

大和ハウス工業株式会社 平成28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】 2016年5月13日（金）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

●2017年3月期の受注計画・業績予想について

【質問①】

大和ハウス工業単体における2017年3月期の受注計画について、戸建住宅の受注計画は前期比-1.3%となっていますが、何か背景があるのでしょうか。また、事業施設も、第5次中期経営計画においては成長ドライバーとしているのにも関わらず、前期比+1.0%と微増、一方商業施設は前期比+6.2%となっています。各事業の具体的な計画を教えてください。

（参考）決算概要：P13『事業別受注高（個別）』

【回答】

・戸建住宅については、消費増税実施が見通せない中、現場では前回のような駆け込み需要は起きておらず、やや保守的な数字としています。

・商業施設については、特に大きな計画がある訳ではありませんが、堅調に推移すると考えています。

・事業施設の受注計画が微増にとどまっている理由の一つとしては、特定目的会社（TMK）による開発が挙げられます。TMKで開発している物流施設については、連結子会社としての受注・売上となるため、当社単体の数字としては、実際に開発しているボリューム感よりも小さくなります。

【質問②】

売上総利益率では、前期の実績と今期の計画がほぼ横ばいとなっています（2016/3 期：19.8%、2017/3 期：19.7%（計画））。市況としては、円高や原料安の影響で資材関係は御社にポジティブな一方で、労務費の高騰はネガティブな影響を与えるように思われます。これらのことに関して、今後どのような見通しをされていますか。

（参考）決算概要：P10『2017年3月期 業績予想①』

P12『2017年3月期 業績予想③』

【回答】

・今期の計画では、「請負・分譲」の売上総利益率は事業施設を除くセグメントで改善すると見込んでいます。

・事業施設の「請負・分譲」については、大和ハウス工業単体としては+1.3%改善する計画ですが、株式会社フジタは前期の売上総利益率が高く、今期は▲1.4%程度悪化する計画となっているため、トータルでは若干のマイナス予想となっています。

●マンション事業について

【質問③】

マンション事業について、2016年3月末時点での完成在庫が増えていますが（693戸、うち受注済107戸）、売れ行きの不振等、不安材料はありますか。また今期以降の手持物件はどの程度ありますか。

（参考）決算概要：P17『マンション事業』

【回答】

・1物件のみ評価損を計上いたしましたが、その他は販売に苦戦している物件はなく、特に心配しておりません。

・今期の竣工戸数は2,132戸を予定しています。前期の竣工戸数（3,141戸）よりも減少するため、完成在庫が増えていることについては、今期の販売戸数確保の意味もあります。また来期以降について現在確保できている戸数は、来期：2,300戸、再来期：1,718戸、3年目以降は2,000戸弱です。

●「その他」セグメントについて

【質問④】

2017年3月期における営業利益の計画では、2016年3月期と比較して「その他」セグメントの増益額が最も大きいですが、どのような要因が挙げられますか。

(参考) 決算概要：P11『2017年3月期 業績予想②』

【回答】

- ・2016年3月期に、「その他」セグメントに分類している海外事業部門において、中国（無錫・常州）で89億円の評価損を計上したことが要因として挙げられます。
- ・また、子会社であるダイワロイヤル株式会社が運営する都市型ホテル（ダイワロイネットホテル、全国42ヶ所）の稼働率が、インバウンド消費の影響により非常に順調であるため、増益の寄与を今期の計画に織り込んでおります。

●不動産開発投資について（第5次中期経営計画における投資計画）

【質問⑤】

今回発表された第5次中期経営計画における投資計画について、不動産開発の投資内訳を教えてください。また、海外はどのエリアを中心とした投資を行いますか。

(参考) 第5次中期経営計画：P12『投資計画』

【回答】

- ・最も資金を投下するのは物流施設を中心とした事業施設セグメントです。3年間の不動産開発投資7,000億円の内訳は、それぞれ賃貸住宅に1,000億円、商業施設に1,400億円、事業施設に3,600億円、海外事業に1,000億円の投資を計画しております。
- ・海外事業の投資エリアはアメリカ・オーストラリア・ASEANが中心です。
- ・中国への新規投資は、現在のところ予定しておりません。

【質問⑥】

物流施設の需要は今後も伸びていくのでしょうか。

【回答】

- ・少なくとも今後3年間（第5次中期計画期間中）は、引き続き強い需要が続くと考えており、これまで通り開発を進めてまいります。
- ・Eコマースの需要増大等がマルチ型物流施設の開発への追い風となっています。それだけでなく、全国83ヶ所の拠点から得られる土地情報と、取引先企業との間で培ってきた強いリレーションによって、当社の強みであるBTS型（Build to Suit／オーダーメイド型）の物流施設の投資機会を増大させています。

【質問⑦】

第4次中期経営計画、第5次中期経営計画における不動産開発投資に対する、開発物件売却の実績と計画を教えてください。

（参考）決算概要：『2016年3月期 ハイライト／投資計画の実績』

【回答】

- ・第4次中期経営計画の3カ年では、4,820億円の不動産開発投資をいたしました。一方、不動産売却による資金回収実績は3年間で1,181億円です。
- ・第5次中期経営計画では、3年間で7,000億円を海外事業含めた不動産開発投資に充て、不動産売却による資金回収は3,000億円を計画しています。
- ・資金回収計画の3,000億円については、1年目：900億円、2年目：900億円、3年目：1,200億円程度を想定しています。

●不動産開発投資について（今期の投資計画）

【質問⑧】

今期の海外への投資額と概要を教えてください。

（参考）決算概要：P15『設備投資額／減価償却費』

【回答】

・海外事業への投資は 400 億円で、最も大きなウェイトを占めるのはアメリカです。現在シカゴにおける 31 階建の高層賃貸住宅など、数物件を建設中です。

【質問⑨】

今期の開発物件の売却計画について教えてください。また、前期は第 1 四半期での取引が多かったように思いますが、今期も前期と同様の計画を立てているのでしょうか。

（参考）決算概要：P12『2017 年 3 月期 業績予想③』

【回答】

- ・今期の想定売却額 900 億円のうち、既に売却先と価格がほぼ決まっている 836 億円の物件売却を計画に織り込んでいます。
- ・第 1 四半期の主な売却物件は、東京・有明での大型物流施設です。
- ・その他については、当社スポンサーである上場 J-REIT 2 社（大和ハウスリート投資法人、大和ハウス・レジデンシャル投資法人）の合併後、新上場 J-REIT（大和ハウスリート投資法人）に、第 2 四半期に売却する予定です。

（以上）