

積水ハウス株式会社

2019年1月期第3四半期 決算説明会（電話会議）要旨

開催日時： 2018年12月7日（金）17:00～18:00
説明者： 常務執行役員 経理財務部長 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

売上高は前年同期比0.4%減。請負型ビジネスは戸建、賃貸ともに減収。ストック型はリフォーム事業、不動産フィー事業ともに増収。開発型ビジネスは、分譲住宅事業が減収となるも、マンション事業と都市再開発事業でカバーし増収。国際ビジネスは減収も、計画に沿って進捗。国別では、オーストラリアはマンション引渡しの端境期のため、減収。中国では太倉でのマンション売上が前年同期比減少し減収。米国はWoodside Homesの住宅販売が好調に推移し増収。

売上総利益率は前年同期比0.4p低下。請負型ビジネスの利益率は1.3p減。うち、約1.0pが数量減少に伴う設計・施工等現場経費率の上昇によるもの。ストック型ビジネス、開発型ビジネスはともに0.7pの改善。国際ビジネスは減収により0.5p減。

一般管理費53億円増加のうち、国際事業での増加が17億円、国内事業での増加が36億円。人件費は42億円増加。

営業利益は前年同期比10.2%減、営業利益率は0.8p低下。請負型ビジネスは売上総利益の減少に加え、人件費などのコスト増により1.9p低下したが、足元受注残高増加による数量効果で来期の利益率は回復の見込み。ストック型ビジネスは0.8p改善の9.0%。リフォーム事業、不動産フィー事業ともに利益率改善。開発型ビジネスは1.2p改善の13.1%。マンション、都市開発事業の増益が寄与。国際ビジネスはオーストラリアと中国で減益、米国は増益。

営業外収支43億円のうち、持分法投資利益は、シンガポールPJ、鳳ホールディングス（鴻池組）等で4億円増の52億円。一方、為替差損益14億円減少、支払利息の増加により前年同期比11億円減少。

特別損失は貸倒損失や投資有価証券評価損がなくなり89億円改善。

【シート2】 財政状態

流動資産の内訳は、現金預金が前期末比 1,593 億円減少。販売用不動産は 993 億円増加。うち、国内が 284 億円の増加、国際は 708 億円増加。有形固定資産が 167 億円減少し、固定資産は 8,249 億円。設備投資 429 億円のうち賃貸用不動産への投資は 355 億円。

負債合計は支払債務の減少等によりマイナス。純資産は前期末比 58 億円減。純利益 829 億円に対して、配当の支払いで 545 億円、円高に伴い為替換算調整勘定が 161 億円減少、有価証券評価差額が 102 億円減少。

キャッシュフローについて、営業活動による CF は、棚卸資産の増加、支払債務の減少で前年同期比 849 億円減少。投資活動による CF は、うめきた 2 期等への投資をしたものの、前期は Woodside Homes の買収費用があり、283 億円の改善。フリーキャッシュフローは 1,312 億円のマイナスとなったが、通期では当 4Q に物件売却等を計画しており黒字転換する見込み。

【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からの受注減少の影響を受け減収。売上総利益率は 1.3p 低下。数量減少に伴う設計・施工等の現場費用の負担割合増が主な要因。営業利益率は売上総利益の減少に人件費の増加も加わり 1.6p 低下。一方、受注は下期計画の前期比 6.9%増に対し、3Q 単独の 3 カ月間では 16.8%増と好調。11 月受注も 11%増と来期の収益増に向けて順調に推移。

賃貸住宅事業は、3・4 階建てや非住宅など物件の大型化により、着工までの時間が長くなっていることが影響し減収。売上総利益率は戸建同様の要因で 1.4p 低下。受注は、3 大都市圏は順調、地方は苦戦という状況は変わらず。下期計画の前期比 1%減に対し、3Q 単独では 6.8%減と計画を下回って推移。しかし 11 月受注（3%増）では、非住宅だけでなく、賃貸住宅受注にも回復傾向が見られ底打ち感が出てきていると考える。非住宅の受注は前期比 21%増の約 550 億円と好調。来期の成長に向けた受注残高が積み上がる。

【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、生活提案型・環境配慮型リフォーム等の受注金額 500 万円を超えるリフォーム提案に注力し、増収増益。売上総利益率、営業利益率ともに改善し、好調継続。

不動産フィー事業は、増収増益。営業利益率は空室期間短縮等により、0.9p の改善。入居率も 97.8%と高水準を維持。

【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、前期計上の災害公営住宅（東北）の売上をカバーしきれず減収減益。一方、受注は当 3Q から前期比プラスに反転。

マンション事業は増収増益。受注は前期に前倒しで販売を進めたため 27.3%減。完成在庫はグランドメゾン江古田の杜で 210 戸。9 月のまちびらき以降、来場者数は倍増しており引き続き販売を進めていく。受注残高は 1,200 億円強と、売上の約 1 年半分は確保できている。

都市再開発事業は、積水ハウス・リート投資法人やファンド向け物件の売却が進み、増収増益。売上総利益率、営業利益率ともに改善。受注高減少は、今年 5 月に実施したリート向け物件売却の受注を前期末に計上したため。

【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、前期にウエントワースポイントの大型マンション引渡しがあり、大幅減収。投資残高は前期末から横ばい。当 4Q にセントラルパークやブリスベンの物件を引渡し予定。クイーンズランド州の複合開発の評価損見込みについては精査中で、今期末に計上予定。

