

積水ハウス株式会社

2020年度第1四半期 決算説明会（電話会議）要旨

開催日時： 2020年6月4日（木）17:00～18:00
説明者： 常務執行役員 経理・財務担当 上條 英之
IR部長 吉田 篤史

<決算説明要旨>

（注）説明会資料に記載されている数値の説明は原則省略しております。

【シート1】 業績概要

1Qとしては過去最高の売上高更新、連結子会社化した鴻池組が寄与。全ビジネスモデルで増収増益。しかしながら、営業自粛による折衝機会減少に伴い、受注は戸建・賃貸などのセグメントで大きく減少。

売上高は25.3%増の5,980億円。請負型ビジネスは648億円の増加。戸建住宅が前年下期以降の受注減少に伴い減収、賃貸住宅は豊富な受注残があり増収、建築・土木事業は鴻池組が加わり大幅増収。ストック型ビジネスは3.4%増の1,714億円。リフォーム事業は減収、不動産フィー事業は増収。開発型ビジネスは30.1%増の923億円。分譲住宅は減収も、マンション事業は引き渡しが順調、都市再開発事業も物件売却が進み共に増収。国際ビジネスは米国の賃貸住宅開発での物件売却、中国の蘇州市のマンション引渡しが順調に進んだことにより、73.0%増。

売上総利益は、221億円増加し、1,208億円。利益率は0.5p低下し20.2%。請負型は建築・土木事業が加わり2.2p低下、ストック型は0.3p改善、開発型は2.6p改善、国際ビジネスは3.5p低下し21.6%。

一般管理費は8.5%増加し、699億円。販管費比率は売上増加により1.8p改善の11.7%。人件費25億円増加。うち、退職給付費用が12億円増加。また、鴻池組子会社化による一般管理費増加は30億円。

営業利益は、48.8%増の508億円、営業利益率1.3p改善の8.5%。請負型は退職給付費用の増加と、戸建住宅の売上減少によって固定費負担が増加し、利益率は低下。ストック型は5億円増の166億円、利益率は前期と同じ9.7%。開発型は60億円増、138億円。利益率は4.0p改善し15.0%。都市再開発事業の利益率向上が寄与。国際ビジネスは51億円増、81億円。米国・中国・豪州すべてで増益。

営業外収支は40億円減の△32億円。持分法投資利益は4億円、子会社化した鳳ホールディングス（鴻池組の持株会社）の前期分10億円が減少。

為替の影響は、シンガポールの事業貸付金の一部資本への振替えなどで、今期33億円の為替差損。

特別損失7億円のうち、投資有価証券評価損が4億円。

受注については、243億円減少の5,717億円。戸建・賃貸住宅で減少。受注残は1.9%低下の1兆3,821億円。

【シート2】 財政状態

流動資産は1,031億円減の1兆7,128億円。内訳は現金預金が989億円減少。1Qの仕入債務の支払い、法人税・消費税等や、配当金支払いが要因。販売用不動産は国内60億円、海外264億円の減少。うち246億円が為替の影響によるもの。固定資産126億円減少のうち、有形固定資産が26億円増加。設備投資67億円減少の197億円。うち、賃貸用不動産への投資が160億円。

負債合計は仕入債務、未払法人税の減少等から前期末比847億円減少。有利子負債は253億円減の5,615億円。D/Eレシオは0.9p低下し45.5%。

純資産は前期末比310億円減少。為替換算調整勘定で183億円の減少。自己資本比率は0.9p上昇し49.0%。

キャッシュフローについて、営業活動によるCFは棚卸資産の減少、四半期利益の増加等から改善。投資活動によるCFは改善。結果、フリーCFは278億円の改善。期末残高は前年同期比2,203億円増加の4,844億円。

【シート3】 セグメント情報（請負型ビジネス）

戸建住宅事業は前下期からの受注減少に伴い減収。売上総利益率は0.4p低下。営業利益率は、売上高の減少や、退職給付費用の負担増加もあり、固定費負担を補い切れず低下。期初計画から厳しく見ていたので想定内の結果。受注は23.3%減。コロナの影響もあり、展示場での接客自粛、イベント中止、外出自粛による折衝機会の減少が要因。6月以降の受注を注視。

1棟当たりの単価は前期末比164万円増加の4,157万円。グリーンファーストゼロ比率89%。

賃貸住宅事業は前期末の豊富な受注残から増収。売上総利益率は1.0p低下、うち退職給付費用の負担増によるマイナス影響は0.5p。受注は、戸建住宅と同様に折衝機会の減少によって14.9%減。

