

【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】 2024年9月13日

【中間会計期間】 第74期中(自 2024年2月1日 至 2024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
社長執行役員 兼 CEO 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】 執行役員経理部長 菊地正宏

【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 会計期間		第73期	第74期	第73期
		中間連結会計期間 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	中間連結会計期間 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2023年2月1日 至 2024年1月31日
売上高	(百万円)	1,462,443	1,859,127	3,107,242
経常利益	(百万円)	125,239	147,176	268,248
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益	(百万円)	92,494	122,983	202,325
中間包括利益又は包括利益	(百万円)	158,878	239,861	243,596
純資産額	(百万円)	1,760,458	1,997,595	1,794,052
総資産額	(百万円)	3,276,606	4,720,306	3,352,798
1株当たり中間(当期)純利益	(円)	140.31	189.79	309.29
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益	(円)	140.27	189.74	309.19
自己資本比率	(%)	52.56	41.34	52.33
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	49,869	23,305	15,683
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	37,732	580,947	69,124
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	52,651	678,629	6,483
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高	(百万円)	304,455	431,587	292,901

(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、主要な関係会社の異動は、以下のとおりです。

（国際事業）

当中間連結会計期間において、当社の連結子会社であるSH Residential Holdings, LLCが、買収のために同社の完全子会社として設立したClear Line, Inc.とM.D.C. Holdings, Inc.を合併させるスキーム（逆三角合併）により、M.D.C. Holdings, Inc.（合併後の存続会社）の株式の全てを取得し、連結子会社としました。

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、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、円安・物価高等が個人消費に影響を与えたものの、企業の業況や雇用・所得環境の改善もあり緩やかに回復しました。

住宅市場は、国内の新設住宅着工戸数が建設コスト増の影響もあり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これまでの8州から16州に拡大しました。

その結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高は1,859,127百万円(前年同期比27.1%増)、営業利益は157,141百万円(前年同期比25.8%増)、経常利益は147,176百万円(前年同期比17.5%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は122,983百万円(前年同期比33.0%増)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。

なお、当中間連結会計期間より、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、「開発事業」セグメントの区分に変更しており、当中間連結会計期間における比較・分析は、変更後の報告セグメントの区分に基づいています。

(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230,632百万円(前年同期比0.4%減)、営業利益は20,794百万円(前年同期比10.3%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 スイート」、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、受注は堅調に推移しました。

また、1stレンジ商品の強化と国内の良質な住宅ストック形成に貢献するため、昨年度から開始した共同建築事業「SI 事業」については、各地域における優良パートナー企業とのネットワーク構築が着実に進捗しています。

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で、創業以来培ってきた積水ハウスの安全・安心の耐震技術を実感いただけるお客様層が着実に広がっています。

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)

当事業の当中間連結会計期間における売上高は262,394百万円(前年同期比0.5%減)、営業利益は37,826百万円(前年同期比4.3%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78%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)

当事業の当中間連結会計期間における売上高は154,931百万円(前年同期比25.3%増)、営業利益は7,805百万円(前年同期比16.4%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、昨年度から当中間連結会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。

(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341,688百万円(前年同期比6.4%増)、営業利益は28,291百万円(前年同期比7.9%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)

当事業の当中間連結会計期間における売上高は94,098百万円(前年同期比6.6%増)、営業利益は13,745百万円(前年同期比13.5%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り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。

(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302,608百万円(前年同期比21.3%増)、営業利益は39,778百万円(前年同期比15.9%増)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175,189百万円(前年同期比34.5%増)、営業利益は15,528百万円(前年同期比24.2%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せん。

[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54,294百万円(前年同期比8.6%増)、営業利益は8,095百万円(前年同期比3.2%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)の引渡し完了したほか、「グランドメゾン上野毛」(東京都世田谷区)等の引渡しが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」(大阪府中央区)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73,124百万円(前年同期比5.5%増)、営業利益は16,154百万円(前年同期比20.1%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」7物件を売却した他、ホテル物件「W OSAKA」(大阪府中央区)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、北海道では初進出となる「コートヤード・バイ・マリオット」ブランドのホテル「コートヤード・バイ・マリオット札幌」(札幌府中央区)が2024年7月に開業しました。

