



2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年11月12日

上場会社名 大和ハウス工業株式会社 上場取引所 東
コード番号 1925 URL <https://www.daiwahouse.co.jp/>
代表者（役職名） 代表取締役社長（氏名） 芳井 敬一
問合せ先責任者（役職名） 常務執行役員（氏名） 山田 裕次 (TEL) 06-6225-7804
半期報告書提出予定日 2024年11月13日 配当支払開始予定日 2024年12月5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3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	2,652,623	4.2	234,655	22.8	220,958	17.5	156,342	1.2
2024年3月期中間期	2,544,827	12.5	191,163	23.6	188,115	22.9	154,488	45.8

(注) 包括利益 2025年3月期中間期 228,927百万円(19.1%) 2024年3月期中間期 192,165百万円(12.1%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
2025年3月期中間期	円 銭 244.74	円 銭 —
2024年3月期中間期	234.83	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2025年3月期中間期	百万円 6,904,736	百万円 2,680,516	% 37.4
2024年3月期	6,533,721	2,523,762	37.3

(参考) 自己資本 2025年3月期中間期 2,583,910百万円 2024年3月期 2,437,862百万円

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
2024年3月期	円 銭 —	円 銭 63.00	円 銭 —	円 銭 80.00	円 銭 143.00
2025年3月期	—	70.00			
2025年3月期(予想)			—	77.00	147.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3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	5,370,000	3.2	440,000	△0.0	410,000	△4.1	267,000	△10.6	419.12

(注1) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

(注2) 上記の連結業績予想（対前期増減率）には、前期に発生した退職給付数理差異等償却額（営業費用46,515百万円減）の影響を含んでおり、これを除いた場合には営業利益の対前期増減率は+11.8%、経常利益の対前期増減率は+7.6%、親会社株主に帰属する当期純利益の対前期増減率は+0.2%となります。詳細につきましては、添付資料P. 6「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。

※ 注記事項

- (1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
- (2) 中間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 : 有
 - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 - ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P. 13「2. 中間連結財務諸表及び主な注記(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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3月期中間期	659,478,962株	2024年3月期	659,351,820株
② 期末自己株式数	2025年3月期中間期	24,485,077株	2024年3月期	19,529,053株
③ 期中平均株式数(中間期)	2025年3月期中間期	638,811,415株	2024年3月期中間期	657,860,433株

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

連結業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る仮定を前提としており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。今後、実際の業績は、金融市場の動向、経済の状況、競合の状況や地価の変動の他、様々な要因によって大きく異なる可能性があります。

業績予想の前提となる仮定につきましては、添付資料P. 6「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。

(連結補足説明資料の入手方法について)

当社は、2024年11月12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、開催と同時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	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 中間連結貸借対照表	7
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	9
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	11
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	13
(会計方針の変更)	13
(中間連結貸借対照表関係)	13
(セグメント情報等の注記)	14

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、円安を背景としたインバウンド需要の増加や、持続的な賃上げによる雇用・所得環境の改善、企業の設備投資の再開により、緩やかな回復基調となりました。しかしながら、欧米における高い金利水準や中国における不動産市場の停滞に伴う影響、中東地域をめぐる情勢等の海外景気の下振れがわが国の景気を下押しするリスクは継続しております。

国内の住宅市場における新設住宅着工戸数は、貸家が前年比プラスとなったものの、持家及び分譲住宅が減少したことにより全体では前年比がわずかにマイナスとなりました。一般建設市場では、建築着工床面積において、事務所、店舗及び工場が増加したものの全体では前年比マイナスとなりました。

このような事業環境の中で当社グループは、2022年度よりスタートした5ヵ年計画「第7次中期経営計画」において、「収益モデルの進化」・「経営効率の向上」・「経営基盤の強化」の3つの経営方針を掲げ、持続的な成長モデルの実現に向け、海外事業とストック事業の拡大やDXによる顧客体験価値向上等、様々な高付加価値提案や施策を積極的に推進してまいりました。「収益モデルの進化」では、「再生と循環」をキーワードに、地域・お客様の視点で、「創る・育む・再生する」の循環型バリューチェーンの拡充に努めております。

