	4,454,079	1,818,828	39.8
2024年1月期	3,352,798	1,794,052	52.3

(参考) 自己資本 2025年1月期第3四半期 1,774,421百万円 2024年1月期 1,754,585百万円

### 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年1月期	—	59.00	—	64.00	123.00
2025年1月期	—	64.00	—	—	—
2025年1月期(予想)	—	—	—	65.00	129.00

(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. 2025年1月期の連結業績予想(2024年2月1日～2025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	4,000,000	28.7	320,000	18.1	288,000	7.4	209,000	322.56

(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 : 有  
新規 34社(社名) M.D.C. Holdings, Inc.、除外 一社(社名)  
他
- (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 : 無
- 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)	2025年1月期3Q	662,996,866株	2024年1月期	662,862,666株
② 期末自己株式数	2025年1月期3Q	14,910,156株	2024年1月期	14,911,673株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年1月期3Q	648,020,365株	2024年1月期3Q	656,016,512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.8「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (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2024年12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記載する予定です。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	4
(1) 経営成績に関する説明 .....	4
(2) 財政状態に関する説明 .....	8
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	8
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	9
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	9
(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 .....	11
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	11
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	12
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	13
(四半期連結貸借対照表関係) .....	13
(セグメント情報等の注記) .....	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	15
(継続企業の前提に関する注記) .....	15
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) .....	15

## 参考資料 セグメント別内訳

## &lt;連結&gt;

第1四半期連結会計期間より、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ため、前年同四半期については組替後の数値を表示しています。

## (1) 売上高

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第3四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	342,144	343,101	0.3
	賃貸・事業用建物事業	390,460	392,974	0.6
	建築・土木事業	189,308	234,910	24.1
	小計	921,912	970,986	5.3
ストック型	賃貸住宅管理事業	482,604	513,266	6.4
	リフォーム事業	125,813	131,350	4.4
	小計	608,417	644,616	5.9
開発型	仲介・不動産事業	199,192	255,691	28.4
	マンション事業	59,806	62,148	3.9
	都市再開発事業	89,256	95,958	7.5
	開発事業計	348,255	413,798	18.8
国際事業		332,581	851,111	155.9
その他		8,079	10,069	24.6
消去又は全社		△29,737	△27,567	—
連結		2,189,508	2,863,016	30.8

## (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3四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	26,312 (7.7%)	28,808 (8.4%)	9.5
	賃貸・事業用建物事業	57,984 (14.9%)	56,058 (14.3%)	△3.3
	建築・土木事業	8,598 (4.5%)	11,223 (4.8%)	30.5
	小計	92,895 (10.1%)	96,090 (9.9%)	3.4
ストック型	賃貸住宅管理事業	38,046 (7.9%)	41,688 (8.1%)	9.6
	リフォーム事業	16,070 (12.8%)	18,066 (13.8%)	12.4
	小計	54,116 (8.9%)	59,754 (9.3%)	10.4
開発型	仲介・不動産事業	18,651 (9.4%)	24,046 (9.4%)	28.9
	マンション事業	9,022 (15.1%)	7,953 (12.8%)	△11.8
	都市再開発事業	15,657 (17.5%)	19,577 (20.4%)	25.0
	開発事業計	43,331 (12.4%)	51,577 (12.5%)	19.0
国際事業		33,311 (10.0%)	57,353 (6.7%)	72.2
その他		1,229 (15.2%)	1,782 (17.7%)	45.0
消去又は全社		△38,197	△33,933	—
連結		186,688 (8.5%)	232,625 (8.1%)	24.6

( )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3四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	338,161	356,653	5.5
	賃貸・事業用建物事業	416,635	444,345	6.7
	建築・土木事業	229,214	247,293	7.9
	小計	984,011	1,048,292	6.5
ストック型	賃貸住宅管理事業	482,604	513,266	6.4
	リフォーム事業	130,201	138,869	6.7
	小計	612,806	652,135	6.4
開発型	仲介・不動産事業	229,281	274,594	19.8
	マンション事業	80,450	100,488	24.9
	都市再開発事業	128,106	105,408	△17.7
	開発事業 計	437,839	480,491	9.7
国際事業		406,122	862,915	112.5
その他		8,100	10,179	25.7
消去又は全社		△27,449	△29,457	—
連結		2,421,430	3,024,557	24.9

