

積水ハウス株式会社 会社説明会資料

「請負型」 「ストック型」 「開発型」 「国際」 4つのビジネスモデルで、 「住」を基軸とした成長戦略を展開しています



1960年

設立



2,706,837戸

累積建築戸数



32,265人

従業員数



期末：1月（4月配当）
中間：7月（9月配当）

決算月



東証プライム市場
名証プレミア市場

上場取引所



1928

証券コード



JCR：AA
R&I：AA-
S&P：BBB+

長期信用格付



4.20%

10月24日時点

配当利回り

144円

2025年度年間配当予想
(中間配当金72円)

1株当たり配当金

40.2%

2025年度計画

配当性向

積水ハウスのビジネスモデル



請負型ビジネス

お客様の保有する土地に、付加価値の高い戸建住宅や賃貸住宅、事業用建物を提供



ストック型ビジネス

質の高い賃貸住宅の管理や戸建住宅・賃貸住宅のリフォームを提供



開発型ビジネス

魅力的なエリアで、住宅用地や高品質なマンション、オフィスビル、ホテル等を供給

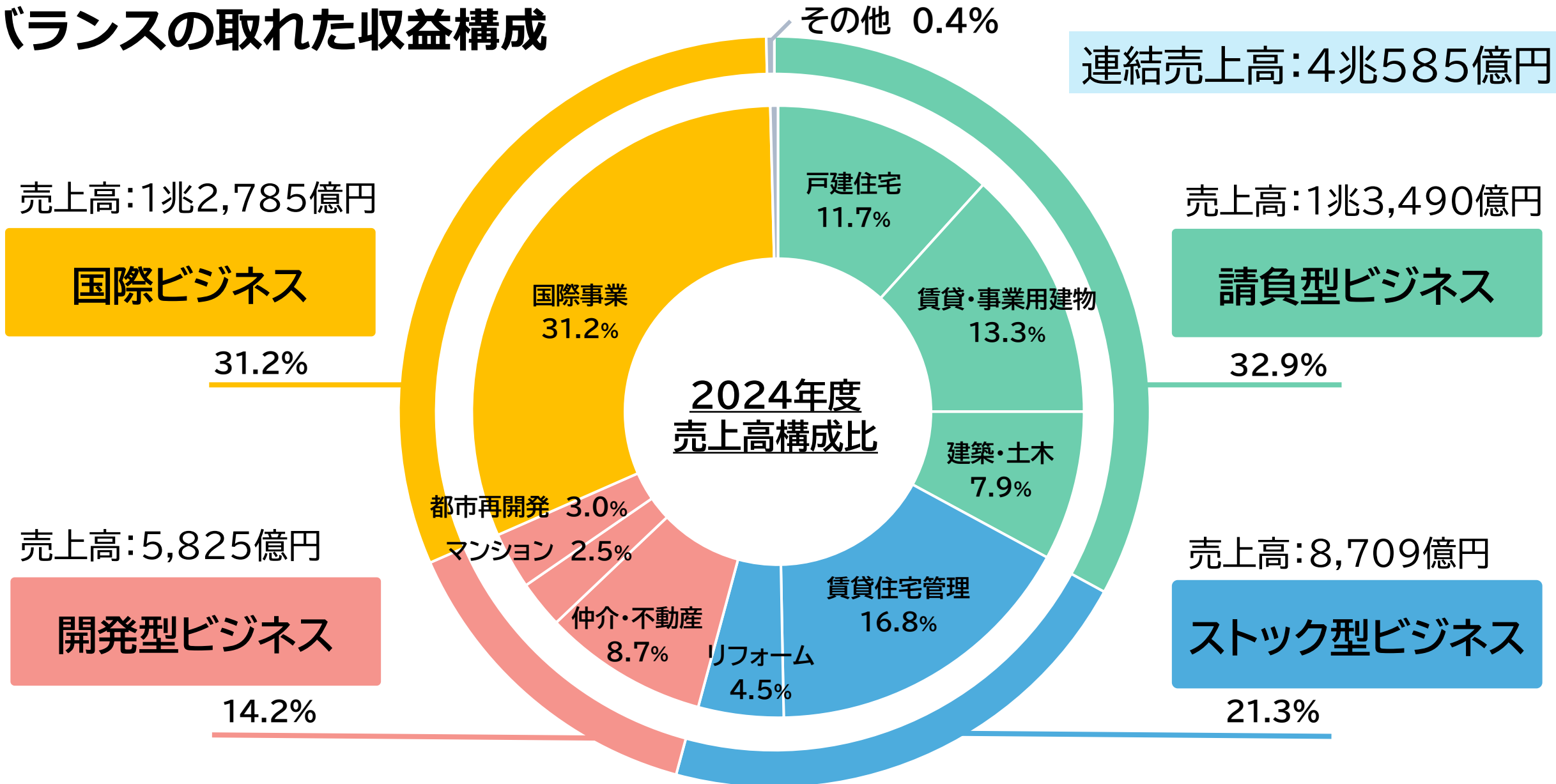


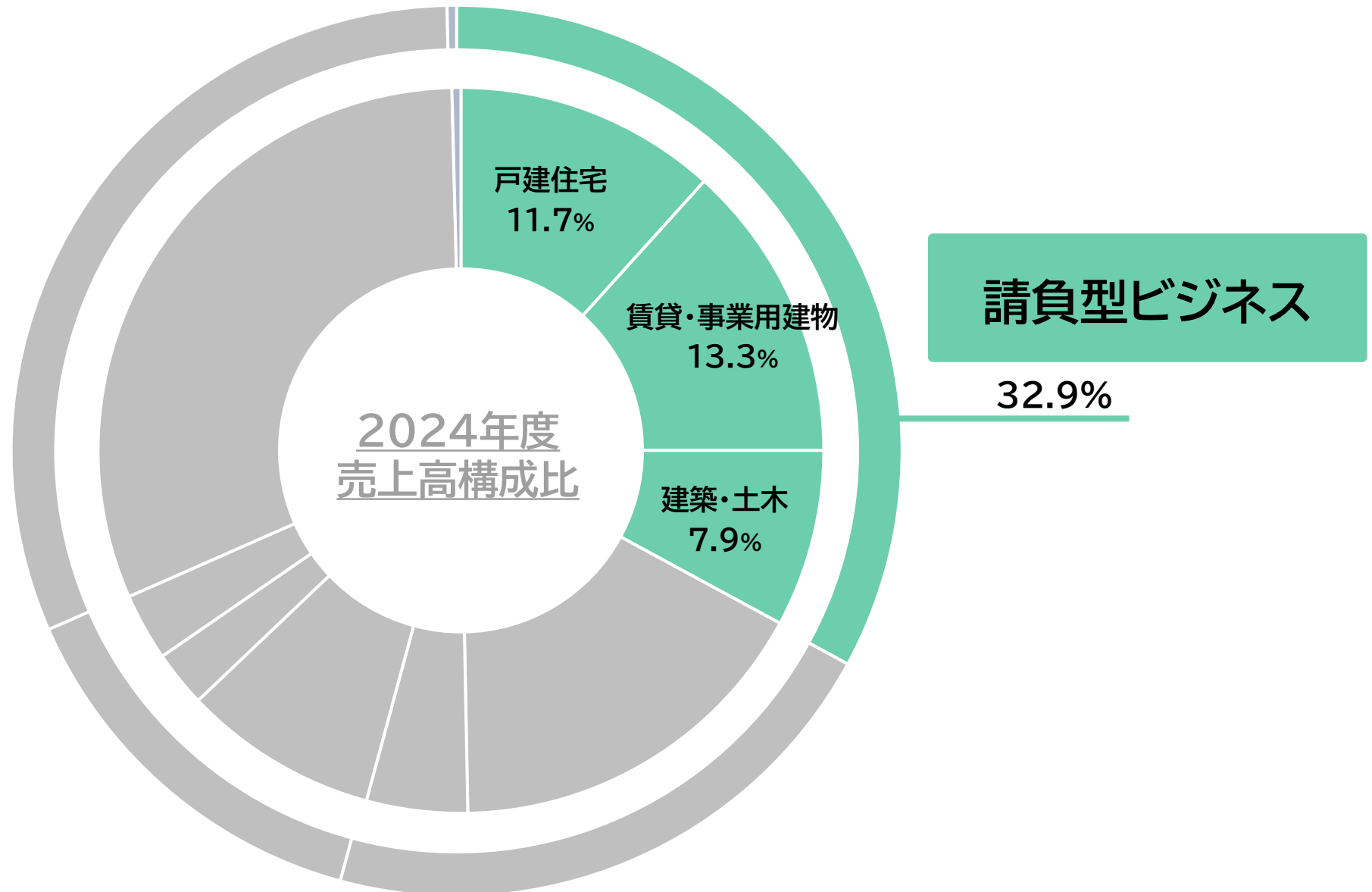
国際ビジネス

国内で培ってきた最高品質と先端技術を活かし、海外の住宅ニーズを開拓

バランスの取れた収益構成

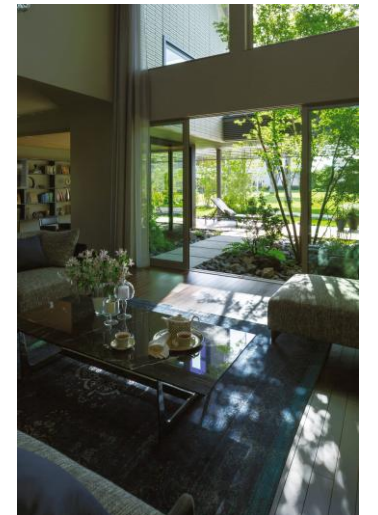
連結売上高: 4兆585億円





戸建住宅事業

お客様が保有する土地に戸建住宅の設計・施工を請け負う事業



戸建住宅事業

積水ハウスの主な戸建て住宅ラインナップ

一邸一邸の敷地条件やライフスタイルに合わせた最適な住まいの提案が可能



鉄骨住宅

大空間・大開口の設計が可能
高い耐震性と制震構造（シーカス）
により、地震時の揺れを吸収



木造住宅

木の温もりと高い耐震性を両立
自然素材の陶版外壁「ベルバーン」
で高いデザイン性と耐久性を実現



3・4階建て住宅

通し柱不要の重量鉄骨構造によ
り、敷地対応力が高く、狭小地
や変形地にも対応

戸建住宅事業

積水ハウス独自の3つの構法

「邸別自由設計」と積水ハウス独自の構法により高付加価値な住宅を提供（注文住宅の割合：98%）

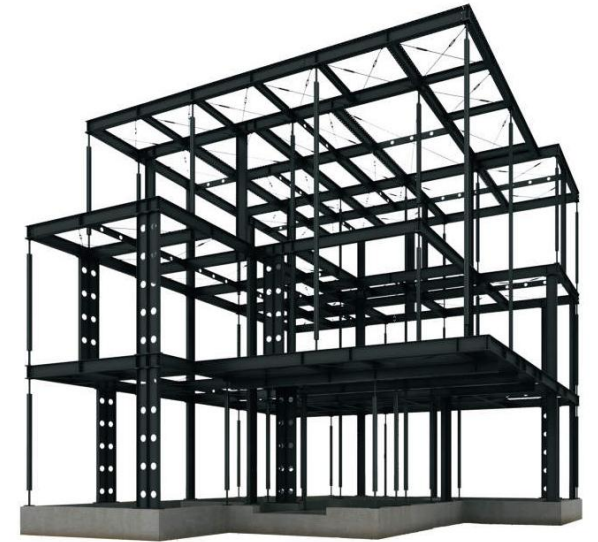


軽量鉄骨 1・2階建て構造
「ダイナミックフレーム・システム」



木造住宅
「シャーウッド構法」

シャーウッド
SHAWOOD



重量鉄骨 3・4階建て構造
「フレキシブルβシステム」

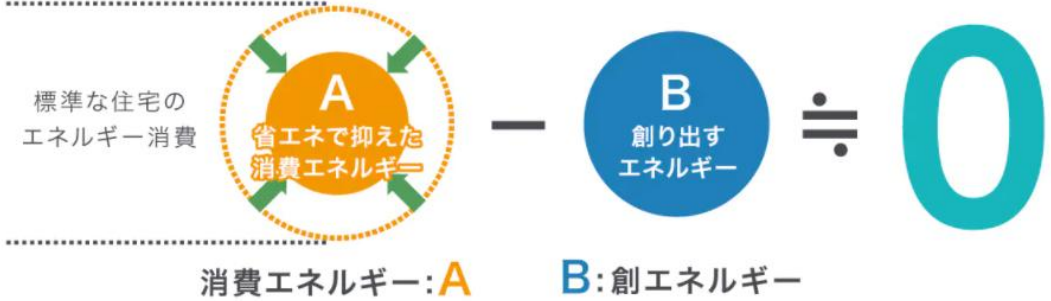
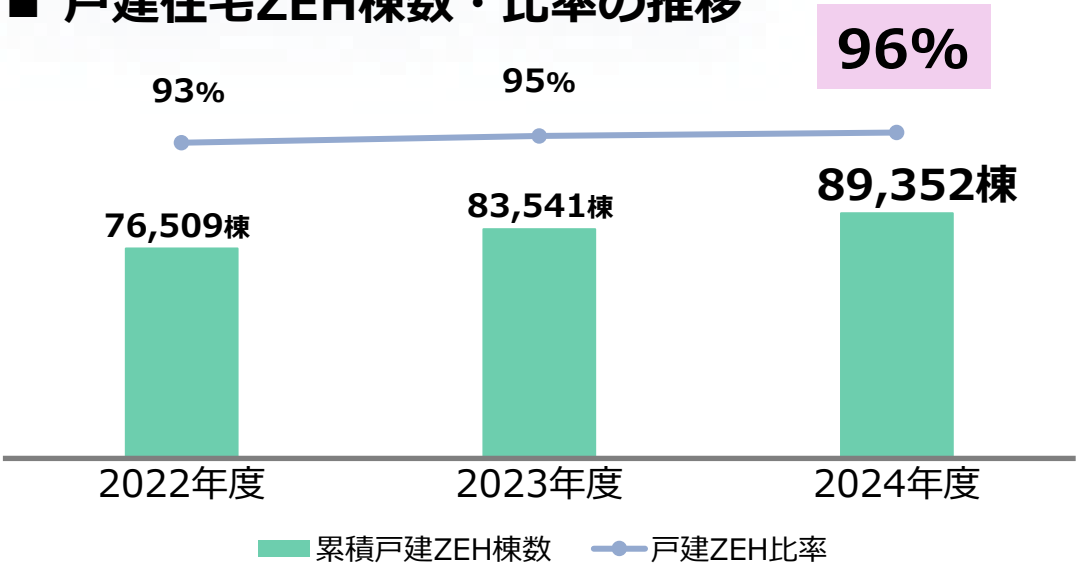
FLEXIBLE
βSYSTEM
フレキシブルβシステム

戸建住宅事業



消費エネルギーを、創り出したエネルギー（電力）で相殺し、エネルギー収支ゼロを目指す

■ 戸建住宅ZEH棟数・比率の推移

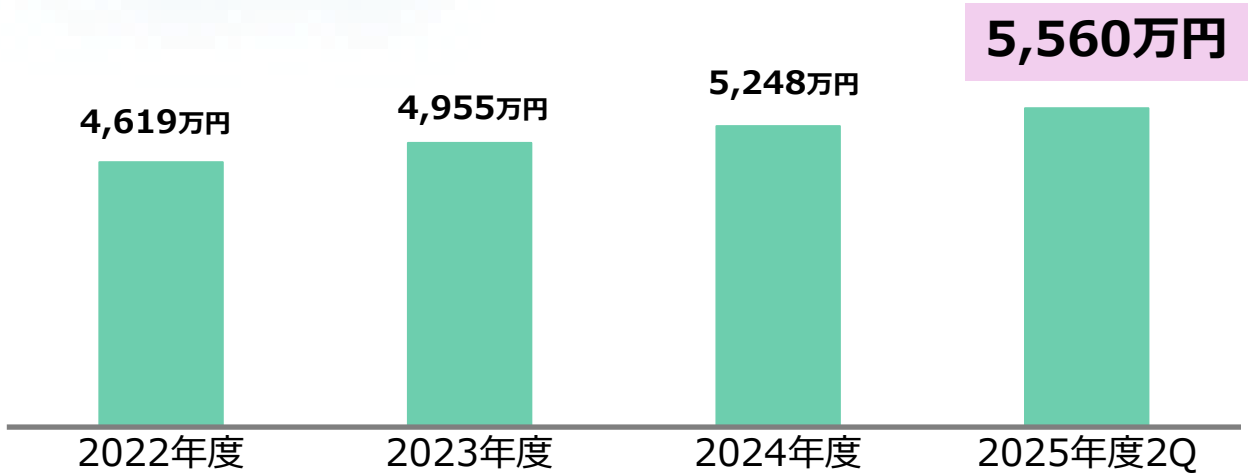


戸建住宅事業



意匠性の高い外壁、クリアビューデザイン
など、インテリアから外構まで、注文住宅
ならではの様々な高付加価値を提案

■ 1棟当たり単価



■ 販売価格帯別 受注棟数比率の状況

		2023年度	2024年度	2025年度2Q
1stレンジ	3,000万円未満	3%	2%	2%
2ndレンジ	3,000万円～ 5,000万円未満	65%	60%	54%
3rdレンジ	5,000万円以上	32%	38%	44%

