

大和ハウス工業株式会社 2020年3月期決算発表  
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】 2020年5月14日（木）16：00～17：00 実施

【対応者】 代表取締役副社長 CFO 香曾我部 武  
常務執行役員 財務部長兼IR室長 山田 裕次

---

【質問1】

2021年3月期の業績予想について教えてください。開発物件売却も減益の計画となっており、数字としては、ほぼボトムラインに近いイメージですが、かなり保守的に見通しているのでしょうか。このような状況下でも、例えば物流施設など、引き続きマーケットの需要が高い物件を売却し、利益を積み上げることは可能ではないかと考えていますが、いかがでしょうか。

（参考）決算概要 P.12：2021年3月期 業績予想（3）

決算概要 P.13：2021年3月期 業績予想（4）

【回答】

・まず2021年3月期の業績予想については、発表するかどうかも含め検討しました。ある程度の方向性をお示しすべきだと考え、第2四半期までには、現在のような感染者が日々発生し続けるような状況が収束すると仮定し、計画を策定しました。今期はコロナウイルスの影響額として、保守的に売上高8,300億円の減収、営業利益1,900億円の減益を考慮しましたが、結果としても今回の業績予想が保守的に作った計画となることを期待しています。

参考までに、資料P.12に「コロナウイルスの影響を除く計画」として、今年の2月に取りまとめた業績見通しを記載しています。

・開発物件売却については、今期売上高1,904億円、営業利益590億円と、売上高はほぼ前期並みの計画です。まだ計画には織り込んでいない売却可能な物件はいくつかありますが、コロナウイルスの影響による市場の変化を見極めたうえで、検討したいと考えています。

【質問2】

仮にコロナウイルスの与える影響が想定より小さく、状況が好転した場合には、業績予想の上方修正や、株主還元の引き上げなどは検討されていますか。

**【回答】**

・そのような場合には、当然、今回の計画にこだわることなく、業績の上方修正を目指します。

・株主還元については、ホテルや商業施設、スポーツクラブなど、現在施設を閉鎖していることで資金繰りが悪化しているグループ会社もありますので、それらの状況も踏まえて検討してまいります。

**【質問3】**

御社が開発する物流施設は高いニーズがあるのではないかとと思いますが、大和ハウスリート以外の第三者への外部売却については、どのように考えておられますか。

**【回答】**

・上場リートが取得できる物件には限りがあります。私募リートなどを含めて、後々まで当社が関われる形で売却ができるよう、考えています。

**【質問4】**

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を除いても今期は 211 億円の減益の見通しとなっていますが、その要因について教えてください。収束後も、これまで通りの利益成長は難しい状況にあるのか、今期に限り減益の計画となっているのか、いかがでしょうか。今後の考え方について教えてください。

(参考) 決算概要 P.12 : 2021 年 3 月期 業績予想 (3)

**【回答】**

・一つの要因としては、開発物件売却利益の 99 億円の減益計画ですが、そもそも資料 P.12 に載せた計画は、販管費などを精査せず、各事業部やグループ会社の報告を単純に合算した素の計画です。もしこのような事態になっていなかったら、当然増収増益を意識し、業績予想を公表していたと思います。

・ただ、戸建住宅事業や賃貸住宅事業は受注が低迷していることや、各セグメントの請負・分譲の粗利率が若干ではあるものの悪化していることなどから、今後も同様の状況が続くかどうかは分からないものの、現在は、従来通りの利益成長が少し苦しい状況です。

【質問5】

商業施設事業について、2020年3月期の「請負・分譲」の売上総利益率が悪化しておりますが、その要因はなんですか。今後の見通しについても教えてください。

(参考) 決算概要 P.17：商業施設事業

【回答】

・「請負・分譲」の売上総利益率は、第3四半期までの実績と比較すると0.6pt悪くなっています。主な要因は、このカテゴリに含まれている都市型ホテル事業の売上総利益率がこの3カ月で大きく悪化したためです。2月以降、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、稼働率が低下しており、その影響額で26億円の減益要因がありました。

・2021年3月期についても売上総利益率1.8ptの悪化を計画しています。主には都市型ホテル事業の粗利益が150億円減少することを見込んでいます。大和ハウス単体の請負事業の原価率については、あまり心配はしていません。

