



## 2023年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年3月9日  
東・名

上場会社名 積水ハウス株式会社 上場取引所  
 コード番号 1928 URL <https://www.sekisuihouse.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 兼 CEO (氏名) 仲井 嘉浩  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員IR部長 (氏名) 吉田 篤史 (TEL) 06-6440-3111  
 定時株主総会開催予定日 2023年4月25日 配当支払開始予定日 2023年4月26日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年4月26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. 2023年1月期の連結業績(2022年2月1日～2023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	%
2023年1月期	2,928,835	13.1	261,489	13.6	257,272	11.8	184,520	19.9
2022年1月期	2,589,579	5.8	230,160	23.4	230,094	24.6	153,905	24.6

(注) 包括利益 2023年1月期 262,931百万円( 16.8%) 2022年1月期 225,063百万円( 74.3%)

	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	%	%	%
2023年1月期	276.58	276.46	11.9	8.9	8.9
2022年1月期	227.37	227.25	11.0	8.5	8.9

(参考) 持分法投資損益 2023年1月期 △2,087百万円 2022年1月期 △1,238百万円

## (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
2023年1月期	3,007,537	1,667,546	54.3	2,466.04
2022年1月期	2,801,189	1,520,959	52.6	2,184.36

(参考) 自己資本 2023年1月期 1,632,830百万円 2022年1月期 1,473,940百万円

## (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
2023年1月期	125,464	△165,409	△155,780	332,747
2022年1月期	118,034	△113,706	△111,701	515,174

## 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	%	%
2022年1月期	—	43.00	—	47.00	90.00	60,768	39.6	4.4
2023年1月期	—	52.00	—	58.00	110.00	73,091	39.8	4.7
2024年1月期(予想)	—	59.00	—	59.00	118.00		40.0	

## 3. 2024年1月期の連結業績予想(2023年2月1日～2024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	3,080,000	5.2	265,000	1.3	259,000	0.7	193,000	4.6	295.05

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 有

新規 1社（社名）CHESMAR HOLDINGS, LLC 、除外 2社（社名）積水常成（蘇州）房地產開発有限公司  
積水置業（無錫）有限公司

(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）	2023年1月期	684,683,466株	2022年1月期	684,683,466株
② 期末自己株式数	2023年1月期	22,557,150株	2022年1月期	9,913,593株
③ 期中平均株式数	2023年1月期	667,154,964株	2022年1月期	676,884,146株

(参考) 個別業績の概要

2023年1月期の個別業績（2022年2月1日～2023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	%
2023年1月期	1,203,804	4.6	73,038	△3.1	132,806	7.8	115,222	19.7
2022年1月期	1,150,364	9.0	75,379	21.7	123,196	39.3	96,279	37.5

	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
2023年1月期	172.66	172.59
2022年1月期	142.20	142.13

(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
2023年1月期	1,496,839	920,510	61.5	1,389.67
2022年1月期	1,634,066	903,230	55.3	1,337.96

(参考) 自己資本 2023年1月期 920,376百万円 2022年1月期 903,043百万円

※ 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.10「1.経営成績等の概況(1)経営成績に関する分析(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2023年3月9日に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明資料につきましては、開催当日にホームページに記載する予定です。

## 添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	7
(1) 経営成績に関する分析 .....	7
(2) 財政状態に関する分析 .....	10
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 .....	19
(継続企業の前提に関する注記) .....	19
(会計方針の変更) .....	19
(追加情報) .....	19
(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①2023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	2,589,579	2,928,835	13.1	3,080,000	5.2
売上総利益	528,877	584,297	10.5	610,000	4.4
営業利益	230,160	261,489	13.6	265,000	1.3
経常利益	230,094	257,272	11.8	259,000	0.7
親会社株主に帰属する 当期純利益	153,905	184,520	19.9	193,000	4.6
受注高	2,721,734	2,809,277	3.2	3,052,000	8.6
受注残高	1,512,572	1,447,787	△4.3	1,419,787	△1.9

## 主な経営指標推移

<連結>	2019年 1月期	2020年 1月期	2021年 1月期	2022年 1月期	2023年 1月期	次期予想
1株当たり当期純利益(円)	186.53	205.79	181.18	227.37	276.58	295.05
1株当たり純資産(円)	1,718.82	1,852.62	1,948.12	2,184.36	2,466.04	2,618.29
1株当たり配当(円)	79.00	81.00	84.00	90.00	110.00	118.00
営業利益率	8.76%	8.50%	7.62%	8.89%	8.93%	8.6%
ROE	10.82%	11.54%	9.53%	10.99%	11.88%	11.6%
ROA※	8.32%	8.78%	7.30%	8.60%	9.08%	8.8%

※ 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

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を2020年1月期の期首から適用しており、2019年1月期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

参考資料②セグメント別内訳 (2023年1月期)

&lt;連結&gt; (21ページ参照)

## (1) 売上高

(単位: 百万円)

		2022年1月期	2023年1月期	前期比(%)
請負型	戸建住宅事業	352,732	352,463	△0.1
	賃貸住宅事業	384,022	426,116	11.0
	建築・土木事業	261,930	298,777	14.1
	小計	998,685	1,077,357	7.9
ストック型	リフォーム事業	156,167	165,910	6.2
	不動産フィー事業	584,969	619,271	5.9
	小計	741,136	785,182	5.9
開発型	分譲住宅事業	191,488	238,252	24.4
	マンション事業	90,612	90,883	0.3
	都市再開発事業	102,736	135,320	31.7
	小計	384,837	464,456	20.7
国際事業		388,936	521,124	34.0
その他		75,984	80,715	6.2
連結		2,589,579	2,928,835	13.1