## (4) 受注残高

(単位：百万円)

		前連結会計年度末	当第3四半期末	前期末比(%)
請負型	戸建住宅事業	229,996	243,549	5.9
	賃貸・事業用建物事業	516,450	567,820	9.9
	建築・土木事業	401,297	413,679	3.1
	小計	1,147,744	1,225,049	6.7
ストック型	賃貸住宅管理事業	—	—	—
	リフォーム事業	34,605	42,124	21.7
	小計	34,605	42,124	21.7
開発型	仲介・不動産事業	60,819	79,721	31.1
	マンション事業	88,989	127,329	43.1
	都市再開発事業	2,550	12,000	370.6
	開発事業 計	152,358	219,051	43.8
国際事業		236,143	447,448	89.5
その他		579	1,206	108.1
消去又は全社		△19,408	△21,298	—
連結		1,552,023	1,913,581	23.3

※第1四半期連結会計期間に連結子会社化したM.D.C. Holdings, Inc. 及びその子会社について、同社の数値を各指標の「国際事業」に含めて表示しています。

※第1四半期連結会計期間に連結子会社化した鳳コンサルタント株式会社について、同社の数値を各指標の「その他」に含めて表示しています。

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間における世界経済は、各国の金融政策を背景とした物価情勢や国際金融資本市場の動向、地政学リスクが与える影響に注視が必要な状況が継続しているものの、米国において個人消費や設備投資の増加等、内需を中心とした景気拡大が継続するなど、総じて堅調に推移しました。また、わが国の経済は、個人消費の一部に弱い動きが見られたものの、企業の全般的な業況感の改善が継続する中、雇用・所得環境の改善もあり、緩やかに回復しています。

住宅市場は、国内においては、建設コスト増の影響もあり新設住宅着工戸数が弱含みの状況が続いています。一方、米国では、住宅ローン金利が高水準で推移する中、住宅着工の調整局面や中古住宅の在庫減少が継続していますが、人口増に対する慢性的な住宅供給不足を背景に住宅に対する潜在需要は強く、持ち直しの動きもみられています。

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。米国においては、過去50年以上にわたり良質な住宅を供給してきたM.D.C. Holdings, Inc.（以下「MDC社」）を2024年4月に当社の完全子会社とし、米国における戸建住宅事業の展開エリアを拡大しました。

その結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高は2兆8,630億1千6百万円(前年同期比30.8%増)、営業利益は2,326億2千5百万円(前年同期比24.6%増)、経常利益は2,127億7百万円(前年同期比14.0%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,648億2千7百万円(前年同期比16.2%増)となりました。

事業モデル別の業績等は次のとおりです。

なお、第1四半期連結会計期間より、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ており、当第3四半期連結累計期間における比較・分析は、変更後の事業セグメントの区分に基づいています。

#### <請負型ビジネス>

##### (戸建住宅事業)

当事業の当第3四半期連結累計期間における売上高は3,431億1百万円(前年同期比0.3%増)、営業利益は288億8百万円(前年同期比9.5%増)となりました。

昨年度から全国展開を開始した新デザイン提案システム「life knit design」によるお客様の感性に寄り添う住まいづくりに加え、各分野の専門家で組織するDESIGN OFFICEチームによる戸建住宅のブランディング推進等により、2nd・3rdレンジの中高級商品の拡販に注力しました。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」、次世代室内環境システム「スマートイクス」や間取り連動スマートホームサービス「PLATFORM HOUSE touch」等の高付加価値提案が好評で、受注は好調に推移しました。

また、昨年度から開始した共同建築事業「SI\*事業」については、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積水ハウス建設グループ各社が請け負うことにより、国内の良質な住宅ストック形成と1stレンジ商品の強化を推進しています。

※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

## (賃貸・事業用建物事業)

当事業の当第3四半期連結累計期間における売上高は3,929億7千4百万円(前年同期比0.6%増)、営業利益は560億5千8百万円(前年同期比3.3%減)となりました。