・なお、ホテルの稼働率は、通常90%程度ですが、4月は20%程度まで落ち込んでいます。

【質問6】

4月20日から5月10日まで、国内の施工現場を一時休工されていましたが、業績に与える影響はありますか。

また、海外事業における新型コロナウイルスの影響はいかがでしょうか。現場の稼働停止などが起きていますか。今後の見通しも含めて教えてください。

(参考) 決算概要ハイライト2：新型コロナウイルス感染症拡大の影響について

決算概要 P.23：海外事業

【回答】

・国内施工現場の休工日数は長くないため、営業利益に与える影響は軽微であると考えています。ただし、施工現場に関連する職方への休業補償を実施しており、特別損失として45億円を織り込んでいます。

・海外における施工現場の状況については、国によって異なりますが、新型コロナウイルスの影響額として、売上高780億円、営業利益80億円を見積もっています。したがって、新型コロナウイルスの影響を除く計画として、前述のように単純合算ではありますが、当初は売上高2,880億円、営業利益80億円を見込んでおりました。前期は好調だった米国のStanley-Martin社なども、現在販売活動への影響が出ていると聞いていますので、そういった数字も織り込んでいます。

**【質問7】**

戸建住宅・賃貸住宅の計画にはコロナの影響を織り込んでいるということでしたが、受注残もあるので、現場休工の影響額としては大きいように思います。特に賃貸住宅においては工期が長い物件もありなので、今期というよりも来期に影響するイメージです。実際に工事が進まない物件は多いのでしょうか。

**【回答】**

・4月以降、戸建に限らず、全ての事業でほとんど営業活動ができておりません。現状の受注実績は契約計上残から上がってくるものがあります。この状況が長引くと手持ちもなくなってくるため、計画は少なく見ざるを得ません。

・現場休工については、10日間の休工をしておりましたが影響額は軽微ですが、契約しているお客様の中には着工は急がなくても良いという方もおられますので、そういった影響はあると思います。

**【質問8】**

2020年3月期について、営業利益が11月に発表した修正計画3,830億円に対して実績3,811億円と未達に終わっていますがその要因は何でしょうか。

**【回答】**

・営業利益は修正計画比19億円の未達となり、数理差異が28億円プラスに出ているので併せて47億円の未達となります。コロナの影響で営業利益を60億円引き下げており、それがなければ達成する見通しでした。当期純利益は、大連大和中盛における出資比率が50%から83.6%に変わったことによる持分法投資損失で73億円が追加損失となり、加えて特別損失でグループ会社ののれんを97億円減損したことなどが影響しています。

**【質問9】**

中国の件は進展していますか。

**【回答】**

・昨年の12月で合弁契約の期限となり、コロナ影響で手続き上の遅れは発生しておりますが粛々と進めております。まず物件の査定をして、年内には売却の手続きに入る見通しです。具体的な売却額はまだ出ておりませんが、当社側の鑑定では会計的な手当ては必要ない見込みです。

**【質問10】**

2020年3月に自社株買のリリースをされています。御社での自社株買いの位置づけを教えてください。また今後は機動的に自社株買を実施する可能性はありますか。

**【回答】**

・自社株買については、先般3月13日にリリースさせていただきましたが、取得株数1,000万株、取得金額300億円を上限に現在実施しております。当社が適正と考える株価より大きく下回わり、本来は投資がかさんでいたので還元を追加する資金的余裕はなかったのですが、将来のキャッシュフローを使ってでも買いに入ろうと決断しました。

・今は、想定していた以上に営業キャッシュフローが下がっているため、資金の手当てをしたうえで、コロナが収まった後にどうなっているのかを見極めたいと考えており、今後追加の自社株買については、状況を見ながら検討してまいります。

**【質問11】**

2020年3月期の一時的な費用があったかと思いますが、金額を教えてください。また、その分を今期は発生しないと見込んで良いのでしょうか。

**【回答】**

・フジタの海外と国内の大型工事2つ併せて156億円引当てをしております。事業施設事業の売上総利益率が改善する計画としているのはこのためです。また、子会社ののれんの償却で97億円、大連大和中盛で追加損失73億円、型式不適合関連で2019年3月期に15億円引当しましたが、今期5億円の消化で終わっています。この戻しが今期見込めます。

