

大和ハウス工業株式会社 2019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】 2019年5月13日（月）16：00～17：00 実施

【対応者】 代表取締役専務執行役員 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】

第6次中期経営計画における海外展開について、最終年度（2022年3月期）の業績目標をエリア別に教えてください。

（参考）第6次中期経営計画 p5：『海外展開』

【回答】

・最終年度のエリア別売上高・営業利益の計画は、下記の通りです。

（億円）

エリア	売上高	営業利益
北米	1,550	120
オーストラリア	650	50
ASEAN	700	50
中国・東アジア	520	5
その他	580	15
合計	4,000	240

【質問2】

「リブネス事業」について、前期実績と今期計画を教えてください。

（参考）第6次中期経営計画 p8：『顧客資産の付加価値向上』、  
p9：『リブネスタウンプロジェクトの推進』

【回答】

・売上高については、2019年3月期は実績1,813億円、2020年3月期は2,162億円を計画しています。

【質問3】

第6次中期経営計画における、国内での各セグメントの利益目標の立て方について教えてください。

（参考）第6次中期経営計画 p4：『セグメント別業績目標』

【回答】

・戸建住宅事業については、売上高はほぼ横ばい、営業利益は70億円の減益と、かなり厳しく見ております。その理由については、まず消費増税に関して、駆け込み需要が大きくあった訳ではないと認識しておりますが、増税後は市況がやはり冷え込むのではないかと考えています。また、型式不適合の件で、現場からは商談に影響が出ていると聞いており、計画については保守的に見ざるを得ないと考えています。

・賃貸住宅事業については、51億円の増益を計画しています。戦略としては、第6次中計においても引き続き都市部への展開を強化し、2・3階建のプレハブ住宅から、中高層物件の割合を増やすことで、1棟当たり単価の引き上げを目指してまいります。

・商業施設事業については、今非常に好調です。ホテル需要などは引き続き堅調であり、加えて、現在豊洲や札幌で手掛けているような大型の複合開発を推進していくことで、トップラインを伸ばしていきたいと考えています。

【質問4】

第6次中計の最終年度においては、329億円の増益を計画されておりますが、「請負・分譲」「賃貸・管理」「開発物件売却」に分けると、それぞれどのような内訳になりますか。

(参考) 第6次中期経営計画 p3 : 『第6次中期経営計画の業績目標』

【回答】

・開発物件売却については、第5次中計では3,310億円の売却に対し、粗利は1,235億円と、4割近い利益でしたが、第6次中計では、4,000億円の売却で、利益は3割程度を見込んでおります。したがって、増益のドライバーとしては見ていません。

・請負・管理のバランスについては、具体的な数値目標は持っていませんが、請負事業での増益を目指したいと考えています。

【質問5】

第6次中計では、不動産開発に7,000億円の投資を計画されていますが、このうち、既に土地を取得しており、これから建物に投資していく分はどれくらいあるのでしょうか。

(参考) 第6次中期経営計画 p12 : 『投資計画』

【回答】

・国内での不動産開発投資5,500億円のうち、建物への投資は現時点で2,500億円程度見込んでいます。

**【質問6】**

第6次中期経営計画の資本政策の中で、「機動的な自己株式の取得」について言及がありましたが、実行のための要件などはあるのでしょうか。

(参考) 第6次中期経営計画 p13 : 『資本政策』

**【回答】**

・株価については当然意識をしており、現状、十分検討して良い株価水準であると認識しておりますが、投資やDEレシオの状況等も踏まえ、総合的に判断してまいります。

・第6次中計では、第5次中計と比較して営業キャッシュフローは増加、開発物件売却も増やす計画であり、財務規律を維持しながら自己株式の取得資金の確保は可能であると考えておりますので、株価水準などを勘案して実施を検討してまいります。

**【質問7】**

開発物件売却について、前期実績は1,519億円、今期計画は1,031億円と前期比488億円減少する計画となっています。以前、第6次中計では開発物件売却を加速させるという話もあったかと思いますが、何か環境や戦略に変化があったのでしょうか。もしくは、今後増える可能性はありますか。

(参考) 決算概要 p15 : 『2020年3月期 業績予想(4)』

**【回答】**

・第5次中計では、3年間で3,310億円の売却実績に対し、第6次中計の3年間では、4,000億円の売却を計画しており、売却を加速させる方針は変えていません。

・現在公表している計画については、大和ハウスリートへの売却が完了している物件など、既に売却が決まっているもののみ記載していますので、来年の3月にかけては、売却高が上振れる可能性もあります。

**【質問8】**

事業施設の売上総利益について、今期は15.8%と前期比1.7ポイント改善する計画となっておりますが、その要因について教えてください。

(参考) 決算概要 p15 : 『2020年3月期 業績予想(4)』

**【回答】**

・前期は、フジタの粗利が、メキシコやカタールでの一部不採算工事の影響により、10.5%と極端に悪かったのですが、今期はそれらがなくなるため、利益を押し上げてくれるだろうと見込んでいます。

・大和ハウス単体は大きなブレがなく、安定した利益率を保っています。

**【質問 9】**

建築基準に関する不適合の件について、オーナー様の反応はいかがでしょうか。また、オーナー様への対応に関して、今後の営業活動や業績等に影響が出る可能性はありますか。

**【回答】**

・4月12日に公表させていただいた件数については、順次オーナー様へのご説明を実施し、現在はほぼ完了しております。

・防耐火工事の改修工事以外に関して、賃貸住宅については、ほとんど改修のお申し出はないと聞いており、既に見積もっている費用がさらに膨らむ可能性は低いと考えています。

**【質問 10】**

建築基準に関する不適合について、今後の動きを教えてください。また、今回公表された以外にも対象物件が広がっていくことはあるのでしょうか。

(参考) 2019年5月13日公表：『賃貸共同住宅における建築基準に関する不適合等についての対象物件数の訂正について』

**【回答】**

・賃貸共同住宅における L 字型受柱の不適合物件についての対象物件数の訂正と、既に公表しております物件への対応状況を、本日付のニュースリリースにて発表いたしました。

・今後の動きといたしましては、外部調査委員会の調査結果の報告時期については、当社からのコメントは差し控えさせていただきます。

**【質問 11】**

建築基準の不適合について、すべての安全性が確認され、解決にいたるまでどの程度の期間を要すると見えていますか。

**【回答】**

・現状、6月末を目途に、全棟の構造安全性の検証を進めております。お客様への対応も含め、全件の解決には、約半年間はかかるのではないかと考えています。

(以上)