当社独自のエリアマーケティングに基づき長期間にわたり入居需要の見込まれる都市部(S・Aエリア)を中心とした事業展開により、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」の普及に注力したことに加え、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、太陽光パネルを住戸ごとに接続する「シャームゾンZEH」においては、入居者がメリットを実感できる光熱費の節約やエシカル志向への対応を考慮した入居者売電方式が好評で、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、収益不動産拡大のための土地仕入及びESGソリューション提案の強化により、CRE(法人)・PRE(公共団体)事業における受注も好調に推移しました。

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3四半期連結累計期間における売上高は2,349億1千万円(前年同期比24.1%増)、営業利益は112億2千3百万円(前年同期比30.5%増)となりました。

建築・土木事業ともに、工事原価が上昇傾向にあるものの、昨年度から続く旺盛な建設需要を背景に手持工事が順調に増加したことや、昨年度から当第3四半期連結累計期間にかけて受注した大型工事の良好な進捗が増収に寄与しました。また、競争案件における提案力強化をはじめとした戦略的な取り組みにより受注は好調に推移しました。

## &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3四半期連結累計期間における売上高は5,132億6千6百万円(前年同期比6.4%増)、営業利益は416億8千8百万円(前年同期比9.6%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高品質・高性能な賃貸住宅「シャームゾン」の継続的な受注と、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堅調に増加しました。既存管理物件については、リテナント時の賃料上昇、空室期間の短縮化を企図した戦略的なリーシング活動等を実施しています。入居者ファーストを目指し、アプリを用いた入居手続き・入居後の問い合わせ対応のオンライン化、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、DX推進による入居者ニーズに合わせたサービスの拡充により高水準の入居率と賃料を維持し、増収に寄与しました。

## (リフォーム事業)

当事業の当第3四半期連結累計期間における売上高は1,313億5千万円(前年同期比4.4%増)、営業利益は180億6千6百万円(前年同期比12.4%増)となりました。

住宅ストックの資産価値向上と長寿命化を図るべく、戸建住宅では、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、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注力しました。特に環境型リフォームにおいては、住生活空間に範囲を絞った「いどころ暖熱」や開口部断熱改修を中心に1999年に制定された次世代省エネ基準仕様の物件の断熱性能を更にレベルアップさせる提案を強化しました。また、賃貸住宅では、オーナーとのコミュニケーションを強化し、マーケット分析に基づく入居者ニーズをとらえたリノベーション提案に注力しています。これらの取り組みにより、受注は底堅く推移しました。

## &lt;開発型ビジネス&gt;

## (仲介・不動産事業)

当事業の当第3四半期連結累計期間における売上高は2,556億9千1百万円(前年同期比28.4%増)、営業利益は240億4千6百万円(前年同期比28.9%増)となり、とりわけ積水ハウス不動産各社における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増収に寄与しました。

また、良質な販売用不動産の仕入れを企図した事業法人や金融機関などの引合ルートの継続的な拡大や深化に取り組むとともに、販売用不動産の出口戦略のバリエーション強化に注力した結果、取扱い物件の高額化、住宅用地の取扱い数の増加につながり、受注は好調に推移しました。

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3四半期連結累計期間における売上高は621億4千8百万円(前年同期比3.9%増)、営業利益は79億5千3百万円(前年同期比11.8%減)となりました。

「グランドメゾン代官山 THE PARK」(東京都渋谷区)、「グランドメゾン大手門ザ・レジデンス」(福岡市中央区)の引渡しの完了など、販売物件の引渡しは順調に進捗し増収に寄与しました。

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高付加価値の分譲マンション「グランドメゾン」については、ブランド価値の更なる向上を図るべく開発用地を厳選したうえで、生涯住宅思想に基づく設計・デザインを追求するとともに、家庭部門の脱炭素化への貢献を目指して全住戸ZEH仕様とするなど、環境配慮に関する先進技術の採用を積極的に進めています。これらの取り組みが評価され、「グランドメゾン武蔵小杉の杜」(川崎市中原区)、「グランドメゾン上町一丁目レジデンス」(大阪市中央区)等の販売が好調に推移しました。また、JV9社にて共同開発を進めている「グラングリーン大阪 (GRAND GREEN OSAKA)」内に建築中の分譲マンション「グラングリーン大阪 THE NORTH RESIDENCE」(大阪市北区)についても、完売となりました。