**【質問12】**

新型コロナウイルス感染症の各事業への影響がハイライトに記載されていますが、その中で賃貸住宅は「サプライヤーからの部材供給の遅延」とあります。他社住宅メーカーから、「中国の工場も正常に戻ってきている」と聞いていますが、御社ではサプライチェーンの回復にはまだ時間がかかると考えているのでしょうか。

**【回答】**

・新型コロナウイルス感染症は中国で発症したので、3月決算に関わる物件に影響することを心配していましたが、3月引渡予定の物件も最終的に引渡しに間に合ったので、現状ではサプライチェーンは回復しています。

【質問13】

先般ニュースで「大和ハウス工業は、賃貸住宅の入居者に賃料補償をします。全国で50万戸ある賃貸住宅の中で、賃料の支払が難しい方を対象に賃料3か月分をケースバイケースで配慮します」と出ていました。新型コロナウイルス感染症の賃料支払の配慮といった状況は、しばらく続くと考えていますか。または、昨日今日と緊急事態宣言がエリア毎に解除になるという話も出ている中で少しずつ収まってくると考えていますか。新型コロナウイルス感染症による影響額の中で、賃料支払の配慮に関する部分はどのように織り込んでいるか教えてください。

【回答】

・新型コロナウイルス感染症の賃貸住宅の管理への影響に関しては、売上、営業利益共に60億円見込んでいます。この金額は、支払猶予に起因するものではなく、新型コロナウイルス感染症により収入が減り、賃料の支払が困難となった賃貸人の退去等で、稼働率の低下のリスクに基づくものとなります。支払猶予については、6月まで申込を受け付けしており、今現在、900件前後の申し出を受けている状況です。ただし、支払猶予というのは、分割しての回収、つまりは立替金という認識ですので、損益計算書には影響がありません。

【質問14】

緊急事態宣言一部解除など状況が回復してきた場合は、どの分野から回復してくると見えますか。受注への回復期待なども含めて教えてください。

【回答】

・まず時期は分かりませんが、ホテル事業については確実に回復すると考えています。ただし、通常時はホテルの稼働率は90%程度ありますが、現時点では2021年3月末で50%程度しか回復しないだろうと想定して業績を組み立てています。

・またコロナの影響額として見ている8,300億円のうち、大半は請負工事への影響です。従って、請負の受注の回復時期が重要になってきますが、現時点ではその回復時期を見通すのは難しいです。コロナ感染症の拡大が収まってきたとしても、すぐには消費者マインドは以前のような状態には戻らないと思います。我々も早く消費者マインドが戻ることを期待しておりますが、まだそれを期待するには時期尚早ではないかと思います。

・ちなみに、2020年3月期の期中受注売上高は約1兆円でした。2021年3月期の大和ハウス単体の受注高は、15,700億円を計画しておりますが、このうち期中受注売上高は7,000億円しか見込んでいません。従って、受注活動の回復を当社としても注視しております。

**【質問 15】**

特別損失に関して、もう一度整理させてください。

(参考) 決算概要 P.10 : 2021 年 3 月期 業績予想 (1)

**【回答】**

・2020 年 3 月期は 212 億円の特別損失を計上しております。内訳は海外子会社ののれんの減損で 97 億円、ファーストキャビン (ホテル) への出資の損失などが含まれており、一過性のものです。

・2021 年 3 月期は 71 億円の特別損失を計画しておりますが、ここには、コロナ対策費用 (休業補償) 45 億円を見込んでおります。

**【質問 16】**

2021 年 3 月期の戸建住宅セグメントの海外では、減収増益の計画となっておりますが、理由を教えてください。

(参考) 決算概要 P.11 : 2021 年 3 月期 業績予想 (2)

**【回答】**

ローソン社を買収した際に土地の時価評価をしており、その償却が前期までには入っていましたが、今期は無いため利益率が改善しております。

**【質問 17】**

マンションの完成在庫が増えており、戸当たり単価も下落しているように思いますが、理由を教えてください。

(参考) 決算概要 P.16 : マンション事業

**【回答】**

・値引きが恒常化しているということありません。完成在庫が増え、販売が長期化している一部の物件で原価を割った数字で販売しているためです。

・当社の営業活動においては、問い合わせがあれば個別で対応しておりますが、現状は、積極的な営業活動ができていません。マーケット自体の動向は詳しくは把握できておりませんが、今後は、収入不安を抱える人が出てくるのではないかと心配しています。

(以上)