

大和ハウス工業株式会社 2019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】 2019年2月8日（金）16:00～17:00 実施

【対応者】 上席執行役員 財務部長兼IR室長 山田 裕次

【質問①】

各セグメントの受注環境について教えてください。

【回答】

・戸建住宅事業については、展示場来場者数が、9月以降、対前年比プラスで推移しており、既に土地をお持ちの方の来場が増えています。これまで消費増税の影響は出ていないと申し上げておりましたが、ここにきて、駆け込み需要が顕在化してきたのではと考えております。

1月度の月次受注は、前年同月比+21%です。前年のハードルが低かったということもありますが、2月、3月も期待が持てると考えています。

・賃貸住宅事業については、+7%となっていますが、受注環境に大きな変化はありません。

融資状況についても、当社は土地オーナー様に対しての事業がメインであるため、大きな影響はないものの、地方では、一部自己資金を入れてほしいという金融機関の姿勢もあることから、若干影響を受けているという状況に大きな変化はありません。

・商業施設事業、事業施設事業については、引き続き堅調に推移しています。

【質問②】

海外事業について、各国の事業内容、事業環境を教えてください。

（参考）決算概要：p17『海外事業』

【回答】

・中国では、常州・無錫での分譲マンションが完売し、今期の業績に寄与しています。想定よりも良い価格で販売が出来ており、その実績が反映されています。ただし、来期は完成物件がありませんので、売上高・営業利益は共に減少すると見えています。

・アメリカでは、戸建住宅事業を展開しているスタンレーマーチン社が、計画に対し好調に推移しており、業績に貢献しています。

また、賃貸住宅の開発についても、第3四半期において100億超の物件を売却し、20数億円の売却益が出ています。計画通り、順調に推移しています。

・オーストラリアでは、分譲マンションは好調な一方、戸建住宅事業を展開しているローソングループは、巷間言われている通り住宅マーケットが厳しいことから、計画未達となって

います。

【質問③】

「請負・分譲」の売上総利益率についてお伺いします。

四半期毎の売上総利益率が、1Q：19.3%、2Q：21.7%、3Q：20.3%と、緩やかな改善傾向にあり、第1四半期決算において争点となった利益率の悪化懸念は、一時的だったと考えていますが、今後の利益率はどのように推移すると見ていますか？

資材費や労務費の状況、また価格転嫁の状況などを踏まえて、教えてください。

(参考) 決算概要：p8『セグメント情報②』

【回答】

・鋼材関係の需給のひっ迫、価格競争にはやや懸念が残りますが、事業施設事業の受注時原価率は前期と比較すると改善していることから、価格に転嫁できていると見ています。したがって、利益率は、今後も安定して推移していくのではと考えています。

【質問④】

稼働中の投資不動産について、NOI利回りが落ちています。

竣工1年未満の物件の利回りが低いとのことですが、足下完成するような物件について、従来と比較すると利回りの水準が下がっているということはあるのでしょうか。

(参考) 決算概要：p9『投資不動産の内訳』

【回答】

・エリアやアセットクラスによって状況は異なりますが、開発段階のNOI利回りの目線は、以前よりも下がっており、それが今期の利回り低下にも反映されているのだらうと思っています。

・当社では、売却時の利益も含め、入口でIRRをハードルレートに投資判断を実施しています。売却キャップレートが下がっており、NOIの入口の目線を下げてもハードルレートを上回るリターンを実現できています。

・物流施設のNOI利回りは4.0%ですが、竣工1年未満を除くと4.9%となっています。この中には、1年以上前に作った物件で、まだ安定稼働していないマルチ型の物流施設があります。これらの稼働が順当に進むと、5.3～5.5%程度には利回りを上げていけると考えています。

【質問⑤】

事業施設の「請負・分譲」の売上総利益率について教えてください。

第1四半期の粗利は、前年同期比△4.3ポイントとなっていました。第3四半期では、前年同期比△2.1ポイントと、悪化幅が縮小しています。通期計画では売上総利益率を15.0%で計画されていますが、達成は可能なのでしょうか。フジタの原価率のトレンドも含めて教えてください。

