



2026年1月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年12月4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) 川畠 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3四半期の連結業績 (2025年2月1日～2025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	%
2026年1月期第3四半期	2,935,711	2.5	210,889	△9.3	199,909	△6.0	147,065	△10.8
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

(注) 包括利益 2026年1月期第3四半期 56,730百万円(△46.0%) 2025年1月期第3四半期 104,990百万円(△51.4%)

	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3四半期	226.89	226.85	
2025年1月期第3四半期	254.36	254.29	

(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		%	
2026年1月期第3四半期	4,796,770		1,968,789		40.1	
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3四半期 1,922,414百万円 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 64.00	円 銭 —	円 銭 71.00	円 銭 135.00
2026年1月期	円 銭 —	円 銭 72.00	円 銭 —		
2026年1月期(予想)				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	%		
通期	4,331,000	6.7	340,000	2.6	321,000	6.4	232,000	6.6

(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3Q	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3Q	14,886,480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3Q	648,170,320株	2025年1月期3Q	648,020,365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12月4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	10
四半期連結包括利益計算書	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

<連結>

(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	343,101	346,959	1.1
	賃貸・事業用建物事業	392,974	405,713	3.2
	建築・土木事業	234,910	223,437	△4.9
	小計	970,986	976,110	0.5
ストック型	賃貸住宅管理事業	513,266	536,032	4.4
	リフォーム事業	131,350	131,531	0.1
	小計	644,616	667,564	3.6
開発型	仲介・不動産事業	255,691	277,251	8.4
	マンション事業	62,148	83,740	34.7
	都市再開発事業	95,958	37,655	△60.8
	開発事業 計	413,798	398,647	△3.7
	国際事業	851,111	908,892	6.8
	その他	10,069	11,408	13.3
	消去又は全社	△27,567	△26,912	—
	連結	2,863,016	2,935,711	2.5

(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	28,808 (8.4%)	31,075 (9.0%)	7.9
	賃貸・事業用建物事業	56,058 (14.3%)	59,912 (14.8%)	6.9
	建築・土木事業	11,223 (4.8%)	17,666 (7.9%)	57.4
	小計	96,090 (9.9%)	108,655 (11.1%)	13.1
ストック型	賃貸住宅管理事業	41,688 (8.1%)	55,323 (10.3%)	32.7
	リフォーム事業	18,066 (13.8%)	16,246 (12.4%)	△10.1
	小計	59,754 (9.3%)	71,569 (10.7%)	19.8
開発型	仲介・不動産事業	24,046 (9.4%)	23,055 (8.3%)	△4.1
	マンション事業	7,953 (12.8%)	11,715 (14.0%)	47.3
	都市再開発事業	19,577 (20.4%)	5,200 (13.8%)	△73.4
	開発事業 計	51,577 (12.5%)	39,971 (10.0%)	△22.5
	国際事業	57,353 (6.7%)	23,003 (2.5%)	△59.9
	その他	1,782 (17.7%)	2,312 (20.3%)	29.7
	消去又は全社	△33,933	△34,622	—
	連結	232,625 (8.1%)	210,889 (7.2%)	△9.3

()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	356,653	356,441	△0.1
	賃貸・事業用建物事業	444,345	456,529	2.7
	建築・土木事業	247,293	240,501	△2.7
	小計	1,048,292	1,053,473	0.5
ストック型	賃貸住宅管理事業	513,266	536,032	4.4
	リフォーム事業	138,869	147,383	6.1
	小計	652,135	683,415	4.8
開発型	仲介・不動産事業	274,594	290,119	5.7
	マンション事業	100,488	80,293	△20.1
	都市再開発事業	105,408	114,156	8.3
	開発事業 計	480,491	484,568	0.8
国際事業		862,915	964,675	11.8
その他		10,179	11,659	14.5
消去又は全社		△29,457	△23,396	—
連 結		3,024,557	3,174,397	5.0

(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	230,018	239,501	4.1
	賃貸・事業用建物事業	563,887	614,703	9.0
	建築・土木事業	401,005	418,068	4.3
	小計	1,194,911	1,272,273	6.5
ストック型	賃貸住宅管理事業	—	—	—
	リフォーム事業	36,749	52,601	43.1
	小計	36,749	52,601	43.1
開発型	仲介・不動産事業	72,376	85,244	17.8
	マンション事業	122,570	119,124	△2.8
	都市再開発事業	12,000	88,500	637.5
	開発事業 計	206,947	292,869	41.5
国際事業		338,070	393,853	16.5
その他		1,037	1,288	24.2
消去又は全社		△23,138	△19,622	—
連 結		1,754,577	1,993,263	13.6

