



**Daiwa House**<sup>®</sup>  
Group

証券コード：1925  
東証1

**2015/12/2**

**Nomura Investment Forum 2015**

「人・街・暮らしの価値共創グループ」への挑戦

---

**大和ハウスグループの取り組み**

**大和ハウス工業株式会社**

## 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

### (将来に関する記述等についてのご注意)

業績予想や配当に係る予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る仮定を前提としています。

今後実際の業績は、経済の状況、競合の状況や地価の変動の他、様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

### (海外事業についてのご注意)

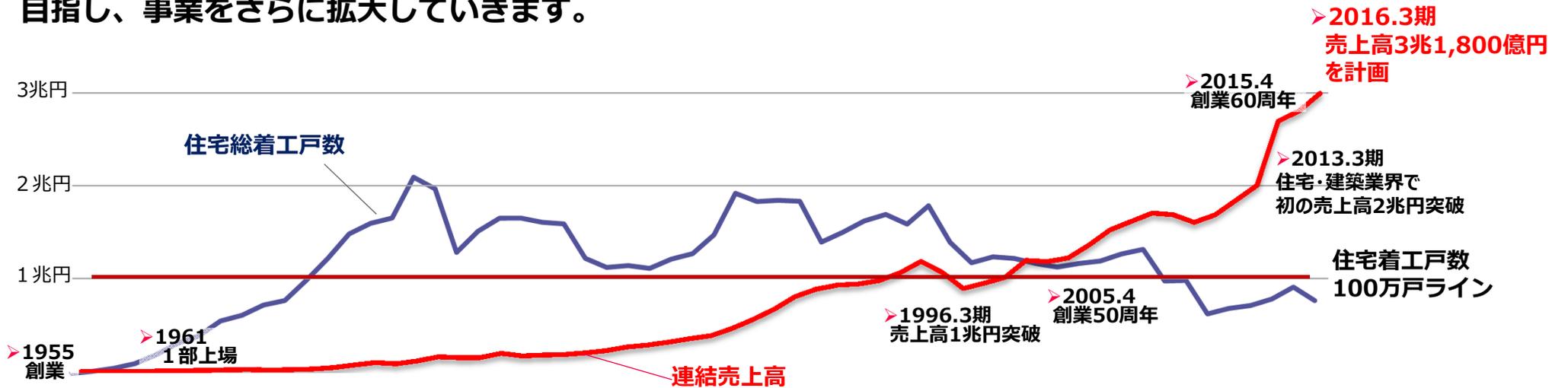
本紙に掲載する内容については、2015年12月2日現在のものであり、今後の状況や、各国の不動産開発に係る規定や条例により、計画や内容が一部変更される可能性があります。

### (数値についてのご注意)

本誌に掲載する経営数値は、特に記載が無い限り、2015年9月末現在の数値を記載しております。

# 成長の歩みと経営環境の変化

「建築の工業化」を企業理念に創業し、住宅の需要増大とともにプレハブ住宅メーカーとして成長。建築業を軸に事業を多角化し業績を拡大。第4次中期経営計画最終年度の2016年3月期に、業界初となる売上高3兆円超を目指し、事業をさらに拡大していきます。



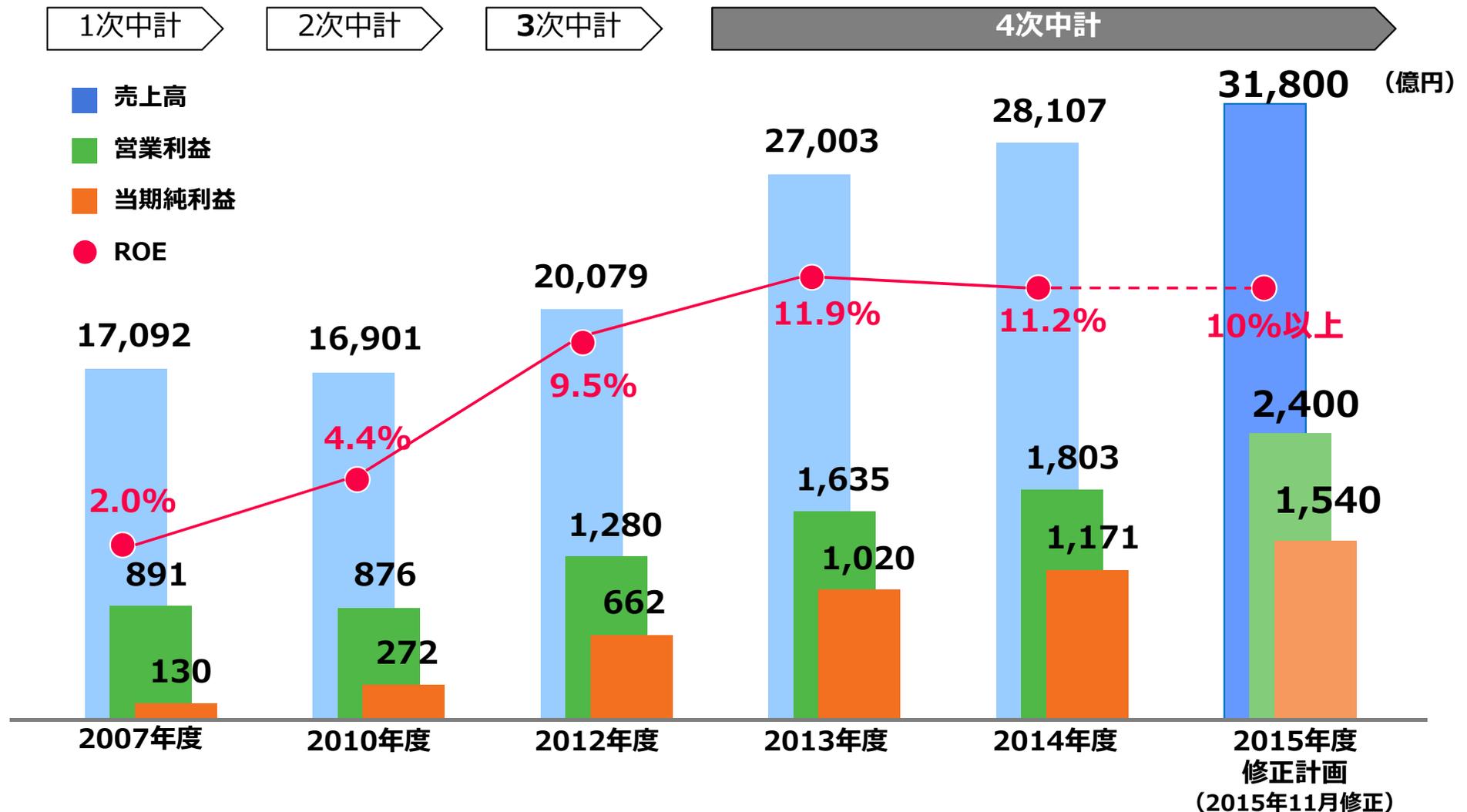
ミゼットハウス 	戸建住宅 	集合住宅 	商業施設 	事業施設 	xevo & スマートハウス 	海外事業 
建築の工業化		プレハブ住宅メーカー		総合生活産業		人・街・暮らしの価値共創グループ
パイプハウス 	ネオポリス(分譲住宅) 	リゾートホテル・ゴルフ場 	ホームセンター 	ヒューマン・ケア事業 	ロボットスーツ HAL®福祉用 	環境エネルギー事業 

