

大和ハウス工業株式会社 2025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】 2024年11月12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
取締役専務執行役員 大友 浩嗣
常務執行役員 山田 裕次
IR室長 関 沙織

【質問1】

通期の業績予想は、第1四半期決算時に続いて二度目の上方修正となりました。このタイミングで上方修正した理由を教えてください。また、特別損失が前回修正計画比で増加する見通しとなった理由も教えてください。

（参考）決算概要 P.21：業績予想

【回答】

- ・2度目の上方修正に至った理由は、事業施設事業において、売却益の上振れや、売却物件の入替・追加により、開発物件売却の通期計画を上方修正したことが主な要因です。なお、開発物件売却の計画には、すでに契約が確定した物件のみを織り込んでいます。
- ・特別損失については、商業施設などの減損を今回織り込んでいます。国内で保有するいくつかの商業施設の細かい積み重ねによるものです。

【質問2】

商業施設・事業施設事業における請負事業の売上総利益率の見通しについて教えてください。

商業施設事業については、第2四半期は21.7%まで改善しているものの、通期計画は21.5%と据え置きになっています。下期は悪化する見通しでしょうか。

また事業施設事業については、フジタの営業利益率が第1四半期から改善しているにもかかわらず、セグメント全体の売上総利益率はわずかに悪化しています。一方で、通期計画の売上総利益率は上方修正しているので、受注時採算性の改善が下期に顕在化するというのでしょうか。

（参考）決算概要 P.3：決算トピックス（1）

P.33・34：商業施設事業 実績・計画

P.35・36：事業施設事業 実績・計画

【回答】

- ・商業施設事業の受注時採算性は改善傾向です。一方で分譲事業の積極的な取組みにより、請負・

分譲事業の分譲比率が 30～40%程度となっています。商業施設の分譲事業は、金利動向の影響等により採算性にボラティリティがあるため、売上総利益率の多少の変動が想定されます。ただ、受注採算性の改善を踏まえると、全体的には改善していくと考えています。

・事業施設事業についても、単体の受注時採算性は改善傾向にあります。また、請負事業の売上高のうち、大きな割合を占めるフジタにおいて、上期に採算性の低い大型工事の引渡しが完了したことや、請負事業に含まれる開発物件売却の比重が下期に大きいことも、売上総利益率の計画改善の要因となっています。なお来期以降も、受注時採算性の改善傾向は続くと考えております。

【質問3】

今回、通期計画の営業利益を上方修正した環境エネルギー事業とその他事業について、上期の営業利益実績に対し、通期計画の設定が保守的に見えます。何か要因があれば教えてください。

| 営業利益 | 上期実績 | 通期計画 |
|-----------|-------|--------|
| 環境エネルギー事業 | 71 億円 | 100 億円 |
| その他事業 | 20 億円 | 10 億円 |

(参考) 決算概要 P.25 : セグメント情報 計画 (2) 営業利益

【回答】

・(環境エネルギー事業) 冬季は夏季と比較し日照時間が短いため、太陽光発電による電源の確保量が縮小する見通しです。PPS (電力小売り) 事業の電源の確保量の減少を鑑み、通期計画を策定しています。また子会社の大和エネルギーにおける IPP (太陽光発電) 事業についても、夏季の方が発電量が多いため、上・下で差異があります。

・(その他事業) その他事業に含まれる響灘火力発電所は、2026 年 4 月の運転開始を目指し、バイオマス専焼発電所への改修を進めており、その影響を鑑み、通期計画を策定しています。

【質問4】

米国戸建住宅事業について、受注戸数が前年比で+8.3%となっています。足元の受注の状況と、受注が好調に推移している要因について教えてください。

(参考) 決算概要 P.27 : 戸建住宅事業 (2) 海外事業

【回答】

・米国住宅の受注について、1~4 月は比較のお客さまの購買意欲も高く順調に受注が進捗しましたが、6、7 月頃から大統領選挙の影響もあり買い控えが発生しました。しかしながら、10 月から受注戸数は回復傾向です。足元では、金利が上昇していますが、大統領選挙による買い控えも解

