

大和ハウス工業株式会社 2022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】 2022年2月10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

【質問 1】

今回、業績予想を据え置いた理由について教えてください。また退職給付の運用状況はいかがでしょうか。

（参考）決算概要 P.23：2022年3月期 業績予想(4) 開発物件売却

P.25：2022年3月期 セグメント情報 計画(2) 営業利益

【回答】

・開発物件売却の実績は既に通期計画を超過達成しており、その他事業も計画を上回っています。しかし、昨年12月の営業自粛によるハウジング領域の受注への影響や、資材価格の高騰を受け、今期売上予定の物件の原価率が悪化していることなどを見て、通期計画の修正が必要となる範囲ではないと考えました。

・なお当社は退職給付については、期末に一括処理をします。12月末時点の運用損益と計算差異を合わせた影響額は、500億円弱のプラスとなっていますが、計画には織り込んでいません。

【質問 2】

5月に発表予定の次期中期経営計画について、現時点の手ごたえはいかがでしょうか。現場レベルでの見通しや、懸念材料などについて、差支えない範囲で教えてください。

【回答】

・各事業本部長は、国内事業については、足元の厳しい事業環境を踏まえて、堅実な見通しを立てています。

・一方、海外事業に関しては、米国エリアの今期の売上高は+28%の増収計画であり、米国の子会社は来期以降も強気の見通しを立てています。足元では、金利上昇への懸念や物件価格の高騰による買い控えの動きも見られていますが、引き続き住宅への需要や購買層の厚さも期待できます。これまでのような伸び率とまではいかないかもしれませんが、まだまだ伸びしろはあるとみえています。

・課題としては財務規律についてです。今の計画段階では、かなりの規模の投資と運転資金が必要となる試算です。すでに12月末のD/Eレシオは0.82倍（ハイブリッドファイナンス考慮後は0.72倍）となり、規律としている0.5倍を大幅に上回っています。成長を目指しながらも、財務

規律を守れる、最適な投資レベルを現在検討中です。進捗に応じて、投資額を増額修正する場合は、回収も増やすことで、バランスを取りながら、次期中計の最終年度には、0.5倍台に戻していきたいです。

【質問3】

戸建住宅事業・賃貸住宅事業の12月、1月の受注は前年対比マイナスとなっていますが、今後の見通しを教えてください。通期計画を下回るリスクや、来期への影響はありますか。

(参考) 決算概要 P.32・33：事業別受注高(個別)

【回答】

・12月の営業自粛により、戸建住宅事業は、処分を発表した11月半ばから解除後の1月にかけては、既存のお客様へのお詫びやご説明に時間を費やしました。それに伴い、新規顧客への受注活動が十分に出来ておらず、結果として受注は落ち込んでいます。しかし、今回の処分に係る契約のキャンセル等はほぼ発生しておらず、今後各種販促キャンペーンも実施予定ですので、時間を追うごとに数字は回復してくるとみています。

・賃貸住宅事業については、コロナ影響によって計画が延期・中止になった既契約案件の整理を進めておりました。整理はほぼ終わってはおりますが、10月から毎月80億円程度の受注取消しがあった影響により、通期計画は未達になる可能性があります。

・一方、ビジネス系は堅調です。来期の業績に若干の影響が残る可能性はありますが、ハウジング系は期中受注・期中売上が大半なので、今後挽回していきます。

【質問4】

資材価格は再び上昇していますが、戸建住宅や賃貸住宅の再値上げの可能性はありますか。

【回答】

・コスト削減に努めておりますが、基本的には、原価上昇分は価格転嫁していく方針です。再値上げの可能性はゼロではありません。

・賃貸住宅では10月から、戸建住宅はそれ以前から価格転嫁しています。足元の原価率は悪化していますが、来期以降は、原価の影響は小さくなると思っています。

【質問5】

国内では、給湯器やキッチンなど一部の住宅設備の納品が遅れていると聞きます。御社においても影響はありますか。

【回答】

・お客様にご迷惑がかからないよう、品番の変更や仮設備の設置など対応が出来ており、影響はほとんどありません。

【質問 6】

戸建住宅事業の海外各社の第 3 四半期の売上高・営業利益を教えてください。

【回答】

(億円)	売上高			営業利益		
	20/12	21/12	増減	20/12	21/12	増減
Stanley Martin (北米)	1,174	1,228	53	131	117	△13
Trumark (北米)	10	186	176	△8	5	14
Box Hill (豪州)	46	40	△6	5	6	0
Rawson (豪州)	148	137	△10	△14	△19	△4

