

22/3 期第 3 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 2022/2/10（木）17：00～18：00

Q：単体の完成工事総利益率が、2Q から引き続き堅調だった要因は何か？

A：建設現場毎の改善努力によるもの。ただし、足元の資材価格上昇の影響が徐々に効いてきているので、今後、工事着工後の回復利益を今までと同じ水準で計上することは難しいだろう。

Q：資材価格上昇の影響は？

A：資材価格は全般的に上昇しており、それに加えて給湯器等の住宅設備機器も不足している。この状況下でも、マンションの引き渡しが遅れないようにメーカーと先手で交渉しており、当面、物不足で工事が滞ることは無いと思っている。また、事業主と仕様変更について協議する等して対応している。今後の工事については、資材価格上昇を前提として事業主と交渉しており、当社の負担が増加するかは今後の交渉次第だが、事業主もコストに対して厳しい姿勢である。

Q：単体の完成工事高の進捗率が低い要因は、サプライチェーン問題と関係があるか？

A：一部の物件の個別要因によるもので、サプライチェーン問題とは関係ない。

Q：受注時採算の現在の状況は？

A：当期の受注時採算は、上期ではタワーマンション等の低粗利の案件が含まれていたことにより低下していたが、下期で少し回復できる見込み。大規模板状型の案件の受注時採算は高水準を維持できているが、タワーマンション等の特殊案件を含むことで、少し低下するかもしれない。

Q：2Q 決算時では、マンション用地に関する土地情報が夏頃から豊富になってきたとのことだったが、現在の状況はどうか？

A：マンション用地の確保については、特に首都圏で、夏以降好調が続いている。関西は、首都圏に比べると出遅れ感があるが、下期に入り土地情報が増えつつある。名古屋も苦戦中だが、情報が出始めた。

Q：来期の単体受注高は 5,000 億円を目指せそうか？

A：現時点では、過去に 5,000 億円の受注が達成出来た時と同程度のスピード感で材料が積み上がっているが、来期 5,000 億円に到達できるかは今後 5 カ月間の取り組み次第による。

Q：来期以降の単体完成工事高の水準はどれぐらいか？

A：当期の単体完成工事高は 4,000 億円程度だが、来期は当期比で 1 割弱増加する見込み。その先については、通期の単体受注高が每期 5,000 億円を維持できれば、更なる上積みも期待出来るだろう。

Q : 連結不動産売上高の内訳は？

A : 3Q 累計 1,957 億円の主な内訳は、受注用地の転売により約 850 億円、工事受注目的ではない土地の転売が 310 億円強、分譲マンション事業子会社で 600 億円弱。その他は、細田工務店の戸建事業や長谷工ライブネットでのマンションの一棟売却、長谷工リアルエステートでのリノベーション事業等による。

Q : 約 200 億円の資産規模で運用を開始した私募 REIT の、今後の拡大ペースはどのように想定しているか？

A : 現在、約 400 億円の私募 REIT 向けの物件を開発中。REIT の運用規模は、今後 3 年間で約 500 億円まで、将来的には 1,000 億円程度まで拡大していきたい。

(2022/2/1 ニュースリリース【長谷工グループの私募 REIT 「長谷工レジデンシャルプライベート投資法人」運用開始のお知らせ】 <https://www.haseko.co.jp/hc/information/press/reit.html>)

Q : 私募 REIT の運用資産残高は、長谷工グループで保有している豊富な賃貸資産を活用すればより早く増加させることができるのでは？

A : 運用資産残高 1,000 億円を早期に目指していきたいが、保有している賃貸資産の中には私募 REIT の条件に適していない物件もある。条件に合う物件の確保には時間を要するが、スピード感をもって取り組んでいきたい。

Q : 私募 REIT への不動産売却による利益は 4 Q で計上されるのか？

A : 4 Q で計上される。これは通期業績予想の想定には含めていなかったため、業績の若干の上振れ要因になる。

Q : 長期金利が少し上昇する局面になってきているが、長谷工の事業に影響はあるか？

A : 最も留意しなければならないことは分譲マンションの販売への影響についてだが、まだしばらくは顕在化しないだろう。また、現在の低い水準からの若干の上昇であれば、大きな影響は無いと考えている。

以上