

2014年8月27日

2015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】 2014年8月8日(金) 17:00~18:00
【場 所】 大和ハウス工業株式会社 本社
【対応者】 代表取締役副社長 小川哲司
常務取締役執行役員 香曾我部武
執行役員 財務部長兼IR室長 山田裕次

● 住宅事業、集合住宅事業、商業施設事業の受注動向について教えてください。

(参照：決算概要 P13『事業別受注高(個別)』)

- ・ 戸建住宅部門は、本年4月の消費税率引き上げの影響で、前年同期比 $\Delta 11.0\%$ となりました。分譲住宅部門は、事前対策に分譲住宅用地を手当てしていたこともあり $\Delta 3.8\%$ 、住宅事業全体では $\Delta 8.0\%$ と1桁のマイナスで抑えることができました。
- ・ 集合住宅事業は、前年同期比で $+2.2\%$ 、商業施設事業は、ドラッグストア・コンビニエンスストア等の物販店舗や、自動車ショールームなどのロードサイドへの新規出店意欲が引き続き高いことから、前年同期比で $+6.2\%$ となりました。

● 現在の受注高の計画に対する進捗度を教えてください。

(参照：決算概要 P13『事業別受注高(個別)』)

- ・ 通期見通しは、『決算概要』P13 下段に記載の通りで今回変更はありませんが、上期見通し($\Delta 2.4\%$)や通期見通し($+1\%$)と7月迄の月次受注高累計($+8\%$)とを比べると、進捗度は計画よりも強含みで推移しております。
- ・ セグメント別では、住宅事業($\Delta 8.0\%$)、マンション事業($\Delta 18.8\%$)において前年同期比マイナス幅が大きいものの、上期見通し(住宅事業 $\Delta 7.4\%$ 、マンション事業 $\Delta 23.2\%$)と同水準、また賃貸住宅事業や商業施設事業・事業施設事業では、消費税の影響は限定的であり、見通しよりも強含みで推移しております。

- 請負・分譲の売上総利益率が前年同期比で減少した理由・背景を教えてください。
(参照：決算概要 P8『セグメント情報 ②』)

- ・ 戸建住宅事業では、太陽光発電 10KW 搭載を中心に提案しております。大型の太陽光発電機搭載促進が目的のため、あまり利益を見込んでいないことによる影響です。
- ・ 賃貸住宅事業・商業施設事業では、人件費を中心とする間接費の増加によるものであり、労務費や原材料費の増加による影響ではありません。
- ・ マンション事業では、子会社のコスモスイニシアを連結した影響によるものですが、一方大和ハウス工業単体では、利益率は+1.1 ポイント改善しております。
- ・ 事業施設事業については、フジタで+6.2 ポイント、大和ハウス工業単体では+6.4 ポイントと、大幅に改善しております。

- 戸建住宅事業の今後の戦略を教えてください。

- ・ 当社は現在のところ、マーケットの大きな首都圏で他社に後れを取っております。今後は高付加価値・高価格商品の xevo Σ (ジーヴォシグマ) や、都市型 5 階建商品などの販売強化を図るべく、営業人員の再配置を検討し、特に首都圏・大都市圏における販売力強化によるシェア拡大と利益率の改善に努めてまいります。

- 賃貸住宅事業の受注は、2015 年 1 月以降、相続税増税の影響で下がると思われますか？

- ・ 相続税増税は、資産家の方々のアパート建築動機を後押しするものであり、来年 1 月以降も需要がまだ続くと考えております。また、相続税基礎控除額引き下げにより、都心部の一戸建てにお住まいの方も相続税納税の対象になる可能性があります。相続税セミナー等を通じて潜在的なニーズを掘り起こし、集合住宅や戸建住宅のお客様に対し、提案営業を進めてまいります。

- 商業施設事業と事業施設事業の業績の伸び方に違いがありますが、需要や注力に違いはありますか？

(参照：決算概要 P13『事業別受注高 (個別)』、P14『事業別売上高 (個別)』)

- ・ 事業施設事業の売上高の増加は、本年 4 月、REIT に合計 127 億円で物流施設を売却したことによります。一方商業施設事業の売上高の減少は、前第 1 四半期に大型商業施設の売却があったことによります。商業施設事業、事業施設事業共に請負建築需要は、引き続き底堅く推移しており、両事業とも成長分野として注力しております。

● 連結子会社フジタの業績が改善しましたが、この影響で通期利益は上振れると思いますか？

- ・ フジタの売上総利益率は、前第1四半期は6.0%、当第1四半期は12.2%でした。この利益率の改善は、他のゼネコン同様に選別受注によるものです。現状では、通期利益は当初計画通りの見込みとしています。

● 中国の販売動向を含めた今後の海外事業の展開を教えてください。

- ・ 蘇州の分譲マンションは、7月末に全戸契約を締結、完売しました。また60億円の減資を実施し、6月に資金回収しております。
- ・ 今年に入り、中国の分譲マンションの販売は低調に推移していましたが、7月に入り大連の分譲マンションの販売は若干改善してきました。
- ・ 無錫の分譲マンションは、道路・上下水道・電気等の政府のインフラ工事が遅れ、完成時期が未確定のため、現在販売を一時停止しております。
- ・ アメリカでは、賃貸住宅市場の潜在性を高く評価し、第1弾目のプロジェクトを開始しました。
- ・ 東南アジアでは日系企業向けの工業団地開発を積極的に推進してまいります。

● 海外事業の投資残高を教えてください。

- ・ 中国事業については、2014年3月末の投資残高が756億円でしたが、蘇州現地法人で減資を実施、60億円を日本に戻した結果、中国事業への投資残高は6月末時点で697億円となりました。中国以外の海外投資額は、本年度の予定も含め231億円、全体で929億円となります。

● 当第1四半期の事業施設、商業施設、賃貸住宅の設備投資額を教えてください。

- ・ 設備投資全体で、499億円。
内訳：賃貸住宅：31億円、商業施設：128億円、事業施設：197億円。

● 流動化不動産・収益不動産のNOI利回りの改善要因を教えてください。

(参照：決算概要 P9『賃貸等不動産の内訳』)

- ・ 減価償却により簿価が下がったことや、商業施設のリニューアル等により、NOI利回りが改善しました。

●不動産開発への投資は第4次中計（2013～2015年度）の3年間で4,000億円の計画ですが、現在の投資残高と、投資回収方針を教えてください。

・ 不動産開発への投資実績は、2013年度は約1,570億円で、当第1四半期の投資実績を加えた2014年6月末の投資残高は、合計で約2,000億円となりました。

また投資回収は、以下の3点を総合的に勘案し決定しております。

- ① 開発物件を売却することによる利益の創出
- ② 物件売却による資金回収
- ③ 上場J-REIT 2社のスポンサーとして、その成長をサポートする必要性

以上