

積水ハウス株式会社

2020年1月期第1四半期 決算説明会（電話会議）要旨

開催日時： 2019年6月7日（金）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、受注も順調。請負型ビジネス100億円増、賃貸住宅は受注減少の影響を受け減収だが、戸建が好調だったことから、請負型ビジネス全体で増収。ストック型ビジネスは5.6%増の安定成長。リフォーム事業では生活提案型や環境型リフォームが寄与。不動産フィー事業では管理室数増加と安定的な高入居率の維持により増収。開発型ビジネスは10.1%減の710億円。分譲住宅は増収、マンション事業と都市再開発事業は引き渡し物件が少ないため減収。国際ビジネスは米国のコミュニティ開発事業や Woodside Homes による住宅販売事業、中国の蘇州市のマンション引き渡しが順調に進んだことにより、16.5%増。

売上総利益は、57億円増加し、986億円。利益率は0.5p改善し20.7%。請負型はほぼ前年並み、ストック型は0.4p改善、開発型は1.0p低下、国際ビジネスは6.1p改善し25.1%。

一般管理費は4.4%増加し、645億円。販管費率も0.1p増加し13.5%。人件費30億円増加。うち、退職給付費用が17億円増加。

営業利益は、9.8%増の341億円、営業利益率0.4p改善の7.2%。請負型は退職給付費用が増加したが、請負ビジネス全体の売上が伸びたこともあり利益率は改善。ストック型は16億円増の160億円、利益率は0.5p改善、リフォーム、不動産フィー事業ともに利益率改善。開発型は22億円減、78億円。利益率は1.8p低下し11.0%。マンションと都市再開発事業が減益。国際ビジネスは31億円増、29億円の黒字転換。豪州は営業赤字だが、中国は黒字転換、米国増益。

営業外収支は2億円減で7億円。持分法投資利益13億円のうち、鳳ホールディングス（鴻池組の持株会社）1億円増の10億円、シンガポールプロジェクトは6億円減の4億円。

為替の影響は今期5億円の為替差益で前期比プラス7億円。支払利息5億円増加の15億円については、米国の賃貸住宅開発事業に関し、物件完成前の金利は物件原価に加算、完成後はPLに反映。完成後賃貸しているものが増加し、支払利息が増加。

受注、受注残高については、開発型ビジネスを除き好調。受注残高は国際ビジネス、米国デンバーの賃貸住宅開発の受注もあり、前期比末から11.9%増加の1兆1,148億円。

【シート2】 財政状態

流動資産のうち、現金預金は788億円減少。1Qの支払債務、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395億円、海外196億円増加し、1兆1,386億円。固定資産100億円減少のうち、有形固定資産が146億円減少。設備投資117億円増加の264億円のうち、賃貸用不動産への投資が240億円。

負債合計は支払債務、未払法人税の減少等から前期末比221億円減少。有利子負債は230億円増の6,626億円。D/Eレシオは1.8p上昇し55.9%。

純資産は前期末比31億円増加。四半期純利益236億円あるものの、配当金支払いが275億円、為替換算調整勘定42億円、その他有価証券評価差額37億円増加。自己資本比率は0.5p上昇し49.5%。

キャッシュフローについて、営業活動によるCFは棚卸資産の増加幅の減少、仕入債務の減少が大きかったこと等から大きく改善。投資活動によるCFは、賃貸用不動産への投資が増加。結果、フリーCFは620億円改善。2Qでは積水ハウス・リートへの物件売却、米国での賃貸住宅開発の物件売却が寄与し大幅改善の予定。

【シート3】 セグメント情報（請負型ビジネス）

戸建住宅事業は昨年からの受注回復により大幅に売上増加。売上総利益率は0.3p改善。営業利益、営業利益率は退職給付費用の負担増加も数量増加で吸収し、改善。受注は16.3%増。消費増税の駆け込み、反動減は市場も含めて軽微だったが、5月受注はマイナスなので楽観視できない。住宅ローン控除3年延長や、生前贈与非課税枠拡大等は下支えになる。

1棟当たりの単価は前期末比116万円増加の3,991万円。グリーンファーストゼロ比率83%。

賃貸住宅事業は昨年上期の受注減少の影響が響き、減収減益。四半期のマイナス幅は縮小、豊富な受注残から2Qは増収に転じると見ている。

売上総利益率は0.6p低下。利益率低下の要因は退職給付費用の負担増と利益率の低いRC比率の高まり。退職給付費用の影響マイナス0.5%、RCの影響マイナス0.5%。受注環境は融資厳格化の流れの中、地方は苦戦という状況は変わらず、人が集まり需要のある都市部のニーズは高い。非住宅も介護施設や店舗等の提案が好調。3月には消費増税の駆け込みが多少発生したと思うが、反動減が長期間続くことはないと考えている。1棟当たりの単価は前期末比547万円増加し、1億566万円。3,4階建比率は72.9%まで上昇。

