

積水ハウス株式会社

2022 年度第 3 四半期 決算説明会（WEB 配信）要旨

開催日時 : 2022 年 12 月 8 日（木）17 : 00～18 : 00
説明者 : 代表取締役 副会長執行役員 堀内 容介
執行役員 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。

【ページ 2】業績概要

当 3Q 決算は、過去最高の売上高・営業利益を更新。国内とアメリカでの住宅事業が好調、開発型ビジネス、国際事業で物件売却を着実に進めたことが要因。

売上高は、前期比 15.5%増の 2 兆 1,300 億円。全ビジネスモデルで増収。請負型 671 億円、ストック型 323 億円、開発型 744 億円、国際事業 1,074 億円増と国内外の住宅事業の好調と物件売却進捗が寄与。

売上総利益は 14.2%増の 4,382 億円。利益率は 0.2p 低下の 20.6%。原材料価格高騰の影響を受けるも、請負型は高付加価値商品の提案やコスト削減が寄与し、開発型、国際の増益が大きく貢献。

販管費は 9.4%増加の 2,357 億円。海外子会社の増加もあり、人件費は 97 億円増加。販管費比率は売上増加により 0.6p 低下の 11.1%。

営業利益は、20.4%増の 2,024 億円。営業利益率は 0.4p 改善の 9.5%。通期計画 2,600 億円に対し進捗率は全体で 78%と順調。

営業外収支は、前期比 2 億円減の 1 億円。為替差損益は円安傾向継続により、前期比 17 億円増の 29 億円。

持分法投資損益は前期比 9 億円減の△17 億円。第 1 四半期で計上した、イギリス事業での出資会社清算に関連する投資評価損 17 億円を含む。結果、経常利益は前期比 20.1%増の 2,026 億円。

特別利益は中国蘇州および無錫でのマンションプロジェクトの清算に伴う清算益を計上し 168 億円。

特別損失はイギリス事業の貸倒引当金繰入額 19 億円に固定資産除売却損などを合わせ 30 億円。

親会社株主に帰属する四半期純利益は、339 億円 29.3%増の 1,498 億円。EPS は 52.99 円増の 224.05 円。

【ページ 4】財政状態

総資産は前期末比 2,776 億円増加。7 月に買収した Chesmar Homes 社の資産を 2Q 決算より計上。

流動資産は 1,985 億円増加。現金預金が 1,758 億円減少。販売用不動産は 3,091 億円増の 1 兆 4,857 億円。国内は 69 億円増加、海外は 3,021 億円増加。Chesmar 社連結化による増加のほか、為替の影響による増加額が 1,873 億円。固定資産は 791 億円増加。有形固定資産は 367 億円増。Chesmar 社等の連結化に伴うのれん残高は 362 億円。

負債合計は未払い法人税減少の一方、借入金の増加等により 1,173 億円増加。有利子負債は 1,366 億円増加。国内約 655 億円減少、海外子会社増加 2,021 億円のうち、為替による影響が 954 億円。D/E レシオは前期末比 4.9p 上昇の 42.2%。ハイブリッド社債 1,200 億円は手元資金等を充当し 8 月に期限前償還。

純資産は 1,603 億円増。四半期純利益の計上に加え、為替換算調整勘定が円安の進行により 1,021 億円の増加。自己資本比率は 0.3p 上昇の 52.9%。

【ページ 5】 キャッシュ・フロー、投資の状況

営業活動による CF は、法人税の支払い増加等で 542 億円減少。投資活動による CF は、賃貸用不動産の投資に加え、Chesmar 社の買収により、前期比 914 億円減少。結果、フリーCF は 951 億円減少。財務活動による CF は、1200 億円のハイブリッド社債の償還、配当金の支払いや自己株式の取得などを進めたことにより前期比 272 億円減少。現金及び現金同等物の 3Q 末残高は 3,392 億円。

投資の状況は、資本的支出が 745 億円。内、賃貸用不動産への投資が 620 億円。

【ページ 6,7】 セグメント情報（請負型ビジネス）

請負型ビジネス全体の売上高は 9.2%増の 7,927 億円。営業利益は 807 億円。戸建、建築・土木は減益。賃貸は増益。

戸建住宅事業の売上高は 1.9%増の 2,598 億円。前期から続く受注好調に伴い増収。売上総利益率は 1.4p 低下の 25.1%。賃貸住宅、分譲住宅含めて通期 190 億円の資材費高騰影響を織り込んだ計画に対し、想定範囲内で推移。営業利益率は 1.3p 低下の 10.7%。受注は 2,564 億円。受注残は 34 億円減少。ZEH 比率は 90%。1 棟あたり単価は、前期比約 6.9%上昇の 4,558 万円。