## (都市再開発事業)

当事業の当第3四半期連結累計期間における売上高は959億5千8百万円(前年同期比7.5%増)、営業利益は195億7千7百万円(前年同期比25.0%増)となりました。

積水ハウス・リート投資法人に「プライムメゾン湯島」(東京都文京区)など都市型賃貸マンション「プライムメゾン」9物件を売却した他、ホテル物件「W OSAKA」(大阪市中央区)の持分を売却する等、計画に沿った物件売却が順調に進捗したことにより、増収となりました。また、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、日本生命保険相互会社との共同事業として開発を進めてきた高層オフィスビル「赤坂グリーンクロス」(東京都港区)が2024年5月に竣工するとともに、JV9社で進めてきたJR大阪駅に隣接する合わせて約9.1haの大規模複合開発「グラングリーン大阪 (GRAND GREEN OSAKA)」(大阪市北区)が2024年9月に先行まちびらきを迎えました。

## <国際ビジネス>

### (国際事業)

当事業の当第3四半期連結累計期間における売上高は8,511億1千1百万円(前年同期比155.9%増)、営業利益は573億5千3百万円(前年同期比72.2%増)となりました。

米国では、戸建住宅事業においては、住宅ローン金利の高止まりの影響で中古住宅が在庫不足となり、新築住宅へのニーズが高まったことから既存ビルダーの受注・引渡しが堅調に推移したことに加え、米国での更なる事業展開エリアの拡大に向け2024年4月にMDC社を完全子会社化したことにより増収となりました。また、コミュニティ開発事業も堅調に推移し、賃貸住宅開発事業においては、新たな売却先として積水ハウス・リート投資法人が組成したSPCとの間で「The Ivey on Boren」(シアトル)と「City Ridge」(ワシントンD.C.)の一部について売買契約を締結し、出口戦略の強化を推進しました。なお、「The Ivey on Boren」については2024年5月に、「City Ridge」については2024年11月に引渡しが完了しています。

オーストラリアでは、戸建住宅の受注は改善傾向で推移しました。また、シドニー近郊の分譲マンション「Melrose Park」の一部持分売却が2024年9月に完了しました。

## <その他>

当事業の当第3四半期連結累計期間における売上高は100億6千9百万円(前年同期比24.6%増)、営業利益は17億8千2百万円(前年同期比45.0%増)となりました。

## <ESG経営>

ESG経営のリーディングカンパニーを目指す当社グループは、第6次中期経営計画において「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」を基本方針とし、積水ハウスグループらしい「全従業員参画型ESG経営」を推進しています。

環境面では、ZEH基準をクリアする戸建住宅「グリーンファースト ゼロ」を発売してからの累積販売棟数が8万棟を超え、2023年度の新築戸建住宅ZEH比率が95%と過去最高を更新するとともに、賃貸住宅「シャーマズン」や分譲マンション「グランドメゾン」等の集合住宅におけるZEH化、非住宅建築物におけるZEB化を推進してきました。生物多様性保全に向けた取り組みとしては、住宅事業を通じ地域の気候風土・鳥や蝶等と相性の良い在来樹種を中心とした植栽を提案する「5本の樹」計画の推進に加え、国際目標であるネイチャー・ポジティブの実現に向け共創を推進してきた株式会社シンク・ネイチャーとともに、お客様の庭における生物多様性保全効果を最大化できる樹木等を提案する「生物多様性可視化提案ツール(仮称)」を2024年6月に共同開発しました。また、当社は、旭化成ホームズ株式会社、大和ハウス工業株式会社と連携し、株式会社シンク・ネイチャーの分析のもと、3社協働で各住宅メーカーが在来樹種に着目した都市緑化に取り組むことによる生物多様性保全効果のシナジーを実証しました。

