

積水ハウス株式会社

2020年1月期第3四半期 決算説明会（電話会議）要旨

開催日時： 2019年12月6日（金）17:00～17:45
説明者： 常務執行役員 経理財務担当 上條 英之
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

戸建の増収増益、米国の賃貸住宅開発での売上が貢献し、3Qとしては過去最高の売上高・利益を更新。請負型ビジネスは414億円増の5,881億円。戸建は着実に工事が進捗、賃貸住宅も前年度並みに回復し、請負型ビジネス全体で増収。ストック型ビジネスは6.9%増。リフォーム事業では生活提案型や環境型リフォームが寄与。不動産フィー事業では管理室数増加と安定的な高入居率の維持により増収。開発型ビジネスは5.0%増。分譲住宅、都市再開発事業は増収、マンション事業は引渡し物件が4Qに集中しているため減収。国際ビジネスは107.2%増の2,983億円。米国の賃貸開発事業において今期計画していた7プロジェクトの売却が完了。中国蘇州市のマンション引渡しも順調に進む。

売上総利益は、509億円増加し、3,531億円。利益率は0.1p改善。請負型は0.3p、ストック型は0.6pの改善、開発型は3.1p低下、国際ビジネスは1.1p改善。

一般管理費は5.3%増加し、1,981億円。販管費率は1.2p低下し11.4%。人件費72億円増加。うち、退職給付費用が49億円増加。

営業利益は、35.9%増の1,549億円、営業利益率1.2p改善の8.9%。請負型は退職給付費用が増加したが、請負ビジネス全体の売上が伸びたこともあり利益率は改善。ストック型は62億円増の494億円、利益率は0.6p改善。リフォーム、不動産フィー事業ともに利益率改善。開発型は52億円減の294億円。利益率は2.5p低下し10.6%。マンションと都市再開発事業が減益だが会社計画通り。国際ビジネスは335億円増の412億円。利益率は8.5p改善し13.8%。オーストラリア営業赤字も通期では黒字転換予定、中国28億円増益、米国は大幅増益。

営業利益の通期計画に対する進捗率は、全体で75.6%。請負型66.0%、ストック型73.3%、開発型79.5%、国際ビジネスは117.8%と既に計画を達成済み。

営業外収支は16億円増の60億円。持分法投資利益79億円のうち、鳳ホールディングス（鴻池組の持株会社）は22億円増の58億円、シンガポールプロジェクトは21億円。為替の影響は今期5億円の為替差損で前期比マイナス3億円。支払利息5億円増加の39億円。米国の賃貸住宅開発事業に関し、物件完成前の金利は

物件原価に加算、完成後はP Lに反映。物件竣工の増加に伴い、支払利息が増加。

特別利益は118億円増の122億円。主な内訳は鳳ホールディングスの連結子会社化に伴い85億円、シンガポールのSPC持分一部売却により36億円。なお特別損益については、次期中計の収益計画に影響を与えるリスクを精査の上、必要に応じて対応を図りたい。例えば、中国事業では次期中計期間中の投資回収の確実性を担保するために精査中。

受注は2,908億円増の1兆8,732億円。国際ビジネスの増加分2,302億円が際立つ。受注残高は鳳ホールディングスの受注残3,477億円を取り込み、48.8%増加の1兆4,815億円。

【シート2】 財政状態

流動資産のうち、現金預金は2,104億円増加。うち、鳳ホールディングスの連結子会社化により950億円増加、中国のマンション販売に伴う前受金が約660億円増加。販売用不動産は国内232億円、海外824億円減少し、9,737億円。固定資産85億円増加のうち、有形固定資産が126億円増加。設備投資は148億円増加の578億円。うち、賃貸用不動産への投資が479億円。REIT用賃貸住宅用地等が増加。

負債合計は鳳ホールディングスの連結子会社化に伴う支払手形、工事未払金、有利子負債等の増加により前期末比1,407億円増加。有利子負債は116億円減の6,278億円。D/Eレシオは2.5p低下し51.6%。

純資産は前期末比763億円増加。四半期純利益は1,174億円あるものの、配当金支払いが550億円。包括利益で為替換算調整勘定243億円のマイナス。非支配株主持分が420億円増加。自己資本比率は2.7p低下し46.3%。

キャッシュフローについて、営業活動によるCFは棚卸資産が約2,000億円減少、中国マンション販売の前受金増加、四半期利益の増加等から大きく改善。投資活動によるCFは、賃貸用不動産への投資が増加。結果、フリーCFは3,463億円改善。期末残高は鳳ホールディングスからの現金等939億円が加わり5,523億円。

【シート3】 セグメント情報（請負型ビジネス）

戸建住宅事業は昨年下半年からの受注回復により大幅に売上増加。売上総利益率は0.5p改善。営業利益、営業利益率は退職給付費用の負担が増加するも数量増で吸収し、改善。受注は3Q（8～10月）の受注減少により5.7%減。来期販売に向けたプラットフォームハウスの開発ではMIT医工学研究所との共同研究が始まる。1棟当たり単価は前期末比103万円増加の3,978万円。グリーンファーストゼロ比率85%。

賃貸住宅事業は物件大型化に伴う収益計上時期が伸びていた影響が解消され始め、減収増益。売上は0.1%減の2,950億円だが、3Qだけを見ると、前期比7.7%増と回復。通期では前年並みに。売上総利益率は退職給付費用の負担増も前期比±0.0p。営業利益、営業利益率ともに改善。受注環境は融資厳格化の流れや、賃貸市場の様々な課題から厳しい状況は変わらないが、都市部を中心としたエリアマーケティング戦略が奏功し、受注は6.8%の増加。非住宅も介護施設や店舗等の提案が好調。道の駅プロジェクトの受注は積水ハウスが約100億円、鴻池組で40億円。1棟当たりの単価は前期比59万円増加し、1億78万円。3,4階建比率は73.4%まで上昇。

