

積水ハウス株式会社

2022 年度第 2 四半期 決算説明会（WEB 配信）要旨

開催日時 : 2022 年 9 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 2】業績概要

当 2 Q 決算は、過去最高の売上高・営業利益を更新。各ビジネスの順調な進展に伴い、通期計画を上方修正。配当も中間・期末で各 5 円増額し、通期配当は 100 円超の見通し。

売上高は、前期比 16.3%増の 1 兆 4,236 億円。全ビジネスモデルで増収。請負型 469 億円、ストック型 198 億円、開発型 388 億円、国際事業 921 億円増と国内外の住宅事業の好調と物件売却進捗が寄与。

売上総利益は 19.4%増の 3,016 億円。利益率は 0.5p 改善の 21.2%。原材料価格高騰の影響を受けるも、請負型はボリューム効果やコスト削減が寄与し、開発型、国際の増益が大きく貢献。

販管費は 8.5%増の 1,552 億円。海外子会社での増加で、人件費は 59 億円増加。販管費比率は売上増加もあり 0.8p 低下の 10.9%。

営業利益は、33.5%増の 1,464 億円。営業利益率は 1.3p 改善の 10.3%。

営業外収支は、前期比 4 億円減の 12 億円。為替差損益は円安進行により、前期比 11 億円増の 23 億円。持分法投資損益は前期比 17 億円減の△18 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 32.6%増の 1,476 億円。

特別利益は中国蘇州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 83 億円。

特別損失はイギリス事業の貸倒引当金繰入額 19 億円に固定資産除売却損などを合わせ 27 億円。

親会社株主に帰属する四半期純利益は、315 億円 43.4%増の 1,040 億円。EPS は 48 円増の 155 円。

【ページ 4】財政状態

総資産は前期末比 2,491 億円増加。7 月に買収した Chesmar Homes 社の資産を当決算より計上。収益は 3Q より計上。流動資産は 2,098 億円増加。現金預金が 422 億円減少。販売用不動産は 2,169 億円増の 1 兆 3,936 億円。国内は 242 億円増加、海外は 1,926 億円増加。Chesmar 社連結による増加のほか、為替の影響

による増加額が1,374億円。固定資産は395億円増加。有形固定資産は88億円増。Chesmar社連結化に伴うのれん320億円を無形固定資産に計上。

負債合計は未払い法人税減少の一方、借入金の増加等により1,094億円増加。有利子負債は1,398億円増加。国内約366億円増加、海外子会社増加1,031億円のうち、為替による影響が671億円。D/Eレシオは前期末比5.6p上昇の42.9%。ハイブリッド社債1,200億円は現時点でリブレース不要と判断し、予定通り8月18日に償還を実施。

純資産は1,397億円増。四半期利益の計上に加え、為替換算調整勘定が円安の進行により830億円の増加。自己資本比率は0.2p上昇の52.8%。

【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、法人税の支払い増加等で137億円減少。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592億円減少。結果、フリーCFは729億円減少。財務活動によるCFは、配当金の支払いや自己株式の取得などを進めた一方、借入の増加や、昨年、社債償還を行ったことにより前期比394億円増加。現金及び現金同等物の2Q末残高は4,728億円。

投資の状況は、資本的支出が362億円。内、賃貸用不動産への投資が270億円。通期計画は1000億円に変更。

【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9.6%増の5,342億円。営業利益は579億円。戸建、賃貸の増益が建築・土木のマイナスを吸収。

戸建住宅事業の売上高は7.3%増の1,792億円。前期から続く受注好調に伴い増収。売上総利益率は1.3p低下の25.4%。通期130億円の価格高騰影響を織り込んだ期初計画に対し、2Qまでで70億円のマイナス影響。修正計画では通期190億円まで膨らむことを織り込む。営業利益率は0.7p低下の11.5%。受注は高水準な前年同等の1,777億円。受注残は15億円減少。ZEH比率は91%。1棟あたり単価は、前期比約6%上昇の4,542万円。

