

積水ハウス株式会社

2020年度第3四半期 決算説明会（電話会議）要旨

開催日時： 2020年12月7日（月）17:00～18:00
説明者： 常務執行役員 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

昨年10月1日に連結子会社化した鴻池組が寄与し増収も、新型コロナウイルス感染拡大による戸建住宅、リフォーム事業などへの影響と米国の物件売却計画の見直しがあり、減益。しかしながら、利益率の改善は進み、9ヵ月累計の利益率は通期計画を上回る。また、コロナ対策の徹底と営業活動制限の緩和に伴い、受注は急回復するなど、来期の業績回復に期待。

売上高は1.9%増の1兆7,688億円。請負型ビジネスは1,468億円の増加。戸建住宅事業は前年下期以降の受注減少に伴い減収、賃貸住宅事業は豊富な受注残高があり増収。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前年並の5,147億円。リフォーム事業が減収。不動産フィー事業は増収。開発型ビジネスは26.4%減の2,048億円。分譲住宅事業・マンション事業・都市再開発事業全てで減収も、通期計画通りの進捗。国際ビジネスは中国の蘇州市のマンション引き渡しが順調に進むも、米国のマルチファミリーにおいて、物件売却が昨年7物件に対し、2物件であったことが影響し、11.8%減。

売上総利益は、106億円減少し3,425億円。利益率は1.0p低下の19.4%。請負型は建築・土木事業が加わり3.4p低下。ストック型は0.1p低下。開発型は2.9p改善し19.9%。国際ビジネスは1.2pの低下。

一般管理費は4.8%増加し、2,076億円。販管費比率は0.3%上昇の11.7%。人件費85億円増加。うち、退職給付費用が40億円増加。また、鴻池組子会社化に伴う一般管理費増加は98億円。

営業利益は、13%減の1,348億円、営業利益率1.3p低下の7.6%となるも、通期計画の営業利益率7.2%に対し順調な推移。請負型は増収も、退職給付費用の負担増加とともに、戸建住宅の売上減少に伴い利益率が低下。ストック型は27億円減の466億円、利益率は0.5p低下の9.1%、リフォームの減益が影響。開発型は64億円減の229億円。利益率は0.6p改善し11.2%。都市再開発・マンションの利益率が向上。国際ビジネスは106億円減の306億円。中国・オーストラリアが増益、アメリカは減益。

営業外収支は91億円減の△31億円。持分法投資利益は75億円減の3億円、連結子会社化に伴い鴻池組の58億円分が減少。為替の影響は38億円の為替差損。

特別利益は90億円減の31億円。減少理由は、今年の鴻池組子会社化に伴う特別利益85億円の反動減。今

期分は、政策保有株の一部を売却したことによる利益。特別損失は 8 億円増の 20 億円。内訳は固定資産除売却損が 8 億円、投資有価証券評価損が 5 億円。

受注は前期比 5.0%減少も、3Q 単独では前期比 17%増の 6,435 億円と急回復。受注残高は前期末比 0.7%増の 1兆4,185 億円。

【シート 2】 財政状態

流動資産は 620 億円減の 1兆7,539 億円。内訳は、現金預金で 651 億円の減少。法人税・消費税や配当金の支払いが要因。販売用不動産は国内で 243 億円増加、海外は 450 億円減少し、9,582 億円。固定資産は 176 億円増の 8,363 億円。うち有形固定資産は 225 億円の増加。設備投資は 73 億円増加の 651 億円、うち賃貸用不動産への投資が 524 億円。通期計画 900 億円に変更なし。

負債合計は支払債務・未払い法人税の減少及び社債の償還等により、前期末比 585 億円減の 1兆2,693 億円。有利子負債は 90 億円減少の 5,777 億円。D/E レシオも前期末比 1.2p 低下し 45.2%。

純資産は前期末比 141 億円増加。為替換算調整勘定は円高で 101 億円の減少、自己資本比率は 1.3p 上昇し 49.4%。

キャッシュフローについて、営業活動による CF は 1,976 億円減少の 704 億円。販売用不動産の売却が少なかったことが要因。投資活動による CF は、賃貸用不動産への投資で前期比 135 億円減の△664 億円。結果、フリーCF は 2,111 億円の減少。期末残高は前期末比 638 億円減の 5,194 億円。