1棟当たりの単価は前期末比1,107万円増加し、1億1,348万円。3・4階建比率は80.4%まで上昇。

建築・土木事業は当期より追加。前期まで賃貸住宅事業に属していた工場出荷材以外のRCなど建築と、昨年10月に子会社化した鴻池組で構成される。売上725億円増、営業利益95億円増加で、増収増益。本セグメントは通期計画通りに進捗、現時点でコロナによる損益への影響はほぼなし。

【シート3】 セグメント情報（ストック型ビジネス）

リフォーム事業は、減収減益。受注は室内の現状確認の必要から敬遠傾向が強く、106億円減の318億円。

不動産フィー事業は増収増益。前期末比で管理室数約5,500室増加、入居率0.3p改善の98.0%。今期より積和不動産から積水ハウス不動産へ商号変更し、よりシャーマンブランドの浸透を図るとともに、引き続きクオリティの高いサービス提供により高い入居率維持に努める。

【シート4】 セグメント情報（開発型ビジネス）

分譲住宅事業は、減収減益。前期に大型分譲地内の商業用地や、大型団地の売却があったため受注は59億円減の308億円。

マンション事業は、増収増益。営業利益率は0.7p改善の15.1%。前期末竣工のタワーマンション引渡しを

中心に計画通りに進捗。モデルルーム等の閉鎖があったものの、受注は5億円減の142億円。完成在庫は前期末比54戸減の24戸。

都市再開発事業は増収増益。物件売却による売上は284億円。ザ・リッツ・カールトン京都の持分の一部を売却したことによるもの。

【シート4】 セグメント情報（国際ビジネス）

オーストラリアは、増収増益。ブリスベンのマンション売却が貢献。受注は12億円増。現在はリモート営業が主体だが、5月より経済回復政策も再開し、改善しつつある。今期売上の60%弱は既に受注済み。投資残188億円の減少は、ほぼ為替によるもの（193億円減）。

中国は増収増益、前期契約した蘇州のマンション引渡しが進捗。コロナの影響で、売上・工事の進捗・受注活動に支障をきたしていたが、現時点では回復し、ほぼ影響なし。投資残は前期末比112億円減少の1,056億円。

米国は、増収増益。売上高は賃貸住宅開発で168億円、主にデンバーの物件売却によるもの。コミュニティ開発97億円、住宅販売227億円。営業利益は賃貸住宅開発31億円、コミュニティ開発10億円、住宅販売10億円。受注は243億円減だが、賃貸住宅開発以外では102億円の増加。賃貸住宅開発についてはリーシングの遅れや、投資家マインドの低下から、当初想定していた売却時期に遅れが生じる可能性がある。コミュニティ開発・住宅販売について1Q受注は好調。受注残高も確保している。3月より販売にブレーキがかかるも、5月より緩和が進んでおり、回復傾向が続くと期待。

シンガポールの持分法利益は3億円増加、投資残428億円。

英国は、工業化住宅への参画で昨年に出資。持分法利益は2億円の赤字。

【シート5】 通期見通し等

通期見通しは据え置き。6・7月の国内外の受注状況に注視し、早期に精査予定。業績に与える影響について、公表すべき事実が発生した場合には速やかに開示する。

<質疑応答要旨>

（注）決算資料や適時開示資料にて説明済の内容は割愛しております。

質問

- ・ コロナの今年度業績に与える影響において、1Q末時点での受注残のうち今期に売上計上が決まっているものはどのくらいあるのか。
- ・ 都市開発及びマルチファミリーの通期計画に対する進捗率について。米国のマルチファミリーは期ずれで済むのか、市況まで崩れてしまうリスクはないのか。

回答

- ・ 戸建住宅は受注残に対してほぼ6か月分の売上に寄与、賃貸住宅については1年近くの売上に寄与する。

戸建住宅については早目の受注回復により下期の売り上げにつなげていきたい考え。賃貸住宅は受注残が豊富なため、影響は少ない。

- ・ 都市再開発事業は営業利益で約 50%の進捗率。米国のマルチファミリーは、5 物件の売却予定で 1 件の売却は完了。残りの 4 物件については現在折衝中。早い時期での契約確定の方針のもとで事業を行っているため、上期中には期ずれになるかどうかの判断が可能。米国等については景気の回復に加え、金利も低く回復してくると予想。国内不動産市況については価格下落という話は聞いておらず、ホテルは厳しいがオフィスのリーシングには支障ない。

