

大和ハウス工業株式会社 2015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】 2015年2月6日（金）17:00～18:00

【対応者】 取締役常務執行役員 香曾我部 武
執行役員 IR室長 山田 裕次

●住宅事業

【質問】 2015年に入ってから戸建住宅事業における受注前の状況についてお聞かせください。政府による住宅購入への支援策の効果、消費者マインドの動向、また回復はいつごろになるとみられますか？

【回答】

- ・住宅展示場の来場者数は復調しておらず、依然厳しさが続いているという認識です。
- ・政府からは様々な支援策を検討して頂いていますが、それらによる効果や戸建住宅の回復時期は見通せていません。

●賃貸住宅事業

【質問】 賃貸住宅事業の当第3四半期（9ヶ月の累計）の営業利益率は8.6%ですが、これは通期計画9.4%に比べてやや低いようですが、懸念する必要がありますか？（参照：決算概要P9『セグメント情報①』、P13『2015年3月期 業績見通し①』）

【回答】

- ・第4四半期の売上は、第3四半期までと比較して多いことから、営業利益率も上昇すると考えます。

●マンション事業

【質問】 マンションの完成在庫のうち、未契約の完成在庫は9月末の95戸（157戸 - 62戸）から12月末284戸（419戸 - 135戸）と約3倍に増加しましたが、懸念する必要がありますか？（参照：決算概要P17『マンション事業』）

【回答】

- ・12月末完成在庫のうち、第3四半期に完成済みで、引き渡しは第4四半期になる物件が含まれているためですが、販売は好調だと認識しています。

●商業施設事業

【質問】 コンビニエンスストアの新規出店数が1割減という報道がありましたが、商業施設事業は来期も増収増益が可能でしょうか？

【回答】

- ・コンビニエンスストアの中には出店計画が減少するところもありますが、一方で、数年前はあまり多くなかった業態が出店を増やすなど、いろいろなテナントがいろいろなタイミングで出店されますので、引き続き好調を維持できると考えています。
- ・テナント様が新規出店する際に、「大和ハウスに任せれば最適な場所を紹介してくれる」という『ブランド』のようなものができたのではないかという自信を持っております。

●事業施設事業

【質問】 物流施設市場で特に首都圏での競合が増加していますが、用地仕入れは順調でしょうか？

また、BTS型・マルチ型物流施設の供給と需要のバランス、開発方針について教えてください。

【回答】

- ・用地仕入れは順調で、当初の計画を上回るペースで進捗しています。
- ・物流施設開発では、7割がBTS型、3割がマルチ型という開発方針です。
- ・BTS型は顧客であるテナント様のご要望に応じて土地提案・開発を行うビジネスモデルで、まだ需要は旺盛であり、ここしばらく好調は続くと考えております。
- ・マルチ型も空室率は4%程度で、需要は高いと考えています。現在、DPL糟屋（福岡県）、DPL横浜大黒（神奈川県）、DPL三郷（埼玉県）、DPL相模原（神奈川県）の4物件が稼働中で、5件目のDPL市川（千葉県）が開発中です。またこの後も仙台や福岡などで開発を進めていく予定です。

【質問】 事業施設事業の受注が好調な背景を教えてください。

【回答】

- ・事業施設事業が好調な理由は、物流施設の受注が伸びていることもありますが、物流施設以外でも受注環境が全般的に改善していることによります。フジタ、大和小田急建設とも選別受注ができるようになってきました。また大和リースも復興関連等で受注を伸ばしています。

【質問】 2016年にファースト・リテイリング様向け物流施設の私募リート組成の計画ですが、当初の規模をご説明ください。

【回答】

・当初は1物件、資産規模700億円弱で開始します。

●その他事業

【質問】 その他事業について、営業利益が前年同期比35億円増加している要因は何でしょうか？また通期計画は10億円の増益となっておりますが、上振れると考えてよいでしょうか？

(参照：決算概要P9『セグメント情報①』、P13『2015年3月期 業績見通し①』)

