

**2015年3月期 第1四半期
決算発表 質疑応答****(受注について)**

**Q 1. 土地オーナーの相続対策に対する意識の変化について、もう少し詳しく教えてください。
(説明資料p17)**

A 1. これまで土地オーナー様の関心は「納税資金の確保」「課税評価額引き下げ」といった所謂『相続税対策』が中心でした。しかし、昨今では「誰に・何を・どのように」引き継ぐのかといったその先の『承継対策』までに広がっています。当社は、いかに『円満・円滑に資産承継』するのか専門家を含めてサポートし、相続対策～承継対策までのトータルコンサルティングを行い、新しいお客様を開拓するとともに、資産を引き継ぐ次世代オーナー様とのグリップ強化にも注力しています。

Q 2. 最近、同業他社も賃貸住宅に力をいれているが、結果的に供給過剰となる地域は出てこないでしょうか。(説明資料p35)

A 2. 供給過剰になる地域は出てこないと考えています。理由は大きく2点です。
1点目は、当社はきめ細かなエリアマーケティングを実施し供給していることです。当社は、全国約4,900の地域に区分し、約400名の専門スタッフが、区分地域ごとに賃貸住宅の需給状況、家賃動向等を調査した上で供給しています。適正な建物供給を行っている限り、一時的な需給悪化があっても、人の流れが変わることなどにより、改善するものと考えています。
2点目は、商品価値の無くなった古い建物等は、淘汰されることです。7月29日に発表された、最新の住宅・土地調査では、賃貸住宅の世帯数は2008年の1,777万世帯から2013年には1,845万世帯と68万世帯増加した一方、同期間の新築供給（着工戸数）が165万戸ありましたので、約100万戸の賃貸住宅が滅失、或いはデッドストックとなっていると考えられます。また同調査では旧耐震基準の1980年以前に建築された古い賃貸住宅が384万戸も残っているため、世帯が増加あるいは横ばいの環境下では、商品価値の高い賃貸住宅の新規供給はまだ必要と言えます。

(完成工事・利益率について)

Q 3. 建設工事の着工促進が図られており、第1四半期の進展率が高いようですが、通期の完成工事高は上ぶれるのでしょうか。(説明資料p5)

A 3. 着工促進は完工平準化を進めているためであり、完成工事高の通期見通しに変更はありません。

Q 4. 完成工事総利益率が計画よりも上振れましたが、理由を教えてください。(説明資料p5)

A 4. 計画30.0%→実績30.2% +0.2P上昇は、為替の計画(110円/\$)と実績(101円/\$)との差により、輸入資材費が減少したことによるものです。

Q 5. 着工統計では、貸家着工が好調な反面、持ち家は4ヶ月連続して前年同月を割り込んでおり、今後、工事にかかる労務費は落ち着いてくると想定されるがどのように考えていますか。(説明資料p5)

A 5. 住宅着工戸数は減少に転じているものの、現時点では労務費は落ち着いてきていません。東北や東関東地域の職人は不足しており、西日本からの応援を続けている状況です。また、東京五輪をはじめとした公共工事によって、鉄筋コンクリート造の建物に必要な鉄筋工や型枠工が特に不足している状況ですので、楽観視はできないものとみています。

(不動産事業について)

Q 6. 不動産の総利益が、前年同期比で24億増加している理由を教えてください。(説明資料p6)

A 6. 主に管理戸数の増加及び入居率改善による家賃収入の増加(約11億円)、太陽光パネル設置物件の売電効果(約2億円)、連帯保証人不要サービスの利用者増加(約3億円)などによるものです。

(中期経営計画について)

Q 7. 法人税率引き下げの議論がありますが、4月30日に発表された中期経営計画に反映はされていますか。(説明資料p4)

A 7. 今回発表した中期経営計画には、法人税の引き下げの影響は織り込んでいません。仮に、法人税率の引き下げが行われた場合は、当期純利益及び配当金額の増加要因となります。

以 上