

大和ハウス工業株式会社 2023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】 2022年8月9日（火）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】

米国の戸建住宅事業の通期では営業利益 167 億円の増益を計画されています。それに対して第1四半期の進捗が少し遅いように感じますが、足元の状況及び通期の見通しをお聞かせください。

また、5月の中計発表時と比べて、米国住宅事業の価格・販売戸数に対する考え方に変化があれば教えてください。

（参考）決算概要 P.26：戸建住宅事業（2）海外事業

【回答】

・1～7月までの受注の進捗率は、通期計画に対して戸数ベースで46%となっており、若干スロウダウンしています。今期については、引渡予定の土地について、8割方客付けができていますし、販売単価も上げることができているので、円ベースだけでなく、ドルベースでの通期計画は達成できると考えています。残りの2割については、資材価格上昇への対応として、着工後、原価がおおよそ確定した段階で販売を開始している物件もあるため、心配はしていません。ただ、来期については少し心配しています。

・エリア別で補足すると、CastleRockについては、展開エリアのテキサス州の土地が安いことから販売単価が比較的低く、東海岸のStanley Martin、西海岸のTrumarkとは、顧客層が若干異なるため、2社よりも金利上昇による需要減退の影響を受けています。

・販売価格は上げることができていますが、販売戸数については、今後、受注環境をみながら、現実的などところに修正をしていく可能性はあります。

【質問2】

商業施設事業の請負・分譲について、第1四半期の売上総利益率は20.4%と、前年同期比5.8ポイント悪化しています。その要因と今後の見通しをお聞かせください。

（参考）決算概要 P.32：商業施設事業（1）

【回答】

・通期計画は24.2%としていますので、今のままでは、計画達成は厳しいかもしれません。商業施設・事業施設事業は、戸建住宅や賃貸住宅事業とは違い、プレハブの商品があるわけではなく、

物件ごとに見積を作成しています。あらゆる原価の状況を勘案して作成していますが、価格転嫁は決して容易ではない状況です。

・ただ、最も価格高騰が激しかった鉄については、足元の仕入価格がやや落ち着いてきていますので、今後粗利率の回復に向けて、しっかりと取り組んでいきたいと考えています。

【質問3】

国内の戸建住宅事業は、第1四半期の契約状況が、前年同期比7%のマイナスとなっていますが、その要因について教えて下さい。また、販売価格の値上げは実施されていますか。

(参考) 決算概要 P.3 : 決算トピックス

【回答】

・大和ハウス（個別）については、昨年12月の営業活動自粛の影響により1~2月頃まで通常の営業活動ができなかったことから、第1四半期の営業利益は赤字となりました。もう少し底上げをしていかなければならないと考えています。

・昨年7月と10月に、合計130万円程度（1棟あたり平均）の値上げを実施しました。今期もコストは上がっていますが、足元の販売状況を踏まえ、価格には転嫁していません。展示場の削減などのコスト削減策を進めることで対応しています。

・需要については、各住宅メーカーが値上げを実施しているので、多少その影響が出ているのではと思っていますが、こどもみらい住宅支援事業が、少なからず購入を検討する方の下支えとなっていますので、これをしっかりと遡求しながら、需要喚起をしていきます。

【質問4】

不動産開発投資の進捗が少し遅いように見えますが、投資のスタンスに変更はありますか。また、海外への投資、出資残高を教えてください。

(参考) 決算概要 P.18 : 不動産開発投資の進捗状況

【回答】

・第1四半期は、凶らずも数字が小さくなりましたが、投資のスタンスに変更はありません。第2四半期以降は、商業施設・事業施設ともにしっかりと実績をお示しできると思います。

・海外へは、米国での賃貸住宅開発をメインに、53億円の投資を実施しました。6月末の出資残高は下記の通りです。

エリア	出資残高（億円）
米国	1,723
オーストラリア	474
ASEAN	612
中国	956
その他	298
合計	4,065

【質問5】

通期計画について、変更の予定はありますか。上振れ要因があれば併せて教えてください。

【回答】

・上振れ余地としては、ホテルの稼働率は回復していることです。都市型ホテルは80%まで、リゾートホテルも50%台に回復しており、第1四半期の営業利益は、ホテル・スポーツクラブ運営事業全体で、前年同期比67億円改善しました。

・まだ第1四半期が終わったところですので、通期計画を見直すには至っていませんが、為替の状況がプラスに寄与すると思うので、商業施設事業の遅れなどをカバーできるものと考えています。

（参考）決算概要 P.3：決算トピックス

【質問6】

マンション事業について、海外の営業利益は通期で148億円の計画ですが、第1四半期は2億円にとどまっています。中国の常州・南通におけるプロジェクトの利益は、いつごろ寄与する見通しでしょうか。

（参考）決算概要 P.30-31：マンション事業

【回答】

・常州プロジェクトは、9月から引き渡しを開始する予定で、今第4四半期に利益寄与します。南通プロジェクトも同じく9月から第2期の引き渡しを開始するため、今第4四半期から利益寄与する見込みです。今期の利益計画は達成できると考えております。

【質問7】

商業施設事業について、受注が好調な背景と、新規契約の採算性を教えてください。

【回答】

- ・一部コロナ禍において出店を見合わせていた企業の中で、出店意欲が出始めています。ホテルも、複数の商談が始まった報告を受けています。
- ・原価率について、1Qは資材高騰前の契約のため、大きく影響を受けました。現状は、価格の見直し交渉の可能性があるという前提で契約をしています。