質問

- ・ 通期業績予想を取り下げなかった理由について。
- ・ 新型コロナウイルス感染拡大による影響を受けた中で 5 月の月次受注のマイナス幅が小さかった要因について。部材調達による引渡し遅延の影響はないのか。

回答

- ・ 現時点で営業利益が 30%以上減少するという判断には至っていない。期初の受注残で売上等の見通しが見えていること、米国のマルチファミリーの状況を確認の上、6 月 7 月の受注動向を見て判断し、2Q 決算で何らかのメッセージを発信したい。
- ・ 以前よりデジタルマーケティング（WEBを活用した営業活動）に注力しており、今回の営業活動自粛期間にその取り組みが一定の成果を上げた。以前に比べてWEBでの資料請求が倍ほど増えている状況。部材調達による引渡し遅延はほとんど出ていない。

質問

- ・ 5 月の営業活動の影響はどの段階で出てくるのか。
- ・ 戸建・賃貸・リフォームの受注と期中売上の関係について。

回答

- ・ 従来の営業スタイルと異なるため、5 月の営業活動が 6 月につながるかどうか現時点では明言できない。
- ・ 工事進行基準を採用している為、受注増の予測分も下期にプラスで反映されることを前提に収益計画を立てているが、現在、想定を下回る受注が続いており、収益計画については精査中。

質問

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大の影響がある中で、訪問（対面）に代わる営業（受注獲得）活動における工夫について。
- ・ 請負型の粗利率において 1Q は計画線上で推移したのか。鋼材価格の低下にともなう資材費の低下は今期業績に寄与するか。

回答

- ・ WEBやリモートを採用した営業活動を行うことで接触リスクを軽減しているが、東京と地方では状況も異なるため、各地方自治体の対策に応じた営業活動を行っている。

- ・ 粗利率は計画通りの推移。戸建住宅は計画自体を低めに設定していた。
- ・ 資材費の影響は少し遅れるが、工場で生産する部材や工場差益については、毎月検証をしている為、タイムリーに対応している。

質問

- ・ 住団連でもコロナ対策で各種指針は出ているが、住宅展示場では各社足並みを揃えて営業活動を再開するのか。
- ・ 他社のアパートでは家賃補助や減免補助等が出ているが、御社での対応は？
- ・ 道の駅プロジェクトの状況について

回答

- ・ 各社とも、住団連が発表している接客に関する指針に基づき接客を実施。従来に比べ展示場来場者は少なくなっているが、このような環境下でご来場される方々は、住宅購入を真剣に検討されているということであり、フォローを手厚く行っている。
- ・ 約 65 万戸を積水ハウス不動産で一元管理している中では、ほとんど影響はない。
- ・ 道の駅プロジェクトは計画通り今年秋以降に開業予定。

質問

- ・ 既に通期営業利益計画の半分以上を計上している建築・土木事業の今期見通しについて。
- ・ 道の駅プロジェクトについてパイプラインの変化や、来期以降の見通しに変化はあるか。

回答

- ・ 計画通りの進捗。鴻池組の1月～3月分が計上されている建築・土木事業については3月の期末にかけて、利益率が改善される。
- ・ パイプラインについての変化はない。基本的には地方創生事業でもあり、粛々と進めている状態。

質問

- ・ 4月、5月の受注における積水ハウス ノイエとシャーウッドでの強弱感について。
- ・ 4月、5月の施工現場における工事の休止による工期の遅れについて。
- ・ 米国の戸建住宅について。潜在需要が強く急速に回復している中で、4月に販売できなかったものについては多少期ずれが生じるリスクにつながるか。

回答

- ・ ノイエは2月から営業が開始したばかりではあるが、前年より増加しており、そういう意味ではノイエの方が強いといえる。
- ・ 施工現場では、4月は土曜日に工事を休止する等の対策を取っていたが、工事進行基準により収益に大きな影響は出ていない。
- ・ 米国では潜在需要が非常に強い状態にある。コロナの影響で販売戸数等が減っているものの、住宅ローン金利が過去最低レベルになっていることから、需要は非常に多く、価格は押し上がっている状態。4月は

新築住宅がプラスに動いており、今後回復すると期待している。

以 上