



# 22/3期第2四半期 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 2021/11/15（月）10：00～11：00

## 1. 池上社長 挨拶

本日は、当社の2022年3月期第2四半期決算説明会にご参加頂きまして誠にありがとうございます。

まず、この上期を振り返りますと、新型コロナウイルス感染症に対しては、当社はワクチンの職域接種会場を東京・大阪に2か所設置し、希望者の全役職員、社員の家族、協力会社までの接種が完了しました。国内においてもワクチンの接種が進み、感染者が急減した中、9月に緊急事態宣言とまん延防止等措置が解除され、飲食店の営業時間制限や海外からの入国制限の緩和など、段階的にウィズコロナ、アフターコロナに向けた動きが出てきたことは非常に明るいニュースだと感じております。ただ一方で、世界的な原油・エネルギー価格の高騰、半導体不足等の影響が出てきており、懸念材料も多くあると感じております。

11月11日に22/3期第2四半期の決算を発表致しました。全体としては順調に推移しております。特に、不動産関連事業においては、購買意欲が引き続き旺盛であることを背景に分譲マンションの販売が好調に推移しております。また、受注に関しましても、中期経営計画の重点戦略として掲げております、タワーマンションの受注、再開発・建替えの案件が順調に確保できておりますが、通期予想4,700億円の達成に向けて、まだ楽観できる状況ではありません。引き続き受注材料の確保に努めていきたいと考えております。

完成工事利益率は高水準で推移しているものの、昨今の建築資材価格の上昇が今後の懸念材料だと認識しております。今後は資材価格の上昇を受け入れざるを得ない中、如何に、利益率を維持していくことができるかが重要な課題だと認識しております。

その利益率の確保の施策として、NS計画において重点戦略に掲げておりますデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進が重要だと考えております。現在の取り組み状況として、現場作業所においては工業化と情報化生産、これをミックスした新しい生産手法の推進、また各種検査関係のリモート化等、かなり成果が上がってきたと実感しています。サービス関連事業におきましても、理事会を非設置とする管理組合運営を実現する第三者管理者方式のサービスをスタートしました。その他にも複数の新規サービスをスタートしており、目に見えて成果が出てきたと実感しています。

更に、長谷工グループのDXを加速させるために、10月よりグループ全役職員を対象としたDXアカデミーという教育プログラムをスタートしました。全役職員の意識改革を実施し、トップダウンだけでは無く、ボトムアップによってDXの推進を図ることで、BIMやLIM等に代表される長谷工独自のDXを推進し、新たなビジネスを創出していきたいと考えております。

さて、先日まで COP26 が開催されておりましたが、気候変動対策がより重要視されていく中、脱炭素も重要なテーマとして取り組んでおります。気候変動対策に関しましては、その重要性や影響を踏まえて、ワーキンググループを設置し、CO2 排出量の削減施策や、TCFD への賛同、SBT 等の認証取得に関しまして、理解を深めるとともに検討を進めております。具体的な取り組みとしましては、施工現場でのグリーンエネルギーの導入の推進、マンション分譲事業における ZEH（ゼロエネルギーマンション）の導入推進、木造建築の推進に注力しております。

最後になりますが、現在の中期経営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。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、現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、よろしく願い申し上げます。

## 2. 質疑応答

### Q：当期の通期受注予想 4,700 億円の達成確度はどうか？

A：受注の確保に苦労はしているものの、何とか達成できると思う。

### Q：来期の受注高の見込みは？

A：来期は受注高 5,000 億円を目指して営業活動に取り組んでいるが、目標到達に向けて楽観はしていない。

### Q：単体の完成工事利益率が昨年から改善している要因は？

A. 現在は、受注時採算の高い施工中案件が多く、また、資材も価格上昇前に先行調達していたことにより回復利益も順調。労務も安定して推移しており、効率的な施工体制を維持していることが、完成工事利益率が改善している要因。当下期については、新規着工案件は資材価格の値上がりの影響が懸念されるが、影響は限定的と考えている。来期以降の工事利益率は、マンション市場及び物価上昇が不透明な中、当期の水準の維持は難しいが、できるだけ高い利益率を維持していきたい。

