



2026年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年3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
定時株主総会開催予定日 2026年4月23日 配当支払開始予定日 2026年4月24日
有価証券報告書提出予定日 2026年4月16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月期の連結業績 (2025年2月1日～2026年1月31日)

(1) 連結経営成績 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年1月期	4,197,922	3.4	341,402	3.0	327,800	8.7	232,095	6.6
2025年1月期	4,058,583	30.6	331,366	22.3	301,627	12.4	217,705	7.6

(注) 包括利益 2026年1月期 275,462百万円 (△6.2%) 2025年1月期 293,815百万円 (20.6%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2026年1月期	358.07	357.98	11.3	6.7	8.1
2025年1月期	335.95	335.84	11.7	7.4	8.2

(参考) 持分法投資損益 2026年1月期 26,105百万円 2025年1月期 △3,085百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2026年1月期	5,006,637	2,188,237	42.7	3,300.57
2025年1月期	4,808,848	2,018,599	40.8	3,027.64

(参考) 自己資本 2026年1月期 2,139,555百万円 2025年1月期 1,962,199百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年1月期	216,325	△73,172	△93,255	434,925
2025年1月期	62,885	△697,687	720,967	390,307

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2025年1月期	—	64.00	—	71.00	135.00	87,515	40.2	4.7
2026年1月期	—	72.00	—	72.00	144.00	93,371	40.2	4.6
2027年1月期(予想)	—	72.00	—	73.00	145.00		43.1	

3. 2027年1月期の連結業績予想 (2026年2月1日～2027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	4,353,000	3.7	350,000	2.5	314,000	△4.2	218,000	△6.1	336.30

※ 注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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	663,122,166株	2025年1月期	662,996,866株
② 期末自己株式数	2026年1月期	14,884,740株	2025年1月期	14,902,212株
③ 期中平均株式数	2026年1月期	648,185,430株	2025年1月期	648,036,335株

(参考) 個別業績の概要

2026年1月期の個別業績(2025年2月1日～2026年1月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年1月期	1,397,221	6.5	126,474	23.8	205,648	11.9	173,279	△2.3
2025年1月期	1,312,172	2.2	102,181	13.8	183,771	16.7	177,347	35.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2026年1月期	267.26	267.20
2025年1月期	273.60	273.51

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2026年1月期	2,417,460	1,103,182	45.6	1,701.28
2025年1月期	2,340,322	1,023,993	43.8	1,579.45

(参考) 自己資本 2026年1月期 1,103,123百万円 2025年1月期 1,023,905百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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.11「1.経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご参照ください。

(決算補足説明資料の入手方法について)
当社は2026年3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	7
(1) 当期の経営成績の概況	7
(2) 当期の財政状態の概況	10
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	10
(4) 今後の見通し	11
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
3. 連結財務諸表及び主な注記	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(会計方針の変更)	20
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	20
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	25

参考資料①2026年1月期決算の概要

(単位：百万円)

<連結>	前期実績	当期実績	前期比(%)	次期予想	当期比(%)
売上高	4,058,583	4,197,922	3.4	4,353,000	3.7
売上総利益	785,993	839,819	6.8	871,000	3.7
営業利益	331,366	341,402	3.0	350,000	2.5
経常利益	301,627	327,800	8.7	314,000	△4.2
親会社株主に帰属する 当期純利益	217,705	232,095	6.6	218,000	△6.1
受注高	4,052,604	4,247,762	4.8	4,493,037	5.8
受注残高	1,754,577	1,804,417	2.8	1,944,454	7.8

主な経営指標推移

<連結>	2022年 1月期	2023年 1月期	2024年 1月期	2025年 1月期	2026年 1月期	次期予想
1株当たり当期純利益(円)	227.37	276.58	309.29	335.95	358.07	336.30
1株当たり純資産(円)	2,184.36	2,466.04	2,707.90	3,027.64	3,300.57	3,330.35
1株当たり配当(円)	90.00	110.00	123.00	135.00	144.00	145.00
営業利益率	8.89%	8.93%	8.72%	8.16%	8.13%	8.0%
ROE	10.99%	11.88%	11.95%	11.71%	11.32%	10.1%
ROA※	8.60%	9.08%	8.74%	8.33%	7.65%	7.4%

※ ROA：総資産事業利益率＝(営業利益＋受取利息＋受取配当金＋持分法による投資損益)／総資産

参考資料②セグメント別内訳 (2026年1月期)

<連結> (21ページ参照)

(1) 売上高

(単位：百万円)

		2025年1月期	2026年1月期	前期比(%)
請負型	戸建住宅事業	479,091	478,952	△0.0
	賃貸・事業用建物事業	544,934	564,813	3.6
	建築・土木事業	325,024	302,293	△7.0
	小計	1,349,050	1,346,059	△0.2
ストック型	賃貸住宅管理事業	687,119	712,621	3.7
	リフォーム事業	183,868	187,958	2.2
	小計	870,988	900,580	3.4
開発型	仲介・不動産事業	356,060	394,509	10.8
	マンション事業	102,494	122,844	19.9
	都市再開発事業	124,021	164,634	32.7
	開発事業 計	582,576	681,989	17.1
	国際事業	1,278,511	1,286,358	0.6
	その他	14,066	16,451	17.0
	消去又は全社	△36,610	△33,516	—
	連結	4,058,583	4,197,922	3.4