賃貸住宅事業の売上高は 13.8%増の 3,146 億円。順調な工事進捗に伴い、大幅増収。売上総利益率は、1.0p 低下の 24.6%。営業利益率は 0.6p 低下の 13.7%。受注は 11.9%増の 3,222 億円。好調な賃貸住宅「シャーメゾン」が、非住宅分野の落ち込みをカバー。「シャーメゾン ZEH」の採用率は 63%まで上昇。1 棟当たり単価は 2021 年度比 1,208 万円増の 1 億 3,864 万円。3・4 階建て比率も 86.3%と高水準で推移。

建築・土木事業の売上高は 239 億円増の 2,182 億円。営業利益は 36 億円減。業界での受注競争影響や原材料費上昇により、利益率が低下していることが減益要因。受注は 278 億円減の 2,079 億円。

【ページ 8,9】 セグメント情報（ストック型ビジネス）

ストック型ビジネス全体の売上高は 5.9%増の 5,814 億円。営業利益は 6 億円増の 574 億円。

リフォーム事業の売上高は 6.2%増の 1,182 億円。営業利益率も 0.3p 改善の 16.0%。戸建・賃貸住宅リフォームともに好調が継続。「ファミリースイート リノベーション」等の大型リフォームに加え、こどもみら

い住宅支援事業の補助金活用も進み好調。賃貸の長期安定経営に不可欠なリフォーム提案は、強い顧客基盤を背景に安定成長が継続。売上のうち、賃貸住宅向けリフォーム売上高は 384 億円。受注高は、5.7%増の 1,274 億円。

不動産フィー事業の売上高は 5.8%増の 4,632 億円。営業利益率は 0.7p 低下の 8.3%。積水ハウス不動産ホールディングス設立による一時的なコスト影響を受け減益も、高い入居率の維持。賃料水準も上昇。管理戸数は約 68 万 7 千戸、入居率は 97.9%。3Q の入居者入替は 88,351 戸、月額賃料の増額は 191 百万円と家賃増額傾向が継続。

【ページ 10,11】セグメント情報（開発型ビジネス）

開発型ビジネス全体の売上高は 27.2%増の 3,479 億円。営業利益は 112 億円増の 401 億円。全てのセグメントで増収増益。

分譲住宅事業の売上高は 27.9%増の 1,725 億円。売上総利益率は 0.6p 低下の 18.3%。受注は、前期比 22.5%増の 1,900 億円。優良エリアの土地仕入れ継続に注力。土地在庫は前期末より 375 億円ほど積み増し。

マンション事業の売上高は 11.4%増の 571 億円。営業利益率は 3.3p 改善の 17.5%。前期末竣工の大阪梅田のタワーマンションの引き渡しが、利益に大きく寄与。受注は 2.9%増の 626 億円。完成在庫は前期末比 109 戸減の 56 戸。

都市再開発事業の売上高は 309 億円増の 1,182 億円。物件売却による売上が 897 億円。リートへのプライムメゾン売却や開発物件売却の進捗により、3Q 時点で今期営業利益計画 115 億円を超過する進捗。ホテル事業は全国旅行支援や入国制限の緩和などにより稼働率は回復傾向。

【ページ 12】セグメント情報（国際ビジネス）

売上高は 44.2%増の 3,504 億円。営業利益は 271 億円増の 611 億円。営業利益率は 3.4p 改善の 17.4%。アメリカ、オーストラリア、中国それぞれで増益。受注は 1,012 億円増の 3,744 億円。

【ページ 13】国際ビジネス（国別詳細）

アメリカの売上高は 875 億円増の 2,799 億円。内訳は、賃貸住宅開発事業が今期 4 物件の売却予定に対し、前期に受注した 2 プロジェクトの物件売却を完了し前期比 111 億円増の 392 億円。残り 2 物件も契約済。コミュニティ開発事業は横ばいの 525 億円。住宅販売事業は 1Q から Holt 社を、3Q から Chesmar 社をそれぞれ連結し 763 億円増の 1,873 億円。営業利益は 189 億円増の 501 億円。賃貸住宅開発事業 80 億円、コミュニティ開発事業 171 億円、住宅販売事業は利益率改善と、Holt 社、Chesmar 社も加わり 259 億円と、3 ビジネス全てで増益。受注は 976 億円増の 3,029 億円。うち住宅販売事業は 543 億円増の 1,811 億円。連結子会社化した 2 社の純増のほか、Woodside Homes 社の受注も増加。単価の上昇、および粗利率の改善が継続。足元の販売面において住宅ローン金利上昇に伴い販売が鈍化するも、中期的には中古住宅の在庫不足やミレニアル世代の底堅い需要に支えられ徐々に回復見込み。住宅販売を担当する 3 社に対する徹底した PMI のもと、住

宅販売事業における収益改善と積水ハウステクノロジーの移植に向けた対応に取り組む。投資残高は M&A もあり、前期末比 3,488 億円増の 9,301 億円。

オーストラリアは、売上高 238 億円増の 471 億円。営業利益は 58 億円増の 54 億円。昨年度、コロナ影響で期ズレしたマンション引渡しや物件売却が貢献。受注は 218 億円増の 672 億円。戸建住宅、マンションともに住宅ローン金利の上昇が続く中、調整局面は続くと予想。

