

大和ハウス工業株式会社 平成29年3月期 第3四半期決算発表
アナリスト・機関投資家向けIR 電話カンファレンス 質疑応答（要旨）

【日時】 2017年2月9日（木）16：00～17：00 実施

【対応者】 代表取締役専務執行役員 香曾我部 武

上席執行役員財務部長兼IR室長 山田 裕次

●当期の業績について

【質問①】

当期の営業利益について、増益に寄与した主なグループ会社を教えてください。

（参考）決算概要：p 1 『決算概要 総括』

【回答】

- ・最も増益幅が大きかったのはフジタグループで、前年同期比 96 億円の増益です。
- ・また、都市型ホテル事業を主とするダイワロイヤルグループが前年同期比 18 億円の増益となりました。

【質問②】

営業利益について、通期計画と第3四半期までの実績を比較すると、戸建住宅・マンション事業の進捗状況が遅いように感じますが、いかがでしょうか。

（参考）決算概要：p 7 『セグメント情報①』

【回答】

- ・戸建住宅事業については、例年3月の竣工物件が多く第4四半期に売上が集中しがちです。また、マンション事業については、竣工時期が決まっており、この第4四半期に竣工する物件が多数あることから、どちらのセグメントについても通期計画は達成可能であると考えております。

【質問③】

今回、通期業績予想に修正はありませんでしたが、営業利益 2,800 億円は上振れる可能性がありますか。また、来期について、どのようにお考えでしょうか。

(参考) 決算概要： p 10 『業績予想①』

【回答】

・過去の業績推移を鑑みると、通期実績は上振れるかもしれません。その分、来期のハードルは高くなりますが、まだ売却可能な開発物件もあり、每期増収増益を目指していきます。

●セグメント情報について

【質問④】

「請負・分譲」の売上総利益率について、賃貸住宅が前年同期比 1.5 ポイント、商業施設が 1.1 ポイント、事業施設が 2.2 ポイント改善しています。その要因について教えてください。また、来期以降もこれらのセグメントで改善の余地があるのでしょうか。

(参考) 決算概要： p 8 『セグメント情報②』

【回答】

・賃貸住宅・商業施設・事業施設の 3 セグメントについては、当社の競争力がある分野であるため、原価が上昇した場合も、ある程度売値に価格転嫁出来ているのではないかと考えています。また、原価については、資材費は若干下がったと聞いていますが、労務費は高止まりの状態が続いており、各部門ともに工夫をしながらコストダウンに努めています。

・来期については、一般建設市場において人手不足がさらに顕著になることなども予想されるため、今期と同程度の水準で改善するという事は考えにくいと思います。

【質問⑤】

戸建住宅の売上総利益率について、0.7ポイント悪化している要因を教えてください。

(参考) 決算概要：p 8 『セグメント情報②』

【回答】

・原価率の高い復興公営住宅の影響で0.5ポイント、土地のたな卸評価損の影響で0.2ポイント悪化しています。事業環境については、第2四半期の発表から大きく変わっていません。

【質問⑥】

賃貸住宅の1月度受注速報について、単月では+1%、下期(10~1月)累計では-0%と、若干失速感があるように思います。通期計画では+5.2%となっていますが、達成は可能なのでしょうか。

また、入居率が2016年12月末時点で95.1%と、前年同期比0.4%悪化しています。これは郊外でのアパートに関して需要がやや軟化し始めた結果、入居率が落ちているのでしょうか。

(参考) 決算概要：p 15 『賃貸住宅事業』

【回答】

・1月の受注速報については、前年に大型の開発物件売却があったため、それを控除すると単月で+10%です。通期の受注計画についても、達成可能な数字であると考えています。

・入居率が悪化した原因のひとつには、工事の平準化が挙げられます。賃貸住宅の需要が最も高まるのは3月ですが、当社では期末集中を避けた工事を進めており、閑散期でも新築物件が完成するため、その分入居率が落ちています。これは、決して需給バランスが崩れているということではなく、2017年3月末には、例年と同程度の入居率に上げられると考えています。

●投資計画について

【質問⑦】

投資計画について、第5次中期経営計画における投資計画と、当期の累計実績と比較すると、進捗状況が遅いように感じます。

国内の不動産開発については、第4四半期に投資予定物件があるのか、それとも、現在不動産価格が高くなっており、収益性に見合う物件が見つかっていないのか、現在の状況を教えてください。

また、M&Aについては、3カ年で500億円の計画に対して、現在10億円の実績となっています。案件がないのか、それとも、為替や世界の経済情勢を鑑みて様子見をしているのか、現在の状況を教えてください。

(参考) 決算概要：p 10『投資計画の進捗状況』

【回答】

・国内の不動産開発については、第4四半期に大規模な土地の取得を予定していることなどもあり、むしろ想定より早く投資が進んでいると感じています。通期の累計実績では、3ヶ年計画に対して順調な投資実績をお示しできると考えています。

・M&Aについては、2016年10月にリリースした米国のホームビルダー買収の投資実績が反映されていません。2017年2月に、持分取得の完了を予定しており(※)、第4四半期の投資実績に約2億5,000万米ドルが加算されるため、初年度は約270億～280億円の投資実績となる予定です。

後日追記※ 2017年2月13日付で、持分取得に関する手続きが完了しました。

http://www.daiwahouse.com/about/release/house/pdf/release_20170214-1.pdf

【質問⑧】

現在物流施設の開発は、どのエリアを中心に投資を行っているのでしょうか。また、BTS型とマルチ型物流施設について、現在の建設比率を教えてください。

【回答】

- ・従前と変わらず首都圏を中心に投資を行っていますが、地方都市における物流施設の需要も高まっており、現在積極的に開発を進めています。
- ・現在稼働中の物流施設のうち80～90%はBTS型物流施設です。BTS型中心の開発方針は変えていませんが、最近ではマルチ型物流施設の開発も進めていることから、現在はBTS型が70%、マルチ型が30%程度の比率を想定しながら開発しています。

【質問⑨】

東京都八王子市で建設中の複合商業施設「イーアス八王子高尾」について、現在の状況を教えてください。

【回答】

イーアス八王子高尾は2017年8月にオープンを予定しており、現在出店テナントもほぼ決まっています。

●中期経営計画について

【質問⑩】

第5次中期経営計画について、営業利益・親会社株主に帰属する当期純利益は初年度に達成する計画とのことですが、来期には、業績目標だけ見直すのか、それとももう一度3ヶ年計画を打ち出すのか、現在の計画を教えてください。

【回答】

- ・現時点では、新しい中期経営計画の発表は検討していません。経営方針や事業戦略については変えず、業績目標のみ見直す予定です。

(以上)