

大和ハウス工業株式会社 平成30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】 2018年2月9日（金）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

---

【質問①】

2017年12月期における、海外事業の売上高と営業利益を教えてください。

また、海外分譲マンションの販売状況も教えてください。

（参考）決算概要：p17『海外分譲マンションの販売状況』

【回答】

・海外事業の売上高は1,561億円、営業利益は68億円です。

・分譲マンションの販売状況は、中国の2物件は順調に販売が進んでいます。

中国事業の営業利益は33億円、前年は5億円の営業損失でした。

・オーストラリアでは完売済み物件の引き渡しが始まり、前年は売上高26億円、営業損失3億円でしたが、今期は売上高97億円、営業利益6億円となっています。

【質問②】

2017年12月期における、エネルギー事業の売上高と営業利益を教えてください。

また、増加要因についても教えてください。

（参考）決算概要：p2『総括』

【回答】

・2017年12月期の売上高は848億円、営業利益は55億円です。

（2016年12月期の売上高は666億円、営業利益は34億円）

・主な増収要因は電力小売り事業です。さらに、自社保有の太陽光発電施設におけるFIT(固定価格買取制度)の売電事業や、他社の太陽光発電の建築請負も手がけています。

・電力小売業は今後も継続して伸ばしていく予定です。

**【質問③】**

戸建住宅と賃貸住宅の1月度の受注がマイナスですが、足元の受注環境を教えてください。

**【回答】**

・戸建住宅に関しては、消費税増税がまだ先であることや、住宅ローンの低金利が続いていることなどから、お客様の契約を後押しする材料が少ない状況が続いております。

・賃貸住宅市場に関しては、アパート建築のマインドの低下や、アパートローン審査の長期化などが問題になっています。弊社においては、契約済の案件でも融資決定しないと受注計上はしないので、受注に影響が出ています。

**【質問④】**

売上総利益について、商業施設事業と事業施設事業の改善幅が1ポイントを切っていますが、改善余地はあるのでしょうか。

(参考) 決算概要：p 8 『セグメント情報②』

**【回答】**

・商業施設事業は物件の大型化を推進しています。数年前の1棟あたり単価は、1億円台でしたが、この10-12月の3ヶ月間では3億円を超えており、間接コストの改善が進んでいます。これからも改善の余地はあります。

・事業施設事業は大和ハウス単体の利益率は2.2ポイント改善しています。今期はフジタの利益率が0.4ポイント悪化しています。

・市場では、資材価格や労務費の上昇もあり、生産性の向上を進めることで影響を最小限にしていますが、今後はオリンピック建設の本格化により、状況は厳しくなると予想しています。

**【質問⑤】**

足元、鋼材価格上昇による影響は出ているか。

資材の調達からPLに影響が出るまでの期間を教えてください。

【回答】

・2017年12月期における影響はほとんどありません。

・当社では戸建住宅・賃貸住宅のプレハブ商品の鋼材は、集中購買という一括購入をしています。予め、値決めをして6ヶ月間は同じ価格で購入するため、影響が出にくくなっています。

・商業施設や物流施設は、物件によって鉄骨の大きさが異なるので、鉄骨を仕入れた後に、工場で加工をしてから現場で使用しています。戸建住宅・賃貸住宅と比べると影響は受けやすいと思いますが、戸建住宅・賃貸住宅のように商品の販売価格が設定されていないため、価格転嫁ができていていると思います。

【質問⑥】

2017年12月期のD/Eレシオは0.66倍となっておりますが、D/Eレシオ0.5倍という目安を変更する可能性はありますか。

(参考) 決算概要：p 6 『有利子負債』

【回答】

・12月末は配当金、ボーナス、納税など季節的要因などもあり、一時的に高くなっています。

・2018年3月末は0.55倍前後になる見通しです。2018年度は、開発物件の売却も行っていく予定です。D/Eレシオ0.5倍の目安を変更する予定はありません。

【質問⑦】

稼働中流動化不動産のNOI利回りが低下している要因、今後の見通しを教えてください。

(参考) 決算概要：p 9 『投資不動産の内訳』

【回答】

・土地の取得環境等が厳しくなっており、取得時のNOI利回りは数年前に比較すると下落傾向にあります。但しマーケットのキャプレートも下がってきており、当社の投資のハードルレートIRRベース8.5%は実現可能な水準です。

