

大和ハウス工業株式会社 平成29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】 2016年8月9日（火）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

上席執行役員財務部長兼IR室長 山田 裕次

---

●受注状況・マーケット環境について

【質問①】

大和ハウス工業（個別）における第1四半期の受注高について、開発物件売却を控除した数字を教えてください。特に、物流施設を中心とした事業施設セグメントの受注高については大きく数字が落ち込んでおり、その背景をお聞かせ下さい。

（参考）決算概要：p13『事業別受注高（個別）』

【回答】

・開発物件売却を控除した受注高は以下となります。

	受注高	開発物件売却を控除した受注高
集合住宅	+0.1%	+7.9%
商業施設	+6.2%	+8.9%
事業施設	▲35.6%	▲12.0%
計	▲7.0%	+2.1%

・事業施設セグメントがマイナスとなっている要因についてはいくつかありますが、その一つはマルチ・テナント型物流施設の開発が以前より増えていることです。マルチ・テナント型物流施設の開発については、特定目的会社（TMK）を作って開発していることが多く、それらは大和ハウス工業単体の受注高としては計上されません※。

・また、BTS型（Built to Suit／オーダーメイド型）物流施設の開発についても、従前はリース会社と請負契約を結び、当社に発注を頂いて建設を行っていましたが、最近では自

社開発の割合が増えています。そういった案件については、建物が完成して売却するまで、受注高には反映されません。

後日追記※特定目的会社等の不動産開発を目的として設立した連結子会社による受注数字を加味すると、4～6月度累計受注高は事業施設：+8.4%、全体：+3.2%となります。

#### 【質問②】

成長ドライバーと位置付けている集合住宅・商業施設・事業施設セグメントについて、現在のマーケット環境を教えてください。

#### 【回答】

・前第1四半期には開発物件売却が集中したため、その反動減を鑑み、2017年3月期上期の受注計画は当初より集合住宅事業は▲2.6%、商業施設事業は+4.4%、事業施設事業は▲15.9%、全体で▲4.4%としています。

・従って、集合住宅事業、商業施設事業については、計画に対しての進捗状況は良く、マーケット環境についても前期同様に堅調であると考えています。

・事業施設については計画に達していませんが、【質問①】で回答した通り、実際に開発中の物件であっても、受注高に含まれていないものが増えています。積極的に投資は継続しており、以前にも増して開発中の案件は増えていますので、マーケット環境が悪くなった訳ではありません。

## ●戸建住宅セグメントについて

### 【質問③】

戸建住宅について、消費増税の再延期が決定するなど経済政策の変化がありましたが、契約高等に減速の傾向は見られますか。

### 【回答】

・消費増税の再延期が決定した後も、契約高は減少しておらず、展示場来場者数等についても特段の影響はありません。

### 【質問④】

戸建住宅の売上高総利益率が下がっている要因を教えてください。

(参考) 決算概要：p8『セグメント情報②』

### 【回答】

・たな卸し低価法による土地評価損の影響（神奈川県におけるプロジェクトで5億円を計上）により、原価率が▲0.7ポイント悪化しています。

・利益率の小さい復興公営住宅等の影響で、期末進行基準売上の原価率が▲0.4ポイント悪化しています。

・また、請負住宅については、第1四半期の売上が少なかったため、間接原価率が▲0.5ポイント悪化しています。

## ●賃貸住宅セグメントについて

### 【質問⑤】

「アパートの供給過剰」という報道がされていましたが、賃貸住宅の入居率について、現在の状況を教えてください。

(参考) 決算概要：p 15『集合住宅事業』

### 【回答】

・賃貸住宅の入居率は2016年3月末時点では97.4%、2016年6月末時点では95.9%と、▲1.5%となりました。しかし、2015年6月末時点の入居率である96.1%と比較すると▲0.2%であり、大きな変化ではないと考えています。当社グループの管理する物件においては、一部報道であったような高い空室率の物件はないと聞いており、さほど心配はしていません。

## ●事業施設セグメントについて

### 【質問⑥】

事業施設について、「請負・分譲」の増益の要因を教えてください。

(参考) 決算概要：p 8『セグメント情報②』

### 【回答】

・原価率の改善が一つの要因です。売上総利益率について、大和ハウス工業（個別）が8.9ポイント、株式会社フジタの建築工事が1.9ポイント改善しています。

・大和ハウス工業については、受注時原価率の改善（2.6ポイント）が寄与したと考えています。また、当第1四半期は大型物件の完成・引渡が多く、進行基準で計上していた原価が精算時に下がったことにより、全体として売上総利益率が改善しました。

**【質問⑦】**

株式会社ファーストリテイリングの物流施設専用私募 REIT（D&F ロジスティクス投資法人）について教えてください。当初の受託資産残高（AUM）の計画と、これからの資産規模の計画はどのようになっているのでしょうか。現在の開発状況も含めて教えてください。

**【回答】**

- ・現在の資産規模は、東京・有明で竣工した物流施設の 692 億円のみです。
- ・今後有明以外にも国内で複数の物流施設が必要であると聞いており、そのうち札幌・仙台については、今年度中に竣工し、時機を見て D&F ロジスティクス投資法人に売却を行う予定です。
- ・最終的な AUM については、計 1,000 億円を超える規模感を想定しています。

**【質問⑧】**

株式会社フジタの第 1 四半期の売上高、営業利益を教えてください。

**【回答】**

- ・フジタグループの売上高は 911 億円、営業利益は 48 億円です。

## ●海外事業について

### 【質問⑨】

2017年3月期第1四半期における、海外事業の売上高・営業利益について教えてください。また、通期計画や、利益材料についても教えてください。

(参考) 決算概要：p16『海外事業』

### 【回答】

・当第1四半期における売上高は229億円、営業利益は16億円です。2016年3月期の売上高は726億円、中国事業においてたな卸低価法による評価損89億円を計上したことが影響し、営業利益は▲85億円でした。2017年3月期は1,400億円の売上高、60億円の営業利益を目指しています。

・アメリカでの賃貸住宅事業における、開発物件の売却が利益の増加につながると考えています。

・その他、フジタグループのメキシコでの自動車工場・カタールでの鉄道基地といった大型受注案件が海外事業の利益をけん引する見通しです。

・中国事業については、少し販売価格を引き上げているものの、事業環境は大きく変わっていません。

## ●投資計画・設備投資について

### 【質問⑩】

投資計画について、今回から土地の計上方法を契約ベースから決済ベースに変更したとのことですが、当第1四半期の投資実績額には、どの程度影響があったのでしょうか。

(参考) 決算概要：p 16『投資計画の状況』（不動産開発 310 億円）

### 【回答】

・従来の契約ベースで計上したと仮定した場合、47 億円の増加になります。

### 【質問⑪】

2017 年 3 月期の設備投資額について、計画と進捗状況を教えてください。

(参考) 決算概要：p 16『投資計画の状況』

### 【回答】

・当期は 500 億円を計画しており、第 1 四半期では 98 億円の投資を致しました。

## ●その他

### 【質問⑫】

退職給付債務計算数理差異の償却を 50 億円見込んでいるとのことですが、経済状況の変化が、この償却額に与える影響はいかがでしょうか。

(参考) 決算概要：p 10『業績予想【営業外費用】』

### 【回答】

・昇給率や死亡率といった要因によって償却額は変化しますが、現段階ではこの程度の見込みとしています。

・経済状況の変化といったマクロ要因による償却額の変更は、現在のところ想定していません。

(以上)