

**2019年3月期
決算発表 質疑応答**

(受注について)

Q 1. 前期(2019年3月期)のキャンセル率は21.5%(前期比+3.8p)でしたが、増加した要因と今期の見通しを教えてください。(決算説明資料 p19)

A 1. 前期は融資の厳格化やサブリース業界に関するマスコミ報道等でキャンセルが増加しました。融資環境が厳しくなった昨年度下半期以降の受注については、融資不調を起因とするキャンセルは減少すると想定されるため、今期の下半期以降キャンセル率は減少に転ずると考えています。

Q 2. 融資の厳格化や他社の施工不良問題など、賃貸住宅市場を取り巻く環境は厳しさを増していますが、今後の事業環境について展望を教えてください。

A 2. 2015年の相続税法改正を機に参入した新規プレイヤーが、融資厳格化などを受け市場から退出しており、賃貸住宅市場は健全化しつつあります。今後は事業者が商品やサービスなどの質で競う本来の市場環境に戻ると考えています。

(完成工事・完成工事総利益率について)

Q 3. 今期(2020年3月期)の完成工事総利益率は29.4%(前期比▲0.7p)を計画していますが、内訳と計画の背景を教えてください。(決算説明資料 p27)

A 3. 完成工事総利益率の主な低下理由は、労務費で▲0.3p、資材費で▲0.2pなどです。労務費については東京オリンピック・パラリンピックの関連工事がピークを迎えることによる上昇、資材費は輸入資材を国内資材に切り替えることによる上昇を想定しています。

(新5ヵ年計画について)

Q 4. 建設事業の強化について、具体的な取り組みを教えてください。(新5ヵ年計画説明資料 p15)

A 4. 首都圏強化と他社物件建替強化です。首都圏強化は継続課題であり企画・施工力の強化を図るための他事業者との業務提携やM&Aも視野に入れ取り組んでいきます。他社物件建替強化のためには建替提案専門の組織化や契約後の建替に向けたスケジュール管理を徹底することで工期の短縮・効率化を図ります。

Q 5. オペレーティングリースのオンバランス化について、報道が見受けられますが見解を教えてください。

A 5. オペレーティングリースがオンバランス化された場合は自己資本比率が低下しますが、実体としての財務の安全性に変わりはありませんので、事業戦略や財務戦略の見直しについても検討しておりません。

Q 6. 不動産事業の強化について、具体的な取り組みを教えてください。(新5ヵ年計画説明資料 p16)

A 6. 主な取り組みとして他社物件受託拡大、リーシングコスト圧縮が挙げられます。自社物件だけでなく、他社物件の管理・入居者斡旋を行うことで収益・賃貸市場シェアの拡大を目指します。また、3社体制に移行後、リーシングコストを年々削減できています。IT技術の活用や広告宣伝費をより効果的に使用することにより、費用の圧縮と利益率向上を図ります。

Q 7. 総合賃貸業の成長の柱として国内外不動産投資とありますが、投資先や投資規模について教えてください。(新5ヵ年計画 p17)

A 7. 投資先としてはアメリカや日本国内の収益物件を中心に検討していきます。投資規模としては500億円程度と考えています。

Q 8. 現在実施している大規模な自己株取得終了後は、定例的な自己株取得はしばらく休止されると思いますが、新5ヵ年計画の中で再開の条件やタイミングについて検討されていれば教えてください。

A 8. 現段階では自己株式取得の再開や条件について議論しておりません。新5ヵ年計画達成に向けた成長投資を行っていきたいと考えています。

以 上