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		2025年1月期	2026年1月期	前期比(%)
請負型	戸建住宅事業	46,069 (9.6%)	48,035 (10.0%)	4.3
	賃貸・事業用建物事業	81,796 (15.0%)	87,826 (15.5%)	7.4
	建築・土木事業	15,218 (4.7%)	22,049 (7.3%)	44.9
	小計	143,084 (10.6%)	157,911 (11.7%)	10.4
ストック型	賃貸住宅管理事業	56,804 (8.3%)	68,996 (9.7%)	21.5
	リフォーム事業	26,624 (14.5%)	27,966 (14.9%)	5.0
	小計	83,429 (9.6%)	96,962 (10.8%)	16.2
開発型	仲介・不動産事業	28,971 (8.1%)	30,915 (7.8%)	6.7
	マンション事業	14,648 (14.3%)	18,062 (14.7%)	23.3
	都市再開発事業	26,665 (21.5%)	45,992 (27.9%)	72.5
	開発事業 計	70,285 (12.1%)	94,970 (13.9%)	35.1
	国際事業	78,945 (6.2%)	39,102 (3.0%)	△50.5
	その他	2,466 (17.5%)	3,203 (19.5%)	29.9
	消去又は全社	△46,844	△50,747	—
	連結	331,366 (8.2%)	341,402 (8.1%)	3.0

()内は営業利益率を表しています。

(3) 受注高

(単位：百万円)

		2025年1月期	2026年1月期	前期比(%)
請負型	戸建住宅事業	479,113	481,599	0.5
	賃貸・事業用建物事業	592,370	608,715	2.8
	建築・土木事業	324,732	318,248	△2.0
	小 計	1,396,217	1,408,563	0.9
ストック型	賃貸住宅管理事業	687,119	712,621	3.7
	リフォーム事業	186,012	193,137	3.8
	小 計	873,131	905,759	3.7
開発型	仲介・不動産事業	367,617	411,127	11.8
	マンション事業	136,075	116,136	△14.7
	都市再開発事業	133,471	176,597	32.3
	開発事業 計	637,165	703,862	10.5
国際事業		1,172,423	1,243,387	6.1
その他		14,007	16,444	17.4
消去又は全社		△40,340	△30,255	—
連 結		4,052,604	4,247,762	4.8

(4) 受注残高

(単位：百万円)

		2025年1月期	2026年1月期	前期比(%)
請負型	戸建住宅事業	230,018	232,665	1.2
	賃貸・事業用建物事業	563,887	607,789	7.8
	建築・土木事業	401,005	416,960	4.0
	小 計	1,194,911	1,257,415	5.2
ストック型	賃貸住宅管理事業	—	—	—
	リフォーム事業	36,749	41,929	14.1
	小 計	36,749	41,929	14.1
開発型	仲介・不動産事業	72,376	88,994	23.0
	マンション事業	122,570	115,863	△5.5
	都市再開発事業	12,000	23,963	99.7
	開発事業 計	206,947	228,820	10.6
国際事業		338,070	295,099	△12.7
その他		1,037	1,030	△0.7
消去又は全社		△23,138	△19,878	—
連 結		1,754,577	1,804,417	2.8

＜連結予想数値＞

2027年1月期より、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すること、及び全社費用の配分方法の見直し等を実施することから、2026年1月期のセグメント別内訳は組替後の数値を表示しています。

(1) 売上高

(単位：百万円)

		2026年1月期 (組替後)	2027年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	496,477	500,000	0.7
	賃貸・事業用建物事業	547,288	575,000	5.1
	建築・土木事業	302,293	316,000	4.5
	小 計	1,346,059	1,391,000	3.3
ストック型	賃貸住宅管理事業	712,621	736,000	3.3
	リフォーム事業	187,958	200,000	6.4
	小 計	900,580	936,000	3.9
開発型	仲介・不動産事業	394,509	430,000	9.0
	マンション事業	122,844	111,000	△9.6
	都市再開発事業	180,335	93,000	△48.4
	開発事業 計	697,689	634,000	△9.1
	国際事業	1,286,358	1,428,000	11.0
	その他	5,944	7,000	17.8
	消去又は全社	△38,709	△43,000	—
	連 結	4,197,922	4,353,000	3.7

