

大和ハウス工業株式会社 2019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】 2018年8月8日（水）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】

請負の売上総利益率が悪化している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：p8『セグメント情報②』

【回答】

・戸建住宅事業、賃貸住宅事業については、直接原価率は前年比と比べてほぼ変わりませんが、工事や設計の人件費等の増加による間接原価増加に対し、売上高が減少しているため、間接原価率が悪化していることが要因です。例年、2Qの売上で利益率の悪化は緩和されており、今期も例年通りとなる見通しです。

・マンション事業については、物件毎によるため想定通りです。

・事業施設事業については、対前年比で4.3ポイント悪化しておりますが、そのうち大和ハウス単体の原価率は7.8ポイント悪化しております。大きくは、2つの理由が挙げられます。

1つ目の要因としては、売上に占める進行基準の割合が増加していることです。工事進行基準は実行予算を基に売上計上しており、進行基準売上が増加することにより原価率は悪化する傾向にあります。当期においては、進行基準の売上が前期に比べて約300億円程度増加しています。なお、竣工した際には、実際に発生した原価で精算するため、通常は2～3ポイント改善する傾向にあり、今後、原価率は改善する見通しです。

2つ目の要因としては、大型物件の中で原価率の悪い案件がありました。前期は益率の高い物件が売上されていましたが、今期は物件によって原価率が悪化しています。しかし益率の悪い案件は、主にTMKからの受注案件であり、計画時には織り込み済でした。2Q以降の物件については、原価率の見極めをしっかりと行い、通期の見通しで発表している16.1%という粗利益率に向かって改善していくとみています。

なお、進行基準の影響額については、大和ハウス単体で今期は売上高641億円、売上総利

益が 115 億円。前期は売上高 82 億円、売上総利益が 78 億円となっており、対前年で比較すると、今期は進行基準の影響が非常に大きくなっています。

・労務費、材料費に関して申し上げますと、戸建住宅事業、賃貸住宅事業については、プレハブ工法のため、労務費の影響は軽微です。事業施設事業については、労務費・材料費は過去から見て上がっている状況ではありますが上昇分は販売価格に転嫁できている状況です。商業施設事業については、良い原価率で受注できており、引き続き競争力のあるセグメントだと認識しています。

【質問②】

7月の受注状況も踏まえて、足元の受注動向について教えてください。

【回答】

・各事業の受注環境に、特段大きな変化はありません。

・住宅事業については、消費税の駆け込み等の状況は見られず、環境に変化はありません。お客様が購入に至る後押し要因がない状況が続いています。

・集合住宅事業については、ネガティブ記事の影響は緩和されてきていますが、金融機関の融資引き締めや契約環境の厳しさ（入居不安、サブリース問題）は依然として続いている状況です。

・流通店舗事業は、ホテル、産業用事務所・物流、カーディーラー、ドラッグ、医療・介護施設が引き続き好調です。店舗比率は 30%台まで下がっています。この傾向は、まだしばらく続くとみています。

・建築事業についても、物流施設を中心に、工場や事務所の受注が好調です。

【質問③】

海外事業について、エリア別の事業概況と、第1四半期の実績について教えてください。

（参考）決算概要：p17『海外事業』 分譲マンションPJの進捗状況

【回答】

・アメリカでは、賃貸住宅の開発を行なっていますが、今期1物件の売却を予定していますが、7月に売却が完了しており、計画通りに進捗しています。

- ・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。常州PJは、7月から残りの98戸を販売開始しており、既に完売しました。無錫PJについても販売は順調に進んでおります。中国プロジェクトについては、価格・進捗率ともに良好な環境で進んでおり、今期に利益貢献する予定です。

- ・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。今期竣工するテナポプロジェクトについては、既に完売しており、3Qに利益貢献する予定です。

- ・ASEANについては、利益が出ていない状況ではありますが、見通しから大きく外れてはいません。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。ベトナムの分譲マンション販売のミッドタウンプロジェクトでは、第2期の販売を開始しており、販売は順調に進んでいる状況です。

- ・各エリアの業績について、実績と計画は以下の通りです。

(億円)

第1四半期	売上高	営業利益
アメリカ	130	6
中国	94	12
オーストラリア	65	1
ASEAN	74	0
その他	181	-3
合計	543	12

【質問④】

賃貸住宅事業で土地と建物をセットで購入される投資家型のお客様は、何割ぐらい占めているのでしょうか。

(参考) 決算概要：p 8 『セグメント情報②』

【回答】

・賃貸住宅事業の請負の売上高1,080億円のうち、土地の売上高は53億円です。したがって、土地と建物セットで購入される投資家型のお客様は約5%程度です。数年前から新しいビジネスモデルとして手掛けておりますが、売上としてはまだ大きくありません。

【質問⑤】

第1四半期におけるのれんの償却費について教えてください。

【回答】

・当期の第1四半期は11億円、前期は9億円です。差額の2億円はローソン社ののれんを2ヶ月分計上したことによります。

【質問⑥】

投資不動産のNOI利回りが改善していますが、要因について教えてください。

(参考) 決算概要：p9『投資不動産』

【回答】

・流動化不動産の全体の利回りは、6.1%から6.4%に改善しています。物流施設については、2018年3月末に、利回りの良い物件をリートに売却したことなどから、利回りが下がっていましたが、今期はマルチ型の物流施設の稼働率が上がり、利回りが改善しました。また、賃貸住宅についても、「ロイヤルパークスささしま」の稼働率が上がり、利回りが改善しています。従って、既存物件の稼働率改善と減価償却が進んだことにより、NOI利回りが改善しました。

【質問⑦】

その他事業の営業利益が前年対比10億円の減益となっていますが、要因について教えてください。

(参考) 決算概要：p7『セグメント情報①』

【回答】

・エネルギー事業で対前年比8億円の減益、リゾートホテルにおいて対前年比6億円の減益等となっています。

【質問⑧】

足元の受注状況が悪いですが、通期計画に対しての見通しはいかがでしょうか。また来期以降についての考え方についても教えてください。

【回答】

・戸建住宅事業は、下期以降、消費税の駆け込み需要を想定しているため、期待できるとみています。賃貸住宅事業は、足下の受注環境が厳しい状況を見ると来期への影響があるとみています。

・通期計画の見通しについては、営業利益 3,540 億円で計画しておりますが、十分に達成できると考えています。

・第5次中計における開発物件売却は、年間で約 1,000 億円の売却を見込んでおりますが、来期以降については、現在の不動産市況や金利上昇局面を想定して、物件売却・資金回収のペースを加速することも考えています。

【質問⑨】

xevo Σ の販売比率について教えてください。

【回答】

請負住宅の売上に占める xevo Σ の比率は、当期が 53.2%、前期が 47.6%です。

【質問⑩】

来期以降、物件売却を増加していくとのことでしたが、海外への投資は拡大していくのでしょうか。

【回答】

・国内では今までより投資する金額を減らして、回収する金額を増やしていく予定です。回収金額が投資金額を上回る水準は想定していません。

・国内の投資金額を減少した分、海外では投資金額を増やしていく予定です。

【質問⑩】

フジタの業績を教えてください。

【回答】

売上高が 1,140 億円、営業利益が 42 億円です。

【質問⑪】

事業施設事業で受注する際の利益水準があれば教えてください。

【回答】

受注する際の利益水準は、大和ハウスの建築事業で粗利益率 25～27%、フジタでは粗利益率 12%以上としています。

(以上)