

大和ハウス工業株式会社 2022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】 2021年11月9日（火）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】

通期計画の修正について、開発物件売却をさらに積み増しする可能性はありますか。また、その他事業については、営業利益を下方修正しておりますが、ホテルやスポーツクラブ運営の業績見通しの考え方を教えてください。

（参考）決算概要 P.23：2022年3月期 業績予想(4) 開発物件売却

P.25：2022年3月期 セグメント情報 計画(2) 営業利益

P.30：商業施設事業

【回答】

- ・開発物件売却は営業利益を上方修正しておりますが、お示ししている702億円は商談が進んで確度の高い物件です。その他にも商談中の物件があるので、さらに上積みとなる期待はあります。
- ・その他事業の営業利益は、当初計画の150億円から20億円に下方修正しております。主な減少要因はリゾートホテルで約60億円、スポーツクラブで約20億円、エネルギーで約35億円です。ホテル事業については上期下期でほぼ同額の営業損失で見えていますが、エネルギー事業が上期の実績が苦戦しておりまして、前年同期比40億円の減益になっています。また、商業施設事業に入っているビジネスホテル運営についても約100億円の減益を見通しています。
- ・ビジネスホテルのロイネットホテルの稼働率は9月までの累計実績で40.4%です。通期の見通しは約45%。下期に大きくは回復しない想定で158億円の営業損失で計画を見直しています。一方、リゾートホテルについては20.5%、年間の見通しでは約24%と128億円の営業損失で見えています。ただし足元でのコロナの感染状況をみると、上振れる可能性はあります。

【質問2】

減価償却費について、事業施設の当初計画を大きく増額修正された理由を教えてください。

（参考）決算概要 P.37：減価償却費

【回答】

今年度から会計基準の改正等に伴い、従来より原価として認識していた一部の費用を減価償却費として処理することとなったためです。

【質問 3】

第 7 次中期経営計画について、検討されているテーマを差し支えない範囲で教えてください。

【回答】

・第 7 次中期経営計画は来年 5 月発表予定で、5 ヶ年計画を予定しています。大きなテーマの 1 つは、本年 4 月から本格稼働した事業本部制をベースとした経営改革です。グループ内で重複する事業の整理・合理化をはじめ、既にいくつかは実行に移しておりますが、グループ全体のサプライチェーンの見直しも図っていきたいと考えています。また、ポートフォリオの見直しにも着手していきます。

・そのほか、ESG の取り組み、パーパスやマテリアリティの設定など、サステナビリティ経営についてもしっかりと取り組んでまいります。

【質問 4】

事業施設事業の修正計画について、請負の売上高を上方修正され、売上総利益率は 15.0%を維持する計画です。一方、大和ハウス単体の事業別受注高の計画については、上方修正されていません。大手ゼネコンでは受注時採算が悪化する中で、御社は採算性も確保しながら受注を取れているのでしょうか。

(参考) 決算概要 P.31 : 事業施設事業

決算概要 P.32・33 : 事業別受注高 (個別)

【回答】

・事業別受注高 (個別) の全体については、上期が想定より上振れたため、コロナ前である 2020 年 3 月期の受注高実績 2 兆 44 億円を上回る、2 兆 700 億円で上方修正しました。なお、下期の計画については据え置いております。

・事業施設事業については、開発物件売却が順調に進捗しております。現場の受注環境については、企業の投資活動はコロナ禍のピークと比べて好転してきましたが、競争は依然として厳しいです。その中でも、当社が各地に保有する工業団地を活用しながら、採算の良い受注を確保しております。

【質問 5】

商業施設事業の受注時採算性について、都市型ホテルの運営については下振れましたが、それを除いた請負・分譲では上振れています。売上総利益率の計画の下方修正も軽微で、前年比ではプラスです。採算性や受注のアセットタイプの状況、それらの持続性について教えてください。また、資材価格高騰は織り込んでいるのでしょうか。

(参考) 決算概要 P.30 : 商業施設事業

【回答】

・商業施設事業は、上期の受注高が前年同期比で唯一マイナスになったセグメントです。コロナ禍に入り、特にホテルの請負工事が落ち込みました。その代わり産業用事務所・物流施設の受注高が増加し、ドラッグストアや食品スーパーの受注は引き続き好調です。しかし、ホテルの請負工事の落ち込みをカバーするには至っていません。