【シート 3】 セグメント情報（請負型ビジネス）

戸建住宅事業は前年下期からの受注減少に伴い減収。売上総利益率は高付加価値戦略が奏功し、退職給付費用の負担増加分△0.5p を吸収し、0.1p 上昇の 25.1%。営業利益は通期計画に対し 90%の進捗率。受注は 11.1%減少したものの、3Q 単独では 77 億円、10%増の 835 億円と回復基調。受注残高は 36 億円増加。

1 棟当たり単価は前期末比 109 万円増の 4,102 万円。グリーンファーストゼロ比率 87%。

賃貸住宅事業は前期末の豊富な受注残高を背景に増収。売上総利益率は 0.5p 低下、退職給付費用の負担増によるマイナス影響が 0.4p。営業利益率は 0.9p 低下も、通期計画に対してはオンラインの進捗。受注は 10.3%の減少。ホテル・医療・介護等が主体の非住宅が厳しい一方、足元のシャームゾン（賃貸住宅）受注は前年比プラスに転換。

1 棟当たり単価は前期末比 1,299 万円増の 1億1,540 万円。3・4 階建比率は 76.3%。

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 RC 造の建築と、昨年 10 月に連結子会社化した鴻池組で構成される。売上 1,996 億円増、営業利益 151 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。

【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となるも、受注は 3Q 単独では前期比 14%のプラスと回復基調。受注残高も 65 億円増加。住宅に対する関心が高まり、500 万以上の大型リフォームや断熱リフォーム等の注力している分野が好調。

不動産フィー事業は増収増益。前期末比で管理室数約1万4千室増加、入居率0.1p改善の97.8%。シャーマンズ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の売却があったことによる反動減。受注は戸建と同様に3Q単独では前期比36%増と回復。受注残高も147億円増加。

マンション事業は減収増益。営業利益率は1.2p改善の13.2%。契約済物件の引き渡しが順調に進捗。完成在庫は前期末比24戸減の54戸。

都市再開発事業は減収減益。物件売却による売上が前期比426億減少。今期の売上はザ・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。4Qに物件売却を予定しており、計画通りの進捗。

【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増益。シドニーの宅地販売が好調、計画通りに進捗。受注は140億円の増加。受注残高も前期末比200億円増。投資残高は154億円増加の1,557億円。

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。受注残高は609億円、投資残高は476億円減少し692億円。

米国は、マルチファミリー事業における物件売却時期見直しの影響で、減収減益。売上高はマルチファミリーで560億円、主にデンバー・シアトルの物件売却によるもの。コミュニティ開発363億円、住宅販売878億円。営業利益はマルチファミリー101億円、コミュニティ開発18億円、住宅販売62億円。受注は766億円減だが、賃貸住宅開発以外では305億円の増加。マルチファミリーについては、リーシングの遅れや投資家マインドの低下から、期初5物件の売却予定から3物件へ変更、2物件を来期以降へ見送り。3Qまでに2物件の売却が完了、残り1物件は4Qに売却予定。コミュニティ開発・住宅販売は過去最低水準の住宅ローン金利の追い風を受け好調に推移。3Qにコミュニティ開発の1PJで32億円の評価損を計上。本物件以外は全て許認可取得済みのため、その他の評価損リスクは無いと認識している。

シンガポールの持分法利益は9億円減少、投資残高453億円。

英国は、工業化住宅への参画で昨年に出資。持分法利益は6億円の赤字。

【シート5】 通期見通し等

コロナ感染拡大の影響で大きく減益になるも、利益率の確保・受注回復の面では健闘している。まずは通期計画を達成するとともに、さらに利益を積み上げることができた場合は期末配当の水準についても検討していく。また、来期のさらなる成長に向けた受注獲得に注力したい。

