

大和ハウス工業株式会社 2019年3月期 第2四半期決算発表
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】 2018年11月8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】

2019年3月期の業績予想について、「請負・分譲」の売上総利益率は、商業施設が27.5%から29.5%と、当初計画から2.0pt改善する一方で、事業施設は16.1%から15.0%と1.1pt悪化する予定になっています。その要因を教えてください。また、来期以降の見通しはいかがでしょうか。

（参考）決算概要：p12『2019年3月期 業績予想③』

【回答】

・どちらのセグメントについても、既に受注している物件が、通期の業績に寄与する予定です。個別物件ごとに原価率を精査し、通期計画を見直しています。

・受注時原価率は、前年の上期実績・下期実績と比較すると改善しています。決して環境が悪化している訳ではありません。

【質問②】

海外事業の出資残高累計について、他の連結子会社はどういったところがやっているのでしょうか。

（参考）決算概要：p18『海外出資残高累計』

【回答】

・大和リビンググループが、オーストラリアの管理会社に出資していますが、全体への影響額は軽微です。

【質問③】

中国・アメリカ・オーストラリアについて、事業環境と販売状況を教えてください。

（参考）決算概要：p18『海外事業 エリア別業績』

【回答】

・アメリカでの戸建住宅事業（スタンレーマーチン社）については、計画に対して順調に進捗しています。

・オーストラリアでの戸建住宅事業（ローソン社）については、融資審査の厳格化等により、前年と比較して若干販売戸数を落としています。

・中国での分譲マンション事業については、常州・無錫は順調に販売が推移した結果、完売いたしました。大連については、上海などと比較して、不動産市場及び景気全般が良い状況ではなく、販売自体にやや時間がかかっています。

【質問④】

・賃貸住宅の受注計画を上方修正されていますが、現在の受注環境について教えてください。

（参考）決算概要：p13『事業別受注高（個別）』

【回答】

・当初計画には織り込んでいなかった開発物件の売却を受注計上したため、2018年9月期の受注実績が、前年同期比+16.5%と大きくプラスになっており、それを踏まえて通期計画を見直しています。

・受注環境については、大きく好転したわけではありませんが、三階建てや中高層が増加しており、一棟当たり単価を伸ばす取り組みの成果が出始めていると考えています。

・融資の審査厳格化については、当社のビジネスモデルはランドセット型ではないため、大きな影響は受けていません。

【質問⑤】

株式会社KYBの免震・制振オイルダンパーに関する問題で、一部マンション事業において、引渡しの予定が見通せなくなるということですが、売上計上のタイミングが期ズレするということですか。

【回答】

・2019年2月、3月に竣工・引渡予定で、KYBのダンパーを使用した物件が2件あります。適正な品質で予定通り引き渡せるのではないかと考えてはいますが、計画数値からは保守的に除いております。

・当期の影響額は、売上高247億円、売上総利益49億円です。

・完成物件についてもKYBのダンパーを使用している物件はありますが、調査している段

階です。万一、交換等が必要になった場合は、当該企業において順次対応いただくこととなりますので、当社では特段の損失を見込んでおりません。

【質問⑥】

建築の月次受注状況について、10月単月が△31%、開発物件売却を除く7ヶ月累計が△6%となっています。今後回復するのでしょうか。

(参考) 決算概要：p13『事業別受注高(個別)』

【回答】

・受注高について、上期実績は2,027億円、下期計画は1,773億円と、下期は、上期よりも低い数字で見えています。

・下期は開発物件売却がないため、それを控除すると、上期・下期の受注はほぼ横ばいで計画しています。

・建築は大型物件も多く、毎月のブレはあるものの、通期計画は十分達成可能であると見えています。トレンドとして、受注が減少傾向にあるという訳ではありません。

【質問⑦】

「開発物件売却」について、売上高・売上総利益の通期計画を増額修正されていますが、その要因について教えてください。

(参考) 決算概要：p12『2019年3月期 業績予想③』

【回答】

当初計画では織り込んでいなかった物件の売却によるものです。

賃貸住宅では、名古屋でロイヤルパークスささしまを売却しています。

【質問⑧】

賃貸住宅の「請負・分譲」について、通期計画を減額修正されていますが、その要因について教えてください。

(参考) 決算概要：p12『2019年3月期 業績予想③』

【回答】

・集合住宅商品の一部で採用している高遮音床の製造業者の倒産により、約100棟に部材が手配できないという可能性が生じており、売上高100億円、売上総利益25億円の影響を