【質問⑧】

数理差異を目標上どのように扱っていくのか教えてください。

(参考) 決算概要：p 10『業績予想①』

【回答】

・数理差異には計算差異と年金資産の運用差異の2つがあります。

計算差異については公表している通り、50億円の損で計画をしております。

運用差異については計画には織り込んでいませんが、12月末では約200億円の運用益が出ています。次年度以降も業績予想を立てる際は、同様の考え方で作る予定です。

【質問⑨】

稼働中の流動化不動産が増加していますが、来期以降の物件売却の利益確保に関する考え方を教えてください。

【回答】

来期の売却物件はほとんど決まっています。今期の売却物件の利益率も高かったですが、来期も今期とほぼ同じ水準の利益は確保できるとみています。

【質問⑩】

投資計画について、少しペースが落ちているように見受けられますが、進捗状況を教えてください。また、オーストラリアのローソン社の買収はM&Aとして1月以降に反映されるのでしょうか。

(参考) 決算概要：p 15『投資計画の進捗状況』

【回答】

・投資のペースが落ちているということはありません。

・投資はかなり先行しており、今の進捗状況であれば当初計画のトータル9,000億円ではおさまらないと思います。追加で1,000億円程度増額するかもしれません。

・来期は有利子負債を約8,000億円まで圧縮してD/Eレシオ0.5倍を維持する前提で開発物件もそろえる予定です。

・ローソン社は今年(2018年2月)中にクローリング予定です。BS、PL などを取り込むのは来期からになります。

**【質問⑩】**

海外事業全体の売上高と営業利益は、冒頭で伺いましたが、その他事業のみに含まれる海外事業の売上高と営業利益を教えてください。

アメリカの不動産売却の状況についても教えてください。

**【回答】**

以下、海外事業の業績です。

海外事業		2017/12 月末	2016/12 月末
売上高	全体	1,561	724
	内、その他事業	833	168
営業利益	全体	68	9
	内、その他事業	76	6

・米国の不動産売却については、今期ダラスで開発をしたパークレーの賃貸住宅を今期売却しております。売上規模は 130 億円程度で営業利益は 20 億円程度となっています。

**【質問⑪】**

アメリカの出資について、今後の見直しを教えてください。

(参考) 決算概要：p 17 『海外事業』

**【回答】**

・アメリカは、物件売却も始まり資金が回転し始めましたが、来期 1 物件を売却しても、手がける案件がそれ以上にあるため、今後も出資は増加する傾向にあります。

**【質問⑫】**

来期の業績について、増益へ寄与する要因はありますか。

【回答】

- ・新規の要因では、現状 60 億円弱の営業利益を出しているローソン社がプラスになります。
- ・賃貸住宅の管理運営で売上高が 500 億円ほど増えて、営業利益が 20 億円弱増える予定です。フジタは来期の売上高、営業利益ともに伸びる予定です。その他は、エネルギー事業、ホテル事業など。中計最終年度の営業利益 3,400 億円は達成できると思います。

【質問⑭】

ホテル事業について、今後の計画、見通しを教えてください。

【回答】

- ・2018 年 3 月期、2019 年 3 月期の 2 年間で、ダイワロイヤルやコスモスイニシアなどグループ全体で、約 25 の出店を予定しております。
  - ・自社運営以外のホテルの建築請負もあります。2017 年 12 月期の流通店舗事業においても一番大きなボリュームになっています。
- 受注計上前のホテル案件も多数かかえており、来年、再来年ぐらいまで需要は高い傾向にあると思います。

(以上)