## (2) 営業利益及び営業利益率

(単位: 百万円)

		2022年1月期	2023年1月期	前期比(%)
請負型	戸建住宅事業	42,475 (12.0%)	38,309 (10.9%)	△9.8
	賃貸住宅事業	56,047 (14.6%)	58,407 (13.7%)	4.2
	建築・土木事業	15,146 (5.8%)	13,214 (4.4%)	△12.8
	小計	113,668 (11.4%)	109,931 (10.2%)	△3.3
ストック型	リフォーム事業	25,546 (16.4%)	27,561 (16.6%)	7.9
	不動産フィー事業	50,480 (8.6%)	50,659 (8.2%)	0.4
	小計	76,027 (10.3%)	78,221 (10.0%)	2.9
開発型	分譲住宅事業	14,548 (7.6%)	20,777 (8.7%)	42.8
	マンション事業	12,486 (13.8%)	13,403 (14.7%)	7.3
	都市再開発事業	11,276 (11.0%)	15,051 (11.1%)	33.5
	小計	38,311 (10.0%)	49,233 (10.6%)	28.5
国際事業		50,147 (12.9%)	73,860 (14.2%)	47.3
その他		△1,208 (△1.6%)	△439 (△0.5%)	—
消去又は全社		△46,786	△49,317	—
連結		230,160 (8.9%)	261,489 (8.9%)	13.6

( )内は営業利益率を表しています。

## (3) 受注高

(単位：百万円)

		2022年1月期	2023年1月期	前期比(%)
請負型	戸建住宅事業	353,299	344,040	△2.6
	賃貸住宅事業	390,190	426,479	9.3
	建築・土木事業	333,630	301,649	△9.6
	小計	1,077,120	1,072,170	△0.5
ストック型	リフォーム事業	160,962	169,088	5.0
	不動産フィー事業	584,969	619,271	5.9
	小計	745,931	788,359	5.7
開発型	分譲住宅事業	201,897	249,648	23.7
	マンション事業	83,952	84,278	0.4
	都市再開発事業	98,891	112,859	14.1
	小計	384,741	446,786	16.1
国際事業		432,773	418,510	△3.3
その他		81,167	83,450	2.8
連結		2,721,734	2,809,277	3.2

## (4) 受注残高

(単位：百万円)

		2022年1月期	2023年1月期	前期比(%)
請負型	戸建住宅事業	183,865	175,442	△4.6
	賃貸住宅事業	378,890	379,253	0.1
	建築・土木事業	434,107	436,979	0.7
	小計	996,863	991,675	△0.5
ストック型	リフォーム事業	33,380	36,557	9.5
	不動産フィー事業	—	—	—
	小計	33,380	36,557	9.5
開発型	分譲住宅事業	58,114	69,510	19.6
	マンション事業	84,991	78,386	△7.8
	都市再開発事業	25,057	2,596	△89.6
	小計	168,163	150,493	△10.5
国際事業		260,455	212,319	△18.5
その他		53,710	56,740	5.6
連結		1,512,572	1,447,787	△4.3

※当連結会計年度に連結子会社化したCHESMAR HOLDINGS, LLC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。

※当連結会計年度に連結子会社化した株式会社マルホン及びその子会社について、同社の数値を各指標の「その他」に含めて表示しています。

## &lt;連結予想数値&gt;

報告セグメントの見直しにより、2024年1月期より以下の報告セグメントに変更します。

なお、2023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。報告セグメントの見直しによる主な変更点は次ページをご参照ください。

## (1) 売上高

(単位：百万円)

		2023年1月期 (組替後)	2024年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	476,416	482,000	1.2
	賃貸・事業用建物事業	506,307	535,000	5.7
	建築・土木事業	267,317	273,000	2.1
	小計	1,250,040	1,290,000	3.2
ストック型	賃貸住宅管理事業	617,245	638,000	3.4
	リフォーム事業	166,975	179,000	7.2
	小計	784,221	817,000	4.2
開発型	仲介・不動産事業	221,040	279,000	26.2
	マンション事業	97,110	110,000	13.3
	都市再開発事業	86,130	124,000	44.0
	小計	404,281	513,000	26.9
国際事業		521,124	482,500	△7.4
その他		9,454	11,000	16.3
消去又は全社		△40,287	△33,500	—
連結		2,928,835	3,080,000	5.2

## (2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		2023年1月期 (組替後)	2024年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	41,474 (8.7%)	44,000 (9.1%)	6.1
	賃貸・事業用建物事業	74,450 (14.7%)	82,000 (15.3%)	10.1
	建築・土木事業	11,826 (4.4%)	10,000 (3.7%)	△15.4
	小計	127,751 (10.2%)	136,000 (10.5%)	6.5
ストック型	賃貸住宅管理事業	47,585 (7.7%)	49,000 (7.7%)	3.0
	リフォーム事業	22,431 (13.4%)	24,000 (13.4%)	7.0
	小計	70,016 (8.9%)	73,000 (8.9%)	4.3
開発型	仲介・不動産事業	17,531 (7.9%)	23,000 (8.2%)	31.2
	マンション事業	13,762 (14.2%)	16,000 (14.5%)	16.3
	都市再開発事業	5,130 (6.0%)	18,000 (14.5%)	250.9
	小計	36,424 (9.0%)	57,000 (11.1%)	56.5
国際事業		73,854 (14.2%)	49,000 (10.2%)	△33.7
その他		1,890 (20.0%)	1,000 (9.1%)	△47.1
消去又は全社		△48,448	△51,000	—
連結		261,489 (8.9%)	265,000 (8.6%)	1.3

