

大和ハウス工業株式会社 平成28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】 2016年2月5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
執行役員財務部長兼IR室長 山田 裕次

●営業利益率について：

【質問①】

今期末時点の営業利益率は7.6%で、前年同期の5.9%と比較すると改善していますが、第2四半期末時点の営業利益率8.5%と比べた場合には悪化しています。これは何故でしょうか。

（参考）決算概要：P7『セグメント情報①』

【回答】

・主な要因は次の通りです。

- ①賃貸住宅事業、事業施設事業は第1四半期に利益率の良い開発物件の売却があったこと。
- ②事業全体の第3四半期のみ（3ヶ月間）の売上高は7,067億円、営業利益395億円、営業利益率は5.6%となりましたが、当社の場合、第1、第3四半期の売上高は第2、第4四半期と比べて少なくなる傾向で、第3四半期の売上高7,067億円も、第2、第4四半期と比べると少なくなっている一方、間接原価や販管費といった固定費は、概ね4分の1ずつ発生すること。

●通期計画の進捗状況：

【質問②】

第2四半期と比較して営業利益率が下がったこともあり、通期計画に対する進捗を心配していますが、いかがでしょうか。

（参考）決算概要：P7『セグメント情報』、P11『業績予想②』

【回答】

・計画に対して順調に進捗しているという認識です。

●戸建住宅事業の足元の状況：

【質問③】

1月の株式市場は非常に軟調で、消費者のセンチメントも落ちてしまったのではないかなと思っています。そのような中、住宅展示場への来場者数、契約に至るスピード感など戸建住宅事業の受注環境に何か変化はありますか。

【回答】

・特に変化はないという認識です。

●賃貸住宅事業について：

【質問④】

賃貸住宅事業のうち、賃貸・管理の粗利益は第1四半期91億円、第2四半期86億円、第3四半期83億円で、通期計画から実績を差し引くと第4四半期は114億円となります。第4四半期に賃貸・管理の粗利益は大きくなるのでしょうか。

(参考) 決算概要：P12『業績予想』

【回答】

・今回発表の業績予想については、前回発表したものから修正していませんが、賃貸住宅事業のうち賃貸・管理は、売上・利益とも未達に終わる可能性はあると思っています。ただ、この不足部分は商業施設事業や事業施設事業でカバーできると考えています。

●マンション事業について：

【質問⑤】

マンションの販売状況はいかがでしょう。

都心の物件は大丈夫かと思いますが、地方の物件で評価損を計上しなければならないようなものはありますか。

(参考) 決算概要：P7『セグメント情報①』

【回答】

・少し売れ行きが遅い物件はありますが、評価損を出さなければならないようなものはありません。

●非住宅事業の環境：

【質問⑥】

非住宅事業において、これまでと比べて事業環境に変化はありますでしょうか。一段と強くなってきている、あるいは少し慎重姿勢が広がってきたなど、何か示唆するような動きはありますでしょうか。

(参考) 決算概要：P7『セグメント情報①』

【回答】

・事業環境は大きく変わっていないと思います。新聞紙上では「物流施設の供給が増え、空室率が首都圏で6%台に乗った」という報道もありましたが、当社のマルチテナント型物流施設ではそのような影響は出てきていませんので、環境が悪化しているという認識はありません。

●中国事業について：

【質問⑦】

中国の分譲マンションの販売状況をご説明下さい。

(参考) 決算概要：P16『海外事業』

【回答】

・中国の分譲マンション販売戸数（10月~12月）

大連：イワ・セイカイ	45戸
常州：グレース・レジデンス	59戸
無錫：ムーンリット・ガーデン	21戸

・3ヶ月の販売実績として上記程度の販売はできており、常州では価格も少し上げることができていますが、中国の経済情勢を鑑みますと決して楽観できる状態であるとは思っていません。

【質問⑧】

中国事業において、昨年度実施したような処理（※）を、今期も検討されているのでしょうか。

※2015年3月期に無錫プロジェクトにおいて、たな卸低価法により43億円を費用処理しました。

【回答】

- ・無錫プロジェクトと常州プロジェクトで検証することになります。
- ・無錫では昨年度、既に販売の準備をしていた高層棟を中心に 43 億円処理しましたが、今年度は低層棟及びタウンハウスについても処理の必要性を検証します。
- ・常州については、徐々に価格を上げながら販売できているも、当初想定していた販売価格には届いておりません。

また今後販売を開始する、より高額な物件について、どこまで想定に近づけて販売できるかどうか検証が必要と考えています。

その上で処理が必要と判断すれば、実施することになります。

●賃貸等不動産、不動産開発投資について：

【質問⑨】

賃貸等不動産の残高について、9月末 7,143 億円、12月末 7,171 億円となり、28 億円増加しました。一方第 3 四半期（3 ヶ月）では不動産開発に 168 億円を投資されたとのことですが、この差額の内容について教えてください。

（参考）決算概要：P9『賃貸等不動産』、P10『投資計画の進捗状況』

【回答】

・減価償却が進んだことに加え、2016 年 1 月に売却した 1 物件を、2015 年 12 月の時点でたな卸資産に振り替えたことが主な要因です。

【質問⑩】

第 2 四半期の決算説明（11 月）の際、「賃貸等不動産の残高は 8,000 億円近くになるだろう」ということでしたが、変更は無いでしょうか。

（参考）決算概要：P9『賃貸等不動産』

【回答】

・第 4 次中期経営計画の投資計画のうち、不動産開発投資予算 5,000 億円に対し、12 月末までの累計投資額を減ざると残りが 695 億円となります。

現時点では、予定通り消化しても 8,000 億円には届かないと思っています。

●不動産開発の投資環境について：

【質問⑪】

現在の不動産開発への投資環境はいかがでしょうか。

物件情報は依然として入手できているのか、あるいは価格が高騰しているため投資は抑え気味になってきた等、何か傾向に変化はありますか。

(参考) 決算概要：P10『投資計画への進捗状況』

【回答】

- ・特に変化はありません。これまで同様多くの物件情報を入手できています。

●マーケットの影響について：

【質問⑫】

マイナス金利等の追加金融緩和、不安定な株式市場等、マーケット環境の事業に及ぼす影響についてはいかがお考えでしょうか。

【回答】

・金利に関しては、住宅ローンやアパートローンの金利が下がるということで、プラスの要因はあると思います。

・株価の下落は逆資産効果となり、消費や設備投資へのマイナスの影響となる可能性はあると思っています。

(以上)