賃貸住宅事業の売上高は14.1%増の2,089億円。順調な工事進捗に伴い、大幅増収。売上総利益率は、0.6p低下の25.2%。営業利益率は0.2p改善の14.3%。受注は5.2%増の2,027億円。好調な賃貸住宅「シャーマゾン」が、非住宅分野の落ち込みをカバー。「シャーマゾンZEH」の採用率は6割を超え、今期目標50%を上回るペースで進捗。1棟当たり単価は2021年度比1,020万円増の1億3,676万円。3・4階建て比率も84.8%と高水準で推移。

建築・土木事業の売上高は89億円増の1,459億円。営業利益は41億円減。業界での受注競争影響や物価上昇による利益率低下が要因。受注は9億円減の1,568億円。

【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5.3%増の3,910億円。営業利益は4億円増の403億円。

リフォーム事業は増収増益。営業利益率も 0.4p 改善の 17.0%。戸建・賃貸住宅リフォームともに好調が継続。「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フォーム提案は、強い顧客基盤を背景に安定成長が継続。請負型同様に資材価格動向には注視も、大規模リフォームの受注増加により利益率は改善傾向を維持。受注高は、6.7%増の 865 億円。こどもみらい住宅支援事業などの政府施策効果もあり、戸建住宅向けで提案型・環境型リフォームが好調。賃貸住宅においてもテナント入れ替え時のリフォーム提案を積極的に実施し、売上高は 267 億円。

不動産フィー事業の増収減益。営業利益率は 0.6p 低下の 8.5%。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減益も、高い入居率の維持により通期ではコスト問題を解消・増益を見込む。管理戸数は約 68 万戸、入居率は 98.0%。2Q の入居者入替は 63,914 戸、月額賃料の増額は 138 百万円と家賃増額傾向が継続。

【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 21.8%増の 2,170 億円。営業利益は 96 億円増の 261 億円。全てのセグメントで増益。

分譲住宅事業は増収増益。売上総利益率は 0.9p 低下の 18.3%。受注は、前期比 25.2%増の 1,282 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 241 億円ほど積み増し。

マンション事業は増収増益。営業利益率は 4.1p 改善の 18.9%。前期末竣工の大阪梅田のタワーマンションの引き渡し、利益に大きく寄与。通期売上計画に対する進捗率は 98%。受注は 0.5%増の 411 億円。完成在庫は前期末比 94 戸減の 71 戸。

都市再開発事業は減収増益。物件売却による売上が 322 億円。リートへの物件売却や開発物件の売却を推進。減収も利益率の差により増益。ホテル事業は開業間もないホテルも多く、コロナ第 7 波の影響も受け、収益の回復は先になる。

【ページ 12】セグメント情報（国際ビジネス）

売上高は 61.6%増の 2,416 億円。営業利益は 280 億円増の 461 億円。営業利益率は 7.0p 改善の 19.1%。アメリカ、オーストラリア、中国それぞれで増収増益。受注は 611 億円増の 2,507 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 568 億円増の 1,766 億円。内訳は、賃貸住宅開発事業が今期 4 物件の売却予定に対し、1Q で 2 プロジェクトの物件売却を実施し 363 億円。コミュニティ開発事業は 45 億円増の 388 億円。住宅販売事業は今期より Holt 社の収益も加わり 311 億円増の 1,007 億円。営業利益は 164 億円増の 348 億円。賃貸住宅開発事業 80 億円、コミュニティ開発事業 123 億円、住宅販売事業は販売好調による利益率改善と、Holt 社の利益貢献に伴い 138 億円と、3 ビジネス全てで増益。受注は 500 億円増の 1,967 億円。うち住宅販売事業は 416 億円増の 1,353 億円。Holt 社の純増のほか、Woodside Homes 社の受注も増加。受注残高は前期末比 745 億円増の 2,499 億円。コミュニティ開発事業が 695 億円、住宅販売事業は Chesmar 社の受注残高も含め