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		2026年1月期 (組替後)	2027年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	48,856 (9.8%)	51,000 (10.2%)	4.4
	賃貸・事業用建物事業	74,850 (13.7%)	79,500 (13.8%)	6.2
	建築・土木事業	22,049 (7.3%)	18,500 (5.9%)	△16.1
	小 計	145,755 (10.8%)	149,000 (10.7%)	2.2
ストック型	賃貸住宅管理事業	68,702 (9.6%)	71,500 (9.7%)	4.1
	リフォーム事業	25,903 (13.8%)	28,000 (14.0%)	8.1
	小 計	94,605 (10.5%)	99,500 (10.6%)	5.2
開発型	仲介・不動産事業	28,435 (7.2%)	32,000 (7.4%)	12.5
	マンション事業	17,528 (14.3%)	23,000 (20.7%)	31.2
	都市再開発事業	48,104 (26.7%)	15,000 (16.1%)	△68.8
	開発事業 計	94,068 (13.5%)	70,000 (11.0%)	△25.6
	国際事業	38,348 (3.0%)	56,500 (4.0%)	47.3
	その他	595 (10.0%)	1,000 (14.3%)	68.0
	消去又は全社	△31,970	△26,000	—
	連 結	341,402 (8.1%)	350,000 (8.0%)	2.5

()内は営業利益率を表しています。

(3) 受注高

(単位：百万円)

		2026年1月期 (組替後)	2027年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	498,705	515,000	3.3
	賃貸・事業用建物事業	591,609	610,000	3.1
	建築・土木事業	318,248	323,000	1.5
	小 計	1,408,563	1,448,000	2.8
ストック型	賃貸住宅管理事業	712,621	736,000	3.3
	リフォーム事業	193,137	204,000	5.6
	小 計	905,759	940,000	3.8
開発型	仲介・不動産事業	411,127	430,000	4.6
	マンション事業	116,136	143,000	23.1
	都市再開発事業	192,297	69,037	△64.1
	開発事業 計	719,562	642,037	△10.8
国際事業		1,243,387	1,499,000	20.6
その他		5,937	7,000	17.9
消去又は全社		△35,448	△43,000	—
連 結		4,247,762	4,493,037	5.8

(4) 受注残高

(単位：百万円)

		2026年1月期 (組替後)	2027年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	240,413	255,413	6.2
	賃貸・事業用建物事業	600,041	635,041	5.8
	建築・土木事業	416,960	423,960	1.7
	小 計	1,257,415	1,314,415	4.5
ストック型	賃貸住宅管理事業	—	—	—
	リフォーム事業	41,929	45,929	9.5
	小 計	41,929	45,929	9.5
開発型	仲介・不動産事業	88,994	88,994	—
	マンション事業	115,863	147,863	27.6
	都市再開発事業	23,963	—	—
	開発事業 計	228,820	236,857	3.5
国際事業		295,099	366,099	24.1
その他		1,030	1,030	—
消去又は全社		△ 19,878	△19,878	—
連 結		1,804,417	1,944,454	7.8

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

(業務全般の概況)

当期における世界経済は、米国の関税政策を巡る動き等による先行き不透明感の高まりや地政学リスクの継続により、各国の金融政策・通商政策を背景とした物価情勢及び国際金融資本市場の変動について、引き続き注視が必要な状況となりました。また、わが国の経済は、米国の関税政策等の影響が景気を下押しするリスクに留意が必要な中、物価上昇等により消費者マインドへの影響は見られるものの、雇用・所得環境の改善の動きが継続し、個人消費に持ち直しの動きが見られました。

国内の住宅市場では、建築物省エネ法等の改正に伴う駆け込み需要の動きが見られましたが、その反動や建設コスト高騰の影響もあり、持家や貸家の新設住宅着工戸数は弱含みで推移しています。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依然として強いものの、低下傾向の住宅ローン金利や関税政策等による先行き不透明感から顧客の様子見姿勢が継続したことによる需要鈍化に加え、建設コストの上昇等から新規の住宅着工に慎重な動きが見られました。

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。

第6次中期経営計画（2023年度～2025年度）最終年度である当期の業績は、売上高は4兆1,979億2千2百万円（前期比3.4%増）、営業利益は3,414億2百万円（前期比3.0%増）、経常利益は3,278億円（前期比8.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,320億9千5百万円（前期比6.6%増）となりました。

また、第6次中期経営計画3ヵ年の業績は、策定時の計画を上回る結果となりました。

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)

当事業の当期における売上高は4,789億5千2百万円（前期比0.0%減）、営業利益は480億3千5百万円（前期比4.3%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の取り組みに加え、政府による「子育てグリーン住宅支援事業」等の後押しもあり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^{※1}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^{※2}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 スイート」、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の推進により、戸建住宅ブランドの強化が進捗しました。

※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)

当事業の当期における売上高は5,648億1千3百万円(前期比3.6%増)、営業利益は878億2千6百万円(前期比7.4%増)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(SE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「シャームゼン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基づくプライスリーダー戦略と、高い入居率・賃料水準を背景とした長期安定経営の提案により、賃貸住宅の受注は堅調に推移しました。特に、「シャームゼン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、高い入居率につながっています。その結果、賃貸住宅受注に占めるZEH住戸割合は77%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ました。

