

# 積水ハウス株式会社

## 2026 年度第 1 四半期 決算説明会

### 質疑応答要旨

開催日時	:	2026 年 6 月 4 日 (木) 16 : 00 ~ 17 : 00	
出席者	:	常務執行役員 財務部門担当	藤田 徹 (説明者)
		取締役 専務執行役員	石井 徹
		業務役員 IR 部長	川畑 弘幸

### < 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

- ・ 中東情勢悪化に伴い想定される影響として、仕入れ価格上昇およびサプライチェーンの目詰まりによる工事遅延リスクがあると考えますが、それぞれの現時点での見方と、これらのリスク顕在化時における対応策について。
- ・ 米国戸建住宅事業における売上総利益率の見通しについて。

#### 回答

- ・ 第 1 四半期業績において、中東情勢の影響は、ほぼ出ていない。通期では仕入れ価格上昇の影響を見込んでおり、現時点では数十億円程度と試算しているが、今後の情勢によっては膨らんでくる可能性はある。価格転嫁も実施していくが、タイムラグによりその効果が出るのは来期以降となる。工事・引渡しの遅延については現時点で発生しておらず、サプライヤーとも協議し資材確保に努めているほか、工程調整などを図り、お客様に極力ご迷惑をおかけしないよう対応している。現状、不透明な状況が続いており、長期化した場合の影響を含め、もう少し時間をかけて見極めていく必要があるが、マイナスの影響が顕在化した場合は、第 1 四半期において好調なスタートを切った建築・土木事業や賃貸住宅管理事業等に加え、国内や米国賃貸住宅の物件売却において想定よりも良い条件で契約が済んでいるものもあることから、これらの上振れにより吸収していきたいと考えている。
- ・ 第 1 四半期は利益率の低い SPEC<sup>※</sup>の完成在庫を中心に販売したが、徐々に利益率が高い Built to Order (BTO) へのシフトを進めており、その比率は昨年 10%程度から足元では 20%超まで上昇している。契約

時の売上総利益率は徐々に改善しているが、BT0 はリードタイムが少しかかるため、これらが第 2 四半期以降に引渡しに転じることで売上総利益率の改善につながってくる。物件にもよるが、BT0 は SPEC に比べて売上総利益率が 5%程度高く、通期計画の売上総利益率（のれん等償却および連結調整前：17%）に向け、比率を増やしていきたい。

※SPEC：予め仕様を決めて建設し、完成後または完成に近い状態で販売する建売住宅

#### 質問

- ・ 米国戸建住宅事業において、足元の利益率が改善傾向となっている要因について。
- ・ 国内の戸建住宅と賃貸住宅の受注が前年対比で弱く見えるが、その要因について。

#### 回答

- ・ 4 月以降、中東情勢の緊迫化や住宅ローン金利の再上昇を受け、市場環境は好転していないことから、利益率の改善は、市場要因というよりも BT0 へのシフトや利益率を重視した販売という要素が強いのではないかと考えている。地域別では、テキサスやカリフォルニア、北西部・山岳地域では計画を上回っているが、南西部・東部は厳しいという状況。
- ・ 国内の戸建住宅事業の減収減益については、前期の第 2・第 3 四半期における受注残高が少なかったことが主な要因。受注についても前年同期比で減少はしているが、高額物件の引き合いが増加し、受注計上まで時間を要する物件が増えていることが一因と見ている。足元 5 月の受注は 101%とプラスに転じており、第 2 四半期以降、挽回を図っていきたい。一方、国内の賃貸住宅は、金利上昇や中東情勢の影響を受けた資材価格上昇の影響により、利回り等に対する目線の変化から、検討期間の長期化や様子見が起きている可能性もあり、引き続き分析を進めていく。今期業績については、潤沢な受注残高を確保していることから、計画は達成可能と考えている。

#### 質問

- ・ 米国戸建住宅事業について、計画を据え置いている中で、下振れリスクの可能性について。また、中期的な技術移植などの取り組みに対する手ごたえや進捗について。
- ・ 米国戸建住宅事業が仮に下振れとなった場合のリカバリー策の考え方について。

#### 回答

- ・ 今期の米国戸建住宅事業の営業利益は 230 百万ドル（のれん等償却および連結調整前）の計画であり、第 1 四半期の赤字は想定内かつ計画よりも少し良い数字である。今後は BT0 比率の引き上げや One Company 化後の経費削減効果によって利益率を高めていく。引渡戸数については、中東情勢にもよるところも大きく、停戦合意がなされ、原油価格が落ち着くことで住宅ローン金利の低下やセンチメントが改善することを期待したいが、リスクもあることから、その影響は他事業の上振れによって吸収していきたいと考えている。足元の販売状況としては、3 月は春商戦ということもあり想定より悪くなかったが、4 月以降は少しブレーキがかかっている状況。また、積水ハウステクノロジーの移植については、しっかり行う為に時

