

積水ハウス株式会社

2021 年度 経営計画説明会 質疑応答

開催日時：	2021年3月5日（金）13：30～15：00		
説明者：	代表取締役社長	仲井	嘉浩
	取締役 専務執行役員	堀内	容介
	取締役 専務執行役員	石井	徹
	IR 部長	吉田	篤史

<質疑応答まとめ>

(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

- Q. 1 戸建住宅の3ブランド戦略の1stレンジの状況について、他社の低価格帯が好調な中、積水ハウスノイエの実績が伸びていないが、中長期的な戦略も含めた考え方は？
- Q. 2 賃貸住宅について、今後は他社も都市部へ参入し競争激化が見込まれる中、御社の戦略や強みは？

回答

- A.1 1stレンジの積水ハウスノイエは横ばいで苦戦している。中計の最終年度1,000戸の目標に対し、その半分にも満たない状況である。要因のひとつは、2nd、3rdレンジの好調で人員増強が進んでいないこと。また、「良質なストックの形成」を目指す国の施策に基づき、耐震性や断熱性、長期優良住宅等の必要最低限のスペックを確保することで、ノイエの単価は2,300～2,400万円である一方、郊外を中心に展開する好調なビルダーの価格帯は2,000万円を切っており、この数百万円が一次取得者には大きく影響していると考えます。ただし、当社の住宅性能、施工品質は受け入れられるものと確信しており、2025年からの断熱義務化の報道もあり、本格的に良質なストックの形成を目指す国の施策に基づき、あせらずに1stレンジを推進していきたいと考えている。
- A.2 賃貸住宅においてもSエリアでの高付加価値化を推進しており、例えば賃貸ZEHでは高度な商品技術力と積水ハウス不動産の管理能力が問われる。今後も、ハード（商品力）とソフト、サービス、管理体制において優位性があり、差別化が可能と考えている。

質問

- Q. 1 都市再開発事業のパイプラインの用途別内訳は？今後の不動産投資の考え方や、用途別の投資バランスの見直しの可能性は？

Q. 2 プラットフォームハウスの進捗と今後の方針について。

回答

- A.1 パイプラインの内訳はオフィス・ホテルで約 1,500 億円、賃貸マンションで約 2,000 億円。都市再開発事業においても賃貸住宅同様、エリアを限定し三大都市圏の中でも一等地で開発を行うことがポリシー。ホテル事業はコロナの影響で厳しい状況だが、市場全体の落ち込みと比較すると当社のザ・リッツ・カールトン京都やセントレジスホテル大阪等のラグジュアリーホテルへの影響は抑えられた。今後ともホテルについては超一等地でのラグジュアリーホテル、地方では道の駅の 2 本立てで開発を行っていく。シティホテル、ビジネスホテル等の中央価格帯の開発は行わない方針。今後も用途での選別ではなく、エリアを重視しオフィス、ホテル、賃貸マンションの開発を行っていく。
- A.2 昨年 12 月から急性疾患早期対応ネットワーク「HED-Net」の実証実験を開始した。高度な技術により非接触にて急性疾患を感知する非常に難しい実験で、最短で 1 年、長ければ 2 年程度かかる見込み。その結果を踏まえ、実際の販売へと進めていく。

質問

- Q.1 戸建住宅の受注計画について、上期・下期それぞれの見方は？下期は前年度のハードルが高くなるが、ダウンサイドリスクは？
- Q.2 財務戦略の成長投資について、新規事業・M&A の 1,000 億円はどのような分野に投資していくのか？投資進捗が遅れた場合の余剰資金の用途は？

回答

- A.1 上期は昨年発売した次世代室内環境システム「SMART-ECS」を武器に販売を推進していく。2 月単月で採用率 40%と好調で、花粉症や PM2.5 等にも対応可能。下期は、2030 年まで住宅着工戸数は横ばいで推移する見通しの下、昨今の住宅の部屋数・大型化への関心の高まりにも対応する、他社では実現できない 7m 超スパンの大空間で幸せな暮らしを提案する「ファミリースイート」等の商品力や生活提案、カーボンプライシング等を背景に環境対応の優位性等を活かしシェアを確保していく考え。
- A.2 好調な米国への投資、国内では住関連事業での多角化やプラットフォームハウスでの新しい技術への投資等を中心に検討している。成長投資の予算が未消化になることはあまり想定していないが、余剰資金が発生すれば財務バランスを考慮し自己株買い等臨機応変に対応していきたい。

質問

- Q.1 戸建住宅、賃貸住宅、建築・土木事業の受注計画について、それぞれの事業の強弱は？
- Q.2 米国マルチファミリー事業について、投資家は具体的に何を様子見しているのか？回復のタイミングや、エリア別の状況は？