1,804 億円。単価の上昇、および粗利率の改善が継続。足元の販売面において住宅ローン金利上昇に伴い、販売が鈍化するも中古住宅の在庫不足やミレニアル世代の底堅い需要に支えられ、販売は徐々に回復予定。今回買収した Chesmar 社も含め、徹底した PMI のもと、引き続きサプライチェーン最適化と、原価上昇への対応に取り組む。投資残高は Holt 社、Chesmar 社も加わり、前期末比 2,517 億円増の 8,330 億円。

オーストラリアは、売上高 241 億円増の 437 億円。営業利益は 55 億円増の 56 億円。昨年度、コロナ影響で期ズレしたマンション引渡しや物件売却が貢献。受注は 213 億円増の 504 億円。戸建住宅は住宅ローン金利の上昇が続く中、調整局面は続く予想。マンションについては、入国制限の緩和等で景気回復が期待され、インフレもあり価格上昇が緩やかに続く見込みで販売面の回復を期待。投資残高は前期末比 28 億円増の 1,673 億円。

中国は、売上高 111 億円増の 212 億円。営業利益は 64 億円増加の 66 億円。太倉市の物件引き渡しを計上。受注残は 17 億円。投資残高は前期末比 125 億円減の 90 億円。蘇州プロジェクトの会社清算を実施するなど、全プロジェクト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、前期比横ばいの 3 億円。

【ページ 15】 通期見直し等

通期見直しは、国内外での受注状況が順調であること、Chesmar 社の収益貢献を勘案し、上方修正。売上高は前期比 13.1%増の 2 兆 9,300 億円。期初計画より 1,430 億円増額。営業利益は、前期比 13.0%増の 2,600 億円と期初計画比で 240 億円増額修正。アメリカの好調な住宅販売、国内においても賃貸住宅や分譲住宅が堅調に推移している事が主な要因。原材料費価格高騰の影響を吸収し、増額修正。経常利益は 2,600 億円。純利益は 1,740 億円と期初より 160 億円増額。EPS は 14.7%増の 260.83 円。ROE は 11.2%を計画。配当は、104 円と前期比 14 円の増配を予定。受注計画は国際事業を中心に好調な分譲住宅などを積み増し。

<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

- ・ 今期修正計画における Chesmar 社の収益イメージと、米国戸建住宅マーケット環境の見通しについて。
- ・ 来期以降の国内戸建住宅における利益率の見通しについて。

回答

- ・ Chesmar 社の今期に計上予定の営業利益は約 20 億円。足元の環境は、住宅ローン金利が 5.5%で、今後も上昇の可能性があり、一時的に来期売上に貢献する今期受注分に影響が出ると考えるが、人口増加や住宅需要が旺盛であること、賃貸住宅の賃料が上昇していること、また、当社の顧客層は、一次取得者層よりも買い替え層が多い価格帯であることから、来年以降、事業環境の好転タイミングが出てくると考えている。今期の売上に係る受注は概ね完了しており、修正計画はキャンセル分も織り込んで策定している。
- ・ 現時点で、見通しの数字は申し上げられないが、戸建、賃貸合わせて工事の平準化を行うことで、運搬費の低減等のコスト圧縮を図り、利益率改善につなげたい。

質問

- ・ 現在の住宅ローン金利上昇局面における、米国住宅販売事業とコミュニティ開発事業の足元の受注状況と見通しについて。
- ・ 国内の鋼材・木材価格の足元の動向と、戸建・賃貸住宅における価格転嫁の実施状況について。

回答

- ・ 6・7月の金利上昇局面におけるキャンセル原因は、買い替え顧客のご自宅が希望価格で売却できなかったことや、借入れが出来なくなったという理由が多かった。今期修正計画はキャンセル分も織り込んで策定している。コミュニティ開発事業については、ビルダーと売買契約を締結済みのものについて現時点ではキャンセルは出ておらず、予定どおり決済している。第6次中期経営計画については、宅地開発のスピードをどの程度で行うかを検討中。
- ・ 木材については今の所は落ち着いている。鋼材価格は製鉄メーカーと自動車メーカーが先日、高いラインで合意したが、自動車業界の後に住宅業界が決まるため、我々も今後、影響が出るものと考えている。価格転嫁に関しては、鉄骨住宅で今年の6月と8月に段階的に行い、全体で2%程度の価格改定を行った。木造住宅は昨年、ウッドショック分の価格改定を行っている。