(参考) 決算概要：p12『2019年3月期 業績予想③』

【回答】

・物件ごとに原価率を精査しており、精算原価の落ちなども含めて15.0%の計画に向けて改善していくと見えています。

・フジタについても、第3四半期の売上総利益率は、12.5%から10.0%と、前年同期比2.5ポイント悪化しておりますが、第2四半期の実績と比較すると、9.6%から10.0%と0.4ポイント改善しており、悪化傾向にある、というわけではありません。したがって、あまり心配はしていません。

【質問⑥】

賃貸住宅の受注で、開発物件売却を除くと、上期実績では+4%でしたが、1月度までの累計では+1%とほぼ横ばいになっています。今後のマーケット環境について、どのような見方をされていますか。

【回答】

・1月の月次受注では下期累計が△4%となっておりますが、前期の12月にキャンペーンを実施した影響で、前年のハードルが高かったことが1つの要因です。受注額としては、毎月400億円を超える受注をしっかりと獲得できています。受注環境が回復したというにはまだ早いかもしれませんが、悪い時期は越えたと感じています。

・当社では、高い入居率を維持することが、オーナー様への訴求になると考えています。2018年12月末の入居率は、95.2%です。3月末と比較すると、季節的要因により若干落ちています。前年同月末からは0.2ポイント改善しています。

アパートの管理を行っている大和リビングの営業利益は、第3四半期累計で、約40億円改善しています。それは、入居率の改善だけでなく、賃料の値上げが実施できていることも要因となっています。これは、当社が賃料の値上げができるような好立地にアパートを建設しているということだと思います。

【質問⑦】

事業施設事業について、鋼材等の資材調達はスムーズにできているのでしょうか。調達難によって工事遅延が発生する懸念はありますか。

【回答】

・資材調達への懸念はあるものの、現状においてはきちんと調達ができおり、大きな工事遅延は発生していません。

【質問⑧】

フジタの第3四半期の業績を教えてください。

【回答】

・売上高 3,754 億円、営業利益 127 億円、営業利益率は 3.4%です。

【質問⑨】

退職給付の数理差異について、現在の状況を教えてください。

【回答】

・2018年12月末現在で、約60億円のネガティブなインパクトがあります。

【質問⑩】

商業施設事業、事業施設事業の売上総利益率は、通期計画と比較すると低い数字になっていますが、仮に計画に対して未達だった場合、開発物件売却を増やしたり、海外事業で増益余地があるなど、営業利益の計画をカバーするような材料はあるのでしょうか。

【回答】

・通期計画の上振れ余地としては、マンション事業があります。2018年11月に、KYB社の影響で、2、3月に竣工予定の分譲マンション2棟分で、249億円の下方修正をしましたが、どちらも交換作業が完了し、今期中の引き渡しができる状況になっています。

【質問⑪】

海外出資残高累計について、この3ヶ月は約100億円増加しておりますが、3月末にかけての見通しを教えてください。

(参考) 決算概要：p17『海外出資残高累計』

【回答】

・一定額は増加する見込みですが、大きく増加する予定は今のところありません。来期以降も、積極的に投資は行っていきます。

【質問⑫】

商業施設事業の第3四半期の「請負・分譲」の売上高は、前年同期比 331 億円の増収と、計画を上回るペースで進捗している一方で、粗利率については、改善傾向にはあるものの、計画の 29.5%には達していません。これについて、見通しを教えてください。

(参考) 決算概要：p12『2019年3月期 業績予想③』

【回答】

・売上高については、通期計画に対して上振れの余地があります。
・粗利益率については、第3四半期においては、第2四半期実績および通期計画に対して、若干悪化しておりますが、10～12月は引渡が少なく、進行基準の売上が多かったことがひとつの要因として挙げられます。したがって、通期に向けて改善していくと考えています。

(以上)