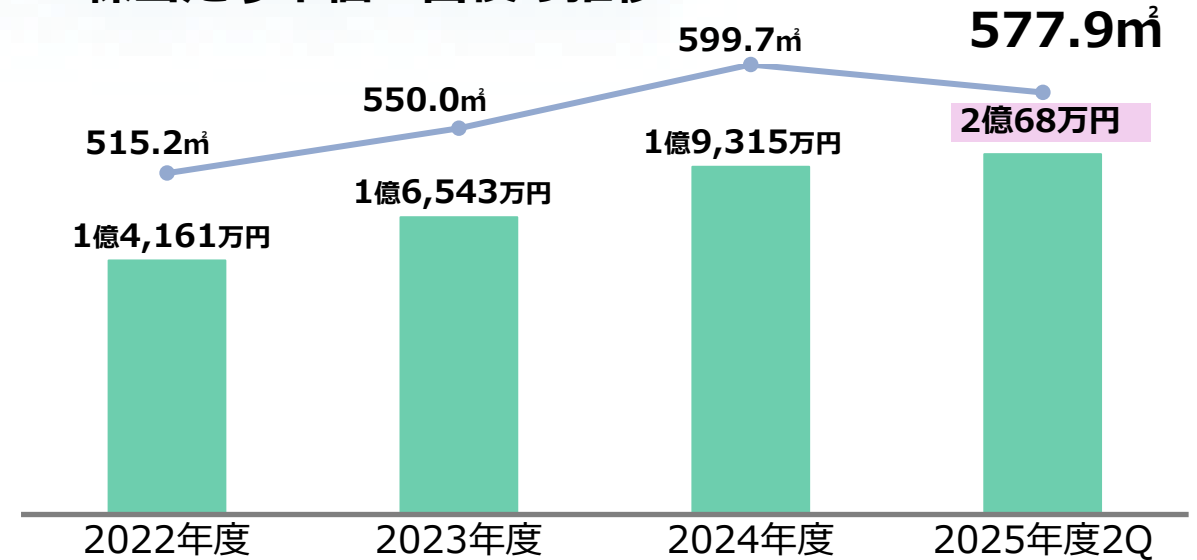
賃貸・事業用建物事業

お客様が保有する土地に賃貸住宅や医療・介護施設等の事業用施設の設計・施工を請け負う事業

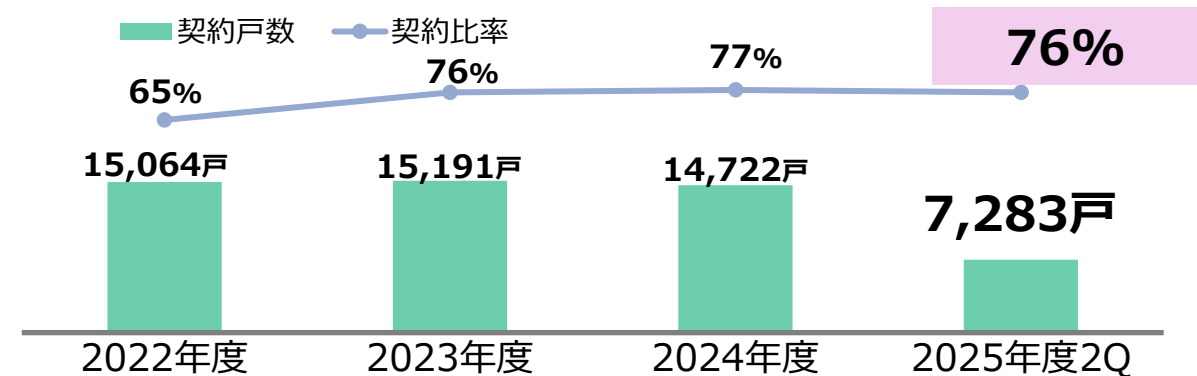
積水ハウスの賃貸住宅 シャーメゾン
Sha Maison



■ 1棟当たり単価・面積の推移



■ シャーメゾンZEH契約戸数・比率の推移



* シャーメゾンZEHに係る各数値の算定期間は各年2月から翌年1月

先進的技術の研究開発から、幸せを多角的に分析したライフスタイルや暮らしのサービス提案まで、「住」を基軸としたさまざまな研究開発を実施



総合住宅研究所

安全・安心・快適・健康な暮らしを支える「最高の品質と技術」を実現する研究施設

住めば住むほど
幸せ住まい

しあわせ住まい研究所

日本初“幸せ”を研究する研究所



Tomorrow's Life Museum

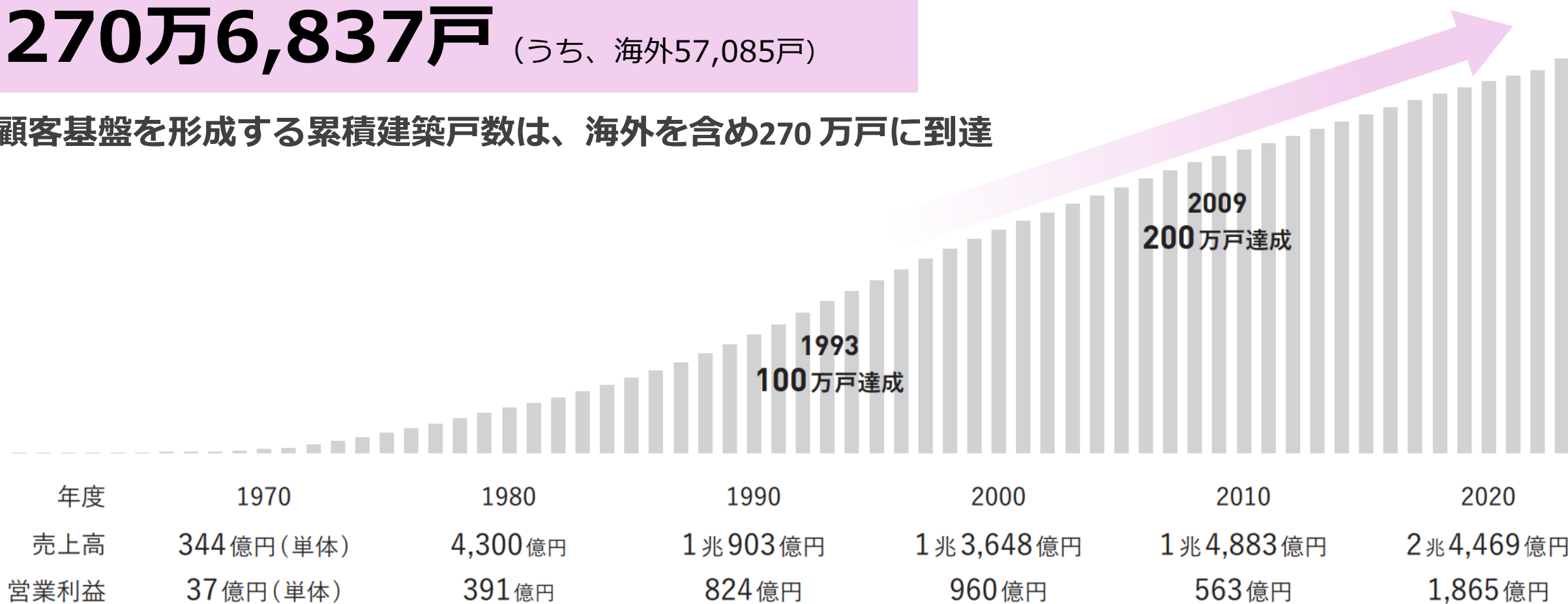
モデルハウスや積水ハウスの技術を体験できる体験ミュージアム

累積建築戸数

2024年度

270万6,837戸 (うち、海外57,085戸)

