

**平成23年3月期 第2四半期累計期間
決算説明会 質疑応答**

(受注に関して)

Q 1. 上期の受注実績は前年同期比107.3%ですが、地域別にみると地方で伸ばしていて、関東圏及び首都圏で苦戦しています。その要因について教えてください。

(決算説明会資料P.11・43参照)

A 1. 日本の人が住むところは、東京に集中しているわけではなく、各地域に住んでいます。当社は、各地域の好立地、いわゆる県庁所在地やその周辺の衛星都市をターゲットとして営業しています。中心を攻めるといのは、関東圏・首都圏を意味している訳ではなく、各地域の主要都市の中心部に注力するということです。東京、特に23区内の話をする、対象となる土地が極端に小さくなる為、規格化・標準化された商品を中心に営業している当社にとっては、難しい地域であり、今後の課題の1つと考えています。

Q 2. 受注単価が下落している要因について教えてください。

(決算説明会資料P.14参照)

A 2. この1年から1年半くらいにかけて、当社の営業は各地域主要都市の住宅適地（街中）にシフトしました。街中になると、取り扱う土地が小さくなります。中層物件の比率が伸びる一方で、土地面積が小さくなった結果、受注単価を押し下げることとなりました。また、アパートローンのファイナンス環境において、担保評価や収支の見方が改善すると期待していたのが、あまり変化が起きなかったことも要因の1つです。

Q 3. 建替受注件数の内訳を教えてください。

(決算説明会資料P.17参照)

A 3. 全受注のうち、建て替えによる受注比率は21%です。内訳は自社物件の建て替えが3.5%、他社物件の建て替えが17.5%です。この他社物件の建替比率は今後上がっていくと見込んでいます。理由として、1つは営業エリアを住宅適地にシフトしていることにより、対象となる土地が更地でなく、古い建物が建っているケースが増えること。もう1つは、明け渡し交渉等建て替えに伴う諸問題を組織として対応できる仕組みが整ったことです。

(入居斡旋に関して)

Q 4. 下期の入居者斡旋計画の達成度合いを対策面を含め教えてください。

(決算説明会資料P. 25参照)

A 4. P. 25に記載しているのが対策のほとんどです。現在、昨年に続いて不動産業者様を集めて業者大会を開催しています。業者の方々とお話しでは、総論として、賃貸仲介業界が回復しているとの手応えを感じています。昨年も業者大会開催後、業者様の斡旋件数が伸びました。今年も期待できる環境です。また、12月には当社のお部屋探しのインターネットサイト「いい部屋ネット」を大刷新します。お部屋探しサイトとしては、賃貸業界でトップ水準のサイトになると思いますのでご期待ください。

(営業利益に関して)

Q 5. 上期の営業利益増加要因について、下期の影響について教えてください。

(決算説明会資料P. 5参照)

A 5. 上期工事進行基準による完成工事売上高の増加については、年間の完工計画の一部前倒しであり、通期でも増加するというものではありません。原価要因については、期初想定していた鉄をはじめとする資材や二次製品の価格上昇がなく、下期も想定しづらいことから、下期も上期と同等の利益率を確保できると考えています。経費については、下期への影響はないと考えています。

(設備投資に関して)

Q 6. 設備投資の実績と見通しについて教えてください。

A 6. 上期実績は28億円、通期見通しは65億円です。内容のほとんどが、年間約1万室を予定している築古物件の設備・仕様のリフォーム工事です。来年度以降もリフォーム工事は行いますが、年間1万室を上限と考えています。

(決算短信P. 20参照)

(市場環境に関して)

**Q 7. 賃貸住宅は、今後も年間37万戸の供給が必要ということですが、補足して説明してください。
(決算説明会資料P.49・50参照)**

A 7. 日本の賃貸住宅世帯数は、過去より総世帯数の3分の1を占めています。今後もその傾向は続くものと想定され、2030年には1,815万世帯と予測されます。一方、2008年の住宅土地調査で1,777万世帯が住んでいる賃貸住宅ストックは、年数が経過する毎に減失していくことが想定されます。結果、2030年には、1,815万の賃貸世帯に対し、825万のストックが不足することになります、これを年平均で表すと37万戸になります。この想定は、過去実績から検証できます。2003年から2008年の5年間で新設された賃貸住宅は240万戸、しかし総務省の住宅土地統計調査によれば、その5年間の賃貸住宅ストックの純増数は60万戸ですので、180万戸は減失したことになります。これを年間で表すと36万戸になります。つまり、賃貸住宅の年間必要供給は35万戸前後といえます。

(保育所付きマンションに関して)

Q 8. 新規事業の保育所付きマンションの概要について教えてください。また、保育事業で1施設当たりの保育士は何人必要となりますか。

A 8. 1階が保育所となり、4-5階建ての中層RCマンションとなります。1棟当たりの受注額は、約3億-3.5億円を見込んでいます。現在受注活動をしていますので、オープンは1年後となる予定です。保育士の標準的な採用モデルは正社員2名、臨時社員11名となり、その他看護師を1名採用する予定です。

(マレーシアに関して)

Q 9. マレーシアのメリディアンホテルの状況について教えてください。

A 9. メリディアンホテルはビジネスユースのホテルです。マレーシアの経済は、シンガポールの経済に大きく左右されます。ここ1年、シンガポールの経済が活況のため、稼働率も上がり、ルームレートも徐々に上がりつつあります。今後の見通しも堅調であると見込んでいます。

(海外事業に関して)

Q 10. 以前、海外で賃貸住宅の開発を検討していると伺いましたが。

A 10. マレーシアのみならず、シンガポール、ベトナム、インドなど関心を持ち、調査は過去より継続して行っています。しかし、まだ具体的な案はありません。