

大和ハウス工業株式会社 2020年3月期第1四半期決算発表  
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】 2019年8月8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 当社よりご説明】

質疑応答に入る前に、ご迷惑、ご心配をおかけしております中国の関連会社における不正行為の件と、建築基準に関する不適合等の2点について、現在の状況をご説明します。

《中国の件》

まず、中国の件ですが、当社としてはこの不動産開発・分譲事業の継続に向けて色々な方策を検討していますが、現時点では具体的な進展はございません。現地合弁会社の最高意思決定機関である董事会の構成を現在の4（人）：4（人）から変更しないと会社としての意思決定ができないため、これを変更すべく大連市政府などにも相談していますが、現状では変更に至っておりません。

また、既にお知らせしている通り、本件に関わったと思われる人物を合弁会社が告訴しておりますが、その捜査状況も具体的な事は知らされておりません。

なお、販売中の物件について、既に約450名のお客さまと契約させて頂いております。現状では工事が再開できておらず、お客さまとの契約上のお引渡し期日であった6月末を既に過ぎておりますが、一部のお客さまからお問い合わせを頂いたりしているものの、大きな混乱は発生しておりません。

《建築基準に関する不適合等の件》

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、対象物件数については既に公表済みのL字型受柱212棟、独立基礎3,763棟からの増加はございません。

そのうち、L字型受柱については、第三者機関による安全性の確認もすべて完了しており、防火安全性が不十分な恐れがあった77棟の改修工事も6月に完了しております。

また、独立基礎については、現在、第三者機関による安全性の確認を進めており、7月末時点で約90%（※）が完了しております。第三者機関の評価の結果、安全性に問題があると判断された建物は1件もございませんでした。（※ 3,363棟）

それぞれ、安全性の確認が取れ、第三者機関による証明（構造評定書）が入手できたものから、順次、お客さまを訪問し、内容をご説明させて頂いておりますが、既に完了した77棟を除き、改修工事を実施する事となった建物・お客さまはおられません。当社としては、9月末を目途に第三者機関による安全性の検証を完了させる予定としております。

《再発防止策について》

最後に、再発防止策についてですが、それぞれ第三者委員会、外部調査委員会からの提言を受け、中国の件であれば預金や不動産などの資産管理方法の見直し、型式の件であれば法令遵守・品質保証推進本部の新設や型式認定制度にかかる社内資格の導入など、個々の改善策については既に実施しております。

しかしながら、一連の問題を受け、抜本的な組織改革なども含めたガバナンスの強化が必要と考えておりますので、現在、外部専門家も交えながら、社内で議論を進めております。この内容につきましては、11月の第2四半期決算発表とあわせて皆さまにお知らせしたいと思っております。

●以下より、質疑応答の内容です。

【質問1】

本日ハイブリッド社債の発行を発表されましたが、背景を教えてください。

また、資本性が認められた場合、その影響も含めてD/Eレシオを計算しますか。

(参考) 2019年8月8日付ニュースリリース：公募ハイブリッド社債（劣後特約付社債）の発行に関するお知らせ

【回答】

・今回の発行総額は、1,000億円程度を予定しております。用途は第6次中計の投資計画に対する資金準備で、長期借入金の償還も含まれております。

・第6次中計における資本政策として、①D/Eレシオ0.5倍程度 ②ROE13%以上 という2つの指標を掲げています。これらを達成しつつ、機動的な自己株式取得への余地も残しておきたいと考え、今回ハイブリッド社債という形式での資金調達を選択しました。

・D/Eレシオについては、格付機関よりその資本性が認められた場合は、それも含めて計算します。

【質問2】

住宅ストック事業の42億円の増益要因について教えてください。

(参考) 決算概要 p9：『セグメント情報(1) 実績』

【回答】

・42億円の増益を会社別で見ると、日本住宅流通で32億円、大和ハウスリフォームで11億円、となっています。日本住宅流通の増益要因は、主に保有していた分譲物件の売却によるものです。

