



## 2025年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年8月7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.daiwhouse.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

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. 2025年3月期第1四半期の連結業績(2024年4月1日~2024年6月30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	%
2025年3月期第1四半期	1,287,182	6.0	121,847	30.9	119,365	31.4	91,393	52.3
2024年3月期第1四半期	1,214,595	20.5	93,075	55.9	90,849	51.8	60,007	64.3

(注) 包括利益 2025年3月期第1四半期 118,101百万円( 60.0%) 2024年3月期第1四半期 73,816百万円( 19.6%)

	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
2025年3月期第1四半期	円 銭 142.84	円 銭 —
2024年3月期第1四半期	91.14	—

## (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	%
2025年3月期第1四半期	6,723,903	2,590,646	37.2
2024年3月期	6,533,721	2,523,762	37.3

(参考) 自己資本 2025年3月期第1四半期 2,500,063百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年3月期	—	63.00	—	80.00	143.00
2025年3月期	—	—	—	—	—
2025年3月期(予想)	—	70.00	—	75.00	145.00

(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. 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	5,350,000	2.8	430,000	△2.3	390,000	△8.8	260,000	△13.0	406.36

(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+9.2%、経常利益の対前期増減率は+2.4%、親会社株主に帰属する当期純利益の対前期増減率は△2.5%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) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 無
- (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 : 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. 11「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(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)」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1Q	659,351,820株	2024年3月期	659,351,820株
② 期末自己株式数	2025年3月期1Q	19,530,061株	2024年3月期	19,529,053株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年3月期1Q	639,822,163株	2024年3月期1Q	658,421,415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監査法人によるレビュー : 無

※ 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8月7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) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況 .....	2
(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況 .....	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. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	7
(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 .....	9
(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
(重要な後発事象) .....	14

## 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1四半期連結累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や、持続的な賃上げによる雇用・所得環境の改善が下支えとなり、緩やかな回復基調となりました。しかしながら、ロシア・ウクライナ情勢の長期化や中東情勢の悪化等の地政学的リスク、欧米における高い金利水準の継続に伴う影響や中国経済の先行き懸念等、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、持家が前年比マイナスとなったものの、貸家及び分譲住宅が増加したことにより全体では前年比がわずかにプラスとなりました。一般建設市場では、建築着工床面積において、事務所及び店舗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。「再生する」では、ハウジング・ビジネス領域におけるすべての不動産の売買仲介・買取再販・リノベーションなどを行うリブネス事業を展開しておりますが、商業施設・事業施設等、非住宅分野の不動産ストック事業をさらに拡大させるべく、2024年5月に新ブランド「BIZ Livness (ビズ リブネス)」を立ち上げました。今後、当社グループは、自社施工物件はもちろん、他社施工物件を含む既存建築物の再生・利活用を推進することで、リブネス事業の更なる事業拡大を図っております。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は1兆2,871億8千2百万円(前年同期比6.0%増)、営業利益は1,218億4千7百万円(前年同期比30.9%増)、経常利益は1,193億6千5百万円(前年同期比31.4%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は913億9千3百万円(前年同期比52.3%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、鉄骨商品の主力商品である「xevoΣ (ジーヴォシグマ)」、3・4・5階建商品「skye (スカイエ)」を中心に販売を強化しております。また、ZEH販売率の向上に取組むとともに、木造住宅商品「xevo GranWood (ジーヴォグランウッド)」や、富裕層をターゲットとした当社最高級戸建住宅商品「Wood Residence MARE-希-(マレ)」を販売するなど、カーボンニュートラルの実現とお客様の多様なニーズに対応してまいりました。

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。住宅ローン金利と住宅価格の高止まりは見られますが、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、受注は順調に推移しております。また、2024年5月にはStanley Martinが米国ノースカロライナ州シャーロット都市圏を中心に土地開発及び土地造成事業を行うPrestige Corporate Development, LLCの持分全てを取得いたしました。これにより、米国での戸建住宅供給の更なる拡大を図ってまいります。

以上の結果、当事業の売上高は2,270億1百万円(前期比16.5%増)、営業利益は83億4千万円(前期比130.7%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。

