

2024年3月期 第3四半期  
決算発表 質疑応答

(当期見通しについて)

Q 1. 当期の利益見通しは、決算賞与等の増加により、計画通りの着地とのことですが、理由を教えてください。

(決算説明会資料 p26)

A 1. 建築受注が想定以上に進捗しており、決算賞与・キャンペーンなどのインセンティブが大幅に増加予定となりました。販管費増加により、期初計画通りの着地となる見通しです。

Q 2. ROE 20%達成に向けた進捗状況を教えてください。

A 2. 保有資産の売却などを検討しておりますが、今年度も残り2か月となり、達成は難しい状況です。来期以降も引き続き検討してまいります。

(受注について)

Q 3. ZEH賃貸住宅の比率と今後の目標について教えてください。

A 3. 現状、受注の約9割はZEH賃貸住宅などの環境配慮住宅となっています。持続可能な成長の実現に向け、引き続きZEH賃貸住宅などの販売に力をいれてまいります。

Q 4. 顧客様の建築資金の調達先シェアで都市銀行が非常に伸びていますが、背景を教えてください。

A 4. 当社賃貸住宅の長期にわたる安定性を評価いただき、都市銀行との提携ローンの取り扱いが増加しております。

Q 5. ビルドセット事業の進捗状況について教えてください。

※ビルドセット：当社が土地を仕入れ賃貸住宅を建設した上で販売する事業

A 5. 第3四半期累計で、175億円（前年比130%）と増加しております。中期的には1,000億円超の規模へ成長できる分野と考えており、引き続き注力してまいります。

Q 6. 金利の上昇が与える影響について教えてください。

A 6. 賃貸事業は建築費と金利と家賃の3つの相関関係で成り立っています。金利が上昇した場合、家賃へ転嫁せざるを得ず、入居率低下のリスクがありますが、当社では将来的な金利上昇・家賃下落などを加味した事業提案を行っていることに加え、独自の家賃審査～入居斡旋部隊を保有しており、金利の上昇にも柔軟に対応できるものと考えております。

(完成工事高・完成工事総利益について)

Q 7. 当期及び来期以降の完成工事総利益率の見通しについて教えてください。

A 7. 施工時期の平準化の効果などもあり、今期は23%前後を見込んでおります。今後につきましては、価格改定効果などにより来期25%、再来期以降28%程度を見込んでおります。

Q 8. 今後完成工事総利益率が上昇する見通しですが、価格改定を家賃に転嫁できているということですか。また、リスク要因について認識しているものがあれば教えてください。

A 8. 価格改定の際に一番懸念していた空室の増加ですが、現状、低位の空室率を維持できております。他のリスク要因として、借入金利の上昇を認識しております。

Q 9. 労務費が上昇傾向ですが、今後の見通しについて教えてください。

A 9. 物流業界の2024年問題など、引き続き不透明な情勢ではありますが、当社の年間施工ボリュームなどを踏まえた効率的な施工体制を構築し建築コストの抑制に努めてまいります。

(不動産事業について)

Q 10. 管理戸数が増加していますが、利益率は横ばいとなっています。今後の見通しについて教えてください。

A 10. 新型コロナウイルスの影響により、転勤などに伴う退去が減少し、一時的に過去最高水準の入居率となりましたが、現在は平常化に向けて、入居率が若干低下、利益率もコロナ前水準に戻りつつある状況です。

Q 11. インボイス制度の影響について教えてください。

A 11. 当社が一括借上する店舗などの事業用建物や、駐車場などの賃料が消費税の課税対象となります。当社オーナー様は免税事業者が多いため、インボイス制度の影響を受けます。影響額は、当期10億円、来期20億円程度を見込んでおります。

Q 12. 入居率の見通しについて教えてください。

A 12. 新型コロナウイルス流行前の水準が96%台後半~97%程度であり、中期的にはその程度で落ち着くものと考えております。

(中期経営計画について)

Q 13. 次期中期経営計画の概要について教えてください。

A 13. 2024年4月に3カ年の計画を発表予定です。成長投資の方針として、海外への展開、高齢者向け商品・サービスの展開を検討しております。株主還元につきましては、毎年投資状況に応じて還元を検討したいと考えております。

(その他)

Q 1 4. 販管費率が上昇傾向ですが、今後の見通しについて教えてください。  
(決算説明会資料 p11)

A 1 4. 新型コロナウイルスが収束に向かい、イベントなどの販管費を増やし、販促活動の活性化を図ったため、昨年と比較し、販管費が増加しております。

Q 1 5. 令和6年能登半島地震の建築中の物件への影響について教えてください。  
(決算説明会資料 p15)

A 1 5. 建築中の物件への被害はなく、業績への影響はございません。

以上