【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、消費税増税前の9月末までの引渡しが大幅に増加し、増収増益。戸建住宅向けに「いどころ暖熱」等の断熱改修を中心に、提案型、環境配慮型リフォームが好調。賃貸住宅向けでは賃料・入居率の維持・向上を図るリフォーム提案を促進。

不動産フィー事業も増収増益。前期末比で管理室数約15,000室増加、入居率は0.1p低下したが、高入居率を維持。引き続き、シャーマンブランドの浸透と、クオリティの高いサービス提供により高い入居率維持に努める。

【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、増収増益。一方、受注は前期比105億円減少。用地取得環境は厳しい状況だが、引き続き用地取得を推進。

マンション事業は、減収減益。受注は102億円減少。引渡し物件が少なかったこともあり減収減益だが、4Qに大型物件の引渡しを予定しており通期計画通りの進捗。完成在庫は2Q末比57戸減の115戸。

都市再開発事業は増収減益。通期計画通りの進捗。

開発型ビジネスは全体で増収減益だが、通期計画通りに進捗。

【シート4】 セグメント情報（国際ビジネス）

オーストラリアは、減収減益。8億円の営業赤字。政策金利の引き下げ、融資規制緩和も行われたものの不動産市況は厳しい状態が続く。一方、安定的な人口増加による底堅い住宅需要があること、来年に初回住宅購入者への支援策も予定されていることもあり、センチメントは改善傾向。受注、投資残高はともに前期比増加。4Qにはセントラルパークの商業部分を売却予定。通期で黒字化を見込む。

中国は増収増益。営業利益28億円改善、20億円の黒字転換。売上の約7割を占める蘇州のマンション販売が好調、大きく貢献。不動産販売規制の影響が少なくなっていることもあり、蘇州と合わせて太倉でも販売が好調に推移。受注残高は前期末比で778億円増加。一方、投資残は前期末比313億円減少。

米国は、今期計画の7物件を全て売却したことで大幅に増収増益。売上高は賃貸住宅開発1,472億円、コミュニティ開発368億円、住宅販売647億円。営業利益は賃貸住宅開発292億円、コミュニティ開発62億円、住宅販売35億円。受注は前期末比233億円増の917億円。うち、コミュニティ開発が506億円、住宅販売が401億円。投資残は賃貸住宅開発の売却が進み前期末比550億円減少。

シンガポールの持分法利益は2億円減少、また、商業施設SPCの一部持分を売却し、特別利益36億円計上。

国際ビジネスはオーストラリアを除き、順調な進捗。

【シート5】 通期見通し等

セグメントごとに強弱は出るかもしれないが、通期見通しに変更なし。計画に対しオンラインでの進捗。

<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

- ・ 中国事業の来期に向けての見直しとは何か。
- ・ 4月以降、住宅市場全体で受注が悪い状況が続いているが、当社が会長会社である住団連から政府へ対応を要請する可能性はあるか。

回答

- ・ 具体的なリスクとしては、固定資産で保有している瀋陽のホテルにおいて、稼働率は改善してきたものの、客室単価が上がらない、見込んでいたレストランの収益が入らない等がある。固定資産に係るリスクを精査中。
- ・ 当社の上期までの戸建受注では反動減を抑えられていたが、下期からの受注を見ると、少なからず反動減の影響が出ている可能性がある。住団連の会長会社としても、他の住宅メーカーと協議をした上でロビー活動の必要性は感じている。

質問

- ・ 通期計画に対し、進捗が厳しい事業はどこなのか。
- ・ 鳳ホールディングスの持株比率は。また、連結化による当期および来期にかけての決算への影響は。

回答

- ・ 進捗が遅れているのは賃貸住宅事業。2Qから3Qにかけて好転はしているが、2Qまでの実績が良くなかったことが要因。また不動産フィー事業も未達の可能性がある。
- ・ 連結子会社化時点で51.8%、その後追加取得もあり現在は67.1%。一応の区切りと考えている。決算への影響は今期の売上で680億円、営業利益で27億円程度が見込まれる。来期以降については、通年で売上2,700億円。営業利益が150~160億円程度と考えていただければと思う。

質問

- ・ 11月度の戸建受注（前年同月比78%）について。また、今後の受注見通しはどう見ているのか。
- ・ リート向け開発物件の資産を積み増しているとの説明があったが、取得エリアや物件の種類について教えてほしい。

回答

- ・ 戸建住宅については、昨年のハードルが高くなっていくタイミングということと、多少なりとも反動減の影響が出ている可能性がある。今後の受注については、慎重に見ている。一方で、賃貸住宅はエリアマー

ケティング戦略が奏功。道の駅プロジェクトや非住宅も貢献しており、引き続き、底堅い受注が続くと考
える。

- ・ 東京エリアに集中。中規模の賃貸住宅向け物件の入手に尽力している。

質問

- ・ 期末のD/Eレシオの見通しに変更はないか。
- ・ 台風19号による復興需要について何かわかっていれば教えてほしい。

回答

- ・ 期末のD/Eレシオ48%程度という見通しに変更はない。
- ・ 現時点で復興需要の収益に掛かる影響を説明するのは難しい。

以 上