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、主要エリアである米国において、金利の高止まりにより厳しいマーケットが続いておりますが、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3,115億3千1百万円(前期比13.3%増)、営業利益は284億5千9百万円(前期比13.3%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。その一環として、2024年6月に株式会社ダイキアキスとマンション向け小型バイオガス発電システムを開発いたしました。当発電システムは、生ごみから生成されるバイオガスを燃料とし、バイオガスコージェネレーションシステムで発電することにより、再生可能エネルギー100%の電気をマンション共用部照明等一部へ供給するものです。停電時には当発電システム内のバイオガスを燃料に電気を供給し、利用することが可能となります。今後は、当社が開発する分譲マンションへの採用を予定するとともに、商業施設や事業施設等への設置も検討してまいります。

また、2023年9月に販売開始した「プレミスト昭島 モリパークレジデンス」(東京都)は、商業施設やスポーツ施設、ホテルなど多様な魅力が集まった都市型リゾートエリア「東京・昭島 モリパーク」初の住宅プロジェクトであり、大規模ならではの充実した共用施設が評価され、竣工前の2024年5月に全戸完売しております。

大和ライフネクスト株式会社では、株式会社リクルートの主催する「SUUMO AWARD 2024」(首都圏版)分譲マンション管理会社の部 スタッフホスピタリティ部門(100戸以上の部)において、前回に引き続き最優秀賞を受賞いたしました。この度の受賞を励みに、今後も更なるサービスの向上を目指し、お客様により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、中国における分譲マンション引渡戸数の減少等により、当事業の売上高は617億2千5百万円(前期比42.0%減)、営業利益は80億2千9百万円(前期比25.4%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してまいりました。

大和リース株式会社では、公園関連事業において、大阪府茨木市の公募により事業候補者に選定された「ダムパークいばきた」内の公共施設エリアを2024年4月にオープン（I期）いたしました。当施設は、茨木市北部地域に位置する安威川ダム周辺にある公園で「公共施設」と「民間施設」が共存する都市公園となっております。同社は公共施設エリアの整備と指定管理業務を担当しており、今後も民間企業のノウハウを活用した茨木市の山とまちをつなぐハブ拠点として魅力ある公園づくりを推進してまいります。

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、2024年6月より、ご宿泊いただくお客様へ提供する快適さと利便性の向上、市場での競争力向上を目的として「ダイワロイネットホテル大阪上本町」の改装工事を開始いたしました。2024年4月から6月末における平均稼働率は約87.2%となっております。

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4月に「ロイヤルホームセンター一日進香久山店」（愛知県）、2024年6月に「ロイヤルプロ名古屋中川店」をオープンいたしました。

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を推進することで稼働率は順調に推移しております。

以上の結果、当事業の売上高は3,197億2千7百万円(前期比28.1%増)、営業利益は435億4千5百万円(前期比75.9%増)となりました。

#### <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ってまいりました。

物流施設関連では、2024年4月に「DPL青梅」（東京都）と「DPL境古河」（茨城県）等、2024年4月からの3ヶ月間で4件が竣工いたしました。またリーシングも堅調に進んでおり、「DPL千葉四街道」、「DPL流山IV」（千葉県）、「DPL兵庫川西」等で賃貸借契約を締結しております。

医療介護施設関連では、老朽化した建物を持つ病院並びに特養・老健大型介護施設等をターゲットに建替えや移転提案、セミナーの実施により、2024年4月から6月末までに4件の開発案件を契約いたしました。今後もCCRC（※）やヘルスケアを核とした街づくりの提案を実施してまいります。

また、当社が代表企業となり開発を進めております「富山市公設地方卸売市場再整備事業」において、2024年6月に水産棟が竣工いたしました。

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、2024年4月完成の「DPL青梅」をはじめとする物流施設等6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250棟、累計管理面積は約1,024万㎡となりました。

海外では、主な展開エリアとなるASEANにおいて、2024年6月にタイ王国で物流施設や工場の開発等を展開する最大手のWHA Corporation PCLと、サムットプラカーン県バンナ地区に開発している「WHA ダイワ ロジスティクスセンター バンナ・トラッド Km.23 インバウンド」において、最終棟となるマルチテナント型物流施設「バンナ・トラッド プロジェクトB棟」を着工いたしました。今後も事業施設等の大型開発で更なるインフラ整備や雇用の促進してまいります。

以上の結果、当事業の売上高は3,576億7千2百万円(前期比0.1%増)、営業利益は472億2千5百万円(前期比14.0%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、仕入れに合わせた供給量のコントロール、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577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。