社会性向上に関しては、重要な経営戦略の一つである「女性活躍の推進」において、2014年から開始している女性管理職候補者研修「積水ハウス ウィメンズ カレッジ」やキャリア形成の手本となるロールモデルづくりを継続・推進しました。また、当社及び積水ハウス イノベーション&コミュニケーション株式会社は、「住まいと暮らし」にまつわる社会課題解決へ向けた事業創造と人財育成をさらに加速させるべく、2024年9月、「赤坂グリーンクロス」内に、オープンイノベーション施設「InnoCom Square(イノコム・スクエア)」を開設しました。これに加えて、2019年より男性育休を考えるプロジェクト「IKUKYU.PJT」を実施しており、今年は過去最多となる154もの賛同企業・団体が参加しました。2024年9月には「男性育休白書2024」を発行しています。

ガバナンス面では、トップマネジメント・事業マネジメント両輪でガバナンス強化を推進する第6次中期経営計画の方針のもと、従来より実施していた取締役会の実効性評価に加え、2023年度より第三者機関による監査役会及び監査役監査活動の実効性評価を実施し、監査役会にて今後重点的に検討すべき課題を確認するなど監査品質の向上や監査役会運営の向上に取り組みました。米国戸建住宅事業においても、MDC社の完全子会社化に伴うPMIを米国の既存グループビルダーを含めて推進する体制を構築するなど、グループガバナンスのグローバル展開を進めています。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は、MDC社を買収したことに伴う販売用不動産の増加等により1兆1,012億8千1百万円増加し、4兆4,540億7千9百万円となりました。負債は、短期借入金の増加や社債の発行等により1兆765億5百万円増加し、2兆6,352億5千1百万円となりました。純資産は、配当金の支払いがあったものの、親会社株主に帰属する四半期純利益を計上したこと等により247億7千5百万円増加し、1兆8,188億2千8百万円となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025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2024年9月5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 (2024年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	293,152	351,387
受取手形・完成工事未収入金等	176,466	194,662
有価証券	—	12,792
未成工事支出金	17,351	22,660
分譲建物	774,297	1,024,842
分譲土地	856,404	1,179,459
未成分譲土地	233,197	351,779
その他の棚卸資産	12,474	12,974
その他	134,627	223,748
貸倒引当金	△1,026	△1,045
流動資産合計	2,496,947	3,373,261
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	155,480	178,145
機械装置及び運搬具（純額）	9,664	10,530
土地	252,548	257,689
建設仮勘定	52,173	39,769
その他（純額）	26,386	38,140
有形固定資産合計	496,253	524,275
無形固定資産		
のれん	17,808	137,764
その他	22,579	80,820
無形固定資産合計	40,388	218,584
投資その他の資産		
投資有価証券	198,437	211,853
長期貸付金	3,971	2,899
退職給付に係る資産	35,440	37,403
繰延税金資産	20,242	23,318
その他	62,989	63,520
貸倒引当金	△1,872	△1,038
投資その他の資産合計	319,208	337,957
固定資産合計	855,851	1,080,817
資産合計	3,352,798	4,454,079

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	134,026	150,234
電子記録債務	103,266	70,179
短期社債	—	40,000
短期借入金	440,075	652,465
1年内償還予定の社債	16	8
1年内返済予定の長期借入金	21,611	211,355
未払法人税等	39,777	31,376
未成工事受入金	210,030	235,422
賞与引当金	36,699	45,042
役員賞与引当金	2,553	4,023
完成工事補償引当金	6,152	12,316
その他	143,827	186,337
流動負債合計	1,138,038	1,638,761
固定負債		
社債	50,008	597,870
長期借入金	239,089	239,371
長期預り敷金保証金	58,659	53,347
繰延税金負債	6,111	19,216
役員退職慰労引当金	707	826
退職給付に係る負債	30,716	31,228
その他	35,415	54,628
固定負債合計	420,707	996,489
負債合計	1,558,745	2,635,251
純資産の部		
株主資本		
資本金	202,854	203,094
資本剰余金	260,126	260,297
利益剰余金	1,132,275	1,214,125
自己株式	△40,979	△40,978
株主資本合計	1,554,276	1,636,538
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	44,597	30,539
繰延ヘッジ損益	—	△231
為替換算調整勘定	132,895	89,659
退職給付に係る調整累計額	22,816	17,915
その他の包括利益累計額合計	200,309	137,882
新株予約権	100	95
非支配株主持分	39,366	44,311
純資産合計	1,794,052	1,818,828
負債純資産合計	3,352,798	4,454,079