### 【質問3】

7 月度の受注状況について教えてください。

### 【回答】

・戸建住宅事業では計画当初から受注環境は厳しくなると予想しておりました。計画の範囲内で推移しています。消費税増税や型式不適合の影響により、展示場の来場者数の減少などが見られており、この状況はしばらく続くのではないかと注視しています。

・賃貸住宅事業では型式不適合の対象物件以外のオーナー様へも説明対応に時間を費やしており、営業活動への影響も出ています。また、金融機関の融資引き締めによる影響も出ています。方針として掲げている 3 階建・中高層物件による 1 棟当たり単価アップをしながら、通期計画+3%を目指していきます。

・商業施設事業・事業施設事業の受注は好調です。受注計上前の案件も順調に進捗しており、両セグメントにおいては順調に推移すると考えています。

・全体の通期計画は+0.5%と、大幅な増加は見えておりませんが、計画を上回って達成したいと考えています。

### 【質問4】

大連の中国プロジェクトの今後の見方について教えてください。

### 【回答】

・当社は、あくまでも事業を再開し、物件を完成させて、お客さまに引き渡しした上で、合弁会社を清算したいと考えております。現在はそれを前提に大連市等と協議していますが、冒頭申し上げた通り、思うようには進んでいない状況です。

・販売用不動産（第2期のサービスアパートメントと商業施設）は約 80%まで完成しており、金額としては約 345 億円程度の資産として保有しています。また合弁会社への出資金額は 2019 年 6 月末において約 338 億円です。合弁期間の期限は 2019 年 12 月となっておりますので、期限までに結論を出すことが出来ない場合は、会社清算することになります。仮に事業継続が困難になった場合においても、開発中の不動産の処分価額などによって損失額が変動しますので、今後の具体的な影響額については現時点での回答は控えさせていただきます。

・事業再開に向けては、新しいパートナーと JV を組むことも検討しておりますが、董事会での意思決定が出来ない状況にありますので、結論には至っていません。

**【質問 5】**

商業施設事業と事業施設事業における「請負・分譲」の売上総利益率について、今後の見通しを教えてください。

(参考) 決算概要 p14,15 : 『商業施設事業』『事業施設事業』

**【回答】**

・商業施設事業の2019年1Qの売上総利益率は25.9%でしたが、2Q以降は進行基準の影響などから通期計画の28.2%に向けて回復する見通しです。

・事業施設事業の2019年1Qの売上総利益率は13.0%と、前年同期と同水準となっていますが、大型物件の中で原価率の悪い200億円程度の物件があったためです。2Qには14~15%程度に回復すると見込んでおります。

**【質問 6】**

戸建住宅事業のうち海外が増収・減益となっている要因を教えてください。

(参考) 決算概要 p9 : 『セグメント情報(1) 実績』

**【回答】**

・海外の売上における割合が大きいスタンレーマーチン社において、材料費や労務費などのコスト増加により粗利率3.3pt悪化したことが主な要因です。

**【質問 7】**

商業施設事業の開発物件売却が、既に通期計画を上回っている背景について教えてください。

(参考) 決算概要 p14 : 『商業施設事業』

**【回答】**

・当初計画していなかった物件で、購入を希望されるお客様がいたことから追加で売却しました。

**【質問 8】**

不動産開発投資において、特に海外事業は進捗率が高いように思われますが、要因を教えてください。

(参考) 決算概要 p16 : 『投資計画の進捗状況』

**【回答】**

・中国における新規の分譲マンションプロジェクトへの投資があったためです。

**【質問 9】**

冒頭ご説明いただいた「大連市との協議が思うように進んでいない」理由について教えてください。

**【回答】**

・合弁会社の最高意思決定機関である董事会の構成は、大和ハウスから4人、中方から4人の8人構成になっています。董事会の開催には董事の3分の2以上の出席者が必要となります。中方の4名のうち、1名は当社に賛同いただいているものの、それでは3分の2以上を満たしていないため、董事会そのものが開催できず、意思決定が出来ない状態となっているからです。

