

大和ハウス工業株式会社 2027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 決算説明会 質疑応答（要旨）

【日 時】 2026年8月6日（木）17：00～18：00 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】

請負・分譲事業の売上総利益率について、賃貸住宅、商業施設、事業施設で通期計画を上方修正されています。資材価格が高騰する中で、お客様に価格転嫁を受け入れていただけているのか、利益率の改善状況について教えてください。また、事業施設事業の利益率改善には住友電設とのシナジーが影響しているのでしょうか。

（参考）決算概要 P.25：戸建住宅事業（1）

P.27：賃貸住宅事業（1）実績

P.32・33：商業施設事業（1）・（2）実績・計画

P.34：事業施設事業（1）実績

【回答】

- ・ 請負・分譲事業の利益率改善には、事業施設事業が最も改善しています。事業施設事業の売上総利益率の改善は、住友電設のグループ入りによる効果というよりは、好調な受注環境を背景にお客さまへ価格転嫁について丁寧にご説明し、ご理解をいただけていることが主な要因です。
- ・ 商業施設事業の第1四半期の売上総利益率は、前年同期比では悪化しています。請負・分譲事業において3割程度を占めている分譲事業において、採算性の低い案件や販売期間が長期化していた物件を積極的に売却したためです。通期の売上総利益率の計画については、今後の改善を見込んでいますが、計画の達成に向けて取り組みを強化する必要があると考えています。
- ・ 国内の戸建住宅事業もやや改善していますが、賃貸住宅事業も含め、収益性改善には課題が残ると見えています。今後も資材価格の上昇が見込まれることから、戸建住宅や賃貸住宅のように価格設定がある商品については、7月以降、一定程度の価格転嫁を進めていきます。

【質問2】

米国戸建住宅事業の通期見通しに変更はございませんか。第1四半期の売上総利益率は前年同期比で悪化しているものの、期初計画を上回っている状況です。この点も含めて足元の受注状況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.23・24：2027年3月期 セグメント情報 計画 (1)・(2)

P.26：戸建住宅事業 (2) 海外事業

【回答】

- ・ 今回、海外事業については全セグメントで通期計画を変更していませんが、米国戸建住宅事業の現時点の販売状況を踏まえると、売上総利益率については、通期計画を上回る水準で推移しているとみています。
- ・ 米国戸建住宅事業については、販売戸数の拡大により、売上高は好調に推移しています。これは、M&A や優良な土地の確保を継続して進めてきた成果だと考えています。一方で、金利は高止まりしているため、販売促進のためにインセンティブを付与しており、それが売上総利益率の低下につながっています。

【質問3】

開発物件売却の計画に対する進捗状況と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.19：開発物件売却 実績・計画

【回答】

- ・ 第1四半期の開発物件売却は計画通りに進捗し、売却金額が計画を上回って推移したことから、営業利益も計画を上回りました。通期計画については、足元の売却環境を踏まえると、上振れの楽しみがあります。

【質問4】

住友電設やスタンレー・マーチンが買収したホリデイ・ビルダーズの通期計画に対する業績寄与の見通しについて教えてください。

(参考) 決算概要 P.26：戸建住宅事業 (2) 海外事業

P.34・35：事業施設事業 (1)・(2)

【回答】

- ・ 第1四半期の住友電設の業績は順調に推移し、営業利益は44億円でしたが、のれん等の償却を考慮した利益で7億円となりました。通期では、のれん等の償却を反映した利益を113億円で見込んでおり、計画に対して順調に進捗しています。
- ・ ホリデイ・ビルダーズについては、現在の業績予想には織り込んでいません。売上高への寄与は見込まれるものの、のれん等の償却の影響により利益面での寄与は限定的となる見通しです。

【質問5】

5月に公表した2027年3月期の通期計画では、中東情勢の影響として、営業利益で1,000億円の下振れを織り込んでいましたが、今回その見込みから600億円の上方修正をしたことで、差額の400億円についてはどのような影響を想定されていますか。

(参考) 決算概要 P.4：決算トピックス (2)

【回答】

- ・当初見込んでいた1,000億円の下振れリスクの内訳は、国内830億円、海外170億円でした。今回の見直しで、国内分のうち600億円を上方修正しています。資材価格の高騰など先行き不透明な要素も残っているため、国内で230億円、海外で170億円のリスクは引き続き織り込んでいます。
- ・第1四半期終了時点で業績予想を上方修正するにあたり、事業環境や足元の業績動向を十分に精査したうえで、営業利益4,600億円という計画を設定しています。現時点では、この計画は十分に達成を目指せる水準と考えています。