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3四半期連結累計期間における世界経済は、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おいて留意が必要である中、物価上昇等により消費者マインドの回復に遅れは見られるものの、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みられました。

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みられましたが、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に対し顧客の様子見姿勢の継続や関税政策等による先行き不透明感に起因する需要鈍化の懸念、及び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“積極的成长”」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3四半期連結累計期間の業績は、売上高は2兆9,357億1千1百万円（前年同期比2.5%増）、営業利益は2,108億8千9百万円（前年同期比9.3%減）、経常利益は1,999億9百万円（前年同期比6.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,470億6千5百万円（前年同期比10.8%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3四半期連結累計期間における売上高は3,469億5千9百万円（前年同期比1.1%増）、営業利益は310億7千5百万円（前年同期比7.9%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」によるプ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3四半期連結累計期間における売上高は4,057億1千3百万円(前年同期比3.2%増)、営業利益は599億1千2百万円(前年同期比6.9%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(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「シャーメゾン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、「シャーメゾン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発電方式により、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75%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3四半期連結累計期間における売上高は2,234億3千7百万円(前年同期比4.9%減)、営業利益は176億6千6百万円(前年同期比57.4%増)となりました。

建築・土木事業とともに、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が改善しました。受注についても、良好な環境は継続し、概ね計画通りに進捗しており、建築事業の大型官庁工事、土木事業の民間工事で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)

当事業の当第3四半期連結累計期間における売上高は5,360億3千2百万円(前年同期比4.4%増)、営業利益は553億2千3百万円(前年同期比32.7%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「シャーメゾン」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メゾン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もあり、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「シャーメゾン」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3四半期連結累計期間における売上高は1,315億3千1百万円(前年同期比0.1%増)、営業利益は162億4千6百万円(前年同期比10.1%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)

当事業の当第3四半期連結累計期間における売上高は2,772億5千1百万円(前年同期比8.4%増)、営業利益は230億5千5百万円(前年同期比4.1%減)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、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837億4千万円(前年同期比34.7%増)、営業利益は117億1千5百万円(前年同期比47.3%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 One 大濠 Park」(福岡市中央区)、「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)

当事業の当第3四半期連結累計期間における売上高は376億5千5百万円(前年同期比60.8%減)、営業利益は52億円(前年同期比73.4%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、複数物件の売買契約の締結が完了し、順次引渡しを進めるとともに、当社が保有する「プライムメゾン」等の入居率が堅調に推移するなど、計画通りに進捗しました。

また、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ています。

<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9,088億9千2百万円(前年同期比6.8%増)、営業利益は230億3百万円(前年同期比59.9%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・引渡は増加しました。一方、住宅ローン金利は低下傾向が見られたものの、米国経済の先行き不透明感が高まつた影響等による顧客の様子見姿勢が継続したことを受けてのインセンティブ増加に加え、のれんの償却、棚卸資産評価損の計上等により営業利益率は低下しました。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と同水準の売上となり、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.)の追加売却をしました。加えて、「San Diego Court House Middle棟」(サンディエゴ)を売却し、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」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＞

当事業の当第3四半期連結累計期間における売上高は114億8百万円(前年同期比13.3%増)、営業利益は23億1千2百万円(前年同期比29.7%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3四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120億7千7百万円減少し、4兆7,967億7千万円となりました。負債は、社債の発行等により377億3千1百万円増加し、2兆8,279億8千1百万円となりました。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498億9百万円減少し、1兆9,687億8千9百万円となりました。

(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9月4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3四半期連結会計期間 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	390,559	278,395
受取手形・完成工事未収入金等	211,114	175,101
未成工事支出金	14,127	22,510
分譲建物	1,068,926	1,136,455
分譲土地	1,374,237	1,485,419
未分譲土地	396,123	455,026
その他の棚卸資産	12,164	12,406
その他	245,867	237,729
貸倒引当金	△1,013	△1,014
流動資産合計	3,712,106	3,802,030
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	176,209	176,465
機械装置及び運搬具（純額）	11,757	15,112
土地	258,559	216,559
建設仮勘定	45,976	19,110
その他（純額）	41,736	42,960
有形固定資産合計	534,240	470,208
無形固定資産		
のれん	134,217	113,352
その他	87,656	93,760
無形固定資産合計	221,873	207,113
投資その他の資産		
投資有価証券	205,632	182,291
長期貸付金	13,656	16,502
退職給付に係る資産	46,749	48,755
繰延税金資産	10,643	8,990
その他	64,994	61,117
貸倒引当金	△1,047	△239
投資その他の資産合計	340,628	317,418
固定資産合計	1,096,742	994,740
資産合計	4,808,848	4,796,770

