

大和ハウス工業株式会社 2020年3月期第3四半期決算発表  
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】 2020年2月13日（木）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

●冒頭説明

まずは質疑応答に入る前に、ご心配をおかけしております中国の関連会社に関して、現在の状況を報告させていただきます。従前より申し上げておりました通り、合弁会社の経営期限が、昨年12月末であったため、昨年12月30日に董事会を開催しました。経営権の獲得及び経営期間の延長を図りましたが、中方の協力は得られず、昨年12月末をもって経営期限満了となりました。現在は、現地の専門家に相談しつつ対応を進めているところです。現実的には清算するしかないという状況であり、強制清算の申立の準備をしているところです。しかし新型コロナウイルスの影響もあり、進捗に関する見通しが立てづらい状況となっております。本件に関わる追加的損失等は現在精査中ですので、詳細が分かり次第改めてご報告させていただきます。

次に建築基準に関する不適合等、いわゆる型式認定違反の件ですが、第三者機関による安全性の検証は対象物件全て完了しております。お客さまへのご説明・要望確認を順次進めさせていただきます。また昨年12月に公表した「施工管理技士の技術検定試験における実務経験の不備」については、資格不備者が工事現場に配置されていた16物件については、お客さまへのお詫びの電話連絡と訪問説明はすべて完了しております。その後、第三者調査機関によって調査を進めているところです。既に再発防止策等は公表させていただいておりますが、現在、外部調査委員会による調査も進めていただいておりますので、同委員会による調査結果は改めてご報告させていただきます。

最後に、この第3四半期の決算についてです。セグメント毎で濃淡はあるものの、売上・利益ともに過去最高を更新しており、今期の業績見通しについては、全体の業績目標は達成できるものと考えております。また中計2年目となる来期についても、最終年度の業績目標に向かって確実に数字を積み上げていきたいと考えております。

【質問1】

戸建住宅事業および賃貸住宅事業の受注高は昨年11月に発表した修正計画より下回っている状況かと思いますが、今後の戦略や見通しについて教えてください。

（参考）決算概要 p17：受注高実績・計画

**【回答】**

・住宅事業全般については、厳しい市場環境が続いています。戸建住宅事業は全体で $\Delta 10.7\%$ 、集合住宅事業は $\Delta 20.1\%$ で、この状況が続けば来期の業績にも影響が出ると危惧しております。

・市場のマインドがなかなか盛り上がらない現状ではありますが、戦略としては、戸建住宅事業では賃貸併用などバリエーションを拡げ、一棟単価を上げる方針を進めております。賃貸住宅事業では、都心部近郊での RC 造の提案により一棟単価を上げる取組みや、営業人員を地方から首都圏へ配置替えするなど、様々な策を講じております。

・なお今後の受注環境の回復については、悪化の一巡はそろそろ終わるのではないかと期待する一方で、まだ楽観視することはできないとも見ております。

**【質問 2】**

退職給付債務に係る数理差異の影響について、今年度の見通しを教えてください。

(参考) 決算概要 p 9 : 退職数理差異の影響を除いた営業利益

**【回答】**

前年の退職数理差異の影響は営業利益では 30 億円で、今期の業績予想には含んでおりませんが、12 月末時点での試算では約 170 億円のプラスとなっております。内訳としては、ほとんどが運用益です。

**【質問 3】**

退職数理差異の影響で仮に 170 億円の営業利益が上乘せとなると来期はハードルが高くなり、増益が難しくなるのではないかと思います。来期はどのように考えておられますか。

**【回答】**

・弊社は、退職給付債務を単年度一括で処理しており市場環境による影響が大きいため、それを除いた営業利益ベースでご評価いただきたいと思います。

**【質問 4】**

中国の件については、既に物件の買い手は見つかっているのですか。また物件の売却が実現すれば、大きな損失は今後出ないという理解で宜しいでしょうか。

【回答】

・不動産鑑定を取らない段階ではっきりと申し上げることは出来ないのですが、追加で大きな損失が出るとは考えておりません。2019年3月期に既に営業外費用の持分法投資損益で125億円を処理しておりますが、経営期限満了に伴い未処理分の約75億円程度を営業外費用として今期に処理することになると思います。

・本件は強制清算になるため競売になりますので、買い手は出てくると思っております。清算が受理されてから粛々と進めます。

【質問5】

今回の発表では受注計画を据え置かれていますが、賃貸住宅事業を含めて計画は達成可能であると考えていますか？達成できない場合でも大きく下回ることはないと考えてよろしいでしょうか。

(参考) 決算概要 p17 : 受注高 計画

【回答】

・今の進捗では住宅・賃貸住宅事業の受注計画は未達の可能性があります、商業・建築部門で補うことで、全体の計画は十分達成できると考えております。

・戸建・賃貸住宅事業については社内でヒアリングしたところ、簡単ではないが計画達成に向けて残り2か月でしっかり取り組んでいくと報告を受けておりますので、仮に未達になっても大きな下振れにはならないと考えております。