【質問6】

次期中期経営計画の公表時期について教えてください。現在も中東情勢などの不透明要因を織り込んでいますが、こうしたリスクの見極めが進んだ段階で公表する考えでしょうか。

【回答】

- ・次期中期経営計画の公表時期は、現時点では未定です。現在、中期経営計画として公表するか、長期的な方針を示したうえで単年度ごとに説明していく形にするかなどを検討しています。
- ・なお、11月には株主還元方針やROEなどの資本政策の考え方・方向性などについて、一定の考え方をお示ししたいと考えています。

【質問7】

第1四半期は前年同期比で増益となりましたが、主な要因を教えてください。また、中東情勢を背景とした工事の前倒しなど一時的な押し上げ要因はあったのでしょうか。

(参考) 決算概要 P.3：決算トピックス (1)

【回答】

- ・第1四半期の増益の主な要因は、国内事業における売上総利益率の改善です。賃貸住宅事業では分譲案件の販売増加に加え、管理戸数の拡大や、高い入居率を維持しながらの賃料改定による収益向上が寄与しました。

- ・海外事業は増収となりましたが、売上総利益率の低下により利益の伸びは限定的でした。一方で、物流施設の開発物件売却による約 70 億円の利益が増益に貢献しています。
- ・中東情勢を背景に工事を前倒ししたことで業績が押し上げられたわけではありません。当初は工事遅延のリスクを懸念していましたが、代替品の活用などにより大きな影響はなく、工事は順調に進捗しています。
- ・今後懸念される点としては、主に今後の資材価格高騰に関するものです。現時点では事業への大きな支障は生じていませんが、不透明な要素が残るため一定のリスクを織り込んでいます。

【質問 8】

住友電設について今後の業績寄与をどのように見込んでいますか。また、グループ入りしたことによるシナジー効果について教えてください。

(参考) 決算概要 P.34・35：事業施設事業 (1)・(2)

【回答】

- ・住友電設の業績は順調に推移しているので、現在の計画を上回る可能性があると考えています。
- ・住友電設については、約 2 年分の受注残があり、まずは受注済み案件を着実に進めながら、グループ内での連携を拡大していきたいと考えています。

【質問 9】

米国以外の海外事業は、今後どのような成長や利益貢献を見込んでいますか。地域ごとの状況について教えてください。

(参考) 決算概要 P.36：海外事業

【回答】

- ・豪州では金利の高止まりが続いており、第 1 四半期の実績は当初の想定を下回りました。住宅事業の収益性改善に向けた取り組みを進めていますが、まだ業績へは表れていません。一方で、メルボルンで進めている賃貸住宅開発は順調に進んでおり、今後の売却時には利益貢献を見込んでいます。
- ・中国ではマンション販売を進めていますが、市場環境の改善は見られず、厳しい状況が続いています。現在 2 物件の販売を進めており、まずは投資資金の回収を優先しています。そのため、現時点で大きな利益貢献を期待できる状況ではありません。
- ・欧州では過去に採算の悪い 2 物件で大きな損失が発生しましたが、既存事業は安定して黒字を確保しています。今後は欧州での復興住宅需要に対する取り組みも進めており、事業を拡大させていきたいと考えています。

【質問 10】

長期金利が上昇する中で、資本コストも上がっており、資本収益性の改善が求められています。バランスシートの拡大も続いているますが、投資した資金の回収は今後どのように進むのでしょうか。今後 2 年程度の見方を教えてください。

【回答】

- ・ 第 7 次中期経営計画の 4 年間では、米国の住宅用地や国内の分譲住宅・賃貸住宅用地への投資を積極的に進めた結果、不動産の保有残高が当初計画を上回る水準まで増加しました。
- ・ 今後 3～4 年は、これまでのように投資を拡大していく段階というよりも、投資と回収のバランスを重視する期間になると考えています。これまで積み上げてきた販売用不動産を着実に販売・引き渡しすることで利益を実現し、投下した資金を回収していくことが重要なテーマになります。今後は新たな投資だけでなく、保有資産の回転や資本効率も意識しながら事業運営を進めていきます。

