

大和ハウス工業株式会社 平成29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】 2016年11月9日（水）17：30～18：30 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

●通期：業績予想について

【質問①】

・通期の業績予想を上方修正されました。営業利益 250 億円増の計画に対して大きなウェイトを占めるのは、賃貸住宅と商業施設、事業施設の3セグメントかと思います。原価率の改善が最も大きな理由とのことですが、当初計画よりも改善した理由について、セグメント毎に詳細を教えてください。

（参考）決算概要：p11『2017年3月期 業績予想②』

【回答】

- ・3セグメントの総括としては、資材費の低下や、労務費が想定より上がらずに推移したことに加え、受注環境の良さにより原価率が改善したと考えています。
- ・賃貸住宅については、3階建商品の構成比が上がったことによる、1棟あたりの単価上昇が要因として挙げられます。
- ・商業施設は、受注時原価が0.8ポイント改善するなど、原価率に対する部門内での意識向上への取組みが浸透した結果であると考えています。
- ・事業施設は、フジタの原価率の改善が大きく寄与しています。当初計画において資材費や労務費をかなり保守的に見積もっていたことありますが、昨今ゼネコン全体の市場環境が良く、追加工事の受注獲得も原価率改善の要因となりました。

【質問②】

営業利益率について、上期の実績は 8.6%に対し、下期の見通しは 7.6%となっています。

営業利益率が 1.0 ポイント下がる要因について教えてください。

(参考) 決算概要： p 10 『2017 年 3 月期 業績予想①』

【回答】

・【回答①】の通り、当上期の原価率が想定よりも改善したため、上期の売上総利益率は 20.6%となりましたが、下期は 19.9%の見通しです。市場環境が大きく変わる訳ではないと考えていますが、東京五輪関連工事の影響等、労務費や資材費が再び上昇する可能性を鑑み、原価率については若干保守的に見通しています。

・また、管理販売費は通期計画 4,200 億円に対し、上期の実績は 2,044 億円でした。しかし、今回の業績予想修正にあたり、通期計画は変更しておりません。

・以上の理由から、下期の見通しは上期よりも 1 ポイント低い 7.6%としております。

【質問③】

戸建住宅について、売上総利益率の通期予想を当初計画よりやや下げているかと思えます (19.3%→19.1%)。その要因を教えてください。

(参考) 決算概要： p 13 『2017 年 3 月期 業績予想④計画対比』

【回答】

・戸建住宅の上期における売上総利益率が、前年同期比▲1.1 ポイントであったため (19.5%→18.4%)、通期見通しを引き下げました。

(参考) 決算概要： p 8 『セグメント情報②』

・悪化の主な要因は、たな卸し低価法による土地の評価損の影響で▲0.5 ポイント、原価率の高い公営住宅の影響で▲0.3 ポイントです。

【質問④】

・開発物件売却の通期業績予想について、当初計画より売上高 123 億円上積みされていますが、何か理由があるのでしょうか。売り時であると判断して、ボリュームを増やしているのか否か、その背景を教えてください。

(参考) 決算概要： p 13 『2017 年 3 月期 業績予想④計画対比』

【回答】

・物流施設開発用に取得した土地の売却を織り込み、修正計画では売却額を増額しました。
・リースではなく自社保有による設備投資を希望する企業に対し、当社の保有する用地を売却し、当社と建築請負契約を締結するというスキームに変更したため、今期計画を修正しました。

【質問⑤】

・通期業績予想の修正にあたり、特別損益や非支配株主に帰属する当期純利益に修正があれば、教えてください。

(参考) 決算概要： p 10 『2017 年 3 月期 業績予想①』

【回答】

1. 特別損益について

・当初計画では特別損失 45 億円のみ計画していましたが、今回、特別利益 7 億円・特別損失 47 億円に計画を修正しました。

・特別利益の主な内訳は、投資有価証券の売却益です。

・特別損失の主な内訳は、固定資産の除売却損 5 億円、固定資産の減損損失 35 億円に加え、熊本地震の災害による損失を 7 億円見込んでおります。

2. 非支配株主に帰属する当期純利益について

・大きな変更はありません。

【質問⑥】

・通期業績予想の修正計画では、営業利益 2,800 億円ということで、第 5 次中期経営計画を 2 年前倒しで達成予定となりますが、来年度の見通しはいかがでしょうか。

(参考) 決算概要： p 10 『2017 年 3 月期 業績予想①』

【回答】

・成長ドライバーと位置付けている賃貸住宅・商業施設・事業施設の 3 セグメントについては、来年度も堅調に推移すると考えており、開発物件についてもまだ売却余地があります。

