

大和ハウス工業株式会社 平成30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】 2018年5月10日（木）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】

2018年3月期のセグメント別営業利益の全社調整額についてお伺いします。計画では▲501億円で見ておられましたが、実績では▲337億円となった要因は退職給付債務の影響ですか。また、今期予想の▲445億円の、退職給付債務の影響は含まれていますか。

【回答】

・退職給付債務の影響が主な要因です。計画では運用差異をゼロ、計算差異を▲50億円で見ておりましたが、結果として運用益が170億円ほど発生しました。なお、今期予想には退職給付債務の影響は織り込んでおりません。

【質問②】

海外事業の売上高と営業利益を地域別で教えてください。

【回答】

・以下、海外事業の業績になります。

(単位：億円)	2018/3期(実績)		2019/3期(計画)	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
アメリカ	783	64	798	72
豪州	186	13	566	57
中国	445	44	375	33
ASEAN	260	7	446	11
その他	634	▲5	689	2
合計	2,310	106	2,700	150

【質問③】

稼働中の流動化不動産について、NOI 利回りが商業施設、物流施設・事業施設で悪化している要因と、海外の簿価がゼロになっている要因について教えてください。

(参考) 決算概要：p10『投資不動産の内訳』

【回答】

・2018年4月にREITへ売却するNOI利回りが高い物件を3月末時点でたな卸資産に振替したことと、NOI利回りの低い新規稼働のマルチ物件がいくつか入ったことが、主な要因です。マルチ物件についてはリーシングを進めて、今後利回りを上げていきます。

・海外の物件は、従来まで完成済であったアメリカのダラスの2物件が含まれていましたが、1物件は前期に売却が完了しており、残りの1物件は今期に売却予定のため、既にたな卸資産へ振替しています。

【質問④】

今期の業績予想に消費税増税の影響は見込んでいますか。

(参考) 決算概要：p12『業績予想(1)』

【回答】

・受注高、売上高、営業利益ともに見込んでいません。

【質問⑤】

賃貸住宅事業について、2018年3月期の受注高についてお伺いします。連結ベースでは前年比+3.6%、大和ハウス単体では▲2.7%となっています。連結での増加要因について教えてください。

(参考) 決算概要：p9『セグメント情報(3)』、p15『事業別受注高(個別)』

【回答】

・連結の受注高には、大和リビングが行っているサブリース分が含まれています。大和リビングは年間500億円ほど受注高・売上高が増加するため、連結ではプラスになっております。

【質問⑥】

海外事業について、2019年3月期の営業利益を当初計画の200億円で発表から、150億円に修正された要因について教えて下さい。

(参考) 決算概要：p21『海外事業』

【回答】

・豪州の分譲マンション「フラワー・ミル・オブ・サマー・ヒル」3・4期の竣工時期が2019年5月となり当初計画より遅れる見通しです。そのため、およそ営業利益40億円を2020年3月期に繰り越すことが主な要因です。

その他に、フジタがカタールやメキシコで取り組んでいる大型物件の利益率が足元では悪くなっており、今後の動向が読めないため計画数字を落として織り込んでおります。

【質問⑦】

賃貸住宅事業について、2019年3月期の開発物件売却における売上総利益を、83億円で計画しておられますが、大型の物件が含まれているのでしょうか。

(参考) 決算概要：p14『業績予想(3)』

【回答】

・有明のセントラルタワーの売却案件が含まれております。

【質問⑧】

賃貸住宅、商業施設、事業施設の成長ドライバーに続く、4つ目の成長ドライバーは海外事業になるのでしょうか。

【回答】

・国内でもエネルギー事業、ホテル事業など積極的に取り組んでいますが、成長ドライバーの3セグメントと同様の規模にまで成長するには時間がかかると見えています。4つ目の成長ドライバーとして、海外事業には資金的にも力を入れて取り組んでいく予定です。

【質問⑨】

2019年3月期の集合住宅の売上総利益率について、計画では前年比▲1.5pt になっていますが、建築費・労務費の傾向を踏まえて要因を教えてください。

(参考) 決算概要：p16『事業別売上高(個別)』

【回答】

- ・集合住宅の売上高には開発物件売却の数字が前期・今期ともに大和ハウス単体に含まれていますが、前期の開発物件売却の利益率が高かったため、影響が出ています。
- ・通常の請負については、新しいビジネスモデルとして土地から販売する分譲事業と、中高層物件を始めているため、原価率が若干悪くなっています。

【質問⑩】

アメリカにおける、今期の物件売却と着工中の物件について教えてください。

【回答】

- ・今期はダラスで1物件を売却予定で、シカゴで1物件が完成予定です。また、現在着工中の物件がシアトル、ボストン、マンハッタンにあります。

【質問⑪】

2018年3月期のその他事業の営業利益は、300億円の計画に対して実績が230億円でした。計画に対して下振れた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】

- ・2月に豪州のローソン社を買収した際、オーストラリアの税制の関係で20億円ほど当初見込んでいなかった費用が発生しております。
- ・ロイヤルホームセンターにおいて、オープンして2~3年が経過した物件の中で、当初計画よりも業績が思わしくない物件の業績計画を見直して、将来にかかる未経過リース料を償却しました。

以上2点が主な要因です。

【質問⑫】

今後、海外事業をセグメント分けして開示していく予定はありますか。

【回答】

・来年発表する第6次中期経営計画を作成するにあたって、どのように開示するのが皆さまに一番分かりやすく説明できるか現在検討中です。

(以上)