【質問 11】

業績予想の上方修正に合わせて増配した理由と、今後の株主還元の考え方について教えてください。配当性向 35%以上というこれまでの方針に変更はありますか。

(参考) 決算概要 P.4：決算トピックス (2)

P.22：業績予想 (3) 株主還元

【回答】

- ・ 今回、営業利益の計画を 600 億円上方修正したことを踏まえ、株主の皆さまの期待にもお応えする必要があると判断し、一株当たりの配当金額を 2 円引き上げました。
- ・ 現在お示ししている今期の配当性向は 40%を超える水準となっていますが、配当性向の新たな目標や方針を示したものではありません。
- ・ 今後の株主還元方針については、11 月ごろに改めてお示ししたいと考えています。

【質問 12】

資材価格上昇への対応として価格転嫁を 7 月より進める方針とのことですが、価格転嫁を受けて賃貸住宅の需要に変化はありますか。

【回答】

- ・ 現時点では、価格転嫁による賃貸住宅需要への大きなマイナス影響は見られておらず、受注も堅調に推移しています。金利上昇の影響はあるものの、賃料上昇を織り込んだ将来キャッシュ

フローをお客様に提案できていることに加え、長期のローンを活用した提案などにより、受注を確保できていると考えています。

- ・ 賃料上昇が期待できるエリアを戦略的に選定していることも、良好な受注環境を支えている要因の一つと考えています。金利は上昇しているものの、賃料水準も上昇傾向にあることから、こうした市場環境を踏まえた提案活動や営業努力により、受注水準を維持できていると考えています。

【質問 13】

今後、日米双方で金利上昇が予想される中、有利子負債やキャッシュフローをどのようにコントロールしていく方針でしょうか。

(参考) 決算概要 P.15：連結貸借対照表 (3) 負債・純資産の部

【回答】

- ・ 当社の D/E レシオは 2026 年 6 月末時点で 1.1 倍と、高い水準です。そのため、不動産投資と資金回収のバランスを適切に管理し、キャッシュの創出を進めながら D/E レシオの改善を図ることが重要な課題と認識しています。
- ・ 今後は不動産売却を着実に進める一方で、新規投資については、現在の調達金利や建設コストの上昇を踏まえ、投資採算性を従来以上に慎重に見極めていく方針です。
- ・ 販売用不動産残高は増加しているものの、大型の投資不動産については、当初想定していた水準には至っていません。今後は、投資家からの需要が期待できる収益性や成長性が高いアセットを厳選した上で、投資不動産の開発にも取り組んでいきます。

【質問 14】

今後のデータセンターの受注や利益貢献について見通しを教えてください。

【回答】

- ・ データセンター事業については、2026 年 4 月 1 日付でデータセンター事業本部準備室を事業本部とし、推進体制を強化しました。事業モデルとしては、印西の案件で採用した土地売却と請負を組み合わせたモデルに加え、当社がデベロッパーとして開発を手掛ける案件についても、東京および大阪で既に事業を展開しています。また、モジュール型データセンターの商品を開発し販売しています。今後は「請負」「デベロッパー」「モジュール型商品」の 3 つを事業の柱として、大和ハウスならではの特色を生かしたデータセンター事業を展開していく方針です。
- ・ なお、データセンター事業の収益性については、事業モデルや案件ごとに異なるため、現時点で一律にお示しすることは難しいです。

【質問 15】

米国戸建住宅事業の来期以降の利益率の考え方について教えてください。

(参考) 決算概要 P.26 : 戸建住宅事業 (2) 海外事業

【回答】

- ・ 来期以降の利益率については、金利動向の影響が大きいと考えています。金利が高止まりする場合と低下する場合では事業環境が大きく異なるため、現時点で一律に見通すことは難しい状況ですが、今後の事業拡大に向け、積極的な土地の取得は継続的に進めており、販売コミュニティの拡充や M&A 機会の活用を通じて、引き続き成長を実現できると考えています。
- ・ また、ファーストバイヤー比率が高いエリアでは、現在の金利水準が住宅ローンの利用を制約するケースもあります。今後、金利が低下すれば、こうした潜在需要が顕在化し、事業環境が大きく改善する可能性があると考えています。
- ・ 販売戦略については、一定の利益水準を確保しながら、売上高の成長も追求していく方針です。回転率のみを重視するのではなく、収益性とのバランスを図りながら販売を進めていきます。

(以上)