

**2015年3月期
決算発表 質疑応答****(受注について)**

Q 1. 受注高の内訳をみると、既存顧客のリピーター契約率が57.3%と2.5p増加しています。理由を教えてください。（説明資料p51）

A 1. 過去にお取引いただいたオーナー様との厚い信頼関係によるものと考えています。当社では、アパートやマンションの建築から入居者の斡旋、建物管理・運営まで一貫してサービスを提供する一方、日ごろからオーナー様の資金や税務相談などを通じて当社専門スタッフがオーナー様と良好な関係を築いており、その結果の表れだと思えます。しかしながら、相対的に減少している新規顧客の契約率増加も会社として重要な課題と認識しており、今後は単なる相続税対策にとどまらず、“円満・円滑な資産承継”を実現するワンストップサービスの提供などにより、新規顧客への営業活動を強化し、顧客数の拡大に注力します。

Q 2. 今期(2016年3月期)の建築営業人員の目標は3,450名(前期末比203名増)とのことですが、達成可能でしょうか。（説明資料p28）

A 2. 達成可能と考えています。理由は大きく3点です。
1点目は、建築営業人員の退職数が改善していることです。当社では前期(2015年3月期)より3年で営業のプロを育てる育成プログラムを実施しています。長期的な視野に立った建築営業人員への教育・研修を行っており、2015年3月期の建築営業人員の退職数が、前期比で13.2p改善しました。
2点目は、女性建築営業人員の採用です。昨今では女性の社会進出が目覚ましく、当社におきましても多数の女性の建築営業人員が活躍しています。2015年3月期の女性人員は前期比51名増加の274名(女性建築営業人員比率8.4%)となりました。また2015年4月より女性の支店長も誕生するなど、今後も女性の活躍の場を拡大します。
3点目は、新入社員の積極採用です。2015年4月に入社した建築営業の新入社員は約150名おり、研修実施の後、各支店で営業活動を開始します。
以上の施策を継続実施し、目標である3,450名の早期達成を目指します。

(完成工事・利益率について)

Q 3. 中期経営計画では通期の完成工事利益率が今期(2016年3月期)28.0%、来期以降は年28.1%となっていますが、前提を教えてください。(中期経営計画p2)

A 3. 前期(2015年3月期)に想定以上の労務費高騰が発生したことや、直近の完成工事原価の状況、価格改定による効果等を踏まえ、今期の計画を28%と想定しました。来期以降は28%をボトムとして少しでも利益率を回復させたいと考えています。
しかしながら、今後は東京オリンピックにかかるインフラ工事の本格化が想定され、来年を目途に工事の発注が集中すると思われます。従って、今後1～2年は予断を許さない状況が続くと見えています。

(不動産事業について)

Q 4. 今期(2016年3月期)不動産事業総利益(前期比72億円増加)の内訳を教えてください。(決算短信p6)

A 4. 管理戸数の増加による一括借上げ事業利益で約33億円、連帯保証人不要サービスを提供している、関連会社「ハウスリーブ」の契約数の増加による利益で約28億円、その他太陽光発電事業の拡大による利益で8億円等です。

(中期経営計画について)

Q 5. 今までの建設事業の利益率の低下傾向を考慮すると、業績が下振れるリスクがあると思われませんが、計画達成は出来ますか。(説明資料p24)

A 5. 計画は達成可能と考えています。建設事業は2015年3月期同等の利益水準ですが、不動産事業、その他事業それぞれの増益でカバーできると考えています。また販管費の抑制についても引き続き取り組みます。

Q 6. 中期経営計画では、2017年に借入金がほぼなくなる計画となっています。借入金返済のキャッシュ・フローを株主還元に向けられる予定はありますか。(中期経営計画p1)

A 6. 株主総還元性向は高いほどよいとは思いますが、事業活動を行う上で、一定の設備投資や内部留保も必要と考えています。従いまして、株主総還元性向80%の引き上げは今のところ考えていません。お約束した株主還元を確実に実施することが重要であると考えています。

(その他について)

Q 7. 単体の営業外損益計画が、272億(前期比183億円増加)と大幅に増加していますが、理由と内訳を教えてください。(決算短信p45)

A 7. 連結当期純利益をベースとした配当の実施をする上で、単体での配当可能利益に不足が生じる可能性があったためです。関連会社の利益は順調に積み上がっているため、各社から配当金を受け取ることとしました。主要なグループ会社各社(大東建物管理・ガスパル・ハウスリーブ・大東ファイナンス等)から受け取る予定としています。

以 上