

**2017年3月期 第1四半期
決算発表 質疑応答****(完成工事・利益率について)**

Q 1. 第1四半期の完成工事高は1,304億円(前期比▲3.2%)でしたが、上期計画に影響はないでしょうか。(説明資料p5)

A 1. 上期完成工事高計画に影響はないと考えています。今期は第1四半期に着工した工事が多かったため完成工事高は減少しましたが、上期完成予定の工事については概ね着工が完了しています。よって今後は着工済工事の進捗を図ることにより上期完成工事高の計画達成を目指します。

Q 2. 第1四半期の完成工事総利益率は30.8%と、前期28.5%に対して2.3p改善しましたが、内訳を教えてください。(説明資料p6)

A 2. 完成工事総利益率改善の内訳は、値上げ効果で+0.9p、労務費で+0.9p、資材費で+0.5pです。これは相対的に利益率の低いRC構造の工事割合が減少し、利益率の高い2×4構造の工事割合が増加したことによるものです。今後はRC構造の工事が進捗するため上期計画(総利益率：30%)に向けて収束していくと考えています。

(その他について)

Q 3. 関連会社のハウスリーブ、ケアパートナーが決算期を変更していますが、影響額を教えてください。(説明資料p7, p9, p34, p36)

A 3. 2社ともに当期から決算日を2月末から3月末に変更したことで、1ヶ月分の売上・利益が上積みされており、それぞれ増加分は以下となります。

ハウスリーブ	売上高：6.6億円	売上総利益：6.2億円	営業利益：5.6億円
ケアパートナー	売上高：8.0億円	売上総利益：1.0億円	営業利益：0.6億円

Q 4. ハウスリースが前期に比べて、大きく増収・増益となっていますが、今後も成長は継続するのでしょうか？（説明資料p34）

A 4. 成長は継続しますが、伸び率は緩やかになると想定しています。理由は大きく2点です。
1点目は、ハウスリース利用者の入退去サイクルが一巡するためです。6月末現在の当社管理戸数に対する利用率は約50%ですが、社宅など法人契約が管理戸数の約20%を占めるため利用率の上限は80%となります。今後は、80%の上限に向けて緩やかに増加していくと想定しています。
2点目は、ハウスリース利用率が管理戸数の80%に到達以降は新規供給戸数の増加分が増収要因となるためです。

Q 5. 最近アパート空室率を懸念する報道が見受けられますが、御社の見解を教えてください。

A 5. 空室率に関する報道があることは認識していますが、当社の事業に与える影響は少ないと考えています。5月に神奈川県空室率が30%という新聞記事が掲載されていましたが、この水準は住宅・土地調査等の統計データから推測すると、当社のような賃貸住宅経営に特化した専門企業が管理している建物だけでなく、個人管理や既に商品価値を失ったデッドストックを含めた数値と理解しています。神奈川県における当社6月末の空室率は3.3%と健全水準を維持しておりますが、需給バランスを考慮した適切な供給、デッドストックの有効活用や建替の促進について、業界全体で取り組んでいかなければならない課題と認識しています。

Q 6. 2015年1月からの相続税法改正以降1年半が経過しましたが、事業環境がどのような変化しているか教えてください。

A 6. 事業環境に変化は無く、土地所有者の資産活用ニーズは引き続き活性化していると考えています。理由は2点です。
1点目は相続税法改正より課税対象者、相続税収ともに増加見込みであること。
2点目は団塊世代の高齢化が進んでおり、「信託の活用」を含め「相続税対策」「資産承継」を見据えたニーズが増加すると想定されることです。今後は、需給バランスを考慮しつつ賃貸建物の供給を行って参ります。

以 上