( )内は営業利益率を表しています。

## (3) 受注高

(単位：百万円)

		2023年1月期 (組替後)	2024年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	470,227	485,000	3.1
	賃貸・事業用建物事業	520,570	550,000	5.7
	建築・土木事業	257,667	249,000	△3.4
	小計	1,248,465	1,284,000	2.8
ストック型	賃貸住宅管理事業	617,245	638,000	3.4
	リフォーム事業	170,153	182,000	7.0
	小計	787,399	820,000	4.1
開発型	仲介・不動産事業	230,218	280,000	21.6
	マンション事業	88,279	90,000	1.9
	都市再開発事業	71,330	124,000	73.8
	小計	389,829	494,000	26.7
国際事業		418,510	476,500	13.9
その他		9,518	11,000	15.6
消去又は全社		△44,445	△33,500	—
連結		2,809,277	3,052,000	8.6

## (4) 受注残高

(単位：百万円)

		2023年1月期 (組替後)	2024年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	235,362	238,362	1.3
	賃貸・事業用建物事業	490,349	505,349	3.1
	建築・土木事業	375,637	351,637	△6.4
	小計	1,101,349	1,095,349	△0.5
ストック型	賃貸住宅管理事業	—	—	—
	リフォーム事業	36,557	39,557	8.2
	小計	36,557	39,557	8.2
開発型	仲介・不動産事業	42,400	43,400	2.4
	マンション事業	77,420	57,420	△25.8
	都市再開発事業	—	—	—
	小計	119,820	100,820	△15.9
国際事業		212,319	206,319	△2.8
その他		407	407	0.0
消去又は全社		△22,666	△22,666	—
連結		1,447,787	1,419,787	△1.9

報告セグメントの見直しによる主な変更点は以下の通りです。

- ①建築・土木事業 積水ハウス請負の部分を【賃貸・事業用建物】に変更  
鴻池組請負の部分は【建築・土木】から変更なし
- ②不動産フィー事業 賃貸住宅管理の部分を【賃貸住宅管理】に変更  
仲介の部分を【仲介・不動産】に変更
- ③分譲住宅事業 建物の部分を【戸建住宅】に変更  
土地の部分を【仲介・不動産】に変更
- ④マンション、都市再開発事業 積水ハウス不動産グループの不動産事業の部分を【仲介・不動産】に変更
- ⑤その他 外構の部分を建物用途に応じて【戸建住宅】と【賃貸・事業用建物】に変更



## 1. 経営成績等の概況

### (1) 経営成績に関する分析

#### (業務全般の概況)

当期における世界経済は、新型コロナウイルス感染症との共存により、社会経済活動の正常化が進む中、持ち直しの動きが継続しました。しかしながら、世界的なインフレや各国の金融引き締め政策及び為替変動、ならびに地政学リスクが原材料・資材価格やサプライチェーンに与える影響に、注視が必要な状況が続きました。

住宅市場は、国内では、新設住宅着工戸数は底堅い状況が続きました。一方で、昨年3月の行動制限解除に伴う旅行や外食支出等の増加、加えて年後半は高水準の物価上昇による消費マインドの慎重化等を背景に、受注は減少傾向で推移しました。アメリカでは、住宅に対する潜在需要は強いものの、住宅ローン金利の上昇と住宅価格の高止まり等により、住宅着工及び販売戸数は減少傾向で推移しました。

このような事業環境の中、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、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の事業戦略を推進しました。その結果、各ビジネスは順調に進捗し、加えて次年度以降の業績に寄与する受注が堅調に推移しました。

第5次中期経営計画(2020年度～2022年度)最終年度である当期の業績は、売上高は2兆9,288億3千5百万円(前期比13.1%増)、営業利益は2,614億8千9百万円(前期比13.6%増)、経常利益は2,572億7千2百万円(前期比11.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,845億2千万円(前期比19.9%増)となり、過去最高の売上高及び利益を達成しました。

また、第5次中期経営計画3カ年の業績は、策定時の計画を大きく上回る結果となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。

#### <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3,524億6千3百万円(前期比0.1%減)、営業利益は383億9百万円(前期比9.8%減)となりました。

ハード・ソフトを融合した高付加価値提案により、中高級商品・高価格商品の拡販に注力しました。大空間リビング「ファミリースイート」による生活提案、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」や次世代室内環境システム「スマートイクス」に加え、間取り連動スマートホームサービス「PLATFORM HOUSE touch」が好評で、受注は堅調に推移しました。

##### (賃貸住宅事業)

当事業の当期における売上高は4,261億1千6百万円(前期比11.0%増)、営業利益は584億7百万円(前期比4.2%増)となり、順調な工事進捗が増収に寄与しました。

都市部中心のエリアマーケティング戦略を徹底し、強靱な構造と設計自由度を両立する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に注力しました。

また、収益性を高めながら、脱炭素に貢献するゼロエネルギーの賃貸住宅「シャーマンZEH」の普及に努めました。太陽光発電の電力を各戸に配分することで、入居者が利用し売電もできる等、ZEHのメリットを実感できるエシカルな選択肢として好評で、賃貸住宅受注に占めるZEH住戸割合は65%(15,064戸、累計27,371戸)となりました。

これらの高付加価値提案に加え、高い入居率と賃料水準を実現する積水ハウス不動産各社の物件管理が奏功し、法人向け事業も含め受注は好調に推移しました。

##### (建築・土木事業)

当事業の当期における売上高は2,987億7千7百万円(前期比14.1%増)、営業利益は132億1千4百万円(前期比12.8%減)となりました。

建築事業における複数の大型案件の売上計上等により増収となりました。一方、大型建設工事需要の減少、資材価格高騰の影響、及び前期における複数の大型案件受注の反動減により、受注は減少しました。

