

大和ハウス工業株式会社 2021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IR 電話カンファレンス 質疑応答（要旨）

【日時】 2021年2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

<香曾我部副社長 冒頭挨拶>

第3四半期の決算としては、お示ししている業績予想に向けて順調に推移しております。比較的小さいコロナの影響はあったものの、当社は建設業ですから、すでに獲得していた受注残を予定通り消化したことで、投資不動産についても順調に売却できています。また、アメリカの住宅市場が非常に好調で売上・利益を伸ばしました。

しかし、思ったほど株価に反応が無く、私としてはがっかりしている部分もあります。第3四半期までの累計で、経常利益・当期純利益は業績予想数値を超えており、計画上方修正への期待感もあるかと思いますが、不確定要素もあるため据え置きとしております。不確定要素のひとつは、まず新型コロナウイルスです。今も緊急事態宣言の真只中で、ホテル事業・スポーツクラブ事業、あるいは商業施設などがどう影響するのかということ、それら施設の減損もどう出てくるのかも読めません。また、特殊要因ではありますが、清算中の中国大連の物件ですが、3月20日に第1回目の競売手続きが開始となります。そこでどういった価格で落札されるかによっては今期の決算に影響を及ぼす可能性があります。以上の要素も考慮し、業績予想は据え置きとさせていただきますが、これらについては状況が固まり次第、見通しの修正ができればと考えています。

全体を見れば、当初想定していたようなひどい状況にはなっていないので一安心ではありますが、今後もこの状況は続くため、気を抜けないと思っています。

【質問1】

通期計画を据え置いた理由について。新型コロナウイルス感染症の再拡大により主にホテルやスポーツクラブ事業などにおいて、事業環境が不透明であることや、今後減損損失の可能性があるとのことですが、請負事業についてはいかがでしょうか。コロナの再拡大を受け、不透明さが増す懸念はあるのでしょうか。

【回答】

・戸建住宅事業については、3月末に売上を計上する分譲住宅の割合が例年より多いこともあり、その分の不確定要素はありますが、請負事業全般は、第4四半期に急速に悪化する懸念材料はありません。

・現段階ではっきりした数字を申し上げることはできませんが、今期の見通しについては、退職給付の運用益次第では営業利益 3,000 億円前後になるのではないかと考えています。

【質問 2】

退職給付については、計算差異として、通期計画に△150 億円織り込んでいるとのことですが、運用損益の状況はいかがでしょうか。

(参考) 決算概要 P.16 : 2021 年 3 月期 業績予想(1) 前年実績・修正計画

【回答】

2020 年 12 月末時点では、約 280 億円の運用益が出ています。

【質問 3】

流動化不動産の物流施設・事業施設の NOI 利回りが低下しています。物流施設のリーシングは、従来と比べて時間がかかっているのでしょうか。

(参考) 決算概要 P.14 : 投資不動産の内訳(2)

【回答】

・物流施設のリーシング状況に変化はありません。物流施設のための NOI 利回りでは 5.5%と、2020 年 3 月末から 0.3pt 改善しています。

・NOI 利回りの低下要因としては、新規稼働の事業施設 2 物件が挙げられます。1 つはオフィスと賃貸住宅の、もう 1 つはホテル・スポーツ施設を組み合わせた複合施設が、まだ巡航稼働に至っていないためです。

【質問 4】

個別の事業施設セグメントの受注高について、実績の半分以上が第 3 四半期 (10~12 月) に集中していますが、その背景について教えてください。また、10 月にデータセンターの受注がありましたが、それ以降追加はあったのでしょうか。

(参考) 決算概要 P.30 : 事業別受注高(1)

【回答】

・TMK を含めたベースになりますが、第 3 四半期で 1,010 億円の物件売却がありました。請負で大型の受注があったというわけではありません。

・データセンターについては、2 棟を第 3 四半期で受注計上しています。いずれも既に着工しており来期竣工する予定です。

【質問 5】

フジタの売上高・営業利益および受注動向について教えてください。

【回答】

売上高：3,000 億円（前年同期比：△769 億円）、営業利益：74 億円（前年同期比：△14 億円）です。受注高は 2,364 億円となっており、今期の見通し 4,600 億円に対しての進捗としては苦戦していますが、前年度も 3 月にかけて受注を積み上げていたので、達成できないという段階ではないと考えています。