【質問6】

海外の戸建住宅事業についてお伺いします。まずはスタンレーマーチン社とローソン社の今期の売上と営業利益を教えてください。

また、先般M&Aしたトゥルーマーク社の特徴や強みについて教えてください。

【回答】

・スタンレーマーチン社 (米国)

売上 718 億円 (前期比+148 億円)、営業利益 61 億円 (前期比+17 億円)

・ローソン社 (豪州)

売上 252 億円 (前期比+21 億円)、営業利益 0 億円 (前期比 Δ13 億円)

・トゥルーマーク社 (米国) は、1988 年創業で、土地開発からスタートした歴史のある会社です。過去には商業施設開発も手掛けておりますが、今は、住宅開発を中心に手掛けております。特徴的なところは、彼らの BS を使わずに、プロジェクト毎に投資家・出資者を集

めて資金調達し、SPCを組成して開発してきた点です。これまでの実績としては、累計8000区画超で、2018年度は、引渡し戸数526戸（戸建509戸、コンドミニアム17戸）の実績となっています。

当社にグループ入りしたことで、当社の信用力を活かした資金調達によって開発をしていきますので、今後は売上および利益に大きく寄与していくものと期待しております。

#### 【質問7】

第2四半期決算時では、3年間の投資計画を修正する方向で精査しているとコメントされていましたが、現在の方向感について差支えない範囲で教えて下さい。

#### 【回答】

・投資は、想定より早く進捗しております。不動産開発投資のうち、事業施設事業（特に物流施設開発）への投資は、3年間で計画している3,500億円では収まらないと見ております。従って、今年の5月に3年間の投資計画を修正する予定ですが、事業施設事業の投資額は増額することになると思います。

・合わせて、3年間で予定している不動産開発の売却4,000億円についても、進捗が早いということもあり、また、キャッシュフローの観点からも不動産開発売却は増額する方向で計画を見直しています。

#### 【質問8】

商業施設事業の請負の粗利率悪化は、一部の原価率の悪い物件が要因であると伺いましたが、これは計画に織り込み済みですか。また粗利率は今後回復すると見込んでおられますか。

（参考）決算概要 p15：商業施設事業

#### 【回答】

・粗利率は、通期修正計画27.7%に対して3Q実績26.4%です。これが計画値まで回復するのは難しいと考えております。原価率の高い物件の多くは進行基準で今期売上予定であり、足下の受注時原価率は改善傾向にあるため、来期以降は改善してくると期待しております。

**【質問 9】**

事業施設事業の請負について、海外の損失について掲載されている内容は 2Q で発表されたものと同じですか。またフジタの今期の業績を教えてください。

(参考) 決算概要 p 16 : 事業施設事業

**【回答】**

- ・第 2 四半期で発表した内容の再掲です。
- ・フジタの業績は第 3 四半期で売上 3,769 億円 (前期比+14 億円)、営業利益 89 億円 (前期比△38 億円) です。この数字には海外の損失額 74 億円は含んでおりません。

**【質問 10】**

商業施設事業および事業施設事業の足下の受注環境はいかがでしょうか。

また、フジタへのガバナンスは効いてきているのでしょうか。

**【回答】**

- ・大和ハウス (個別) における流通店舗事業および建築事業は受注環境が厳しくなっているという印象はなく、堅調であると認識しております。一方で、フジタはゼネコン業界の競争が激しくなっており、受注環境は厳しくなっております。
- ・グループガバナンスの強化を進めておりますが、フジタへは、大和ハウスから一昨年 10 月に営業・技術・コンプライアンス担当の人員を既に送り込んでおります。フジタの通常の請負については、同社に一任しておりますが、一定以上の大型開発案件については、グループ全社間でガバナンス・リスク管理できる体制を整えております。

**【質問 11】**

開発物件売却の営業利益について、修正計画 648 億円に対して第 3 四半期までで 670 億円となっておりますが、第 4 四半期でさらに増える予定はありますか？

**【回答】**

- ・開発物件売却益は、第 2 四半期累計 510 億円から第 3 四半期累計 670 億円へと、160 億円増額しており、通期計画の 648 億円を既に上回っております。今のところ第 4 四半期での具体的な予定はありませんが、買い手の意向で若干出るかもしれませんが、大きな増額はないと考えております。

**【質問12】**

新型コロナウイルスによる影響は、御社が運営しているホテルや建設工事において出ていますか？

**【回答】**

・建設工事についてはキャンセルなども出ておらず、大きな影響は現状ありません。しかし、当社が運営しているホテルについては稼働率が落ちるなどの影響が出ており、出来るだけ早く収束してほしいと考えております。

(以上)