以上の結果、当中間連結会計期間における売上高は2兆6,526億2千3百万円(前中間連結会計期間比4.2%増)、営業利益は2,346億5千5百万円(前中間連結会計期間比22.8%増)、経常利益は2,209億5千8百万円(前中間連結会計期間比17.5%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は1,563億4千2百万円(前中間連結会計期間比1.2%増)となりました。

セグメントごとの概況は次のとおりです。

<戸建住宅事業>

戸建住宅事業では、住まいのあり方が多様化する中、省エネ性に優れ、レジリエンス性能を備えた良質な住宅の提供と、住まう方の人生や変化する価値観に寄り添い、暮らしを豊かにするライフスタイル提案を行ってまいりました。

国内の住宅事業では、分譲住宅の取組み強化を図るため注文住宅品質を継承した新しい分譲住宅「Ready Made Housing. (レディメイドハウジング)」という考え方を発信し、注文住宅と変わらない高い設計力と品質、安心の長期保証、そしてアフターサポートを叶えながら、価格以上の価値を目指した良質な分譲住宅を提供しております。

注文住宅では、創業70周年を迎える記念商品として2024年7月に、最高の仕様と最新の設備を搭載した鉄骨戸建住宅商品「xevoΣ PREMIUM SMILE Edition (ジーヴォシグマプレミアムスマイルエディション)」、並びに木造戸建住宅商品「PREMIUM GranWood SMILE Edition (プレミアムグランウッドスマイルエディション)」を発売いたしました。また、自由設計と規格住宅のいいとこどりができる注文住宅「Smart Made Housing. (スマートメイドハウジング)」の考え方を発信し、セミオーダー住宅(スマートデザイン)と規格住宅(スマートセレクション)の販売を拡大しております。

さらに、ストック型社会の到来を見据え、既存建物の再生・循環にも注力しております。特に、かつて当社が開発した各地の住宅団地において、地域活性化や空き家問題等の社会課題に向き合い、まちを再生・再耕する「リブネスタウンプロジェクト」に取り組んでおります。そこに暮らす人々と共に考え、まちと暮らしに寄り添い、未来に向かって輝き続けるまちの価値構築を進めております。

海外では、米国において、東部・南部・西部を結ぶスマイルゾーンで東部のStanley Martin、南部のCastleRock、西部のTrumarkのグループ3社を軸とした事業拡大を進めております。住宅ローン金利引き下げへの期待感から一時市場は様子見傾向となりましたが、中古住宅の在庫が低水準にあることから、新築住宅への需要は底堅く、受注を積み上げております。

以上の結果、当事業の売上高は5,017億5千万円(前中間連結会計期間比13.3%増)となり、営業利益は220億4千2百万円(前中間連結会計期間比55.0%増)となりました。

<賃貸住宅事業>

賃貸住宅事業では、ご入居者様・地球環境・街への3つの視点から持続的な価値を提供することで、オーナー様の資産価値の最大化につながる賃貸住宅経営のご提案とサポートを行ってまいりました。加えて、環境負荷を低減し、省エネ・創エネ対応のZEH-M物件の普及に努めております。また、当社で土地を取得し、開発企画・設計施工・テナントリーシングまで行った物件をオーナー様に販売する分譲事業等にも注力し、受注を拡大してまいりました。

大和リビング株式会社では、多様なご入居者様に選ばれる、高品質で住み心地の良い賃貸住宅「D-ROOM」の提供に加え、リノベーション事業の強化も奏功し、管理戸数の増加及び高い入居率の維持につながっております。

大和ハウス賃貸リフォーム株式会社では、当社施工の賃貸住宅における定期点検や診断を通じたリノベーションの強化を図り、保証延長工事やリノベーション提案を推進しております。

海外では、賃貸住宅開発事業を展開している米国において、金利の高止まりが見られますが、金利動向や不動産市況を注視しながら、賃貸収入による収益の最大化を目指し、マーケットの回復時には遅滞なく売却できるよう稼働率や収益性の向上に注力しております。

以上の結果、当事業の売上高は6,611億7千7百万円(前中間連結会計期間比8.5%増)となり、営業利益は658億7百万円(前中間連結会計期間比9.4%増)となりました。