## 第4次中期経営計画 業績目標

2014年度実績：売上高2兆8,107億円、営業利益1,803億円、純利益1,171億円  
第4次中期経営計画の最終年度の目標を1年前倒して達成。

2015年度は、上期の業績も好調に推移し、通期予想を上方修正。

第4次中計の戦略を踏襲し、更なる事業規模の拡大を目指しております。



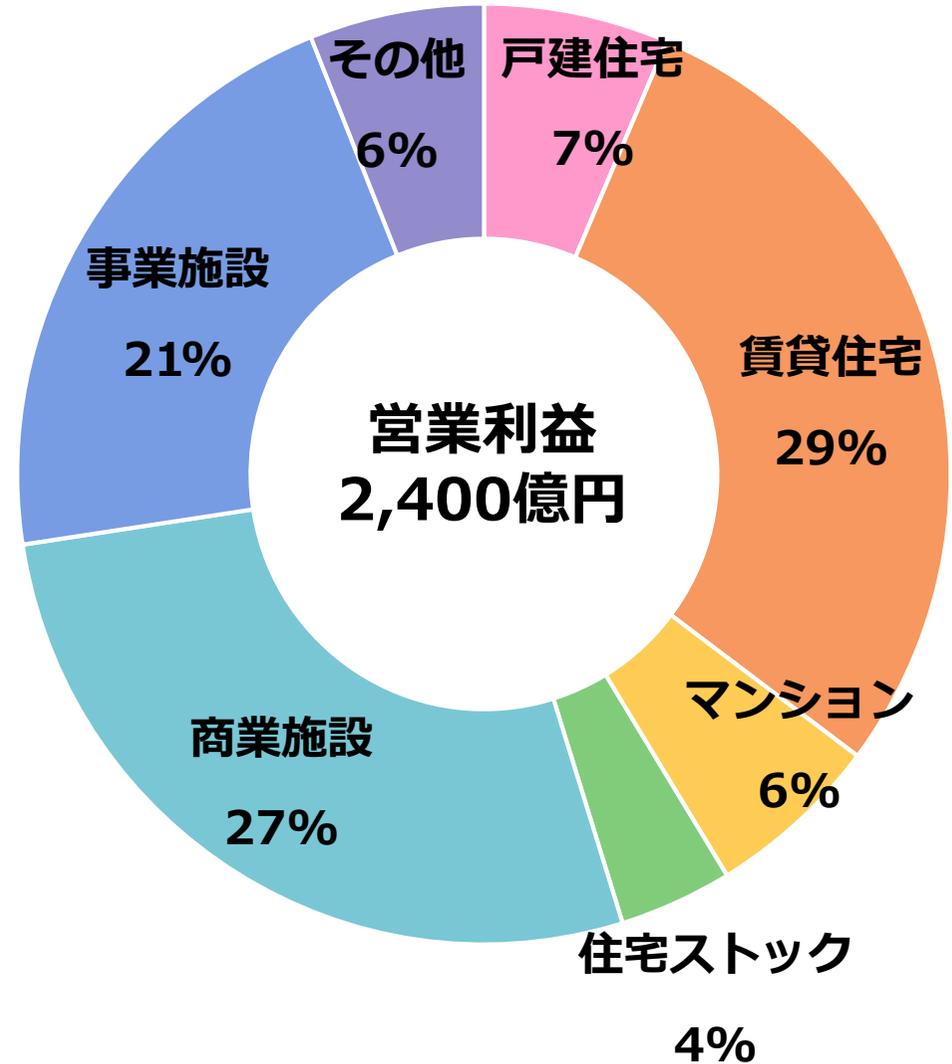
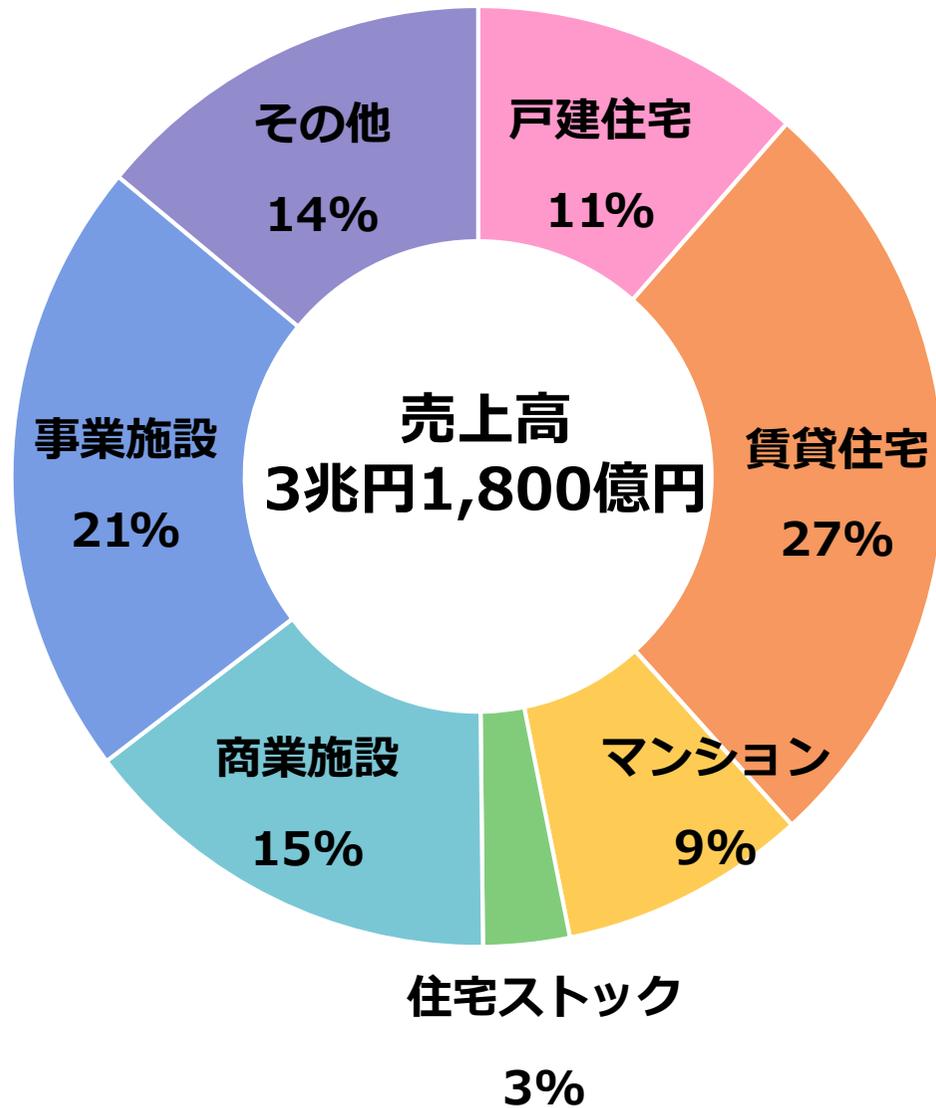
## 第4次中期経営計画 セグメント別業績と目標

第4次中期経営計画の重点投資分野に設定した、賃貸住宅事業・商業施設事業・事業施設事業の3事業が着実に成長のドライバーとなっています。

						(億円)
		2012年度 (第3次中計最終年度)	2013年度	2014年度	2015年度 計画 (2015/11修正)	3カ年伸び率 (2012年度比)
戸建住宅	売上	3,511	3,944	3,753	<b>3,810</b>	8.5%
	営業利益	125	133	88	<b>180</b>	44.0%
賃貸住宅	売上	5,925	6,887	7,729	<b>8,870</b>	49.7%
	営業利益	522	642	695	<b>810</b>	55.2%
マンション	売上	1,567	2,427	2,313	<b>2,840</b>	81.2%
	営業利益	99	107	108	<b>170</b>	71.7%
住宅ストック	売上	764	867	916	<b>990</b>	29.6%
	営業利益	61	93	99	<b>110</b>	80.3%
商業施設	売上	3,472	4,219	4,562	<b>4,910</b>	41.4%
	営業利益	459	607	672	<b>770</b>	67.8%
事業施設	売上	2,514	5,921	5,815	<b>7,070</b>	181.2%
	営業利益	206	269	384	<b>600</b>	191.3%
その他	売上	3,353	3,939	4,265	<b>4,640</b>	38.3%
	営業利益	96	140	102	<b>170</b>	77.1%
調整	売上	-1,030	-1,205	-1,248	<b>-1,330</b>	-
	営業利益	-291	-358	-348	<b>-410</b>	-
合計	売上	20,079	27,003	28,107	<b>31,800</b>	58.4%
	営業利益	1,280	1,635	1,803	<b>2,400</b>	87.5%

# 連結セグメント別 構成比

2016年3月期 計画



(セグメント間の内部取引を含む)

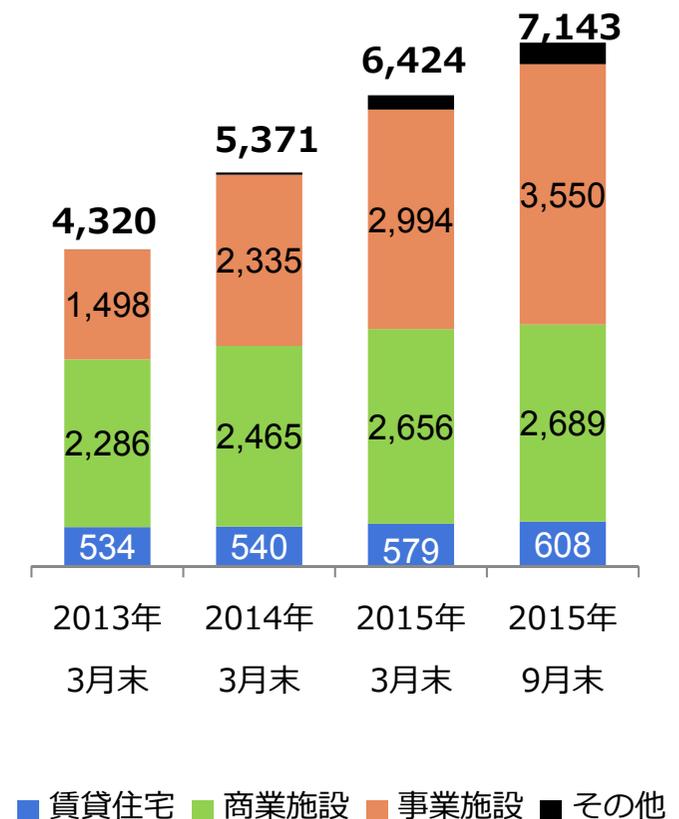
# 不動産開発 投資の状況と賃貸等不動産残高

不動産開発投資・設備投資は堅調に推移し、賃貸等不動産の残高も増加しております。

## 投資の状況（億円）

	実績				修正 計画
	2013 年度実績	2014 年度実績	2015 年度 上期実績	2年半 累計実績	
賃貸住宅	69	277	59	404	600
商業施設	415	437	94	946	1,300
事業施設	1,086	1,193	508	2,787	3,100
不動産投資	1,570	1,907	661	4,137	5,000
設備投資	604	680	217	1,501	1,700
海外	53	301	136	490	500
M&A	143	18	167	328	500
<b>合計</b>	<b>2,370</b>	<b>2,906</b>	<b>1,181</b>	<b>6,456</b>	<b>7,700</b>