中国は、売上高 38 億円減の 233 億円。営業利益は 27 億円増加の 68 億円。太倉市の引き渡しを計上。受注残は 3 億円。投資残高は前期末比 137 億円減の 78 億円。蘇州と無錫のプロジェクトの会社清算を実施するなど、全プロジェクト完了に向け着実に進捗。

シンガポールの持分法投資利益は、前期比 2 億円増の 5 億円。

【ページ 15】 通期見通し等

通期見通しは、9 月 8 日に発表した内容から変更無し。

<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

- ・ 米国住宅販売事業における 3Q 受注の詳細と、来期の調整局面について。
- ・ 国内戸建住宅事業における、価格転嫁効果と足元の資材価格状況を踏まえた、来期以降の見通しについて。

回答

- ・ 来期以降の予想についてはグループのホームビルダー3 社も含め協議中。足元はキャンセルの増加により完成在庫は増加。ビルダーによっては価格を下げて売っている所もあると聞いているが、当社グループビルダー3 社は価格を下げずに販売する考えである。

受注は Holt 社で 329 億円・戸数が 337 戸、Chesmar 社は 186 億円・戸数 273 戸。

現地通貨の受注単価は、前期 9 月末時点の数字で、Holt 社が 486 千ドル。Chesmar 社は平均販売価格で 445 千ドル。

Woodside 社は受注が前期 1,267 億円・戸数 1,977 戸に対し、今期 1,275 億円、1,292 戸。

現地通貨の受注単価は今期 654 千ドル、前期 542 千ドル。

- ・ 戸建住宅事業だけでなく、賃貸住宅事業も含め、資材価格高騰による影響額は 190 億円。価格転嫁効果が出てくるのは来期以降である。

質問

- ・ 会社計画に対する 3Q の特別利益について。
- ・ 国内における資材価格の見通しについて。

回答

- ・ 特別利益のうち、無錫の会社清算益は計画には織り込んでいなかったもの。
- ・ 予想は難しいが、足元の価格は以前より落ち着いてきている。ゼネコンベースの調達コストは未だ上がっていると理解しているが、価格転嫁による利益率改善には期待をしている。

質問

- ・ 都市再開発事業の物件売却予定と、ホテルの稼働率の状況について。
- ・ 米国コミュニティ開発事業の来年度の見通しについて。

回答

- ・ 4Q の物件売却予定はない。足元では、ホテルの稼働率や客室単価も上がっているが、赤字がなくなるほどではない。このまま行動制限も、入国制限もない状態が継続すれば、回復が期待できると考える。
- ・ 住宅販売事業の減速を受け、ホームビルダーの土地仕入れ意欲は減退傾向。来期、住宅販売事業と同様、調整局面に入ると考える。

質問

- ・ 米国事業における投資スタンスについて。
- ・ 米国賃貸住宅開発事業における、買い手の投資需要について。
- ・ 第6次中期経営計画について。

回答

- ・ 2025年に海外市場で1万戸の供給を目標としている。その主たる地域として、米国では7,000-8,000戸の供給を目論んでいる。現状、グループホームビルダー3社合計で約3,800戸、ここをどの程度成長させていくかを考えるとともに、米国で2番目に住宅供給が多いフロリダを中心にビルダーを探している為、投資残高は増えることになるが、人口増加が続き、ミレニアル世代やZ世代が多い人口構造を持つ米国事業は、当社の成長ドライバーになると期待をしている。
- ・ 金利が上がれば投資意欲は下がるが、現在は家賃も上昇している。当社は良い条件で売却できない場合は、条件が揃うまで保有を続け、売り急ぐことはしない方針である。
- ・ 各事業を組み合わせながら、第5次中期経営計画よりも更に利益成長できることを目指し、現在、検討を進めている。第6次中期経営計画における還元方針は、現在盛んに議論している段階。

質問

- ・ 不動産フィー事業における減益要因について。
- ・ 米国住宅ローン金利の状況について。

回答

- ・ 主に積水ハウス不動産ホールディングス設立に伴う人件費の増加や運用制度の変更に伴うコスト増。通期では影響をならすことができる見込み。
- ・ 一時は7%を越えたが、足元は6.4%程度と聞いている。しかし、金利が下がればすぐに販売が回復するわけではなく、現地からもクリスマスシーズンの今が売り時とは聞いていない。次の需要が高まる時期は、春の住宅販売シーズンと聞いており、その時の金利の状況が影響してくると考える。

質問

- ・ 来期の配当方針について。

回答

- ・ 今はお答えできない。今期は第5次中期経営計画の配当性向40%を守り大きく増配できたが、現在、第6次中期経営計画を策定中であるため、ご理解頂きたい。

以上