

大和ハウス工業株式会社 平成30年3月期 第1四半期決算発表
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8月8日（火）17:00～18:00 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

●月次受注状況について

【質問①】

月次受注の7月までの状況について、成長ドライバーと位置付けている3つのセグメントの受注動向について教えてください。

【回答】

- ・各事業の受注環境は、特段大きな変化はありません。
- ・賃貸住宅については、毎月変動はあるものの、4～7月までの累計数値である対前年比+1%が、我々のマーケット感を表している状況かと思えます。
- ・流通店舗は、ビジネスホテル、教育施設、医療介護施設など、ロードサイド店舗以外の施設に需要が広がっています。特に、ホテルの受注が堅調で、この傾向はしばらく続くと思えます。
- ・建築における受注の中心は、引き続き物流施設ですが、工場や事務所の受注も増えていきます。通期では対前年比+3%で計画しており、上期は大和ハウスリートへの売却を織り込んでいるため、対前年比+23%と設定していますが、計画よりも良い受注状況となっています。

●原価率の改善について

【質問②】

原価率改善の要因と、今後の見通しについて教えてください。

（参考）決算概要：p 2 『決算概要 総括』

【回答】

・受注環境が良かったことが挙げられます。目先の1～2年程度は、東京五輪関連工事の影響による労務費の上昇懸念がややあるものの、同程度の環境が続くと見ており、ある程度利益率の確保が見込めると考えています。

●賃貸住宅事業について

【質問③】

賃貸住宅セグメントの「賃貸・管理」について、売上総利益率が悪化していますが、その要因について教えてください。

また、賃貸住宅の入居率がやや落ちていますが、これも売上総利益率の悪化と関係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』、p 16 『賃貸住宅管理戸数と入居率』

【回答】

・当社では、工事の平準化によりコストダウンを図り、請負工事の利益率改善に努めていますが、一方で、新規入居者の動きが活発でない時期にも新築物件が完成することから、入居率が若干落ちており、「賃貸・管理」の売上総利益率を押し下げる一因となっています。

・また、免責期間の発生時期も関係しています。物件が完成してから一定期間を、入居者の募集活動のための免責期間としており、その間に得た賃料がすべて収益となりますが、先程と同じ理由によって入居率が落ちているため、売上総利益率を押し下げています。

・来年3月の入居率については、2017年3月末と同程度の97%台に回復するとみています。

●事業施設事業について

【質問④】

事業施設の開発物件売却について、この第1四半期は売上総利益率が44.1%と、前年の17.0%と比較して大きく改善していますが、その理由を教えてください。

また、売上総利益率の目安・目標値はありますか。

(参考) 決算概要：p 8 『セグメント情報②』

【回答】

- ・開発物件売却の利益率については、物件の開発時期や保有年数などによっても変わってきます。
- ・前期は D プロジェクト有明 I を、竣工後すぐに売却したため、定常時より売上総利益率は低めであったと考えています。
- ・目安としては、概ね 20%以上の売上総利益率は確保したいと考えています。

【質問⑤】

物流施設への投資について、用地取得費や建築費の高騰等により、利回りの確保が難しくなっているのではないかと思います。利回りの目線はどのあたりで考えていますか。

【回答】

- ・エリアによって違いはありますが、これから開発する物流施設についても、開発段階で NOI 利回り 6%以上は確保したいと考えています。

【質問⑥】

御社がオフィス開発に参入するという報道を見受けましたが、コメントをいただけますか。

【回答】

- ・現在、西新宿において開発に着手している案件がありますが、積極的なオフィス開発への参入は考えていません。

●投資計画について

【質問⑦】

投資計画の進捗状況について、前期と比較して投資のペースがやや落ちているように感じますが、今後の見通しを教えてください。

(参考) 決算概要： p 13 『投資計画の進捗状況』

【回答】

・投資の検討案件は依然として豊富にあり、第2四半期以降、既に支払が決まっているものも複数件あります。通期で見た場合、順調な進捗状況をお示しできると考えています。

●その他事業について

【質問⑧】

海外事業について、エリア別の事業概況と、第1四半期の営業利益の実績、通期計画について教えてください。

(参考) 決算概要：p17『海外事業』

【回答】

各エリアの営業利益について、実績と計画は以下の通りです。

(億円)

	第1四半期（実績）	通期（計画）
中国	3	21
アメリカ	2	30
オーストラリア	0	10
ASEAN	0	19
その他	-6	20
合計	0	100

・中国では、現在大連・無錫・常州にて3つの分譲マンションを販売しております。どの物件についても販売価格・進捗率ともに良好な環境であると考えています。

・アメリカでは、賃貸住宅の開発を行なっています。リンカーン社が地上げした案件に対して、当社がメジャー出資し、リンカーン社が主にリーシングをするかたちで、事業を進めています。稼働率はいずれも90%を超えており順調で、今期一物件の売却を予定しています。

・オーストラリアでは、シドニー近郊で2つの分譲マンションを販売しています。今期竣工する物件については、ほぼ完売しており、順調であると考えております。

・ASEAN では、工業団地の開発をはじめ、現在ではサービスアパートメントの開発や物流施設の取得をするなど、幅広く事業を進めております。

・その他エリアでは、カタールにおいて、フジタが受注している大型工事が、当期の利益計画に織り込まれています。

【質問⑨】

・その他事業の主なものについて、内訳を教えてください。

【回答】

(億円)

	売上高	営業利益
建設支援 (物流、ホームセンター等)	468	9
環境エネルギー	264	23
金融サービス (信販、リース)	129	11
健康余暇 (リゾートホテル・スポーツクラブ等)	175	0
都市型ホテル	99	18

(以上)