### Q：土地の仕入れ価格の高騰は、工事の受注時採算に影響するのか？

A. 土地の代行取得においては、当社の工事利益を勘案して土地譲渡価額を決めているので懸念は少ない。一方、資材価格の上昇により、事業主との工事費の交渉は厳しい状況が続いている。

### Q：マンション分譲事業の売れ行きが好調である要因は？

A. 好調の主要因は、コロナによる勤務形態の変化により住宅への関心が高まり、賃貸から持ち家志向になったことによるものと認識している。地方案件については、決して好調というわけではなく、ゆったりとしたペースで販売している。

**Q : 現在の分譲マンションの販売価格について、長谷工は価格の引き上げ余地がまだあると考えているか？**

- A. 分譲マンションの販売価格はかなり高騰しており、特に東京は限界に近いと感じている。土地取引の動きはかなり活発になっているが、価格高騰は収まっておらず、東京都内の住宅用地は分譲事業ではなく賃貸事業として検討しないと採算が合わない案件が増えている。郊外においても、以前は分譲マンション用地であったような場所で物流施設との競合が起きており、その価格は分譲マンションとしての用地価格水準をかなり上回っている。

**Q. DXによる採算性改善の取り組み状況は？**

- A. DXの推進については、当社の設計施工一貫体制による最大限のメリットを生かして、BIM設計と施工サイクルにおいて必要な情報をデジタル化して関連させることにより、作業効率化や生産性向上、品質確保の推進に繋げて、働き方改革に向けての強力なツールにしようと考えている。

**Q : 脱炭素の取り組みが長谷工の業績に及ぼす影響は？**

- A. 脱炭素の取り組みとして、東京・関西・東海の全現場作業所で使用する電力について、木製の廃材を燃料にしたバイオマス発電の活用や非化石証書の活用の検討を進めているが、現時点では、業績に対する影響は無いと見ている。今後のグリーンエネルギーの価格変動が懸念材料ではあるものの、将来的には現場作業所だけでなく、長谷工グループがデベロッパーとして供給するマンションや、自社オフィスにまで使用を広げる計画をしている。ZEH-Mについては、今後長谷工グループがデベロッパーとして供給するマンションは全て、補助金の有無にかかわらずZEH-Mとして取り組んでいく。技術開発による原価低減努力はするが、基本的には販売価格に転嫁していく。

**Q. マンションのZEHは、戸建住宅のZEHと比べると基準を満たしにくいと思うのだが、長谷工の事業としてZEH化を進めていく中で、どのようなペースで取り組んでいくのか、またZEHの基準をどうクリアしていくのか？**

- A. 集合住宅におけるZEHには、4段階のランクがある。タワーマンションで最高ランクの取得は難しいが、低層マンションであればそれも可能。タワーマンションでも、ZEHとして認定されているものもあり、高断熱仕様、省エネルギーの設備機器の採用により、ZEHの認定取得ができています。グループ会社の長谷工不動産、総合地所が供給する分譲マンションは、今後、全てZEHで供給していく予定。

**Q. 木造建築の推進状況を、技術的な取り組みも含めて教えてほしい。**

- A. 木造建築の取り組みとして、当社グループで供給するマンションの共用棟については出来る限り木造とし、マンションの本体部分においても、一部木造を取り入れている。今後、低層5階建て程度のマンションであれば全て木造も視野に入れて技術開発を行っている。去年、戸建て住宅事業の細田工務店がグループ入りしたが、細田でも大規模木造ができるような技術の蓄積を行っており、取り組みを加速化させている。

**Q. コロナ前の2019年頃と3年後の2025年頃を比べたとき、事業環境はどう変わっていると予想しているか？**

- A. 住宅市場については、少子高齢化は避けられず世帯数も減少していく中で、新築のマーケットは徐々に縮小していき、中古のマーケットがより拡大していきだろう。しかし、コロナの影響により住まいに対する意識が少し変わったような感覚があり、それが住宅マーケットに追い風となるかもしれない。建築コストについては、人流と物流が更に増えたとき、既にアメリカで起きているようなモノ不足、それに端を発して資材価格、労務価格の上昇が懸念される。また、脱炭素の問題にも相当左右されるだろう。土地の取得環境については、大きな経済ショックが生じない限りは、土地価格は高い水準で維持するか、少しずつ上昇していきだろう。

以上