【質問 6】

「大和ハウスロジスティクスコアファンド」について、投資家の属性や運用会社、物件の売却実績、今後の展望について教えてください。

（参考）決算概要：ハイライト 1

【回答】

当ファンドには企業年金や金融機関等の長期の資金から投資頂いており、第 3 四半期には物流施設 4 物件を売却し、約 580 億円の資産規模でスタートすることができました。来期には約 300 億円の物件を売却する予定があり、3 年後には資産規模 3,000 億円まで成長させたいと考えています。大和ハウスが作った物流施設に特化したファンドです。運用会社は大和ハウスアセットマネジメントです。

【質問 7】

減損損失について、どの分野が懸念で、どれくらいになる見込みか教えてください。

【回答】

分野でいうとホテル・スポーツクラブ・商業施設です。約 200 億円程度を見込んでいます。

【質問 8】

事業施設セグメントの営業利益に関して、第 4 四半期に特殊要因はありますか。また、売却益を除いた請負の営業利益率が改善傾向にあるようですが、その要因および今後の持続性について教えてください。

（参考）決算概要 P.29：事業施設事業

【回答】

請負の原価率については、前年同期比で単体では 3.3pt 改善、フジタも 2.8pt 改善しています。請負の原価率は良くなっていますが、受注環境としては良くないと認識しています。コロナに伴い計画が延期や中止となった案件が出ていることや、業界全体としては大型の工事が減ったことでスーパーゼネコンが金額の低いところまで来ており、受注環境として競争が激しくなっています。

【質問 9】

その他事業の営業利益について、通期計画△20 億円に対して第 3 四半期 132 億円ですが、どのように見るか教えてください。

(参考) 決算概要 P.21 : 2021 年 3 月期セグメント情報 計画(1) 営業利益 -前年実績・修正計画-

【回答】

その他事業は計画でお示ししているとおり、マイナスになると見えています。リゾートホテル、スポーツクラブといったところで回復がなかなか見られない中、固定費がかさみ、厳しい状況です。また、環境エネルギー事業では、1 月からの寒波により電力需要がひっ迫し、市場の価格が上がったことにより、電力小売り事業については 1 月は赤字となっています。2 月以降も安心できるような状況ではないこともあり、通期で△20 億円、もしくはもう少し下振れる可能性もあるのではないかと見えています。

【質問 10】

緊急事態宣言後のホテルの状況を教えてください。

(参考) 決算概要 P.28 : 商業施設事業

【回答】

緊急事態宣言の影響は極めて大きいです。Go To キャンペーンで持ち直してきていましたが、その反動が出ています。足元においては、リゾートホテルの稼働率は 1 桁台となっています。一部では営業日を限定したり、休業している施設も出ています。

【質問 11】

1 月の受注速報において、戸建住宅は△3%でしたがプラスに転換する兆候はありますか。また、商業・建築では受注環境が厳しいとの話もありましたが、いかがでしょうか。

【回答】

- ・公表している受注は先行指標ではありますが、その前に契約高があります。当社としては契約してファイナンスが付き、着工 2 カ月以内の目途がついたものを受注計上しています。
- ・戸建住宅について、契約高ベースでみると 7 月からプラスに転じており、10 月だけがマイナスでした。大きな数字ではないものの、徐々に数字は作れていると認識しています。
- ・流通については、上期はホテル案件が相当数ありましたが、下期は物流施設・介護施設案件で受注は上積みしているものの、ホテルの分を相殺できるところまでには至っていない状況です。
- ・受注に関して、なかなかプラス基調にならないため、困った状況だと思っています。事業施設については、請負のところで競争が激しくなっており、フジタも含めて苦勞しています。商業施設についてはホテル案件で 1,000 億円強あった手持ちが無くなりました。私としては、来期の数字を作るうえで、売上高は今期最終着地から+5%の増収というストーリーを描いておりますが、この状況が続くと難しいのではないかと考えています。

【質問 12】

11 月の上方修正に対して最終的に利益が上振れたとしても、配当性向は既に 30%を大きく上振れているので、配当増額の可能性は低いでしょうか？

【回答】

配当に関しては、必ずしも据え置きとは考えていません。利益が増えれば、それに応じて対応したいと考えています。しかし、内容は精査したいです。運用益で増益となれば配当増額はどうかと思いますが、実質のところが増えたならば、増配の検討に値すると考えています。

