

2020年3月期  
決算発表 質疑応答

(受注について)

Q1. お客様のアパート建築に対する需要マインドに変化はありますか。

A1. 4月は十分な営業活動が実施できていないので分かりませんが、何某かお客様のマインドに影響はあると考えます。一方で、賃貸建物は、他の金融資産よりも安定的な資産として考える方も多いと考えております。

Q2. アパートの販売価格は変更していますか。また、建築コストの見通しについて教えてください。外注労務費や材料費の先行きをどのように想定していますか。

A2. 販売価格は変更しておりません。建築コストの見通しは不明ですが、新型コロナウイルス感染症の影響で外注労務費や材料費に変化はあると考えます。

(営業人員について)

Q3. 不景気は営業員採用に対するポジティブ要因ですが、採用活動の現状について教えてください。

A3. 現在採用活動が行えていませんので、採用環境については不確かな状況です。採用状況にプラスに働くかどうかは、今後明らかになると考えます。

Q4. 営業活動が十分に行えないことによる受注減少により、優秀な営業員の離職の増加が気になります。足下の離職の状況、今後の見通し、対応策等について教えてください。

A4. 現状、営業員の離職は増えておりません。営業活動を可能な限り早めに再開し、営業員のモチベーションが向上する施策を実施していきたいと考えております。

(営業手法について)

- Q 5. 新型コロナウイルス禍を受けて、ITを利用したマーケティング、非対面での営業等、営業スタイルを変更する必要があると考えますか。
- A 5. 建築営業は高額な商品を販売しており、また、お客様の相続や資産承継のお悩みに対するソリューションを提供しておりますので、非対面では難しいと考えております。ただし、今回の新型コロナウイルス禍を踏まえ、デジタルマーケティングやリモート営業などの営業手法も検討していく必要があると考えております。

(不動産事業について)

- Q 6. 新型コロナウイルス禍により、賃貸住宅の立地・間取などに変化はありますか。
- A 6. 現時点では何ともいえませんが、新型コロナウイルス感染症の影響でテレワークの導入が急速に進んだので、都市部への一極集中の緩和やテレワークに対応した間取りへの需要など、変化はあると思います。
- Q 7. 新型コロナウイルス禍を受けて、今後の入居率の見通しをエリア・間取タイプ別に教えてください。また、入居率1%の変化が売上・利益に及ぼす影響額を教えてください。
- A 7. 具体的なエリアは現時点では分かりませんが、景気の影響を最も受けやすいのは当社物件の2割を占めるシングルタイプと考えます。また、入居率が1%変化することで、売上は80億円ほど変化いたします。

(通期見通しについて)

- Q 8. 2021年3月期の業績予想はいつ頃に公表できそうですか。(決算説明資料 p29)
- A 8. 遅くとも7月の第1四半期決算発表までには公表したいと考えております。

(株主還元について)

- Q 9. 「配当性向50%」が基本方針とのことですが、小幅減益なら前期の配当を維持する考えはありますか。
- A 9. 新型コロナウイルス感染症の影響が不透明なため、現時点では回答できません。今後、損益や財務の状況を踏まえ判断いたします。

(その他について)

Q10. 営業貸付金が2019年3月末の933億円から、2020年3月末は1,276億円へ増加していますが、内容を教えてください。また、今後の見通しを教えてください。(決算短信 p9)

A10. つなぎ融資が約150億円、住宅金融支援機構の2次融資等が約240億円増加しております。金融機関の融資姿勢に変化がなければ、少しずつ増加していくと考えます。

Q11. 大東ファイナンスの2次融資の債権流動化市場の状況ですが、短期的に流動化が難しくなっていたりしないか教えてください。

A11. 現時点では、そのような動向、状況は把握しておりません。今後、市場について注視してまいります。

Q12. 賃貸住宅の施工は5月8日から順次再開しているとのことですが、完全な再開までにどのくらいの期間がかかりますか。また、新型コロナウイルス感染拡大防止策として、具体的にはどのようなことをしていくのですか。

A12. 来週(5月11日週)から約半分の施工現場が再開、再来週(5月18日週)にはほぼすべての現場が再開できる見通しです。また、感染防止策についてですが、1つの空間に人が密集しないよう入場制限の実施、2m以上の離隔を確保した上での作業等、感染防止の徹底を絶対条件として、現場を稼働してまいります。

Q13. コミットメントラインの設定に関して、具体的に教えてください。(決算短信 p2)

A13. 現在、主要金融機関と調整中ですが、500億~700億円の規模で要請をしております。

以上