

大和ハウス工業株式会社 2026年3月期第1四半期 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8月6日（水）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・IR担当 山田 裕次
IR室長 関 沙織

【質問1】

売上総利益率は各セグメントとも前年比で改善がみられますが、通期計画に対する進捗や評価についてお聞かせください。また、2026年3月期の年間配当予想を前回の165円から170円に修正された背景を教えてください。

（参考）決算概要 P.3：決算トピックス

【回答】

- ・ 今期は、数理差異の影響を除くと、管理販売費が365億円増加、開発物件売却益が302億円減少するなかで、250億円の営業増益を目指していますが、当第1四半期では売上総利益率が改善傾向にあり、通期計画に向けて着実に進捗していると見ています。
- ・ 請負事業における売上総利益率の改善については、特にB to B案件において、受注段階から利益率にこだわる取り組みの成果が実現してきた結果であり、想定以上に改善傾向は強く出ました。
- ・ 売上総利益率の改善を確認できたことや、通期計画に向けて着実に進捗している状況を踏まえ、今回、年間配当予想を170円に引き上げる判断に至りました。

【質問2】

D/E レシオの考え方について、改めて確認させてください。来年度またそれ以降に関してどのようなお考えでしょうか。

（参考）決算概要 P.14：連結貸借対照表（3）負債・純資産の部

【回答】

- ・ 2025年6月末のD/E レシオは0.91倍となり、財務指標として掲げている0.6倍程度から乖離していますが、来年度は、目安となる水準に近づけるために、開発物件売却を増やすことや、販売用不動産の回転率を高めるなどして、有利子負債を減らしていきたいと考えています。
- ・ それ以降については、来年度に発表予定の第8次中期経営計画の策定に向けて、成長投資と株主還元に関する資金配分、キャピタルアロケーションを議論しています。これまでD/E レ

シオは、財務の健全性を担保するための指標として掲げてきましたが、将来に向けてはどのような指標が適切かという観点でも議論を進めているところです。

【質問3】

米国戸建住宅の受注戸数について、1～3月累計は前年同期比で6%減少した一方、4～6月累計は19%増加と回復傾向が見られます。ただ、米国住宅市場全体としては依然として力強さに欠ける印象もあります。御社の受注回復の背景と、今後の見通しについてご説明ください。

(参考) 決算概要 P.25：戸建住宅事業 (2) 海外事業

【回答】

- ・ 米国戸建住宅事業では、スタンレー・マーチン社の受注が好調に推移しています。これまで、優良な宅地の積極的な仕入れを継続してきた結果、販売コミュニティの数は2025年1月時点で85箇所だったものが、6月には111箇所まで増加しています。販売コミュニティの拡充が、受注戸数の増加に寄与しています。
- ・ 米国戸建住宅事業の第1四半期の売上総利益率は改善できており、第2四半期以降も、販売コミュニティの拡充を予定していますので、市場環境が大きく悪化しない限り、現状の改善基調は継続可能と考えています。

【質問4】

不動産投資について、近年では土地を取得せずに賃貸借形式で開発に関与するスキームが増えているため、不動産開発投資は大きく伸びないとの見方もありましたが、実績としては想定以上に伸びていない印象を受けます。不動産投資に対する方針変更や投資が進まない要因があればご教示ください。

(参考) 決算概要 P.17：不動産開発投資の進捗状況

【回答】

- ・ 投資方針に大きな変更はありません。事業毎に不動産投資枠を設定し、売却とのバランスを意識しながら不動産投資を進めており、第2四半期以降も計画通りの進捗を見込んでいます。
- ・ 最近ではレジデンス系の大型不動産開発案件が増加傾向にあると認識しています。これまで、分譲マンション価格の上昇が賃貸住宅の賃料上昇を上回っていたため、大型案件は限定的でしたが、直近では賃料の上昇が見られることから、新たなレジデンス系の不動産開発投資の機会が期待できます。

【質問5】

営業利益の通期計画 4,700 億円の達成に向けて、セグメントごとの進捗状況に濃淡があれば教えてください。

(参考) 決算概要 P.10-11 : セグメント情報 実績

P.22-23 : セグメント情報 計画

【回答】

- ・ 国内の戸建住宅事業は、計画に対して若干の遅れが生じていると認識しています。
- ・ 賃貸住宅事業は、請負・分譲事業の売上総利益率の改善が進んでおり、賃貸・管理事業でも管理戸数の増加や賃料の適正な引き上げが順調に進んでいることから、上振れの可能性があると考えています。
- ・ 開発物件売却に関しては市況が良好であり、計画通りに進捗している状況です。

【質問6】

米国戸建住宅事業における用地の確保状況について教えてください。

【回答】

- ・ 米国子会社 3 社において、2025 年 3 月末時点で約 38,500 区画の用地を確保しており、コントロール区画を含めると合計で約 70,900 区画となっています。中でも、スタンレー・マーチン社における用地確保が順調に進んでいます。

【質問7】

国内の戸建住宅事業について、第 1 四半期の住宅売上戸数は前年比で減少しています。分譲事業の現状についてご説明ください。

(参考) 決算概要 P.24 : 戸建住宅事業 (1)

【回答】

- ・ 国内の戸建住宅事業においては、分譲事業の強化を進めてまいりましたが、当初の想定ほどの成果が得られておりません。主な要因として、当社の分譲住宅は比較的高価格帯であるため、特に地方においては想定より需要との乖離が生じていました。これを受け、価格を抑えた商品の提供を進めた結果、利益率が低下する状況となっています。そのため、現在は利益率の確保を重視し、一棟当たりの単価が高い請負事業へも注力しながら、請負事業と分譲事業のバランスを取る事業を展開しています。
- ・ 新設住宅着工戸数が減少傾向にあることも踏まえ、国内戸建住宅の市場は厳しい局面にある