【回答】

- ・その他事業の営業利益の主な増加要因はメガソーラー建設をはじめとするエネルギー事業です。
- ・その他事業の通期計画は営業利益10億円増としておりますが、おそらく上振れてくると思います。

●海外事業

【質問】 海外事業の地域別投資残高を教えてください。

【回答】

- ・12月末海外事業投資残高：合計903億円
内訳：中国 697億円、米国 94億円、アセアン 85億円、オーストラリア 25億円

【質問】 中国の分譲マンションの販売状況についてアップデートして下さい。

(参照：決算概要P12『中国プロジェクト』)

【回答】

- ・常州市のマンションは思っていたよりも手ごたえがあり、販売は順調に進んでいるという認識です。
- ・大連市のマンションでは、場所の関係で販売が難しい一部住戸の価格調整をしたこともあり、10-12月の3か月間で160戸販売しました。厳しい状況には変わりませんが、1月には21戸販売するなど大幅な価格調整をしなくても徐々に売れるものと考えています。

【質問】 アメリカへの投資に対する考え方を教えてください。

【回答】

- ・米国では賃貸住宅事業を展開し、現在第2案件まで進めています。アメリカは魅力的なマーケットであると認識しており、本プロジェクトに続き第3、第4の案件を検討しています。
- ・当面は、リンカーン社との共同で賃貸住宅のストックを増やし社員も増員して事業を拡大していきます。
- ・その事業拡大の中でその他の事業（物流施設等）の可能性があれば検討していきます。

●不動産開発

【質問】 第3四半期不動産投資額1,174億円の内訳をご説明下さい。

【回答】

- ・内訳：事業施設：599億円、商業施設：342億円、賃貸住宅：81億円、
海外・その他：152億円。

【質問】 今期中に物件売却の予定はありますか？来期の予定も聞かせて下さい。

【回答】

- ・今期はこれ以上物件売却を予定していません。
- ・来期は売却を進める予定ですが、その規模はキャッシュポジション、リートへの支援、損益の状況など諸条件を勘案し決定します。

●財務関連

【質問】 借入金の状況をご説明ください。（参照：決算概要 P8『有利子負債』）

【回答】

- ・2014年12月末現在の有利子負債は、2014年3月末に比べ1,986億円増の5,922億円、DEレシオは0.56です。
- ・第4四半期も資金需要が旺盛で3月末もこの状況は大きく変わらないと思います。
- ・財務規律としてDEレシオを0.5としていますので、来期は物件売却を進め改善を図ります。

●**配当政策**

【質問】 60周年記念配当実施の予定はいかがでしょうか？
また、配当性向を上げる予定はありますか？

【回答】

- ・60周年記念配当は検討していきたいと考えています。
- ・前述の通り投資意欲が旺盛で資金は非常にタイトな状況が続いており、現状程度の配当性向を継続させたいと現状では考えています。

【質問】 配当予想額に幅を持たせた理由を教えてください。
(参照：平成27年3月期第3四半期決算短信：サマリー情報)

【回答】

- ・本日開示した大和小田急建設との株式交換契約を結ぶにあたり、株主様の権利に係る事項については、あらかじめ開示しておく必要があることからレンジ方式での開示としました。
- ・配当金の確定は5月の通期決算発表時で、このレンジ幅の中で利益と配当方針に基づき確定し発表します。

●**大和小田急建設完全子会社化について**

【質問】 大和小田急建設の完全子会社化、及びフジタとの合併の件について教えてください。
また、のれん償却の見通しについて教えてください。
(参照：ニュース・リリース 2015年2月6日『大和ハウス工業株式会社と大和小田急建設株式会社の株式交換契約締結（簡易株式交換）に関するお知らせ』)

【回答】

- ・目的はたくさんありますが、ひとつには効率化です。
- ・また、フジタは現在国内事業が好調のため得意分野である海外展開が思うようにできていません。合併することでこれまで以上に海外に注力できるようになると考えています。
- ・のれん償却については、8月1日の交換効力発生日の株価によって異なりますが、20年償却として、年3億円前後と考えています。

以上