

24/3 月期第 1 四半期 アナリスト・機関投資家向け 決算ネットカンファレンス 主な質疑応答（要旨）

日 時：2023 年 8 月 9 日（水） 17:00 ～ 18:00

Q：1Q の単体完成工事高が、例年と比べると順調に進捗しているように思われるが、通期予想を上回る可能性があるのか？

A：前期と比べても進捗は順調で、このペースでいけば、大きくは伸びないが、通期予想から若干のプラスになる可能性はあると考えている。

Q：受注材料の積み上がり状況はどうか？また、来期の受注高は今期の通期予想を上回るか？

A：前期と比較しても順調に進捗している。ただ、状況が急変する可能性もあるので、なるべく早め早めに積み上げるように努めている。

Q：受注材料の積み上がりが改善している要因は？

A：土地持込による特命受注が順調であること、土地持込以外の大型案件の特命受注が獲得できていること、両方。

Q：工事施工量は、今期、来期と増えていく見通しか？

A：今期も受注は順調に積み上がっており、来期に向けて施工量はまた一段上がる予定。

Q：1Q の完成工事利益率は 15.2%と通期予想より下振れているが、1Q を底に回復してくるという見方で良いのか？

A：1Q の完成工事利益率の低下は、受注時採算の厳しい物件の工事が進捗したことに加え、予想以上の労務のひっ迫による労務費アップが影響した。通期予想を下回る状態が続くとは考えておらず、現段階では、通期予想を変更するような状況ではないと思っている。

Q：労務の逼迫には、具体的にどのような背景があるのか？協力会社と良い関係を維持している御社において、労務費が想定以上に上昇した要因は何か？

A：労務は、特に型枠鉄筋等の躯体関係でひっ迫しており、工期を維持するために労務確保に努めている。また、受注量の拡大によって施工中工事高と現場数が増えている。当社の協力会社の建栄会だけではキャパをオーバーしており、新規の会社の開拓等も行っている中で、労務費を上乗せしな

いと確保できないという事象が起きている。その結果、労務費は若干上がっているが、今期中に対応する労務はほぼ確保できており、今後はそれ以外のところで効率化を図りながらコストセーブに努めていく。また、今後も全体的に労務費が上がると予想されるので、それを前提に受注していかなければならないと思っている。

Q：受注時採算は、労務費が上がっているため思いのほか改善していないのか、もしくは最悪期は脱したという見通しなのか？

A：受注時採算は、前期とあまり変わっていない。特殊案件を除けば、15%を何とかキープできている状況。

Q：来期の完成工事利益率の見通しはどうか？

A：当期 1Q の受注時採算は、低粗利の大型案件の影響で 15%を下回っているが、得意とする板状マンションは 15%程度を確保している。労務費が予想以上に上昇しているため、各事業主に丁寧に説明し、受注金額アップにつなげていきたい。来期の完成工事利益率は、今期前半の着工状況にもよるが、今期を底にして、少しでも反転させるという見通しは変わっていない。

Q：今後の完成工事利益率はあまり期待しないほうが良いか？

A：あまり楽観はしていただきたくないが、受注時採算 15%以上を目指し、1 件 1 件丁寧に交渉を行っている。

Q：分譲マンションの契約進捗率が 59.4%で、前期、前々期と比べても少し低い水準になっている。今期も、マンションの売上戸数は、通期予想の 1,700 戸を下回る可能性があるのか？
(決算説明資料 P8)

A：地方案件も含めて来客数や契約数は減っておらず、大きなマイナス要因は今のところ感じていない。

Q：分譲マンションの売上戸数が、通期予想を上振れる可能性はあるのか？

A：想定通りの売上戸数になると今は見込んでいる。

Q：分譲マンションの今後の販売予定戸数が前期から増加しているが、今後の販売ペースはどうか？
(決算説明資料 P8)

A：約 9,300 戸の材料はあるが、来期は今期並みの 1,700 戸程度、その先はもう一段販売戸数を増やす計画。

Q : 保有不動産の用途別内訳で、建築受注用地は 1Q に 431 億円減少しているが、2Q 以降は増加基調となるのか？その他の不動産も含めて、期末の残高のイメージや不動産取得環境について教えてほしい。(決算説明資料 P11)

A : 建築受注用地は、大型のバルク案件が前期末に落札できたため増えたが、短期間で回収出来たために減少した。現在の不動産情報量は若干スローダウンしているが、前期同様に下期に出てくることを期待している。その他の、分譲事業不動産やその他売却目的不動産も、引き続きある程度規模を拡大していく戦略。

Q : 経常利益の連単差マイナス約 70 億円の要因は？

A : 単体において子会社からの受取配当が、連結では相殺されていることが主要因。

Q : 自己資本比率が 40%を超え、もう少し株主還元をする余力があるように思われるが？

A : 株主還元は、以前から申し上げている通り、現中期経営計画期間中は、今の方針を維持していく。

以上