消するため、このまま回復傾向が続くことを期待しています。

【質問5】

11月5日にアライアンス・レジデンシャル社の持分取得を発表しています。今回の持分取得による、今後の業績への寄与について教えてください。

【回答】

・今後の利益影響額に関する具体的な数字は控えますが、同社はマルチファミリーの開発規模で米国トップクラスの企業です。同社の業績への貢献以外にも、当社の米国住宅ビルダー3社との土地情報の共有や、共同購買によるシナジーが期待できると考えています。

【質問6】

中国のマンション事業の足元の販売状況を教えてください。マンションの海外事業の通期は17億円の営業損失の見通しですが、中国の景気刺激策による業績上振れの期待はありますか。

(参考) 決算概要 P.31・32：マンション事業

【回答】

・販売状況については、この9月までと10月とで変化がありました。常州Ⅲは総戸数967戸のうち387戸を売出し中ですが、9月までは1桁程度になる月もありましたが、10月は23戸の契約がありました。10月末現在で累計197戸が契約済となっています。

・蘇州Ⅱは竣工がまだ先ということもあり、9月までは1戸程度という月もありましたが、10月は12戸でした。今後もこの水準が続くかはわかりませんが、政策の効果があつたのではないかと期待しています。

・通期計画については、開発プロジェクトの費用等を見ているので、変更していません。

【質問7】

来期以降の営業利益の考え方について教えてください。また、中計発表時から事業環境が大きく変わっているので、前倒しする、あるいは中計を新たに3年間で作り直すなどの可能性はありますか？

【回答】

・当第2四半期中計期間のちょうど半分が過ぎました。来年度の見通しについては、今期の着地ラインを見据えながら、各事業本部やグループ会社とのすり合わせや、海外事業の成長等も鑑

みながら議論したいと思います。

・次期中計の前倒しについては、7次中計最終年度の業績目標の達成が担保できることも重要だと考えています。中計策定時から事業環境が大きく変わりましたので、今の事業環境に合わせて中計を見直す可能性はあると思います。貴重なご意見として承っておきます。

【質問8】

2024年問題の影響について、第1四半期が終わった時点で、事業施設事業の保守的に見ていた部分の見直しをされました。下期にコストが上がるという話もあるなか、商業施設事業も含め、今後上振れの余地はありますか。

【回答】

・2024年問題の影響については、現状、業績に大きな影響を与える想定外のコスト発生等は出ておらず、事業施設事業の通期計画は十分に達成できると考えております。

・商業施設事業についても、同様に計画を達成できると見込んでいます。ロイネットホテルの運営では、高い稼働率を維持しながらADRを上げることができていることに加え、都市型ホテル事業で物件売却が当初予定を上振れて利益を上げました。

【質問9】

賃貸住宅事業の入居率が96%を割りましたが、家賃の値上げが進む中で入居率の確保が難しくなっているのでしょうか。今後の方針について教えてください。

(参考) 決算概要 P.30：賃貸住宅事業 (3)

【回答】

・季節要因もありますが、入居率が下がっている点については残念に思っております。従来から申し上げている通り、足元は家賃の値上げに注力しています。平均家賃は前年同期比で約2%上がっており、売上総利益率は改善しています。引き続き、入居率を上げていくことにも注力していきますので、期末に向かって改善していくと見ています。

【質問10】

10月度の月次契約速報についてコメントをお願いします。

【回答】

・足元のトレンドに大きな変化はなく、戸建住宅事業を除き全般的に国内の市況はいいのではな

いかと思います。

(参考) 2024年10月度契約状況のご報告

【質問11】

通期計画において、営業外収益と営業外費用を増やしている要因を教えてください。

(参考) 決算概要 P.21 : 2025年3月期 業績予想 (1)

【回答】

・営業外収益は、当初計画においては確度の高いもののみを織り込んでいましたが、上期までの実績を鑑み、今回修正に至りました。営業外費用については、支払利息（外貨建ての借り入れ）の増加等を鑑み、修正しました。

【質問12】

中計について、目標に掲げる営業利益 5,000 億円は実現性が高まり、コンセンサスも追いついてきたかと思います。当期純利益 3,400 億円や ROE 13%の達成への道筋について教えてください。

【回答】

・ROE 13%は常に意識しており、利益の上積みと株主還元強化で達成したいと考えています。8月に発表した自己株式の取得もその一つです。ROEの目標を達成するために、どれくらい営業利益の積み上げが必要なのか、どれくらいの還元をするのか、社内で議論とシミュレーションをしています。

(以上)