## <ストック型ビジネス>

### (リフォーム事業)

当事業の当期における売上高は1,659億1千万円(前期比6.2%増)、営業利益は275億6千1百万円(前期比7.9%増)となり、前期の好調な受注及び順調な工事進捗が増収に寄与しました。

戸建住宅では、「ファミリースイートリノベーション」等の提案型リフォーム、「いどころ暖熱」や創エネルギーフォーム等の環境型リフォームが好評で、大規模リフォームの受注割合が拡大しました。また、賃貸住宅では、資産価値を向上させ、高入居率と高水準の賃料を実現するリノベーション提案に注力しています。これらの取り組みにより、受注は好調に推移しました。

### (不動産フィー事業)

当事業の当期における売上高は6,192億7千1百万円(前期比5.9%増)、営業利益は506億5千9百万円(前期比0.4%増)となりました。

好立地に建築した高品質・高性能な賃貸住宅「シャーマゾン」の供給により管理受託戸数が堅調に増加しました。積水ハウス不動産ホールディングス株式会社が積水ハウス不動産グループの更なる持続的成長と企業価値最大化に向け事業を推進し、長期安定経営をサポートする質の高い建物管理と入居者の生活を充実させるサービスを提供したこと等により、高水準の入居率と賃料を維持し、増収に寄与しました。

## <開発型ビジネス>

### (分譲住宅事業)

当事業の当期における売上高は2,382億5千2百万円(前期比24.4%増)、営業利益は207億7千7百万円(前期比42.8%増)となり、前期の好調な受注及び順調な工事進捗が増収に寄与しました。

エリアマーケティングに沿った優良土地の積極仕入れと美しいまちなみづくりにより、土地取得から検討中の顧客への拡販に注力した結果、受注は好調に推移しました。

### (マンション事業)

当事業の当期における売上高は908億8千3百万円(前期比0.3%増)、営業利益は134億3百万円(前期比7.3%増)となり、「グランドメゾン新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE」(大阪市北区)の引渡しを完了し、ZEH基準と快適居住性能を両立した超高層タワーレジデンス「グランドメゾン上町一丁目タワー」(大阪府中央区)の引渡しが順調に進む等、計画通りに進捗しました。

また、家庭部門の脱炭素化への貢献を目指し、2023年以降に販売する分譲マンション「グランドメゾン」の全住戸をZEH仕様とすることとしました。東京・名古屋・大阪・福岡を中心とする好立地エリアに集中した高付加価値分譲マンション開発に加え、環境面の取り組みが評価され、「グランドメゾン白金高輪パークフロント」(東京都港区)、「グランドメゾン大濠公園 THE TOWER」(福岡市中央区)が完売する等、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1,353億2千万円(前期比31.7%増)、営業利益は150億5千1百万円(前期比33.5%増)となりました。

積水ハウス・リート投資法人に「プライムメゾン江古田の杜」(東京都中野区)、「プライムメゾン早稲田通り」(東京都新宿区)等を売却し、その他、「赤坂ガーデンシティ」(東京都港区)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ました。また、当社が開発した賃貸住宅「プライムメゾン」等の当社グループ保有物件の入居率は堅調に推移したことにより、増収となりました。

また、スパ施設や総合ウェルネスフロア等、お客様の「ウェルビーイング」を促し、「健康になる旅」を可能とする施設を各種取り揃える「ウェスティンホテル横浜」(横浜市西区)を開業しました。

## <国際ビジネス>

### (国際事業)

当事業の当期における売上高は5,211億2千4百万円(前期比34.0%増)、営業利益は738億6千万円(前期比47.3%増)となりました。

アメリカでは、住宅販売事業において、当期前半までの好調な受注に伴い引渡しが堅調に進捗しました。また、コミュニティ開発事業が順調に推移し、賃貸住宅開発事業では、「Volta on Pine」(ロングビーチ)、「Bromwell」(デンバー)及び「The Society」(サンディエゴ、全4棟のうち2棟)を引渡したことにより、増収となりました。一方、住宅ローン金利の上昇等により住宅販売事業の受注環境は悪化しました。また、積水ハウステクノロジーの海外展開を進めるという方針のもと、テキサス州の住宅販売会社であるChesmar Homes, LLCの持分をすべて取得し、事業規模及び展開エリアの拡大を図りました。

オーストラリアでは、第1四半期に、「Melrose Park」(シドニー)のマンションResidences棟の引渡しが完了したことや、「Gledswood Hills」(シドニー)の土地売却が進捗したこともあり、増収となりました。中国では、太倉市第2期分譲のマンション引渡しが完了しました。

## <その他>

当事業の当期における売上高は807億1千5百万円(前期比6.2%増)、営業損失は4億3千9百万円となりました。

エクステリア事業では、戸建住宅、賃貸住宅等において、住宅と外構との一体提案を強化するとともに、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」計画の推進により、生物多様性保全に貢献しました(2022年1月時点累積植栽本数1,810万本)。

新規事業・イノベーションの創出に向けて、M&A・アライアンスを積極展開するという第5次中期経営計画の方針のもと、無垢木材のインテリア材を中心とした木質建材の輸入・企画・製造・販売を手掛け、高品質・高付加価値の商品力が強みである内装建材メーカーの株式会社マルホンの普通株式を全株取得しました。また、暮らしに役立つ、幸せが膨らむ生活サービスを当社が厳選し、戸建・賃貸住宅オーナーとそのご家族を対象に紹介するサイト「スイート コンシェル」をオープンしました。