間をかけ丁寧に計画を練っており、まずはセールスのトレーニングや施工精度の向上などに取り組んでいる。統合効果については、重複するエリアでの人員・拠点の統合を今年から本格化しており、これらの効果は第2四半期以降に効果が顕在化してくるものと考えている。

#### 質問

- ・ 米国戸建住宅事業について、米国の他社比で受注や利益率の数字が弱く見える要因と販売面での優位性確保に向けた戦略について。
- ・ 米国賃貸住宅開発事業について、足元の売却市場動向と今期計画（6物件・営業利益275億円）の進捗状況について。

#### 回答

- ・ 米国戸建住宅事業について、売上総利益率の低下幅は他社とそれほど差はないが、引渡戸数の減少幅は大きくなっている。背景としては、旧MDCが数年前にアセットライトの高速回転モデルへ舵を切った影響により、比較的取得時期が新しく簿価の高い土地が多いことから、市況が悪化し価格競争となった場合に販売を伸ばしにくいという側面もある。今後は積水ハウステクノロジーの移植により差別化を図っていくが、それには少し時間がかかる一方、足元では技術移植に向けた駐在員の増加などによる経費増加の影響が出ているという面もある。
- ・ 米国賃貸住宅開発事業について、今期売却予定の6物件のうち4物件は計画を上回る条件で売却の目途がついており、残り2物件に加えてもう1物件についても交渉中であることから、予定通り進捗すれば上振れて着地する見通しである。

#### 質問

- ・ 国内において中東情勢の影響が大きいと考えられる事業とその濃淡について。
- ・ 国内のマンション事業や都市再開発事業の物件売却における足元の金利上昇の影響や今後の見通しについて。

#### 回答

- ・ 中東情勢の影響は、国内では戸建住宅事業、賃貸・事業用建物事業、リフォーム事業、そして建築・土木事業（鴻池組）にも及ぶが、主に戸建住宅事業、賃貸・事業用建物事業、リフォーム事業におけるコスト上昇を数十億円程度と見込んでいる。影響度合いについて答えるのは難しいが、建築・土木事業のような比較的大型で工期の長いものは発注が済んでいるものが多く影響を受けにくい一方、リフォーム事業のように工期が短く、単品発注のようなものは影響を受けやすいリスクがあると考えている。そのリスクも含めて、何とかやりくりをしながらお客様に迷惑をかけないように努めている。
- ・ 国内のマンション事業や都市再開発事業では影響は出ておらず、第1四半期の業績も好調に推移している。また、都市再開発事業では第2四半期以降にも物件売却を予定しており、今期の上振れ要因として見込んでいる。

#### 質問

- ・ 販売用不動産の増減について、仲介・不動産事業（+456億円）および都市再開発事業（+180億円）の要因について。仲介・不動産事業では、第1四半期決算で賃貸不動産の売却があったが、そのような資産も含まれているか。

#### 回答

- ・ 仲介・不動産事業については賃貸不動産用地の仕入れも含まれているが、宅地の仕入れが中心。ポートフォリオの内、約7割は住宅関連不動産であり、回転率・利益率を意識しながら仕入れ・売却を行い、業容拡大に伴って増加している。都市再開発事業については、第2四半期以降に売却予定物件を販売用不動産へ振り替えたものなどが増加要因となっている。

#### 質問

- ・ 国内外の不動産売却において、金利上昇や建築コスト上昇により、売却で得た資金を再投資して高いIRRを実現することが難しくなってきたと感じるが、業績達成のために売却するのではなく中長期的に温存するという考えはないか。
- ・ 信用格付けの安定化および格上げを目指す上での対応策について。

#### 回答

- ・ 物件売却については、過去には業績の下振れ時に追加売却を行ったケースもあったが、例えば米国賃貸住宅開発事業については、今期は前期以前に売却を予定していたものも含めて6物件を必ず売却するという計画であり、既に4物件については目途が立っているという状況。また、中期経営計画でも説明している通り、米国事業ではポートフォリオのリバランスを図っており、米国賃貸住宅開発事業では物件売却を進め、より高いIRRが期待できる米国戸建住宅事業や米国コミュニティ事業へのシフトを進めるとともに、米国賃貸住宅開発においても、物件タイプを高層中心から中低層へ転換し回転を高めるなど、ビジネスモデルの転換を図っていく。必ずしも単年度の業績達成のためだけに売却を進めているわけではないとご理解いただきたい。
- ・ 2026年3月にS&Pの信用格付け（BBB+）のアウトルックがネガティブに変更された主な要因は米国戸建住宅事業の回復の遅れにある。特に重視されている指標であるNet Debt/EBITDA倍率（債務償還年数）を継続的に3年未満に維持できなければ格下げのリスクが高まると指摘されている。この水準を達成するために、EBITDAの拡大とNet Debtの低減の双方を実現することを目指している。物件売却についてはその双方に効いてくるため、着実に進めていきたい。中東情勢など不透明な部分はあるが、今年度の計画を達成し、来年度以降も引き続き指標を改善させるとともに、格付機関との綿密なコミュニケーションを継続することで、格下げのリスクを緩和していきたい。

以上