**【質問 10】**

先日、新聞報道があった大阪・淀屋橋に開発予定のツインビルにおける今後の投資額について教えてください。

**【回答】**

・本件はJVの再開発事業ですが、当社の総事業費は約390億円の予定です。既に第5次中期計画期間中で、土地の所有者であった某銀行様より約100億円で取得しておりますので、今後必要になってくるのは、差額の約290億円程度になる予定です。

**【質問 11】**

ハイブリッド社債の発行により、今期末のD/Eレシオはどのように変化すると見えますか。

(参考) 2019年8月8日付ニュースリリース：公募ハイブリッド社債（劣後特約付社債）の発行に関するお知らせ

**【回答】**

・仮に、1年間の投資額を1兆500億円（第6次中期計画の3年間での計画）の3分の1とした場合、ハイブリッド社債を発行しなければ、期末D/Eレシオは0.53倍、発行した場合は、金額によりませんが0.5倍以下になると試算しています。

**【質問 12】**

商業施設事業と事業施設事業の受注が好調ですが、着工から竣工までどのぐらいの期間を要するのでしょうか。

【回答】

・当社の商業施設事業と事業施設事業は着工の目途が立ったら受注計上します。竣工までの期間は物件によって異なりますが、目安として大型物件であれば約 1 年半、小規模の物件であれば約半年程度の工期になります。

【質問 13】

中国において新規のプロジェクトが進工中とのことですが、販売価格の上昇規制がある中、採算は取れるのでしょうか。

【回答】

・新規の計画は常州のプロジェクトと南通のプロジェクトです。入札ではありましたが、決して高値で仕入れているということはありません。十分に採算が取れるプロジェクトであると認識しております。

【質問 14】

事業施設事業における「請負・分譲」の売上高は通期計画に対して進捗率が高いように思いますが、要因を教えてください。

(参考) 決算概要 p15 : 『事業施設事業』

【回答】

・要因は大和ハウスにおいて進行基準ではない約 200 億円の大型物件の売上があったことと、フジタにおいて約 100 億円の分譲物件の売却があったためです。

【質問 15】

賃貸住宅事業における「請負・分譲」の売上高が減収にも関わらず、売上総利益率が 0.9pt 改善している要因を教えてください。

(参考) 決算概要 p12 : 『賃貸住宅事業』

【回答】

・売上総利益率が改善しているのは、手持ち物件の受注時原価が改善しているからです。利益率にこだわって営業活動を進めてきた結果だと考えており、通期計画でも 1.5pt の改善で見えています。

【質問 16】

消費税増税の反動減の影響は出ていますか。

【回答】

・当社の展示場の来場者数を見ると 2018 年 8 月から 2019 年 3 月までは前年同期比で 7 ヶ月連続のプラスで推移していましたが、今期は 4 月、6 月、7 月においてはマイナスとなっており、消費税増税の反動減は多少なりとも出ているものと考えています。

【質問 17】

御社の中国への投資スタンスに変化はありますか。

【回答】

・不祥事があった大連のプロジェクトは初期に始めたプロジェクトで 50 : 50 の合弁会社であったことが問題だったと考えています。それ以降のプロジェクトについては、独資で行っております。当社が手掛けた日本式の内装付きマンションの品質は現地でも非常に高い評価をいただいています。

・今後も、適正な価格で土地が取得できるような良い機会があれば、積極的に投資していきたいと考えています。

【質問 18】

消費税増税や不適合の影響がある中、7 月度の戸建住宅の受注では+5%となっている要因について教えてください。

また、型式不適合による営業活動への影響はいつごろ収束すると見ておられますか。

【回答】

・戸建住宅の受注環境が好転しているという訳ではありません。今年 1~3 月に展示場来場者数が増えていた所で契約した物件などが、徐々に受注計上できているからです。

・また、不適合による影響については、9 月末を目途に第三者機関による安全性の検証を完了する予定ですので、10 月以降からは営業活動に専念できるものと考えています。

(以上)