<マンション事業>

マンション事業では、お住まいになる方々の多彩なライフスタイルに応えるため、ハウスメーカーとして培ってきたノウハウを駆使しながら、長寿命の住まいに欠かせない基本性能や快適性、安全性、管理体制の提供を追求してまいりました。お客様にとっての資産価値に加えて、環境や社会への配慮、地域社会への貢献を目指した付加価値の高いマンションづくりに努めております。

2024年7月に販売開始した「プレミスト宮崎台 RISE TERRACE (ライズテラス)」(神奈川県)は、当社分譲マンション初となるZEH-M Readyと認定低炭素住宅の認定を同時に取得しており、自然環境と生活利便性を兼ね備えた立地も評価され、販売が順調に進捗しております。

また、2024年7月には札幌ドームのネーミングライツ(施設命名権)契約を締結し、同年8月より愛称が分譲マンションのブランド名にちなみ、「大和ハウス プレミストドーム」に決定いたしました。周辺地域の皆様や施設を利用される皆様に認知いただくことで、企業名や事業等の認知度向上とブランド力向上につなげるとともに、親しみの持てる施設として地域社会の貢献に寄与してまいります。

大和ライフネクスト株式会社では、「2024年 オリコン顧客満足度®調査 分譲マンション管理会社 首都圏」の『リプレイス部門』において、2020年から5年連続で1位を受賞いたしました。引き続きマンション毎の課題を正確に捉えた上で最適なお提案をすべく、サービスメニューを拡張し、それぞれのお客様に対して快適なマンションライフをご提供できるよう努めてまいります。

しかしながら、前連結会計年度において株式会社コスモスイニシアが連結子会社から持分法適用関連会社となったことなどにより、当事業の売上高は1,328億7千3百万円(前中間連結会計期間比39.0%減)となり、営業利益は135億8千5百万円(前中間連結会計期間比18.6%減)となりました。

<商業施設事業>

商業施設事業では、テナント企業様の事業戦略やエリアの特性を活かし、ニーズに応じたバリエーション豊富な企画提案を行ってまいりました。特に、大型物件への取組みの強化や、当社で土地を取得し、開発企画・設計施工・テナントリーシングまで行った物件を投資家様に販売する分譲事業等にも注力するとともに、請負事業の受注時採算性の改善にも取り組んでまいりました。

ホームセンター事業では、ロイヤルホームセンター株式会社において、2024年7月に「ロイヤルプロ尾張旭店」(愛知県)をオープンし、2024年9月末時点の総店舗数は65店舗となりました。

都市型ホテル事業では、大和ハウスリアルティマネジメント株式会社において運営しておりますダイワロイネットホテルズの稼働率がインバウンド需要により好調に推移しており、2024年4月から9月末における平均稼働率は87.8%となっております。

大和リース株式会社では、2024年7月に北海道旭川市において「(仮称)フレスポ旭川龍谷」の起工式を執り行いました。旭川龍谷高校の移転跡地である約7,000坪の敷地に家電量販店を核に計11店舗の出店を予定しております。2025年10月のグランドオープンに向けて、地域の皆様の生活利便性を高める施設を目指してまいります。

海外では、米国カリフォルニア州において、稼働中の商業施設である「TRADE(トレード)」と「Village Center(ビレッジセンター)」に対し、日系テナントの入居の推進等を行うことで稼働率は順調に推移しております。また、ホテル開発事業として、フロリダ州での「IHGオーランドホテル」、台湾での「ホテル・ニッコー高雄」、タイ王国の首都バンコクでの「KROMO, Curio Collection by Hilton(クロモ・キュリオ・コレクションbyヒルトン)」に着手しており、今後更なる拡大を図ってまいります。

また、当社と大和リース株式会社は、米国ハワイ州マウイ島カパルア地区において、TY Management Corporationが行う応急仮設住宅を建設するプロジェクト「Kapalua Village Project(カパルア・ヴィレッジ・プロジェクト)」に参画しており、2024年8月7日に竣工(※)いたしました。今後も当社グループは、ステークホルダーと共に世界規模の社会課題解決への貢献を目指してまいります。

