

大和ハウス工業株式会社 平成 28 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】 2015 年 11 月 6 日 (金) 17 : 00 ~ 18 : 00

【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

●戸建住宅事業について：

【質問①】

今期修正計画では、全セグメントで増収増益、また営業利益率の改善を見込まれていますが、特に戸建住宅では 50 億円の増収、90 億円の増益、営業利益率も 5 月発表の当初計画 2.4% に対して 4.7% と倍近く改善する計画です。この改善要因をご説明下さい。

(参考) 決算概要 : P12 『業績予想②』

【回答】

- ・当上期の戸建住宅の実績は、営業利益 91 億円、営業利益率 4.9%、対前年比 +3.4 ポイントと大幅に改善しています。
- ・主な要因は、売上総利益率が 2 ポイント改善したことによります。(P9 : セグメント情報② 『売上総利益率』 戸建住宅 / 請負・分譲を参照)
- ・高価格帯の主力商品『xevoΣ (ジーヴォ・シグマ)』が、販売戸数を増やしています。
この xevoΣ は営業現場から、他社の商品と勝負できる商品、と聞いており、これらにより 1 棟当たりの単価上昇、受注時原価率の改善にもつながっています。
- ・また住宅部門の人員・拠点等を見直し、固定費が下がったことも要因です。
- ・これらの結果、当初通期計画の営業利益 90 億円を上期で達成することができました。当上期受注も好調に推移し受注残も増えていることから、上期並みの営業利益を下期も確保できると見込み、当初計画の倍の 180 億円に上方修正しました。

【質問②】

戸建住宅の来期見通しについて教えてください。また従来の xevo と xevoΣ との違いはどこにあるのでしょうか。

(参考) 決算概要 : P8 『セグメント情報①』、P12 『業績予想②』

【回答】

- ・ xevoΣ の特徴は、大開口の間取りが設計できることと、天井高が標準仕様でプレハブ住宅最高の 2m72cm、オプションで 3m8cm まで可能なことです。これらの点がお客様から高い評価を頂いています。
- ・ 当上期は売上金額ベースで xevoΣ が全体の約 4 分の 1、これまでの主力商品 xevoE が約 3 分の 1 となっています。

この 2 商品の受注時原価率を比較すると 0.7 ポイント xevoΣ の方が良くなっています。

現在受注では xevoE より xevoΣ の割合が高くなっていますので、来期も利益率の改善が見込めると期待しています。

●原価について :

【質問③】

利益率の上方修正に関して、受注採算の改善を挙げられていますが、材料費や労務費の観点から、原価の中身を分析していただけませんかでしょうか。

(参考) 決算概要 : P12 『業績予想②』

【回答】

- ・ 材料費は総じて下がっています。当上期において、プレハブの戸建住宅と賃貸住宅の合計で約 10 億円の原価削減効果がありました。
- ・ 労務費について、プレハブの戸建住宅や賃貸住宅については、全国の協力業者による施工体制をとっており、その単価は上がっていません。一般建築については、地域によって上昇している所もあると認識しております。

●受注状況と今後の見通しについて：

【質問④】

受注が非常に好調です。その一方で、景気に少し陰りが見えてきているようにも思いますが、戸建住宅、商業施設、事業施設などの今後の見通しを教えてください。

(参照) 決算概要：P14『事業別受注高（個別）』

【回答】

- ・戸建住宅の今下期は、xevoΣの販売が当上期以上に進んでいくのだろうと思っています。xevoΣの昨年1年間の受注棟数は約1,300棟でしたが、当上期で既に1,370棟となり倍増しています。xevoΣは2014年1月に販売を開始しましたが、当初は生産体制や施工面で課題があり販売が思うように進みませんでした。現在は月350棟の生産体制となり、施工面の改善も進んでいることから、今下期は上期以上に販売が進むと考えています。これらが寄与することにより、戸建住宅の受注は堅調に推移するであろうと考えています。
- ・商業施設については、前期に引き続き地域の食品スーパーや外車のショールームのような大型物件などの受注が堅調で、この傾向は下期も継続すると考えています。
- ・事業施設については、大型の物流施設の他、企業の拠点再編による事務所建築なども進んでおり、今下期も堅調に推移するだろうと考えています。