【質問8】

商業施設の契約状況が4～7月累計で前年同期比+34%ですが、大型案件の寄与はありますか。

【回答】

100億円を超える大型案件の寄与はないですが、1棟当たり単価が上がっています。

【質問9】

ロイネットホテルの稼働率が80%近くまで回復してきていますが、黒字転換は期待できるのでしょうか。

(参考) 決算概要 P.32：商業施設事業

【回答】

・ADR（平均客室単価）がコロナ前の水準に戻れば、60%台後半の稼働率で黒字となります。しかし、まだADRが戻りきっていないため、第1四半期の都市型ホテルの運営事業は赤字となっています。安定して稼働率も80%を超えているので、今後はADRも上げていけると考えております。

【質問10】

7次中期経営計画の進捗を教えてください。グループ集中購買は第1四半期において効果はありましたか。

【回答】

・一部、グループ各社から人員を集めてスタートしておりますが、当初想定していたスケジュールでは進んでおらず、第1四半期で効果は出ておりません。足元は資材等の確保が喫緊の課題であったことから、安定供給に向けた対応を優先しました。しかしながら、中計最終年度の計画達成に向けてグループ集中購買は必須であると考えています。

【質問 1 1】

戸建住宅・賃貸住宅における価格転嫁の状況を改めて教えてください。来期以降、粗利率は回復してくるイメージでしょうか。

【回答】

・戸建住宅は、去年秋に一棟当たり約 130 万円の値上げをさせていただきました。第 1 四半期の粗利益率が下がっているのは、価格転嫁前の物件が一部残っていることが要因です。今期に入って、さらに資材価格が上がっており、他社は値上げしている中、当社は価格を据え置いている状況です。まずは当社でのコスト削減に努めており、販売チャネルの変化に合わせてコストの安い WEB の活用や展示場を減らしたりして、年間 60 億円ほどかかっている展示費を削減するなどの対応を進めています。

・賃貸住宅は、昨年 10 月に価格転嫁させていただきましたが、受注環境を勘案して、今年 6 月にもさらに価格転嫁させていただきました。相続税対策の需要は堅調であり、粗利益率が改善する楽しみはあると見えています。

【質問 1 2】

事業施設事業の受注について、上振れの見通しがありましたらお聞かせください。また物流施設の他、工場やデータセンターにも取り組まれていますので、アセット別の受注環境についてもお聞かせください。

(参考) 決算概要 P.34：事業施設事業

【回答】

工場等、企業からの設備投資意欲の回復を実感しており、受注計画の上振れを期待しています。データセンターの需要も増えてきており、当社が保有する最適な土地を武器に提案を進めています。

【質問 1 3】

開発物件売却の利益について今期 700 億円の計画ですが、現在の環境をふまえ、実現性についてお聞かせください。

【回答】

・不動産の売買マーケットについては、金利上昇に伴うキャップレートへの影響を懸念しておりましたが、現在は、REIT だけでなく外部からも引き合いをいただいている状況です。今期の売却

計画の達成は十分可能と考えています。

【質問 1 4】

米国の住宅事業の成長に向け、現地ビルダーの買収は今後も積極的に行っていく予定ですか。

【回答】

・米国の住宅事業における今後の買収については、各エリアでいい会社があれば、基本的には現地子会社が主導し、協業に向けて検討していく方針です。各社事業拡大に向け積極的に販売用土地を取得する計画になっておりますが、投資枠の設定もあるため、販売用土地の投資状況を見ながら買収等の検討は進めていきます。

【質問 1 5】

コロナ感染が足元拡大していますが、現在の賃貸住宅事業の営業体制に影響は出ていますか。また営業人員数についても教えてください。

【回答】

・一部テレワークも行っておりますが、対面営業はできており、営業活動に影響が出ている状況ではありません。お客様からお断りの連絡があれば自粛しておりますが、現状そのような声はあまり聞こえておりません。人員数については、この1~2年大きな変動はなく、1,100名程度の体制となっております。

【質問 1 6】

事業施設事業の請負の原価率について、資材高騰の影響を受けているにも関わらず、実績は想定よりも悪化していない印象を受けました。背景を教えてください。

(参考) 決算概要 P.34 : 事業施設事業

【回答】

・ゼネコンのフジタの原価率は悪化していますが、大和ハウス（個別）としては1ポイント改善しています。大和ハウス（個別）は土地を取得して工業団地の開発をし、土地の強みを活かした事業提案ができており、原価率悪化の抑制の一因になっていると考えています。
・なお、フジタの受注は好調なため今後利益の確保は出来ると期待しています。

【質問 17】

物流施設について、市場では物流施設の空室率が上がってきているという話も聞かれますが、御社の足元のテナントリーシングの状況について教えてください。

【回答】

・当社は土地を取得するタイミングでテナントさまの入居の意向を確認しながら計画を進めており、テナントがつかず、空室率が高くなっている物件はほぼありません。

【質問 18】

今後もこのような市場環境が継続する場合、物件売却を増やして計画達成していくお考えはありますか。

(参考) 決算概要 P.20：業績予想

【回答】

・今期の営業利益 3,500 億円は、計画している開発物件売却益 700 億円で達成できるとみておりますが、市場環境が不透明なため、今後の状況によっては追加の物件売却も検討する可能性があります。

【質問 19】

海外のガバナンス体制について、市場環境が大きく変化する中、リスク管理の状況はいかがでしょうか。改めて、RC（リージョナル・コーポレート）機能が果たす役割、本社のサポート体制について教えてください。

【回答】

・今年度より、RC 機能を各エリアに配置することで各エリアのリスク管理体制を強化しております。本社・関連部門と現地 RC との定期的な会議や、グループ管理規定に則った現地法人からの業績報告の精査を日々実施しながら、海外事業をウォッチングしています。また、請負事業も含め海外の新規事業や事業変更等については、本社複数部門で組織された海外戦略委員会に諮り、リスクの洗い出し、対応について協議しています。

(以上)