



21/3期第2四半期 アナリスト・機関投資家向け決算説明会

主な質疑応答（要旨）

開催日時 2020/11/16（月）10：00～11：00

Q : 通期受注予想 4,500 億円の達成見込みは？

A : 当期の受注材料はスタート時点から不足感があったのだが、新型コロナウイルスの影響で例年通りの営業活動が出来なかった影響も受け、ハードルはかなり高い状況。

Q : 他社ゼネコンはマンション工事の受注競争に参入してきているか？

A : 新型コロナウイルスの影響で受注環境が乱されたこともあり、夏以降、一部の中堅ゼネコンを中心にマンション工事に参入してきている印象。

Q : デベロッパーの投資意欲はどうか？

A : デベロッパーの投資意欲は衰えておらず、用地取得にも前向きだが、大型案件の場合は取り組みに時間もかかる。タワーマンションや非住宅工事の受注、施工エリアの拡大といった施策も引き続き積極的に取り組む。

Q : マンション受注のための土地の仕入れが遅れている要因は？

A : 当社の用地仕入れが他社より遅れていることはなく、全体的にマンション適地の売却情報が減少している印象。新型コロナウイルスの影響による土地情報の増加を想定していたが、まだ顕在化していない。情報が増えてくるのはこれからだろう。

Q : 用地取得における価格競争の状況と、どのような競争相手がいるのか？

A : 土地の価格については、新型コロナウイルスの影響で価格が下落することを想定していたが、その通りにならず、むしろ上昇している印象。競争相手については、ホテルはおらず、デベロッパーや一部のファンドが相手になっている。

Q : 来期の受注獲得に向けてどのような施策に取り組んでいくのか？

A : 来期受注に向けた営業活動の残り時間は少ないが、長谷工の主力商品である郊外のマンションの受注に力点を入れていかないと従前の 5,000 億円の水準までは届かないで、改めて注力ていきたい。また、タワーマンション等の案件の受注競争を全力で乗り切っていきたい。

Q : 新型コロナウイルスの影響で事業環境も変化しているであろう中、タワーマンションや非住宅工事への取り組み強化をよりスピード感を持って実施していく必要があると考えているか？

A : タワーマンションや賃貸マンションといった住宅系の工事については、当社の得意分野なので更に強化していく。タワーマンションはかなり実績も積んできており、他社との競争の中でも受注できている。非住宅工事は長期的な展望をもって進めるべき分野であり、国内の高齢化や世帯数減による将来の住宅需要の減少を補完できるように、コスト競争力はまだ弱いが、毎年コンスタントに実績を積むことで、力をつけていきたい。当社の高い土地情報取得力も活用できるだろう。

Q : 長谷工が得意とする大規模分譲マンション以外の工事はどの程度の利益率で、全体の構成比はどの程度になると想定しているのか？低利益率が想定される非住宅工事が拡大すると、全体の工事利益率も低下する懸念があると思うのだが、どのように考えているか？

A : 当社が得意とする板状型の分譲マンション工事では高い利益率を目指し、タワーマンションや非住宅工事でも 10%超の工事利益率確保を目指している。将来の構成比を想定するのは難しく、総合的に高い利益率を維持出来るように受注を選別していくが、受注高が大きく減少するような状況になれば、低利益率の案件の受注もしていかざるを得なくなる。その時には、現在と同水準の工事利益率を維持できない状況にもなり得るのではないか。

Q : サービス関連事業はマンション管理業を中心に、より労働集約的なビジネスかと思うが、この分野において非対面型ビジネスモデルへの取り組みはどの程度進んでいるのか？

A : 分譲マンション管理や賃貸マンション管理等の事業は非常に労働集約的。当上期は、特に管理組合様との対面でのやり取りがし辛く、メンテナンス工事の受注に繋がらなかった。また、賃貸マンション管理においては、テナント募集したときの契約申し込みや退去の手続きの際に大変苦労した。お客様とのやり取りをウェブ上で行う仕組みづくり及び社内の業務プロセスのデジタル化に着手している。政府のデジタル化推進も追い風になっている。

Q : サービス関連事業の当期の業績は、下期だけで挽回するのは難しいと思うが、何か戦略があれば教えてほしい。

A : 管理会社のメンテナンス工事では、キャパシティの問題は無いと思う。大規模修繕工事については季節要因や、管理組合様のご都合もあるので、上期から期ズレした分を全て下期に受注することは難しいが、来期以降の材料を今のうちに積み上げて、従来は下期偏重のところ、通期全体で受注できる状態になれば良いと考えている。
分譲マンション販売受託については、7月以降は通常の集客状況に戻ってきており、新型コロナウイルスの再流行も懸念されているが、非対面の接客ツールも開発しているので、滞りなく販売活動ができると思う。

Q : 配当について、今後減配をするとしたら、どのような状況が考えられるのか？

A : 配当については、現中期経営計画の 5 ヶ年の間、当社の想定を超えるような大きな環境の変化がない限り、年間一株当たり配当金 70 円は必ず実施していきたい。

以上