

積水ハウス株式会社

2023年度 第1四半期 決算説明会（WEB配信）要旨

開催日時 : 2023年6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3】業績概要

2023年度 第1四半期の決算は、物件売却の差異などにより減収減益となったものの、第1四半期決算としては過去2番目の収益を計上。足元の受注状況を考慮すると、今期計画達成に向け着実に進捗。

売上高は、前期比4.8%減の7,082億円。うち昨年1Qとの物件売却差異の影響を受け国際事業で444億円の減少。

売上総利益は15.4%減の1,380億円。利益率は2.4p低下の19.5%。資材価格高騰の影響や昨年連結子会社化したChesmar社の“のれん”について取得原価の配分が確定し、一部が販売用不動産の売上原価として計上されたことが低下要因。

販管費は9.2%増加の823億円。海外子会社での増加もあり、人件費は26億円増加。販管費比率は1.5p増加の11.6%。

営業利益は、36.5%減の557億円。営業利益率は3.9p低下の7.9%。

営業利益の通期計画に対する進捗率は、全体で21.0%となり、計画に沿って進捗。

営業外収支は、前期比9億円減の△26億円。為替差損益は、前期比3億円増、6億円の為替差益。

前期にイギリス事業での投資評価損15億円を計上したことによる反動により持分法投資損益は前期比12億円改善の△5億円。結果、経常利益は前期比38.3%減の530億円。

特別利益は、シンガポールの商業施設の売却益82億円により増加。

親会社株主に帰属する四半期純利益は、27.1%減の419億円。EPSは、22.07円減の63.33円。

全体の受注は2.7%増の7,562億円。

【ページ 5】 財政状態

総資産は前期末比 390 億円増加。

流動資産は 394 億円増加。内訳は、現金預金が 296 億円減少。販売用不動産は 698 億円増加。国内が積水ハウス不動産各社の積極的な仕入れ等により 374 億円増加、海外がアメリカのマルチファミリー案件の工事進捗により 323 億円増加。うち為替影響が 51 億円。固定資産は 3 億円減少。うち、有形固定資産は投資不動産取得等により 71 億円増。Chesmar 社の取得原価の配分が確定したことにより、“のれん” が 115 億円減少。

負債合計は支払債務や未払い法人税が減少した一方、有利子負債の増加等により 295 億円増加。有利子負債は 697 億円増加。D/E レシオは前期末比 0.04p 上昇の 0.41 倍。

純資産は 94 億円増。親会社株主に帰属する四半期純利益の計上があったものの、配当金の支払いにより微増。自己資本比率は 0.4p 低下の 53.9%。

【ページ 6】 キャッシュ・フロー、投資の状況

営業活動による CF は、積極的な販売用不動産の仕入れ等により 781 億円減少。投資活動による CF は、シンガポールのプロジェクト売却に伴う投資有価証券の売却収入等により、前期比 77 億円増加。結果、フリーCF は 704 億円減少。財務活動による CF は、配当金の支払いや短期社債の発行により前期比 461 億円増加。現金及び現金同等物の 1Q 末残高は 3,030 億円。

投資の状況は、資本的支出が 222 億円。内、賃貸用不動産への投資が 164 億円。

通期計画 850 億円は変更せず。

【ページ 7,8】 セグメント情報（請負型ビジネス）

報告セグメントの区分を変更しており、比較・分析は変更後の区分に基づく。

請負型ビジネス全体の売上高は 4.2%減の 2,894 億円。営業利益は 56 億円減の 270 億円。

戸建住宅事業の売上高は、昨年下期の受注減に伴う期初受注残の減少等を要因に 7.4%減の 1,058 億円。売上総利益率は 1.1p 低下の 22.4%。うち資材高の影響は約 10 億円で計画通り。営業利益率は 2.4p 低下の 5.9%。資材高の影響が 1p、減収による販管費等の固定費負担増の影響が 1.3p。2Q 以降は、前期比での資材価格の影響の薄まりと内部努力によるコスト削減による利益率改善を見込む。受注は 3.4%減の 1,126 億円。前年のハードルが高いことも要因であり、堅調。先行指標となる分譲土地の売れ行きが好調であり、2Q 以降に期待。受注残は 67 億円増加。ZEH 比率は 93%。1 棟あたり単価は、前年比 234 万円上昇の 4,853 万円。

賃貸・事業用建物の売上高は 0.7%増の 1,256 億円。順調な工事進捗に伴い、前年並みを維持。売上総利益率は、1.9p 低下の 23.6%。うち資材価格高騰影響は約 12 億円。営業利益率は 1.7p 低下の 14.2%。受注は 4.4%増の 1,225 億円と好調を継続。賃貸住宅「シャーメゾン」の ZEH 比率は 76%と成長を継続。ZEB 事務所などの非住宅も大きく増加。1 棟当たり単価は 2022 年度比 1,061 万円増の 1 億 5,222 万円。3・4 階建て比率も 92.2%と高水準で推移。