(建築・土木事業)

当事業の当期における売上高は3,022億9千3百万円(前期比7.0%減)、営業利益は220億4千9百万円(前期比44.9%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により、採算性が向上しました。特に建築事業については、資材価格高騰や人件費増加等の受注価格への転嫁が進んだことに加え、大型官庁工事の採算性が改善しました。受注についても、良好な環境は継続し、建築事業の大型官庁工事、土木事業の民間工事受注が好調に推移しました。

<ストック型ビジネス>

(賃貸住宅管理事業)

当事業の当期における売上高は7,126億2千1百万円(前期比3.7%増)、営業利益は689億9千6百万円(前期比21.5%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「シャームゼン」の継続的な受注に加え、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ゼンPM各社において、オーナー及び入居者に対してよりきめ細かなサービスの提供が可能となる体制整備が進んだことから、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「シャームゼン」ブランド価値の向上に努めました。

(リフォーム事業)

当事業の当期における売上高は1,879億5千8百万円(前期比2.2%増)、営業利益は279億6千6百万円(前期比5.0%増)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間取り変更等のフル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、リフォーム事業全体の受注は好調に推移しました。

<開発型ビジネス>

(仲介・不動産事業)

当事業の当期における売上高は3,945億9百万円(前期比10.8%増)、営業利益は309億1千5百万円(前期比6.7%増)となりました。

とりわけ当期より“地域No.1の「住まい」に強い不動産会社”を目指し、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、不動産事業については、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、当社グループ間の連携に加え、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ました。

(マンション事業)

当事業の当期における売上高は1,228億4千4百万円(前期比19.9%増)、営業利益は180億6千2百万円(前期比23.3%増)となりました。

「グランドメゾン武蔵小杉の杜」(川崎市中原区)及び「グランドメゾン福岡 The Central Luxe」(福岡市中央区)の引渡しが進捗など、販売物件の引渡しは計画通りに進捗しました。

当社の分譲マンション「グランドメゾン」については、東京・名古屋・大阪・福岡の中心地に特化し集中的に展開することで、安定した需要が継続しています。また、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りました。加えて、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 One 大濠 Park」(福岡市中央区)及び「グランドメゾン THE 白金台」(東京都港区)等の販売が好調に推移しました。

(都市再開発事業)

当事業の当期における売上高は1,646億3千4百万円(前期比32.7%増)、営業利益は459億9千2百万円(前期比72.5%増)となりました。

まちづくりの展開エリアとして東京・名古屋・大阪・福岡の中心地に特化する戦略が奏功し、その良好な売却環境を背景に、大型物件の持分を含め、複数の物件売却が計画以上に進捗しました。また、当社が引き続き保有する「プライムメゾン」等の物件では、入居率が堅調に推移しました。

なお、当社が一部を出資する特定目的会社における保有不動産の引渡しが完了し、持分法投資利益を計上しました。

<国際ビジネス>

(国際事業)

当事業の当期における売上高は1兆2,863億5千8百万円(前期比0.6%増)、営業利益は391億2百万円(前期比50.5%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ものの、米国経済の先行き不透明感に伴う顧客の様子見姿勢の継続を受けたインセンティブ増加に加え、棚卸資産評価損の計上等が利益を押し下げた結果、営業利益は減益となりました。米国コミュニティ開発事業においては、新規取得した物件が収益に寄与し、堅調に推移しました。米国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SPCに対して、「City Ridge」(ワシントンD.C.)の追加売却分と、「San Diego Court House Middle棟」(サンディエゴ)の引渡しを完了しました。

また、オーストラリアにおいては、シドニーの「Orchards Lumia棟」、「Sanctuary Laguna棟・Glade棟」及び「Melrose Park Village棟」、ブリスベンの「West Village Allere棟」の引渡しが進捗しました。

※ 2025年9月に、「M.D.C. Holdings, Inc.」の商号を「SEKISUI HOUSE U.S., Inc.」に変更しました。

<その他>

当事業の当期における売上高は164億5千1百万円(前期比17.0%増)、営業利益は32億3百万円(前期比29.9%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度における総資産は、販売用不動産の増加等により1,977億8千9百万円増加し、5兆66億3千7百万円となりました。負債は、未払法人税等及び有利子負債の増加等により281億5千1百万円増加し、2兆8,184億円となりました。純資産は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により1,696億3千7百万円増加し、2兆1,882億3千7百万円となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により2,163億2千5百万円増加し、投資活動により731億7千2百万円、財務活動により932億5千5百万円それぞれ減少した結果、前連結会計年度末と比較して446億1千8百万円増加となり、当連結会計年度末の資金残高は4,349億2千5百万円となりました。

当連結会計年度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、税金等調整前当期純利益の計上等により2,163億2千5百万円の増加(前期比1,534億4千万円資金増)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、有形固定資産の取得等により731億7千2百万円の減少(前期比6,245億1千4百万円資金増)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、配当金の支払等により932億5千5百万円の減少(前期比8,142億2千2百万円資金減)となりました。

