

大和ハウス工業株式会社 2024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】 2023年11月10日（金）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】

米国の戸建住宅事業について、足元の受注状況について教えてください。またインセンティブの状況や売上総利益率の見通しについても教えてください。

（参考）決算概要 P.25-26：戸建住宅事業

【回答】

・米国の戸建住宅事業の受注は、1～7月までは好調で、月間500～600戸で進捗していました。住宅ローン金利の上昇の影響もあり、8月以降の受注はやや減速していますが、前年実績は上回っています。10月以降は地域での差はあるものの、キャンセル率はやや上がっていますが、足元の米国長期金利は落ち着いてきていますので、大きく心配するような状況ではないと考えています。

・第2四半期の実績では、戸建住宅事業の全体の売上総利益率は18.4%と、対前年比2.3pt悪化しました。そのうち米国の戸建住宅事業を展開するスタンレー・マーチン社においては、1.4pt悪化しています。年間計画の売上総利益率は、国内および海外の第2四半期の売上総利益率を踏まえて、当初の20.2%から19.1%へ下方修正しました。しかし、米国の戸建住宅事業については、下期以降の改善を期待しています。

【質問2】

国内の受注環境および足元の受注時採算性と今後の見通しについて、お聞かせください。

【回答】

・賃貸住宅事業の受注環境は堅調という認識です。毎月公表している契約速報では10月までの累計で▲19%となっていますが、これは、請負契約締結フローの変更が要因であり、注文書ベースでは堅調に推移しています。価格転嫁も順調に進んでいますので、今後も売上総利益率は改善していくと見えています。

・一方、商業施設事業・事業施設事業については、受注環境は悪くないものの、価格転嫁は想定よりも遅れています。第2四半期の売上総利益率の状況を踏まえて、通期計画は下方修正していますが、足元受注している来期売上予定の案件については、採算性は改善傾向にありますので、

今期をボトムに今後は改善していくと見えています。

【質問3】

海外事業について、以下3点ご回答をお願いします。

- ①今期、海外の賃貸住宅の物件売却を延期した理由
- ②JP Holdings, LLC の戸建住宅事業の譲受に伴う今期への影響
- ③エリア別の「その他エリア」の業績予想を下方修正された理由。

(参考) 決算概要 P.3-4 : 決算トピックス、P.36 : 海外事業

【回答】

- ①米国の売買市場の環境を見て、売却タイミングではないと判断しました。入居率は堅調に推移していますので、インカムゲインを得ながら、利益最大化のタイミングで売却する予定です。
- ②今期の業績への影響は軽微で、来期から寄与する予定です。同社の2022年度の実績で申し上げますと、売上高300億円、営業利益20億円程です。
- ③海外事業のその他エリアは主に欧州エリアですが、特定の物件における評価損を見ているため、一過性のマイナス要因です。

【質問4】

大和ハウスリート投資法人の投資口を一部売却されましたが、同社に対する方針に変更はありますか。

(参考) 決算概要 P.3 : 決算トピックス

【回答】

・方針に変更はありません。当社は今後も大和ハウスグループにおいて唯一のJ-REITである大和ハウスリートに対して、優先的売買交渉権の付与等、これまでと変わらず多様なスポンサーサポートを継続します。

【質問5】

開発物件売却の通期計画を修正されました背景について教えてください。

(参考) 決算概要 P.20 : 開発物件売却 実績・計画

【回答】

・第2四半期において、売却予定の物件を入れ替えたことや、想定価格より高い金額で売却する

ことが出来たため、通期計画の営業利益を上方修正しました。

【質問6】

通期計画に年金数理差異の影響は織り込まれていないとの認識ですが、現在の状況を教えて下さい。また市場では債券運用の収益性が低下しているようですが、御社への影響はありますか。

【回答】

・9月末で190億円ほどの収益が出ています。当社の年金資産においては債券の構成比率は低く、ネガティブな影響はほとんど出ていません。

【質問7】

来期の業績の見方について、現時点でコメントいただけることがあればお願いします。

【回答】

・来期も増収増益を目指していきます。
・セグメント別で申し上げますと、戸建住宅事業は改革を進めている最中です。月次の契約状況では厳しい状況が続いていますが、固定費削減に向けた分譲事業を強化しています。賃貸住宅事業は引き続き請負事業と賃貸・管理事業の両事業が期待できます。商業施設事業・事業施設事業についても、当社の強みを活かし、競争優位性の高い事業として、来期の売上総利益率の改善および事業拡大を目指していきます。なお事業施設事業の中堅ゼネコンのフジタの利益率は、他社ゼネコン同様、足元低下していますが、来期以降は改善が期待できます。

【質問8】

7次中計で掲げるROE13%以上の達成に向けた株主還元の考え方をお聞かせください。
(参考) 決算概要 P.22 : 2024年3月期 業績予想 (2) 株主還元