## <ESG経営>

ESG経営のリーディングカンパニーを目指す当社は、「全従業員参画」「先進的な取り組み」「社外評価向上」を三位一体のテーマとし、ESG経営を推進しています。

環境面では、新築戸建住宅ZEH比率が過去最高の92%(2021年度)となり、賃貸住宅や分譲マンションなどの集合住宅においてもZEHを推進しました。これらの取り組みにより、当社が2021年度に供給した住宅の年間CO2削減実績は2013年比で55%に達しました。また、「5本の樹」計画の成果について琉球大学久保田研究室他との共同検証を行い、世界初の都市の生物多様性の定量評価の仕組みを構築し、「ネイチャー・ポジティブ方法論」として公開しました。これをきっかけとして、様々な企業や団体、行政、学校との新たな連携や取り組みも開始しました。

社会性向上に関しては、「自律的なキャリア形成」をサポートするため、キャリアコースの選択やマネジメント機会の早期創出を実現する人事制度改革を行いました。また、男性の育児休業取得推進に賛同する企業・団体と共に「育休を考える」プロジェクトを展開する等、ダイバーシティ&インクルージョンを推進しました。

ガバナンス面では、定時株主総会にて社外取締役比率を50%とし、取締役会の独立性と多様性を向上させ、取締役会の経営監督機能をさらに強化しました。また、中間持株会社体制による権限委譲と責任の明確化を図る積水ハウス不動産グループの再編などグループガバナンスの強化を推進しました。

このような取り組みを含むESG経営を推進した結果、環境面では、国際環境非営利団体CDPから「気候変動」「フォレスト」両分野で最高評価「Aリスト」に選定、社会性向上では、UN Womenアジア太平洋地域事務所が主催する「WEPs AWARDS 2022」の「Community Engagement and Partnerships」部門において1位を受賞、ガバナンス面では、GPIFの国内株式運用機関が選ぶ「優れたコーポレート・ガバナンス報告書」に選定されました。加えて、公益社団法人日本証券アナリスト協会が実施する「証券アナリストによるディスクロージャー優良企業選定」で2年連続第1位を獲得する等、高い社外評価を獲得しました。

(今後の見通し)

世界経済は、各国のインフレ継続や金融引き締め政策、ならびに為替変動や地政学リスクが、エネルギーや原材料価格及び調達コストに与える影響に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年時代の到来やWith/Afterコロナ等によるライフスタイル・価値観の多様化、気候変動に伴う自然災害の激甚化、及び長期優良住宅の認定制度の見直しや建築物省エネ法の改正等を背景に、省エネルギー性能が高い住宅等、安全・安心と快適性・環境配慮を両立する高品質な住宅へのニーズが高まることが想定され、多様化する顧客のニーズへの対応が求められます。

また、アメリカの住宅市場では、インフレと金利上昇の影響により住宅市場は調整局面にあるものの、良質な住宅の供給不足を背景とした潜在的な需要は強く、経済環境の安定とともに回復することが想定される新築住宅需要の顕在化への対応が求められます。

当社は、このような事業上の課題認識に基づき、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」のもと、「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)を策定しました。

当社グループのコアコンピタンスである「技術力」「施工力」「顧客基盤」と、商品・技術開発から、営業・設計・施工・アフターサービスまで、住まいづくりに関わるすべてのプロセスを当社グループが担う独自のバリューチェーンを活かし、既存事業の深化と拡張を図ります。

また、日本で培った積水ハウステクノロジーの移植による海外での事業展開や、社会・事業環境の変化への対応やデジタル技術の活用による新規事業の開拓と拡張を推進します。

加えて、従業員のキャリア自律支援やベクトルの一致、ダイバーシティ&インクルージョンの推進等の取り組みを通じ、当社グループの更なる人財価値の向上を図り、グローバル企業としての成長を加速させます。

財務面においては、資本効率を意識した成長投資の推進と財務健全性のバランスを保つことが重要という認識のもと、キャッシュリターン創出力の強化によるROE向上と、ESG経営推進の相乗効果により企業価値の向上を目指します。

成長投資は、国内外の不動産投資と、IT・DX、人財、研究開発、M&A等への成長基盤投資を積極的に実施します。財務健全性は、D/Eレシオと債務償還年数(Net Debt/EBITDA倍率)を適正な水準でコントロールすることで国内信用格付AA格、ならびに外国信用格付A格を維持しつつ、更なる成長に向けた投資余力の確保に努めます。株主還元については、中期的な平均配当性向を40%以上とする従来方針に加え、株主還元の更なる安定性向上を図るべく第6次中期経営計画期間の一株当たり配当金の下限を年間110円(2022年度実績)とするとともに、機動的な自己株式取得の実施により株主価値向上を図ります。

2024年1月期の連結業績予想につきましては、売上高は3兆800億円(当期比5.2%増)、営業利益は2,650億円(当期比1.3%増)、経常利益は2,590億円(当期比0.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,930億円(当期比4.6%増)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59円、期末配当59円の通期118円を予定しています。

## (2) 財政状態に関する分析

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2,063億4千8百万円増加し、3兆75億3千7百万円となりました。負債は、社債の償還等により減少する一方、借入金の増加等により597億6千1百万円増加し、1兆3,399億9千万円となりました。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1,465億8千6百万円増加し、1兆6,675億4千6百万円となりました。

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1,254億6千4百万円の増加(前期比74億2千9百万円資金増)となりました。