請負型ビジネスは6月以降の受注を注視する必要があるが、戸建、賃貸ともに受注残が積み上がっている。

【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、増収増益。戸建住宅向けには「いどころ暖熟」等の断熱改修を中心に、提案型、環境配慮型リフォームが好調で価格競争にもならず利益率も改善。

不動産フィー事業も増収増益。前期末比で管理室数約6,000室増加、入居率0.4p改善の98.2%。入居率98%突破は、シャーマンブランドの浸透と当社のエリアマーケティングの効果が出ていることを示しており、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。

ストック型ビジネスは安定的な利益成長が継続。

【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、増収増益。一方、受注は前期比 52 億円減少。用地取得環境は厳しい状況だが、引き続き用地取得を推進していく。

マンション事業は、減収減益。営業利益率は 0.2p 改善の 14.4%。受注は 77 億円減少。前期は大型物件の引き渡しがあったため、その反動減。2Q 以降の引き渡し物件は確定しており、通期計画通りの進捗。完成在庫は前期末比 43 戸減の 143 戸。

都市再開発事業は減収減益。1Q の物件売却は 36 億円。2Q は積水ハウス・リートへの物件売却が予定されており、計画通りの進捗。

開発型ビジネスは全体で減収減益だが、通期計画通りに進捗。

【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、増収減益。2017 年より継続している外国人投資家の購入規制政策や金融機関による住宅ローン引き締めなどで住宅市況は厳しく、固定費を賄えず 4 億円の営業赤字。受注、投資残高はともに前期比増加。オーストラリアの不動産マーケットの改善に期待したい。

中国は増収、営業利益 13 億円改善の 9 億円の黒字転換。売上の約 7 割を占める蘇州のマンションが好調、大きく貢献。不動産販売規制の影響が少なくなっていることもあり、蘇州と合わせて太倉でも販売が好調に推移。受注残高は前期末比で 133 億円増加。一方、投資残は前期末比 33 億円減少、1,623 億円。

米国は、増収増益。売上高はコミュニティ開発 82 億円、住宅販売 189 億円。営業利益はコミュニティ開発 10 億円、住宅販売 7 億円。受注は 1Q に賃貸住宅開発のデンバーの物件を譲渡契約した。昨年からの受注の増加分はほぼ賃貸住宅開発の契約によるもの。現時点で 6 物件の契約は完了し、2Q で引き渡しを行う物件も出る予定。投資残は賃貸住宅開発の工事進捗が主な要因で、175 億円増加。

シンガポールの持分法利益は 6 億円減少、投資残 495 億円。

国際事業はオーストラリアを除き、順調な進捗。

【シート5】 通期見通し等

通期見通しに変更なし。通期で過去最高の売上高、利益達成に向けて、順調な滑り出し。

<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

- ・ 今後の受注環境について。月次受注は 4 月まで順調だったが 5 月は戸建住宅△11%、賃貸住宅△5%になった。駆け込みの反動をどう見ているか。
- ・ アメリカの賃貸住宅の売却スケジュールについて。契約進捗や引渡し時期。

回答

- ・ 戸建住宅の反動減は軽微。5月の月次受注はマイナスだったが5月は休みも多く、6月以降の動向に注視する必要がある。住宅ローン控除の延長、住宅取得資金贈与の非課税枠拡大は4、5月の受注獲得に寄与している。また、4月以降は分譲住宅中心の販売にシフトしている。分譲住宅と戸建住宅を併せると昨年と同水準を維持している。賃貸住宅の反動減は長く続くものではない。アパートは長期運用するものであり、利回り10%のものは消費税が2%上昇したことによっても利回り9.8%になる程度。賃貸需要、入居率、金利などが影響してくるが、都市部のニーズは今後も高いため受注は回復すると思っている。
- ・ 2Qで6物件の契約が既に済んでおり進捗は良い。2Qに引渡すものもあれば、下期にずれ込むものもある。

質問

- ・ 米国の受注について。1Qで743億円の内訳。
- ・ 固定資産の土地は前期末比100億円減少だが、固定資産から販売用不動産への振替えという理解で良いか。固定資産から販売用に振替えなければならないほど、都市再開発事業の進捗が遅れているのか。