(4) 今後の見通し

世界経済は、米国の関税率引き上げ等による先行き不透明感の高まりや地政学リスクの継続により、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、引き続き注視が必要な状況が継続するものと見られます。

国内の住宅市場では、人生100年時代の到来に伴うライフスタイル・価値観の多様化、気候変動による自然災害の激甚化に加え、建築物省エネ法改正（全新築住宅への省エネ基準適合義務化）や長期優良住宅認定制度の見直し等を背景に、顧客ニーズの多様化への対応がより一層求められています。

また、米国の住宅市場は、関税政策の影響、インフレ及び金利動向へ注視が必要な状況にあります。一方で、良質な住宅の供給不足を背景に潜在的な需要は依然として強く、経済環境の安定や住宅ローン金利の低下に伴い、需要回復が見込まれます。こうした需要の顕在化に備え、高品質な住宅を安定的に供給できる体制の構築が求められます。

このような中、当社グループは、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、国内は「グループ総合力による積水ハウス経済圏の深耕」、海外は「ゲームチェンジに向けた成長基盤の構築」を基本方針とする第7次中期経営計画（2026年度～2028年度）を策定しました。

国内では、当社グループの住宅等のオーナーや住まい手に対し、グループの総合力を最大限に発揮し、顧客接点を通じて「住」を基軸としたソリューションをワンストップで提供することで持続的な成長を図ります。海外では、米国戸建住宅事業における飛躍的成長に向け、2026年1月にグループビルダー4社の統合により“One Company”体制として始動した「Sekisui House U.S., Inc.」のもと、日本で培った積水ハウステクノロジーの移植やブランド構築を加速させます。

財務戦略においては、事業拡大の機会を最大限に活かし、「成長戦略の遂行」「財務健全性の回復」「適切な株主還元」のバランスを取りつつ、企業価値の更なる向上に取り組み、ROEについては最終年度（2028年度）に12%後半の水準を目指します。株主還元については、中期的な平均配当性向を40%以上とする従来の配当方針を継続し、利益成長による増配を目指すとともに、第7次中期経営計画期間の1株当たり年間配当金の下限を2025年度の配当実績（144円）を上回る145円とします。また、自己株式取得については、キャッシュアロケーションや財務健全性回復の状況を踏まえ、機動的に実施する方針としています。

2026年度の連結業績予想につきましては、売上高は4兆3,530億円（当期比3.7%増）、営業利益は3,500億円（当期比2.5%増）、経常利益は3,140億円（当期比4.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,180億円（当期比6.1%減）としています。また、配当につきましては、第2四半期末配当72円、期末配当73円の通期145円を予定しています。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは日本基準により連結財務諸表を作成しています。将来の国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	390,559	435,177
受取手形・完成工事未収入金等	211,114	203,890
未成工事支出金	14,127	13,405
分譲建物	1,068,926	1,093,574
分譲土地	1,374,237	1,507,781
未成分譲土地	396,123	433,304
その他の棚卸資産	12,164	11,930
その他	245,867	209,387
貸倒引当金	△1,013	△1,000
流動資産合計	3,712,106	3,907,449
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	346,487	352,613
機械装置及び運搬具	76,430	81,626
工具、器具及び備品	47,408	55,925
土地	258,559	214,036
リース資産	27,826	38,759
建設仮勘定	45,976	12,168
その他	5,855	3,604
減価償却累計額	△274,304	△292,588
有形固定資産合計	534,240	466,146
無形固定資産		
のれん	134,217	114,581
工業所有権	57,903	50,478
借地権	2,986	3,003
ソフトウェア	25,198	45,677
施設利用権	130	108
電話加入権	238	237
その他	1,199	1,087
無形固定資産合計	221,873	215,174
投資その他の資産		
投資有価証券	205,632	202,295
長期貸付金	13,656	23,266
退職給付に係る資産	46,749	112,861
繰延税金資産	10,643	18,934
その他	64,994	60,823
貸倒引当金	△1,047	△313
投資その他の資産合計	340,628	417,867
固定資産合計	1,096,742	1,099,188
資産合計	4,808,848	5,006,637

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	195,028	162,376
電子記録債務	79,360	67,638
短期社債	40,000	—
短期借入金	477,840	414,332
1年内償還予定の社債	8	20,000
1年内返済予定の長期借入金	252,793	161,032
未払法人税等	44,652	67,868
未成工事受入金	220,645	236,744
賞与引当金	39,706	46,734
役員賞与引当金	6,675	4,901
完成工事補償引当金	14,073	15,575
その他	184,863	200,968
流動負債合計	1,555,648	1,398,171
固定負債		
社債	620,121	738,811
長期借入金	456,321	514,714
長期預り敷金保証金	52,626	44,785
繰延税金負債	13,443	24,634
役員退職慰労引当金	862	823
退職給付に係る負債	31,632	27,517
その他	59,593	68,941
固定負債合計	1,234,601	1,420,228
負債合計	2,790,249	2,818,400
純資産の部		
株主資本		
資本金	203,094	203,300
資本剰余金	260,297	259,595
利益剰余金	1,266,985	1,407,164
自己株式	△40,957	△40,905
株主資本合計	1,689,420	1,829,156
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	36,079
繰延ヘッジ損益	△123	△442
為替換算調整勘定	215,217	213,570
退職給付に係る調整累計額	22,075	61,192
その他の包括利益累計額合計	272,779	310,399
新株予約権	87	58
非支配株主持分	56,311	48,622
純資産合計	2,018,599	2,188,237
負債純資産合計	4,808,848	5,006,637

