



22/3 期第 1 四半期 アナリスト・機関投資家向け決算電話会議 主な質疑応答（要旨）

開催日時 2021/8/6（金）17：00～18：00

Q：単体工事利益率は前年同期比で 0.5 ポイント上がっており、通期予想に対しても順調に推移していると見て良いか？

A：施工現場での効率化等が寄与した結果、第 1 四半期は順調に推移した。今の利益率は相当な努力によるもの。現時点では、通期予想に対して予定通りの水準で進捗している。

Q：労務費は想定内で推移しているのか？また、資材費上昇の影響はどのように見込んでいるか？

A：労務費は安定して推移している。一方で、資材費については、鉄筋・木材・コンクリート等の値上げ要請が強くなっているが、施工中の工事の分についてはほぼ発注済みで、当期の工事利益に大きな影響は与えないだろう。しかしながら、来期以降は影響を少なからず受ける可能性があり、今後も利益の確保に努めていく。

Q：資材価格の上昇により、今後の受注時採算の低下を想定しているか？

A：土地の価格が下がらない中、デベロッパーは建築コストの上昇に対して、厳しい姿勢で交渉をしていくだろう。今後の案件についても、現在の高い水準の維持を目指す。厳しさは増していくだろう。

Q：通期単体受注予想 4,700 億円の達成見込みは？受注獲得が難しくなっている要因は何か？

A：公共工事等を例年並みに受注出来れば、4,700 億円の達成が見込める。受注獲得が難しくなっている要因は、デベロッパーの事業意欲は強いものの、マンション開発に適した土地が少ないこと、物流施設等との厳しい土地取得競争により、土地確保が難しいことによるもので、他社ゼネコンとの過度な受注競争によるものではない。

Q：来期の受注材料は順調に積みあがっているのか？

A：第 1 四半期は順調だったとは言えないが、7・8 月はマンション用地の情報量が増えており、引き続き土地情報の収集並びに土地取得に努めていく。

Q：市場において土地取引が活発になってきたとのことだが、具体的にはどのような状況か？

A：決して順調というわけではないが、昨年比で土地取引の案件数が増えており、スーパーマーケットの店舗再編や遊休地の処分等により、200 戸超規模のマンション開発用地が出始めているように感じる。

Q : ゼネコン各社の受注環境は更に厳しさが増している中で、準大手以下のゼネコンが再びマンション建設に取り組むことによる受注競争激化の懸念はあるか？

A : 受注環境に大きな変化は無く、現在準大手以下のゼネコンがマンション建設の受注に積極的に取り組まれているとは感じていない。以前から、小規模物件では中小ゼネコンと厳しい受注競争がある場合もあるが、200戸以上の大型案件では、引き続き競争は厳しくない状況。

Q : 新築マンションの販売価格が上昇していることは、今後の長谷工の収益性にどのような影響を与えるか？

A : 新築マンションの販売価格が、エンドユーザーの購買力の限界に近づいていることは間違いないので、今後、販売価格の見直しが行われたり、デベロッパーとの交渉がより厳しくなることが想定される。現在、そのような動きは出てきていないが、将来的に販売状況が悪化した場合、資材価格の上昇と土地代の高止まりも合わさると、当社が利益を確保し辛い状況になることは懸念している。

Q : オリンピック・パラリンピック終了後に、晴海フラッグの改装工事を受注するのか？

A : 晴海フラッグの改装工事は、前期以前に受注済み。

Q : 不動産売上総利益の前年同期比 75 億円増益の主な要因は？

A : マンション分譲事業と収益不動産の売却によるもの。マンション分譲事業では引渡戸数が前年同期比で 300 戸程度増加し、収益不動産については子会社で 1 棟売案件が増加した。

Q : マンション分譲の今期予想売上戸数 1,355 戸（決算説明資料 P.8）の契約進捗状況は？

A : 契約戸数は今期予想売上戸数の 6 割程度まで積み上がっている。

Q : 子会社の長谷工不動産の経常利益は、通期予想から上振れそうか？

A : 期初から予定していた収益不動産の売却がこの第 1 四半期で実現したことにより、経常利益が大きく伸びた。通期着地は若干のプラスを想定しており、大きく上振れるとは考えてない。

以上