顧客基盤を形成する累積建築戸数は、海外を含め270 万戸に到達



建築・土木事業

マンション等の住宅や物流施設等の非住宅の建築、インフラ施設等の土木工事を請け負う事業

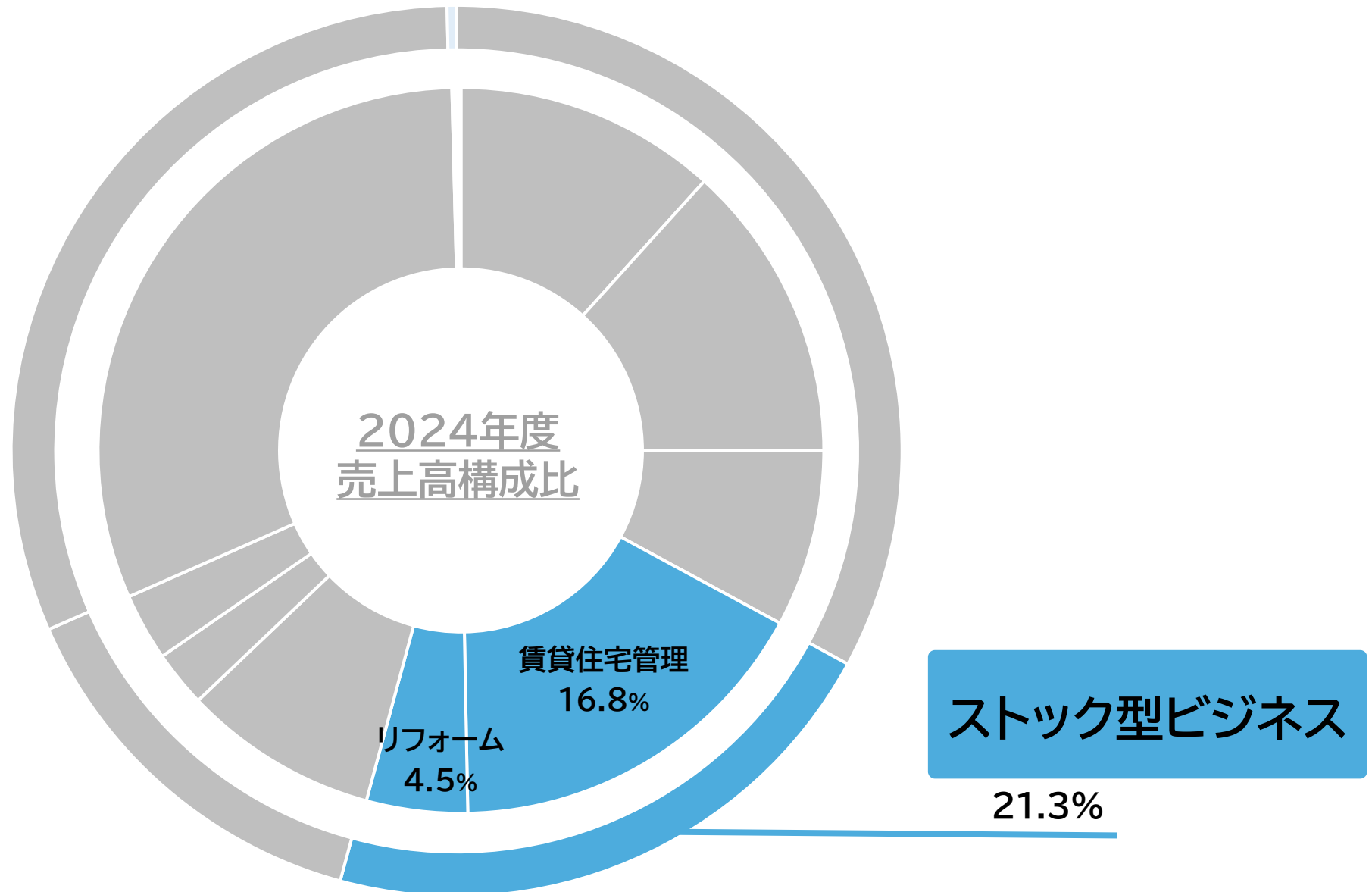


まじめに、まっすぐ
KONOIKE
鴻池組

鴻池組は、強みの環境分野を中心に価値ある技術で社会から選ばれる企業をめざします。

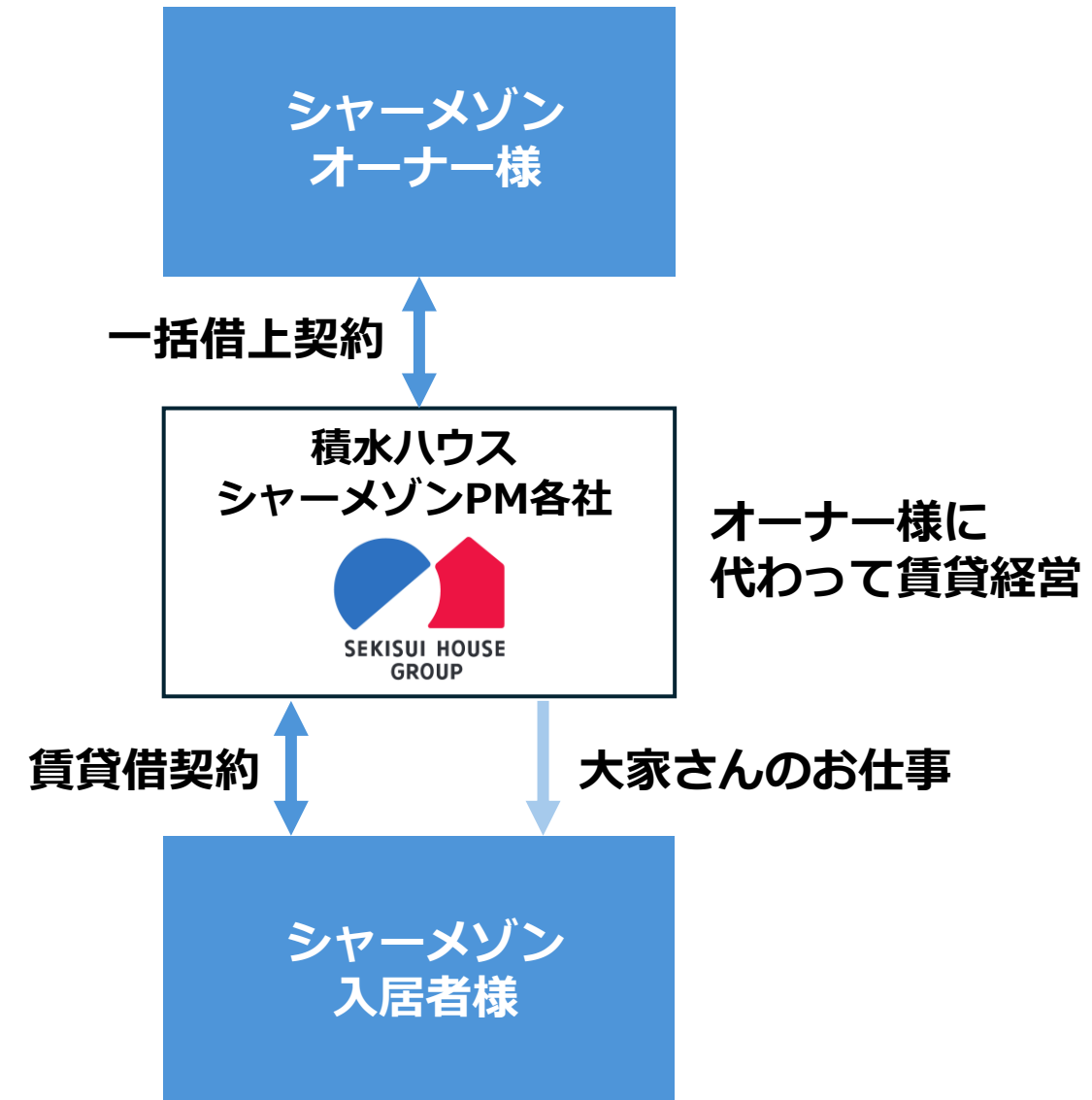


2019年より連結子会社となった鴻池組による事業
創業来150年超にわたり培ってきた環境対応・技術力をドライバーとした価値創出



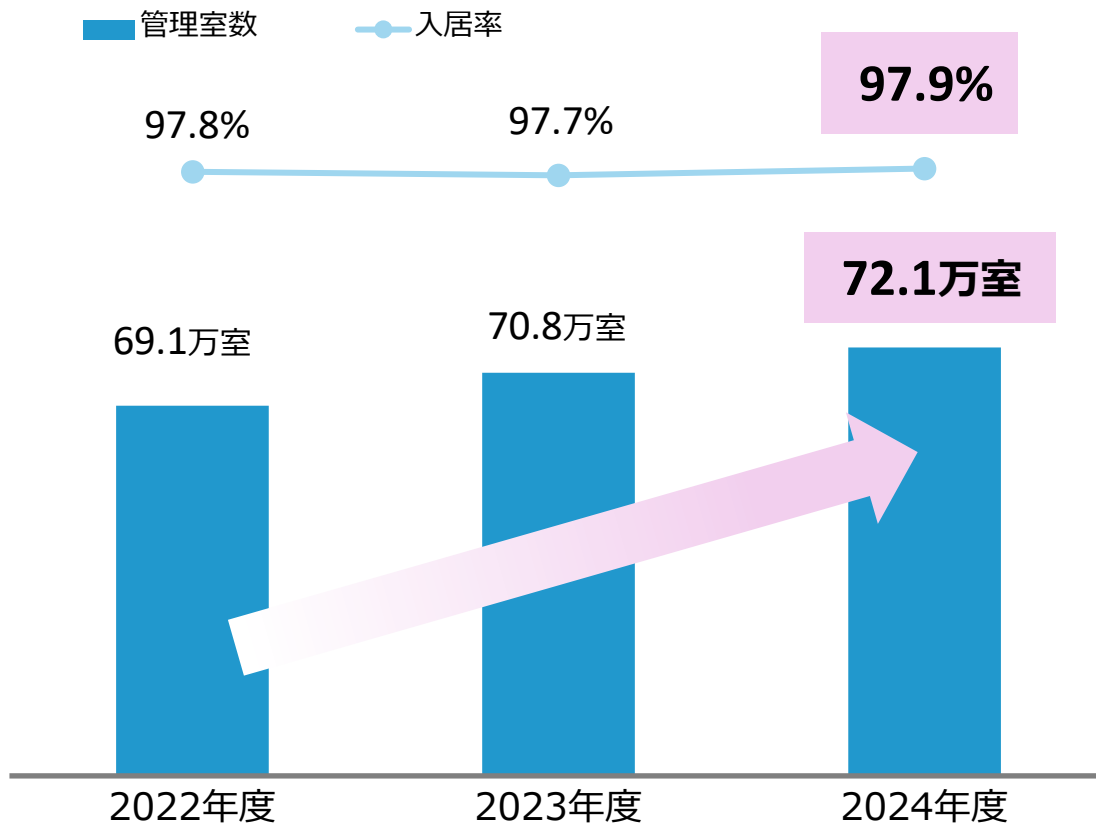
賃貸住宅管理事業

請負型ビジネスの賃貸・事業用建物事業において
建築された賃貸住宅の運営・管理を行う事業

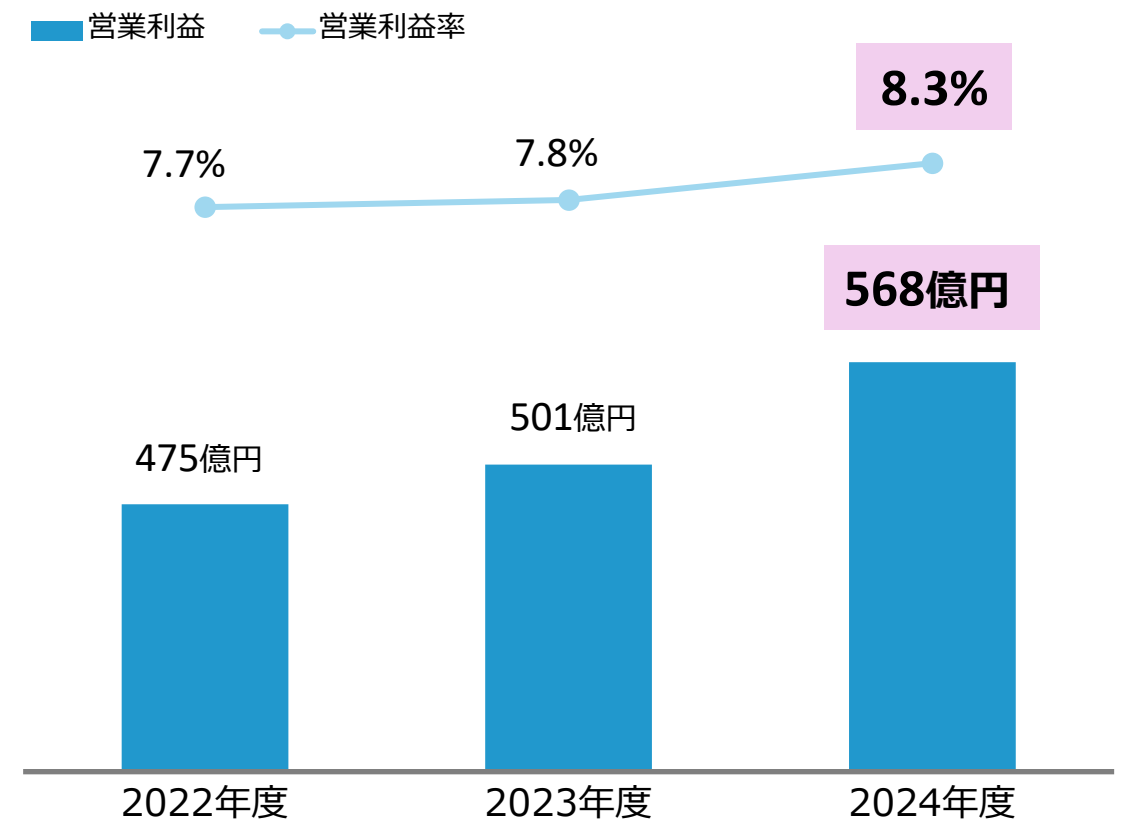


賃貸住宅管理事業

■ シャーメゾン管理状況