## 賃貸等不動産残高の推移（億円）



# 不動産開発 開発実績

## 事業施設



Dプロジェクト和光（埼玉県）



DPL三郷（埼玉県）

## 商業施設



iiasつくば（茨城県）



フォレオ大津一里山（滋賀県）

## 賃貸住宅

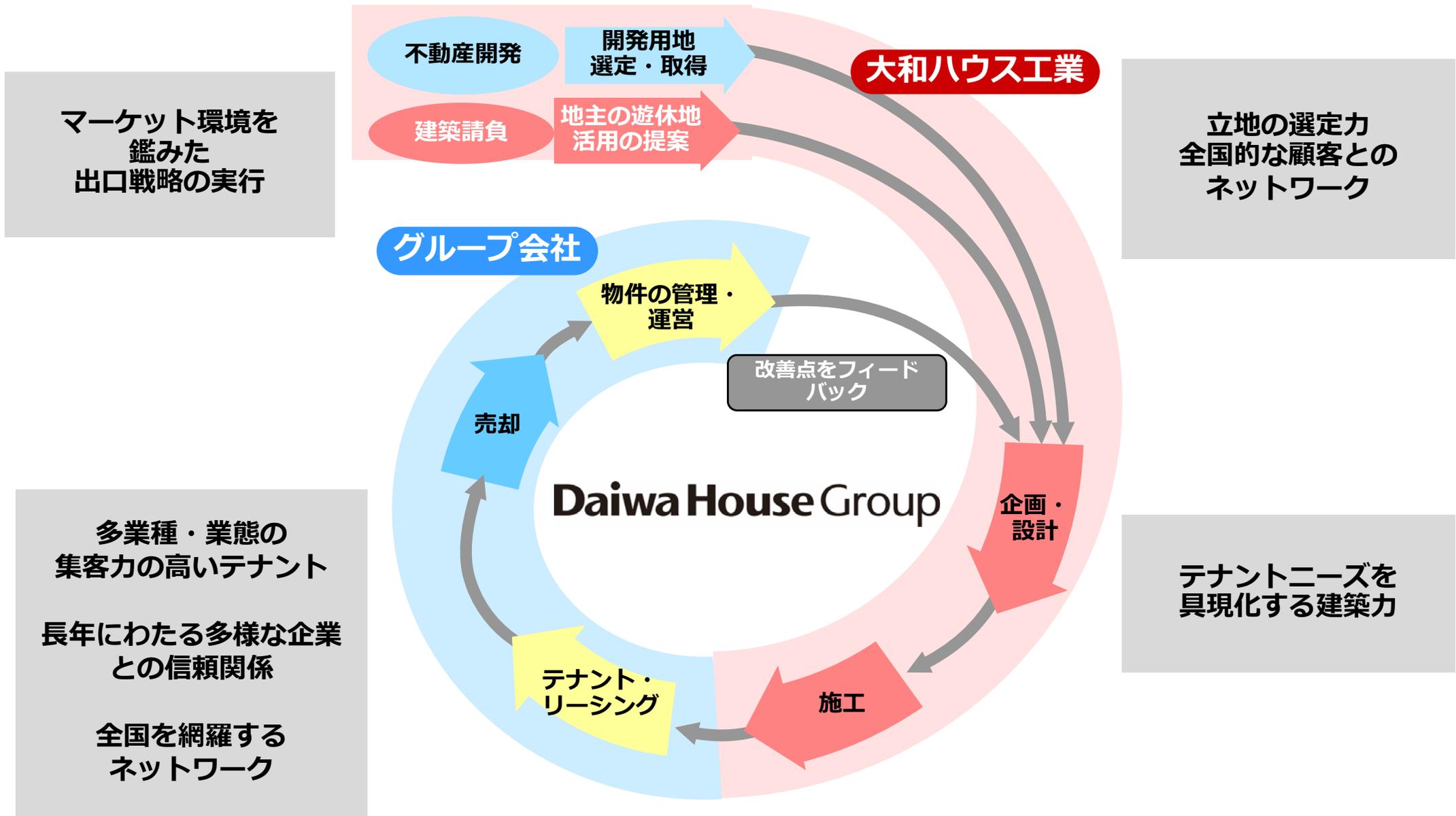


ロイヤルパークス荻窪（東京都）



ロイヤルパークスERささしま（名古屋）

# 不動産開発 大和ハウスグループのバリューチェーン



# 事業バリューチェーンを活かした複合開発

## ■八王子高尾プロジェクト



- 戸建分譲住宅：2015年1月販売開始
- 分譲マンション：2016年竣工（予定）  
コスモスイニシアとのJV案件
- 都心へのアクセスも良好で利便性の高いエリア。  
2017年度には大型商業施設も開業予定。



## ■おもろまち リュークスシティ



- 商業施設・ホテル：2011年竣工
- 分譲マンション：2013年・2015年竣工
- 那覇屈指の人気エリアに位置。沖縄県最大規模・最高層のツインタワー分譲マンションを、オフィス及びダイワロイネットホテルを含む商業施設（3テナント）と一体開発



# 事業施設事業 物流施設

## ■ 開発構成

BTS型  
70~80%

マルチ型  
20~30%

## ■ BTS型物流施設

顧客満足度の高いオーダーメイドの高機能型物流施設の開発。



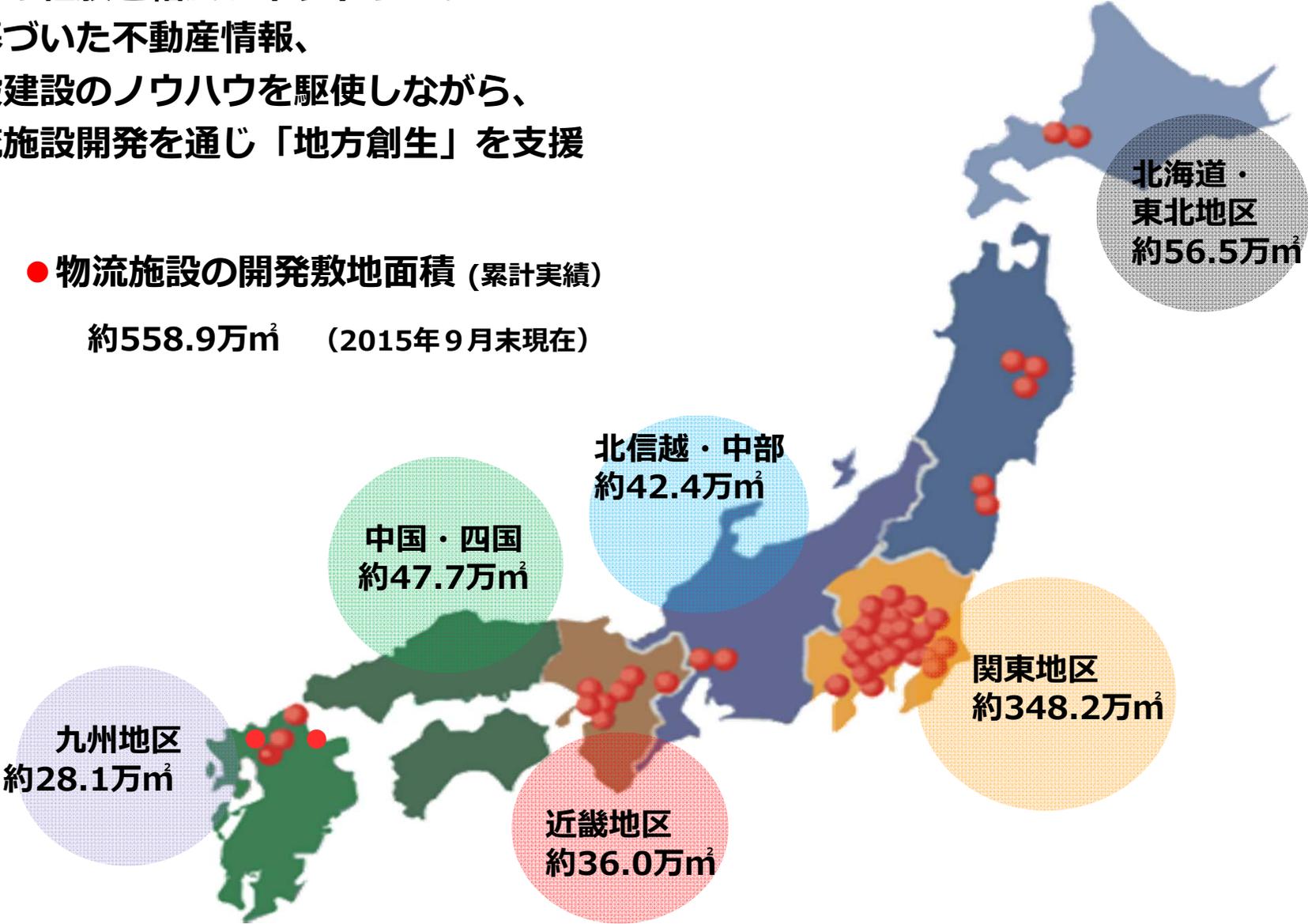
## ■ マルチ・テナント型物流施設 :

ネットビジネスの隆盛など、流通市場・物流ニーズの変化に柔軟に対応。



長年の経験と幅広いネットワーク  
に基づいた不動産情報、  
施設建設のノウハウを駆使しながら、  
物流施設開発を通じ「地方創生」を支援

● 物流施設の開発敷地面積 (累計実績)  
約558.9万㎡ (2015年9月末現在)