(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484,670百万円(前年同期比140.3%増)、営業利益は30,239百万円(前年同期比142.4%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・引渡しが好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好調に推移し、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米国SPCに対する「The Ivey on Boren」(シアトル)の引渡しが完了したことで、米国外事業全体としても増収となりました。

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たものの、分譲マンション引渡しの端境期に重なった影響などもあり、減収となりました。

(その他)

当事業の当中間連結会計期間における売上高は6,911百万円(前年同期比29.0%増)、営業利益は1,310百万円(前年同期比71.4%増)となりました。

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「シャームゾン」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。

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。

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。また、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。

また、当中間連結会計期間末における資産総額は、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前連結会計年度末と比較して40.8%増の4,720,306百万円となりました。負債総額は、短期借入金の増加や社債の発行等により前連結会計年度末と比較して74.7%増の2,722,710百万円となりました。純資産は、為替換算調整勘定の増加や親会社株主に帰属する中間純利益を計上したこと等により前連結会計年度末と比較して11.3%増の1,997,595百万円となりました。

(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138,686百万円増加し、431,587百万円となりました。

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、税金等調整前中間純利益の計上等により、23,305百万円の増加（前年同期比73,174百万円資金増）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、MDC社等の買収に伴う子会社株式の取得等により、580,947百万円の減少（前年同期比543,214百万円資金減）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、短期借入金の増加や社債の発行による収入等により、678,629百万円の増加（前年同期比625,978百万円資金増）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5,369百万円です。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

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	239,016	4.4	238,381	3.6
賃貸・事業用建物事業	290,821	6.7	544,878	5.5
建築・土木事業	198,651	37.9	445,016	10.9
賃貸住宅管理事業	341,688	6.4	-	-
リフォーム事業	96,582	8.5	37,090	7.2
開発事業	352,733	22.6	202,484	32.9
(仲介・不動産事業)	183,492	18.2	69,122	13.7
(マンション事業)	71,115	37.3	105,811	18.9
(都市再開発事業)	98,124	21.7	27,550	980.4
国際事業	576,924	116.8	527,897	123.5
報告セグメント計	2,096,419	30.2	1,995,748	27.0
その他	7,246	34.0	1,432	147.0
消去又は全社	18,932	-	19,535	-
合計	2,084,732	30.8	1,977,645	27.4

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	230,632	0.4
賃貸・事業用建物事業	262,394	0.5
建築・土木事業	154,931	25.3
賃貸住宅管理事業	341,688	6.4
リフォーム事業	94,098	6.6
開発事業	302,608	21.3
(仲介・不動産事業)	175,189	34.5
(マンション事業)	54,294	8.6
(都市再開発事業)	73,124	5.5
国際事業	484,670	140.3
報告セグメント計	1,871,022	26.5
その他	6,911	29.0
消去又は全社	18,806	-
合計	1,859,127	27.1

(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。

当中間連結会計期間より連結子会社の一部の報告セグメントの区分を変更しており、前年同期比は前年同期の数値をセグメント変更後に組み替えて算出しています。

当中間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。

当中間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。

3 【経営上の重要な契約等】

当社は、当社の完全子会社Sekisui House US Holdings, LLC（以下「SHUSH社」）の子会社であるSH Residential Holdings, LLC（以下「SHRH社」）を通じて、米国において戸建住宅事業を行うM.D.C. Holdings, Inc.（本社：米国コロラド州、CEO：David D. Mandarich、米国ニューヨーク証券取引所上場：MDC、以下「MDC社」）の株式の全てを取得すること（以下「本買収」）を2024年1月18日開催の取締役会において決議し、MDC社との間で本買収に関する合併契約を2024年1月18日（米国デンバー時間2024年1月17日）付で締結し、2024年4月19日に買収が完了しました。

当社は、本買収に必要な資金を調達するため2024年3月21日開催及び2024年4月12日開催の取締役会において、借入契約を締結することを決議し、以下のとおり、2024年4月16日及び2024年4月17日に借入を実行しました。

