

大和ハウス工業株式会社 2020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】 2019年11月8日（金）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】

事業施設事業の業績予想の修正についてお伺いします。開発物件の売却の売上高を大幅に上方修正された背景、一方で賃貸・管理は下方修正された背景、また請負の売上総利益を下方修正した背景について教えてください。

また、海外の大型工事について損失を計上された理由を教えてください。

（参考）決算概要 p 18：事業施設事業

【回答】

・開発物件の売却の売上高を大幅に増額修正した要因は、1つには事業施設事業における海外の大型工事で損失を引き当てたこと、もう1つは、賃貸住宅事業が上期までの業績で通期計画を下方修正せざるを得ない状況が見えてきたためです。従って今上期に予防的に開発物件売却を増やしました。

・賃貸・管理の売上の減少については、当初計画には織り込んでいなかった物件を追加で売却したことでインカムゲインが減少したためです。

・海外の大型工事については、上期に竣工したグループ会社の工事について、現在発注元と追加工事の折衝を行っております。もし追加工事がもらえなければ、という予防的な考えで原価計上を行っております。なお、この案件を控除した場合の2Qの請負の粗利率は14.9%となります。

【質問2】

賃貸住宅事業の直近の受注動向と今後の見通しについて教えてください。

（参考）決算概要 p 15：賃貸住宅事業

【回答】

・賃貸住宅事業の上期の受注は $\Delta 20.8\%$ でした。本日発表した10月の受注速報でも単月で $\Delta 18\%$ です。受注環境は金融機関の融資引き締めによる影響などにより、依然厳しい状況が続いております。いつ頃から回復するのは申し上げ難い状況です。

【質問3】

本日リリースにて中国の再発防止策を発表されましたが、当該プロジェクトの現状と見通しを教えてください。

(参考) 2019年11月8日付ニュースリリース：中華人民共和国の関連会社における不正行為に関する再発防止策について

【回答】

・以前にお伝えした状況からあまり変化はなく、12月に合弁契約の期限を迎える予定ですが、それを過ぎると精算手続きに入ることになります。

・工事は問題が発覚した3月から現場保全のため等でストップしている状況です。

・出資金は278億円あり、約80%まで完成している物件を、今後第三者に売却することも検討しておりますが、回収金額が見通せていないことから、追加の損失については、今期の計画には織り込んでおりません。

【質問4】

大連物件の第三者への転売については、買い手の候補先はありますか。また仮に売却できたとして、損失は278億円より減ると見ておられますか。

【回答】

・買い手の候補先は今のところありません。会社清算となれば、買い手は出てくると思いますが厳しい値での交渉になる可能性もあります。

・契約いただいたお客さまから約60億円を既に頂戴しております。仮に第三者に300億円の簿価に近い値で売れたとしても20~30億円の損失が出るのではないかと考えております。

【質問5】

今期の業績予想の上方修正の要因は、売却の積み増し、賃貸住宅事業の下方修正、事業施設の海外案件の損失計上が主なところと理解しましたが、来期についてはどのように考えておられますか。

【回答】

・賃貸住宅事業については、足下は厳しい状況で、来期の損益の組み立ては難しくなってくると見ておりますが、開発物件の売却を継続することや好調なビジネス分野のセグメントの伸び等で、賃貸住宅事業のマイナスには対応できると考えております。

【質問 6】

賃貸住宅事業の受注不調については、競争力で負けているのでしょうか。また建築基準法違反の影響はありますか。

(参考) 決算概要 p19 : 事業別受注高 (個別)

【回答】

・主な要因は市場自体が弱いからだと考えています。当社のマイナス幅が他社メーカーよりも大きくなっているのは、多少競争で負けているケースがあるかもしれませんが、前年が対前年比+16.6%となっていたことが影響していると考えております。

【質問 7】

海外のグループ会社のスタンレーマーチン社とローソン社の2Qの業績および市場環境について教えてください。

(参考) 決算概要 p14 : 戸建住宅事業

【回答】

・スタンレーマーチン社 (米国)

売上 404 億円 (前年同期比+65 億円)、営業利益 30 億円 (前年同期比+4 億円)
販売が好調に推移しており、計画より上振れております。

1Qでは利益率が一時的に悪化しておりましたが、2Qでは改善しており、通期計画に向けて回復していくと見ております。

・ローソン社 (豪州)

