

**平成23年3月期 第3四半期累計期間
決算説明会 質疑応答**

(受注に関して)

**Q 1. リーマンショック前の建築営業一人当たり受注高を教えてください。
(決算説明会資料P.12参照)**

A 1. 1,532万円です。(2008年3月期)

**Q 2. 第3四半期のリピート・紹介受注件数が増加している背景について教えてください。
(決算説明会資料P.13参照)**

A 2. 昨年より従来からの当社のお客様に対するご提案を積極的に行ってまいりました。特に今期の上期は、お客様訪問に重点を置いた結果が今第3四半期で実を結び、前年同期と比べて42%増加することとなりました。今後も継続して高い水準を維持していけると考えております。

Q 3. 賃貸住宅の潜在需要について教えてください。

A 3. 2008年度の賃貸住宅ストック約1,800万戸の内、約3割が築30年以上となっています。そして賃貸住宅世帯数約1,800万世帯は、2015年まで増加し、その後穏やかな減少に転じると予想されています。住宅の減失と賃貸住宅世帯数の関係を考えますと、2030年までに供給をしなかったと仮定すると約800万戸の賃貸住宅が不足すると試算できます。それを22年で割り込むと年間約37万戸の供給が必要と考えております。(37期第2四半期決算説明会資料P.49,50参照)

(入居斡旋に関して)

Q 4. 期末居住用入居率95.9%は達成することができますか。

A 4. 当第3四半期まで前年同期比116-117%の入居斡旋をしてきましたが、95.9%の入居率を達成するためには当第4四半期に前年同期比122%の入居斡旋をしなくてはなりません。この高いハードルを越えるために、従来よりも増額している予算を使用し、入居促進を図ってまいります。
(決算説明会資料P.23参照)

(完成工事に関して)

Q 5. 当第3四半期の完成工事総利益率の改善要因を教えてください。

(決算説明会資料P.5参照)

A 5. 当第3四半期の完成工事総利益率は37.9%で、前年同期が35.2%ですので、2.7ポイントの改善となりました。内訳は材料等のコストダウンが0.7ポイント、外注費のコストダウンが1.6ポイント、仕様改善による効果が0.1ポイント、為替により0.3ポイントとなっています。

Q 6. 完成工事総利益率の今期の見通しと、来期の見通しについて教えてください。

A 6. 今期の見通しは37.9%で、来期は今期並みか若干落ちる程度と見込んでおります。

Q 7. 業績修正の要因は、原材料調達が滞り、工時のズレが発生したとのことですが、具体的にどのような原材料の調達が滞ったのか教えてください。

(決算説明会資料P.28参照)

A 7. 断熱材であるグラスウールの調達滞りが要因です。住宅エコポイントにより、次世代省エネ基準を満たすためには、従来の2-3倍のグラスウールが必要となります。また1月、2月にかけて次世代省エネ基準を満たした工事が集中していることもグラスウールが不足する要因となり、全体工程を見直した結果、完成工事高が減少する見通しとなりました。

(相続税に関して)

Q 8. 相続税の税制改正が予定されていますが、その影響について教えてください。

A 8. 相続税の改正案には基礎控除の引き下げ等が盛り込まれています。これにより相続税対象者が増加し、目立って需要が増すとは考えておりませんが、賃貸経営需要の裾野は広がると考えています。