

大和ハウス工業株式会社 2025年3月期 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】 2025年5月13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 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】

開発物件売却の計画について、期中にさらに上積みの可能性はありますか。また、売却の目途が立っている物件について、売却予定時期を教えてください。

（参考）決算概要 P.21： 開発物件売却 実績・計画

【回答】

- ・売却物件のリストアップはしていますが、売却先が全て決まっている訳ではなく、これから交渉する物件もあります。
- ・過年度の傾向としては、計画に織り込んでいなかった物件の売却実現、想定以上の金額の売却等により開発物件売却の業績は上振れする傾向にありますが、今年度の計画については、現段階では上振れすると明言することは差し控えさせていただきます。
- ・開発物件売却は、例年前半期間に偏る傾向にあります。今年度についても、前年ほどではありませんが、第1四半期にある程度の売却が実現すると見込んでいます。

【質問2】

売上総利益率について、2026年3月期の見通しを教えてください。

【回答】

- ・2025年3月期はセグメントによって濃淡はありますが、計画していた利益率は達成しました。
- ・2026年3月期の計画については、商業施設はテナント賃料の上昇に少し時間がかかっていますが、価格改定をした戸建住宅、受注状況が堅調な賃貸住宅、事業施設はフジタを含め良い状況に向かっていることを踏まえ、全体では0.9ptの改善（開発物件売却および数値差異の影響を除く）を見込んでいます。良い条件で受注できた案件が業績に寄与するサイクルに入っています。
- ・材料費については、材料によって上がり下がりがありますが、トータル見れば引き続き高止まりしていますし、人件費については人手不足への懸念はあり、注視しています。

【質問3】

2025年3月末のD/Eレシオは0.8倍となっています。2026年3月期は前期と比較して、開発物件売却の売上高が減少すること、設備投資額も1,000億円程増加する計画を踏まえると、DEレシオが更に上昇する懸念もあるかと考えますが、2026年3月期の見通しを教えてください。また、自社株買いの検討状況についても教えてください。

(参考) 決算概要 P.17：負債・純資産の部

P.21：開発物件売却 実績・計画

P.42：設備投資額

【回答】

・今期、開発物件の売上高は減少するものの、中計が始まった2022年度から9,900億円ほど増加した販売用不動産の売却を進めることなどで有利子負債の拡大を抑え、DEレシオの水準を維持していきたいと考えています。販売用不動産の増加は、国内外の優良な住宅用地の確保に加え、近年好調な賃貸住宅や商業施設における分譲事業の拡大によるものです。

・中計最終年度に掲げるROE13%を意識して、自社株買いも含めて株主還元の拡大を検討していきます。

【質問4】

2025年3月期は、例年よりプロジェクト工事損失や評価損失の引当、保有施設の減損損失などが多く計上された要因と、今後のリスクについて教えてください。

(参考) 決算短信 P25. : b. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

【回答】

・2025年3月期は、賃貸住宅事業において、欧州の大型プロジェクトで、原価が想定を超えて発生している状況等を鑑み引当金を計上。マンション事業では、主に中国のプロジェクトにおいて、不動産市況や販売状況を鑑み引当金を計上しました。それぞれ、個別プロジェクトの特殊要因によるものであり、追加引当金計上の予定はなく、今後このような損失の発生を低減させていきたいと考えています。

【質問5】

米国戸建住宅について、足元の受注状況と、2026年3月期の計画が減益となっている背景を教えてください。

(参考) 決算概要 P.29：戸建住宅事業(2) 海外事業

【回答】

- ・足元の契約状況は、住宅ローン金利の高止まりの状況や現地政策の不透明感など、様々な要因で様子見されているお客様もいらっしゃる中、エリアごとで濃淡はあるものの、4月単月では前年比+5%です。4月前半はトランプ政権の動向を様子見するお客様もいたようですが、4週目については販売戸数を伸ばせており、通期の受注計画に沿って販売戸数は伸びています。
- ・今期は減益計画となっていますが、これは前期の換算レートが151.44円に対して今期の計画レートを140円であることが影響しており、現地通貨ベースでは増収増益の計画です。

【質問6】

数理差異の影響を除く管理販売費について、2025年3月期実績は前年比548億円の増加、2026年3月期の計画では、365億円の増加となっていますが、内訳を教えてください。

【回答】

- ・実績比+548億円の内訳は12ページに記載の通り、一番大きい要因は人件費(+264億円)です
 - ・計画比+365億円の内訳は、人件費が大半を占めます。ハウス単体は年収ベースで約10%給与改定をしており、その影響を織り込んでいます。
- (参考) 決算概要 P.12：損益の概要(3)

