

大和ハウス工業株式会社 2026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 決算説明会 質疑応答（要旨）

【日 時】 2025年11月13日（木）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】

2026年3月期の通期計画を上方修正されましたが、ROEの着地見通しを教えてください。また、今後の自己株式取得の可能性について教えてください。

（参考）決算概要 P.21：業績予想（1）

【回答】

- ・ ROEの当期着地見通しは約11%です。
- ・ 約3,000億円のM&A案件もあり、すぐに自己株式取得を実施することは考えておりません。
- ・ 次年度から開始予定の第8次中期経営計画において、成長投資も含めて、調達・還元のバランス、ROEや財務健全性のバランスをお示ししたいと考えています。

【質問2】

事業施設事業の通期計画について、請負・分譲事業の売上総利益率を下方修正（▲2.0pt）していますが、足元の受注時採算や、来期の見通しについて教えてください。

（参考）決算概要 P.36：事業施設事業（2）計画

【回答】

- ・ まず、戸建住宅事業において、米国での大型土地売却を実施したことにより、通期計画を上方修正しました。この土地はスタンレー・マーチン社がもともと住宅用地として取得しておりましたが、データセンター用地として購入のオファーを頂きました。用途変更が終わり次第決済することとして来期の売却を見込んでいましたが、今期に取引が完了したことから、計画の上方修正に至りました。
- ・ それを受け、各事業の進捗状況を精査したところ、事業施設事業においては、子会社フジタの開発不動産の売却を来期以降に繰り延べることとなりました。なお、フジタについては請負・分譲事業に含まれているため、売上総利益率を下方修正しました。
- ・ 通常の請負・分譲事業については第2四半期の実績は、対前年比+1.8pt改善しています。受注

時採算含め売上総利益率は引き続き改善傾向にあります。

【質問3】

米国戸建住宅の受注戸数について、7～9月累計は前年同期比で+37%と大きく増加した背景を教えてください。また、これら受注案件は今期の業績に寄与するのでしょうか。

(参考) 決算概要 P. 27：戸建住宅事業 (2) 海外事業

【回答】

- ・ 販売コミュニティの拡充により、受注戸数を増やすことができます。
- ・ これらの受注案件は、今期の売上に寄与する見込みです。
- ・ 足元の販売状況は、エリア毎に差異が見られます。市場全体は、今後の金利低下への期待や経済への不透明感から、住宅購入を様子見されているお客様がいらっしゃる中、東海岸では会社計画通り順調に進捗しています。一方、南部のテキサス州では当初の計画よりも進捗は緩やかになっていますが、会社全体としては計画通り進捗しています。

【質問4】

2026年3月期の修正計画について、営業外費用720億円(計画比+90億円)、特別損失230億円(計画比+210億円)となっていますが、これらの要因を教えてください。

(参考) 決算概要 P. 21：2026年3月期 業績予想 (1)

【回答】

- ・ 営業外費用については、欧州事業における工期遅延に伴い、遅延損害金等が発生する可能性を織り込みました。
- ・ 特別損失については、Daiwa House Modular Europeに係るのれんを一括計上する前提で120億円を織り込んでいます。なお一括計上の可否は現在精査しているところです。その他、固定資産の減損等の引当を含め、合計210億円の増加を見込んでいます。

【質問5】

米国のマルチファミリー売却を見送りされた背景を教えてください。

(参考) 決算概要 P. 29：賃貸住宅事業 (2) 計画

【回答】

- ・ 今期の売却に向けて交渉を進めていましたが、想定していた金額の提示が叶わなかったことか

ら、来期以降の機会を待つこととしました。

- ・ 米国マルチファミリーについては、現在、竣工済み稼働中の物件を9件保有しています。市場の回復状況を見極めながら、来期に複数物件の売却を検討しています。

【質問6】

賃貸住宅事業の通期計画について、営業利益を70億円下方修正した要因を教えてください。

(参考) 決算概要 P.20：開発物件売却 実績・計画

決算概要 P.25：2026年3月期 セグメント情報 計画 (2) 営業利益

決算概要 P.29：賃貸住宅事業 (2) 計画

【回答】

- ・ 70億円の内、33億円については米国賃貸住宅の売却見送り、残りの37億円は国内における開発物件売却の案件入れ替えによるものです。

【質問7】

米国戸建住宅事業の営業利益率について、第2四半期の実績は7.5%、当初の通期計画は9%程度でしたが、下期に向けて計画通り改善していく見通しでしょうか。また、来年度の見通しについても教えてください。

