

## 23/3期第3四半期 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）

開催日時 2023/2/9（木）16：00～17：00

**Q：工事利益は厳しく、完成工事高の進捗も弱い中で、経常利益が通期予想を達成できるというのは、営業外利益などが発生するという意味か？**

A：工事利益が下振れする分を、受注用地の売却益や大型高額分譲マンションの引き渡し、子会社での販売受託、大規模修繕・リフォームでの上振れ等でカバーすることで、通期予想経常利益 850 億円には届く見込み。

**Q：今期の工事の進捗が想定よりも遅れている要因は？来期もこの傾向は続くのか？**

A：現在、要因を分析している。

**Q：単体の完成工事利益率が四半期毎に下がってきているようだが、何時下げ止まると見込んでいるのか？**

A：資材高等の影響もあり、来期においても、現段階では上昇する見通しは立っていない。

**Q：受注時採算の現在の状況と今後の見通しは？**

A：板状マンションの多くの案件では利益率 15%の確保を徹底させているが、一方、タワーマンションや非住宅等における特殊要因により全体平均は約 1 %下がっている。平均値を上げるように努めているが、全体としては苦戦気味。ただ、土地持込による受注の比率が高まってきていることはプラス要因。

**Q：ゼネコン業界全体でどこの建築現場も非常に忙しい状況であると理解しているが、残業規制ルールを重視する中で今後の受注や完工高をしっかりと確保していけるのか、取り組みについて教えてほしい。**

A：残業規制や 4 週 8 休等の対応については以前から準備してきており、今後の受注についてもそれを前提に交渉をしている。一方で、業界全体が活況である中、今後は労務確保が難しくなることも予想され、工事のピークに合わせてどのように労務を確保できるかが課題になっている。先を見据えた労務の確保に努めている。

**Q : 緊急値上げを打ち出す住宅設備メーカーがある中、長谷工と住宅設備メーカーの交渉はどうなっているのか、それが来期の利益率にどのような影響を与えるのか？**

A : 我々は、住設機器等を一括発注で価格を固定する、というバイイングパワーを発揮してきたが、住設メーカーも原材料価格が見通せない中で、1年半・2年後の価格を決めづらくなってきており、着工後半年～1年分しか契約できないケースが出てきている。他社と比べれば、住設機器の納入単価は当社が優位性を保っているが、値上げ要請はある程度受け入れざるを得ないと思っている。これは今後の利益率が見通しづらい要因の一つになっている。いずれにしても、着工時点での先行調達の比率をなるべく上げることが重要なので、引き続き各メーカーとの交渉は続けていかなければいけないが、原材料費がどこまで上がるかが見えない限り、交渉も決着はつかないだろう。

**Q : マンション分譲事業の当期の契約進捗率が低調に見えるが、これは想定通りか？**  
**(決算説明資料 P.9 マンション分譲事業に関する主要指標 通期売上(予定)戸数に対する契約進捗率より)**

A : マンション分譲事業の23/3期予想の売上高720億円、売上戸数1,450戸からは若干下ぶれるかもしれない。来期に関しては、分譲マンションの販売は増えると予想している。

**Q : 単体の3Q会計期間の不動産利益率が低い要因は？**

A : 土地持込による受注のための大型受注用地の売却が多かった。従来から、受注用地の売却では大きな転売益を計上していない。そのため利益率は低くなる。

**Q : 不動産事業の来期の見通しは？**

A : 来期は、今期の大型高額分譲マンションの引渡しの反動減がマイナス影響であるが、一棟売却案件の積み増し、分譲マンションの販売増加等で、今期並み以上の不動産利益を目標としたい。

**Q : 分譲マンション事業の利益率は今後も確保できるのか？**

A : 今のところ利益率は低下していない。来期以降は、金利動向かその他の要因で販売状況に陰りが出れば、価格調整や販売費上昇により利益率が低下する可能性はある。

**Q : 今後、金利の上昇が見込まれる中、不動産投資・有利子負債のコントロール・株主還元等について、考え方に変化があるか？**

A : ここ数年は低金利の中、有利子負債を拡大させながら不動産事業を拡大してきた。今後は当然、金利の影響を大きく受ける。これからの社債や借入について、以前と同様のコスト・期間で調達することは非常に難しいだろう。また、今後の不動産取得に当たり、金融コストをどう考えていくかについては今後議論していくことになる。足元では大きな影響は出ていない。

**Q : マンションの建替要件の緩和は、長谷工にとってどのような影響があるのか？**

A : 建て替えに必要な賛成割合を引き下げる件については、強制的な買取を、実際にお住いの方がいる中で実行するのは現実的には中々難しい。長谷工にとってプラスではあると思うが、それだけで全ての問題は解決しないだろう。

以上