

**平成23年3月期 第1四半期累計期間
決算説明会 質疑応答**

(受注に関して)

Q 1. 受注環境について、金融機関やオーナーのマインド、そしてエコポイントの影響等について教えてください。

A 1. 金融機関様について、特に今までアパートローンに積極的に取り組んで頂いている地方銀行様が、融資枠の拡大や条件面で緩和してきています。一方、メガバンク様、過去アパートローンに消極的な地方銀行様については、引き続き慎重な姿勢が続いています。

(決算説明会資料P. 45参照)

オーナー様のマインドについて、リピート・紹介受注を比較的順調に頂いておりますが、新規のお客様の獲得につきましては回復に至ったとはいえ、今後更に注力していく必要があります。(決算説明会資料P. 15参照)

エコポイントについて、4-6月で申請件数は約3,000戸ありましたが、受注獲得において大きく寄与していることはありません。

Q 2. 重点エリアについて教えてください。

A 2. 重点エリアという考え方は特にありません。当社は全国の人口20万人程度のエリアに拠点を204支店配置しています。そのエリアの中の住宅適地・住宅優良地に対して、今後の需給環境を見ながら受注活動を行っています。

(入居者斡旋に関して)

Q 3. 入居者斡旋通期計画達成の見通しについて教えてください。

A 3. 今期215,000件の斡旋を計画しております。第1四半期の斡旋件数は、ほぼ計画通りに推移しており、現時点では入居率の改善も計画通り進むと考えています。(決算説明会資料P. 24参照)

Q 4. 現在取り組んでいる入居者斡旋の施策について教えてください。

A 4. 現在、テナント営業社員の増強に加え、TVCMによる認知度向上策やインターネットサイトの改善・強化に取り組んでいます。更に、当社物件を優先して斡旋頂ける様、協力不動産業者様との連携強化を図っています。

(完成工事に関して)

Q 5. 第1四半期の完成工事売上高が計画を上回った要因について教えてください。

A 5. 前期より適用された工事進行基準の売上計上に伴い、より工程の管理が精緻に行われる様になりました。この結果、前期第4四半期の着工率が上がったこと、並びに当第1四半期の工程が順調に進捗したことによるものです。

Q 6. 第1四半期の完成工事総利益率が計画を上回った要因について教えてください。

A 6. 計画の35.5%に対して、実績は36.7%となりました。内訳は外注費約0.5ポイント、資材関係約0.5ポイント等となっています。

(販管費に関して)

Q 7. 建築営業の人員計画が現在未達の状況ですが、今後人員は充足していくのですか。それによる販管費への影響はありますか。

A 7. 要員につきましては、6月末2,800名強となり、期末より減少しています。しかし、7月は2,834名となっていますし、8月1日の段階でも2,900名を超えており、遅ればせながら充足してきています。期末3,100名という計画については、遅れつつ充足していきますので、通期の人件費はやや下がることも考えられます。

(外部環境に関して)

Q 8. オーナーの方々は色々な資産運用をしていると思いますが、市場株価の下落等がオーナーの土地活用マインドに影響を及ぼしていることはありますか。

A 8. 当社は金融資産を所有しているお客様ではなく、土地を所有しているお客様を対象としていますので、株価が下落したことによる直接的影響はないと考えています。しかし、リーマンショック以降の経済環境の悪化や今後の先行き不透明感については若干影響していると考えています。

(ビジネスモデルに関して)

Q 9. 御社のビジネスモデルを、今後海外展開していく可能性はありますか。

A 9. 当社のビジネスモデルは国内完結型です。海外では、法制度や賃貸マーケット等異なる点が多いため、全く同じビジネスモデルでの海外展開は考えていません。海外展開は別の形で、現在色々と検討中です。

(新規事業に関して)

Q 10. ランドセットと野菜工場について、将来的な収益規模と概要について教えてください。

A 10. ランドセットも野菜工場も主力事業を補完するという位置付けですので、これ自体が多くの利益をもたらすというものではありません。しかしランドセットは、当社とお付き合いを頂いているオーナー様のうち、新たに土地を取得して賃貸事業を始めたいとする方に向けた商品ですので、今後期待できると考えています。野菜工場は、当社の事業用物件を野菜工場に転用して椎茸を栽培するものです。転用につきましては、アパート等への建て替えを第一の方針としていますが、今後、椎茸栽培のノウハウを得て野菜工場を展開することで、事業用物件の利用を促進できると考えています。