# 商業施設事業 施工・開発実績

全国土地オーナーと、全国有数のテナントの双方に関する情報網に裏付けられた施工・開発実績

- ロードサイドを中心とした店舗の展開  
☆ 建築請負



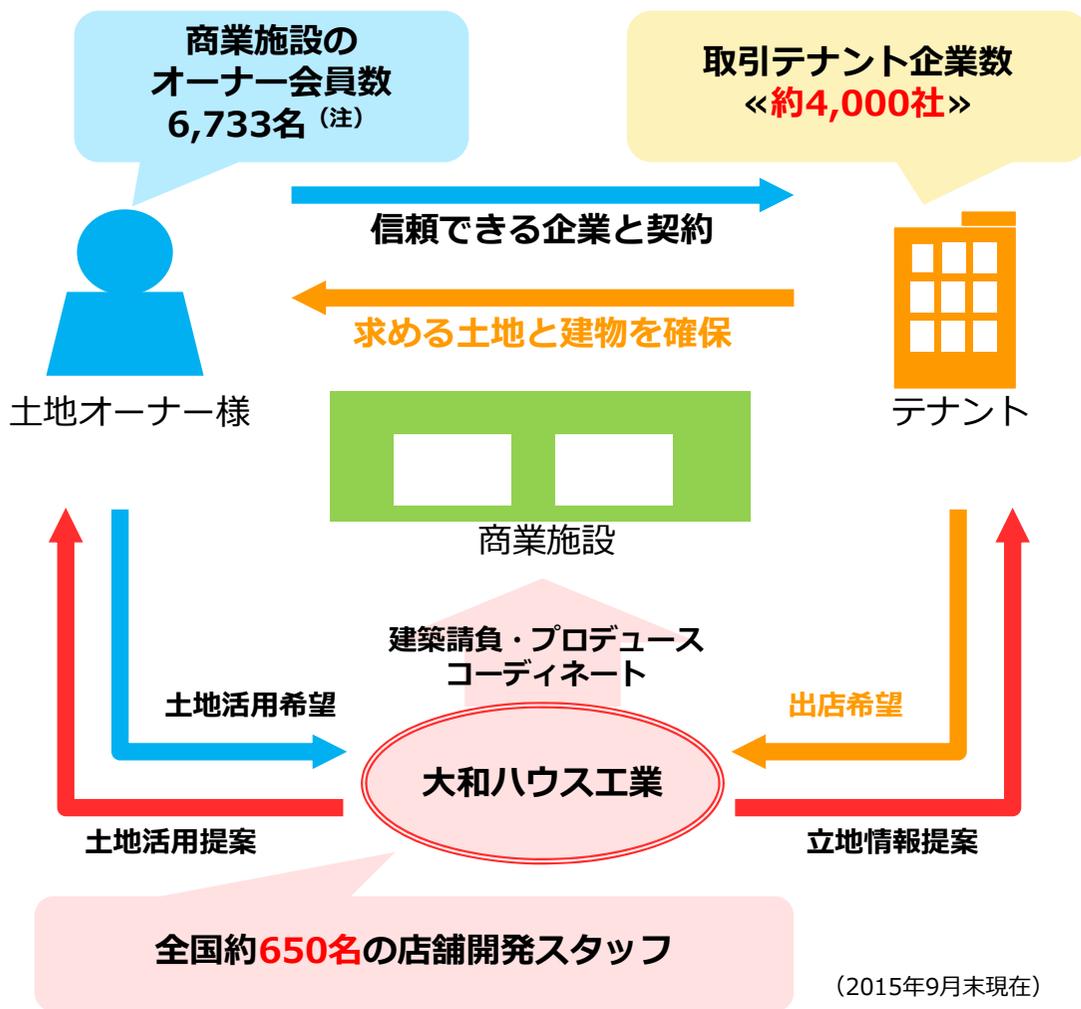
- 複合商業施設・SCの開発  
☆ 不動産開発、建築請負、賃貸管理、売却



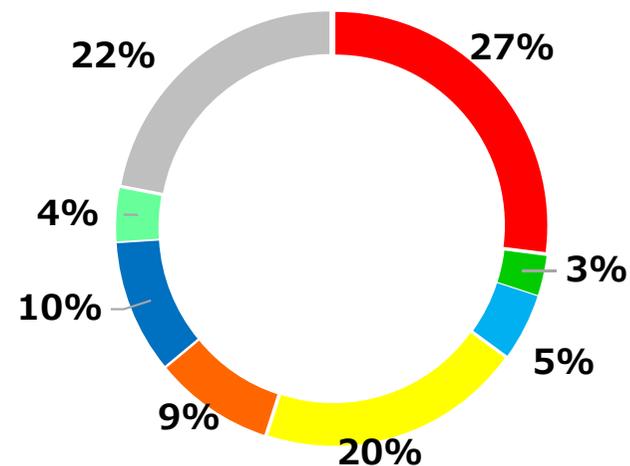
# 商業施設事業 ロードサイドを中心とした店舗ビジネスモデル

## ■ LOCシステム

土地活用したい土地オーナーと、出店したいテナント企業を結びつけて商業施設を開発



## ■ 店舗用途別受注額内訳 (大和ハウス単体)



- 物販店舗
- 外食店舗
- 複合商業施設
- 産業用施設
- ショールーム (サービス業)
- 医療介護施設
- 教育・スポーツ施設
- 小額工事、SC、他

注：大和ハウス工業の全国オーナー会の入会者数

# 賃貸住宅事業 施工・開発実績

## 商品開発力を活かしてシェアを拡大

■ 低層賃貸住宅（2・3階建て集合住宅） ☆ 建築請負・賃貸物件管理

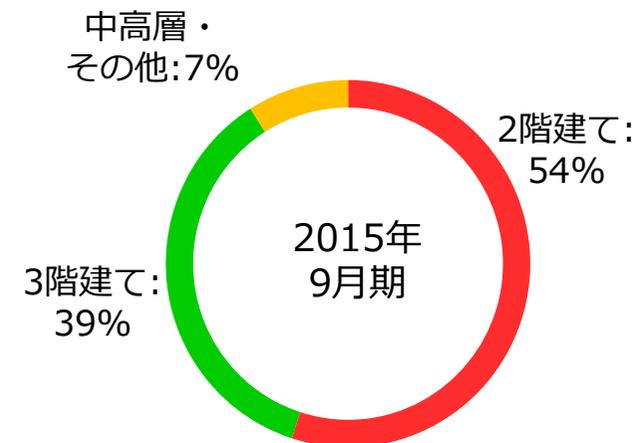


3階建集合住宅商品『セジュールオツツαJT』



2階建集合住宅商品『セジュールウィット』

■ 受注建物別内訳  
(個別、請負・戸数ベース)

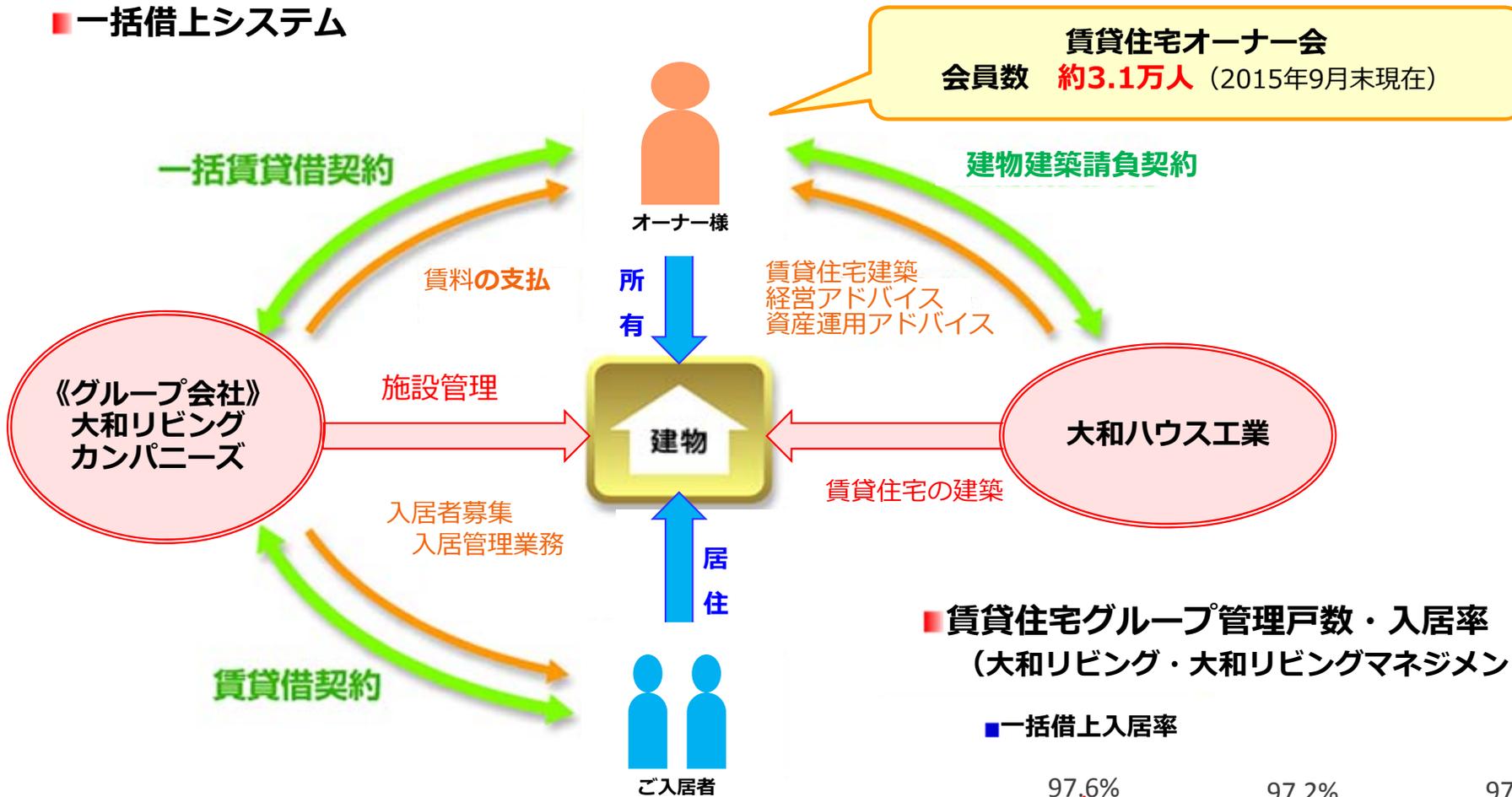


■ 中高層賃貸住宅 ☆ 不動産開発・賃貸管理・物件売却



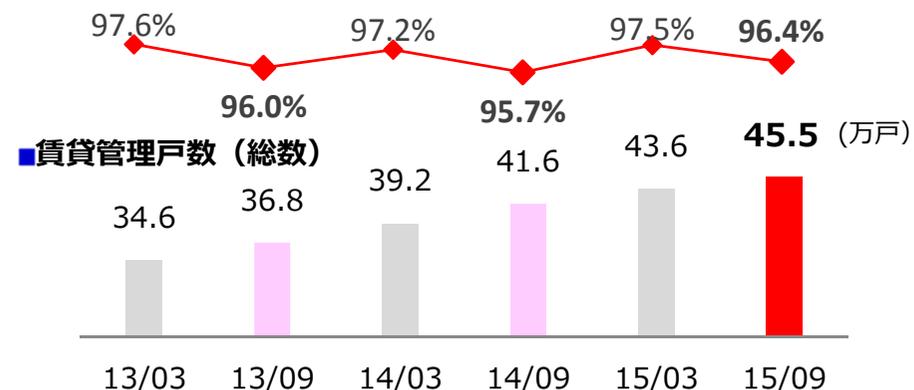
# 賃貸住宅事業 低層賃貸住宅（2-3階建て）ビジネスモデル

## ■一括借上システム



## ■賃貸住宅グループ管理戸数・入居率 (大和リビング・大和リビングマネジメント・日本住宅流通合計)

### ■一括借上入居率



# 賃貸住宅事業 低層賃貸住宅（2-3階建て）商品戦略

## ■商品戦略 ① 防犯配慮型賃貸住宅仕様



セキュリティ仕様 搭載率

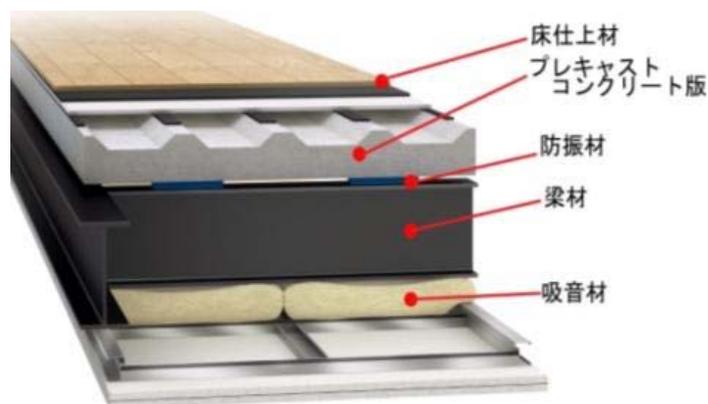
**86.7%**

\*受注戸数ベース（2015年9月期）  
S+SW 仕様合計

防犯用アイテム、24時間オンラインのホーム・セキュリティ・システムを標準装備。  
これに加え、女性が使いやすいキッチン、洗面台、収納などの住宅設備を搭載。

## ② サイレントハイブリッドスラブ 50

軽量鉄骨造の躯体と高強度コンクリートを組み合わせた高遮音床。  
高強度コンクリート版を採用することで、木造および軽量鉄骨造の  
賃貸住宅では業界初となる遮音性能を実現  
(当社調べ、2012年10月22日現在)



