



21/3 期 通期 アナリスト・機関投資家向け決算説明会 社長挨拶と主な質疑応答（要旨）

開催日時 2021/5/17（月）10：00～11：00

1. 池上社長 挨拶

まず新中期経営計画（NS 計画）の初年度を振り返りますと分譲マンションの販売は、昨年4月・5月は、新型コロナウイルスの影響により販売活動を自粛せざるを得ず、新規供給戸数は大幅に減少しました。しかしながら、リモートワーク等で在宅時間が長くなったことにより住まいに対する関心が高まり、そこに低金利も後押しして、年度ベースでは、首都圏の新規供給戸数・初月販売率は前年度を上回る結果となりました。この新型コロナウイルスの影響により「働き方」「住まい方」が大きく変化している中で、当社においては、ウィズコロナ・アフターコロナを見据えた新商品の開発に取り組み、提案をスタートしている状況です。

次に損益ですが、大規模修繕・リフォーム事業を行っている長谷工リフォーム、長谷工コミュニティは新型コロナウイルスの影響を大きく受け、大幅な減収減益となりましたが、そのマイナス分を、分譲事業を行っているデベロッパー子会社や仲介事業、マンション販売受託事業の子会社がカバーし、かつ長谷工コーポレーション単体が予想を上回ったことにより連結経常利益は、期初予想の連結経常利益700億円を上回る718億円で着地しました。

一方、単体受注高につきましては、期初予想4,500億円に対し、4,303億円での着地となりました。しかしながら、タワーマンション、賃貸マンションや物流倉庫といった、NS計画で掲げた建設事業の領域拡大に向けた取組みが出来たことは、今後に繋がったと考えております。今期予想の4,700億円は、楽観できる状況ではありませんが、分譲マンションの受注を中心に非住宅等も織り交ぜながら、受注材料確保に努めていきたいと考えております。

話は変わりまして、NS計画においては、デジタルトランスフォーメーションの推進を掲げております。その中で、BIM・ICT 関連技術の活用による生産性とコスト競争力の強化を重点戦略の一つとして、この1年間、設計・施工部門において様々な生産性改革に取り組んでまいりましたが、その効果が少しずつ現れてきたと実感しております。今後も BIM・DX を推進し、更なる生産性向上と品質安定化を図ってまいります。合わせて、グループ横断の DX 推進委員会を設置し、グループ各社の取組みを情報共有しながら基礎的 DX の底上げを図るとともに、BIM & LIM などの長谷工独自の DX を推進しグループ連携力を高め、将来的に事業改革、新しいビジネスモデルの創造に繋げていきたいと考えております。

それから脱炭素についてですが、これまでも当社の取組みとしては、CO₂ 排出量の少ない HB-A コンクリートの開発、バイオマス発電の利用、木造建築の推進などを行ってまいりました。昨年秋に、菅総理大臣が2050年カーボンニュートラルを宣言されて以降、脱炭素への取組みが企業価値を大

きく左右する時代になったと考えており、この脱炭素への潮流に遅れないようスピード感を持って積極的に取り組んでいきたいと考えております。現在、CO₂ 排出量の削減施策や気候変動関連情報の開示に関する国際組織への賛同、認証取得についての検討を進めております。

最後に、このNS計画における株主還元方針と致しまして、5年合計の総還元性向40%程度、1株当たり年間配当金の下限を70円と設定しております。なかなか新型コロナウイルスの感染が収束せず、今後の景気・業績の先行きは楽観できる状況ではありませんが、NS計画における株主還元方針はしっかりと守っていきたいと考えておりますので、今後とも皆様のご支援の程、よろしくお願い申し上げます。

2. 質疑応答

Q：今期の会社計画の達成はハードルが高いように感じるのだが、計画達成の蓋然性はどうか？

A：資材費が上昇傾向の中で、加えて脱炭素の影響も含めて資材費が下がる要因が無い中で、工事利益率を前期並みに維持できるのかどうかを心配されているのだと思うが、当社はマンション専業であり、マンション建設で使用する資材は限られていること、協力会社と共に常に施工方法の改善に取り組んでいること、DX推進による生産性向上が寄与し始めていること、ならびに集中購買により価格上昇もある程度抑制できるため、前期並みの単体工事利益率は今期も実現可能と考えている。

Q：今期の会社計画においては不動産売上総利益の増益を大きく見込んでいるが、この背景となる、用地取得や分譲事業の状況はどうなっているのか？

A：土地の動きはまだまだ不透明。大きな動きは無い一方、水面下では、コロナウイルスの影響を受けて色々な活動がある。用地情報は夏頃に増えてくると予想しており、その動きを見据えて積極的に展開していくつもり。分譲事業は順調に推移しており、好調な販売状況が継続すれば、今後も堅調な業績が見込めるだろう。