以上の結果、当事業の売上高は6,136億3千万円(前中間連結会計期間比5.4%増)となり、営業利益は786億円(前中間連結会計期間比9.4%増)となりました。

※. 全体の竣工は2024年9月。

<事業施設事業>

事業施設事業では、法人のお客様の様々なニーズに応じた施設建設のプロデュースや不動産の有効活用をトータルサポートすることで業容の拡大を図るとともに、請負事業の受注時採算性の改善にも取り組んでまいりました。

物流施設関連では、2024年7月からの3ヶ月間において大型冷凍冷蔵ハイブリッド倉庫である「DPL大阪舞洲」及び「DPL高崎」(群馬県)の2件が竣工いたしました。リーシングも堅調に進んでおり、「DPL札幌レールゲート」、「DPL平塚」(神奈川県)、「DPL大阪舞洲」等で賃貸借契約を締結いたしました。また、同期間において大型冷凍冷蔵対応施設である「DPL大阪南港I」及び一棟貸しの大型冷凍冷蔵施設である「DPL久喜宮代II」(埼玉県)の2棟を着工いたしました。

医療介護・街づくり施設関連では、「Dタワー」開発事業として進めていた商業施設とオフィスによる複合テナントビル「Dタワー富山」が2024年7月に開業いたしました。当施設は「CASBEE-ウェルネスオフィス評価認証」でAランクを取得しており、管理は当社グループの大和ハウスプロパティマネジメント株式会社が行っております。今後も複合ビルやCCRC(※)など街づくり提案を継続してまいります。

事務所・工場等の拠点サポート関連では、工業団地の開発が堅調に推移しており、2024年9月時点の分譲中の区画は42団地、134区画、約97万坪となりました。

リブネス事業では、買取再販において「Dプロジェクト須賀川II」(福島県)を売却いたしました。

また、主に当社が開発した物流施設を管理・運営する大和ハウスプロパティマネジメント株式会社では、「DPL大阪舞洲」をはじめとする物流施設等4棟について新規プロパティマネジメント(PM)契約を締結し、累計管理棟数は251棟、管理面積は約1,041万㎡となりました。

海外事業では、2024年8月に米国大手不動産デベロッパーのTrammell Crow Company(トラメルクローカンパニー)と、米国テキサス州ヒューストン南西部において、当社米国初となる物流施設開発プロジェクト「Blue Ridge Commerce Center(ブルーリッジコマースセンター)」を着工いたしました。今後も米国及びASEANにおいて事業施設開発を加速してまいります。

以上の結果、当事業の売上高は7,177億6千7百万円(前中間連結会計期間比11.6%増)となり、営業利益は836億9千万円(前中間連結会計期間比46.1%増)となりました。

※. Continuing Care Retirement Community(コンティニューイング・ケア・リタイアメント・コミュニティ)の略。地域住民や多世代と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができる地域づくりを目指すもの。

<環境エネルギー事業>

環境エネルギー事業では、脱炭素への流れが加速し、再生可能エネルギー導入のニーズが高まる中、EPC事業(再生可能エネルギー発電所の設計・施工)、PPS事業(電力小売事業)、IPP事業(発電事業)の3つの事業を推進してまいりました。

EPC事業では、太陽光発電所から離れた需要家に供給する「オフサイトPPA(※)」、屋根上や隣接地に設置した太陽光発電所から直接電力を供給する「オンサイトPPA」の2つのPPA事業の拡大に取り組んでまいりました。再生可能エネルギーの需要は着実に増加しております。当社が創業以来積み重ねてきた用地開発のノウハウを活かした太陽光発電所用地の確保と大手エネルギー会社との協業による需要家の開拓を行い、今後の主力事業として引き続き注力してまいります。

PPS事業では、電源調達調整費(独自燃調)の導入等の取組みとともに、電力卸売市場のスポット価格が安定したことにより、収益性が改善いたしました。電力業界における事業環境動向の予見は困難なため、今後も事業リスクの対策を継続しPPS事業の安定化に取り組んでまいります。

IPP事業では、太陽光発電を中心に、風力発電、水力発電を全国600ヶ所で運営しております。

今後も第7次中期経営計画における重点テーマの一つ「すべての建物の脱炭素化によるカーボンニュートラルの実現」の取組みの中核を担い、当社グループ全体で推進し、更なる再生可能エネルギーの普及拡大を目指してまいります。