【回答】

・自己株式の取得を5月に公表して以降、業績も好調で、株価が堅調に推移していることから、株式取得は予定より進んでいません。一方、ROE13%以上の達成に向けて株主還元の強化の必要性は認識しています。更なる自社株買いか、配当での還元か、今後、社内で議論を進めていく予定です。

【質問9】

資材価格や土地の仕入れ状況を教えてください。またインボイス制度による業績への影響と、労務費について今後の見通しについて教えてください。

(参考) 決算概要 P.19：不動産開発投資の進捗状況

【回答】

- ・資材価格は高止まりしています。原価低減に向けたグループ集中購買の取り組みは進んでいますが、値上がり抑制の効果の方が大きい状況です。
- ・土地の仕入れは想定より進んでいません。この6か月間の不動産開発投資の実績は1,177億円です。入札時に、他社が高額で入札している案件も出ています。
- ・インボイス制度については、6年間の経過措置が設けられていますが、グループを含めても数億円程度の影響額ではないかと見ています。特定のセグメントへの影響はあまりないと考えています。
- ・今後も人手不足等の影響を受け、労務費は上がっていくと見ていますが、業績に大きな影響を与えるほどの急激な高騰はないと考えています。

【質問10】

ダイワロイネットホテルの平均客室単価(ADR)は、今後さらなる上昇を期待できますか。

(参考) 決算概要 P.32：商業施設事業(1)実績

【回答】

- ・2023年9月末の稼働率は、コロナ前と比較して若干下回る87.7%となっていますが、ADRは11,483円と大きく上回っています。コストは増えているため、今のRevPARではコロナ前の利益より下回っている状況です。ADRを今後も上昇させることで、更なる改善を期待しています。

【質問11】

月次の契約速報について、商業施設事業の10月度の累計実績では、開発売却物件除くと▲15%ですが、受注環境や用途別で変化等についてお聞かせください。

(参考) 2023年10月度契約状況のご報告

【回答】

- ・商業施設事業の受注環境は、悪化している状況ではありません。建物用途別に見ると、店舗系では、引き続きドラッグストア、食品スーパーが堅調です。店舗以外では、介護施設、産業用オフィス、配送センターが堅調です。ホテルについては契約には至っていませんが引き合いは増加

しています。

・商業施設事業でも分譲事業を強化しており、比率が高まっています。建設に先行して受注（契約）計上する請負事業とは違って、分譲事業は当社が土地を仕入れ、建物を建設した上で売却する際に受注・売上が計上されます。従って、契約実績はマイナスで推移していますが、計上時期にタイムラグがあることの影響も考えられます。

【質問 1 2】

11月9日付の日経新聞の「ホテルに500億円投資」の記事に関して、スキームなども含めて内容を教えてください。

【回答】

・対象となるホテルは、ロイネットホテルです。新築に加えて、老朽化したホテルの改修工事も含めて500億円の投資を計画しています。国内の主要都市でまだ進出していない地域もありますので、新規出店を検討していきます。

・従来のスキームでは、基本的には土地は借地で、建設した建物をリース会社に売却し、ロイネットホテルがリースバックして使用していました。今後は、リース会計基準の変更もありますので、スキームについては検討中です。

【質問 1 3】

米国の戸建住宅事業と賃貸住宅事業の受注状況について、詳細を教えてください。

【回答】

・米国の戸建住宅事業の受注は、戸数ベースで通期計画 5,866 戸に対して、1～9 月の進捗率で 82.3%です。前年の 12 か月実績は 4,590 戸でした。

・米国の賃貸住宅事業については、開発した賃貸住宅物件の売却が主な事業のため受注に関しては、売上と同時期に計上されます。

【質問 1 4】

流動化不動産について、物流施設の NOI 利回りが第 1 四半期から 0.6pt 低下している理由およびリーシングの状況を教えてください。また、NOI 利回りの期末見通しがあれば教えてください。

（参考）決算概要 P.17-18：投資不動産の内訳

【回答】

- ・低下の要因は、物件売却と新規稼働の物件入れ替えによるものです。
- ・足元、物流施設の供給量は増えています。2~3年程前は、竣工時にほぼ満床で稼働できていましたが、足元では満床に1年程かかる物件もあります。一方でテナントの底堅い需要は確認できています。
- ・なお、年度末の見通しについては現時点では試算していません。

【質問15】

豪州の戸建住宅事業の計画を下方修正された要因および来期の見通しについて教えてください。
(参考) 決算概要 P.26 : 戸建住宅事業 (2) 海外事業

【回答】

- ・豪州の住宅市場は依然回復しておらず、厳しい状況が継続しています。加えて、現地グループ会社のローソン社の再建に向けた経営改革を進めているところです。

(以上)