

平成25年3月期 第1四半期  
決算説明会 質疑応答

(受注に関して)

**Q 1. 第1四半期の受注高は、前年同期比 +10.9%と好調なので、年間計画の6,300億円（前年比+3.5%）は上振れる方向ですか？**  
(説明資料P. 14参照)

A 1. 年間計画の6,300億円は変更ありません。  
計画は営業1人あたり受注高 1,600万円/月、期末要員計画 3,380名を前提としております。  
第1四半期では営業1人あたり受注高 1,617万円/月、順調に要員充足している状況です。

**Q 2. 受注高が計画を上振れることで、建設戸数が増え、その後の入居者斡旋が難しくなるなど影響がでることはありますか？**  
(説明資料P. 14参照)

A 2. 影響はありません。  
当社は「賃貸需要以上にアパートは建てられない」「客付け力以上にアパートは供給出来ない」を基本的な考え方として事業を進めております。  
具体的には、現在、エリアマーケティングを専任で行う社員を400人配置し、地域ごとにきめ細やかなマーケティングを行っております。日本全国を4,903地域に分け、更に間取り単位に分類しております。このように分けられた地域ごとに将来の需給状況を見極め受注活動を行っていますので、入居斡旋に問題はございません。

(融資に関して)

**Q 3. 建設資金の調達において金融機関の貸し出しスタンスに変化があれば教えてください。**  
(説明資料P. 41参照)

A 3. 貸し出しスタンスに大きな変化はございません。

(完成工事に関して)

**Q 4.** 完成工事粗利率が低下（前年同期比  $\Delta 1.9$ ポイント）していますが、その理由と内訳を教えてください。また通期の見通しに変更はありますか？（説明資料P. 5参照）

A 4. 完成工事粗利率の1.9ポイントの低下は、ほぼ全て労務費の高騰によるもので、材料費、為替による影響はございません。労務費は、前下期に高騰した状況が、現在でも東北、被災地エリアと茨城などの北関東エリアで続いています。  
なお、通期の見通しは、労務費高騰による影響を見込んでおり、期初計画の35.6%で変更はございません。

(不動産事業に関して)

**Q 5.** 不動産事業の利益改善（前年同期比  $+1.4$ p）の要因を教えてください。また通期の営業利益見通しを教えてください。（説明資料P. 6参照）

A 5. 増益の要因は主に入居率の改善（前年同期比  $+0.4$ p）と居住用管理戸数（前年同期比  $+52,343$ 戸）の増加によるものです。  
また、不動産事業の通期計画は、営業利益42億円です。

(消費税増税の影響について)

**Q 6.** 消費税が5%から10%に上がった場合、オーナーの賃貸事業に対する投資利回り低下は、どの程度ありますか？  
また、賃貸住宅の建設コストアップによる駆け込み需要やその後の冷え込みはありますか？

A 6. 投資利回りへの影響は、軽微です。  
（キャッシュフロー事業利回りが6%の場合で、0.3%程度）  
また、賃貸住宅を建設するオーナーの主目的は、資産承継や資産活用であり大きな影響はありません。過去（1989年、1997年）、消費税増税の際にあったように駆け込み需要が出る可能性はあるかと思えます。