以上の結果、当事業の売上高は629億6千2百万円(前中間連結会計期間比14.4%減)となり、営業利益は71億6千5百万円(前中間連結会計期間比12.9%増)となりました。

※. Power Purchase Agreement(パワー・パーチェス・アグリーメント)の略。電力購入契約。

(2) 当中間期の財政状態の概況

当中間連結会計期間末における資産合計は6兆9,047億3千6百万円となり、前連結会計年度末の6兆5,337億2千1百万円と比べ3,710億1千4百万円の増加となりました。その主な要因は、戸建住宅事業及び賃貸住宅事業における販売用不動産の仕入により棚卸資産が増加したことによるものです。

当中間連結会計期間末における負債合計は4兆2,242億2千万円となり、前連結会計年度末の4兆99億5千9百万円と比べ2,142億6千万円の増加となりました。その主な要因は、工事代金等の支払いにより仕入債務が減少したものの、販売用不動産や投資用不動産の取得等のために、借入金による資金調達を行ったことによるものです。

当中間連結会計期間末における純資産合計は2兆6,805億1千6百万円となり、前連結会計年度末の2兆5,237億6千2百万円と比べ1,567億5千4百万円の増加となりました。その主な要因は、前連結会計年度に係る株主配当金511億8千5百万円の支払いを行ったものの、1,563億4千2百万円の親会社株主に帰属する中間純利益を計上したことや、円安の影響等を受けたことにより為替換算調整勘定が増加したことによるものです。これらの結果、当中間連結会計期間末におけるリース債務等を除く有利子負債は2兆3,248億2千万円となり、D/Eレシオは0.90倍となりました。なお、ハイブリッドファイナンスの資本性考慮後のD/Eレシオは0.81倍(※)となりました。

※. 公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)及びハイブリッドローン(劣後特約付ローン)のうち合計2,500億円について、格付上の資本性50%を考慮して算出しております。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年3月期の連結業績予想につきましては、直近の受注動向や第2四半期の業績を踏まえ、通期の連結業績予想を修正いたしました。当該予想値の修正に関する事項は、2024年11月12日公表の「2025年3月期業績予想・配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

(参考) 退職給付数理差異等償却額を除く前期実績との比較

(%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	%
2025年3月期(予想)	5,370,000	3.2	440,000	11.8	410,000	7.6	267,000	0.2
2024年3月期	5,202,919	6.0	393,694	6.8	381,032	6.0	266,562	10.9

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	450,129	527,940
受取手形・完成工事未収入金等	493,205	487,109
不動産事業貸付金	25,739	33,930
有価証券	449	1,000
未成工事支出金	53,849	52,560
販売用不動産	※1 1,750,539	※1 1,782,373
仕掛販売用不動産	※1 437,699	※1 531,272
造成用土地	3,984	476
商品及び製品	19,650	20,632
仕掛品	11,789	12,676
材料貯蔵品	10,251	11,138
その他	396,582	436,246
貸倒引当金	△3,789	△3,479
流動資産合計	3,650,081	3,893,879
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,453,394	1,560,646
減価償却累計額	△570,297	△594,155
建物及び構築物(純額)	※1 883,096	※1 966,491
土地	※1 816,722	※1 823,835
その他	521,807	545,525
減価償却累計額	△213,597	△226,111
その他(純額)	※1 308,210	※1 319,414
有形固定資産合計	2,008,029	2,109,741
無形固定資産		
のれん	95,429	111,331
その他	※1 108,132	※1 114,705
無形固定資産合計	203,561	226,037
投資その他の資産		
投資有価証券	224,638	224,860
退職給付に係る資産	39,115	38,787
敷金及び保証金	252,587	253,933
その他	157,064	159,032
貸倒引当金	△1,357	△1,534
投資その他の資産合計	672,048	675,078
固定資産合計	2,883,640	3,010,856
資産合計	6,533,721	6,904,736

