

積水ハウス株式会社

2022 年度 決算説明会（WEB 配信）要旨

開催日時 : 2023 年 3 月 9 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

第 5 次中計最終年度は、過去最高の売上高・営業利益を達成。利益増加に伴い、一株あたりの年間配当は前年比プラス 20 円の 110 円。

売上高は、前期比 13.1%増の 2 兆 9,288 億円。全ビジネスモデルで増収。請負型 786 億円、ストック型 440 億円、開発型 796 億円、国際事業 1,321 億円増と国内外の住宅事業と物件売却進捗が寄与。

売上総利益は 10.5 %増の 5,842 億円。利益率は 0.5p 低下の 19.9%。資材価格高騰の影響を受けるも想定内。開発型、国際の増益が貢献。

販管費は 8.1%増加の 3,228 億円。海外子会社での増加もあり、人件費は 132 億円増加。販管費比率は売上増加により 0.5p 低下の 11.0%。

営業利益は、13.6%増の 2,614 億円。営業利益率は前期並みの 8.9%。

営業外収支は、前期比 41 億円減の△42 億円。為替差損益は、前期比 18 億円減、7 億円の為替差損。

持分法投資損益は前期比 8 億円減の△20 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 11.8%増の 2,572 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 172 億円。

特別損失は、瀋陽ホテルの減損損失 21 億円、イギリス事業の貸倒引当金繰入額 19 億円、固定資産除売却損などを合わせ 67 億円。

親会社株主に帰属する当期純利益は、306 億円 19.9%増の 1,845 億円。EPS は 49.21 円増の 276.58 円。

【ページ 4】 財政状態

総資産は昨年7月に買収した Chesmar Homes 社の取得等で、前期末比 2,063 億円増加。

流動資産は 1,411 億円増加。内訳は、現金預金が 1,823 億円減少。販売用不動産は 2,587 億円増の 1 兆 4,354 億円。国内は 516 億円増加、海外は 2,070 億円増加。Chesmar 社連結子会社化に伴う増加のほか、為替の影響による増加額が 1,029 億円。固定資産は 651 億円増加。うち、有形固定資産は 138 億円増。

Chesmar 社やマルホン社の連結子会社化に伴うのれん残高は 314 億円。

負債合計は社債減少の一方、借入金が増加等により 597 億円増加。有利子負債は 573 億円増加。国内約 806 億円減少、海外子会社での増加 1,379 億円のうち、為替による影響が 507 億円。D/E レシオは前期末比 0.1p 低下の 37.2%。

純資産は 1,465 億円増。利益剰余金の増加や、為替換算調整勘定が 524 億円の増加。自己資本比率は 1.7p 上昇の 54.3%。

【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、74 億円増加。法人税等の支払い増加の一方、棚卸資産の期中増加額が減少。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 517 億円減少。結果、フリーCF は 442 億円減少。財務活動による CF は、1,200 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 440 億円減少。現金及び現金同等物の期末残高は 3,327 億円。

投資の状況は、資本的支出が 953 億円。内、賃貸用不動産への投資が 783 億円。

2023 年度の設備投資は 850 億円。内、賃貸用不動産 650 億円を予定。

【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 7.9%増の 1 兆 773 億円。営業利益は 1,099 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横ばいの 3,524 億円。売上総利益率は 1.4p 低下の 25.1%。営業利益率は 1.1p 低下の 10.9%。受注は 3,440 億円。受注残は 84 億円減少。ZEH 比率は 90%。1 棟あたり単価は、前期比 354 万円上昇の 4,619 万円。

資材費高騰の影響は、戸建、賃貸、分譲住宅含め、第 5 次中計合計で 270 億円の影響を受けた一方、影響を受けたセグメントは利益圧迫要因をカバーし、3 年間合計で計画比 200 億円（戸建・賃貸の合計）の増益。

賃貸住宅事業の売上高は 11.0%増の 4,261 億円。受注好調と順調な工事進捗に伴い、大幅増収。売上総利益率は、1.1p 低下の 24.6%。営業利益率は 0.9p 低下の 13.7%。受注は 9.3%増の 4,264 億円。賃貸住宅「シャーマゾン」の好調継続。「シャーマゾン ZEH」の採用率は 65%まで上昇。1 棟当たり単価は前期比 11%上昇の 1 億 4,161 万円。3・4 階建て比率も 87.1%と高水準で推移。

建築・土木事業の売上高は 368 億円増の 2,987 億円。営業利益は 19 億円減少。業界での受注競争影響や資材費上昇により利益率が低下も、足元利益率改善で修正計画を上回る着地。受注は 319 億円減の 3,016 億円。建築事業は横ばいも、土木事業の公共工事受注が減少。