【質問 7】

商業施設事業について、足元の受注動向を教えてください。

(参考) 決算概要 P.30 : 商業施設事業

【回答】

・第 2 四半期の状況から大きな変化はありません。ホテル、外食店舗等は引き続き厳しい状況が続いている一方、ドラッグストア、食品スーパー、配送センターなどは堅調に推移しています。

【質問 8】

都市型ホテルの稼働率について、足元の状況を教えてください。

(参考) 決算概要 P.30 : 商業施設事業

【回答】

・昨年 11 月、12 月の稼働率は 80% 近くまで回復しましたが、1 月はオミクロン株拡大の影響を受け、57% まで低下しています。

【質問 9】

次期中期経営計画の成長目線や前提の考え方について教えてください。

【回答】

- ・売上高は年平均成長率 5%を目線に議論を進めています。
- ・営業利益率は 9%を目指したいですが、成長性については、毎年発生する退職給付の影響を除いたベースで考えています。

【質問 10】

住宅ローン控除の改正や、「こどもみらい住宅支援事業」など、政府支援策は環境性能の高い住宅に手厚い内容が設定されます。御社の戸建住宅・賃貸住宅事業でのゼロエネルギー化への取り組みの手ごたえなど、教えてください。

【回答】

- ・2020年度の ZEH の実績は 58%でした。2021年度は目標 70%に対して、第 3 四半期の実績は 61%です。もう少し比率を上げていきたいと考えています。
- ・ZEH-M (賃貸住宅) については、2020年度は 3 棟にとどまっていました。2021年度は目標 100 棟に対して実績は 121 棟です。管理会社の大和リビングとの連携ができており、手ごたえを感じています。
- ・住宅ローン控除については控除率が 0.7%へ引き下げとなったものの、期間を延長していただきました。特に「こどもみらい住宅支援事業」は、子育て世帯や若者夫婦世帯を対象に、ZEH であれば最大 100 万円の補助をしていただけるということで、我々の目指す方向に合致した支援であり、非常にチャンスだと捉えています。

【質問 11】

昨年 11 月にシンガポール証券取引所に上場されたダイワハウス・ロジスティクス・トラストについて教えてください。

(参考) 決算概要 P.4 : トピックス

【回答】

- ・ダイワハウス・ロジスティクス・トラストはアジアの物流施設等を投資対象としています。上場時は国内の地方物件や借地物件を組み入れています。設立目的はアジアにおいて開発を加速させる物流施設の出口であり、投資家からも期待いただいています。今後も各 REIT の特性に応じて物件を供給していきます。

【質問 12】

戸建住宅、賃貸住宅、マンションの棚卸資産が増加している理由を教えてください。

(参考) 決算概要 P.14 : 連結貸借対照表 資産の部 (2)

【回答】

- ・戸建住宅、マンションは、主に海外事業の影響です。中国での分譲マンション事業における新規物件の仕入れや建物の工事進行、昨年 9 月の米国キャスルロック社の子会社化、スタンレー・マーチン社の業容拡大などが要因です。
- ・賃貸住宅は、国内での分譲アパートを積極的に展開していることなどが要因です。

【質問 13】

国内の物流施設の収益性は低下傾向にあるのでしょうか。

(参考) 決算概要 P.18 : 投資不動産の内訳(2)

【回答】

- ・土地取得の競争激化や取得価格の高騰に加え、鋼材を中心に資材価格が高騰しています。しかし賃料は上がっておらず利回りは低下傾向にあります。これまでは取引時のキャップレートが下がり、想定以上の売却利益が実現できましたが、米国から端を発して、金利は上昇傾向にあります。しっかりと見極めながら投資する必要があると考えています。

【質問 14】

第 6 次中期経営計画の「ROE13%以上」は、引き続き次期中期経営計画でも指標となりますか。

(参考) 決算概要 P.22 : 2022 年 3 月期 業績予想(3) 株主還元

【回答】

- ・ROE13%の水準は目指していきたいです。財務健全性を示す DE レシオの基準、配当性向のバランスも見ています。場合によっては、資金状況も鑑みながら、配当性向の向上も選択肢の一つとして検討していきます。

(以上)