

大和ハウス工業株式会社 2026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】 2026年2月13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
取締役常務執行役員 経営戦略本部長 柴田 英一
常務執行役員 財務・IR担当 山田 裕次
IR室長 関 沙織

【質問1】

賃貸住宅事業、事業施設事業の請負・分譲事業の売上総利益率について、第3四半期累計期間では前年比で改善も、第3四半期の3カ月では前年比で低下しています。要因と改善の見通し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】

- ・ 賃貸住宅事業の請負・分譲事業の売上総利益率が0.6pt低下した要因は、相対的に利益率の低い分譲事業の売上高構成比が上昇したことによるものと分析しています。請負事業と分譲事業を個別に見ると、いずれも価格転嫁が着実に進んでおり、回復基調にあります。
- ・ 事業施設事業の請負・分譲事業の売上総利益率は0.3pt低下していますが、受注時の採算性の改善は進んでいます。通期計画の請負・分譲事業では、フジタにおいて引当をする可能性を織り込んでいるため、売上総利益率の低下を見込んでいます。

【質問2】

住友電設の買収もあり、D/Eレシオの水準が上昇しています。ROE13%の達成に向けた株主還元への追加は難しく、投資あるいは財務健全性の改善を優先する状況でしょうか。

(参考) 決算概要 P.13: 連結貸借対照表 (3) 負債・純資産の部

【回答】

- ・ 住友電設のTOBで約1,400億円、かつ米国での事業拡大や国内での分譲事業強化による販売用不動産の増加により、第7次中期経営計画策定当初の想定を上回るD/Eレシオの水準になりました。販売用不動産は回転が速い為、第8次中期経営計画の期間中に回収していきたいと思っています。ただし、2026年3月には住友電設の完全子会社化に係る残資金の拠出も予定しているため、自己株式取得の実現可能性は必ずしも高い状況ではありません。今後も成長の機会を見逃さず投資を進めていく方針です。

【質問3】

第4四半期の営業利益見通しの考え方について確認させてください。通期業績予想を修正されていないことから、通期計画と第3四半期の実績を踏まえると、例えば都市型ホテル事業など、第4四半期の利益が小さく見えているセグメントがあります。これらの要因について教えてください。

(参考) 決算概要 P.9・10：セグメント情報 実績

P.21・22：セグメント情報 計画

P.30：商業施設事業 (1) 実績

P.31：商業施設事業 (2) 計画

【回答】

- ・ 第2四半期決算発表時に通期の営業利益見通しを5,100億円へ上方修正しましたが、第3四半期においては、現時点では再度修正を行うほどの上振れ幅ではないと判断しています。足元では、現行の業績目標に対して遅れているセグメントはなく堅調に推移しており、未達となる見通しはありません。
- ・ なお、都市型ホテル事業の見通しは、第3四半期までと同水準の利益率を維持することは難しいかもしれません。第2四半期決算発表時はインバウンド需要全体の減速の影響は、少ないとお伝えしました。理由は、ダイワロイネットホテルズにおけるインバウンド比率は約25%であり、そのうち中国からの観光客は10~20%程度にとどまるためです。しかしながら、中国人観光客の利用比率が高かった他社の一部ホテルが宿泊料金を引き下げている状況を受け、当社もその影響を受けています。

【質問4】

米国戸建住宅事業の受注状況が市場全体と比較して好調に推移している理由を教えてください。

(参考) 決算概要 P.24：戸建住宅事業 (2) 海外事業

【回答】

- ・ 当社は米国において、多くのコミュニティを展開しており、比較的金利上昇の影響を受けにくい富裕層などもターゲットとしながら事業領域を広げている点が、受注の底堅さにつながっています。
- ・ 一方で、地域差は存在しており、南部を中心に展開している CastleRock 社については、引き続き厳しい事業環境が続いています。

【質問5】

テキサスを中心とした戸建住宅の受注環境が厳しい地域について、2月後半以降の春商戦の動向および、トランプ政権による住宅関連施策の影響も踏まえた今後の見通しを教えてください。

【回答】

- ・ アメリカにおける足元の受注環境については、1月の受注戸数は3社合計で前年同月比+15%の増加となりました。一方で、南部については前年同月比-40%の減少であり、引き続き厳しい状況が続いています。これまで同様、インセンティブを付けながら販売を進めていく方針に変わりはありません。また、2月中旬から開始されるスプリングセールを契機とした受注の回復を目指し、現在はコミュニティの販売準備などを進めています。なお、トランプ政権による住宅関連施策が、足元の受注に対してどの程度の影響が生じるかについては、現時点では明確に見極められていません。

【質問6】

住友電設のM&Aを通じて、データセンターや半導体関連工場の案件について、建屋中心から電気設備工事等を含めて対応していくと思いますが、これにより、今後のマージンについてはどの程度の改善を見込んでいますか。また、住友電設は受注残が多いと認識していますが、グループ入り後の情報交換の機会やシナジーの発揮について、どのように考えていますか。