- | | |
|----------|---------------------------------------|
| （1）借入先 | 株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行 |
| （2）借入金額 | 円建て：418,250百万円（注）
米ドル建て：1,550百万米ドル |
| （3）借入利率 | 基準金利＋スプレッド |
| （4）返済期限 | 2025年4月3日 |
| （5）担保・保証 | 無担保、無保証 |
| （6）資金の用途 | MDC社買収に係るSHUSH社への増資及びSHRH社への貸付 |

（注）当該借入金額のうち200,000百万円は、2024年7月8日付で発行した公募ハイブリッド社債により調達した資金を充当し、2024年7月17日に期限前返済を行いました。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【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

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年7月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年9月13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	662,996,866	662,996,866	東京(プライム市場)、 名古屋(プレミアム市場) 各証券取引所	単元株式数は 100株です。
計	662,996,866	662,996,866		

- (注) 1 提出日現在発行済株式のうち84,400株は、譲渡制限付株式報酬として、金銭報酬債権(301百万円)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 提出日現在発行済株式のうち49,800株は、業績連動型株式報酬として、金銭報酬債権(178百万円)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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【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)
2024年6月5日(注)	134	662,996	239	203,094	239	258,847

- (注) 2024年5月17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 3,575円00銭

資本組入額 1,787円50銭

(5) 【大株主の状況】

2024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	109,270	16.86
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	44,912	6.93
積水ハウス育資会	大阪市北区大淀中1丁目1-88	21,012	3.24
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3-1	15,578	2.40
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)	14,581	2.25
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
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店)	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA - KU, TOKYO, JAPAN (東京都新宿区新宿6丁目27-30)	12,986	2.00
THE BANK OF NEW YORK MELLON AS DEPOSITARY BANK FOR DEPOSITARY RECEIPT HOLDERS (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部)	240 GREENWICH STREET NEW YORK, NEW YORK 10286 U.S.A. (東京都港区港南2丁目15-1)	9,310	1.44
株式会社三菱UFJ銀行	東京都千代田区丸の内1丁目4-5	8,174	1.26
第一生命保険株式会社	東京都千代田区有楽町1丁目13-1	7,903	1.22
計		257,898	39.78

(注) 1 上記の表に記載のほか、当社所有の自己株式14,737千株があります。

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) 55,702千株
株式会社日本カストディ銀行(信託口) 29,888千株

3 積水ハウス育資会は当社の従業員持株会です。

4 THE BANK OF NEW YORK MELLON AS DEPOSITARY BANK FOR DEPOSITARY RECEIPT HOLDERSは、ADR(米国預託証券)発行のために預託された株式の名義人です。

- 5 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、2024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(ネザールランド)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

- 6 野村證券株式会社から2024年2月20日付で提出された大量保有報告書により、2024年2月15日現在で33,421千株(5.04%)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、2024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	2,022	0.31
ノムラ インターナショナル ピーエルシー (NOMURA INTERNATIONAL PLC)	391	0.06
野村アセットマネジメント株式会社	31,007	4.68

- 7 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、上記の表中に記載の株式会社三菱UFJ銀行を除き、2024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

- 8 三井住友信託銀行株式会社から2024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、2024年7月31日現在で35,138千株(5.30%)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、2024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	19,892	3.00
日興アセットマネジメント株式会社	15,245	2.30

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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 14,737,100		
	(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 646,342,500	6,463,425	
単元未満株式	普通株式 1,368,766		
発行済株式総数	662,996,866		
総株主の議決権		6,463,425	

(注) (株)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。

【自己株式等】

2024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	14,737,100		14,737,100	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		15,285,600		15,285,600	2.31

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当中間会計期間において、次のとおり役員の役職の異動がありました。

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役 専務執行役員 開発型ビジネス部門担当、 国際事業本部長	取締役 専務執行役員 開発型ビジネス部門担当	石井 徹	2024年5月1日
取締役 専務執行役員 建築事業管掌、TKC事業担当	取締役 専務執行役員 建築事業・TKC事業担当	篠崎 浩士	2024年5月1日