しかしながら、PPS事業の減収等により、当事業の売上高は273億7千5百万円(前期比22.5%減)となり、営業利益は35億8千2百万円(前期比21.4%減)となりました。

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

(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は6兆7,239億3百万円となり、前連結会計年度末の6兆5,337億2千1百万円と比べ1,901億8千2百万円の増加となりました。その主な要因は、販売用不動産や投資用不動産の取得等のために、社債の発行や借入金による資金調達を行ったことにより現金預金が増加したことによるものです。

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は4兆1,332億5千6百万円となり、前連結会計年度末の4兆99億5千9百万円と比べ1,232億9千7百万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、社債の発行や借入金による資金調達を行ったことによるものです。

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は2兆5,906億4千6百万円となり、前連結会計年度末の2兆5,237億6千2百万円と比べ668億8千4百万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、913億9千3百万円の親会社株主に帰属する四半期純利益を計上したことによるものです。これらの結果、当第1四半期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2兆2,842億円となり、D/Eレシオは0.91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0.82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

2024年5月10日に公表いたしました2025年3月期の連結業績予想につきましては、第1四半期の業績を踏まえ、下記のとおり修正いたします。

2025年3月の連結業績予想 (2024年4月1日～2025年3月31日)

	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
前回発表予想 (A)	5,250,000	400,000	360,000	237,000	370.42
今回修正予想 (B)	5,350,000	430,000	390,000	260,000	406.36
増減額 (B - A)	100,000	30,000	30,000	23,000	—
増減率 (%)	1.9	7.5	8.3	9.7	—
(ご参考) 前期実績 (2024年3月)	5,202,919	440,210	427,548	298,752	457.16

(注) 上記の連結業績予想には退職給付数理差異償却額を見込んでおりません。

(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)	5,350,000	2.8	430,000	9.2	390,000	2.4	260,000	△2.5
2024年3月期	5,202,919	6.0	393,694	6.8	381,032	6.0	266,562	10.9

## 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 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	450,129	564,436
受取手形・完成工事未収入金等	493,205	461,147
不動産事業貸付金	25,739	22,140
有価証券	449	1,044
未成工事支出金	53,849	56,689
販売用不動産	※1 1,750,539	※1 1,746,918
仕掛販売用不動産	※1 437,699	※1 495,214
造成用土地	3,984	611
商品及び製品	19,650	20,987
仕掛品	11,789	12,875
材料貯蔵品	10,251	10,545
その他	396,582	408,041
貸倒引当金	△3,789	△3,682
流動資産合計	3,650,081	3,796,969
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,453,394	1,491,116
減価償却累計額	△570,297	△583,399
建物及び構築物（純額）	※1 883,096	※1 907,717
土地	※1 816,722	※1 820,510
その他	521,807	532,593
減価償却累計額	△213,597	△219,329
その他（純額）	※1 308,210	※1 313,263
有形固定資産合計	2,008,029	2,041,491
無形固定資産		
のれん	95,429	104,926
その他	※1 108,132	※1 111,001
無形固定資産合計	203,561	215,928
投資その他の資産		
投資有価証券	224,638	218,977
退職給付に係る資産	39,115	40,435
敷金及び保証金	252,587	255,215
その他	157,064	156,348
貸倒引当金	△1,357	△1,463
投資その他の資産合計	672,048	669,514
固定資産合計	2,883,640	2,926,934
資産合計	6,533,721	6,723,903

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	361,313	299,766
短期借入金	122,253	203,470
1年内償還予定の社債	100,000	135,000
1年内返済予定の長期借入金	117,675	137,517
未払法人税等	76,222	25,735
前受金	103,529	123,770
未成工事受入金	195,458	194,823
賞与引当金	64,991	33,970
完成工事補償引当金	8,236	8,186
工事損失引当金	7,291	8,016
資産除去債務	4,394	3,956
その他	370,033	412,682
流動負債合計	1,531,400	1,586,897
固定負債		
社債	759,000	784,000
長期借入金	988,909	1,024,212
長期預り敷金保証金	303,547	304,007
退職給付に係る負債	103,003	104,149
資産除去債務	61,100	61,922
その他	262,998	268,068
固定負債合計	2,478,559	2,546,359
負債合計	4,009,959	4,133,256
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	161,957	161,957
資本剰余金	301,318	300,465
利益剰余金	1,903,326	1,943,533
自己株式	△88,320	△88,324
株主資本合計	2,278,281	2,317,632
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	49,231
繰延ヘッジ損益	△1,916	△2,096
土地再評価差額金	10,234	10,234
為替換算調整勘定	95,919	125,061
その他の包括利益累計額合計	159,580	182,431
非支配株主持分	85,900	90,583
純資産合計	2,523,762	2,590,646
負債純資産合計	6,533,721	6,723,903