・労務費や資材費等については今後やや厳しい環境になる可能性もありますが、増収増益を達成できるよう努めてまいります。

・具体的な数値目標については、来年 5 月の通期決算発表の際、次年度・中計最終年度ともに発表することを検討しております。

●住宅事業について

【質問⑦】

・戸建住宅の受注が上期で前年同期比+6.6%と堅調でした。足元の状況はいかがでしょうか。

(参考) 決算概要： p 15 『事業別受注高 (個別)』

【回答】

・戸建住宅最上位商品である xevo Σ の受注比率が上がっており、受注単価の引き上げに貢献しています。足元の状況についても、特に減速感はありません。

●賃貸住宅事業について

【質問⑧】

・10月度受注速報では集合住宅が▲7%でしたが、足元の状況を教えてください。

【回答】

・集合住宅の需要について、減速感は全く感じていません。当月のマイナスは一過性のものであり、翌月以降はプラスに転じると考えています。

【質問⑨】

・10月18日に、賃貸住宅等の小屋裏界壁パネルの不適合についてニュースリリースを出されていましたが、今後どのような影響があると予想していますか。

【回答】

・工事期間中における入居者様の一時退去費用や仮住まい費用等を含め、改修工事に関連する費用を約10億円見積もっており、上期決算で全額引当済です。
・今後の業績に与える影響は、現時点ではないと考えています。

●商業施設事業について

【質問⑩】

・10月度の受注速報では流通店舗が+76%と相当高い数字でした。4—10月の累計でも+19%となっており、高い伸び率を示していますが、何が要因なのでしょう。

【回答】

・10月に関しては、大型物件の受注が複数あった影響により、前年数字を大きく上回っています。
・ドラッグストアや食品スーパー等の出店が堅調に伸びています。それに加え、物件の複合化や大型化による1棟当たりの単価引き上げへの取組みが功を奏し、受注金額を伸ばしています。

●事業施設事業について

【質問⑩】

・物流施設の供給過剰を心配する声もある中で、なぜこの事業施設、特に物流施設の受注が現在のような好調を保つことが出来ているのでしょうか。

【回答】

・当社では、建築している物件の70～80%がBTS型物流施設であり、着工時点でテナントが決まっているケースがほとんどです。従って、昨今言われているようなマルチ・テナント型物流施設の空室率上昇についての影響度は低いと考えています。

・当社には、用地取得に対しての強みがあります。土地の取得の大半を入札ではなく、区画整理等、早い段階から関わっていくことのできる独自の土地取得ルートを全国で持っており、少なくともこの第5次中期経営計画期間中は、堅調な受注環境が続くと見込んでいます。

【質問⑪】

・物流施設について、増床ニーズの高いテナントはどういった分野にありますか。

【回答】

・通販や3PLによるマスターリースが中心ですが、それに加えて、従前3PLの下に入っていた小売業・アパレル等がダイレクトリースとなるケースも増えつつあります。

【質問⑬】

・御社は現在、堅調に受注高を伸ばしていますが、一部ゼネコンでは施工のキャパシティが限界を迎えており、これ以上受注を増やせない状況にあるという話もあります。御社の考えをお聞かせ下さい。

【回答】

・当社の施工キャパシティについても、ゼネコン同様限界に近い部門もあります。それについては、大型物件への取組みを強化したり、一部の開発物件については他社施工にしたりするなど、バランスを取りながら対応しています。

【質問⑭】

・フジタの売上高と営業利益について、上期の実績と、通期計画を教えてください。

【回答】

フジタグループの業績は以下の通りです。

(億円)

	上期実績	通期計画
売上高	1,931	4,255
営業利益	114	209

●海外事業について

【質問⑮】

・中国での分譲マンション事業の販売状況について教えてください。

(参考) 決算概要：p 18『海外事業』

【回答】

・順調に販売が進んでいます。販売単価についても、たな卸し低価法による評価損を計上済ですが、評価損計上時の単価を上回る価格で売れており、手応えを感じています。

【質問⑯】

当上期における、海外事業の売上高・営業利益を教えてください。

また、10月26日にアメリカのStanley-Martin Communities, LLC（以下スタンレー・マーチン社）の買収についてニュースリリースを出されたかと思えます。この件に関して、今後の売上高・営業利益の見通しを教えてください。

【回答】

・当上期における海外事業の実績は、売上高 417 億円、営業利益 15 億円です。前年が売上高 286 億円、営業利益 1 億円ですので、売上高・営業利益ともに前年よりも増えています。

・通期計画は、売上高 1,000 億円、営業利益 30 億円の見通しです。

・米国スタンレー・マーチン社グループの 2015 年 12 月期の業績は、売上高 417 億円、営業利益 24 億円です。来期はこの数字を上回る売上高・営業利益を目指しているとのこと。戸建住宅の分譲事業を主体とする会社であり、ある程度土地・建物が確保できているため、来期目標として実現可能であると期待しています。

(以上)