(参考) 決算概要 P.27：戸建住宅事業 (2) 海外事業

【回答】

- ・ 米国住宅事業では下期にかけて引き渡しが多く、営業利益率の改善を見込んでいますが、南部エリアなどでは販売促進に向けたインセンティブを付与していることもあり、今回の大型土地売却を除く利益率としては、当初計画の9%を下回る可能性はあると考えています。
- ・ 来期の見通しについては、金利動向の影響を受けるものの、販売戸数の拡大は継続できると考えています。

【質問8】

賃貸住宅事業および商業施設事業の請負・分譲事業の売上総利益率について、下期の見通しを教えてください。

(参考) 決算概要 P.29：賃貸住宅事業 (2) 計画

決算概要 P.34：商業施設事業 (2) 計画

【回答】

- ・ 賃貸住宅事業については、計画は保守的に据え置いています、下期の改善に期待しています。当社の賃貸住宅は工場生産によるプレハブ商品ですので、一般の建築物に比べてコストアップに強く、またコストアップに対しては適正な価格転嫁を進めることができます。加えて、テナントの賃料改定も適正に進めることができますので、環境は悪くないと考えています。
- ・ 商業施設事業では、価格転嫁の交渉やテナント賃料の交渉を進めているものの、案件毎に進捗状況に差異があるため、計画は保守的に据え置いています。足元では特にアパートメントホテルの案件が増えており、収益性も良好であることから、今後の利益率の改善に期待しています。

【質問 9】

第 7 次中期経営計画で掲げている、2026 年度の営業利益 5,000 億円および ROE13%以上の目標は、達成できる見通しでしょうか。

【回答】

- ・ ROE13%以上についてはハードルは高いと考えていますが、営業利益の目標 5,000 億円は達成可能と見ています。

【質問 10】

国内の戸建住宅事業について、営業利益の今期計画を約 100 億円下方修正した理由を教えてください。

(参考) 決算概要 P.4 : 決算トピックス (2)

決算概要 P.25 : 2026 年 3 月期 セグメント情報 計画 (2) 営業利益

【回答】

- ・ 今上期の実績を踏まえて通期計画を下方修正しております。ただし、規格住宅やセミオーダー住宅の販売拡大により販売戸数は伸ばせています。

【質問 11】

米国での大型土地売却は、いつ決定されたのでしょうか。また、その影響により、来期へ繰り越された案件などがありますか。

(参考) 決算概要 P.4 : 決算トピックス (2)

【回答】

- ・ 本件は 10 月末に決定しました。上期までの開発物件売却については、計画通り進捗しています。一方、下期に計画していた売却物件のうち、交渉が最終段階に至っていないものや、一部の販売中の分譲案件については、来期予定に変更しました。

【質問 1 2】

今後、今回のような米国での住宅用地から大型のデータセンター用地転換といったような案件はありますか。

【回答】

- ・ 今のところはそういったお話はいただいていません。

【質問 1 3】

10 月度の契約状況について、流通店舗事業では、開発物件売却の影響を除いた契約高の累計が、前年同期比で+17%と増加しています。堅調なアセットタイプなどがあれば教えてください。また集合住宅事業が前年同月比で+53%増加していますが、このうち分譲案件はどの程度含まれますか。ちなみに分譲案件については、売上を来期以降に繰り延べることは可能でしょうか。

(参考) 月次契約状況(個別)：2025 年 10 月度契約状況のご報告

【回答】

- ・ ホテルが堅調に推移しています。特にアパートメントホテルについては、多くのオペレーター様より東京を中心に出店希望をいただいております、投資家様からも成長が期待できるアセットタイプとして注目されています。このような中で、当社は適地と出店希望者様を見つけることで、多くの計画が進行しております。
- ・ ホテルや産業用オフィスなど、店舗以外の比率が高くなっているものの、依然として複合商業施設や食品スーパー、カーディーラーといった店舗系の出店意欲も旺盛となっております。
- ・ 集合住宅事業の契約のおよそ半分が分譲案件になっています。既に契約済の案件については、顧客のご要望を最優先と考えていますが、状況に応じては売上を来期に繰り延べることは可能と考えています。

【質問 1 4】

商業施設事業における都市型ホテル運営事業について、2026 年 3 月期通期では減収減益の計画

となっている理由を教えてください。

(参考) 決算概要 P.34：商業施設事業 (2) 計画

【回答】

- ・ 前年度の売上高・営業利益には都市型ホテルの売却 1 件が含まれており、こちらを除くと増収増益の計画です。なお、2025 年 9 月期のダイワロイネットホテルズの稼働率は 90%まで達し、ADR と共に前年同期を大きく上回る水準となっております。

(以上)