回答

- A.1 戸建住宅は好調継続で◎。賃貸住宅はエリアマーケティングが奏功し回復傾向で○。一方、非住宅はコロナの影響により企業の成長投資が抑制されており法人需要の減少もあり厳しい状況で△。建築・土木事業は、建築事業が法人

需要減少に伴う大型物件の減少や、オリンピック特需の剥落によるスーパーゼネコンを含めた競争激化等により受注環境悪化で△。

- A.2 マルチファミリーの状況は都市によって異なる。サンフランシスコは賃料下げ止まり、サンディエゴは非常に好調、デンバーは非常に厳しい状況から最近回復傾向にある。マルチファミリー事業では都市中心部での開発を主に行っているが、中心部から外れたところにも物件を保有しており、そこに関しては非常に投資家の意欲が強い。回復のタイミングについては、コロナワクチンの接種が進む夏以降好転してくるのではないかと期待している。

質問

- Q.1 業績予想の蓋然性について。国内は好調だが、オーストラリア等で多少のリスクがある印象だが、下振れた場合のバッファはあるか？
- Q.2 物件売却の余力について、Factbookに記載されている主な開発物件以外に、賃貸マンションや固定資産から振替たもの等、売却可能な物件について確認したい。

回答

- A.1 業績については有言実行で達成したい考え。2,000億円の計画のうち、都市再開発事業に含まれるホテル収益についてはオリンピックが開催されない前提での見立てのため、開催されれば上振れる可能性がある。オーストラリア事業については、新型コロナの影響が大きく、大型プロジェクトの許認可が遅れ、利益率にも影響、また外国人への売却では引渡しにズレが生じる等の影響が発生しているが、国際事業の中でカバーできると考えている。
- A.2 賃貸マンションで約2,000億円あり、順次リートに売っていく。オフィスを含め完成した物件もあるが、基本的には物件売却は利益最大化のタイミングを見計らい売却していく考えである。

質問

- Q.1 戸建住宅の売上総利益率の今後の見通しは？
- Q.2 国際事業の住宅販売について、次期中計最終年度1万戸の目標に対しての進捗や取り組み状況は？

回答

- A.1 1年前の説明会では改善余地は少なく上限に近いとコメントしたが、戸建事業の売上総利益率は想定以上の改善。ハード・ソフトの提案力と時代に即した適切な商品提案力の対価としてお客様に受け入れられた証と実感している。今後も小幅ながらもさらに上げていく努力をしていきたい。
- A.2 期初契約残高は前期比80%増となっており今年も着実に伸ばしていける。住宅販売は現在は西海岸を中心とするエリアで展開しているが、Woodside Homesで着実に増やしていくのと併せて、今後はコミュニティ開発事業とのシナジーが期待できそうな南部や東部への進出やM&Aも含め、水面下で目標達成に向け順調に進めている。

質問

- Q.1 都市再開発事業のオフィスについて、市況悪化に伴い売却価格に関するリスクや、オフィスやホテルの売却先に関する戦略に変化は？

回答

A.1 一等地での開発は投資家の意欲は強く、すでに大型案件で契約済のものがある。詳細については現時点で申し上げられないが、然るべきタイミングで公表させていただく。

質問

Q.1 2022年の生産緑地法の対応について、賃貸住宅事業だけでなく分譲住宅等の用地取得機会にもなり得ると考えるが、御社の全社的なスタンスは？受注や土地売買として本格的に動きだすのはいつ頃からか？

回答

A.1 賃貸住宅はエリアマーケティングが基本。他の土地と同様に、駅からの距離や入居ニーズ等、中長期での安定経営の可能性を検討し、資産活用提案等のアプローチを行っている。生産緑地だからと特別対応することはなく、好立地、好物件に対しての提案を行っている。農協とタイアップし、エリアを一括して提案を行うというようなことはやっていない。土地オーナーとの交渉は水面下では始まっており、土地売買が可能なタイミングを迎えたときには既に売り先が決まっているような状況だと考えている。

質問

Q.1 国際事業の物件売却の考え方について、中計3か年で計画している物件売却については、2022年度には全て売却する方針なのか、それとも、利益最大化を重視し来期についても先送りする可能性があるか？

回答

A.1 最もボラティリティの高いマルチファミリー事業は中計で予定していた物件売却は中計期間中に売却する考え。それ以外の戸建やマンション販売については国ごとに増減あるが、米国の住宅販売事業が好調なこともあり、国際事業全体の中でカバーし、結果として、中計のトータル営業利益目標は死守、またはできれば若干でも上振れさせたい意気込みで取り組んでいる。2020年度実績、2021年度計画を考慮すると、2022年度の営業利益は540-550億円となる。

以上