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	361,313	315,214
短期借入金	122,253	243,573
1年内償還予定の社債	100,000	55,000
1年内返済予定の長期借入金	117,675	199,163
未払法人税等	76,222	71,573
前受金	103,529	138,656
未成工事受入金	195,458	178,294
賞与引当金	64,991	63,507
完成工事補償引当金	8,236	8,259
工事損失引当金	7,291	8,793
資産除去債務	4,394	4,320
その他	370,033	369,034
流動負債合計	1,531,400	1,655,391
固定負債		
社債	759,000	764,000
長期借入金	988,909	1,063,083
長期預り敷金保証金	303,547	303,237
退職給付に係る負債	103,003	105,279
資産除去債務	61,100	62,935
その他	262,998	270,293
固定負債合計	2,478,559	2,568,829
負債合計	4,009,959	4,224,220
純資産の部		
株主資本		
資本金	161,957	162,216
資本剰余金	301,318	300,440
利益剰余金	1,903,326	2,008,483
自己株式	△88,320	△110,494
株主資本合計	2,278,281	2,360,646
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	55,342	48,017
繰延ヘッジ損益	△1,916	4,831
土地再評価差額金	10,234	10,234
為替換算調整勘定	95,919	160,179
その他の包括利益累計額合計	159,580	223,263
非支配株主持分	85,900	96,606
純資産合計	2,523,762	2,680,516
負債純資産合計	6,533,721	6,904,736

(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4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
売上高	2,544,827	2,652,623
売上原価	2,072,857	2,124,777
売上総利益	471,969	527,846
販売費及び一般管理費	280,806	293,191
営業利益	191,163	234,655
営業外収益		
受取利息	1,263	2,676
受取配当金	2,895	2,398
持分法による投資利益	2,383	1,534
デリバティブ評価益	5,114	-
雑収入	6,295	9,026
営業外収益合計	17,952	15,636
営業外費用		
支払利息	14,286	20,889
雑支出	6,713	8,443
営業外費用合計	21,000	29,332
経常利益	188,115	220,958
特別利益		
固定資産売却益	7,042	633
投資有価証券売却益	14,646	11,018
関係会社株式売却益	23,189	-
その他	0	-
特別利益合計	44,878	11,652
特別損失		
固定資産売却損	60	56
固定資産除却損	1,343	860
減損損失	196	880
投資有価証券売却損	17	0
投資有価証券評価損	100	102
関係会社株式売却損	-	1,514
関係会社出資金売却損	-	39
その他	0	-
特別損失合計	1,717	3,454
税金等調整前中間純利益	231,276	229,155
法人税、住民税及び事業税	65,002	72,852
法人税等調整額	11,781	△899
法人税等合計	76,784	71,953
中間純利益	154,491	157,202
非支配株主に帰属する中間純利益	3	860
親会社株主に帰属する中間純利益	154,488	156,342

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4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	154,491	157,202
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,720	△7,328
繰延ヘッジ損益	△723	6,748
土地再評価差額金	19	0
為替換算調整勘定	43,812	72,786
持分法適用会社に対する持分相当額	284	△481
その他の包括利益合計	37,673	71,725
中間包括利益	192,165	228,927
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	186,796	220,026
非支配株主に係る中間包括利益	5,369	8,901

(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4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30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	231,276	229,155
減価償却費	56,666	63,458
退職給付に係る資産及び負債の増減額	△102	2,196
受取利息及び受取配当金	△4,158	△5,075
支払利息	14,286	20,889
持分法による投資損益(△は益)	△2,383	△1,534
固定資産除売却損益(△は益)	△5,638	283
減損損失	196	880
投資有価証券評価損益(△は益)	100	102
売上債権の増減額(△は増加)	△20,577	12,436
棚卸資産の増減額(△は増加)	14,394	34,686
前受金の増減額(△は減少)	△20,596	29,450
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△1,578	△18,946
仕入債務の増減額(△は減少)	△58,817	△54,806
その他	△30,109	△15,778
小計	172,956	297,398
利息及び配当金の受取額	7,382	5,861
利息の支払額	△13,428	△20,490
法人税等の支払額	△75,582	△75,774
営業活動によるキャッシュ・フロー	91,327	206,995
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△189,508	△173,530
有形固定資産の売却による収入	11,001	1,293
投資有価証券の取得による支出	△8,345	△12,767
投資有価証券の売却及び償還による収入	30,432	13,857
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の取得による支出	△10,047	△28,829
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による支出	-	△373
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入	45,241	-
事業譲受による支出	-	△15,531
敷金及び保証金の回収による収入	10,111	11,932
敷金及び保証金の差入による支出	△9,652	△10,255
その他	4,349	△11,957
投資活動によるキャッシュ・フロー	△116,417	△226,162