## ③ 2階建和風集合住宅商品 『セジュールウィット 京和風』



# 不動産開発 出口戦略/J-REIT①

## ■賃貸用居住施設【大和ハウス・レジデンシャル投資法人】

上場日	2006年3月22日
資産規模*	2,563 億円 (2015年11月2日現在)
物件数	居住施設142物件 (高齢者向け住宅2物件含む) (2015年11月2日現在)
ポートフォリオ稼働率	96.0% (2015年9月30日現在)
平均NOI利回り	5.42% (2015年8月期)

【パシフィックロイヤルコート  
みなとみらい アーバンタワー】



【油壺マリーナヒルズ】



\*取得価格ベース

\*取得価格ベース

© Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved. 本資料の無断転載を禁じます。

## ■物流施設、商業施設 【大和ハウスリート投資法人】

上場日	2012年11月28日
資産規模*	2,038 億円 (2015年10月31日現在)
物件数	41物件 (物流施設32物件、商業施設9物件) (2015年10月31日現在)
ポートフォリオ稼働率	99.95% (2015年10月31日現在)
平均NOI利回り	5.6% (2015年8月期)

\*取得価格ベース

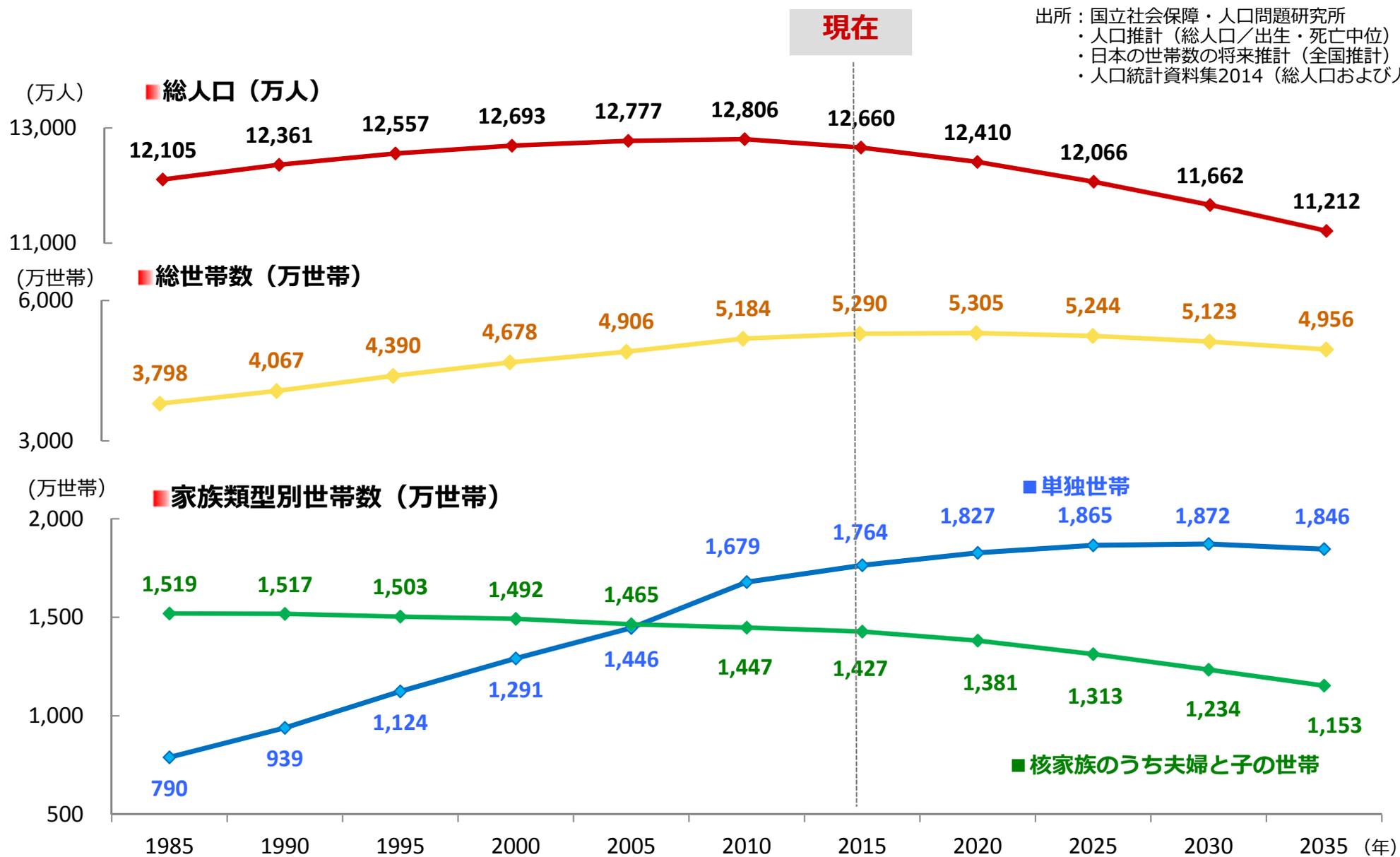
### 【Dプロジェクト浦安II】



### 【フォレオせんだい宮の杜】

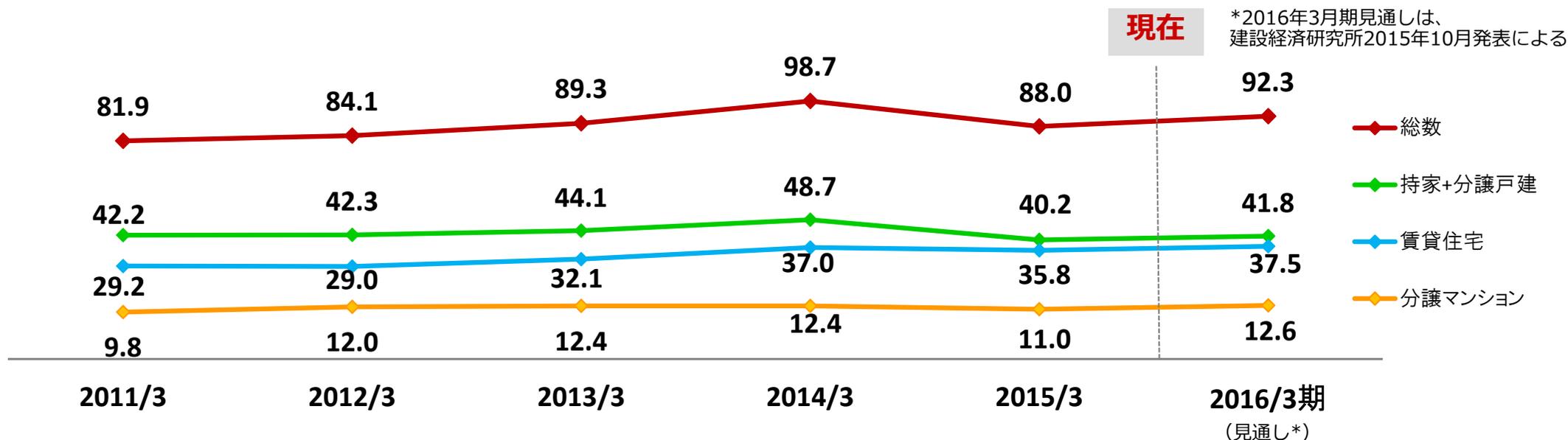


# 外部環境の将来予測 (1) 人口・世帯数

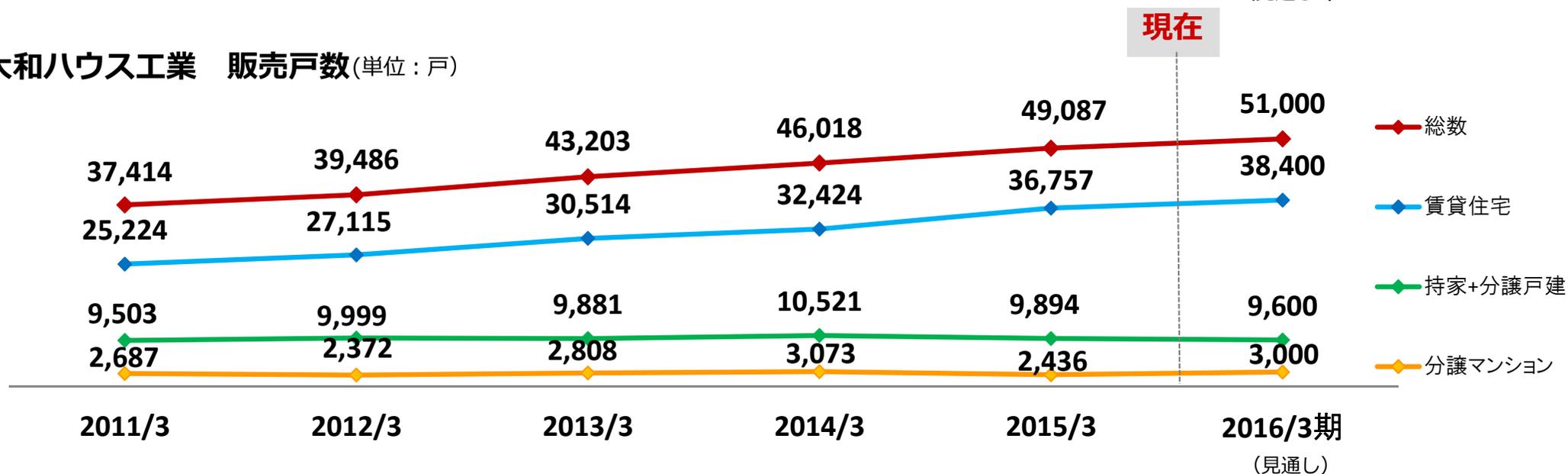


# 外部環境の将来予測 (2) 住宅着工戸数

■住宅着工戸数 (単位：万戸) 出所：建設経済研究所データを元に当社作成



■大和ハウス工業 販売戸数 (単位：戸)