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(2024年2月1日から2024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 (2024年1月31日)	当中間連結会計期間 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	293,152	431,839
受取手形・完成工事未収入金等	176,466	177,456
有価証券	-	28,632
未成工事支出金	17,351	17,816
分譲建物	774,297	2 1,097,329
分譲土地	856,404	2 1,277,876
未成分譲土地	233,197	2 327,404
その他の棚卸資産	1 12,474	1 13,113
その他	134,627	228,313
貸倒引当金	1,026	1,044
流動資産合計	2,496,947	3,598,736
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	155,480	2 179,943
機械装置及び運搬具（純額）	9,664	2 10,149
土地	252,548	2 257,948
建設仮勘定	52,173	2 40,584
その他（純額）	26,386	2 43,761
有形固定資産合計	496,253	532,387
無形固定資産		
のれん	17,808	158,820
その他	22,579	2 86,776
無形固定資産合計	40,388	245,597
投資その他の資産		
投資有価証券	198,437	224,574
長期貸付金	3,971	4,650
退職給付に係る資産	35,440	36,823
繰延税金資産	20,242	16,076
その他	62,989	63,398
貸倒引当金	1,872	1,938
投資その他の資産合計	319,208	343,584
固定資産合計	855,851	1,121,569
資産合計	3,352,798	4,720,306

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年1月31日)	当中間連結会計期間 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	134,026	151,352
電子記録債務	103,266	71,525
短期借入金	440,075	916,113
1年内償還予定の社債	16	16
1年内返済予定の長期借入金	21,611	159,584
未払法人税等	39,777	41,378
未成工事受入金	210,030	242,831
賞与引当金	36,699	28,493
役員賞与引当金	2,553	2,858
完成工事補償引当金	6,152	13,289
その他	143,827	237,418
流動負債合計	1,138,038	1,864,862
固定負債		
社債	50,008	469,064
長期借入金	239,089	241,543
長期預り敷金保証金	58,659	53,548
繰延税金負債	6,111	22,509
役員退職慰労引当金	707	779
退職給付に係る負債	30,716	30,948
その他	35,415	39,452
固定負債合計	420,707	857,847
負債合計	1,558,745	2,722,710
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	1,213,770
自己株式	40,979	40,975
株主資本合計	1,554,276	1,636,186
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	33,906
為替換算調整勘定	132,895	261,630
退職給付に係る調整累計額	22,816	19,695
その他の包括利益累計額合計	200,309	315,233
新株予約権	100	95
非支配株主持分	39,366	46,080
純資産合計	1,794,052	1,997,595
負債純資産合計	3,352,798	4,720,306

(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 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)
売上高	1,462,443	1,859,127
売上原価	1,169,077	1,497,551
売上総利益	293,366	361,576
販売費及び一般管理費	1 168,447	1 204,435
営業利益	124,918	157,141
営業外収益		
受取利息	1,352	3,203
受取配当金	1,175	1,244
為替差益	2,305	3,064
持分法による投資利益	1,979	446
その他	1,563	1,440
営業外収益合計	8,376	9,399
営業外費用		
支払利息	5,145	13,835
その他	2,909	5,528
営業外費用合計	8,055	19,364
経常利益	125,239	147,176
特別利益		
投資有価証券売却益	2,541	18,941
関係会社株式売却益	8,230	-
特別利益合計	10,772	18,941
特別損失		
買収関連費用	-	3,379
固定資産除売却損	646	586
関係会社株式売却損	-	386
減損損失	245	12
投資有価証券評価損	8	-
特別損失合計	900	4,365
税金等調整前中間純利益	135,112	161,752
法人税、住民税及び事業税	36,964	39,841
法人税等調整額	3,523	2,937
法人税等合計	40,488	36,904
中間純利益	94,623	124,847
非支配株主に帰属する中間純利益	2,129	1,863
親会社株主に帰属する中間純利益	92,494	122,983

【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 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日)
中間純利益	94,623	124,847
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,629	10,578
為替換算調整勘定	52,825	123,193
退職給付に係る調整額	472	3,128
持分法適用会社に対する持分相当額	2,272	5,527
その他の包括利益合計	64,254	115,013
中間包括利益	158,878	239,861
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	156,526	237,908
非支配株主に係る中間包括利益	2,352	1,953