■ 営業利益・営業利益率の推移



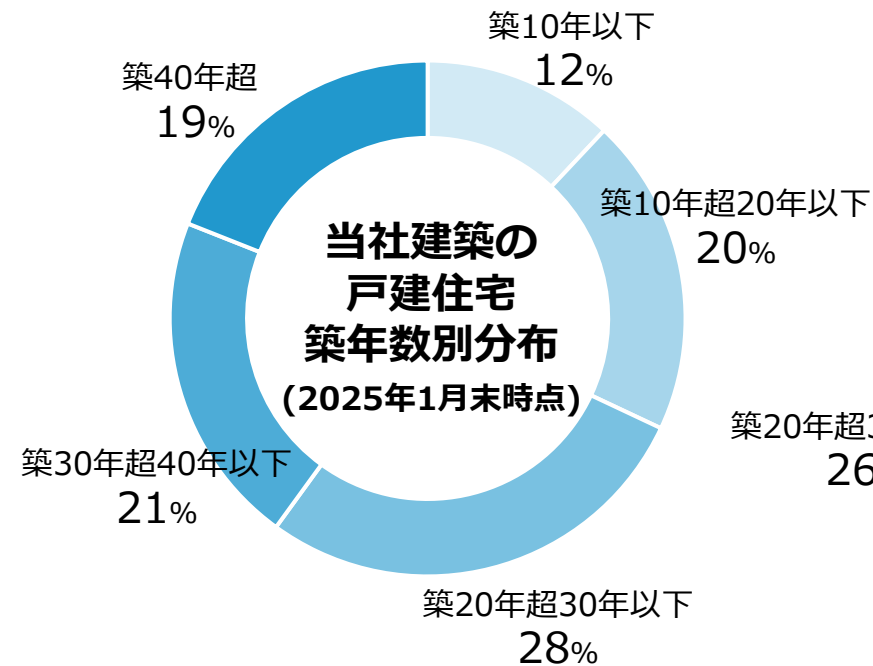
管理室数増加や高入居率の維持により営業利益増加

リフォーム事業

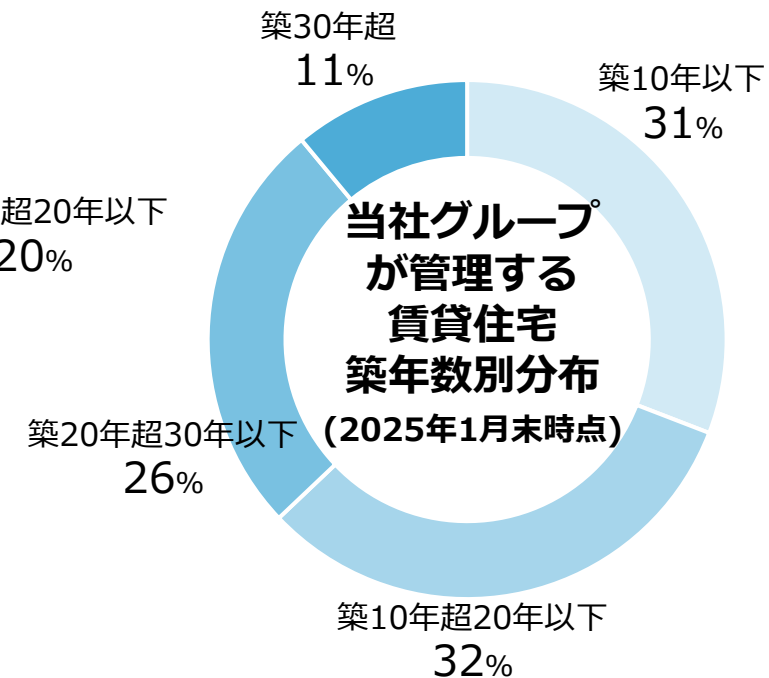
当社で建築した豊富な戸建住宅・賃貸住宅を中心にリフォームを行う事業



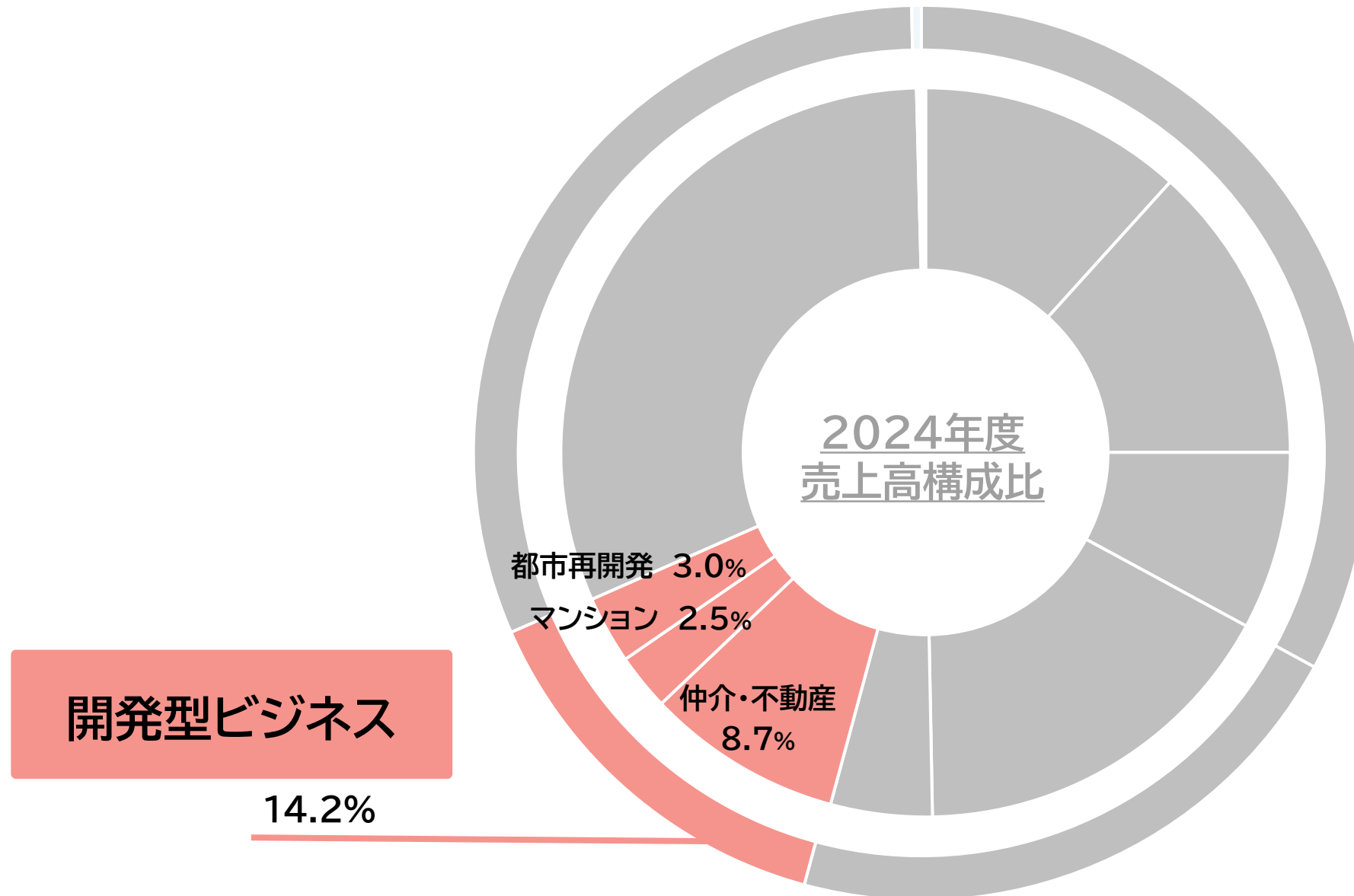
■戸建ストック



■賃貸ストック



顧客層の中心であるオーナー様との長期的かつ信頼性の高い関係性を構築
蓄積された顧客データを活用し、一邸一邸のニーズに寄り添った最適な提案が可能



仲介・不動産事業

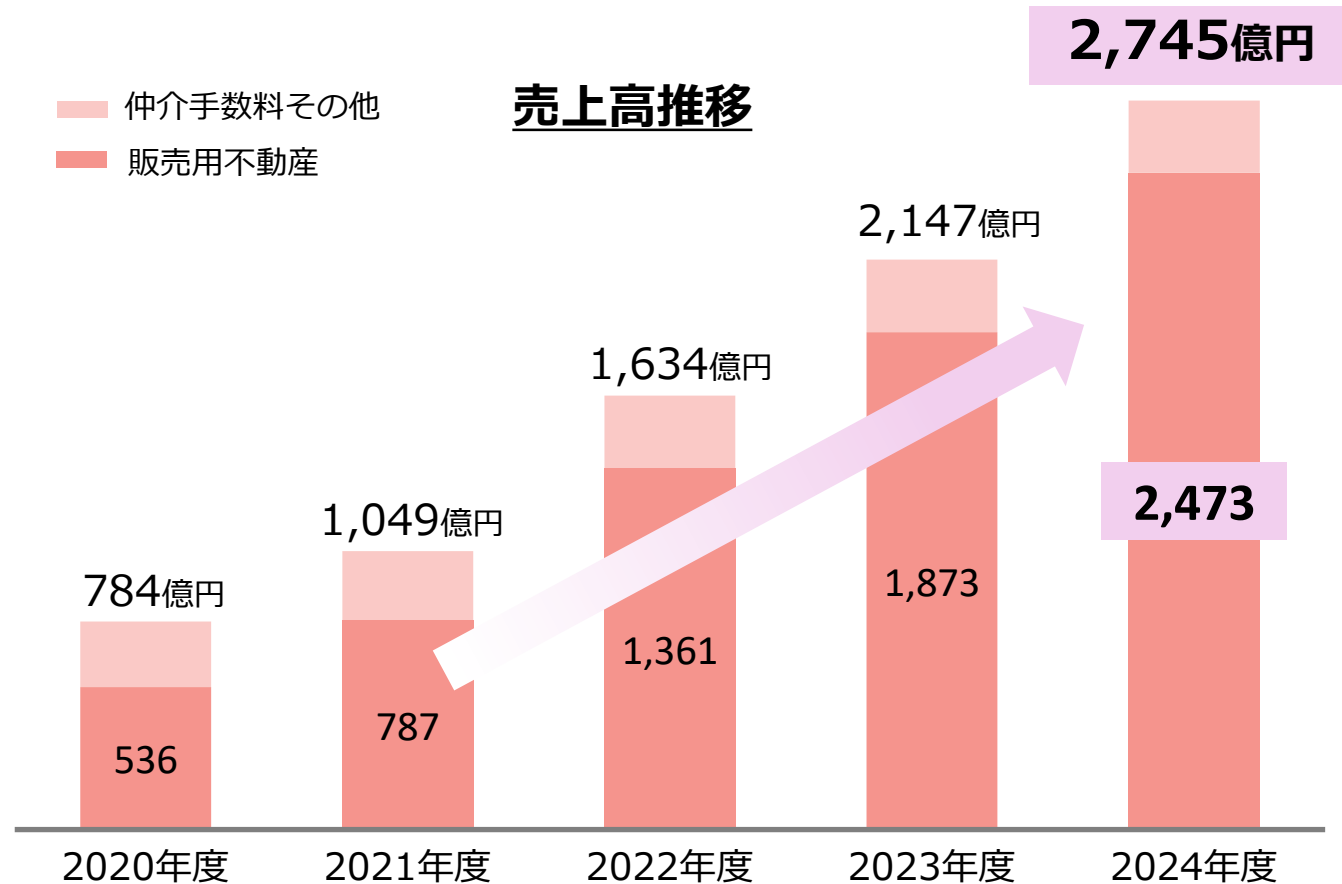
戸建住宅用の土地や投資用不動産等の仲介、仕入・販売を行う事業



積水ハウス不動産株式会社

住宅用地に強い積水ハウス不動産による
良質な仕入・販売を展開

■ 積水ハウス不動産の仲介・不動産事業



マンション事業

分譲マンションブランド