Q：マンション用地が非常に少なくなっており、再開発等の時間がかかるプロジェクトが多いという話を大手デベロッパーから聞くのだが、このことについて長谷工はどう考えているのか？

A：確かに分譲マンション適地は少ない。土地価格が上昇していることが理由で、東京都内では賃貸マンションが増えており、郊外では、物流施設が増えている。当社も、再開発や建替をカバーすべく体制を整えており、これらの仕事は時間がかかるが、団地の建替えや再開発でのタワー案件への取組みは、必要不可欠と考えている。

Q：郊外部のマンションの販売が好調との話だが、大手デベロッパーは郊外部のマンション事業に対してどれぐらい積極的なのか？

A：郊外部での需要は、大手デベロッパーが積極的に取り組んでいないエリアにまで拡大しているが、大手デベロッパーがどこまで郊外部の事業に積極的になってくるかは、現時点では分からない。

Q : 昨年の夏頃から、人口が首都圏から地方へ転出超過しているという統計が出ているが、地方でのマンションの販売動向はどうか？

A : 地方の主要都市におけるマンションの販売状況は従前とあまり変わっていない。好立地での物件は高価格で販売されているが、そうでない物件は販売も厳しい。売れる物件と売れない物件の差が大きい印象。

Q : タワーマンションの受注が増えているが、板状型マンションとの利益率差はどれくらいあるのか？

A : タワーマンションの利益率は、板状型マンションに比べて平均で数パーセント低いが、案件によっては、板状型マンションと変わらない水準の利益率を確保できているものもある。今後、再開発案件を受注していくためにも、積極的に取り組みたい。

Q : 私募 REIT 創設についての進捗状況はどうか？

A : 現時点ではっきりと申し上げることは出来ないが、着実に準備を進めている。基本的には、住宅に特化したもので、大規模では無いが着実に高利回りを確保することで投資家にとって魅力ある私募 REIT を設立したいと考えている。中期経営計画期間内には運用開始できる可能性が高く、設立した期にはプラスの収益が見込めると考えている。

Q : デジタルトランスフォーメーション（DX）の取組みの効果はどのように感じているか？

A : DX は、グループ会社も含めて横断的に、色々なプロジェクトをスタートしている。現場作業所においては、BIM の活用による省力化が図れつつあり、積算においても、一部自動化が進んでいる。今後のコストや工期にどれくらい寄与するかについては、現在、働き方改革の一環として、来年 3 月までに建設現場で 4 週 8 休の実現を目指して取り組んでいるが、その影響も含めて、検証を行っている。

Q : 中期経営計画の最終年度の連結経常利益目標 1,000 億円の達成は、コロナウイルスの影響により事業環境が大きく変化している中でも、可能であると考えているのか？

A : 計画の変更は考えていない。計画の中で特にウェイトが大きいのは不動産事業で、分譲事業では地方都市で既に投下を行い、今後販売が進むこと、戸建事業も、今活況を呈しているの、その流れに乗って少しずつ増やしていく。また、海外事業についても、アメリカ本土の西海岸を中心とした事業の収益が計画期間中に計上される予定であり、最終年度の利益目標はあきらめていない。

Q : 投資を増やしたい分野があれば教えてほしい。

A : 長期ビジョンでお示した 2030 年の目指す利益水準である連結経常利益 1,500 億円は、新たな事業分野に挑戦しなければ達成できない。M&A も視野に入れながら、チャンスがあれば積極的に投資していきたい。

Q : 資材価格が上昇しているのは、脱炭素社会に向けて、採掘・資材の製造・販売・流通などの過程でコストが上がっているからか？もし脱炭素の影響であるならば、今後 1~2 年という短期的にはなく、より中長期的に、資材価格の上昇が続くのか？

A : 今後の脱炭素社会を見据えて、資材価格が少しずつ上昇する可能性は否定できない。現時点では、脱炭素による資材価格の上昇は感じていないが、今後影響が出てきたときに、脱炭素社会に向けた、より付加価値の高い住宅を造ることができれば、価格転嫁もできるのではないかと考えている。

Q : 配当と自社株買いについての考え方を教えてほしい。

A : 配当については、現中期経営計画期間中は 1 株当たり年間配当金 70 円は維持していくが、業績が上向きになった場合の株主還元の拡充については、自社株買いよりかは増配で還元していきたい。

以上