

積水ハウス株式会社

2019 年度 決算説明会（電話会議）要旨

開催日時： 2020年3月5日（木）17:00～18:00
説明者： 代表取締役副会長 稲垣 士郎
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。

【シート1】 業績概要

期初計画を超過し、過去最高の売上高・利益を更新。一方、第5次中期経営計画に向け、将来損失が発生する可能性がある不動産について評価損102億円、減損損失135億円の計237億円の損失を計上。

受注は、戸建住宅は消費税反動減の影響に加え、米中貿易摩擦による企業業績の減速感がマインド低下に影響し、前期比10.5%減少。10-12月のGDPマイナスに続き、1-3月も新型コロナウイルス感染症の問題等でマイナスになる見通しだが、問題収束による企業業績の回復感に伴い受注も戻ってくると考える。賃貸住宅は、市場全体の大幅減少に対し、10年前からの3大都市圏を中心としたエリアへの注力、昨年組織改編による専業化強化の効果、差別化されたシャーメゾン品質、そして2月1日付で社名変更した積水ハウス不動産各社とのグループ連携強化による高入居率の維持により、受注高は前期比2.5%増。

業績概要については、売上高は前期比2,548億円増加の2兆4,151億円。国際事業の米国マルチファミリー（賃貸住宅開発）事業が好調に推移し、請負型ビジネスの通期計画比減少をカバー。請負型ビジネスは3.6%、276億円増。戸建住宅は計画通り、賃貸住宅は物件大型化の影響もあり通期計画に対し273億円減。ストック型ビジネスは4.9%増。リフォーム事業、不動産フィー事業ともに順調だが、通期計画に対し33億円減。開発型ビジネスは6.0%減。分譲住宅は通期計画未達、マンション事業、都市再開発事業がともに超過し、通期計画に対し91億円増。国際事業は58.5%、1,439億円増。マルチファミリー事業含む米国事業が好調、中国事業も堅調に推移し、通期計画に対し582億円増。そのほか、10月1日付で連結子会社化した鳳ホールディングス（鴻池組の持株会社）の10-12月期の売上高724億円含む。

売上総利益は334億円増加し4,780億円、通期計画比30億円増。利益率は0.8p低下。退職給付債務の割引率変更（1.4%→0.8%）等が売上原価と一般管理費に影響し、退職給付費用が合計120億円増加。それに伴い粗利益率段階では約0.2pの低下要因。保有不動産の将来損失の発生リスクに対応し、評価損102億円計上。内訳は、分譲住宅9億円、マンション事業9億円、国際事業83億円。請負型ビジネスは通期計画に対し売上

未達で売上総利益率 0.1p 低下。ストック型ビジネスは 0.2p 改善。開発型ビジネスは 3.3p 低下。都市再開発事業が売上減少と売却物件の利益率低下で 10.3p 低下。国際事業は 0.5p 改善。

一般管理費 174 億円増加のうち、退職給付費用の増加を含む人件費増加が 129 億円。

営業利益は 8.5%増の 2,052 億円。営業利益率は 0.3p 低下の 8.5%。通期計画に対し 2 億円増、利益率は 0.2p 減。退職給付費用の増加が約 0.5p の低下要因。請負型ビジネスは 2.4%増の 948 億円。利益率は 0.2p 低下。

うち、退職給付費用の増加の影響は 1.0p の低下要因。通期計画に対しては、賃貸住宅の工事進捗の遅れで 61 億円減、利益率は販管費の上昇等により 0.4p 減。ストック型ビジネスは 6.7%増の 645 億円。利益率は 0.2p 改善。通期計画に対しては 29 億円減、利益率は 0.4p 減。シャームゾンの工事進捗の遅れで、借上戸数の増加が予定より抑えられたことによるもので、2020 年度は工事進捗で十分成長可能。開発型ビジネスは 32%減の 394 億円。利益率は 3.9p 低下。通期計画に対しては 24 億円増、利益率 0.4p 増。国際ビジネスは 172.6%増の 445 億円、利益率 4.8p 改善。通期計画に対して 95 億増加で、請負型ビジネスの計画比減少を補った。その他には鳳ホールディングスの 10-12 月期営業利益 49 億円含む。

営業外収支は 26 億円増の 86 億円。うち、持分法投資利益 104 億円、為替差益 7 億円。

経常利益は 9.6%増の 2,139 億円。営業外収支の改善で通期計画比 59 億円増。

特別利益は 129 億円。主な内訳は、10 月 1 日付で連結子会社化した鳳ホールディングスの段階取得に係る差益 85 億円、シンガポールのプンゴルプロジェクトの SPC 持分の一部売却による関係会社株式売却益 36 億円。2019 年度は 13 銘柄の持合い解消を進め、投資有価証券売却益 7 億円。特別損失は 154 億円。中国瀋陽市和平区のホテルの ADR（平均客室単価）が想定を下回っているための減損損失 111 億円を含む減損損失 135 億円、固定資産除売却損 14 億円、持合い解消による投資有価証券売却損 4 億円。