と感じています。

【質問 8】

賃貸住宅事業が好調に推移している要因は何でしょうか。入居率の高さによるものでしょうか。
(参考) 決算概要 P.26-28：賃貸住宅事業

【回答】

- ・ 賃貸住宅事業においては、当社が施工した建物に対する賃貸管理の獲得率が年々改善しており、新規物件の管理戸数が増加しています。これに加え、入居率についても改善が進んでいます。さらに、賃料は前年比で 2.1%の上昇が実現できています。
- ・ 計画策定時には、賃貸・管理事業の通期売上総利益率を前年度と同水準の 16.3%で見込んでいましたが、第 1 四半期の実績はこれを上回っており、今後もこの水準が継続することを期待しています。

【質問 9】

売上総利益率には改善傾向が見られる一方で、管理販売費の増加により営業利益の進捗は鈍いように見受けられますが、今後の見通しを教えてください。
(参考) 決算概要 P.8：損益の概要 (1)

【回答】

- ・ 管理販売費については、通期計画 6,500 億円に対して概ね計画通りに推移していると認識しています。
- ・ 今後、日本国内では金利が上昇する可能性があるものの、インフレの進行に伴い価格転嫁が進み、売上総利益率については良い方向に向かうと見込んでいます。
- ・ 商業施設事業や事業施設事業における売上高は、年度後半に引渡しが集中するため、現時点では進捗が遅く見えるものの、計画通り順調に進んでいます。このまま進捗すれば、営業利益の通期計画は十分に達成可能と見込んでいます。

【質問 10】

開発物件の売却先の属性について教えてください。大和ハウスリートには売却しているのでしょうか。
(参考) 決算概要 P.18：開発物件売却 実績・計画

【回答】

- ・ 当第1四半期は、大和ハウスリートには売却しておりません。大和ハウスアセットマネジメントが投資助言会社を務める物流施設特化型の私募コアファンドには、マルチテナント型であるDPLなど、物流施設を数件売却しています。その他は外部の売却先です。国内・海外の資金や私募リート等、属性について一概に傾向があるわけではありません。

【質問11】

大和ハウス個別の契約状況を4～6月累計で見ると、開発物件売却を除いた前年比で流通店舗事業が+20%、建築事業が+25%と、いずれも好調です。各セグメント内で、特に需要が伸びているアセットタイプを教えてください。

(参考) 2025年6月度契約状況のご報告

【回答】

- ・ 流通店舗事業では、産業用事務所やホテル、マンションなどの引き合いが増加しており、中古車販売店やカーディーラーの契約も堅調です。建築事業では物流施設や工場、医療施設などのアセットタイプが好調となっております。

【質問12】

請負・分譲事業の売上総利益率について、各セグメントで前年同期から改善しています。特に戸建住宅・賃貸住宅・商業施設事業では、通期計画より高い実績となっております。売上総利益率は、通期計画の上振れが見込めるでしょうか。

(参考) 決算概要 P.3：決算トピックス

【回答】

- ・ 年間計画に対して、現時点で売上総利益率は上振れ基調であり、この傾向を維持したいと考えております。但し、請負事業については、今後受注した物件が工事進行基準により当期の業績に寄与しますので、通期の利益率については今後の受注環境によるところもあります。
- ・ 事業施設事業の売上総利益率は、第1四半期時点で通期計画の水準には達成していないものの、前年同期比では大きく改善しており、通期計画の水準までの改善を見通しています。

【質問13】

海外事業のエリア別業績について、米国における第1四半期の営業利益率が通期計画に比べ低

い水準となっています。この営業利益率について、通期に向けての見通しを教えてください。

(参考) 決算概要 P.35 : 海外事業

【回答】

- ・ 通期計画で掲げる営業利益率に対して、現状特段の懸念材料はなく、計画に対して順調に進捗していると認識しております。なお米国のマルチファミリーの売却が計画には織り込まれています。

【質問 1 4】

米国戸建住宅事業に関して、現在の受注および引渡の状況を踏まえ、通期で計画している 8,600 戸の引渡の見通しを教えてください。

(参考) 決算概要 P.25 : 戸建住宅事業 (2) 海外事業

【回答】

- ・ 8,600 戸の引渡計画について、現時点で十分に源泉を確保できている状況ではありませんが、大きく計画を下回ることはないと考えています。

【質問 1 5】

開発物件売却について、第 1 四半期は順調に推移していますが、通期計画達成に向けた見通しをお聞かせください。また、第 2 四半期以降において、開発物件売却のボリュームが多くなる時期があれば教えてください。

加えて、今年度に米国のマルチファミリー物件 1 件の売却を計画している件について、現時点での売却見通しを教えてください。

(参考) 決算概要 P.18 : 開発物件売却 実績・計画

【回答】

- ・ 今年度に売却を予定している物件について、国内の物件は概ね売却の目途がたっており、以降は第 3 四半期で売却が進む見通しです。米国の物件については、複数の売却候補先と交渉を進めていますが、金額などの条件を見極めながら進めていく計画です。

【質問 1 6】

建築費が上昇している現在の環境下において、商業施設事業および事業施設事業における受注動向に変化があれば教えてください。

【回答】

- ・ 近年、ホテル関連の引き合いが増加傾向です。当社では、豊富な土地情報力を活かし、首都圏を中心にインバウンド需要を見据えたアパートメントホテルの開発も手掛けています。

(以上)