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
売上高	4,058,583	4,197,922
売上原価	3,272,590	3,358,103
売上総利益	785,993	839,819
販売費及び一般管理費		
販売費	87,903	89,292
一般管理費	366,723	409,123
販売費及び一般管理費合計	454,626	498,416
営業利益	331,366	341,402
営業外収益		
受取利息	9,287	5,999
受取配当金	2,163	2,151
為替差益	3,578	1,289
持分法による投資利益	—	26,105
その他	2,839	3,957
営業外収益合計	17,869	39,503
営業外費用		
支払利息	33,634	39,183
持分法による投資損失	3,085	—
その他	10,887	13,921
営業外費用合計	47,607	53,105
経常利益	301,627	327,800
特別利益		
投資有価証券売却益	19,312	12,409
関係会社清算益	3,456	—
関係会社株式売却益	1,540	—
特別利益合計	24,309	12,409
特別損失		
固定資産除売却損	1,584	1,473
買収関連費用	18,232	—
関係会社株式売却損	386	—
減損損失	147	—
特別損失合計	20,351	1,473
税金等調整前当期純利益	305,586	338,737
法人税、住民税及び事業税	84,687	117,412
法人税等調整額	△358	△15,254
法人税等合計	84,328	102,157
当期純利益	221,257	236,579
非支配株主に帰属する当期純利益	3,552	4,484
親会社株主に帰属する当期純利益	217,705	232,095

(連結包括利益計算書)

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
当期純利益	221,257	236,579
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,900	1,663
為替換算調整勘定	84,007	△4,131
退職給付に係る調整額	△723	39,170
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,824	2,179
その他の包括利益合計	72,558	38,882
包括利益	293,815	275,462
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	290,175	270,548
非支配株主に係る包括利益	3,640	4,913

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	202,854	260,126	1,132,275	△40,979	1,554,276
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—
会計方針の変更を反映した当期首残高	202,854	260,126	1,132,275	△40,979	1,554,276
当期変動額					
新株の発行	239	239	—	—	479
剰余金の配当	—	—	△82,968	—	△82,968
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	217,705	—	217,705
自己株式の取得	—	—	—	△18	△18
自己株式の処分	—	—	△26	38	12
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	△68	—	—	△68
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	—	—	—	1	1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	239	171	134,710	21	135,143
当期末残高	203,094	260,297	1,266,985	△40,957	1,689,420

	その他の包括利益累計額					新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	44,597	—	132,895	22,816	200,309	100	39,366	1,794,052
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—	—	—	—
会計方針の変更を反映した当期首残高	44,597	—	132,895	22,816	200,309	100	39,366	1,794,052
当期変動額								
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—	479
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△82,968
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	217,705
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△18
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	12
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	—	—	—	△68
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	—	—	—	—	—	—	—	1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△8,987	△123	82,322	△740	72,470	△12	16,945	89,403
当期変動額合計	△8,987	△123	82,322	△740	72,470	△12	16,945	224,546
当期末残高	35,610	△123	215,217	22,075	272,779	87	56,311	2,018,599

当連結会計年度(自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	203,094	260,297	1,266,985	△40,957	1,689,420
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	833	—	833
会計方針の変更を反映した当期首残高	203,094	260,297	1,267,819	△40,957	1,690,253
当期変動額					
新株の発行	206	206	—	—	412
剰余金の配当	—	—	△92,712	—	△92,712
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	232,095	—	232,095
自己株式の取得	—	—	—	△14	△14
自己株式の処分	—	—	△37	66	29
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	△908	—	—	△908
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	206	△701	139,345	52	138,902
当期末残高	203,300	259,595	1,407,164	△40,905	1,829,156

	その他の包括利益累計額					新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	35,610	△123	215,217	22,075	272,779	87	56,311	2,018,599
会計方針の変更による累積的影響額	△833	—	—	—	△833	—	—	—
会計方針の変更を反映した当期首残高	34,776	△123	215,217	22,075	271,945	87	56,311	2,018,599
当期変動額								
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—	412
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△92,712
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	232,095
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△14
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	29
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	—	—	—	△908
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	—	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,302	△318	△1,646	39,116	38,453	△29	△7,689	30,735
当期変動額合計	1,302	△318	△1,646	39,116	38,453	△29	△7,689	169,637
当期末残高	36,079	△442	213,570	61,192	310,399	58	48,622	2,188,237