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年10月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	195,028	174,132
電子記録債務	79,360	60,324
短期社債	40,000	95,000
短期借入金	477,840	461,757
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	186,997
未払法人税等	44,652	23,862
未成工事受入金	220,645	242,957
賞与引当金	39,706	33,913
役員賞与引当金	6,675	3,167
完成工事補償引当金	14,073	13,917
その他	184,863	172,624
流動負債合計	1,555,648	1,488,654
固定負債		
社債	620,121	728,281
長期借入金	456,321	452,504
長期預り敷金保証金	52,626	46,260
繰延税金負債	13,443	13,679
役員退職慰労引当金	862	778
退職給付に係る負債	31,632	31,607
その他	59,593	66,214
固定負債合計	1,234,601	1,339,326
負債合計	2,790,249	2,827,981
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	1,322,139
自己株式	△40,957	△40,909
株主資本合計	1,689,420	1,744,126
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	30,439
繰延ヘッジ損益	△123	△537
為替換算調整勘定	215,217	132,046
退職給付に係る調整累計額	22,075	16,338
その他の包括利益累計額合計	272,779	178,287
新株予約権	87	62
非支配株主持分	56,311	46,312
純資産合計	2,018,599	1,968,789
負債純資産合計	4,808,848	4,796,770

(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 2024年2月1日 至 2024年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年10月31日)
売上高	2,863,016	2,935,711
売上原価	2,308,292	2,359,640
売上総利益	554,724	576,071
販売費及び一般管理費	322,099	365,181
営業利益	232,625	210,889
営業外収益		
受取利息	6,089	4,968
受取配当金	1,289	1,179
為替差益	2,846	778
持分法による投資利益	—	18,108
その他	2,131	2,106
営業外収益合計	12,357	27,141
営業外費用		
支払利息	24,227	28,983
持分法による投資損失	467	—
その他	7,579	9,137
営業外費用合計	32,274	38,121
経常利益	212,707	199,909
特別利益		
投資有価証券売却益	18,941	12,307
関係会社清算益	945	—
特別利益合計	19,887	12,307
特別損失		
固定資産除売却損	989	870
買収関連費用	3,342	—
関係会社株式売却損	386	—
減損損失	12	—
特別損失合計	4,730	870
税金等調整前四半期純利益	227,864	211,346
法人税、住民税及び事業税	69,123	55,569
法人税等調整額	△8,645	5,611
法人税等合計	60,478	61,181
四半期純利益	167,386	150,165
非支配株主に帰属する四半期純利益	2,558	3,099
親会社株主に帰属する四半期純利益	164,827	147,065

(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 2024年2月1日 至 2024年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年10月31日)
四半期純利益	167,386	150,165
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△13,997	△4,111
為替換算調整勘定	△42,948	△81,403
退職給付に係る調整額	△4,912	△5,746
持分法適用会社に対する持分相当額	△536	△2,173
その他の包括利益合計	△62,395	△93,434
四半期包括利益	104,990	56,730
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	102,400	53,492
非支配株主に係る四半期包括利益	2,589	3,237

(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3四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等101,125百万円を「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と比べ、「国際事業」のセグメント資産が増加しております。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2025年2月1日 至 2025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	346,818	401,104	221,048	529,060	130,481	389,587
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	141	4,609	2,389	6,972	1,050	9,060
計	346,959	405,713	223,437	536,032	131,531	398,647
セグメント利益	31,075	59,912	17,666	55,323	16,246	39,971

	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	908,892	2,926,992	4,450	2,931,442	4,268	2,935,711
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	24,222	6,958	31,180	△31,180	—
計	908,892	2,951,215	11,408	2,962,623	△26,912	2,935,711
セグメント利益	23,003	243,199	2,312	245,512	△34,622	210,889

(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△34,622百万円には、セグメント間取引消去△176百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△34,446百万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 2024年2月1日 至 2024年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年10月31日)
減価償却費	25,508百万円	31,359百万円
のれんの償却額	10,014	13,045