建築・土木事業の売上高は 50 億円減の 579 億円。営業利益は 3 億円減の 30 億円。資材価格高騰の影響に伴う発注者都合等により工事進捗が遅れたことが減収減益要因。受注は 134 億円減の 525 億円。土木の工事需要は弱含む一方、建築の建設需要は旺盛。物価上昇による施主とのコスト調整に時間を要しているものの、受注活動自体は比較的順調に推移。受注利益率も改善傾向。

【ページ 9,10】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 5.5%増の 2,011 億円。営業利益は 15 億円増の 193 億円。

賃貸住宅管理事業の売上高は 4.4%増の 1,612 億円。営業利益率は 0.2p 改善の 9.1%。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で昨年は減益なるも予定通り増益基調に復帰。

管理戸数は約 70 万戸、入居率は 98.2%。

リフォーム事業の売上高は 10.1%増の 399 億円。営業利益率も 0.5p 上昇の 12.0%。戸建向け「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、賃貸の長期安定経営に不可欠なりノベーション提案は、強固な顧客基盤を背景に戸建・賃貸住宅リフォームともに安定成長を継続。受注は 6.6%増の 443 億円。昨年に引き続き好調を維持。

【ページ 11,12】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 10.7%増の 1,244 億円。営業利益は 5 億円減の 168 億円。

仲介・不動産事業の売上高は 15.6%増の 610 億円。売上総利益率は 3.0p 改善の 23.2%。受注は、前期比 10.3%増の 747 億円。優良土地の仕入れ強化と、積水ハウス不動産各社による好調な不動産販売が寄与。土地在庫は前期末より 380 億円程度積み増し。

マンション事業の売上高は 61.2%減の 159 億円。営業利益率は 16.7p 低下の 8.3%。前年同期は大型タワーマンションの引き渡しがあった影響により減収減益。供給物件に対する販売活動は好調で受注は 257 億円。完成在庫は前期末比 81 戸減の 164 戸。

都市再開発事業の売上高は 289 億円増の 474 億円。営業利益は 55 億円増加の 81 億円。大手門タワー・ENEOS ビル持分の売却利益が寄与。ラグジュアリーホテルを中心に、稼働率が回復傾向。

【ページ 13】セグメント情報（国際ビジネス）

売上高は 30.4%減の 1,018 億円。営業利益は 242 億円減の 43 億円。営業利益率は 15.3p 低下の 4.3%。前年同期は物件売却とマンション引渡しが多かった影響により減収減益。受注は 460 億円減の 1,102 億円。

【ページ 14】国際ビジネス（国別詳細）

アメリカの売上高は 51 億円減の 963 億円。内訳は、戸建住宅事業は Chesmar 社が収益に加わり、175 億円増の 629 億円。コミュニティ開発事業は 68 億円減の 154 億円。賃貸住宅開発事業は前期 2 物件の売却に対し、今期 1 物件の売却となり 156 億円減の 179 億円。営業利益は 156 億円減の 53 億円。うち戸建住宅は△19

億円。コミュニティ開発 46 億円、賃貸住宅開発 24 億円。

戸建住宅減益の主な要因は、Chesmar 社の取得原価の配分が確定したことにより、暫定的に「のれん」としていた一部が土地などの販売用不動産に配分されたことによる。昨年に売り上げた物件においても売上原価アップ分をこの 1Q で計上したことにより、従前ののれん償却と比べ、41 億円利益減少。この影響を除けば、利益額は計画以上で推移。一方、のれん償却費は圧縮されたため、原価アップとなった販売用不動産が減少する来年度以降は利益が改善傾向。

受注は、前期比 17 億円減の 1,024 億円。うち戸建は Chesmar 社の増加もあり、前期比 117 億円増の 870 億円。顧客マインドの改善などにより、今期の受注は計画を上回る予想。受注残高は前期末比 60 億円増の 1,407 億円。うち戸建住宅が 904 億円。コミュニティ開発が 487 億円。投資残高は前期末比 163 億円増の 8,617 億円。

オーストラリアの売上高は 277 億円減の 51 億円。営業利益は 51 億円減少の△3 億円。前年同期はシドニー近郊開発用地の売却や、マンション引渡しがあった影響により減収減益。受注は 434 億円減の 75 億円。今期売上を予定しているマンションの契約率は 98%と計画通り推移。投資残高は 64 億円増の 1,780 億円。

中国の売上高は 115 億円減の 2 億円。営業利益は 34 億円減の△2 億円。

シンガポールは商業施設の売却により特別利益 82 億円。投資残高は 388 億円。

【ページ 16】 通期見通し

国内外での受注状況が計画通り推移していることにより、計画は据え置き。

< 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

- ・ アメリカの戸建住宅事業、賃貸住宅開発事業における足元の事業環境と今後の見通しについて。
- ・ 都市開発系の物件売却における仲介・不動産事業と都市再開発事業の内訳について。