【回答】

- ・ 住友電設とは現在協議を開始した段階であり、現時点で定量的な説明をすることはできません。ただし、データセンターや半導体関連工場を担当する当社の営業・工事部門においては、住友電設のグループ入りを前向きに受け止めており、今後の新たな可能性に期待しています。
- ・ 住友電設の受注残は約2年分あるため、短期的に共同の案件が立ち上がることはないかもしれませんが、当社としては、住友電設を下請けの位置付けで捉えていません。これまで当社が建屋中心で対応してきた案件に加え、電気設備工事を含めた提案が可能になることが大きな意義であると考えています。

【質問7】

住友電設の買収について、BSへの影響を教えてください。また、住友電設がグループ入りすることで、今後の業績や成長性に期待することがあれば教えてください。

【回答】

- ・ 本件に伴う当社のBSへの影響については、第3四半期時点では関係会社株式が約1,400億円

増加したのみです。3月末には連結子会社化する見通しであり、その時点で住友電設の資産・負債を含め、すべて当社のBSに取り込まれる予定です。

- ・ 住友電設は進行中の中期経営計画において、2028年度に売上高2,700億円、経常利益230億円を掲げており、現状の推移から、達成の可能性は高いと考えています。
- ・ 当社としては、これまで対応できなかった設備面を含めた総合的な提案が可能になる点に意義があると考えています。一方で、住友電設にとっても、当社とのリレーションを活用することで、新規のお客様に対する提案機会が期待されます。

【質問8】

海外におけるマンション事業の状況について教えてください。

(参考) 決算概要 P.28：マンション事業(1)：実績
P.29：マンション事業(2)：計画

【回答】

- ・ 中国マンション事業については、昨年11月に通期計画を修正した際に、低価法による損失を織り込みましたが、その後の状況に大きな変化はありません。ロンドンの物件は販売中ですが、契約数は想定を下回っています。一方、米国で新たに販売したVista Pointeは契約が順調に進んでおり、今後の業績への寄与が期待されます。

【質問9】

大和ハウス単体の事業施設の受注状況、および足元の物件トレンドを教えてください。

(参考) 決算概要 P.35：事業別受注高(個別)

【回答】

- ・ 開発物件の影響を除いた「TMKを除く」ベースでは、前年同期比+17.3%の増加となっています。足元では、物流施設を中心に、事務所や半導体関連を含む工場案件の引き合いが引き続き堅調に推移しています。

【質問10】

前年同期と比較して新規稼働した物流施設は減少していますか。また、空室率が高い市況に対して、開発ペースは調整していますか。

(参考) 決算概要 P.14：投資不動産の内訳(1)

【回答】

- ・ 需給環境のボラティリティはあるものの、中長期的には物流施設の需要は引き続き高いと見ています。新規稼働物件は前年同期比で減少していますが、開発ペースを緩めることなく、計画通りに進めています。

【質問 1 1】

開発物件売却の営業利益が、第 3 四半期までの実績で既に通期の修正計画を超過しています。第 4 四半期にはさらに上積みされる見通しでしょうか。

(参考) 決算概要 P. 17：開発物件売却 実績・計画

【回答】

- ・ 今期の物件売却については第 3 四半期までの実績で概ね完了しております。第 4 四半期については若干の上積みを見込んでおります。

【質問 1 2】

昨年 11 月の経営説明会で、今後は物流施設の売却ペースを緩やかにし、稼働実績を積む機会を増やしたいという説明がありました。事業施設について、来期の開発物件の売却見通しや、足元の稼働状況、投資不動産残高に対する考え方を教えてください。

(参考) 決算概要 P. 14：投資不動産の内訳 (1)

P. 17：開発物件売却 実績・計画

【回答】

- ・ 来期の売却額については未定ですが、会社全体での増収増益も一つの要素として検討することになると思います。
- ・ 足元では需給のバランスは以前よりも安定し、リーシング状況が改善傾向にあります。
- ・ 今後は、売却のペースを緩やかにし、完成物件を一定期間保有して収益を得ることに注力していきたいと考えています。ただし、投資不動産残高をどの程度増やすかといった点に関しては、現時点で具体的な目標をお伝えすることはできません。

【質問 1 3】

今期は米国における大型土地売却取引があったなかで、来期に増益を実現するために想定される増益要因があれば教えてください。

【回答】

- ・ 来期の数値については、計画中につきコメントを差し控えさせていただきます。

【質問 1 4】

今後の ROE の見通しについて教えてください。

【回答】

- ・ 当初掲げた 2027 年 3 月期に ROE13% 台の達成は厳しいとみており、今後の見通しについては保守的に見ていただきたいと思います。

【質問 1 5】

国内金利上昇への対応について、次期中期経営計画では、成長投資と株主還元のバランスについて、現在どのような議論をされているのでしょうか。

(参考) 決算概要 P.12：連結貸借対照表 (2) 資産の部

【回答】

- ・ 第 8 次中期経営計画においては、引き続き成長投資を重要なテーマの 1 つに掲げる予定です。一方で、棚卸資産が増加していることを踏まえ、資産回転の改善を重要課題と位置付けています。特に未稼働資産については、早期の現金化を進めるよう現場へ指示しています。また、金利上昇に対応するため、2026 年 4 月より社内金利を引き上げる予定です。これにより、現場でもキャッシュフローをより強く意識した事業運営を徹底していきます。

(以上)