

大和ハウス工業株式会社 2023年3月期決算発表
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】 2023年5月12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
常務執行役員 財務部長兼IR室長 山田 裕次

【質問1】

米国戸建住宅事業の足元受注状況、今後の見通しについて教えてください。

【回答】

・2023年度の米国戸建住宅事業の業績は減収減益の計画としています。為替換算レートは、2022年度は132.70円、2023度は122円で計画していますので、為替影響を除いた売上では12%程度の減収計画です。

・昨年末は急激な金利上昇の影響を受け、物件によってはインセンティブも付けながら販売促進しましたが、年明け1～4月の受注状況は、非常に好調に推移しています。販売戸数ベースでは4カ月累計で2,288戸（対前年比+68.7%）となっています。今期販売予定としている5,291戸に対しての売上確保率は77%となっています。

・受注が好調な理由は、まず1つに金利が6%台で落ち着きお客様の動きが回復してきたためです。そして、中古住宅の在庫数が非常に低い水準であることも一因になっています。特に好調な南部（テキサス）では、この理由により新築住宅の需要が強くなっています。

・好調な受注環境は引き続き継続すると見えています。物件によっては一部値上げもしながら販売できており、想定より収益性の改善も期待できます。ただ今期の見通しについては、5・6月の状況を見てから判断したいと考えています。

・また米国では着工日数に6カ月程度を要するため、今期の好調な受注については来期以降の業績に寄与するものと考えています。

【質問2】

米国賃貸住宅の売却は今期計画に織り込まれていますか。また、米国の不動産市場の見通しについて教えてください。

【回答】

・米国賃貸住宅の売却は、2023年度は1物件で売上200億円、利益50億円程度で計画しています。前年度は、1物件、売上171億円、利益37億円でした。

・不動産市場については、融資問題やキャップレート等の問題もあり、足元の動きは鈍いです。

しかし当社が開発した物件の入居率は改善していますので、時期を見て売却していきます。

【質問3】

米国におけるローン事業の業績について教えてください。

【回答】

・ローン事業の売上高は、2021年度136億円、2022年度77億円でした。2023年度は56億円で計画しています。

【質問4】

商業施設事業・事業施設事業の足元の受注採算の回復状況について教えてください。また、7次中計で掲げているグループ集中購買の進捗状況と、2024年3月期計画にどれくらい織り込まれているのかを教えてください。

【回答】

- ・商業施設事業は2023年3月期通期の受注時原価率は76.2%で前年比0.5pt改善しています。
- ・一方で事業施設事業の2023年3月期通期では受注時原価率は回復していません。しかし、当社の強みである工業団地など分譲事業の売上構成比が今期は高まる計画としているので、売上総利益率の改善を見込んだ計画にしています。
- ・2023年3月期については、原価上昇抑制や原価低減にも取り組み、232億円のコスト削減効果がありました。そのうち、グループ集中購買の効果は10億円程度で、2024年3月期には、50億円程度の削減効果を計画しています。引き続き、グループ購買の規模を増やし、7次中計では1兆円規模のグループ集中購買によって、1,000億円のコスト削減効果を目指していきます。

【質問5】

今回発表された自社株買い350億円実施の意図を教えてください。また、今後の自社株買いの持続性についても教えてください。

(参考) 2023年5月12日付

「自己株式取得に係る事項の決定及び自己株式の消却に関するお知らせ」

【回答】

・割引率の変更により966億円の利益が出ましたが、ノン・キャッシュである為、2023年3月期の配当には加味しませんでした。しかしながら純資産は積みあがっており、当社が掲げる

ROE13%以上の達成に向けては、株主還元の強化が必要だと考えました。資本効率の改善に向けては、引き続き検討していきたいと考えています。

【質問6】

ホテル・スポーツクラブ事業で2024年3月期は65億円の増益計画とのことですが、考え方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 (1)

【回答】

・利益改善の比率が大きいのはホテル事業です。都市型ホテルは現在80カ所ありますが、2023年3月期は20億円の営業損失で122億円の利益改善を実現しました。2024年3月期は85%の稼働率、ADR10,500円で約5億円の利益を計画しています。コロナ前の2020年3月期は稼働率90%超、ADR10,000円以下で55億円の利益が実現していましたので、今期も増益の楽しみがあると思います。

・加えてコスモスイニシアが展開する宿泊事業が2023年3月期は9億円の営業損失でしたが、2024年3月期は29億円の利益を計画しているほか、スポーツクラブ事業も5億円の増益計画です。