## (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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年10月31日)
売上高	2,189,508	2,863,016
売上原価	1,746,998	2,308,292
売上総利益	442,510	554,724
販売費及び一般管理費	255,821	322,099
営業利益	186,688	232,625
営業外収益		
受取利息	1,979	6,089
受取配当金	1,237	1,289
為替差益	4,794	2,846
持分法による投資利益	1,826	—
その他	2,671	2,131
営業外収益合計	12,510	12,357
営業外費用		
支払利息	8,789	24,227
持分法による投資損失	—	467
その他	3,750	7,579
営業外費用合計	12,539	32,274
経常利益	186,659	212,707
特別利益		
投資有価証券売却益	3,623	18,941
関係会社清算益	—	945
関係会社株式売却益	9,971	—
貸倒引当金戻入額	557	—
特別利益合計	14,152	19,887
特別損失		
買収関連費用	—	3,342
固定資産除売却損	917	989
関係会社株式売却損	—	386
減損損失	246	12
投資有価証券評価損	8	—
特別損失合計	1,172	4,730
税金等調整前四半期純利益	199,639	227,864
法人税、住民税及び事業税	57,671	69,123
法人税等調整額	△2,529	△8,645
法人税等合計	55,142	60,478
四半期純利益	144,497	167,386
非支配株主に帰属する四半期純利益	2,607	2,558
親会社株主に帰属する四半期純利益	141,889	164,827

## (四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年10月31日)
四半期純利益	144,497	167,386
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,945	△13,997
為替換算調整勘定	66,015	△42,948
退職給付に係る調整額	△706	△4,912
持分法適用会社に対する持分相当額	4,317	△536
その他の包括利益合計	71,570	△62,395
四半期包括利益	216,068	104,990
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	213,202	102,400
非支配株主に係る四半期包括利益	2,865	2,589

## (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(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30,954百万円を「分譲建物」及び「分譲土地」等に振替えました。

(セグメント情報等の注記)

## 【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2023年2月1日 至 2023年10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	342,054	386,851	185,223	478,447	124,469	332,444
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	89	3,608	4,085	4,157	1,343	15,811
計	342,144	390,460	189,308	482,604	125,813	348,255
セグメント利益	26,312	57,984	8,598	38,046	16,070	43,331

	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	332,581	2,182,071	4,227	2,186,298	3,209	2,189,508
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	29,095	3,851	32,947	△32,947	—
計	332,581	2,211,167	8,079	2,219,246	△29,737	2,189,508
セグメント利益	33,311	223,656	1,229	224,886	△38,197	186,688

(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△38,197百万円には、セグメント間取引消去△2,032百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△36,164百万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。

## II 当第3四半期連結累計期間(自 2024年2月1日 至 2024年10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	343,010	386,962	232,508	508,587	130,305	402,074
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	90	6,012	2,401	4,678	1,044	11,724
計	343,101	392,974	234,910	513,266	131,350	413,798
セグメント利益	28,808	56,058	11,223	41,688	18,066	51,577

	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	851,111	2,854,560	4,804	2,859,364	3,651	2,863,016
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	25,953	5,265	31,219	△31,219	—
計	851,111	2,880,513	10,069	2,890,583	△27,567	2,863,016
セグメント利益	57,353	264,776	1,782	266,558	△33,933	232,625

(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△33,933百万円には、セグメント間取引消去91百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△34,025百万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. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、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、「開発事業」セグメントの区分に変更しています。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成していません。

## 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。

(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3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年10月31日)
減価償却費	21,022百万円	25,508百万円
のれんの償却額	2,487	10,014