## (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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
売上高	1,214,595	1,287,182
売上原価	982,876	1,021,853
売上総利益	231,718	265,329
販売費及び一般管理費	138,643	143,482
営業利益	93,075	121,847
営業外収益		
受取利息	632	1,659
受取配当金	2,492	2,144
持分法による投資利益	-	797
デリバティブ評価益	3,340	3,061
雑収入	3,425	3,776
営業外収益合計	9,891	11,438
営業外費用		
支払利息	6,780	10,107
持分法による投資損失	791	-
雑支出	4,546	3,811
営業外費用合計	12,117	13,919
経常利益	90,849	119,365
特別利益		
固定資産売却益	754	23
投資有価証券売却益	83	10,830
その他	0	-
特別利益合計	838	10,854
特別損失		
固定資産売却損	49	2
固定資産除却損	676	211
減損損失	-	229
投資有価証券売却損	17	0
投資有価証券評価損	99	1
その他	0	-
特別損失合計	843	445
税金等調整前四半期純利益	90,843	129,775
法人税、住民税及び事業税	20,604	23,159
法人税等調整額	10,442	15,135
法人税等合計	31,046	38,295
四半期純利益	59,796	91,480
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△210	86
親会社株主に帰属する四半期純利益	60,007	91,393

## 四半期連結包括利益計算書

## 第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
四半期純利益	59,796	91,480
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,818	△6,111
繰延ヘッジ損益	△1,615	△179
土地再評価差額金	19	0
為替換算調整勘定	6,405	32,975
持分法適用会社に対する持分相当額	390	△63
その他の包括利益合計	14,019	26,621
四半期包括利益	73,816	118,101
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	73,410	114,244
非支配株主に係る四半期包括利益	406	3,857

## (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。)等を当第1四半期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。これによる四半期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第1四半期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、当第1四半期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。

## (四半期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)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
	203,934百万円	21,635百万円

(セグメント情報等の注記)

## 【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6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	193,352	274,010	104,502	248,245	351,017	26,279	1,197,408
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,421	888	1,998	1,322	6,347	9,025	21,004
計	194,774	274,899	106,501	249,568	357,364	35,304	1,218,412
セグメント利益又は セグメント損失(△)	3,614	25,124	10,760	24,758	41,427	4,558	110,244

	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)
売上高				
(1) 外部顧客への売上高	17,187	1,214,595	—	1,214,595
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	6,271	27,276	△27,276	—
計	23,458	1,241,871	△27,276	1,214,595
セグメント利益又は セグメント損失(△)	△149	110,094	△17,019	93,075

(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. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△17,019百万円には、セグメント間取引消去146百万円、のれんの償却額等174百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△17,340百万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. セグメント利益又はセグメント損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## II 当第1四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年6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						計
	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	
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	224,768	311,033	59,539	318,354	349,812	17,316	1,280,825
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	2,232	498	2,186	1,373	7,859	10,058	24,208
計	227,001	311,531	61,725	319,727	357,672	27,375	1,305,034
セグメント利益	8,340	28,459	8,029	43,545	47,225	3,582	139,183

	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)
売上高				
(1) 外部顧客への売上高	6,357	1,287,182	—	1,287,182
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	6,479	30,687	△30,687	—
計	12,836	1,317,870	△30,687	1,287,182
セグメント利益	1,135	140,318	△18,471	121,847

(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△18,471百万円には、セグメント間取引消去△183百万円、のれんの償却額等216百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△18,505百万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、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(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1四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おりません。なお、第1四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1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	27,521百万円	30,707百万円
のれんの償却額	1,758	2,861

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2024年8月7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いたしました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

当社の株主還元基本方針に基づき、2022年5月13日公表の「第7次中期経営計画」の資本政策達成に向けた資本効率向上を図るため

(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

22,000,000株（上限）

(4) 株式の取得価額の総額

100,000百万円（上限）

(5) 取得期間

2024年8月8日～2025年3月31日

(6) 取得方法

株式会社東京証券取引所における市場買付