# 日本の住宅ストックの現状

## 日本の住宅ストックの状況 (2013年10月1日現在)



### 建築時期

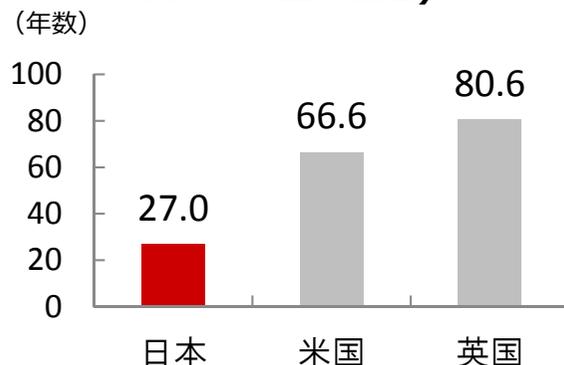


出所：『平成25年住宅・土地統計調査（速報集計）』（総務省統計局）  
【耐震性不十分な住宅】2013年7月『最近の住宅生産行政の動向について』（国土交通省 住宅局）より、当社作成

\* 住宅の建築の時期「不詳」を含まず

耐震性不十分な住宅  
約1,050万戸

### 住宅の平均寿命の国際比較 (資料：国土交通省)



## 長期優良住宅 (2009年6月施行)

環境負荷を低減・良質な住宅ストックの継承

### 長期優良住宅の認定基準

劣化対策	耐震性	維持管理・更新の容易性
省エネルギー対策：次世代省エネ		住居環境への配慮

長期優良住宅は

**優遇税制（住宅ローン減税、固定資産税など）の対象**

# 消費税増税と政府の住宅支援策

## 消費税

**税制8%の購入期限** 注文住宅：請負契約が2016年9月末までの契約、または2017年3月末までの引き渡し  
分譲住宅：2017年3月末までの引き渡し

## ■政府による主な住宅購入支援策（2015年10月現在）

## 補助金

すまい給付金・住まいの復興給付金

（消費税8%：最大30万円  
消費税10%：最大50万円  
\*購入者の所得によって異なる）

エネファーム補助金（SOFC：最大35万円  
PEFC：最大30万円）

太陽光発電固定価格買取制度

（10kW未満：33円/kWh（出力制御無）  
35円/kWh（出力制御有）  
10kW以上：税込29.16円/kWh）

## 金利

【フラット35】S 金利引下げ  
（当初10年金利0.6%引き下げ）

## 減税

住宅取得関連税制の減税措置

（住宅ローン減税、固定資産税減額、  
不動産所得税控除、等）

贈与税非課税限度額（非課税限度額：1,500万円）

相続時精算課税（非課税限度額：2,500万円）

# 相続税率の新旧比較表（適用時期：2015年1月～）

	改正前		改正後	
	税率	控除額	税率	控除額
基礎控除額の算定式	5,000万円+1,000万円×相続人の数		3,000万円+600万円×相続人の数	
1,000万円以下	10%	—	10%	—
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下			45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	4,700万円	50%	4,200万円
6億円超			55%	7,200万円

# 戸建住宅事業 商品力の強化①

プレハブ業界最高の天井高 3 m 超の最上位仕様を実現した商品力の強化  
1 棟当たりの単価アップを図り、住宅業界シェア NO.1 を目指す

## 商品力の強化

▶ 軽量鉄骨戸建上位商品  
xevoΣ (ジーヴォ シグマ)

xevo Σ  
【ジーヴォシグマ】



エネルギー吸収型耐力壁  
『D-NΣQST』

## 戸建住宅事業 商品力の強化②

## ■ 新Skye ～スカイエ～

関東・東海・近畿を重点エリアに全国で10月1日より販売開始  
重量鉄骨3・4・5階建て商品



大空間・大開口  
『パノラマラウンジ』  
『ビルトインガレージ』

業界初の5階建てまで対応  
した摩擦ブレーキ方式の  
制震装置『フリクションD』



# 戸建住宅事業 分譲住宅（スマートシティの開発）

## 大和ハウスのスマートシティ



SMA x ECO TOWN 晴美台(はるみだい)(大阪府)



セキュレア桜台（東京都）

## 【スマ・エコ チャージ】

D-HEMS  
(ディ・ヘムス)



リチウムイオン  
蓄電池



太陽光発電機

## 【xevo B (ジーヴォ・ビー)】2014年9月発売



高品質なプレハブ住宅をリーズナブルな価格で提供

# マンション事業

## 大都市圏ブランドの強化と、事業立地ポートフォリオの確立



東京都：プレミスト高尾サクラシティ

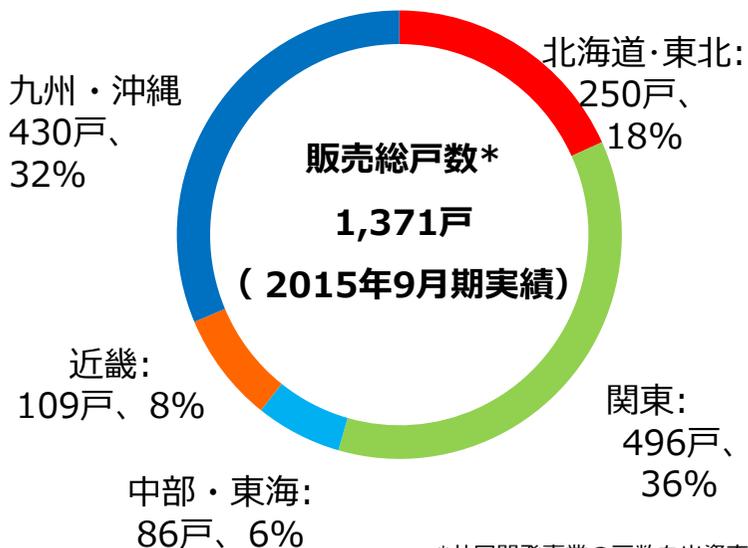


京都府：プレミスト京都烏丸御池



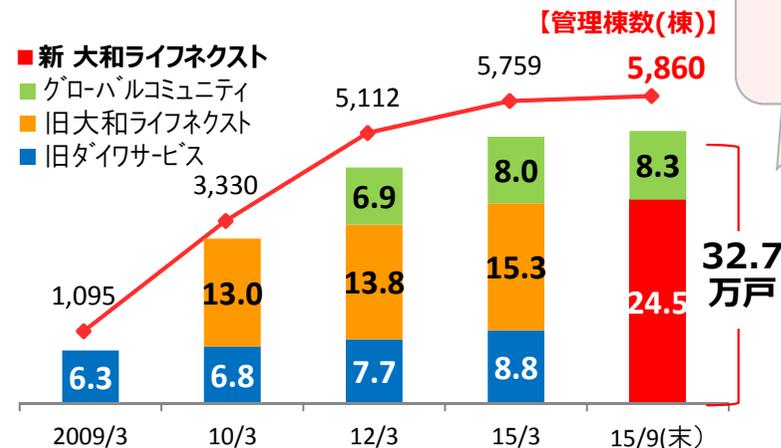
沖縄県：ジ・オーシャンテラス豊崎

### ■ 地域別販売状況（大和ハウス単体）



\*共同開発事業の戸数を出資率で配分しています。

### ■ 大和ハウスグループ分譲マンション管理物件



2014年度  
グループ  
管理戸数は  
国内第4位\*

\*マンション管理新聞(2015.5.25号)より2015年3月期データで当社集計

# 海外事業 グローバル市場への取り組み

2013年1月に株式会社フジタが大和ハウスグループ入りすることにより、更にグループ全体の海外事業展開エリアが拡大しました。

## 建築請負増大

これまでも展開してきたマンション事業・工業団地開発等に加え、フジタによる建築請負も飛躍的に拡大する。

## 顧客利益の最大化

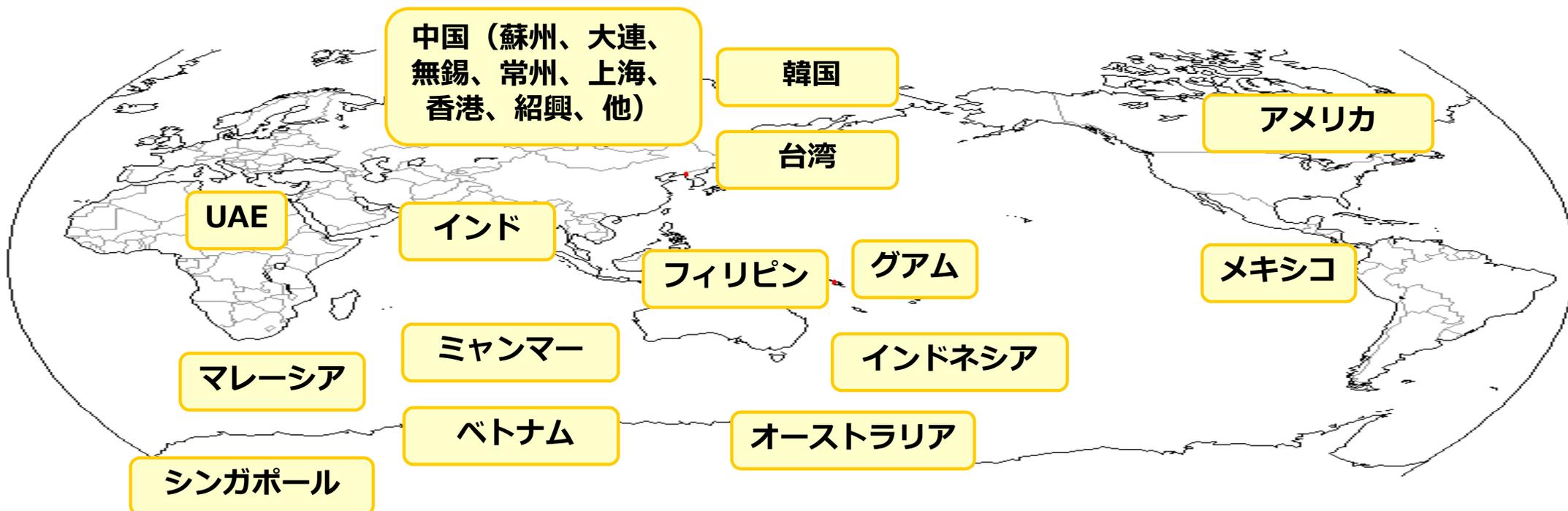
新興国に進出する企業に対して生活・生産・物流インフラの支援を行うことにより、顧客事業の円滑化に貢献し、顧客利益の最大化を図る。