【質問7】

国内戸建住宅事業は、利益改善する計画ですが、その背景を教えてください。

(参考) 決算概要 P.28：戸建住宅事業(1)

【回答】

- ・請負では売り方改革、スマート・セクション／スマート・デザインの拡販により、分譲住宅よりも利益率が高い、請負の戸数を増やす計画としており、利益率が改善すると見込んでいます。
- ・分譲住宅においては、設計や営業のコストを抑えながら、販売戸数を増やすことで利益率の改善を目指していきます。

【質問8】

米国戸建事業について、足元のインセンティブの状況と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.29：戸建住宅事業(2) 海外事業

【回答】

・今期は住宅ローン金利が高止まりする前提で、住宅ローン金利を一部負担するインセンティブ等はそれ相応に必要なことを想定していました。東部と西部については、足元は想定通りの状況です。一方で、南部テキサス地域については、金利感応度が高いエリアとなっており、インセンティブは積極的に付与している状況ですので、益率の動向は注視している状況です。

・受注状況の採算性については、1～4月の受注状況を見る限り、計画から大きな乖離はないと考えています。

【質問 9】

2026年3月期の賃貸住宅・商業事業・事業施設事業について、請負・分譲事業の売上高の見通しの考え方について教えてください。

(参考) 決算概要 P.31：賃貸住宅事業(2) 計画

P.36：商業施設事業(2) 計画

P.38：事業施設事業(2) 計画

【回答】

・前期は労働時間の規制の問題もあり、当初は保守的な計画でしたが、2026年3月期は、3事業とも全て増収の計画としています。アグレッシブな目標値ではありますが、計画達成に向けて注力していきます。

【質問 10】

今期の業績予想では、営業外収支が前期に比べて約100億円近く悪化する計画となっていますが、その背景を教えてください。

(参考) 決算概要 P.22：2026年3月期 業績予想(1)

【回答】

・今期は支払利息について100億円程度の増加を見込んでいます。

【質問 11】

商業施設事業のうち、都市型ホテル運営事業について教えてください。決算概要に記載されている、都市型ホテルを1件売却した影響を除くと、前期から今期にかけて業績はどのように推移していく計画でしょうか。

(参考) 決算概要 P.35-36：商業施設事業

【回答】

・都市型ホテル運営事業について、前期の売上高 977 億円・営業利益 159 億円にはホテル 1 物件の売却が含まれていました。その影響を除くと、今期は増収増益となる計画です。

・2025 年 3 月期の国内ダイワロイネットホテルズの稼働率は 88.5%、ADR は 13,196 円でした。足元 4 月度の稼働率や ADR ではそれらを上回る非常に高い結果となっていますので、都市型ホテル運営事業については、計画を上振れる楽しみがあると期待しています。

【質問 1 2】

大和ハウス単体の事業別受注高について、ビジネス系事業の前年比での増減要因や、好調なアセットタイプについて教えてください。

(参考) 決算概要 P.41：事業別受注高（個別）

【回答】

・商業施設事業は、ホテルや介護施設の受注が堅調に推移しています。
・事業施設事業は、建築費高騰の影響もありますが、引き続き物流施設の引き合いに加え、工場などのリフォームや買取再販を行うビズリブネスも好調です。なお、事業施設事業で受注高は、利益率に拘った受注活動を進めたことなどにより対前年比で減少しました。

【質問 1 3】

事業施設事業の、請負・分譲事業の売上総利益率は、対前年比で 1.4pt 改善する計画となっています。改善理由と請負の受注時採算の動向について教えてください。

(参考) 決算概要 P.38：事業施設事業(2) 計画

【回答】

・大和ハウスも改善する見込みですが、特にフジタの請負工事の益率が、旺盛な受注環境により大きく改善していくと見込んでいます。
・受注時採算性についても、2025 年 3 月期の実績は、2024 年 3 月期に比べ改善しており、これが今期に寄与してくると思っています。

【質問 1 4】

流動化不動産のうち、物流・事業施設について 2,867 億円が稼働中となっています。マーケットにおいては首都圏で物流施設の空室率に上昇もみられますが、物件売却に向けた現状のリーシング状況をアップデートいただけますでしょうか。

(参考) 決算概要 P.18 : 投資不動産の内訳(1)

【回答】

・市場環境について、ここ数年は物流施設の供給量が多く、以前よりはリーシングが難しい状況が続いていましたが、足元では改善傾向にあります。売却計画の達成に向けて、リーシング状況は悪くないと認識しています。

【質問 15】

2026 年 3 月期の対米ドルに関する為替感応度を教えてください。

【回答】

・現状の感応度としては、1 円で営業利益 4 億円程度と見込んでいます。

(以上)