

【日 時】 2015 年 8 月 7 日 (金) 17:00~18:00

【対応者】 代表取締役専務執行役員 香曾我部 武

執行役員財務部長兼 IR 室長 山田 裕次

●受注高について (個別)

【質問①】

当第 1 四半期の受注状況はいかがでしたでしょうか？またどの部門が特に好調でしたか？

(参考) 決算概要：P15『事業別受注高 (個別)』

【回答】

・通期計画は全体で 2.5%増ですが、第 1 四半期実績では 16.5%増、物件売却の影響を除いても 6.8%増となり、全部門とも好調に推移しました。

・なかでも集合住宅、商業施設、事業施設部門が特に好調です。物件売却の影響を除いた比較で、集合住宅は 2.0%増の通期計画に対し 8.5%増、商業施設も 3.0%増の通期計画に対し 7.8%増、事業施設も 2.5%増の通期計画に対し 10.5%増となっております。

・住宅も、通期計画を 0.2%増としていますが、第 1 四半期期では 5.7%増となり、当初計画時と比較して良くなってきているといった印象です。

●業績について

【質問②】

決算好調とうかがわれますが、物件売却を除いた部分では計画に対してどのように進捗しているのでしょうか？

(参考) 決算概要：P9『セグメント情報②』

【回答】

・全体的に上振れてきている印象です。今回業績予想は時期尚早ということで変えていませんが、第 2 四半期の進捗状況によっては見直しも必要と考えています。

●住宅事業

【質問③】

戸建住宅の利益率が改善している理由を教えてください。

（参考）決算概要：P9『セグメント情報②』

【回答】

・工事の平準化が進んだことが、コスト面に好影響を与えたと考えております。

●賃貸住宅事業

【質問④】

賃貸住宅（請負）の売上高総利益率が前年比▲1.0pt、通期計画比▲1.1ptとなっております。賃貸住宅事業の経営環境に何か変化が起きているのでしょうか？

（参考）決算概要：P9『セグメント情報②』

【回答】

・利益率が悪化したのは連結会計上の特殊要因によるものが大部分であり、主力である低層賃貸住宅については▲0.1ptの悪化にとどまっております。

・現場監督など技術者を増員したことによる間接原価の増も一因ではありますが、通期では計画の利益率に近づいていくと思われまます。

・決して環境が悪くなってきたということではなく、相続税増税の後押しなどもあり、引き続き好調に推移しております。

●商業施設

【質問⑤】

商業施設の事業環境について教えてください。

【回答】

・大型ショッピングセンターは、ややオーバーストア気味であることから、やはり開発を抑え気味です。

・ただ当社が得意とするロードサイドの店舗は、いろいろな業種で高い出店意欲があり、引き続き好調であるとの認識です。

●事業施設

【質問⑥】

事業施設（請負）の売上高総利益率が前年比で下がっている理由を教えてください。

【回答】

・前期に利益率の高い工業団地の土地売却があり、利益率を押し上げていたという特殊要因がありました。

【質問⑦】

ゼネコン業界全体が好調です。御社の事業とどこまでバッティングするのか不明ですが、この事業の環境や以前と比べてどのように変化してきたかなどご説明下さい。

【回答】

・フジタは増収増益となりましたが、他社ゼネコン同様に数年前から選別受注ができるようになり、それらの物件が売上に寄与する時期に来ているということだと思っています。

・当社と他社ゼネコンの事業でバッティングするのは物流施設の建設ぐらいだと思いますが、我々は土地を見つけてきて、テナントをセットする、そういう仕掛けを絡めてのビジネスなので、直接バッティングすることはないだろうと思っています。

【質問⑧】

・事業施設事業で、物件売却・フジタ等子会社の影響を除いた純粋な請負の状況を教えてください。

（参考）『P3：決算概要：総括』

【回答】

・事業施設事業の売上高増加要因にある通り、大和ハウス単体 306 億円増収のうち物件売却が 228 億円、請負の増収が 78 億円となります。

【質問⑨】

・フジタの売上高、営業利益の実績を教えてください。

【回答】

	平成 27 年 6 月期	平成 26 年 6 月期	増減
売上高	668 億円	552 億円	+116 億円
営業利益	25 億円	15 億円	+10 億円

●海外事業

【質問⑩】

中国事業に関して、販売動向、市場環境等を教えてください。

(参考) 決算概要：P14『海外事業』

【回答】

- ・大連市『イワ・セイカイ』の申込・契約戸数は4～6月で125戸、合計1,599戸。
- ・常州市『グレース・レジデンス』の申込・契約戸数は4～6月で77戸、合計211戸。
- ・無錫市『ムーンリット・ガーデン』は、4月から販売を開始し、3ヶ月で申込・契約戸数が46戸となりました。
- ・これらは実需に基づく販売がほとんどです。これから先販売が加速するような環境になるとはあまり考えてはいません。

●不動産開発・賃貸等不動産

【質問⑪】

国内不動産投資の状況や今年度末の賃貸等不動産残高見通し、用地仕入れの環境等について教えてください。

(参考) 決算概要：P12『賃貸等不動産』

【回答】

- ・当第1四半期における不動産投資額338億円の内訳は以下の通りです。

事業施設（物流施設）	：	263億円
商業施設事業	：	55億円
賃貸住宅事業	：	20億円
- ・賃貸等不動産の今年度末残高は8,000億円近くになる見通しです。
 - ・6月末残高 6,724億円
 - ・7月以降、1,200億円弱を投資（年間1,500億円強の投資計画）
 - ・7月以降の物件売却：計画無し
- ・引き続き物流施設への投資が中心となり、一方で賃貸住宅用地の地上げが難しいという傾向は変わっていないと思っています。

【質問⑫】

賃貸等不動産の NOI 利回りが若干改善されています。この要因を教えてください。

【回答】

・減価償却により簿価が下がったこと、新規稼働物件が貢献したこと、既存物件の NOI が改善したこと、これら複合の要素です。

【質問⑬】

新規物件は取得が難しいので、どちらかというと利回りはマイナスに働く傾向にあるように思いますが、御社の場合は違うのでしょうか？

【回答】

・例えば稼働中流動化不動産の物流施設、前期末の 665 億円から 869 億円に増えており、NOI 利回りが 5.6%から 6.2%と 0.6pt 改善しています。これは大型で利回りの良いマルチ型が新規稼働に加わったことなどが要因となっています。

・またこの期に稼働中となったような物件は、少なくとも 3 年以上前に用地を取得したもので、これらの中に、そんなに利回りを悪化させるような物件はないと考えています。

以上