## アジア面展開

ボーダレス化によってさらに加速するASEAN域内の工場建設需要や物流需要を着実に取り込む。

## 海外拠点充実

フジタとのシナジーにより拡充した海外拠点で、より広域なビジネス情報の収集を行い、事業展開のスピードを上げる。



(2015年9月末現在)

白地図 データ元  
<http://www.craftmap.box-i.net/>

## ■ バークレー（米国テキサス州フォートワース）



総戸数：716戸、敷地面積：105,170m<sup>2</sup>  
バークレー I（写真）：406戸、稼働率96.2%  
バークレー II：310戸（建設中、竣工予定：2016年1月）

## ■ ウォータズエッジ（米国テキサス州ダラス）



総戸数：582戸、敷地面積：115,899m<sup>2</sup>  
ウォータズエッジ I（写真）：281戸、稼働率93.3%  
ウォータズエッジ II：301戸（建設中、竣工予定：2016年12月）

## ■ ノースクラーク（米国イリノイ州シカゴ）



シカゴのビジネス街と商業施設の中心街に近接する立地で、中・高所得者層の顧客をターゲットに、地上31階建、総戸数373戸の高層賃貸住宅を開発・運営。



# 海外事業 ASEAN（アジア向け工業化住宅）

## ■ マレーシアでの戸建住宅事業

- ・ プレハブ工法による戸建住宅の開発・販売
- ・ マレーシア最大手デベロッパー  
サンウェイ社との共同プロジェクト
- ・ マレーシア経済開発プロジェクト  
「イスカンダル計画」内に分譲住宅地を開発



マレーシアでの工業化住宅  
試作検証棟（2014年6月撮影）



『サンウェイ・イスカンダル』プロジェクト  
分譲住宅地のイメージ図



### 【プロジェクト概要】

- ・ 売主：Daiwa Sunway Development Sdn Bhd（当社70%出資）
- ・ 着工：2016年1月(予定) 販売：2016年～2018年、総戸数100戸

## 海外事業 ASEAN（分譲マンション開発）

### ■ミッドタウンプロジェクト（仮称）（ベトナム・ホーチミン『フーミーファン』エリア）

ベトナム最大級の高級住宅街『フーミーファン』エリアで、現地デベロッパーフーミーファン社、野村不動産、住友林業と総戸数2,100戸を開発する大規模プロジェクト。



フーミーファンエリア風景



第1期および2期  
分譲マンション予想図（2015年9月現在）

## ■ 『東南アジア工業団地開発』（ベトナム・インドネシア）

### ■ 『ロンドウック工業団地』

・ベトナム・ホーチミン近郊、総開発面積270ha



写真：当社出資のレンタル物流（2015年5月竣工）



### ■ 『ダイワ・マヌンガル工業団地』

・インドネシア・ジャカルタ近郊  
総開発面積1,350ha



写真：当社出資のレンタル工場（2014年12月竣工）

## ■ サマーヒル・プロジェクト（オーストラリア・シドニー）

シドニー近郊で、オーストラリアのEGファンドマネージメント社、コスモスイニシア、住友林業ほかと分譲マンション・商業施設の複合開発事業を開始。



鳥瞰図（予想図）（2015年9月現在）

- ・敷地面積：24,789㎡
- ・総戸数：360戸

### 【第Ⅰ&Ⅱ期予定】

- ・着工：2015年8月、竣工：2016年12月（予定）、販売戸数：127戸（完売）

### 【第Ⅲ&Ⅳ期予定】

- ・着工：2016年6月、竣工：2018年4月、販売戸数：223戸（2015年9月現在）



分譲マンション予想図（2015年9月現在）

# 海外事業 中国（分譲マンション開発）



## 大連市 頤和星海 (イワ・セイカイ)

着工/ 竣工(予定)	2009年7月/12年9月・17年
建築物	分譲マンション、 商業店舗 サービスアパートメント
敷地/延床面積	156,440㎡/521,400㎡
販売総戸数	2,121戸 (住宅のみ)
申込・契約率	78.7% (現在の販売戸数2,108戸)

## 江蘇省常州市 龍洲伊都 (グレース・レジデンス)

着工/ 竣工(予定)	2013年4月/2016年
建築物	高層分譲マンション・ サービスアパートメント・ 商業施設
敷地/延床面積	74,480㎡/186,200㎡
販売総戸数	1,178戸 (住戸部分のみ)
申込・契約率	67.4% (現在の販売戸数420戸)

## 江蘇省無錫市 吳月雅境 (ムーンリット・ガーデン)

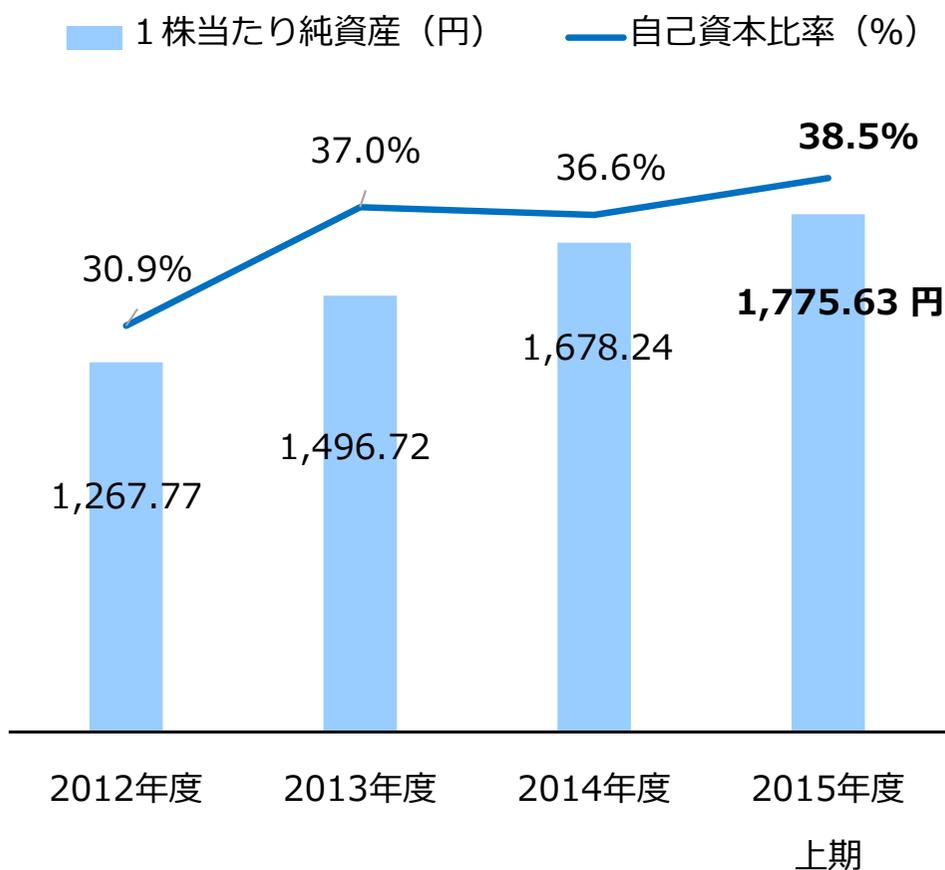
着工/ 竣工	2012年12月/15年9月
建築物	分譲マンション、 タウンハウス
敷地/延床面積	81,751㎡/156,503㎡
販売総戸数	マンション：295戸 タウンハウス：141戸
申込・契約率	61.5% (現在の販売戸数109戸)

(契約率は住宅のみ、2015年10月末現在)