【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 7,851 億円。営業利益は 21 億円増の 782 億円。

リフォーム事業の売上高は 6.2%増の 1,659 億円。営業利益率も 0.2p 改善の 16.6%。戸建・賃貸住宅リフォームともに好調が継続。戸建向けの「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が、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ノベーション提案は、強い顧客基盤を背景に安定成長が継続。賃貸住宅向けリフォーム売上高は前期比 10%増の 517 億円。売上高の 1/3 を占め、潜在需要の大きい事業と認識。受注高は、5.0%増の 1,690 億円。

不動産フィー事業の売上高は 5.9%増の 6,192 億円。営業利益率は 0.4p 低下の 8.2%。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るも、高い入居率を維持、賃料水準も上昇。管理戸数は約 69 万 1 千戸、入居率は 97.8%。

【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 20.7%増の 4,644 億円。営業利益は 109 億円増の 492 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 24.4%増の 2,382 億円。売上総利益率は 0.1p 改善の 18.1%。受注は、前期比 23.7%増の 2,496 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 536 億円ほど積み増し。

マンション事業の売上高は前期並みの 908 億円。営業利益率は 0.9p 改善の 14.7%。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大きく寄与。受注は前年並みの 842 億円。完成在庫は前期末比 80 戸増の 245 戸。今年 1 月竣工の物件が複数あり、在庫が一時的に積み上がるも、販売は順調。

都市再開発事業の売上高は 325 億円増の 1,353 億円。物件売却による売上が 948 億円。営業利益は 37 億円増加の 150 億円。リートへのプライムメゾン売却や赤坂ガーデンシティ持ち分等の開発物件売却、積水ハウス不動産の保有物件売却が進捗し、計画を上回る利益を確保。ホテル事業も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 34.0%増の 5,211 億円。営業利益は 237 億円増の 738 億円。営業利益率は 1.3p 改善の 14.2%。受注は 142 億円減の 4,185 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 1,371 億円増の 4,345 億円。内訳は、賃貸住宅開発事業が計画通り今期 4 物件の物件売却を完了し、前期比 181 億円増の 805 億円。コミュニティ開発事業は前期比 13 億円減の 741 億円。住宅販売事業は 1Q から Holt 社、3Q から Chesmar 社をそれぞれ連結し、1,211 億円増の 2,799 億円。営業利益は 160 億円増の 634 億円。賃貸住宅開発事業は、サンフランシスコのオフィス環境の回復遅れに伴う物件評価見直しを行い 68 億円、コミュニティ開発事業は販売好調で 231 億円と大きく増益、住宅販売事業は Woodside Homes 社が大幅増益。Holt 社、Chesmar 社も加わり 342 億円。受注は 17 億円増の 3,394 億円。賃貸住宅開発事業は、今期引き渡し予定の 1 物件の契約を含め、655 億円。住宅販売事業は連結子会社化した 2 社が加わり、329 億円増の 2,006 億円。うち、Woodside Homes 社は、昨年 6 月からの販売鈍化により、約 2 割減少。戸数ベースでは 44.3%減、ドルベースでは 35.6%減。受注残高は 664 億円。販売状況は、住宅ローン金利上昇に伴い、昨年後半は悪化したものの、足元は金利上昇が落ち着き、単月で前年比プラスになる月も出ている。2023 年度は調整局面と見るも、今期末から本格的な回復見込み。住宅販売を担当する 3 社に対する徹底した PMI のもと、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 2,640 億円増の 8,453 億円。

オーストラリアは、売上高 282 億円増の 625 億円。営業利益は 91 億円改善の 51 億円。シドニーのマンション引渡しや物件売却、住宅販売事業が寄与。受注は 86 億円増の 745 億円。戸建住宅、マンションともに住宅ローン金利が高止まりの中、調整局面は続くと予想。投資残高は 71 億円増の 1,716 億円。

中国は、売上高 330 億円減の 239 億円。営業利益は 9 億円減の 69 億円。全マンションプロジェクトの引渡しが完了し、受注残高はゼロ。投資残高は前期末比 166 億円減の 49 億円。蘇州と無錫のプロジェクトの会社清算を実行するなど、第 6 次中計期間中の事業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、4 億円増の 10 億円。投資残高は 418 億円。

【ページ 15】 通期見直し

2023 年度の売上高は、前期比 5.2%増の 3 兆 800 億円。営業利益は 1.3%増の 2,650 億円を計画。経常利益は 2,590 億円。特別利益、特別損益は、ネットで 160 億円を見込む。親会社株主に帰属する当期純利益は 1,930 億円。EPS は 295.05 円。ROE は 11.6%。1 株当たり配当金は、前期より 8 円増の年間 118 円として、12 期連続の増配を予定。