【質問 13】

販管費の通期見通しについて教えてください。第 3 四半期までは、新規連結による増加分もありながらも、経費削減は進んでいるようです。第 4 四半期は計画通り進捗する見込みでしょうか。また、販管费率について、平準的な考え方を教えてください。

【回答】

- ・販管費は前年同期比△34 億円、通期計画 5,030 億円に対しての進捗率は約 70%です。
- ・全社的に経費削減を進めており、通期計画は超えないだろうと考えています。また、退職給付の投資運用益なども加味することで、さらに圧縮できる余地があります。
- ・今期の販管费率は 11%強です。来期以降については、売上高によって変わってはくるものの、今期と同程度の 11%台は維持したいと考えています。
- ・来期はコロナ前のような 2 桁台の利益成長は難しいと思いますが、経費削減も併せて進めることで、増益を目指してまいります。

【質問 14】

ホテルおよびスポーツ施設について、保有資産の簿価を教えてください。

【回答】

- ・リゾートホテル（ロイヤルホテル 28 カ所） 294 億円
- ・都市型ホテル（ロイネットホテル 61 カ所、D-CITY8 カ所） 454 億円
- ・スポーツ施設（71 カ所） 61 億円
- ・ロイネットホテルは、今期コロナ禍で赤字に転落するまでは黒字だったことから、減損リスクは小さいと見ています。D-CITY については賃貸物件が多く、簿価は約 48 億円と、リスクは高くありません。
- ・そのほか商業施設については、コロナの影響によって全体が落ち込んでいるというわけではないものの、保有施設数が多いため、いくつかは減損の可能性があります。ただし、そんなに大きな数字ではありません。
- ・前期は減損損失として 170 億円を計上しましたが、そのうち約 90 億円はのれんの償却であり、全てが固定資産の減損損失ではありません。したがって、よほどのことがない限り、200 億円を超える規模の減損を計上する可能性は低いと考えています。

【質問 15】

賃貸住宅の受注環境について教えてください。月次受注は 12 月以降プラスに転じておりますが、足元の状況や今後の見通しはいかがでしょうか。底打ち感はありますか。また、コロナ後を見据えた営業人員増強に向けて中途採用はされていきましたか。

【回答】

- ・受注環境については、1 回目の緊急事態宣言の解除後から大きな変化はなく、相続税対策の需要は根強く、手ごたえはあります。ただし足元では、新型コロナウイルス感染症の再拡大により、対面での商談機会が減少していることもあり、受注はプラスにはなっていません。
- ・今後は、グリーン住宅ポイント制度を訴求し、需要喚起に努めていきたいと考えています。
- ・営業人員については、当社では中途採用はほとんどしておらず、新卒で採用して育てています。

【質問 16】

ホテルの営業は、一部休館日を設けるなどして緊急事態宣言に対応されているとのことですが、その場合人件費等は、第 1 四半期同様、特別損失（新型コロナウイルス感染症拡大に対する臨時費用）に振り替えるのでしょうか。

【回答】

長期間休館した場合には特別損失として計上しますが、そういったホテルは現時点ではありませんので、振り替えはほとんど発生しないと考えています。

【質問 17】

2020年3月末と比較して、資産は3,610億円増加していますが、その内訳について教えてください。

【回答】

- ・主に現預金および不動産の増加によるものです。
- ・現預金の増加要因については、コロナ禍においてグループ会社での運転資金需要が高まっていることから、手元資金を厚くしており、ハイブリッドローンを発行したことが挙げられます。ハイブリッドローンは、資金需要の面から考えるともう少し遅いタイミングで良かったのですが、調達環境を見て2020年10月に実行いたしました。
- ・販売用不動産の増加については、要因はいくつかありますが、戸建住宅事業では米国のスタンレー・マーチン社で209億円、トゥルーマーク社で113億円増加しており、主には海外の不動産が増えているためです。またマンション事業では、国内の完成在庫増加や、アメリカや中国での分譲マンションの開発を進めていることによるものです。今後更に販売を加速させ、資産をスリム化したいと考えています。

(以上)