<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

- ・ 都市再開発事業における通期計画の達成の蓋然性および来期以降の物件売却の方針等について。
- ・ 足元の受注環境について。

回答

- ・ 4Q に売却予定だった名古屋のオフィスおよび福岡のホテルは契約が完了し、3Q 記載の受注残高に含まれている。来期以降、工事進捗および売却という流れを着実に実施していく。賃貸用不動産の用地、主にリート向けの仕入れは積極的に行っている。売却物件については販売用不動産への振替も行う。来年度の計画は、投資と回収のバランスを見て検討する。
- ・ 3Q から受注も回復している。単にコロナの影響だけでなく、これまで行ってきた営業努力の効果が出てきているものと考えている。

質問

- ・ 国際事業の来期の見通しについて。
- ・ 戸建住宅事業の受注が好調な背景について。

回答

- ・ 中国は引渡しを進めており、オーストラリアは受注残高が増えている。アメリカについては、ウッドサイドホームズが手がける住宅販売事業の受注が好調。マルチファミリー事業について、現状、賃料が下がっている物件があると聞いているが、当社の物件は賃料を変えてない。物件自体は、立地および質ともに価値の高い物件となっている。キャップレートも金利の低下と相殺され横這いである一方、投資家が様子見の状態であることから、今期末までの状況を見て来年度の計画を立てていく。
- ・ コロナ禍で厳しい状況は続いており、展示場来場者も減少しているなど予断を許さない状況である。しかし、当社が数年前から進めてきたデジタルマーケティングが功を奏しており、お客様との信頼関係の構築が受注につながっていると考える。加えて、住宅取得支援策の拡充が期待されるなか、潜在需要は未だあると考えている。

質問

- ・ 全体として順調に見えるが、セグメント別の進捗はいかがか。
- ・ アメリカのマルチファミリー事業は来年も予断を許さない状況か。

回答

- ・ 全体として、計画に対する営業利益の進捗率は順調。リフォーム事業や不動産フィー事業において計画に対する進捗率が少し遅いが、それ以外は懸念が無く、順調である。
- ・ アメリカのマルチファミリー事業は好立地なため、順調に進んでいくものとする。利益がどの程度出る

かで来期の計画を立てていく。楽観はしていないが、良い方向に行くものと考えてる。

質問

- ・ 来期の国際事業の考え方について。第5次中期経営計画に沿った内容との理解でよいか。
- ・ 期末および来期のD/E レシオの見通しは。

回答

- ・ 今期の物件売却が減った分、来期業績の原資になるのは間違いない。マルチファミリー事業は第5次中期経営計画策定時の計画より増える可能性はあり、ウッドサイドホームズも好調であることから第5次中期経営計画における営業利益より上振れる可能性はある。
- ・ 期末は0.47倍程度。来期は0.44~0.45倍程度までは下げたいが、そのために成長投資を止めることは考えていない。0.45倍を超えない範囲でコントロールしていく。

質問

- ・ 賃貸住宅事業における受注が計画に対しビハインドだが、来期はどう見ているか。
- ・ 財務状況に関して、来年8月までコロナの影響が続く想定で自社株買いを抑える計画と2Qで聞いたが、想定より早い回復が見込まれる場合、自社株買いを増やす可能性は。

回答

- ・ 11月受注の内訳としてシャーメゾン+22%に対し、非住宅は△65%。ホテルや保育園等の非住宅の急回復は難しいが、賃貸住宅の受注から売上計上までのリードタイムが長期化しているため、現在の受注状況から来期悪化するとは考えていない。
- ・ 40%以上の配当性向と機動的な自社株買いを維持していく考え。ROE 目標もあるので、自社株買いについてはコロナの状況を見ながら検討していく。

質問

- ・ コロナ禍の賃貸住宅事業の営業は顧客層が高齢の方が多く、投資マインドも低下していると聞くが、シャーメゾンが好調の要因は。

回答

- ・ 現在、個人のお客様だけでなく、法人向けCRE事業に注力している。また、個人のお客様でも連続して受注頂けるお客様との人間関係の構築を行っていることが好調の要因と考える。

以 上