●賃貸住宅について：

【質問⑤】

通期修正計画の営業利益率について、各部門で上方修正していますが、賃貸住宅は0.1ポイントと小幅の改善にとどまっています。この理由をお聞かせ下さい。また賃貸住宅の今後の見通しもお聞かせ下さい。

(参考) 決算概要：P12『業績予想②』

【回答】(参照 P13：業績予想③)

- ・賃貸住宅の売上計画では請負が356億円増、賃貸・管理は645億円増と賃貸・管理の伸び率が高くなっています。一方売上高総利益率は請負と比べ賃貸・管理の方が低いことからこのように予想しています。

- ・賃貸住宅は好調です。相続税増税対策に伴う需要が引き続き堅調で、当社もそれに対応した営業活動ができていると思っています。

●賃貸・管理について：

【質問⑥】

P13の『賃貸・管理』の4セグメントの売上総利益の合計は、期初計画の927億円から991億円に上方修正されていますが、これは何故でしょうか。

(参考) 決算概要：P13『業績予想③』

【回答】

- ・賃貸住宅は、売上高の上方修正に伴うものです。
- ・事業施設は、3件の開発物件が稼働し、その賃料収入が増加したことに因ります。
- ・商業施設は、新規及び既存施設の改善により NOI 自体が増加したことに因ります。

●商業施設・事業施設の利益率見通し：

【質問⑦】

商業施設、事業施設の今後の請負の利益率の見通しを教えてくださいませんか。

現在ゼネコンの利益率が非常に良い理由は、コストが上がっていた去年以前に受注した案件で、上昇したコストを織り込んで高い単価で受注したが、足元はコストが下がっているのもその差が広がり、利益率が上がったのではないかと考えています。

現在コストが下がり始めていますが、今後受注単価は上がり、現状程度の利益率が当面続くのか、または現在の状況は出来すぎで、来期以降は少し保守的に見ておいた方がいいのかなど、今後の見通しを教えてくださいませんか。

(参考) 決算概要：P13『業績予想③』

【回答】

- ・単純な請負の場合、そのようなことになるのかもしれませんが。
- ただ当社の場合、商業施設、事業施設には、土地オーナーとテナント企業を結び付ける仕事が多くあります。テナント賃料からの土地オーナーの収支等も請負金額に影響します。その環境は悪くなく、当面利益率は維持できると考えています。

●開発物件売却と来期見通しについて：

【質問⑧】

開発物件の売却について、来期以降どのようにお考えかをお聞かせください。

不動産マーケットでは一部で過熱感も出てきていて、物件取得に慎重姿勢を見せ始めている REIT も増えてきているようです。そういった中、キャップレートはまだ低下する余地があるのか、買い手側の意欲がどうなのかなど、御社としてのコメントをいただければと思います。

(参照) 決算概要：P13『業績予想③』

【回答】

- ・当社はスポンサーとして2つのJ-REITを成長させなければならないという責任があります。そのため当社の開発物件は基本的にこの2つのREITへ売却する方針ですし、またREIT側の購入意欲も高いと考えています。
- ・それにどう応えていくかということですが、これは当社の業績とキャッシュ、そしてREIT成長をどう考えるかによって決まると思っています。
- ・今期は539億円売却し、245億円の利益を上げましたが、これはたまたま償却の進んだ利益率の良い物件だったことによるもので、来期について今期並みの利益を見込むことは想定し難いと思っています。

【質問⑨】

来期の物件売却の利益は今年の水準より減るが、全体としては増益できるだろう、ということでしょうか？

(参考) 決算概要：P13『業績予想③』

【回答】

- ・来期についてはそのぐらいの感触は得ていますが、問題は再来期以降です。消費税増税が17年4月にあり、そこがどうなるのか。またその次の期はどうか。次の中期経営計画最終年度の売上や利益をどうするか、3年間右肩上がり可能なのか等、現在検討中です。