回答

- ・ 米国の受注内訳は、賃貸住宅開発が300数十億円、コミュニティ開発が135億円、住宅販売事業が250億円程度。
- ・ 2Qに積水ハウス・リートがPOして701億円の物件を当社が売却することになる。そのうち300数十億円は、固定資産から販売用不動産へと、1Qに振替えて2Qに売却する。賃貸用不動産は常に売却前に固定から販売用へと振替える形を取っている。今回は、一部は以前から販売用にあったものをそのまま売却し、一部は固定資産にある分を販売用に振替えて売却している。

質問

- ・ 都市再開発事業のパイプラインについて。REITへの売却で少なくなっていないか。
- ・ 戸建住宅の受注が5月に落ち込んだことについてコメントを。ある程度単価の高いものは3月、4月に駆け込み、5月から本当に剥落してきたという見方もできるが。

回答

- ・ オフィス、商業ビルはREIT向けの大型物件は減ってきている。住宅やホテルについては現在も開発しており、全てを売却した訳ではない。開発中の案件も含めるとオフィス、ホテルは約1,500億円、レジデンシャルが600億円、合計2,100億円ほどのパイプラインがある。今後どのように売っていくかは次期中計の話。
- ・ 4月に入ると9月までの引き渡しに間に合う住宅販売に注力することになる。請負型は引き続き、高付加価値商品の拡販を行い、同時に分譲住宅事業の配分を少し高めた。結果、分譲住宅と戸建住宅の受注高を合算すると昨年と同水準であるため、大きく反動減の影響を受けているという印象は今のところない。楽観視もできないので、6月、7月の受注に関しても引き続き注力していく。

質問

- ・ 賃貸住宅の売上総利益率の通期計画 23.3%に対し 1Q 実績が前期比 0.6p 低下。見通しに問題はないか。
- ・ 米国の Woodside Homes の足元の状況と今後の見通しについて。

回答

- ・ 賃貸住宅の利益率は、1Q では RC の影響が 0.5%ある。同時に退職給付の影響もあるので、その影響がないと 0.4p 上昇している。1Q は賃貸住宅のボリュームも低下している中、RC による影響がなければほぼフラットの利益率を確保している。今後は売上が立ってくるので数量効果もあり、利益率については上昇してくると見ている。
- ・ Woodside Homes は昨年末の受注が悪く、それを踏まえて販売計画を立てたが、足元の受注については計画を上回っており、順調。

質問

- ・ 戸建住宅の売上総利益率について、賃貸住宅のように分解するとどうだったのか。
- ・ イギリスマーケットへの本格参入についてのコメント。見通しや事業性などについて。

回答

- ・ 戸建住宅の退職給付費用の影響は、売上総利益率については 0.6%。この影響がなければ 0.3%のプラスから 0.9%のプラスになっている。
- ・ イギリスは 5 月に 33 億円、約 35%出資。基本的には工業化マーケットに参入。マンチェスターなどの地方都市に展開し、当社の工業化住宅の技術、ノウハウを提供する。今回パートナーとして提携する Homes England とは、日本の UR のような政府系機関。土地取得や工業化技術展開に大きく支援をいただける。先に土地を取得して先行投資が大きくなることはない。当社が求める最低限の品質の確保、設計力、生産効率など検証し、工業化技術が適用できるか、欧州大陸への展開を視野に入れ、風土や風習を研究開発しながら展開を進めていきたい。4 年間で 1,000 戸程度の予定であり、収益に影響を与えるのは 4~5 年後。

質問

- ・ 米国の賃貸住宅開発事業について、今回 6 物件契約ということは予定より増えたということか。
- ・ 「道の駅プロジェクト」の現状について。

回答

- ・ 今年 2 月末に 1 件契約、昨年キャンセルになった 2 物件も今期売却するという意味で、まずは 3 件確定的だという話をしてしたが、それで終了という話ではなかった。
- ・ 早いものは 6 月には契約、工事に入る。今年の秋口には契約がかなり積み上がってくる前提に対して着実に進捗している。

質問

- ・ 鴻池組の状況について。持分法投資利益 13 億円のうち、鳳ホールディングスの収益が 1 億円増えたということだが、想定より上振れて進捗しているという理解で良いか。

回答

- ・ 鴻池組は想定より少しずつ良くなっているが、持分法適用会社で今年 10 月から子会社化を予定している。今期の収益に貢献するのは、持分法投資利益と 10 月 1 日から 12 月までの子会社化された後の営業利益。

以 上