(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 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 2月 1日 至 2024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	135,112	161,752
減価償却費	14,204	15,673
減損損失	245	12
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	1,319	27
退職給付に係る資産の増減額（は増加）	14	5,715
受取利息及び受取配当金	2,528	4,448
支払利息	5,145	13,835
持分法による投資損益（は益）	1,979	446
投資有価証券売却損益（は益）	2,541	18,941
投資有価証券評価損益（は益）	8	-
関係会社株式売却損益（は益）	8,230	391
売上債権の増減額（は増加）	14,107	1,656
棚卸資産の増減額（は増加）	162,825	57,242
仕入債務の増減額（は減少）	1,429	2,369
未成工事受入金の増減額（は減少）	19,218	26,839
その他	13,365	60,630
小計	6,191	75,134
利息及び配当金の受取額	2,994	4,391
利息の支払額	8,261	13,251
法人税等の支払額	48,012	42,969
法人税等の還付額	9,602	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	49,869	23,305
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	37,604	41,227
有形固定資産の売却による収入	23	542
投資有価証券の取得による支出	4,890	24,292
投資有価証券の売却及び償還による収入	18,472	23,359
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	14,130	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	328	992
貸付金の回収による収入	732	260
その他	6	6,426
投資活動によるキャッシュ・フロー	37,732	580,947

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 2月 1日 至 2024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）	60,000	-
短期借入金の純増減額（ は減少）	54,839	470,300
長期借入れによる収入	73,969	49,669
長期借入金の返済による支出	67,805	1,042
社債の発行による収入	30,000	200,000
社債の償還による支出	30,000	8
配当金の支払額	38,413	41,479
自己株式の取得による支出	29,342	11
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
その他	596	1,381
財務活動によるキャッシュ・フロー	52,651	678,629
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	6,658	17,698
現金及び現金同等物の期首残高	332,747	292,901
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 304,455	1 431,587

【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、当社の連結子会社であるSH Residential Holdings, LLCが、買収のために同社の完全子会社として設立したClear Line, Inc. とM.D.C. Holdings, Inc. を合併させるスキーム（逆三角合併）により、M.D.C. Holdings, Inc.（合併後の存続会社）の株式の全てを取得し、連結子会社としました。

なお、当該連結の範囲の変更は、当中間連結会計期間の属する連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を与える見込みです。影響の概要は、連結貸借対照表の総資産の増加、連結損益計算書の売上高の増加等です。

(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 (2024年1月31日)	当中間連結会計期間 (2024年7月31日)
半製品	6,529百万円	7,343百万円
仕掛品	963	929
原材料及び貯蔵品	4,981	4,840
計	12,474	13,113

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16,194百万円を「分譲建物」及び「分譲土地」等に振替えました。

3 偶発債務

(1)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 (2024年1月31日)	当中間連結会計期間 (2024年7月31日)
住宅ローン利用による 住宅購入者等 関係会社	132,925百万円(3,627件) 45,211	123,046百万円(3,511件) 50,225

(2)取引先の分譲マンション売買契約手付金の返済に対する保証は、次のとおりです。

	前連結会計年度 (2024年1月31日)	当中間連結会計期間 (2024年7月31日)
1社	95百万円	113百万円

(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 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
広告宣伝費	11,631百万円	12,647百万円
販売促進費	17,227	17,896

(2) 一般管理費

	前中間連結会計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
従業員給料手当及び賞与	56,301百万円	73,632百万円
賞与引当金繰入額	13,927	14,492
退職給付費用	3,096	1,109
役員退職慰労引当金繰入額	102	107

(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 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
現金預金勘定	304,714百万円	431,839百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	258	252
現金及び現金同等物	304,455	431,587

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年 2月 1日 至 2023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
2023年 4月25日 定時株主総会	普通株式	38,413	58.00	2023年 1月31日	2023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
2023年 9月 7日 取締役会	普通株式	38,451	59.00	2023年 7月31日	2023年 9月29日	利益剰余金

当中間連結会計期間(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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2023年2月1日 至 2023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	231,365	261,279	120,528	318,492	87,343	236,839
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	88	2,479	3,100	2,649	949	12,664
計	231,454	263,758	123,628	321,142	88,293	249,503
セグメント利益	18,860	39,541	6,706	26,209	12,112	34,315