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)		
	前連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	305,586	338,737
減価償却費	35,235	42,761
減損損失	147	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	588	△571
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△12,086	△13,558
受取利息及び受取配当金	△11,451	△8,150
支払利息	33,634	39,183
持分法による投資損益 (△は益)	3,085	△26,105
投資有価証券売却損益 (△は益)	△19,312	△12,409
関係会社清算損益 (△は益)	△3,456	—
関係会社株式売却損益 (△は益)	△1,154	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△32,741	7,899
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△101,081	△98,963
仕入債務の増減額 (△は減少)	△11,562	△26,818
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	5,048	16,078
その他	△21,494	76,536
小計	168,986	334,620
利息及び配当金の受取額	10,680	7,659
利息の支払額	△32,756	△38,632
法人税等の支払額	△84,053	△87,324
法人税等の還付額	28	2
営業活動によるキャッシュ・フロー	62,885	216,325
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	△26,826	—
有価証券の償還による収入	39,374	—
有形固定資産の取得による支出	△76,693	△66,930
有形固定資産の売却による収入	798	1,878
無形固定資産の取得による支出	△14,313	△28,158
投資有価証券の取得による支出	△25,229	△16,163
投資有価証券の売却及び償還による収入	38,492	16,811
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△557,022	—
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	△854	—
貸付けによる支出	△76,849	△8,190
貸付金の回収による収入	2,191	314
その他	△878	27,264
投資活動によるキャッシュ・フロー	△697,687	△73,172

(単位：百万円)		
	前連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△12,783	△91,283
短期社債の純増減額（△は減少）	40,000	△40,000
長期借入れによる収入	464,564	206,630
長期借入金の返済による支出	△38,875	△215,548
社債の発行による収入	352,540	140,000
社債の償還による支出	△16	△8
配当金の支払額	△82,968	△92,712
自己株式の取得による支出	△18	△14
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	△26
その他	△1,295	△293
財務活動によるキャッシュ・フロー	720,967	△93,255
現金及び現金同等物に係る換算差額	11,240	△5,278
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	97,405	44,618
現金及び現金同等物の期首残高	292,901	390,307
現金及び現金同等物の期末残高	390,307	434,925

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。)等を当連結会計年度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、当連結会計年度において、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連結会計年度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ない。

(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「分譲建物」及び「分譲土地」に計上していた販売用不動産2,079百万円を「建物及び構築物」及び「土地」等に振替えました。また、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等107,255百万円を「分譲建物」及び「分譲土地」に振替えました。

(連結損益計算書関係)

減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

場所	主な用途	種類
栃木県佐野市他	事業用資産等	建物、土地等

当社グループは、投資不動産については物件ごとに、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産をグループ化し、減損損失の認識を行っています。当連結会計年度において、事業用資産等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

(減損損失の内訳)

種類	金額(百万円)
建物及び構築物	12
土地	123
その他	12
計	147

なお、当該資産の回収可能価額は主に正味売却価額により測定しています。正味売却価額は処分可能価額により評価しています。

当連結会計年度(自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社グループは、“「わが家」を世界一幸せな場所にする”をグローバルビジョンとし、事業ドメインを「住」に特化した成長戦略の展開を図ることを経営方針として掲げ、ハード・ソフト・サービスを提供するグローバル企業を目指し、各事業領域ごとに戦略を立案し事業活動を行っています。

当社グループは、事業領域を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「その他」の事業領域を除いた「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」、「国際事業」を報告セグメントとしています。

各報告セグメントの内容は以下のとおりです。

戸建住宅事業	： 戸建住宅の設計、施工の請負、販売 (主要会社 積水ハウス㈱、積水ハウス建設グループ)
賃貸・事業用建物事業	： 賃貸住宅及び事業用建物等の設計、施工の請負、販売 (主要会社 積水ハウス㈱、積水ハウス建設グループ)
建築・土木事業	： 事業用建物等の建築工事及び土木工事の設計、施工の請負 (主要会社 鴻池組グループ)
賃貸住宅管理事業	： 賃貸住宅等の借上、管理業務 (主要会社 積水ハウス不動産グループ)
リフォーム事業	： 戸建住宅及び賃貸住宅等のリフォーム (主要会社 積水ハウスリフォーム㈱、積水ハウス不動産グループ、 積水ハウス建設グループ)
開発事業	： 以下の3つの事業を包括しています。 仲介・不動産事業 住宅用地、既存住宅及び収益用不動産等の仲介、販売 (主要会社 積水ハウス㈱、積水ハウス不動産グループ) マンション事業 分譲マンションの開発、販売、管理 (主要会社 積水ハウス㈱、積水ハウスGMパートナーズ㈱) 都市再開発事業 オフィスビル、ホテル及び賃貸マンション等の開発、管理、運営 (主要会社 積水ハウス㈱、積水ハウスホテルマネジメント㈱)
国際事業	： 海外における戸建住宅の販売や宅地の造成開発、販売、分譲マンションや賃貸マンション等の開発 (主要会社 SEKISUI HOUSE US HOLDINGS, LLC SEKISUI HOUSE AUSTRALIA HOLDINGS PTY LIMITED)