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30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)	100,517	114,958
長期借入れによる収入	178,024	235,691
長期借入金の返済による支出	△189,514	△142,637
社債の発行による収入	100,000	60,000
社債の償還による支出	△50,000	△100,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△4,423	△5,067
非支配株主からの払込みによる収入	625	4,922
自己株式の取得による支出	△6,689	△22,174
自己株式の売却による収入	0	0
配当金の支払額	△46,120	△51,185
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式等の取得による支出	△688	△1,422
その他	△12,751	△2,881
財務活動によるキャッシュ・フロー	68,980	90,203
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,834	5,227
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	48,724	76,262
現金及び現金同等物の期首残高	346,154	439,572
現金及び現金同等物の中間期末残高	394,878	515,834

(4) 中間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。

(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。

(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。)等を当中間連結会計期間の期首より適用しております。

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おります。これによる中間連結財務諸表に与える影響はありません。

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中間連結会計期間の期首より適用しております。

なお、この変更による影響額は軽微であるため、遡及適用は行っておりません。

(在外子会社等の収益及び費用の換算方法の変更)

在外子会社等の収益及び費用は、従来、当該在外子会社等の決算日の直物為替相場により円貨に換算しておりましたが、当中間連結会計期間の期首より期中平均相場により円貨に換算する方法に変更しております。

この変更は、当社グループの米国を中心とした海外事業の拡大に伴い、在外子会社等の売上高及び損益の重要性が今後さらに増加することが見込まれることから、一時的な為替相場の変動による期間損益への影響を緩和し、連結会計年度を通じて発生する在外子会社等の業績をより適切に連結財務諸表に反映させるために行ったものです。

なお、この変更による影響額は軽微であるため、遡及適用は行っておりません。

(中間連結貸借対照表関係)

※1 販売用不動産等及び固定資産の保有目的変更

保有目的の変更により、固定資産の「建物及び構築物」及び「土地」等に計上していた投資用不動産を、流動資産の「販売用不動産」等に振り替えた金額は、次のとおりです。

前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
203,934百万円	36,427百万円

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント						
	戸建住宅	賃貸住宅	マンション	商業施設	事業施設	環境 エネルギー	計
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	439,669	608,012	213,642	578,315	623,363	56,029	2,519,032
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	3,099	1,265	4,178	3,601	20,081	17,558	49,783
計	442,768	609,277	217,820	581,916	643,445	73,587	2,568,816
セグメント利益	14,222	60,172	16,697	71,822	57,299	6,344	226,558

	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)
売上高				
(1) 外部顧客への売上高	25,794	2,544,827	—	2,544,827
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	12,866	62,650	△62,650	—
計	38,660	2,607,477	△62,650	2,544,827
セグメント利益	850	227,408	△36,245	191,163

(注) 1. その他には、リゾートホテル事業等が含まれております。

2. セグメント利益の調整額△36,245百万円には、セグメント間取引消去△1,708百万円、のれんの償却額等400百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△34,937百万円が含まれております。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おります。

II 当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント						
	戸建住宅	賃貸住宅	マンション	商業施設	事業施設	環境 エネルギー	計
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	497,428	659,876	128,808	610,818	701,319	42,041	2,640,292
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	4,321	1,300	4,064	2,812	16,447	20,920	49,867
計	501,750	661,177	132,873	613,630	717,767	62,962	2,690,160
セグメント利益	22,042	65,807	13,585	78,600	83,690	7,165	270,892

	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)
売上高				
(1) 外部顧客への売上高	12,330	2,652,623	—	2,652,623
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	13,116	62,984	△62,984	—
計	25,447	2,715,607	△62,984	2,652,623
セグメント利益	2,032	272,925	△38,270	234,655

(注) 1. その他には、金融事業等が含まれております。

2. セグメント利益の調整額△38,270百万円には、セグメント間取引消去△301百万円、のれんの償却額等424百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△38,393百万円が含まれております。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おります。