【質問7】

国内事業の足元の契約状況について、戸建住宅は前年同月比▲14%、集合住宅事業は▲21%ですが、実態について教えてください。

(参考) 2023年4月期契約状況の報告

【回答】

・まず集合住宅事業について申し上げますと、事業環境に変化はありません。前年実施した計上基準の変更による影響でマイナスになっていますが、実態は前年比でプラスになっていると捉えています。一方で戸建住宅は、郊外エリアで分譲住宅を強化したり、請負住宅のニーズが高いエリアへ営業人員を増やしたりと改革を進めています。

【質問8】

2024年3月期の個別の受注計画について、戸建住宅・分譲住宅・集合住宅のいずれも強気の計画に見えますが、その背景を教えてください。

(参考) 決算概要 P.40 : 事業別受注高 (個別) (2) 計画

【回答】

・2022年4月より、計上基準を2カ月以内着工案件から、当月着工基準に変更しました。旧基準を元に3月までに計上した中に、4・5月に着工予定の案件が含まれていたこともあり、ハードルが低くなっています。

【質問9】

商業施設事業の請負で堅調なアセットタイプについて教えてください。また、インバウンドが回復する中、ホテルの受注状況についても教えてください。

【回答】

・ホテルの受注については2022年3月期の60億円程度から2023年3月期では100億円程度まで増えています。コロナ前は年間1,000億円程度の受注がありましたので、今後伸びる楽しみがあります。地方のオフィスビルや配送センターといった産業用のアセットタイプも、コロナ前の2020年3月期と比較して倍増しています。

【質問10】

事業施設事業について、個別の受注計画が前年比▲8.8%、設備投資額の計画が前年比▲410億円とのことですが、考え方について教えてください。

(参考) 決算概要 P.40：事業別受注高(個別)(2)計画

P.41：設備投資額

【回答】

・設備投資額に含まれている不動産開発投資が2024年3月期においては減る計画としています。実際の案件を積み上げて計画したものですので、商談機会が減っているということではありません。物流施設においてはマーケット全体での供給が多く、以前は竣工時に満床になっていました。しかし、足元は竣工後半年～1年ほどかかるようになっている状況ではありますが、テナントの需要は引き続き強いです。加えて、データセンターや公設卸売市場などいろんなアセットタイプが出てきているので、事業セグメントとしてはチャンスがあると考えています。

・ゼネコンとしての受注環境は、フジタも含めコロナが収まり、企業の設備投資が回復している実感があります。

【質問11】

2024年3月期計画について、営業外費用が前年比83億円増える要因を教えてください。

(参考) 決算概要 P.23 : 2024 年 3 月期 業績予想 (1)

【回答】

・支払利息の増加で約 50 億円を見えています。負債が増えていること、また米国各社が現地で資金調達する際の金利上昇を見込んでいます。

【質問 1 2】

データセンターの足元の進捗状況について教えてください。

【回答】

・品川において開発案件を進めているほか、東京圏西部において複数棟の請負案件を進めており、2 棟目まで着工済みです。また、大阪でも候補地が上がってきている状況です。

【質問 1 3】

2024 年 3 月期計画について、環境エネルギー事業が減収増益の計画となっておりますが、要因を教えてください。

(参考) 決算概要 P.25・26 : 2024 年 3 月期 セグメント情報 計画

【回答】

・昨年度は電力小売り事業において高コストでしか仕入れができない時期があったことから、新規契約を差し止めていたこと、また収益性改善に向けて契約解除を進めていることなどが主な要因です。

・また、FIT 終了に伴い、発電施設の請負案件は減少しています。一方、オフサイト PPA については今後具体化する案件が増えてくる見込みです。

【質問 1 4】

2024 年 3 月期計画について、特別利益 290 億円の内容を教えてください。

(参考) 決算概要 P.23 : 2024 年 3 月期 業績予想 (1)

【回答】

・主には大和リゾートとロイトン札幌の譲渡に係る特別利益を見込んでいます。

【質問15】

開発物件売却は増益の計画ですが、その蓋然性を教えてください。

(参考) 決算概要 P.22：開発物件売却

【回答】

・現段階ですべて確定している訳ではありませんが、蓋然性の高い案件で計画しています。市場環境が変わって厳しくなっているとは考えていませんので、早いタイミングで実現していきたいと考えています。

(以上)