・資材価格高騰は継続しており、当社としては努力しながらも、お客様へも応分の負担は求めていきたいと考えております。そのため、粗利率を下げることは見込んでおりません。

【質問 6】

戸建住宅事業について、海外各社の上期の売上高・営業利益を教えてください。

【回答】

(億円)	売上高			営業利益		
	20/9	21/9	増減	20/9	21/9	増減
Stanley Martin (北米)	700	806	106	63	90	27
Trumark (北米)	7	100	92	△6	0	7
Box Hill (豪州)	27	38	10	3	6	3
Rawson (豪州)	89	107	17	△9	△10	△1

【質問 7】

海外事業について、各セグメントの内訳を見直しておられますが、それぞれの要因を教えてください。特に戸建住宅は売上高を上方修正、営業利益は据え置きとなっています。また、その他事業は、売上高はほぼ横ばいにも関わらず営業利益は下方修正していますが、こういった要因があるのでしょうか。

(参考) 決算概要 P.24・25 : 2022年3月期 セグメント情報 計画

【回答】

・戸建住宅事業の海外事業は、販管費が当初の想定よりも上がっていたことから、約1億円減益で見通しました。

・その他事業の海外は△18億円から△28億円へと下方修正しましたが、主に米国・欧州の統括会社がある他セグメントに入っていますが、当初予定に入っていなかったM&Aなどの費用が発生したため見直しました。

【質問 8】

戸建住宅の10月度受注が前年同月比△10%となっている要因を教えてください。

【回答】

・現場では市場環境の変化があったとは聞いていません。住宅ローン減税について、請負住宅の契約締結期限である9月末にかけて若干駆け込みはあったものの、その反動によるものかどうかは現時点では判断しかねます。

【質問 9】

米国の戸建住宅事業について教えてください。米国市場では7～9月の新築住宅販売が前年比約20%減と大きく落ち込んでおり、消費者マインドの低下が懸念されていますが、御社の状況はいかがでしょうか。

【回答】

・米国市場は、半年前の好況と比較すると若干風向きが変わっています。ウッドショック等の影響もあり、新築住宅の価格が高騰していることから、消費者の間では少し様子見の動きが見られています。とはいえ、引き続き、ミレニアル世代を中心に強い需要がありますので、急激に状況が悪化する可能性は低いと考えています。

・ただ、オペレーション面においては、感染症影響により、米国での許認可手続きに遅れが生じています。引渡し前の検査の進捗も含め、12月の期末に向けてスムーズに引渡しができるかどうか、若干懸念しています。

【質問 10】

賃貸住宅について、相続税対策といった需要も含め、受注動向について教えてください。

【回答】

・引き続き相続税対策の根強い需要があります。一方で、一部地域ではコロナ禍において対面での営業活動を控えているため、受注までの期間が長期化する影響が出ています。緊急事態宣言の解除に伴い、対面での営業活動が再開されれば、その影響は徐々に緩和される見込みです。

【質問 11】

事業施設事業の新たな取り組みについて、データセンターや公設卸売市場、陸上養殖施設等がもたらす業績インパクトについて教えてください。

(参考) 決算概要 P.4: トピックス

【回答】

・公設卸売市場については、富山で再整備事業における優先交渉権を得ていますが、今のところ今期の業績にもたらすインパクトはありません。卸売市場の建て替えについては請負工事を、余剰地については商業施設の建設・運営等で考えています。

・データセンターについては、千葉ニュータウンの2棟が着工済みでしたが、うち1棟は竣工しました。今期業績にはこれらが進行基準で寄与する見通しです。これ以外の土地でも商談を進めておりますが、現状、受注には至っておりません。

【質問 12】

物流施設の事業環境をアップデート願います。コロナ下でメーカー中心に在庫を積み増す動きや、ラストワンマイルの需要等、物流リートの話では需給はタイトと認識しておりますが、御社の感触を教えてください。来年度に向けて引き続き物流施設開発が業績の柱となりえるのか。

【回答】

物流施設開発については、プレーヤーが多く、供給も増え、競争は激しくなっておりますが、国内のEC率は2020年度で約8%と、まだまだ低い水準でありますので、引き続きテナントの需要はあると思います。また、当社の強みとしては、より良い土地での提案だけでなく、ナイキジャパンのECを当社グループで受託させていただくなどソフト面についても充実させてきているので、次の中計の中でも大きな柱になると思います。従って、需要もあり、当社の競争力もあると考えています。