第 6 次中計において、平均配当性向を 40%以上とする方針に加え、株主還元のためのさらなる安定性向上を図ることを目的に、下限配当を 2022 年度の実績と同じ 110 円と設定。また、自己株式取得は機動的に実施し、2023 年度は昨年より 100 億円増額の上限 400 億円を取締役に決議。

【ページ 16】 通期見直し（セグメント構成の見直し）

請負型、ストック型、開発型、国際の四つのビジネスモデルは変わらず。

戸建住宅事業は、積水ハウスの注文住宅に加え、従来の分譲住宅事業の建物部分、一体提案を行う観点から、その他事業に含まれていたエクステリア事業を追加。また、積水ハウスノイエが手がける住宅事業は、従来通り当セグメントに含む。

賃貸・事業用建物事業は、従来の工場出荷材で建築される賃貸住宅シャーメゾンや商業用の非住宅に、建築・土木事業のうち積水ハウス請負の RC 造を追加。また戸建同様、当セグメントの建築物に関わるエクステリア事業も含む。

建築・土木事業は、積水ハウス請負の RC 造部分が抜けたことで、鴻池組グループの手がける建築事業と土木事業を示すセグメントとなる。

ストック型ビジネスは、従来の不動産フィー事業を、管理事業と仲介事業に分解し、積水ハウス不動産グループの賃貸住宅管理事業を表すセグメントとして、賃貸住宅管理事業を新たに追加。リフォーム事業の変更は無し。

開発型ビジネスは、新たに仲介・不動産事業を追加。これまで分譲住宅に含まれていた土地の販売、そして不動産フィー事業に計上されていた仲介事業、また、従来マンション事業、都市再開発事業に含まれた積水ハウス不動産グループのマンション、不動産開発等もこのセグメントで管理。マンション事業は、積水ハウスの分譲マンション、および管理ビジネスを計上。都市再開発事業は、積水ハウス本体の開発事業がメインとなる。

その他事業は、エクステリア事業が抜けた結果、規模が縮小。

各種費用の割り当ても、本来あるべきセグメントに計上。そして、報告セグメントに連動する事業単位ごとの財務構造に応じた KPI 設定を行うなど、持続的成長に向けた事業管理が行われるように尽力。

【ページ 17・18】通期見通し（セグメント情報）

戸建住宅の売上は、前期比 1.2%増の 4,820 億円。営業利益は、25 億円増の 440 億円。旧戸建と分譲を合わせ、受注堅調で増収。利益面は資材価格上昇の落ち着きにより、昨年の価格改定による利益率改善を見込み、増益を計画。旧セグメントより利益率が低く見えるのは、エクステリア事業を含めたことも要因。受注は、底堅い住宅需要と、ソフト提案強化を継続し、3.1%の増加を計画。賃貸・事業用建物は、売上 5.7%増の 5,350 億円。営業利益は、75 億円増の 820 億円。増収効果、価格改定影響を含め、大幅増益。今期受注も、5.7%増を計画。建築・土木は、売上 2.1%増の 2,730 億円。受注競争の環境下で、厳しい利益率が継続することを見込み、利益は 18 億円減の 100 億円。受注は 3.4%減を計画。積水ハウスとの連携強化、環境対応技術などを軸に、受注拡大を図る。請負型全体では、3.2%増収、営業利益は、82 億円増益の 1,360 億円。

ストック型、賃貸住宅管理は、高い入居率と安定成長を維持。営業利益は 14 億円増の 490 億円。リフォームは、引き続き提案型、環境型が好調を継続。売上は 7.2%増の 1,790 億円、営業利益は 15 億円増の 240 億円を計画。なお、営業利益率が旧セグメントより減少して見えるのは、従来戸建に計上されていたアフター部門経費をリフォームに組み替えたことによる。

開発型、仲介・不動産は、売上 26.2%増の 2,790 億円。住宅用土地の販売強化、仲介事業も積水ハウス不動産を中心に成長予定。営業利益は、54 億円増の 230 億円。マンションは、売上 13.3%増の 1,100 億円。東京の高額物件、福岡のマンション引き渡しに寄与予定。営業利益も 22 億円増の 160 億円。都市再開発は、売上 44.0%増の 1,240 億円。営業利益は 128 億円増の 180 億円。うち、物件売却は 910 億円程度、売却益 210 億円を見込む。ホテル運営の収支は、プラスマイナスゼロとなる見込みで計画。

国際事業の全体売上は、7.4%減の 4,825 億円。営業利益は、248 億円減の 490 億円。アメリカは利益 4 割減を計画し、住宅需要回復時期を今期末と想定。オーストラリアは、過去、評価損を計上したプロジェクトの一括売却を想定し、増益を計画。