「グランドメゾン」の販売を行う事業



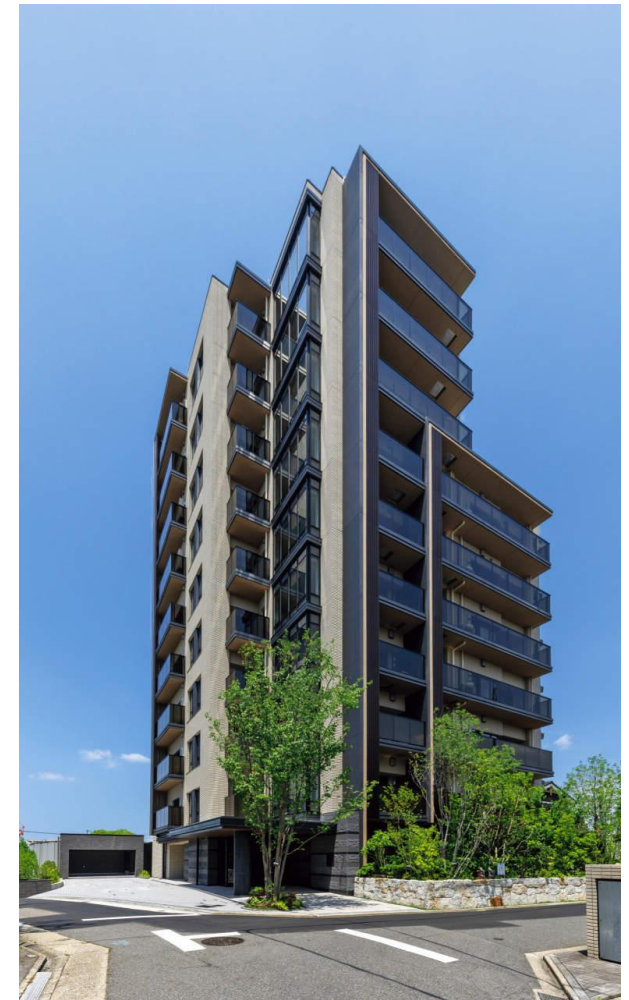
東京・名古屋・大阪・福岡（四大都市圏）の
中心地を戦略エリアとした集中的な事業展開



グランドメゾンThe山手241
(横浜市中区)



グランドメゾン茨木片桐町
(大阪府茨木市)



グランドメゾンThe覚王山ヒルズ
(名古屋市千種区)

都市再開発事業

厳選したエリアにおいて賃貸マンションやオフィス・ホテル等を開発する事業

大阪中心地の開発物件 (共同開発含む)



グラングリーン大阪 THE NORTH RESIDENCE

まるで王宮のような内装デザインに加え、
愛車を邸宅に格納できる
カーギャラリー付きの住居が話題に



都市再開発事業

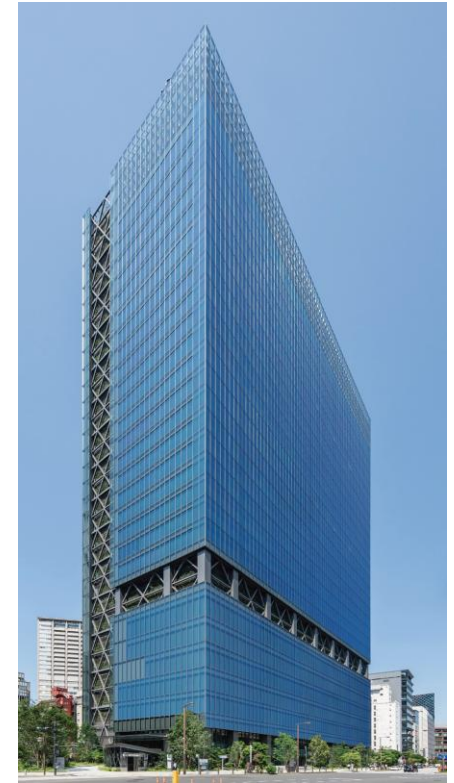
ホテル・オフィス開発の実例



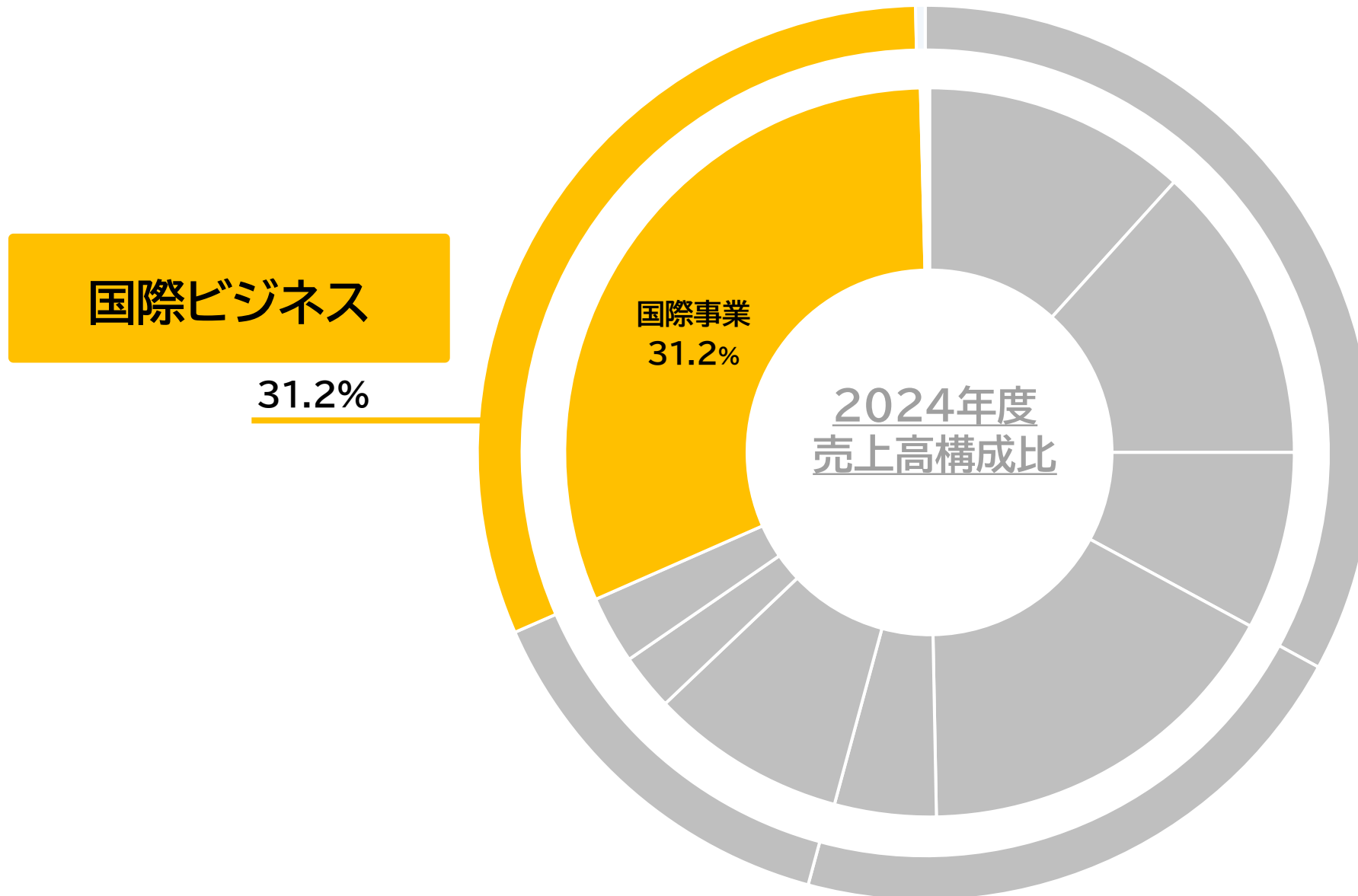
ザ・リッツ・カールトン京都
(京都市中京区)