当期利益は 9.9%増の 1,412 億円、通期計画比 22 億増。EPS は 205 円 79 銭。配当 81 円、配当性向は 39.4%、8 年連続の増配。ROE は 11.6%。

受注は 3,025 億円増の 2 兆 4,800 億円。請負型ビジネス、開発型ビジネスは減少、ストック型、国際ビジネスは増加。鳳ホールディングスの 10-12 月期の受注高 613 億円含む。受注残高は 4,126 億円増の 1 兆 4,084 億円。国際ビジネスが倍増し 2,223 億円、鳳ホールディングスの受注残高 3,308 億円。

【シート 2】 財政状態

総資産は 2,217 億円増加の 2 兆 6,347 億円。鳳ホールディングスの資産 2,294 億円の増加が主因。販売用不動産は、物件売却の増加で 1,005 億円減少。現預金は、キャッシュ・フローの改善で 2,412 億円増。

有利子負債は 526 億円減少し、D/E レシオは 7.7p 低下の 46.4%。有利子負債から現預金を差し引いたネットデットベースでは 2,938 億円改善し、財務体質の改善は着実に進捗。自己資本比率は、0.9p 低下し 48.1%。

キャッシュ・フローについて、営業活動による CF は、都市再開発事業、国際事業での物件売却が進み 2,386 億円改善。投資活動による CF は、49 億円改善。フリーCF は、2,436 億円改善。財務活動による CF は、有利子負債の削減、配当金の支払い、自己株式取得、鳳ホールディングスの自己株式取得等でマイナス 1,481 億円。現預金は、鳳ホールディングス分を含め大幅増加。

設備投資は、賃貸用不動産への投資が 601 億円、減価償却 215 億円。2020 年度は、設備投資 900 億円のうち、賃貸用不動産への投資 750 億円、減価償却 220 億を計画。

【シート3】 セグメント情報（請負型ビジネス）

戸建住宅事業は増収増益。売上総利益率、営業利益率ともに横ばい。退職給付費用の影響は、売上総利益率で0.6p、営業利益率で0.9pの低下要因となるも、数量効果とブランドのさらなる定着、コストダウンで吸収。営業利益率は、賃貸住宅の売上減少に伴う販管費の配賦増加を吸収。受注高は10.5%減少。1棟当たり単価、グリーンファーストゼロ比率、3・4階建て比率は順調に上昇。

賃貸住宅事業は減収減益。売上総利益率は0.4p低下、営業利益率は0.2p低下。退職給付費用の影響は、売上総利益率で0.6p、営業利益率で0.9pとなり、通期計画に対する売上未達で吸収できず。受注高は2.5%増加。1棟当たり単価、3・4階建て比率は順調に上昇。非住宅の受注高は約900億円。

【シート3】 セグメント情報（ストック型ビジネス）

リフォーム事業は増収増益、売上総利益率、営業利益率ともに改善。受注高は0.9%増。提案型リフォームや環境型リフォームなど、500万円以上の大型リフォームが3割超。

不動産フィア事業は、増収増益。売上総利益率、営業利益率ともに横ばい。管理室数は前期末比2万户増加の63万9,000室、入居率は97.7%と高水準継続。

【シート4】 セグメント情報（開発型ビジネス）

分譲住宅事業は、減収減益。売上総利益率、営業利益率はともに改善。

マンション事業は、増収増益。売上高は初の1,000億円台。総利益率、営業利益率ともに改善。受注高は、次期竣工物件の減少で14.2%減少。完成在庫は、前期末比108戸減少の78戸。

都市再開発事業は、減収減益。売却物件の利益率低下により、売上総利益率、営業利益率はそれぞれ約10p低下。物件売却による売上高888億円、利益113億円。うち、積水ハウス・リートへ赤坂ガーデンシティ、本町南ガーデンシティ、ガーデンシティ品川御殿山等、約700億円強を売却。

【シート4】 セグメント情報（国際ビジネス）

大幅増収増益。売上総利益率、営業利益率ともに改善。将来の損失リスクに備え83億円の評価損を計上。受注高は110.9%増の5,008億円。受注残高は1,110億増加し、2,223億円。投資残高は前期末比807億円減少の7,490億円。財務体質の大幅改善で、第5次中期経営計画では成長に向けての投資を行っていく。

オーストラリアは減収減益。0.25%の政策金利の引き下げ、融資規制緩和、補助金等の施策や山火事の収束で、住宅市場は回復傾向になると考える。クイーンズランド州の複合開発において将来の損失リスクに備え33億円の評価損計上。受注高は52億円増の291億円、投資残高は前期比39億円増。2020年度は、売上高199億円増の434億円、営業利益57億円増の35億円の計画。