<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

- ・ 第6次中期経営計画における配当の下限設定について。
- ・ 2023年度計画の特別損益のネット額160億円について。
- ・ アメリカの住宅販売事業、賃貸住宅開発事業における回復見通しと、足許の状況について。

回答

- ・ 2022年度の配当110円を下限に設定するということ。当社としては計画通り増益を達成していく考えだが、何があっても最低110円はお支払いする、その意思の表れとご理解頂きたい。
- ・ 詳細は非開示だが、シンガポールの株式売却や政策保有株式の売却等を含んでいる。
- ・ 米住宅ローン金利は11月の7.0%をピークに足許6.5~6.7%で推移。1、2月受注は予想よりも2~3割増え、前年同月比で8割程の受注を獲得している。住宅販売事業は、前期比で営業利益5割減を見込んでいたが、足元の2か月は良いペースでスタートができています。賃貸住宅開発事業は、オークランドの3物件について評価損を計上。背景として、サンフランシスコのオフィス空室率が、昨年の6%程に対して足元20%程で推移しており、近接するベッドタウンであるオークランドにおいて家賃上昇の鈍化、フリーレントの期間が伸びている状況がある。しかしながら、投資家の投資意欲はそこまで悪いとは考えておらず、今期も計画通り売却を進める考え。

質問

- ・ アメリカ事業の2023年度計画にて、営業利益は半減する一方、受注が大きく増える要因について。
- ・ 自己株式取得を400億円に増額（前期比100億円増）した背景について。

回答

- ・ 計画の減益要因は大きく3つ。1つ目は、昨年後半の住宅ローン金利高騰による受注と受注残高の減少。2つ目は、今年前半の販売数は落ち込むと想定している点。3つ目は、販売価格の調整（米ドル販売価格ベースで5~10%）を織り込んでいるため。受注は2023年後半から販売数が回復する想定のもと、契約数の増加とキャンセル率の改善によりプラスになると考える。
- ・ 投資家の皆様の期待に応える思いで設定した。M&Aも予定をしているが、時期や価格は未定であり、自己株式取得は、投資と資金のバランスを考慮した上で、機動的に実施したいと考える。

質問

- ・ 都市再開発事業の2023年度計画について。売却可能物件はあるのか。
- ・ アメリカにおける直近の住宅販売状況、売値調整等の状況について。

回答

- ・ 個別の物件については非開示だが、売却可能な物件はある。パイプラインは全体で3,500億円程。内、1,500億円がオフィス・ホテル。2,000億円が賃貸住宅となっている。
- ・ 3つのビルダーごとに違いはあるが、契約残高があるうちは値引きがしにくい状況であったのが、年末の段階で在庫が減少し、一部値引き販売が可能な状況となったことで、1月、2月の受注回復につながった。

質問

- ・ 2022年度の特別利益計上と、法人税等の負担率が低くなった背景について。また2023年度への影響について。
- ・ 2023年度の期末フリーキャッシュフローの見通しについて。

回答

- ・ 中国の清算益で計画に含めていないものがあつたため。また、法人税等については中国の清算益に伴う為替の影響で、負担率が低くなっている。今期についても、中国の清算がしばらく継続する予定。
- ・ 2023年度のフリーキャッシュフローは、M&Aを考慮しない前提で500億円から600億円となる見込み。

質問

- ・ 2022年度のホテル収益の状況と、足元のホテルの稼働率について。

回答

- ・ 2022年度のホテル収益は赤字の△36億円。これが今期、プラスマイナスゼロになるイメージ。稼働率は非開示。

質問

- ・ 資材費上昇などを踏まえ、2023年度計画の戸建、賃貸・事業用建物における利益率改善の蓋然性について。
- ・ 更なる資材費上昇の可能性について。
- ・ ROEターゲットにおける財務レバレッジの考え方について。

回答

- ・ 資材価格高騰の影響について、第5次中計期間中は、270億円程の影響を受けたが、価格転嫁や内部努力を行ったことで、第6次中計期間で年間85~110億円程度カバーできると見込んでいる。
- ・ 昨年以上の資材価格上昇は予想していないが、上昇した場合、更なる努力や、価格転嫁が必要になる可能性が出てくると考える。
- ・ レバレッジを効かせるかについては、投資案件の規模や時期によって対応が変わるため、機動的に考えた

質問

- ・ 仲介・不動産事業の2023年度計画における成長要因について。

回答

- ・ 昨年2月の積水ハウス不動産ホールディングス設立後、新たに開始した土地売買の事業が成長ドライバー。25%程を積水ハウスが、75%程は他ビルダーに卸すビジネスモデル。

以 上