【質問⑩】

Dプロジェクト有明はどのような状況なのでしょう。

(参考) 決算概要：P13『業績予想③』

【回答】

- ・ Dプロジェクト有明は、2016年4月完成予定で、5～6月に現在組成準備中の私募 REIT への売却が決定しています。

●賃貸等不動産について：

【質問⑪】

賃貸等不動産の残高が順調に増えていますが、期末ではどのくらいになるのでしょうか。

(参考) 決算概要：P10『賃貸等不動産』

【回答】

- ・ 投資計画が順調に進めば、8,000億円近くになるだろうと思っています。

●投資計画の進捗状況について：

【質問⑫】

第4次中期経営計画における3カ年の投資計画7,700億円に対して、当第2四半期までの2年6か月の累計投資額が6,456億円となりました。

今後、千葉県流山市で国内最大級の物流施設の開発や、アメリカでも大型賃貸住宅物件開発などの計画があるとのことですが、この投資計画7,700億円は超過するのでしょうか。

(参考) 決算概要：P16『投資計画の進捗状況』

【回答】

- ・ 概ね7,700億円程度で収まると考えています。
- ・ 但し、海外投資は500億円の予算を多少オーバーすると思っていますが、不動産開発投資は5,000億円の予算内で収まると考えています。
- ・ 千葉県流山市の案件は、土地は既に取得済で数字の中に織り込まれていますが、建物への投資はこれからとなります。

●今後の業績見通し：

【質問⑬】

今回は実績・見通しともに全部門で上方修正されています。

飛行機に例えると、追い風が強まった部分と自社のスピードが上がった部分があると思いますが、今期についてはどのようにお考えでしょうか。

また、来期・再来期にかけてはおそらく気流も悪くなり、逆風になってくると思われませんが、エンジンを強くするなどといった対応をお考えなのでしょうか。

【回答】

- ・現在追い風を受けているのは、賃貸住宅や物流施設を中心とした事業施設だろうと考えます。逆に会社の努力や商品力で伸びた部門は、戸建住宅や商業施設だと思います。
- ・では来期になると、追い風が逆風になるかという点、決してそのようには思っていません。
- ・やはり問題は再来期の消費税増税による影響です。特に戸建住宅市場のマインド低下が懸念されます。

●他社動向との比較について：

【質問⑭】

戸建住宅も賃貸住宅もそうですが、業界の中で好調組と不調組とに分かれてきているように思います。御社は好調組に位置するとは思いますが、この2～3年で何か変わったようなことはありますかでしょうか。

【回答】

- ・当社は全体としては売上、利益ともに業界トップですが、戸建住宅にせよ賃貸住宅にせよ、個々の実績では業界ナンバーワンではありません。社内では常に個々の事業でナンバーワンになるよう発破を掛けられています。
- ・戸建住宅では『xevoΣ』という戦える商品が出てきましたし、また賃貸住宅でも順調に業績を伸ばしており、それぞれトップを狙うチャンスだろうと思っています。

●中国事業について：

【質問⑮】

中国事業の販売状況ですが、大連、常州、無錫ともに第1四半期よりも契約率は上がっていると思いますが、現在の中国の住宅販売動向について解説下さい。

(参考) 決算概要：P18『海外事業』

【回答】

- ・販売状況は、3カ月前にご説明した時よりも厳しくなっていると感じています。
- 毎月売れていないわけではありませんが、計画していたように徐々に販売価格を上げるような状況にはないという認識です。

●配当について：

【質問⑯】

配当についてお伺いします。今回当期利益の上方修正に伴い、記念配当10円を含め1株当たりの配当金を70円から80円に引き上げられています。来期も80円の配当が可能な程の受注残や収益源泉があるとお考えなのでしょうか。あるいは来期は減配になる可能性もあるのでしょうか。

(参考) 決算概要：P11『業績予想①』

【回答】

- ・配当は、あくまで普通配当について配当性向30%以上という方針で決定しております。
- ・来期も普通配当で配当性向30%以上とし、減配にならないように頑張ろうと思っています。

以上