

大和ハウス工業株式会社 2025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 決算説明会 質疑応答（要旨）

【日 時】 2025年2月13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

山田 裕次

IR室長

関 沙織

【質問1】

第3四半期の実績は一部のセグメントで通期計画を超えて推移する等、好調に推移していますが、通期計画を据え置きとしている理由について教えてください。

（参考）決算概要 P.3：決算トピックス

【回答】

・第3四半期の実績は当初の想定を超え順調に推移しており、通期計画も超過達成する期待はありますが、一部では計画通りに進捗していないプロジェクトもあることから、通期計画の上方修正は今回見送っています。

【質問2】

米国戸建住宅の受注は2024年10月から12月の3か月間の実績が前年比+45%となっていますが、大幅に増加した要因を教えてください。また、採算性の見通しについても教えてください。

（参考）決算概要 P.25：戸建住宅事業

【回答】

・米国大統領選挙の影響による消費者の様子見等あったものの、住宅ローン金利を一部負担するインセンティブ等を効果的に活用しながら受注活動を推進できたことや、積極的なM&Aや土地の仕入れ等により、パイプラインをしっかりと確保した効果が表れてきていると考えています。また、前年（2023年10 - 12月）は、金利が大きく上昇した局面で、受注獲得に苦戦した影響もあると考えています。

・採算性については、工期短縮等によるコスト削減の効果が表れており、引き続き改善傾向で推移していくと考えています。

【質問3】

事業施設事業の請負・分譲事業について、第3四半期の売上総利益率は13.6%となり、前年比+1.5ptの改善となっていますが、改善している要因と通期計画14.3%の達成に向けた見通しを教えてください。また、売上高については355億円の減収となっていますが、減収要因と今後の売上高や採算性の考え方について教えてください。

(参考) 決算概要 P.33・34：事業施設事業

【回答】

- ・通期計画14.3%に対しては、第4四半期にフジタを中心に売上総利益率が改善する見通しであり、達成できると考えています。
- ・請負・分譲事業が減収となった要因は、採算性を重視しながら受注活動を推進してきた影響があると考えていますが、引き続き採算性を注視しながら受注拡大に努めていきます。

【質問4】

開発物件売却について、事業施設事業で既に通期計画を超過した理由と、全体で計画が上振れする可能性、来期以降の見通しについて教えてください。

(参考) 決算概要 P.18：開発物件売却 実績・計画

【回答】

- ・事業施設事業で通期計画を超過した要因は、不動産売買マーケットが堅調で、売却物件の入れ替えや複数の物件で売却価格の上振れが実現したためです。
- ・事業施設事業は既に計画を超え、賃貸住宅事業の通期計画に織り込んでいる米国のマルチファミリーの物件売却も既に完了しているため(第4四半期に計上予定)、全体でも通期計画を超過達成する見通しです。
- ・来期の開発物件売却の計画については、請負・分譲事業の売上総利益率の改善等、会社全体の状況を鑑みながら、検討する予定です。

【質問5】

賃貸住宅事業の賃貸・管理について、入居率は前年同期比+0.2ptで推移し、売上総利益率は計画の15.0%を超えて進捗していますが、通期計画の見通しについて教えてください。

(参考) 決算概要 P.26-28：賃貸住宅事業

【回答】

・賃貸住宅事業の賃貸・管理では、入居率の維持を意識しながら積極的な賃料改定を推進しており、売上高・売上総利益率ともに順調に進捗しています。新築物件に関しても付加価値をつけて、適正な家賃設定をしながら入居を確保できており、計画の達成は十分期待できていると考えています。

【質問6】

株主優待制度を拡充した背景を教えてください。

(参考) 2025 年 2 月 13 日公表『株主優待制度の拡充に関するお知らせ』

【回答】

・当社の株主優待制度は、当社グループの施設やサービスに使っていただける制度であり、拡充することで事業にも寄与すると思われ決断しました。また、個人の株主さまを増やすとともに潜在的なお客様になっていただきたいという期待もあります。

【質問7】

次期中計の策定前倒しの検討状況や、現中計の目標の1つである ROE13.0%の達成に向けたお考えを教えてください。

【回答】

・次期中計の策定前倒しについては、引き続き社内で議論しておりますが、現中計最終年度の2026年度に掲げている財務目標達成が前提であると考えています。ROE13%達成に向けては、まず営業利益5,000億円を超過達成したいと考えています。昨年度に870億円、今年度には1,000億円の自己株式取得を実施しており、自己資本の圧縮についても引き続き検討していきます。

・なお、次期中計でのキャピタルアロケーションについては、一層の成長投資も視野に入れ、検討を進めていきます。

【質問8】

現在、米国とカナダ間の追加関税が議論されていますが、米国事業への影響は懸念されていますか。

【回答】

・現状は、現地から資材等の調達価格や引渡し等への影響があるといった報告は受けていません

が、引き続き動向には注視していきます。

【質問 9】

社長交代の背景と、新社長となる大友氏がどのような役割を担っていくか、教えてください。
(参考) 2025 年 2 月 13 日公表『代表取締役の異動に関するお知らせ』

【回答】

- ・現中計の業績目標に対する進捗を鑑み、次期中計を見据えた経営体制の早期構築が背景です。
- ・大友は COO として国内事業の業務執行を中心に、芳井は海外事業の統括や CEO としてグループ全体の経営指導を行っていくこととなります。

【質問 10】

商業施設事業の請負・分譲事業の売上総利益率が第 3 四半期は改善も、その改善幅は事業施設事業と比較すると小幅ですが、その要因を教えてください。また、今後の受注伸長が期待されるアセットタイプがあれば教えてください。
(参考) 決算概要 P.31：商業施設事業

【回答】

- ・商業施設事業ではテナントさまがいらっしゃるため、賃料への転嫁を十分に進められていないことが、事業施設事業に比べて改善幅が小さいことの一因です。
- ・都市部でのアパートメントホテルや、地方でのラグジュアリーホテルなど、ホテルの商談が増えてきており、今後に期待しています。

(以上)