投資活動による資金は、有形固定資産の取得等により1,654億9百万円の減少(前期比517億2百万円資金減)となりました。

財務活動による資金は、配当金の支払いや社債の償還等により1,557億8千万円の減少(前期比440億7千8百万円資金減)となりました。

結果として、当期の現金及び現金同等物の残高につきましては、前期末に比較して1,824億2千6百万円減少の3,327億4千7百万円となりました。

## 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おります。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あります。

## 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 (2022年1月31日)	当連結会計年度 (2023年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	515,283	332,903
受取手形・完成工事未収入金	132,471	—
受取手形・完成工事未収入金等	—	157,123
未成工事支出金	18,299	17,202
分譲建物	436,973	534,391
分譲土地	589,879	723,941
未成分譲土地	149,828	177,095
その他の棚卸資産	9,501	12,160
その他	101,672	140,200
貸倒引当金	△1,179	△1,136
流動資産合計	1,952,729	2,093,883
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	365,224	388,523
機械装置及び運搬具	71,333	75,108
工具、器具及び備品	37,007	39,657
土地	284,788	277,568
リース資産	5,157	19,746
建設仮勘定	49,597	32,080
減価償却累計額	△272,397	△278,123
有形固定資産合計	540,711	554,562
無形固定資産		
のれん	250	31,406
工業所有権	31	716
借地権	2,575	2,292
ソフトウェア	14,586	14,807
施設利用権	201	172
電話加入権	308	258
その他	34	1,462
無形固定資産合計	17,988	51,117
投資その他の資産		
投資有価証券	190,334	191,500
長期貸付金	5,793	5,636
退職給付に係る資産	7,206	32,501
繰延税金資産	24,091	18,219
その他	62,626	62,321
貸倒引当金	△294	△2,206
投資その他の資産合計	289,759	307,973
固定資産合計	848,459	913,653
資産合計	2,801,189	3,007,537



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年1月31日)	当連結会計年度 (2023年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	111,022	124,420
電子記録債務	96,635	102,416
短期借入金	219,218	305,503
1年内償還予定の社債	—	30,000
1年内返済予定の長期借入金	16,235	71,664
未払法人税等	43,021	34,641
未成工事受入金	207,798	192,236
賞与引当金	31,270	36,497
役員賞与引当金	1,385	1,019
完成工事補償引当金	3,897	4,906
その他	137,416	141,337
流動負債合計	867,903	1,044,643
固定負債		
社債	170,000	20,000
長期借入金	136,556	157,372
長期預り敷金保証金	59,079	59,535
繰延税金負債	464	933
役員退職慰労引当金	864	692
退職給付に係る負債	30,733	29,286
その他	14,626	27,525
固定負債合計	412,325	295,347
負債合計	1,280,229	1,339,990
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	202,591	202,591
資本剰余金	258,989	259,864
利益剰余金	940,135	1,056,475
自己株式	△20,975	△50,656
株主資本合計	1,380,740	1,468,274
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41,488	40,449
繰延ヘッジ損益	141	623
為替換算調整勘定	47,245	99,689
退職給付に係る調整累計額	4,323	23,793
その他の包括利益累計額合計	93,199	164,556
新株予約権	186	134
非支配株主持分	46,832	34,581
純資産合計	1,520,959	1,667,546
負債純資産合計	2,801,189	3,007,537

(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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
売上高	2,589,579	2,928,835
売上原価	2,060,702	2,344,537
売上総利益	528,877	584,297
販売費及び一般管理費		
販売費	56,031	54,787
一般管理費	242,684	268,020
販売費及び一般管理費合計	298,716	322,808
営業利益	230,160	261,489
営業外収益		
受取利息	2,604	2,284
受取配当金	1,904	2,096
為替差益	1,134	—
その他	3,446	4,526
営業外収益合計	9,088	8,907
営業外費用		
支払利息	3,836	5,317
持分法による投資損失	1,238	2,087
為替差損	—	723
その他	4,080	4,995
営業外費用合計	9,155	13,124
経常利益	230,094	257,272
特別利益		
関係会社清算益	3,088	16,813
投資有価証券売却益	1,166	397
関係会社株式売却益	2,246	5
特別利益合計	6,501	17,216
特別損失		
減損損失	539	2,898
貸倒引当金繰入額	—	1,991
固定資産除売却損	1,629	1,759
投資有価証券売却損	51	128
投資有価証券評価損	21	—
新型コロナウイルス感染症による損失	19	—
特別損失合計	2,261	6,778
税金等調整前当期純利益	234,334	267,710
法人税、住民税及び事業税	75,789	77,214
法人税等調整額	△5,470	△831
法人税等合計	70,319	76,383
当期純利益	164,015	191,327
非支配株主に帰属する当期純利益	10,109	6,806
親会社株主に帰属する当期純利益	153,905	184,520



## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
当期純利益	164,015	191,327
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	862	△703
為替換算調整勘定	40,766	44,957
退職給付に係る調整額	15,103	19,373
持分法適用会社に対する持分相当額	4,315	7,976
その他の包括利益合計	61,048	71,604
包括利益	225,063	262,931
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	215,253	255,876
非支配株主に係る包括利益	9,810	7,054

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年2月1日 至 2022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	202,591	258,989	839,985	△6,883	1,294,682
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	202,591	258,989	839,985	△6,883	1,294,682
当期変動額					
剰余金の配当	—	—	△55,608	—	△55,608
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	153,905	—	153,905
自己株式の取得	—	—	—	△15,015	△15,015
自己株式の処分	—	—	△361	923	562
連結範囲の変動	—	—	2,214	—	2,214
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	△0	—	—	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	△0	100,149	△14,091	86,057
当期末残高	202,591	258,989	940,135	△20,975	1,380,740