質問

- ・ 米戸建住宅販売事業における金利上昇に伴うキャンセルについて。
- ・ 米賃貸住宅開発事業の物件売却の考え方を踏まえ、来期米国事業の見通しについて。

回答

- ・ 前述の通りキャンセルはあるが、キャンセルとなった物件もすぐに他の顧客が付く例もあり、需要の力強さは日本とは異なると肌で感じている。今後、住宅ローン金利が今以上に上がると、一時的に売れにくい状況はあるかもしれないが、需要は底堅く、継続して成長すると確信している。
- ・ 賃貸住宅開発事業の物件売却については、今日時点で今期の残り 2 棟分の契約は終了している。現在は、2027-2028 年あたりに向けた仕込みを行っているが、当社は一番いい時に売却をする方針で動いており、投資マインドの低い調整局面であれば保有し、家賃収入を獲得する。また、そのような状況においては逆に仕込みのチャンスだと考えている。来期については、連結子会社化した Holt 社と Chesmar 社も上乗せされるので、成長していける。

質問

- ・ 米国における M&A の進捗状況について。
- ・ 通期修正計画における国際事業の内訳について。また、為替感応度について。

回答

- ・ M&A の進捗について開示できる情報はない。言えるとするれば、当社は安く買える先を探しているのではなく、当社の考えに共感して頂ける企業を探している。スマイルカーブを意識し、常に M&A は交渉先を検討している。
- ・ 営業利益の修正計画と期初計画の差+260 億円の内訳は、為替影響が 90 億、Chesmar 社が 20 億、豪州が 35 億、宅地開発で 60 億、ビルダーにおける住宅販売が 55 億。期初計画の為替レートは 1 ドル 114 円に対し、修正計画は 129 円で計画を策定している。

質問

- ・ Chesmar 社収益寄与は下期だけの数字か。また、Chesmar 社連結に伴う来期への影響について。
- ・ 資材費上昇に伴う、来期の戸建・賃貸住宅の収益について。

回答

- ・ Chesmar 社は 2Q 時点で資産に反映しているが、収益寄与は下期から。来期以降にも期待している。
- ・ 期初想定以降の資材値上がり分は価格改定とコストダウンで吸収していきたい。期初想定の影響額 130 億円については、価格改定前に受注したものについての影響。6 月以降の受注は価格改定後であり、来期上期の売上に寄与する。戸建は 6 か月、賃貸は 10~12 か月のリードタイムがあることから、収益への寄与は遅れて出てくる。

質問

- ・ ホテルの稼働率とホテル物件の売却環境について。

回答

- ・ 稼働は夏休みなど一時的に良かった時期はあるが、平均すると未だコロナ前には戻っていない。そのような状況ではある一方、売却に関する引き合いは強い。

質問

- ・ 足元の国内戸建と賃貸住宅受注の状況について。
- ・ 戸建の受注環境は弱含んでいないとの認識でよいか。

回答

- ・ 戸建は、ハード・ソフト・サービスの融合で、競合に強い営業体制が構築できている。コロナを機に営業スタイルが変化したことに加え、設計提案力が当社の強み。
賃貸は、積水ハウス不動産との連携が奏功し、入居率が98%と高水準であること。受注が好調なシャームゾン ZEH では、提携している法人に事前案内をすることで完成前入居が増加し、以前は3月・9月に集中していた引渡しが、年間を通じて行えるようになったことで工事の平準化が可能となり、コスト削減にもつながっている。
- ・ 住宅各社で価格転嫁を行っているが、その価格でお客様に受け入れられるか、うまくいっている会社とそうでない会社とに分かれており、当社はうまくいっていると考える。

以上