

**平成24年3月期 第2四半期  
決算説明会 質疑応答**

**(受注に関して)**

**Q 1. 受注の実績は好調ですが、一方では作り過ぎによる空き家の心配もあります。賃貸住宅の受給バランスについてどのようにお考えですか（説明会資料P.18参照）**

A 1. 受注バランスについて、大きな問題は無いと考えております。理由として、一つにはリーマンショック以降、ここ2年業界全体として供給数が不足気味なことです。2008年の調査で、賃貸住宅ストック(1,777万戸)のうち、約30%が築30年を超える建物で、現行の新耐震基準(1981年～)をみたしていません。これら既存の賃貸住宅の滅失・劣化スピードから考えますと、今後20年から30年は年間40万戸程度の新規供給が必要と当社ではみています。直近2年の賃家着工数を見ますと、30万戸前後ですから10万戸程度不足しています。このような状況等もあり、業界全体で直近2年入居率は改善傾向にあります。当社の入居率で言いますと、昨年9月の入居率は94.5%(前年同月比+0.7p)、今年9月は96.0%(同+1.5p)と改善しています。また、当社では「客付能力以上に賃貸建物は建てられない」、「入居需要以上に賃貸建物は建てられない」を基本原則としています。その為、当社では日本全国を4,900のエリアに区分し、その一つ一つの区分エリアについて入居需要、1年後の空室発生数、他社の新規供給数等の市場分析をした上で新規供給を行っています。もう一方の建築後の入居斡旋力強化は営業人員確保や、今回ご紹介しました「いい部屋ステーション」等による営業効率UP等、販売促進の継続強化を図って参ります。

**Q 2. 震災復興を最優先し、営業活動をしていなかった6支店の上半期の受注状況を教えてください。（説明資料P.25参照）**

A 2. 上半期の受注高は73億円(前年同期47億円)でした。土地所有者様の意識は、「先の見通しが立ち難いため手控えしたい方」、「東北全体が住宅不足なので土地活用したい方」と2分されておりませんが、後者の方からご指名を頂いている状態です。また新規のお客様、リピートのお客様、半々で受注を頂いている状況です。

**Q 3. 足下の建替比率が上がっているが、背景を教えてください。（説明資料P.17参照）**

A 3. 賃貸物件は昭和の終わりから平成にかけて旧市街地から膨れて供給されましたが、街の中心部には築年数が古く、建替時期を迎えた、管理の行き届いていない物件が数多くあります。当社は2年前から中心部に支店を開設するなど、中心部で新しい建物に建て替えたニーズをお持ちのお客様に積極的にアプローチしてきた結果、建替比率の上昇に繋がっています。

**（入居斡旋に関して）**

**Q 4. 地域別の入居率で、北海道・東北の改善が著しいですが、その要因を教えてください。（説明資料P.22参照）**

A 4. 震災による住宅不足により東北地方、特に太平洋側に空室はほとんど残っておりません。また、自治体の借上政策もあり高い入居率となっています。北海道については、被災地の方がお知り合いを頼られて移るケースが多いことが主な要因です。

**Q 5. 入居率改善のための特別予算について、上期の使用状況を教えてください。**

A 5. 通期は前期と同様に45億円を計上しております。上期予算15億円に対し、使用額は約13億円となっております。

**（建設事業に関して）**

**Q 6. 建設事業の上期粗利率を計画比、前期比で教えてください。（説明資料P.6参照）**

A 6. 建設事業の粗利率は計画が37.4%に対し、実績は37.8%と+0.4p増となりました。内訳は、外注費が+0.1p、資材費が+0.2p、為替が+0.1pです。材料費等で復興需要の値上がりを見ていましたが、見込みほど上昇しなかったことによるものです。前期の粗利率38.1%に対しては▲0.3pの低下となりました。内訳は資材費で▲0.2p、粗利率の低い仮設住宅建設で▲0.1pです。

**Q 7. 震災復興における下請施工会社の労務逼迫状況を教えてください。また、来期の粗利率にどの程度影響するか教えてください。**

A 7. 足下では、震災復興による職人需要の増加が少なくとも東北全体及び関東圏に及んできているようです。このような状況から、今期の通期見通しについては慎重に見ています。また、来期の粗利率については労務費・材料費の上昇により、最も悪い想定で今期末比で▲1.5p程度影響が出るのではないかとみています。

(その他に関して)

**Q 8. 今期の受注状況、業績見通しをみると会社発表の中期経営計画を超過達成しそうですが、今後見直しの予定はありますか。(中期経営計画 / 2011年3月期 説明資料P. 25参照)**

A 8. 今後の計画は、今期下期の受注高や完成工事高、完工粗利率の状況が大きく影響します。今期の業績が見通せた時点で見直しをしたいと考えています。

**Q 9. 被災建物の改修工事費に関する、オーナー様への支援について具体的に教えてください。(説明資料P. 22参照)**

A 9. 被災建物の状況によって、オーナー様は改修工事に数百万円から1千万円程度の費用負担が必要になります。この工事代金のお支払い方法として、当社では金額に応じて、1年から1.5年程度で改修工事代金をお支払い頂く「短期集中返済型」、また負担が大きく、短期でのお支払いが難しいオーナー様には最長10年間の「長期無利息返済型」の2つの方法でご対応しています。短期集中返済型は、被災前の建物にかかるアパートローン返済を金融機関様に猶予頂き、先行して改修工事代金をご返済頂きます。長期無利息返済型の場合は無理のない金額で、元本のみご返済頂きます。