	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	40,174	△45	2,355	△10,631	31,852	508	41,842	1,368,887
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	40,174	△45	2,355	△10,631	31,852	508	41,842	1,368,887
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△55,608
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	153,905
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△15,015
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	562
連結範囲の変動	—	—	—	—	—	—	—	2,214
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	—	—	—	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,314	187	44,890	14,955	61,347	△322	4,989	66,014
当期変動額合計	1,314	187	44,890	14,955	61,347	△322	4,989	152,072
当期末残高	41,488	141	47,245	4,323	93,199	186	46,832	1,520,959

当連結会計年度(自 2022年2月1日 至 2023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	202,591	258,989	940,135	△20,975	1,380,740
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	△1,715	—	△1,715
会計方針の変更を反映した当期首残高	202,591	258,989	938,419	△20,975	1,379,025
当期変動額					
剰余金の配当	—	—	△66,400	—	△66,400
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	184,520	—	184,520
自己株式の取得	—	—	—	△30,014	△30,014
自己株式の処分	—	—	△64	333	269
連結範囲の変動	—	—	—	—	—
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	874	—	—	874
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	874	118,055	△29,680	89,249
当期末残高	202,591	259,864	1,056,475	△50,656	1,468,274

	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	41,488	141	47,245	4,323	93,199	186	46,832	1,520,959
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—	—	—	△1,715
会計方針の変更を反映した当期首残高	41,488	141	47,245	4,323	93,199	186	46,832	1,519,243
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△66,400
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	184,520
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△30,014
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	269
連結範囲の変動	—	—	—	—	—	—	—	—
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	—	—	—	874
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,039	481	52,443	19,470	71,356	△52	△12,250	59,053
当期変動額合計	△1,039	481	52,443	19,470	71,356	△52	△12,250	148,302
当期末残高	40,449	623	99,689	23,793	164,556	134	34,581	1,667,546

## (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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	234,334	267,710
減価償却費	24,069	26,711
減損損失	539	2,898
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	3,382	980
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	158	112
受取利息及び受取配当金	△4,508	△4,380
支払利息	3,836	5,317
持分法による投資損益 (△は益)	1,238	2,087
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,114	△269
投資有価証券評価損益 (△は益)	21	-
関係会社清算損益 (△は益)	△3,088	△16,813
関係会社株式売却損益 (△は益)	△2,246	△5
貸倒引当金繰入額	-	1,991
売上債権の増減額 (△は増加)	13,462	△24,158
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△85,515	△38,493
仕入債務の増減額 (△は減少)	17,640	8,276
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△7,059	△20,526
その他	△16,001	3,887
小計	179,149	215,326
利息及び配当金の受取額	8,151	11,437
利息の支払額	△4,530	△6,812
法人税等の支払額	△64,735	△94,487
営業活動によるキャッシュ・フロー	118,034	125,464
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△82,951	△92,162
有形固定資産の売却による収入	727	2,843
投資有価証券の取得による支出	△11,487	△5,163
投資有価証券の売却及び償還による収入	3,670	3,010
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△35,701	△69,595
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	87	-
貸付けによる支出	△2,187	△753
貸付金の回収による収入	11,669	1,014
その他	2,467	△4,604
投資活動によるキャッシュ・フロー	△113,706	△165,409
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	33,219	37,357
長期借入れによる収入	26,748	66,291
長期借入金の返済による支出	△64,168	△21,768
社債の償還による支出	△30,000	△120,000
配当金の支払額	△55,608	△66,400
自己株式の取得による支出	△15,015	△30,014
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	△0	△15,956
その他	△6,876	△5,288
財務活動によるキャッシュ・フロー	△111,701	△155,780
現金及び現金同等物に係る換算差額	20,124	13,298
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△87,248	△182,426
現金及び現金同等物の期首残高	600,234	515,174
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,188	-
現金及び現金同等物の期末残高	515,174	332,747

## (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)

(「収益認識に関する会計基準」等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しています。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しています。

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。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形・完成工事未収入金」は、当連結会計年度より「受取手形・完成工事未収入金等」に含めて表示することとしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っていません。

(「時価の算定に関する会計基準」等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしています。これによる、連結財務諸表に与える影響はありません。

(ASU第2016-02号「リース」の適用)

米国会計基準を適用している在外子会社において、ASU第2016-02号「リース」(2016年2月25日。以下「ASU第2016-02号」という。)を当連結会計年度より適用しています。

ASU第2016-02号の適用により、借り手のリースは、原則としてすべてのリースについて資産及び負債を認識しています。当該会計基準の適用にあたっては、経過措置として認められている当該会計基準の適用による累積的影響を適用開始日に認識する方法を採用しています。

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。

(追加情報)

(会計上の見積りを行う上での新型コロナウイルス感染症の影響)

新型コロナウイルス感染症による影響の長期化は、当社グループの事業活動に一定の影響を及ぼしているものの、重要な影響は発生していません。繰延税金資産の回収可能性や減損損失の認識の判定等については、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、翌連結会計年度においても一定の影響が継続するものの徐々に回復するものと仮定し見積りを行っています。

## (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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)

場所	主な用途	種類
京都府木津川市他	研修施設等	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、研究施設等について、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)
機械装置及び運搬具	61
土地	466
その他	11
計	539

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。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に準ずる方法等により評価しています。

当連結会計年度(自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)

場所	主な用途	種類
中国遼寧省瀋陽市他	賃貸等不動産等	建物等

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、賃貸等不動産等について、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	2,146
土地	346
機械装置及び運搬具	72
その他	333
計	2,898