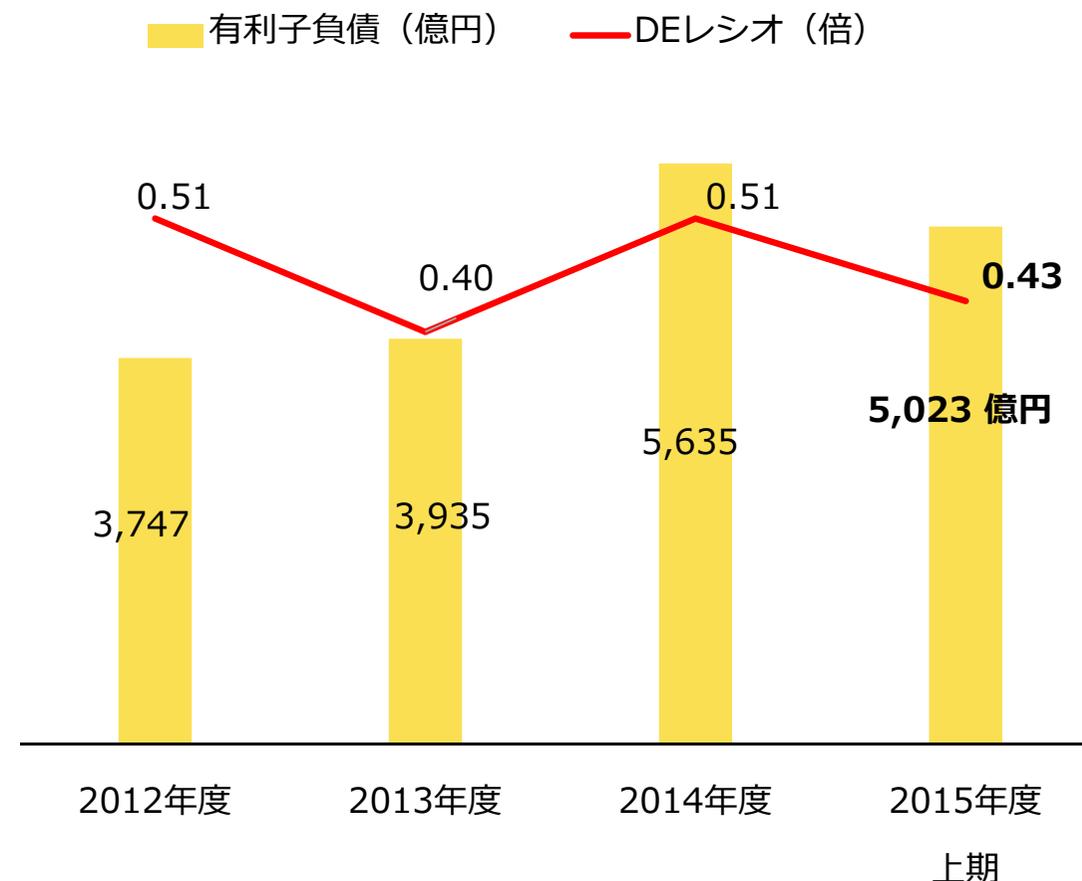
## 財務戦略

ROE 10%以上を目標とし、格付けを維持しつつ、最適資本構成をDEレシオ 0.5程度としています

## 1株当たり純資産と自己資本比率

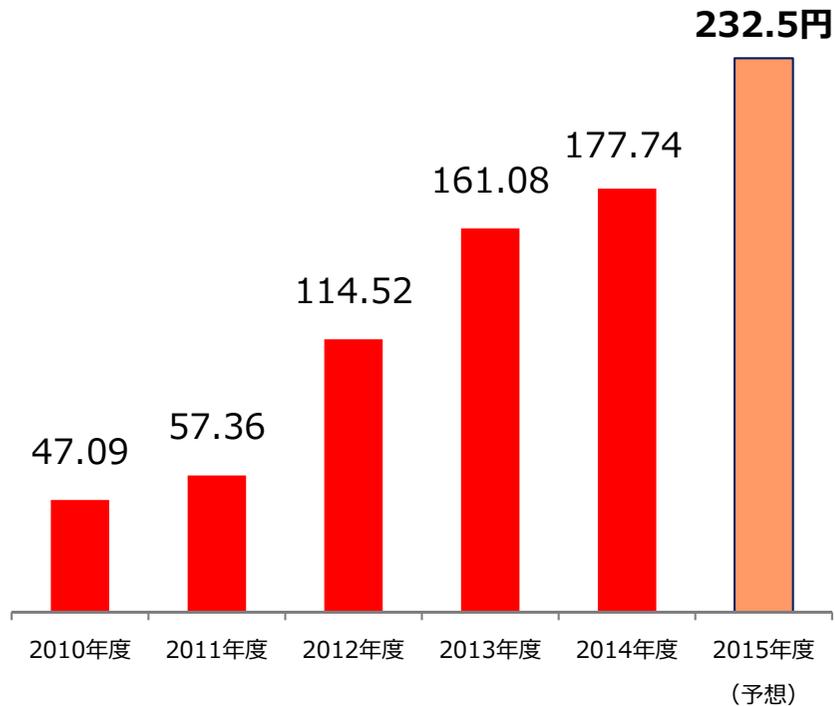


## 有利子負債とDEレシオ

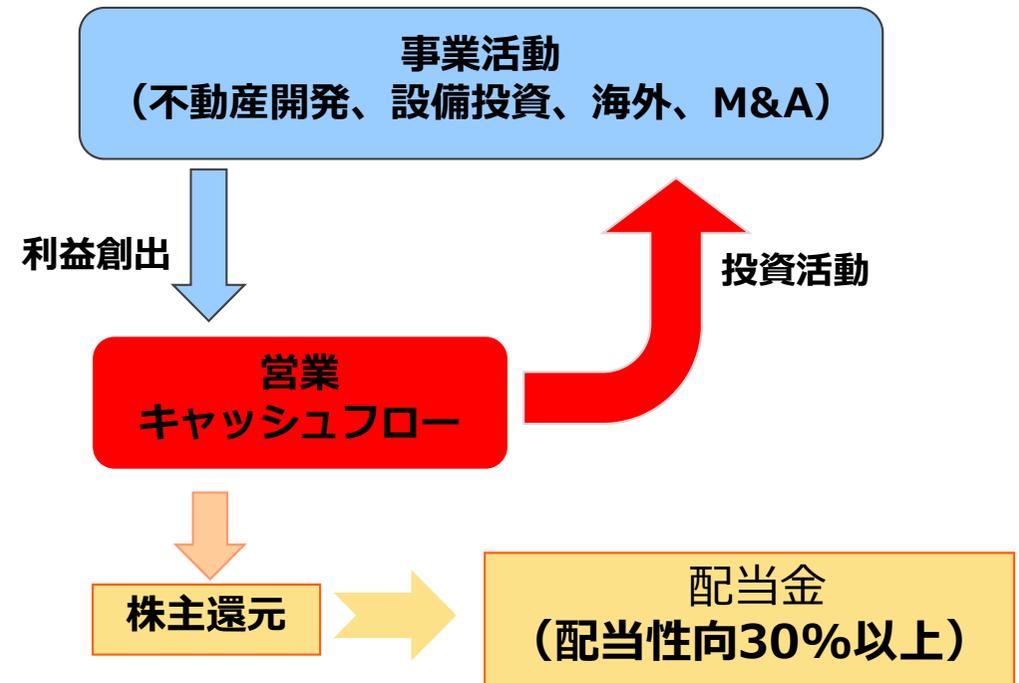


# 利益配分の考え方

## 1株当たり当期純利益（円）

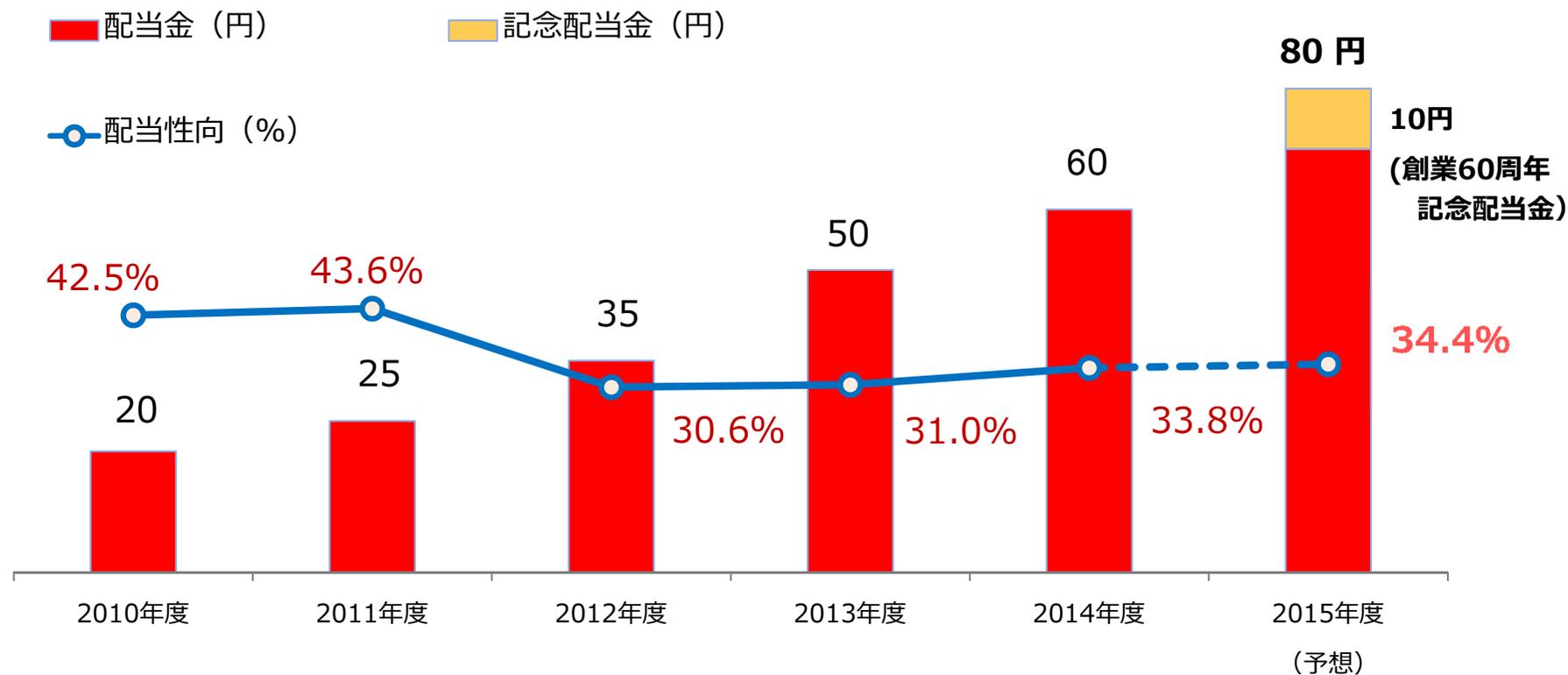


## 利益配分の考え方



当社は、事業活動を通じて創出した利益を株主の皆様へ還元することと併せ、中長期的な企業価値の最大化の為の成長投資に資金を投下し、1株当たり利益を増大させることをもって株主価値向上を図ることを株主還元に関する基本方針としています。

# 配当金・配当性向



配当性向については、連結当期純利益の30%以上として  
業績に連動した利益還元を行い、  
かつ安定的な配当の維持に努めてまいります。