中国は、前期から好調だった太倉プロジェクトが完売したこともあり減収。営業利益は、減収に加え、瀋陽和平区のホテルの減価償却費負担により営業赤字。受注残高は前期末比 121 億増の 217 億円。投資残高は前期末比 162 億円減の 1,767 億円。当 4Q に蘇州のマンション引渡しを予定しており、通期計画に沿って進捗。

米国は増収増益。売上のうち 715 億円が Woodside Homes で、マルチファミリー（賃貸住宅開発）の物件売却はなし。Woodside Homes 単独の営業利益は 60 億円だが、連結上はのれんの償却等を含めて 39 億円。受注高 651 億円減。これは前期に、マルチファミリーの物件売却の受注と（売上は前 4Q に計上）、Woodside Homes 買収時の同社の受注残高約 200 億円が含まれるため。投資残高は前期末比 864 億円増。賃貸住宅開発の工事進捗が主な要因。

シンガポールは、2Q までと同様、ブンゴルの保有商業施設の賃料収入やマンション建築の進捗により持分法投資利益を計上。

国際ビジネス全体では減収減益となるも、計画線上で推移。

【シート5】 通期見通し等

通期見通しに変更なし。なお、当 3Q に 200 万株の自己株式取得を実施したため、EPS の計画値が 0.2 円上昇。

<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

- ・ 戸建住宅の受注が 4 カ月連続前年同月比プラスと好調だが、その要因と、今後の消費増税に伴う駆け込みや反動減についての見解は？
- ・ 国際事業の計画に対する進捗の遅れを感じるが、各国の販売状況について。

回答

- ・ 現時点で消費税の駆け込み需要があるとは認識していない。好調の要因としては、4 月に実施した組織改編による営業の活性化と捉えている。また、政府の反動減対策の実施が見込まれることから、反動減が大きく出るとは考えていない。
- ・ 販売状況について、オーストラリアは当 4Q にウエストビレッジ（ブリスベン）、セントラルパーク（シドニー）のマンションが引渡し予定。中国も蘇州の西街区、東街区のマンションが 4Q に引渡し予定であり、オーストラリアとともに会社計画に沿った進捗。米国は Woodside Homes が好調に推移。また、マルチファミリーの収益計上も 4Q に計画しており、国際事業における収益は現時点でオンラインで推移している。

質問

- ・ 請負事業の進捗に遅れを感じるが、計画達成のプロセスは？
- ・ 賃貸事業におけるアパートや非住宅の需要を踏まえた今後の見方について。

回答

- ・ 戸建住宅の受注残高は当 3Q 末と前 3Q 末で比較すると 9.1%増加している。工事進行基準により、着実に工事を進めることで収益も改善してくる。
- ・ 賃貸アパートの受注環境は徐々に良くなっているが、しばらく様子を見る必要がある。
非住宅は順調に伸びており、現在の非住宅割合（約 20%）を早い時期に 30%程度まで上げたい。

質問

- ・ 道の駅プロジェクトのロードサイド型ホテルやウェスティンホテル横浜のビジネススキームについて。
また、ロードサイド型ホテルの請負金額は？

回答

- ・ ロードサイド型ホテルは、SPC を組成し、その SPC から当社がホテル建設を受注する請負事業になる。ウェスティンについては自社開発なので、当社が建物を保有する。ロードサイド型ホテルの受注計上時期は来期からで、15 カ所、約 1,000 室で 200 億円程度を想定。

質問

- ・ 完売した中国太倉プロジェクトの SPC と資金回収について。
- ・ 今後の経営ロードマップについて。

回答

- ・ SPC は今後解散に向けて調整していく。資金の回収については減資という形で戻そうと調整中。
- ・ 現在、2020 年度以降に向けた様々な取り組みを行っているが、経営的な数字については未確定で、その進捗等については今期末の決算発表時に説明予定。

質問

- ・ 2020 年の「省エネ基準義務化」について、基準の見送りといった義務化の動きが後退するような報道が出ており、ハイエンドだけでなく、戦略上もう少しローエンド側にも幅を広げるべきではないか？

回答

- ・ 基準の義務化が後ろ倒しになることも想定し対応を検討していかねばならないが、あくまでも当社は高付加価値な住宅を提供するリーディングカンパニーでありたいと考えている。
ボリュームゾーンには、今期より立ち上げたセカンドブランドの全国統一規格モデル（2200 万円～2300 万円の価格帯）等で攻めていきたい。

質問

- ・ 戸建と賃貸の売上総利益率が2Qより悪化しているのは、間接原価の増加だけで説明できるのか？
- ・ 賃貸の売上計上が遅れている理由に融資の厳格化による融資遅れがあるか？

回答

- ・ 3Qは2Qや4Qと比べて、戸建や賃貸の売上数量が少ない時期であるため、利益率の悪化という現象が起きている。
- ・ 融資厳格化による遅れや融資が下りないといった話は当社には該当しない。

質問

- ・ 中国の4Qに引渡し予定の蘇州のマンションの契約状況について。また、マンション価格の引き下げはないのか？

回答

- ・ 蘇州は現在販売中の480戸のうち、本契約が400戸、仮契約が10戸。価格の引き下げはしていない。

質問

- ・ 戸建の売上総利益率悪化要因の中に、建材費や労務費の上昇は含まれていないという理解でよいか？

回答

- ・ 労務費については給与の上昇によって多少の増加はあるが、利益率悪化の要因はあくまでも数量減少によるものであり、労務費の上昇ではない。

以 上