	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	201,705	1,457,555	2,783	1,460,338	2,105	1,462,443
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	-	21,931	2,574	24,505	24,505	-
計	201,705	1,479,486	5,357	1,484,844	22,400	1,462,443
セグメント利益	12,476	150,221	764	150,985	26,067	124,918

(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 26,067百万円には、セグメント間取引消去 1,951百万円、各セグメントに配賦していない全社費用 24,115百万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2022年7月1日(米国時間)に行われたCHESMAR HOMES, LLC及びENTITLED INSURANCE AGENCY, INC.、2022年12月30日(米国時間)に行われたCLM MORTGAGE, INC.及びN TITLE, INC.との企業結合について前連結会計年度において暫定的な会計処理を行いました。当中間連結会計期間に確定したため、のれんを金額を見直ししています。

この結果、暫定的に算定されたのれん金額33,558百万円は、会計処理の確定により11,599百万円減少し、21,959百万円となり、5年で償却します。のれんの減少は、分譲建物が5,527百万円、分譲土地が3,323百万円、未成分譲土地が151百万円、その他無形固定資産が2,596百万円それぞれ増加したことによるものです。

当中間連結会計期間(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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当中間連結会計期間より、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、前中間連結会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す。

3. 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。

4. 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。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 M.D.C. Holdings, Inc. 他33社

事業の内容 戸建住宅販売事業及びその関連事業

(2) 企業結合を行った主な理由

2025年度の海外市場において年間10,000戸の戸建住宅を供給するという当社グループの目標達成に向け、米国での事業展開エリアをさらに拡大するため、16州において事業を展開する上場ホームビルダーであるM.D.C. Holdings, Inc.を完全子会社化しました。

(3) 企業結合日

2024年4月19日

(4) 企業結合の法的形式

当社の連結子会社であるSH Residential Holdings, LLCが、同社の完全子会社であるClear Line, Inc.と合併させるスキームにより、M.D.C. Holdings, Inc. (合併後の存続会社)の株式の全てを、現金を対価として取得しました。

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社の連結子会社であるSH Residential Holdings, LLCが現金を対価として株式を取得したことによるものです。

2. 中間連結会計期間に係る中間連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2024年4月20日から2024年6月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	653,635百万円
-------	----	------------

取得原価		653,635百万円
------	--	------------

(注) 当中間連結会計期間末において、取得原価が確定していません。

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

138,350百万円

(注) 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。

(2) 発生原因

取得原価が企業結合時の時価純資産額を上回ったことによるものです。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

(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 2023年2月1日 至 2023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	231,361	261,278	120,513	-	87,343	210,999
不動産管理・その他	3	1	14	318,492	-	25,839
外部顧客への売上高	231,365	261,279	120,528	318,492	87,343	236,839
その他の収益(注1)	3	0	14	294,957	-	4,432
顧客との契約から生じる収益	231,362	261,279	120,513	23,535	87,343	232,406

	報告 セグメント	その他	合計
	国際事業		
請負・分譲	194,869	1,178	1,107,545
不動産管理・その他	6,835	3,709	354,898
外部顧客への売上高	201,705	4,888	1,462,443
その他の収益(注1)	5,074	900	305,384
顧客との契約から生じる収益	196,631	3,988	1,157,059

(注) 1 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 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれています。

2 当中間連結会計期間において、連結子会社の一部の報告セグメントの区分を変更しています。前中間連結会計期間の顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成しています。

当中間連結会計期間（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 2007年3月30日)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」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)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 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
(1) 1株当たり中間純利益	140円31銭	189円79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)	92,494	122,983
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)	92,494	122,983
普通株式の期中平均株式数(千株)	659,228	647,991
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	140円27銭	189円74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	104	82
業績連動型株式報酬	81	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】

2024年9月5日開催の取締役会において第74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 41,488,623,424円

1株当たり配当額 64円

支払請求権の効力発生日及び支払開始日 2024年9月30日

(注) 2024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

2024年9月13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	市	之	瀬	申
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

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2024年2月1日から2025年1月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年2月1日から2024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2024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、分析の手續その他の期中レビュー手續を実施する。期中レビュー手續は、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續である。
- ・ 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。