大名ガーデンシティ
ザ・リッツ・カールトン福岡
(福岡市中央区)

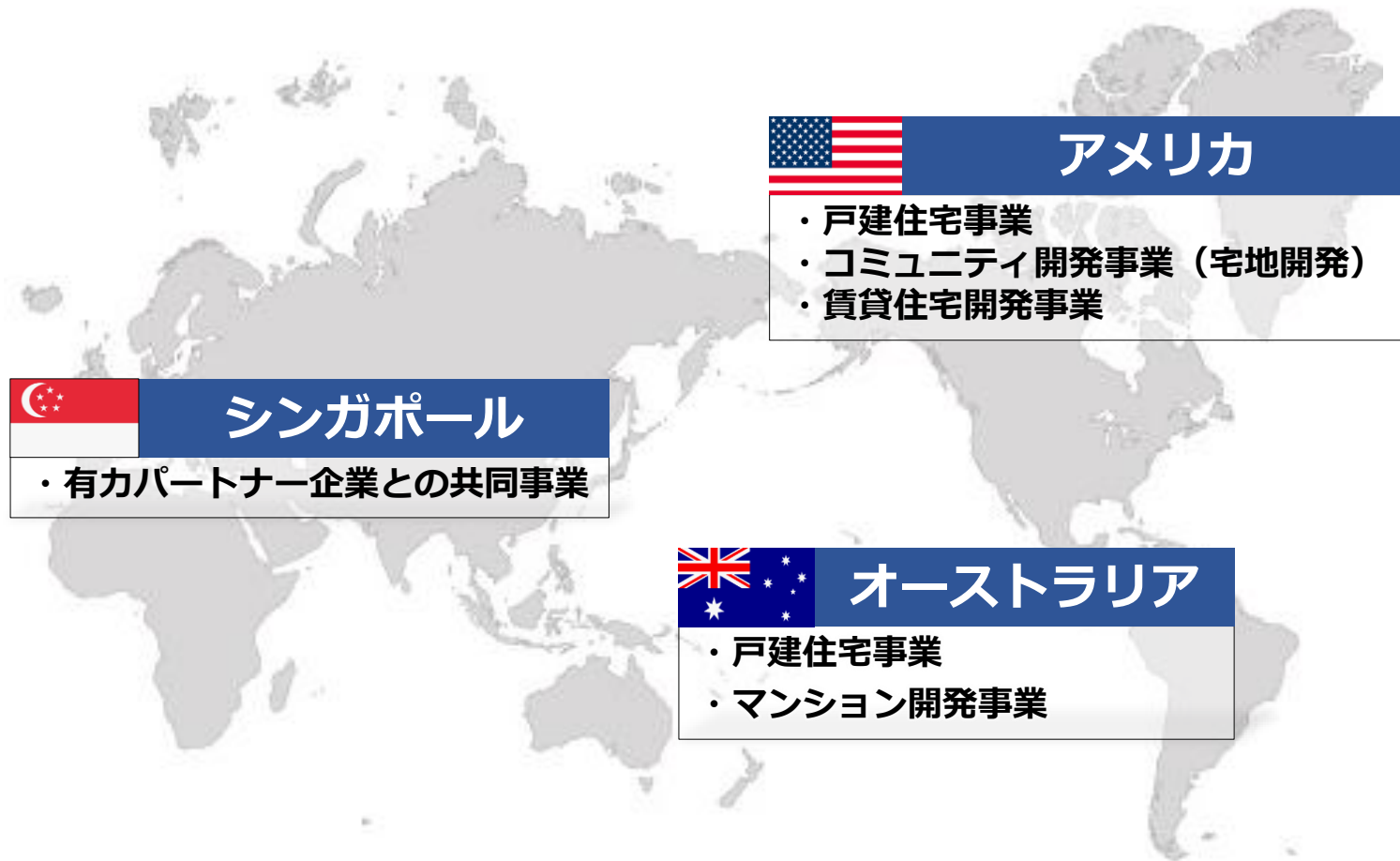


赤坂グリーncross
(東京都港区)

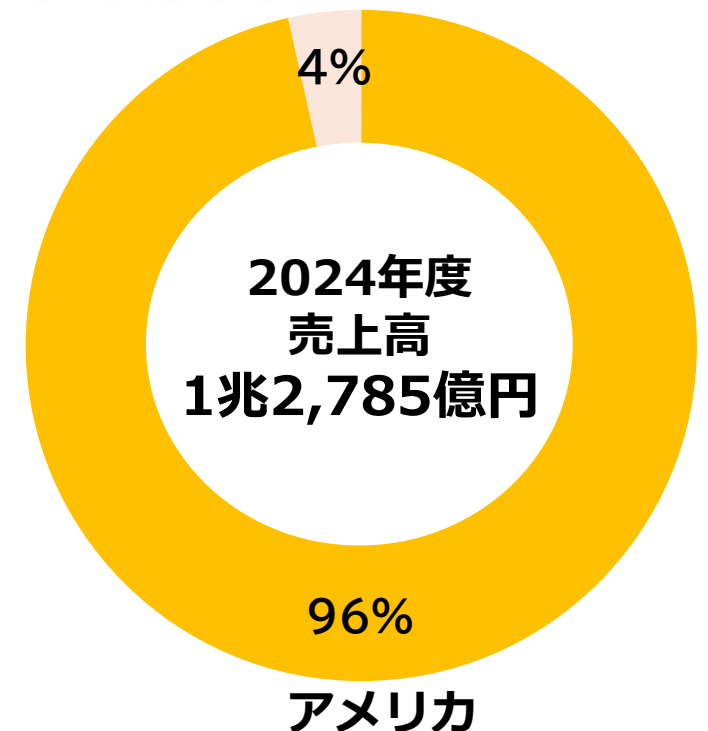


国際事業

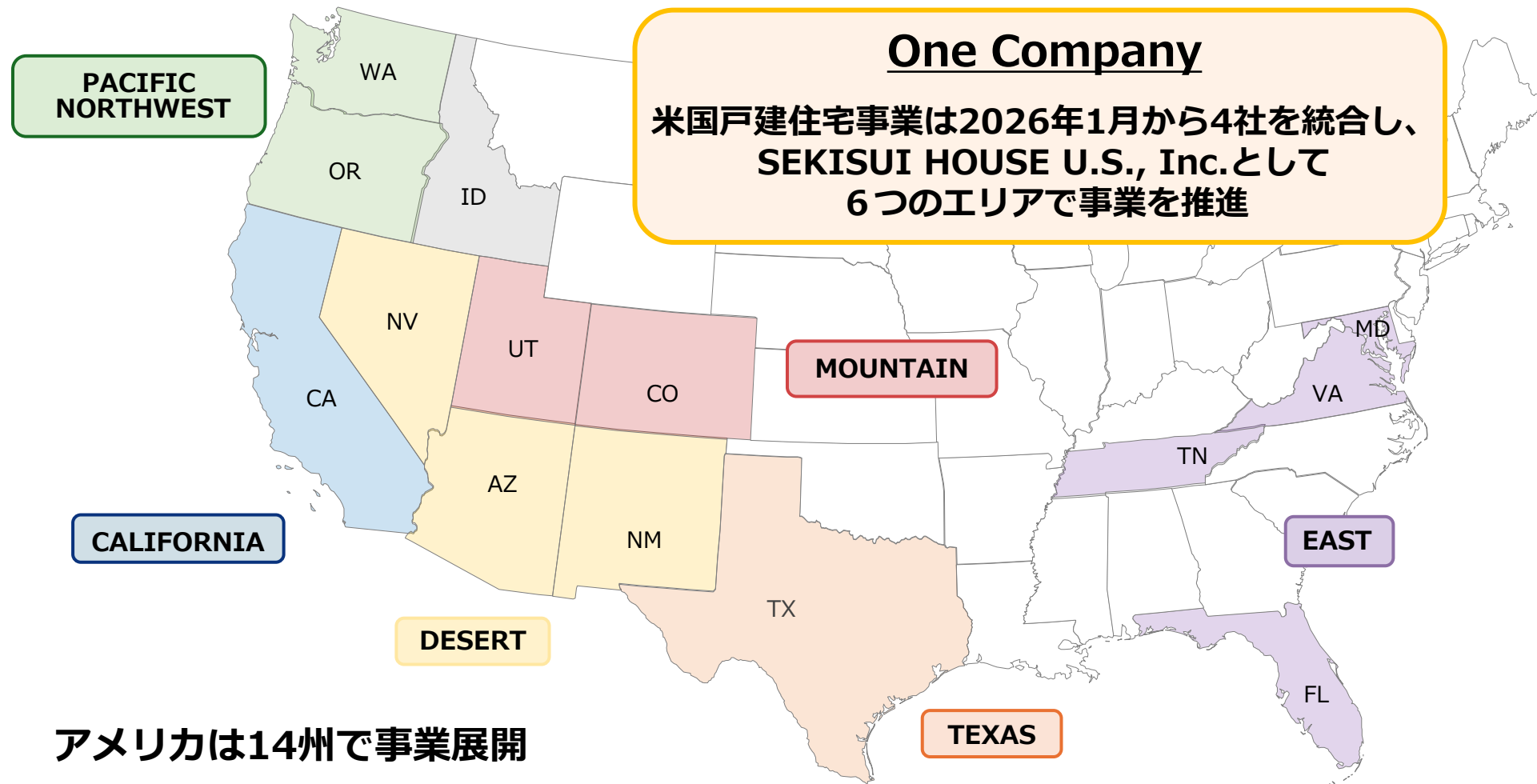
アメリカを中心に、オーストラリア、シンガポールの各国において、戸建住宅や分譲マンション、分譲宅地の販売に加え、賃貸マンションや商業施設を含む複合開発等を行う事業



オーストラリア



国際事業



2024年に買収

MDC
HOLDINGS INC.

