

25/3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）

日 時：2024年11月14日（木） 10:00 ～ 11:00

1. 池上社長挨拶

当社を取り巻く環境に関しましては、国内の景気は雇用および所得環境が改善するなか、緩やかな回復が続いており、国内建設需要も引き続き堅調に推移しています。ただ、現場での働き方改革を進める中での労務不足、労務費の上昇が大きな課題と認識しております。一方で、海外に目を向けますと、ロシアとウクライナ、ならびにイスラエルとパレスチナの問題が依然として解決の兆しを見せない中、アメリカ大統領選の結果を含む今後の国際情勢については、十分に注視する必要があると認識しています。マンション市況に関しましては、各デベロッパーは需給バランスを見ながら供給をしている中、価格の高騰、金利の先高観はあるものの、変動型住宅ローン金利は依然として低水準で推移しております。この背景の中、まだ需要に大きな変化は無く、堅調に推移している現状です。

決算概要に関しましては、売上高は上期としては過去最高となる5,588億円、連結経常利益は予想をやや上回る363億円となりましたが、海外事業において特別損失を計上したことで、当期純利益は194億円と予想をわずかに下回る着地となりました。通期に関しましてはまだまだ楽観できる状況ではなく、引き続き通期予想達成に向けて頑張っております。

受注高に関しましては、堅調な受注環境の中、上期としては過去最高の3,071億円を計上しました。通期予想の達成に向けても順調に進捗しております。

当期の完成工事総利益率は、過去に受注した案件で想定以上に資材費・労務費上昇の影響を受けていることで苦戦が続いておりますが、足元の受注時採算は改善傾向にあり、この傾向が続けば、来期の下期以降には、決算書上で利益率の改善が見えてくると考えております。

現中期経営計画の期間も残すところあと約4か月強となり、数値目標と重点戦略の達成に向けてラストスパートをかけております。合わせて、現在、新たな中期経営計画の策定に向けて議論を行っている最中です。長谷工グループの持続的成長のために利益向上と事業拡大を目指しつつ、資本コストと株価をより一層重視した経営をお示したいと考えております。

今後とも皆様のご支援の程、よろしくお願いいたします。

2. 質疑応答

Q. 受注高増加の要因は、受注単価上昇によるものか、戸数増加によるものか？

A. 単価上昇と戸数増加、両方によるもの。

Q. 受注高が労務費・資材費等の上昇を反映して上がってきているが、価格が上がりすぎるとデベロッパーの投資意欲が減少する懸念がある。今後はどのように折り合いをつけていくのか？

A. 原価が下がる要素が少ない中、受注単価は下げずに、商品の工夫などで対応していく。弊社の取引先デベロッパーは非常に知見に富んでいるため、工夫次第で調整できると思う。

Q. 単体の完成工事利益率が、目標としている 15%の水準まで回復するには、どれくらい時間がかかるのか？

A. 来期の上期までは、低採算の工事の影響が残る。来期の下期には、低採算の工事がピークアウトすることに加えて、受注時採算が改善している工事が進捗することで、決算書上で工事利益率の改善が表れる見込み。完成工事利益率が 15%まで回復するには、今後も継続して受注時採算が 15%に近い水準で受注できる前提で、まだ、あと 2 年以上かかる見込み。

Q. 単体の完成工事総利益率が、目標としている 15%を超えることは難しいのか？

A. 15%を上限とは考えておらず、それ以上を目指している。当社は他社ゼネコンと違い、不動産の力が非常に強い。良い事業用地が安価に購入でき、マーケットに適したマンション販売価格を設定できれば、工事収支も改善できる。

Q. 受注用地の情報量と持込比率の割合は、どのように推移しているか？

A. 情報量は大きく減少していないが、良い用地は減っている印象があり、契約件数は微減。その結果、近年増加していた持込比率は、当期は減少している。

Q. 期初予想を発表してから半年が経って、この間に想定外であったことは何か？

A. 悪かったことは、当期の工事利益率はもう少し改善を期待していたのだが、それが難しかったこと。良かったことは、三大都市圏の分譲マンション市場が、金利上昇による需要減少を心配していたのだが底堅く推移したこと。

Q. 日本のマンション市場は新築から中古にシフトしている印象だが、長谷工の立場から市場の変化をどう見ているか？

A. 日本も新築を超える規模の中古のマーケットが出来上がりつつある。中古仲介を行うグループ会社の店舗数・従業員数を増やし、売上利益を拡大していく。リノベーション事業も堅調で、今後も拡大していきたい。

Q. 新築マンション市場の中長期的な見通しについてどのように考えているのか？

A. 現在、土地の価格は引き続き上昇傾向にあり、建築費も下がる兆しが見られない。資材費は全体的に高止まりしており、労務単価も上昇傾向にある。このような背景でマンション価格が上昇基調にある中、デベロッパーは需給バランスを見ながら供給を調整し、完成在庫を売却しつつ新規供給を行う状況が続いている。今年首都圏の新規供給戸数は、年間予想の2万9千戸は下回ると見ている。

今後の予想としては、現在実需で購入している多くのパワーカップルは変動金利を選択しているが、変動金利は現在も低い水準で推移しており、今後も急激に上昇はしないと予想している。金利動向は今後も注視する必要があるが、着工戸数も減少していないため、今後3年間は現在の供給水準で推移すると予想している。また、インバウンド需要の増加も期待している。

Q. 次期中期経営計画の計画期間は何年で検討しているのか？今後の主な収益源は何か？株主還元は拡充するのか？

A. 次期中期経営計画の計画期間や発表時期は議論中。還元方針・資本政策についても、現時点で詳細はお伝え出来ない。

Q. 次期中期経営計画では、投資と還元のバランスをどのように調整するのか？

A. 成長投資を軸に検討しているが、還元についてもしっかり検討していく。

Q. 今後のROEの水準感をどう考えているか？

A. まずは10%以上を死守していきたい。工事利益率が順調に改善すればそれ以上が可能だと思う。

以上