中国は増収増益。2018年度の契約戸数948戸に対し、2019年度は3,141戸と順調。新型コロナウイルス感染症の影響で販売センターでの活動や工事が停止しているが、蘇州、太倉、無錫、瀋陽エリアでの新規感染者は足元ゼロが続いており、同エリアの感染は峠を越したと思われる。売上高571億円のうち、約7割が蘇州の東・西街区の物件。受注高は862億円増加の1,358億円。うち、約5割強が蘇州の東・西街区の物件、約3割強が太倉2。投資残高は、前期末比488億円減少の1,168億円。無錫PJの商業施設で21億円の評価損、瀋陽和平区のホテルで111億円の減損損失を計上。2020年度は、売上高239億円増の810億円、営業利益84億円増の120億円を計画。

米国は増収増益。米中貿易摩擦の影響は限定的で、堅調な景気、金利低下、強い賃貸住宅需要を背景にマル

チファミリー事業、コミュニティ開発、住宅販売事業ともに順調。ワシントンDC郊外のマンション等で21億円の評価損計上。受注高は、1,717億円増加の3,357億円。投資残高は前期末比344億円減少。マルチファミリー事業は売上高1,481億円、営業利益294億円、受注1,640億円、投資残高1,990億円。ロサンゼルス3物件、シアトル2物件、デンバー1物件、サンペドロ1物件の計7物件を売却。コミュニティ開発は売上高592億円、営業利益84億円、受注高647億円、投資残高1,352億円。住宅販売事業は、売上高996億円、営業利益59億円、受注高1,057億円、投資残高1,030億円。2020年度の計画は、売上高235億円減の2,856億円、営業利益126億円減の381億円。マルチファミリー事業において5プロジェクトの物件売却を予定。

シンガポールは、持分法投資利益30億円、投資残高は49億円減少の438億円。住宅事業は底堅いが、GDPの減速もあり慎重な投資スタンス。2020年度は、持分法投資利益25億円を計画。英国での投資残高は34億円だが、将来の成長の可能性は大きい。

【シート5】 通期見通し等

売上高は7%増の2兆5,850億円。営業利益は、退職給付費用の増加（前期比約80億円増）の影響を受け微増。営業利益率は0.5p低下の8.0%。

戸建住宅事業は、2019年度の受注高レベルを前提に、売上高11.5%減の3,460億円、営業利益は184億円減の275億円を計画。営業利益率は3.9p低下だが、ベースとなる粗利率は改善継続。数量効果を確保し、利益率改善につなげたい。賃貸住宅事業は、従来セグメントからRC等の一般建築を新セグメントの建築・土木事業に組替え、工場出荷材を使用したシャーメゾンと非住宅のみとなり、売上高は工事進捗に伴い3,800億円（従来ベースでは約4,300億円）。営業利益は500億円。新セグメントの建築・土木事業は売上高3,250億円、営業利益165億円。請負型ビジネス全体では、売上高20.5%増、営業利益は53億円減少、営業利益率は8.9%。ストック型ビジネスは、売上高4.6%増の7,190億円、営業利益は64億円増加の710億円。開発型ビジネスは、売上高14.8%減の3,300億円、営業利益390億円。国際事業は、売上高5.2%増の4,100億円、営業利益は14億円増の460億円。

経常利益は、鳳ホールディングス等の持分法投資利益が約80億円減少し2,050億円。特別利益は、持合い解消も継続で投資有価証券売却益50億円。特別損失は、固定資産の除却損20億円。当期利益は42億円減少1,370億円。EPSは202円52銭、ROEは10.6%。1株当たり配当金は、本年8月1日の創立60周年の記念配当5円と、配当金81円の86円で、5円増配。配当性向は42.5%。また、700万株（150億円）の自己株式取得と、前中期経営計画期間中に取得した自己株式600万株の消却を併せて本日発表。

第5次中期経営計画では、2,000億円以上の営業利益とROE10%台を安定的に確保すること、そして財務体質の改善を図り、成長投資や不動産マーケットの下落時にも柔軟に対応できる財務体質を構築し、持続的成長に向け、適切な投資と基盤づくりを行います。そしてESG経営のリーディングカンパニーを目指し、取り組みの深化とさらなる改善を図るとともに、増配の継続と機動的な自己株取得を通じ、株主還元強化を目指す。

<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

- ・ 戸建住宅の受注のプラス計画について、反転のタイミングときっかけについて。
- ・ 国際事業の今後の投資スタンスについて。
- ・ 米国事業の今期計画の内訳は。