織り込んでいます。

- ・また、2018年4～7月までの受注状況を鑑みて、売上高の見通しを引き下げています。
- ・売上総利益・売上総利益率については、決して直接原価が悪くなっている訳ではありません。売上高が減少し、間接原価（設計・工事職員の人件費等）が消化しきれていないことから、利益額、利益率が悪化しています。

【質問⑨】

開発物件の売却益について、今期は519億円と高水準で計画をされていますが、来期以降の見通しについて教えてください。

（参考）決算概要：p12『2019年3月期業績予想③』

【回答】

・利益率については、一般的には今よりも悪化していきます。現在は保有期間が長く、減価償却が進んでいる物件から売っています。したがって、キャップレートが同じであれば、利益は低くなります。

【質問⑩】

来期以降の利益成長はどのように見えていますか。

【回答】

・来年5月に発表する中期経営計画で、詳細はお知らせしますが、海外事業はさらに強化する方針です。また、開発物件売却についても、第5次中計期間よりも売却額自体を増やすことを検討しています。

【質問⑪】

自己株式取得について、目的等の背景を教えてください。

（参考）2018年11月8日 ニュースリリース『自己株式取得に係る事項の決定に関するお知らせ』

【回答】

- ・役職員向けの有償ストックオプションの行使に充当するためです。
- ・第5次中期経営計画期間中の営業利益が一定以上となった場合、来年5月に約200万株強の権利が発生しますので、決算発表のタイミングで実施することと致しました。

【質問⑫】

賃貸住宅について、融資状況や、受注状況に、地域の特徴があれば教えてください。

【回答】

- ・融資については、どちらかというところ、地方圏が厳しいように感じています。
- ・ランドセット型をビジネスモデルとする企業では、首都圏での融資状況が厳しくなっているのではと推測されますが、当社のランドセット型の売上に占める比率は、5～7%程度です。

【質問⑬】

株式会社 KYB の問題について、商業施設・事業施設の物件はいかがでしょうか。保有中の物件の点検・交換等に時間がかかることで、物件売却のタイミングが遅れるということはありませんか。

【回答】

- ・商業施設は該当物件なしと聞いています。
- ・物流施設では何件か、過去に竣工しているものがあり、現在調査中です。万一、是正が必要であれば、早急に対応いただく必要がありますが、売却がペースダウンするほど時間がかかるものではないと聞いています。

【質問⑭】

戸建住宅・賃貸住宅について、下期の粗利率を第 2 四半期の実績と比較すると若干悪化する計画となっています。下期に何か懸念材料があるのでしょうか、もしくは第 2 四半期の粗利率を押し上げる一過性の要因があったのでしょうか。

(参考) 決算概要 : p14 『事業別売上高 (個別) 』

【回答】

- ・戸建住宅・賃貸住宅についても、一部今後受注計上し、当期の売上に寄与するものもありますが、基本的には回答①と同様で、受注残と工事の進捗状況を見て、案件ごとに原価率を精査し、計画を見直しています。特段大きな要因はありません。

【質問⑮】

事業施設の売上総利益率の下方修正は、大和ハウス単体の影響によるものでしょうか。
もしくは、フジタの影響もあるのでしょうか。

(参考) 決算概要：p12『2019年3月期 業績予想③』

【回答】

・売上総利益率は、前期と比較すると、大和ハウスもフジタも落ちていますが、計画の下方修正に関しては、大和ハウスによるものです。

(以上)