売上 177 億円 (前年同期比+42 億円)、営業利益 0 億円 (前年同期比 Δ 7 億円)
市場が弱く、苦戦が続いていましたが、この7月くらいから少し潮目が変わったと聞いており、下期に向けて回復してくるのではないかと期待しております。

【質問 8】

国内の戸建住宅の受注計画は据え置いておられますが、消費増税の影響についてはどう見えていますか。

(参考) 決算概要 p19 : 事業別受注高 計画 (個別)

【回答】

・戸建住宅は上期の受注は前年比 Δ 9.2%となりましたが、当初から上期計画はマイナスで見えておりましたので、想定より上振れて着地した実績です。

・消費増税の影響については、展示場来場者数が4月以降は前年比マイナスで推移しております。昨年8月から3月までの来場者数が8ヶ月連続でプラスだったことを考えると、駆け込み需要はあったのではないかと考えております。

・政府から住宅支援策を随分打っていただいております。消費増税後に購入した方がメリットのあるお客様もいらっしゃいます。ただ、お客様にとっては時間的余裕もあり、急ぐ理由がないため様子見の方が多いのではないかと考えております。

【質問9】

中国への出資残高は9月末で1,076億円となっていますが、中国での事業に対する御社の全体的なスタンスに変化はありますか。リスクコントロールの意味で今後減らしていく予定はありますか。

(参考) 決算概要 p23 : 海外出資残高

【回答】

- ・当社の中国での分譲マンションは現地から非常に高い評価をいただいております。
- ・現在、南通と常州におけるプロジェクトが着工していますが、この2案件は、当社が独資で進めており、リスクコントロールが図れると考えております。当社としては今後も良い案件があれば、中国での事業を継続していきたいと考えております。

【質問10】

事業施設事業の請負の粗利率は前年よりも悪化しており、計画も下方修正されています。国内事業はオリンピック・パラリンピック関連の工事があるかと思いますが、関連性はありますか。

(参考) 決算概要 p18 : 事業施設事業

【回答】

- ・国内事業においては、オリンピック・パラリンピック関連の工事が100億円単位で入ってきており、通常の請負よりも利益率が高くないため、粗利率低下の要因の1つにはなっていると思います。

【質問11】

商業施設事業と事業施設事業の受注環境と今後の見通しについて教えてください。

(参考) 決算概要 p19 : 事業別受注高 (個別)

【回答】

・商業施設事業と事業施設事業は今後も成長が期待できると考えております。10月の受注も堅調であり、手持ち案件も豊富にあるので、引き続き堅調に推移すると見ております。

【質問 12】

物件売却の増加によりCFの見通しは悪くないと思いますが、余剰資金の用途に関する考えをお聞かせください。また投資も順調に進んでおられるようですが、これは建設費の増加か、あるいは新たな投資機会が想定よりも潤沢にあったためでしょうか。

(参考) 決算概要 p 21 : 投資計画の進捗状況

【回答】

・投資計画の進捗が速く進んでいるのは、既に土地を手当てしている物流施設等の建設投資を進めているからです。建設費の高騰による影響はありません。

・現在の進捗状況を見ると不動産投資は当初予定よりも増えるのではないかと見込んでおります。ハイブリット債の発行もしましたが、開発物件の売却も進めながら、投資計画については精査して見極める必要があると考えております。従って、現状すぐに還元を強化するという状況ではありません。

【質問 13】

今回引当した海外における大型工事については、土木ですか、建築工事ですか。施工期間が長い案件であれば、今後も損失が発生する可能性があるのでしょうか。

(参考) 決算概要 p 18 : 事業施設事業

【回答】

・今回予防的に引当てた工事は建築工事になります。既にこの7月に竣工している物件であり、最終の精算を発注者と協議しているところですので、追加の損失が出ることはありません。

【質問 14】

海外での子会社を含めた関係会社の受注について、親会社によるガバナンスは今後どう考えておられますか。

【回答】

- ・海外における大型案件については、海外戦略委員会において、以前から関係役員等で議論しております。この2月からは対象を拡げ、グループ会社が手掛ける案件についても当委員会で議論することとしており、歯止めをかけていけるような体制に整えております。
- ・今後は親会社としてのグループガバナンスを強化して進めていきます。

(以上)