回答

- ・ 本日発表した2月の月次受注は前年同期比3%減。前年は4月までプラスが続いており、2月は18%増で、3%減というのは前々年比では増加傾向。本格的な回復は新型コロナウイルス問題の収束以降になると思うが、足元の受注は前年同期比では近くプラスに転じると考えている。
- ・ 成長投資は米国の賃貸住宅開発（マルチファミリー）事業と、積水ハウスの住宅のグローバル展開にも注力していく。中国は、未契約残高1,000戸レベルになってきており、投資残高減少が続く。オーストラリアは、当面メルローズ等の大きなプロジェクトがあり投資残高は増加する可能性があるが、米国ほどの投資にはならない。
- ・ マルチファミリー事業は売上高1,205億円、営業利益185億円。コミュニティ開発は売上高550億円、営業利益69億円。住宅販売事業は売上高1,101億円、営業利益59億円。

質問

- ・ 国内の戸建住宅に対する新型コロナウイルス問題の影響について。
- ・ 戸建住宅の営業減益計画について、今後の戦略について。

回答

- ・ 建築においては、キッチンやバスコア等の一部部材が入らない影響が出ているが、通期計画に大きな影響を与えるとは考えていない。受注については、今後集客が鈍る可能性はあるが、2月の展示場来場者数は4%の増加。問題が早めに収束する前提だが、影響はさほど大きくないと考えている。
- ・ 戸建住宅は450億円の売上減少に伴うマイナスの数量効果が大きく影響し4割減益の計画。第5次中期経営計画は、高級化の推進と、新会社「積水ハウスノイエ」による2,000万円台の一次取得者向けの普及価格帯の住宅の拡販で回復を図っていく。

質問

- ・ 不動産フィー事業の営業利益が通期計画比35億円未達となった背景は。
- ・ 賃貸住宅の今期計画の見方について。受注残高のレベルから、保守的な印象だが、RCの利益率は？
- ・ 今期末のD/Eレシオの見通しは

回答

- ・ シャーメゾンの売上減少による借上戸数の増加が想定を下回ったこと、および、将来の成長に向けた人員増に伴う一般管理費の増加を吸収できなかったことが要因。2020年は数量効果も出てくるため、従来どおりの成長に戻る。
- ・ 今期より従来の賃貸住宅のセグメントに含まれていた RC の一般建築を新セグメントの建築・土木の方に組替え。そのため、2020年度計画は賃貸住宅の売上があまり伸びていないように見えるが、これに RC の 500 億円を足した金額が従来のセグメントに対応する。新セグメントの賃貸住宅（シャーメゾン等の工場出荷材）は約 200 億円の売上増。一方、営業利益は、退職給付費用の増加（全体で前期比 80 億円増）を吸収できず横ばい。2021 年度からは退職給付費用の前年増加も解消されてくるため、来年以降十分回復可能な水準と考える。
RC を含む建築・土木事業が全体の営業利益率を押し下げており、第 5 次中期経営計画では、鴻池組とのシナジー効果による同セグメントの利益率改善がポイントになる。
- ・ 前期末 0.46 倍からほぼ横ばいの見通し。財務体質の改善が進んでおり、積極投資を行っていく。

質問

- ・ 賃貸住宅の受注計画 4.6%増について、シャーメゾン、非住宅どちらが伸びるのか？
道の駅 PJ 等の宿泊施設は賃貸住宅、建築・土木事業どちらのセグメントに区分されるのか？
- ・ 601 億円の賃貸不動産への投資の内容は。

回答

- ・ 工場出荷材のシャーメゾンの増加によるもの。工場出荷材でつくる宿泊施設等の物件は賃貸住宅事業に区分される。北海道等の寒冷地仕様の物件や、5 階建て以上の物件についても RC 対応となるため建築・土木に区分される。
- ・ 以前はオフィス中心だったが、最近は変わってきており、2019 年度はホテルに約半分、2 番目レジ、3 番目オフィスの順。

質問

- ・ 鳳ホールディングに対するガバナンスについて。受注内容の精査、採算管理、工事損失引当金が積み上がらないチェック体制についてお聞かせください。

回答

- ・ 約 3 年前の 3 分の 1 の出資をした時点から、管理部門、営業部門でのシナジー効果を創出するために、分科会を設け協業を推進。また、当社から人員を派遣し J-SOX 対応にも注力しており、ガバナンス面でのチェックはかなり進んできている。当社と同等レベルになるように、さらにガバナンスの推進を図っていく。

質問

- ・ 北米事業での評価損計上に関しては本来もう少し早く処理すべきだったと考えるが、チェック体制は？

回答

- ・ 現在、不動産開発に非常に強い人材が北米の責任者に就いている。ワシントン DC 郊外のマンション事業については従前評価の見直しを行ったが、今回追加の処理が必要と判断し評価損計上に至った。従来に比べるとガバナンス面でのチェックがかなり進んでおり、収益構造についての PDCA もかなり回ってきており、現時点で第 5 次中期経営計画では追加の評価損が出ないと考えている。

以 上