2022年に買収

CHESMAR
HOMES

2021年に買収

HOLT HOMES

2017年に買収


Woodside
HOMES



カリフォルニア州分譲地内のSHAWOOD

米国戸建事業戦略 基本方針

米国戸建事業において目指す姿

日本で60年間蓄積した積水ハウステクノロジーを米国で展開し
米国戸建業界のGame Changerになる

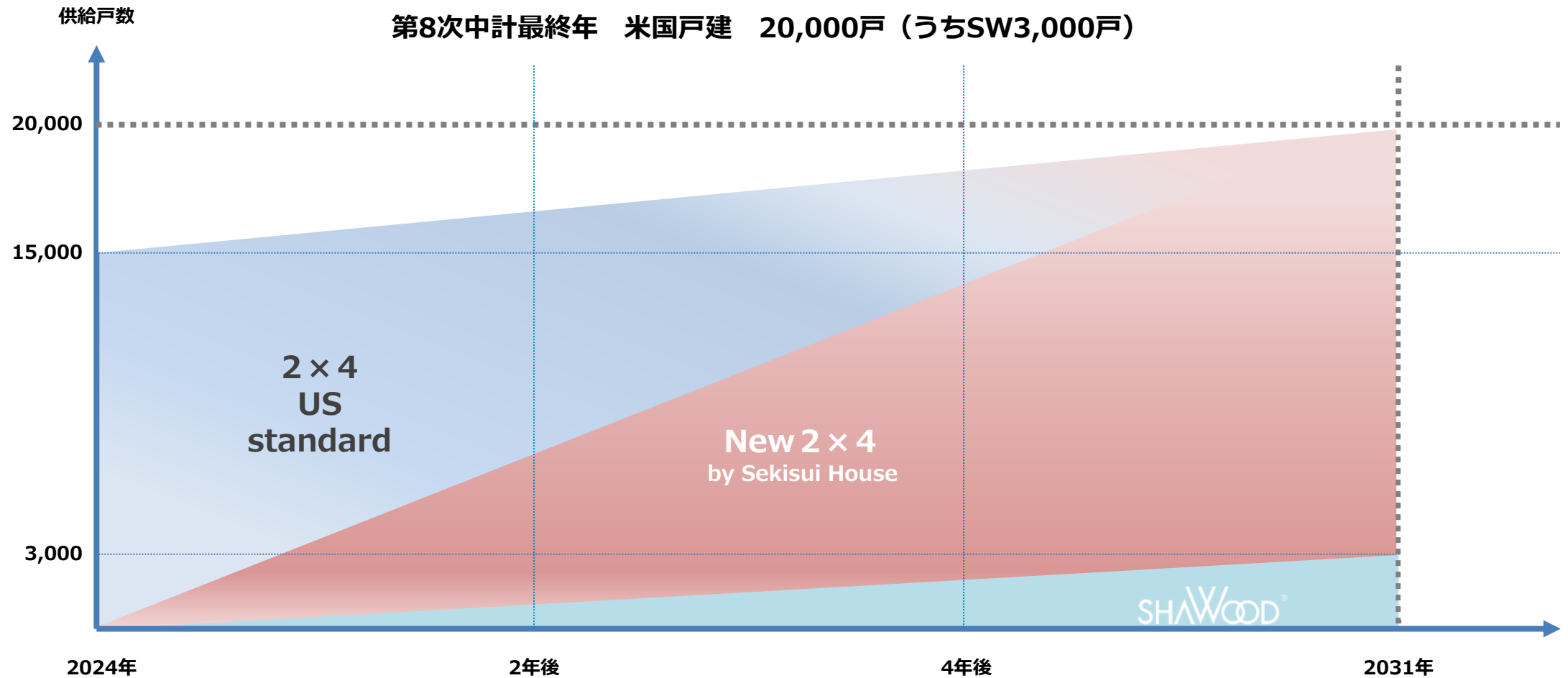
2つの商品を展開し
積水ハウステクノロジーをデファクトスタンダードに

New 2×4
by Sekisui House

+

SHAWWOOD®

グループビルダー4社の2×4に積水ハウステクノロジーを移植し、 New 2×4 by Sekisui Houseへの転換を目指す



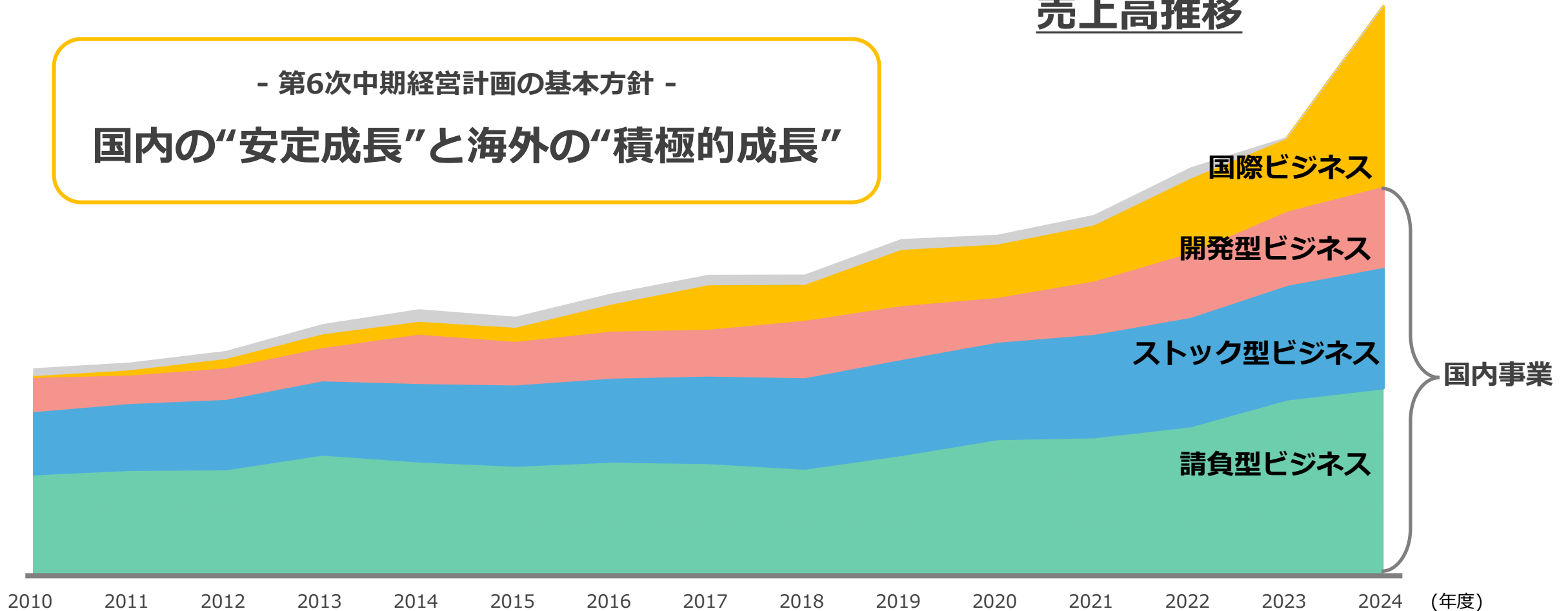
ビジネスのつながり

各ビジネスの拡大と収益性向上への継続的な取り組みを通じて、バランスの取れた収益構造を構築
バランスの取れた収益構造と収益性を維持しながら、さらなる成長を目指す

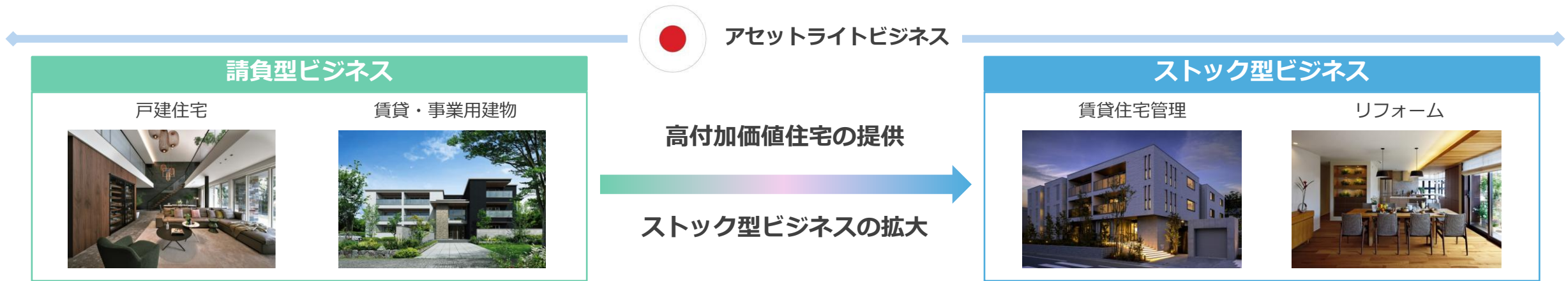
- 第6次中期経営計画の基本方針 -

国内の“安定成長”と海外の“積極的成長”

売上高推移



請負型ビジネスとストック型ビジネスは、アセットライトなビジネスモデルであり、密接な関係にある
両ビジネスから得た利益を大規模な資本投資を必要とする開発型ビジネスや国際ビジネスに投資し、大きなリターンを得る



安定したキャッシュフローの創出

日本における開発型ビジネスと国際ビジネス



質の高い開発プロジェクトを通じて収益力を強化し、さらなる成長のための投資余力を確保する

第6次中期経営計画の進捗

積水ハウスのグローバルビジョン

「わが家」を世界一幸せな場所にする

ハード・ソフト・サービスを 融合し、幸せを提案

- ✓ 生活を編み込む「life knit design」
- ✓ データドリブンのDXによる価値創出
- ✓ PLATFORM HOUSE / 健康サービス・生活サービスの提供

ESG経営の リーディングカンパニーに

- ✓ 住まいを通じて環境課題の解決に貢献
- ✓ 従業員の自律を成長ドライバーにする
- ✓ イノベーション&コミュニケーション

積水ハウステクノロジーを 世界のデファクトスタンダードに

- ✓ 米国 南東部地域への進出
- ✓ 安全性・快適性・デザインを武器としたハード（SHAWOOD）の展開
- ✓ 生活提案力、顧客アプローチ、ブランド等のソフト浸透

国内の“安定成長” と 海外の“積極的成長”

経営資源の活用・価値向上



人的資本



DX・データ



商品・サービス



成長投資

積水ハウスグループのコアコンピタンス

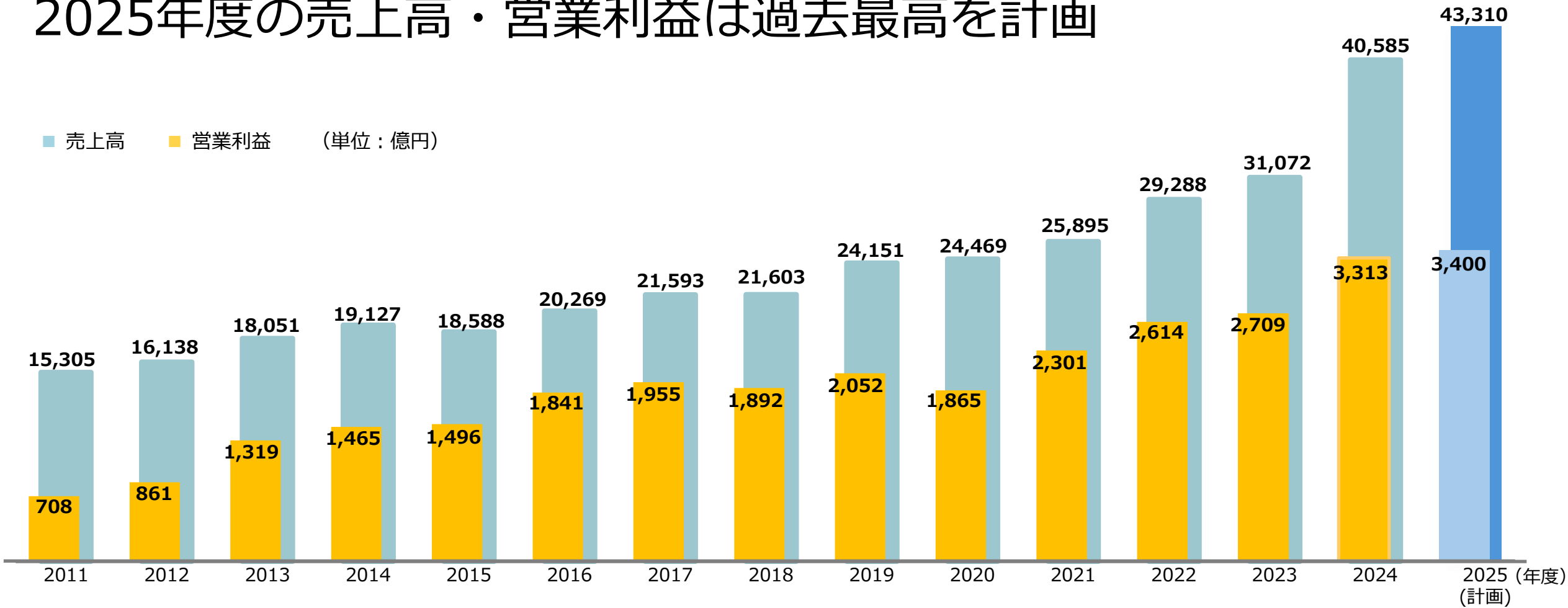
技術力

施工力

顧客基盤

2025年度の売上高・営業利益は過去最高を計画

■ 売上高 ■ 営業利益 (単位：億円)



