

大和ハウス工業株式会社 2024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】 2023年8月7日（月）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】

賃貸住宅事業・商業施設事業・事業施設事業の請負の売上総利益率について、第1四半期の実績を踏まえ、通期の見通しを教えてください。

（参考）決算概要 P.25・26：賃貸住宅事業

P.30・31：商業施設事業

P.32・33：事業施設事業

【回答】

・第1四半期が終わったところで、通期計画の見通しについて確度をもってお話しするには難しいところがありますが、賃貸住宅事業の売上総利益率については、第1四半期の実績は前年比で改善して堅調に推移しており、通期計画の上振れも期待できると考えています。

・商業施設の売上総利益率については、通期計画では改善を見込む中、第1四半期の実績は前年比で微減です。前回の電話カンファレンスにてお伝えしましたが、受注時原価率は回復傾向にあり、今後売上総利益は改善すると見えています。ただ、受注時から精算時にかけての原価率の改善幅が以前ほど大きくないこと、テナントの出店意欲は戻ってきていますが、テナント側の人材確保や人件費の高騰でコストが上昇していることは懸念材料ではあるも、通期計画に向けて改善の余地はあると考えています。

・事業施設事業の売上総利益率については、通期で2.8pt改善する計画ですが、第1四半期の実績は前年比を下回っています。しかしながら、全国で当社が開発した工業団地で、土地を絡めた採算性の高い受注が獲得できています。分譲事業も交えながら利益率の改善を進めていきます。

【質問2】

米国戸建住宅事業について、第1四半期は引渡戸数が増え、増益となっています。足元の販売状況は引き続き好調に推移していますか。通期の見通しについても教えてください。

（参考）決算概要 P.24：戸建住宅事業 (2) 海外事業

【回答】

・第1四半期の米国戸建住宅事業の業績は順調に推移し、想定を超えて着地しました。前年の実

績を超えることは厳しいですが、当初計画を上回るペースで進んでいますので、計画を上振れで
きるのではないかと考えています。

- ・受注戸数については1月から6月までの累計で、前年比54%増と堅調に推移しています。

【質問3】

米国戸建住宅事業について、売上高は前年比42%増、引渡戸数では28%増となっています。こ
の差分は、販売単価と為替の影響ですか。

(参考) 決算概要 P.24 : 戸建住宅事業 (2) 海外事業

【回答】

- ・米国戸建住宅について、個社毎の現地通貨ベースでの販売単価は昨年度と比較し、大きな変化
はありません。しかしながら、販売単価が高い西部で事業を展開する Trumark 社の売上高の伸び
率が大きく、米国戸建住宅全体でみると販売単価が上昇しました。
- ・為替による売上高への影響は海外事業全体で80億円程度です。
- ・通期計画の為替レートは据え置いています。(122.00円/USD)

【質問4】

環境エネルギー事業について、第1四半期は減収増益となっています。営業利益は、通期計画
63億円に対し、第1四半期実績は45億円となっています。減収増益の要因と今後の見通しにつ
いて教えて下さい。

(参考) 決算概要 P.10・11 : セグメント情報 (1)(2) 売上高・営業利益

【回答】

- ・昨年度は環境エネルギー事業の電力小売り事業において、市場から購入する電力調達コスト高
騰の影響を受けました。そこで今年度は、収益性の低い契約の解約を推し進めていましたので、
売上高は減収となりました。しかし営業利益は、電力の需要と供給のバランスはとれており、電
力調達コストは低く推移しているため、収益性が向上し、増益となりました。
- ・環境エネルギー事業の通期計画の見通しについて、冬の状況が不透明なため据え置きました。

【質問5】

開発物件売却について、第1四半期の進捗をどのように考えていますか。また、米国における
賃貸住宅の開発物件も含め、今後の見通しについて教えて下さい。

(参考) 決算概要 P.18 : 開発物件売却 実績・計画

【回答】

・第1四半期の結果は計画通りの内容です。賃貸住宅・商業施設の開発物件売却については、当初の計画から第2四半期以降に売却予定です。

・物流施設については、私募コアファンドなども活用しながら外部・内部にバランスよく売却を進められています。事業施設事業については、請負事業等の状況を見て、追加で売却することもできると考えています。

・米国賃貸住宅の竣工済6物件のうち、3物件は稼働率が90%を超え、インカムゲインの面で堅調です。したがって、現在の市場環境において無理に売却する必要は無く、良い時期を見極めたいと考えています。今期の売却は、売上高200億円、利益50億円程度で計画していますが、売却が延期となっても、国内の賃貸住宅事業で充分カバーできると考えています。

【質問6】

工業団地「D-Project Industry 富士小山I」において、サーモンの陸上養殖施設を建設していますが、今後、リピートオーダーや御社で開発する予定などありますか。