【質問 13】

次期中計について方向性。次の5年間はデータセンターがメインテーマになるのでしょうか。物流施設も継続して続けられるかと思いますが、現時点で方向性が定まっていたらお聞かせください。

【回答】

・データセンターについては、物流施設に変わるものなのかというと、そうではないと考えております。

・経産省が中心となり、データセンターとなるべき地域を示された段階で、それに従って我々も土地を探していく段階です。千葉ニュータウン以外では、物流施設用地として仕入れた土地がいくつあるため、そこにデータセンターを誘致することを考えています。

・しかし、次の中計で開発の主たるものになるかかというと、金額的にもやはり物流施設開発が中心となると考えています。全体の開発の投資額も少しずつ増やしていきたいと考えています。少

しずつ投資を増やして、ストックも増やす、そして売却も増やし、次の投資に充てる。こういったサイクルでやっていこうと考えています。

【質問 14】

中国での事業について、恒大集団の件などに関連して何か懸念事項はありますか。御社の事業環境に何か変化があれば教えてください。

【回答】

- ・中国において現在販売中の 2 物件（下記参照）は、既に完売しており、全額回収済のため、全く心配していません。
- ・出資残高も 900 億円まで積み上がってきています。今後については、米中関係なども注視しながら投資を判断していきたいと考えています。

<中国でのプロジェクト概要>

プロジェクト名	総戸数	竣工予定	販売状況
南通プロジェクト (グレース・レジデンス)	I 期：680 戸	2021 年 11 月	完売
	II 期：800 戸	2022 年 6 月	完売
常州プロジェクト II (グレース・レジデンス)	636 戸（住戸のみ）	2022 年 1 月	完売

【質問 15】

開発物件売却について、物流施設は活況が続いているかと思いますが、商業施設やホテルなど、他のアセットの市況はいかがでしょうか。

【回答】

- ・今期商業施設では、グラノード広島（オフィス+ホテルの複合施設）と、名古屋丸の内にて開発したオフィスビルをほぼ同額で売却いたしました。丸の内のオフィスビルに関しては、完成後即時売却しています。
- ・オフィスについては、東京都心における空室率上昇への懸念が話題になっていましたが、好立地・高品質の物件には一定の需要があることが確認できたと考えています。当社では西新宿においてオフィスと賃貸住宅の大型複合物件を保有しており、こういった物件についても、来期以降売却の候補に挙がってきて、それなりの価格で売れるのではないかと考えています。

【質問 16】

御社の株式保有の理由の一つに、成長性の高さという魅力があります。次期中期経営計画において、ESG や構造改革にも力を入れる見込みという中で、どのような成長戦略を描かれるのでしょうか。

【回答】

- ・過去を振り返ると、営業利益は 2020 年 3 月期には 3,811 億円まで達していますが、同じような速いペースの成長を無理して目指すのではなく、様々な基礎を作り上げながら持続的な成長を目指していきます。
- ・成長の柱については、ひとつは海外事業です。次の 5 カ年計画では、成長に向けて投資を進めて参ります。
- ・国内では、縮小する市場の中で、シェアを伸ばしていかなければなりません。ESG を含めた成長戦略の一つとして、物流施設や高齢者向け施設への投資に加え、地方のショッピングセンターのリニューアルなど、「再耕」していく、循環型の事業を考えていく必要もあります。

【質問 17】

ホテルやスポーツクラブなど、新型コロナの長期化に起因する減益要因がある中で、通期計画を維持しているということは、開発物件売却の増加以外で、収益が改善している事業があるかと思いますが、新型コロナ影響を除いた事業で、全体の収益性に関して、期初からの変化を教えてください。

【回答】

開発物件の売却利益の増加以外では、賃貸住宅事業の賃貸管理において増益で見直しています。コロナで人の移動が制限されていたこともあり、高い入居率を維持できております。加えて、インターネット環境や宅配ボックスの標準化など、家にいる時間が長くなったという生活様式の変化によって、同業他社を含め、品質の高い住まいが選ばれており、当社では賃料値上げもできております。従ってアパートの賃貸管理事業の営業利益は当初計画より 55 億円ほどの増益で、今回計画を見直しています。

【質問 18】

部材等資材価格の高騰以外に、下期以降で懸念しているリスク要因があれば教えてください。

【回答】

リート市場を含め、不動産市場は好調なのですが、マーケットに変調を与える兆しとなる金利の上昇が一番の懸念事項です。

(以上)