第1次計画
筋肉質な
収益基盤を確立

第2次計画
事業拡大による
利益成長加速

第3次計画
グループシナジーの強化による
“住”関連ビジネスの新たな挑戦

第4次計画
BEYOND2020に向けた
“住”関連ビジネスの基盤づくり

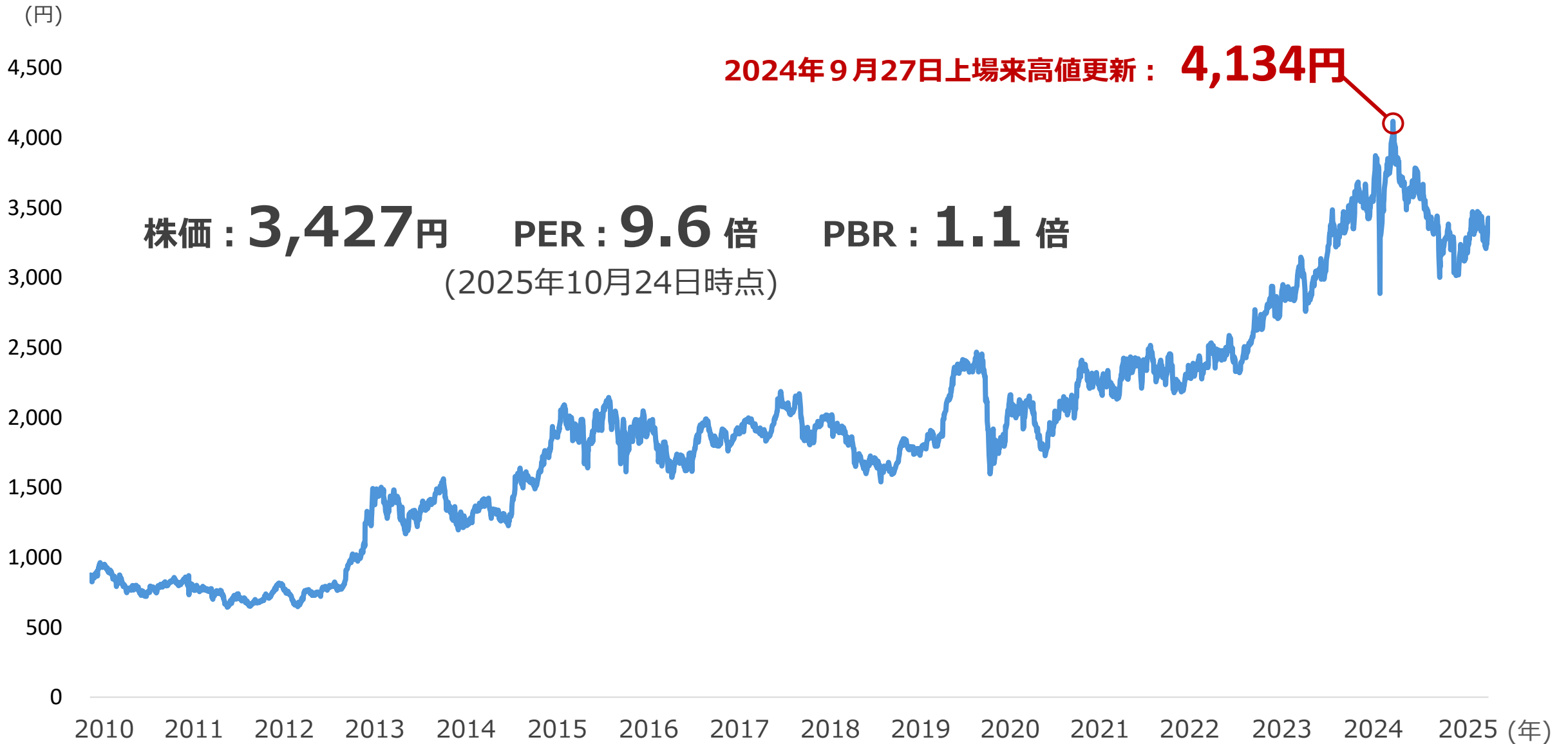
第5次計画
コアビジネスのさらなる深化と
新規事業への挑戦

第6次計画
国内の安定成長と
海外の積極的成長

2025年度
セグメント別
収益計画

		売上高（単位：億円）			営業利益（単位：億円）		
		2024年度 実績	2025年度		2024年度 実績	2025年度	
			計画	前期比		計画	前期比
請負型	戸建住宅	4,790	4,870	79	460	490	29
	賃貸・事業用建物	5,449	5,700	250	817	875	57
	建築・土木	3,250	3,010	△240	152	185	32
	小計	13,490	13,580	89	1,430	1,550	119
ストック型	賃貸住宅管理	6,871	7,020	148	568	670	101
	リフォーム	1,838	1,870	31	266	270	3
	小計	8,709	8,890	180	834	940	105
開発型	仲介・不動産	3,560	4,050	489	289	320	30
	マンション	1,024	1,160	135	146	165	18
	都市再開発	1,240	1,500	259	266	380	113
	小計	5,825	6,710	884	702	865	162
国際事業		12,785	14,470	1,684	789	535	△254
その他		140	150	9	24	26	1
消去または全社		△366	△490	△123	△468	△516	△47
合計		40,585	43,310	2,724	3,313	3,400	86

株価と株主還元



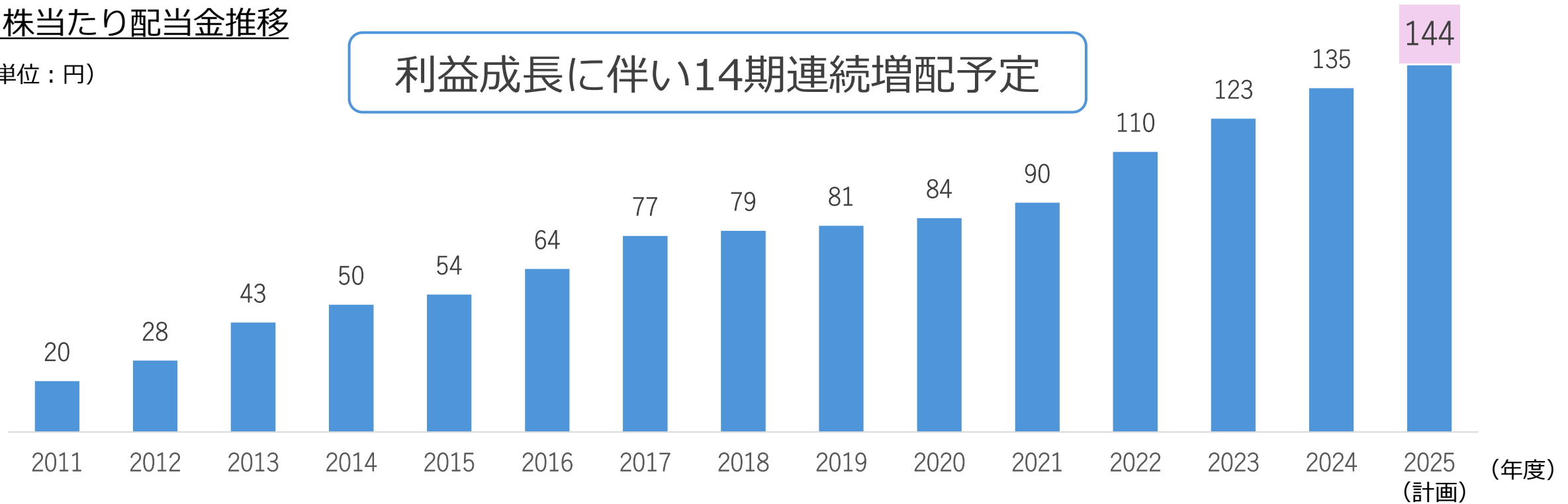
【第6次中期経営計画期間の株主還元方針】

配当性向	中期的な平均配当性向40%以上
配当金の下限値（1株当たり）	110円（2022年度実績）を下限とする
自己株式取得	機動的に実施

1 株当たり配当金推移

（単位：円）

利益成長に伴い14期連続増配予定



Appendix

2025年度2Qセグメント別収益実績

		売上高（単位：億円）			営業利益（単位：億円）		
		2024年度2Q 実績	2025年度2Q		2024年度2Q 実績	2025年度2Q	
			実績	前期比		実績	前期比
請負型	戸建住宅	2,306	2,382	76	207	243	35
	賃貸・事業用建物	2,623	2,787	163	378	423	45
	建築・土木	1,549	1,589	40	78	149	71
	小計	6,479	6,759	279	664	816	152
ストック型	賃貸住宅管理	3,416	3,578	161	282	371	88
	リフォーム	940	928	△12	137	140	2
	小計	4,357	4,506	149	420	512	91
開発型	仲介・不動産	1,751	2,000	248	155	154	△0
	マンション	542	574	31	80	88	7
	都市再開発	731	283	△447	161	41	△120
	小計	3,026	2,858	△167	397	284	△113
国際事業		4,846	6,143	1,297	302	155	△146
その他		69	76	7	13	15	2
消去または全社		△188	△191	△3	△226	△229	△3
合計		18,591	20,154	1,562	1,571	1,554	△16

JUNOPARK 2025年8月5日OPEN

京都府木津川市に、子どもたちの感性を育む新たな大型体験型施設『JUNOPARK（ジュノパーク）』を開業



- ✓ 暮らしの「エデュケーション（学び）」と「エンターテインメント（楽しさ）」を融合させた「住育エデュテイメント施設」
- ✓ 小学校高学年をメインターゲットとし、積水ハウスの考える「暮らしの中で育まれる6つの感性」を、体験を通じて豊かにするオリジナルプログラムや展示を開発
- ✓ 幸福度が低い現代の日本の子どもたちの未来の可能性を広げるため、積水ハウスならではの「住育」で「体験機会」を提供
- ✓ 1990年に開設した、体験型研究施設『納得工房』をリニューアル

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性に関しては保証できません。本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日時点での当社の判断です。また、当社は将来予想に関する情報を更新または修正して公表する義務を負うものではありません。実際の業績等は今後の様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があることをご了承下さい。