【回答】

・2021年5月に着工し、今年9月に完成の予定です。土地を売却し、建物建設を請負い、進行基準で各期に売上・利益が計上されてきました。本件の建設地は、もともと物流施設や工場の用地として開発した工業団地です。良質な水が得られる場所であったことから、サーモンの陸上養殖施設を誘致することとなりました。今後も立地の特性を意識しながら、様々なアセットタイプ、テナントへ提案していきます。

【質問7】

ダイワロイネットホテルのADRが上昇していますが、人手不足による人件費高騰などのコスト上昇については吸収できていますか。今後のADRの見通しを含め、教えて下さい。また、工事の遅れ等により、今後の開業計画に遅れが生じるリスクはありますか。

(参考) 決算概要 P.30： 商業施設事業 (1) 実績

【回答】

・6月までの3カ月間でADRは11,319円と、コロナ前である2019年度のADR9,847円を超えており、稼働率についても87.0%と同水準まで回復しました。計画ではADRを10,500円と見ていたので、計画を超えて進捗しています。特に都心では稼働率が高く推移しており、ADRを上げていける余地もあると考えています。

・利益については、コスト上昇等の影響を受けています。しかし、コロナ禍においても人員削減

は実施しなかったため、深刻な人手不足にはなっていません。ホテルの施設数は、2019年度の59施設から76施設まで増えており、開業計画は順調に進捗しています。

【質問8】

不動産開発投資の進捗は、通期計画に対して順調という見立てでしょうか。また、物件の取得状況についても教えてください。

(参考) 決算概要 P.17：不動産開発投資の進捗状況

【回答】

・不動産開発投資の第1四半期実績は、計画に対してやや遅い進捗です。新規の物件取得を進めています。土地の入札時においては厳しい競争環境が継続しています。

【質問9】

賃貸住宅事業の賃貸・管理の売上総利益率は好調である一方、入居率は低下傾向にあります。要因と今後の入居率の見通しについて教えてください。

(参考) 決算概要 P.25：賃貸住宅事業(1)実績

【回答】

・賃貸住宅を管理する大和リビングでは、入居率を意識しつつも賃料を適正に上げることに取り組んでいます。これにより、入居率は▲0.8ptと若干下がりながらも、売上総利益率は+1.1pt改善することができました。96.3%という入居率自体は、過去の推移と比較しても高い水準を維持できていると考えています。大和ハウス賃貸リフォームによるバリューアップのリフォーム工事も提案し、今後も適正に賃料を上げていきたいと考えています。

【質問10】

ホテル・スポーツクラブ事業の66億円増益の主な内訳を教えてください。

(参考) 決算概要 P.3：決算トピックス

【回答】

・ロイネットホテルやコスモスイニシアが手掛けるMIMARUといった、都市型ホテルの運営事業で51億円改善しています。リゾートホテルは第1四半期のみを取り込みとなりますが、16億円改善し、スポーツクラブは横ばいでした。

【質問 1 1】

英国における事業について、今回の事業の内容や今後の事業展開について教えてください。

(参考) 2023年8月7日付リリース：

「英国における特定子会社（孫会社）の異動に関するお知らせ」

【回答】

・ロンドンで分譲マンションを開発します。今後の英国における事業展開については、今回のプロジェクトの状況を見ながら検討していきます。

【質問 1 2】

フジタの売上高について、第1四半期の実績は前年比242億円の増収に対し、通期計画は527億円の減収計画となっています。このギャップについて教えてください。

(参考) 決算概要 P.32・33：事業施設事業

【回答】

・冒頭で、事業施設事業は売上総利益率のハードルが高いと申し上げましたが、その中でも特にフジタが厳しいと考えています。お客さまから追加工事をいただけないか折衝している案件が多々あります。その結果によっては利益率が計画通り達成できない可能性があるため、利益の不足分を物件売却で補おうとしているのが現状です。第1四半期の増収については当初計画に織り込んでいなかった物件売却が実現したことが要因です。

【質問 1 3】

物流施設の売却について、今後のキャップレートの見通しについて教えてください。

【回答】

・キャップレートについて、金利上昇による変動リスクを常に注視していますが、国内の不動産については足元での影響は感じていません。

【質問 1 4】

年金数理差異について、6月末時点の状況を教えてください。

【回答】

・6月末で180億円ほどの収益が出ています。プライベートエクイティや国内株式の影響が大き

いです。

【質問15】

マンション事業の海外事業の営業利益について、第1四半期実績は53億円でしたが、通期計画の2億円となっています。要因を教えてください。

【回答】

・第2四半期以降は開発中のプロジェクトの販売コストや、販売済みのプロジェクトの清算に係るコストを織り込んでいます。加えて、米国で販売中のマンションにおいて販売コストを保守的に見込んでいるため、計画通りとなる見込みです。

(以上)