回答

- ・ 戸建住宅事業において、受注は夏まで好調が継続すると見込んでいる。夏以降に関しては、中古住宅の在庫が不足している環境を踏まえると、金利が落ち着いた水準で推移すれば、強いマインドの継続が期待できると考える。賃貸住宅開発事業では、中小地方銀行を中心に融資姿勢が慎重な点もあり、投資家のマインドは少し冷えていると感じるが、年後半には改善することを期待し、通期計画に対して残り 120 億円の営業利益を 3 物件の物件売却で達成したい。状況が変わらなかった場合、安売りすることは考えていないため、国内の都市再開発事業において、計画を変更して物件売却を行う可能性は有り得る。
- ・ セグメント変更に伴い、前 1Q は従来基準で売上 252 億円、利益 65 億円だったものが、今回の見直しにより 277 億円、63 億円に変更している。これまでは購入したマンション用地の素地売却等も一定の基準で集

計し、都市再開発事業における物件売却と合算していたが、セグメント変更に合わせて、都市再開発案件および積水ハウス不動産が開発した案件のみを合算して開示することになっている。金額的に大きな変更とは考えていない。

質問

- ・ 今期のホテル収益について。
- ・ 当 1Q で発生した計画外の 41 億円（「のれん」の確定に伴う原価増加）のリカバリー方法について。

回答

- ・ ホテル収益の期初計画は±0 で見ている。減価償却等も含めると赤字となっているが、足元では海外からの宿泊者も増加しており、稼働率も 45%程度まで回復してきている。稼働もまだ上昇すると目論んでいるが、当 1Q では期初計画を踏襲したいと考えている。
- ・ 足元、アメリカ戸建住宅の受注が好調で、原価増加分はこれでカバーできると考える。戸数ベースでは、今期受注実績に対し、連結前の Chesmar 社を除く前 1Q の受注実績対比は前年同期比 150%となっている。Chesmar 社を含めた計画比は 135%となり、順調に推移している。

質問

- ・ 国内：戸建・賃貸住宅における粗利回復の見通しと、足元の資材価格の動向について。
- ・ アメリカ：戸建住宅事業における「のれん」を除いた利益率の動向と今後の見通しについて。

回答

- ・ 昨年 6 月と 8 月に価格転嫁を実施したことにより受注が減少したことも、当 1Q の売上減に影響している。価格転嫁効果が出てくるのは戸建で 2Q 以降、賃貸は 3Q 以降になる。当 1Q では原価の上昇に加え、価格転嫁以前の受注分が多く、利益率が低下している。資材価格は一部の部材で上昇が見られるが、昨年と比べれば、はるかに落ち着いている。
- ・ アメリカの戸建住宅事業では昨年 12 月までは売りにくい状況が続いていたため、利益率も低い状態だったが、足元はキャンセル率も低く、値引き件数も少ない状態で販売ができています。前 1Q・2Q のレベルまで販売価格が上昇し、高い利益を取れるとは考えていないが、購入意欲の強い顧客は多いことから、販売しやすい環境は続くと思込んでいる。

質問

- ・ 通期計画に対する 2Q 以降の見通しについて。
- ・ 通期計画に対するオーストラリアの回復時期について。

回答

- ・ Chesmar 社の「のれん」の確定に伴う 41 億円の原価増加は計画外だったが、それ以外は計画線上と理解いただきたい。
- ・ 1Q のオーストラリアにおける減収減益は会社計画に沿った進捗である。今期の後半に物件売却を計画している。

質問

- ・ アメリカ：コミュニティ開発事業の需要動向と今後の見通しについて。

回答

- ・ 戸建住宅の好調な受注と、少しタイムラグがある中で土地も売れている。当社の各ビルダーも用地仕入れを増やそうと計画を変更しており、他ビルダーにも同様の動きが出ている。

質問

- ・ 仲介・不動産事業における販売用不動産の増加（前期比+388億円）を踏まえた、積水ハウス不動産の建売販売等の状況について。
- ・ 都市再開発事業における2Q以降の物件売却の見通しについて。

回答

- ・ 積水ハウス不動産は土地を売却しており、建売ではない。積水ハウスの土地が無いお客様への土地売却が全体の25%程、残りは素地のまま外部に売却しており、利益率も回転率も非常に良い状態で販売出来ている。ターゲットを住宅用地に絞り、住宅用地に強い不動産会社を目指し事業を推進したい。
- ・ 国内の都市再開発事業で保有している物件は、期末残高で約3,000億。引き合いは非常に強く、仮にアメリカの賃貸住宅開発の物件売却が少なくなった場合、国内の物件売却は十分可能。アメリカの賃貸住宅開発事業の売れ行きを見ながら、都市再開発事業の物件売却について吟味していきたい。

質問

- ・ オーストラリア事業におけるマンション引き渡しの端境期について詳細を教えてください。
- ・ 仲介・不動産事業における粗利上昇の要因について。

回答

- ・ 端境期というより、物件の完成、顧客への引き渡しに伴う収益計上の時期が、前期と今期では違っていると、ご理解いただきたい。
- ・ 積水ハウス不動産は住宅用地の販売を昨年後半より開始しており、今年に入り土地を買い増し、仕入れが順調に進んでいる。仕入れた土地は住宅用地として高い回転率で売却できている。

以上