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。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に準ずる方法等により評価しています。

(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」、「賃貸住宅事業」、「建築・土木事業」、「リフォーム事業」、「不動産フィー事業」、「分譲住宅事業」、「マンション事業」、「都市再開発事業」、「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
賃貸住宅事業	: 賃貸住宅、事業用建物等の設計、施工の請負
建築・土木事業	: RC造による賃貸住宅及び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
リフォーム事業	: 住宅等の増改築
不動産フィー事業	: 不動産の転貸借、管理、運営及び仲介等
分譲住宅事業	: 住宅、宅地の分譲、分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工の請負
マンション事業	: マンションの分譲
都市再開発事業	: オフィスビル、商業施設等の開発、保有不動産の管理、運営
国際事業	: 海外における戸建住宅の請負、分譲住宅及び宅地の販売、マンション及び商業施設等の開発、分譲

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。

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しています。

なお、当該変更による当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微です。

## 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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	建築・土木 事業	リフォーム 事業	不動産 フィー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	352,732	384,022	261,930	156,167	584,969	191,488	90,612
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	3,324	8,846	566	3,538	—	—
計	352,732	387,347	270,776	156,733	588,507	191,488	90,612
セグメント利益又は セグメント損失(△)	42,475	56,047	15,146	25,546	50,480	14,548	12,486
セグメント資産	53,782	43,486	239,315	17,596	125,055	174,079	226,803
その他の項目							
減価償却費	3,519	1,765	1,400	110	804	1,271	46
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5,592	2,010	4,050	61	931	1,546	215

	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)
	都市再開発 事業	国際事業	計				
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	102,736	388,936	2,513,595	75,984	2,589,579	—	2,589,579
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	648	—	16,923	6,828	23,752	△23,752	—
計	103,384	388,936	2,530,519	82,812	2,613,331	△23,752	2,589,579
セグメント利益又は セグメント損失(△)	11,276	50,147	278,155	△1,208	276,946	△46,786	230,160
セグメント資産	565,506	1,022,182	2,467,808	13,528	2,481,336	319,852	2,801,189
その他の項目							
減価償却費	9,023	1,573	19,515	661	20,177	3,891	24,069
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	67,931	1,477	83,817	76	83,893	5,618	89,512

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業です。

2 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△46,786百万円には、セグメント間取引消去△3,484百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△43,301百万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319,852百万円は、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3,891百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額5,618百万円は、本社設備等の設備投資額です。

3 セグメント利益又はセグメント損失(△)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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	建築・土木 事業	リフォーム 事業	不動産 フィー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	352,463	426,116	298,777	165,910	619,271	238,252	90,883
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	4,591	9,586	752	3,881	—	—
計	352,463	430,708	308,364	166,663	623,153	238,252	90,883
セグメント利益又は セグメント損失(△)	38,309	58,407	13,214	27,561	50,659	20,777	13,403
セグメント資産	56,678	46,114	242,686	18,881	153,738	232,472	215,181
その他の項目							
減価償却費	3,628	2,106	1,422	115	776	1,313	75
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,847	2,342	1,272	60	1,338	899	288

	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)
	都市再開発 事業	国際事業	計				
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	135,320	521,124	2,848,120	80,715	2,928,835	—	2,928,835
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	145	—	18,957	7,505	26,463	△26,463	—
計	135,466	521,124	2,867,078	88,221	2,955,299	△26,463	2,928,835
セグメント利益又は セグメント損失(△)	15,051	73,860	311,246	△439	310,806	△49,317	261,489
セグメント資産	567,538	1,244,977	2,778,269	18,406	2,796,676	210,860	3,007,537
その他の項目							
減価償却費	9,431	2,768	21,638	721	22,360	4,351	26,711
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	78,319	1,875	90,246	134	90,381	4,949	95,330

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業です。

2 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△49,317百万円には、セグメント間取引消去△3,933百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△45,384百万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210,860百万円は、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4,351百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,949百万円は、本社設備等の設備投資額です。

3 セグメント利益又はセグメント損失(△)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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
1株当たり純資産額	2,184円36銭	2,466円04銭
1株当たり当期純利益	227円37銭	276円58銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	227円25銭	276円46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 (2022年1月31日)	当連結会計年度末 (2023年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	1,520,959	1,667,546
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)	47,018	34,715
(うち、新株予約権)	(186)	(134)
(うち、非支配株主持分)	(46,832)	(34,581)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,473,940	1,632,830
普通株式の発行済株式数(千株)	684,683	684,683
普通株式の自己株式数(千株)	9,913	22,557
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)	674,769	662,126

## 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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023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)	153,905	184,520
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)	153,905	184,520
普通株式の期中平均株式数(千株)	676,884	667,154
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	264	147
業績連動型株式報酬	103	143
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、2023年3月9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

22,000,000株 (消却前の発行済株式総数に対する割合 3.21%)

(5) 消却予定日

2023年4月26日

(6) 消却後の発行済株式総数

662,683,466株

上記自己株式の消却は、2023年4月25日開催予定の当社株主総会において、別途積立金の取崩しについて承認を得ることを条件として実施します。

(自己株式の取得)

当社は、2023年3月9日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議しました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行及び資本効率の向上を通じて株主利益向上を図るため

(2) 取得対象株式の種類

当社普通株式

(3) 取得し得る株式の総数

18,000,000株 (上限)

(4) 株式の取得価額の総額

40,000百万円 (上限)

(5) 取得期間

2023年3月10日～2024年1月31日

(6) 取得方法

市場買付け (名古屋証券取引所の「自己株式立会外買付取引」(N-NET3)を含む)