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成のために採用している会計処理基準に基づく金額により記載しています。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2024年2月1日 至 2025年1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
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	478,998	536,984	322,456	680,651	182,369	567,145
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	93	7,949	2,567	6,468	1,498	15,430
計	479,091	544,934	325,024	687,119	183,868	582,576
セグメント利益	46,069	81,796	15,218	56,804	26,624	70,285
セグメント資産	43,592	48,524	277,069	75,132	25,428	1,136,239
その他の項目						
減価償却費	3,488	450	1,262	446	192	7,104
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	20,382
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,342	269	1,802	726	202	65,676

	報告セグメント		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	1,278,511	4,047,118	6,570	4,053,689	4,894	4,058,583
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	34,007	7,496	41,504	△41,504	—
計	1,278,511	4,081,126	14,066	4,095,193	△36,610	4,058,583
セグメント利益	78,945	375,744	2,466	378,211	△46,844	331,366
セグメント資産	2,874,349	4,480,335	19,671	4,500,007	308,841	4,808,848
その他の項目						
減価償却費	12,688	25,633	199	25,832	9,402	35,235
持分法適用会社への投資額	83,622	104,004	7,331	111,336	△1,983	109,352
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5,434	77,455	104	77,560	22,331	99,891

(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 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益の調整額△46,844百万円には、セグメント間取引消去276百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△47,120百万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。
- (2) セグメント資産の調整額308,841百万円は、全社資産です。全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等です。
- (3) 減価償却費の調整額9,402百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 持分法適用会社への投資額の調整額△1,983百万円は、セグメント間取引消去です。
- (5) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額22,331百万円は、本社設備等の設備投資額です。

3 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度(自 2025年2月1日 至 2026年1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
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	478,799	558,082	298,344	707,428	186,719	670,240
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	153	6,730	3,949	5,193	1,238	11,748
計	478,952	564,813	302,293	712,621	187,958	681,989
セグメント利益	48,035	87,826	22,049	68,996	27,966	94,970
セグメント資産	69,800	63,037	273,432	114,061	29,004	1,074,296
その他の項目						
減価償却費	3,424	451	1,453	2,093	217	6,675
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	16,160
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,521	635	2,668	808	342	40,102

	報告セグメント		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	1,286,358	4,185,973	6,215	4,192,189	5,733	4,197,922
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	29,013	10,235	39,249	△39,249	—
計	1,286,358	4,214,987	16,451	4,231,439	△33,516	4,197,922
セグメント利益	39,102	388,947	3,203	392,150	△50,747	341,402
セグメント資産	2,903,678	4,527,311	19,823	4,547,134	459,503	5,006,637
その他の項目						
減価償却費	15,703	30,018	194	30,213	12,548	42,761
持分法適用会社への投資額	84,001	100,161	7,866	108,027	△1,924	106,103
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	12,576	60,656	152	60,809	38,887	99,696

(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 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益の調整額△50,747百万円には、セグメント間取引消去△312百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△50,434百万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。
- (2) セグメント資産の調整額459,503百万円は、全社資産です。全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等です。
- (3) 減価償却費の調整額12,548百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 持分法適用会社への投資額の調整額△1,924百万円は、セグメント間取引消去です。
- (5) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額38,887百万円は、本社設備等の設備投資額です。

3 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
1株当たり純資産額	3,027円64銭	3,300円57銭
1株当たり当期純利益	335円95銭	358円07銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	335円84銭	357円98銭

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

	前連結会計年度末 (2025年1月31日)	当連結会計年度末 (2026年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	2,018,599	2,188,237
連結貸借対照表上の純資産額と普通株式に係る純資産額との差額(百万円)	56,399	48,681
(うち、新株予約権)	(87)	(58)
(うち、非支配株主持分)	(56,311)	(48,622)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,962,199	2,139,555
普通株式の発行済株式数(千株)	662,996	663,122
普通株式の自己株式数(千株)	14,902	14,884
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	648,094	648,237

2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	217,705	232,095
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当期純利益(百万円)	217,705	232,095
普通株式の期中平均株式数(千株)	648,036	648,185
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)		
新株予約権	80	55
業績連動型株式報酬	118	97
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

(自己株式の消却)

当社は、2026年3月5日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議しました。

(1) 自己株式の消却を行う理由

発行済株式総数の減少を通じて株主利益向上を図るため

(2) 消却の方法

利益剰余金からの減額

(3) 消却する株式の種類

当社普通株式

(4) 消却する株式の総数

11,700,000株（消却前の発行済株式総数に対する割合 1.76%）

(5) 消却予定日

2026年4月24日

(6) 消却後の発行済株式総数

651,422,166株