

**2014年3月期
決算発表 質疑応答****(受注について)**

Q 1. 同業他社が賃貸住宅事業に注目する中で、他社との差別化を図る受注活動があれば教えてください。(説明資料p29)

A 1. 当社では賃貸住宅事業の専門会社として、先進的な取り組みを実施しています。営利目的のない社団法人との連携によるお客様目線でのコンサルティング活動、資産承継を目的とした「信託」の提案など、単なる節税対策にとどまらない、“円満・円滑な資産承継を実現する”総合的な資産活用・資産運用サポートを行っています。

(完成工事・利益率について)

Q 2. 今期を含め、中期計画で完成工事総利益率を30%としているが、その前提を教えてください。(説明資料p25)

A 2. 東日本大震災の復興需要の本格化や東京五輪開催等、国内建設需要は今後さらに高まるものと見込まれます。今期は30.3%をキープできる見通しがたっており、中期的には様々なコスト抑制策について、知恵を出し、頭を使って検討し、30%を下限としたいと考えています。

Q 3. 昨年10月以降大手ハウスメーカーの受注が減少しているため、住宅建設の需要がピークアウトし、職人不足が解消される見方があるが、考え方を教えてください。(説明資料p25)

A 3. ハウスメーカーの受注状況を見ていて、消費増税の駆け込み需要の反動減により、住宅建設の需要が前期下期以降に低迷していることは理解していますが、そのことが労務費の上昇トレンドを止めるほどのものではないと考えています。東日本大震災の労務費上昇に加え、東京五輪の工事についても、あらゆる業種の職人が東京に一極集中するところ数年は考えており、結果として、心配したほど原価が上がらなければ幸いと考えています。

(不動産事業について)

Q 4. 今期(2015年3月期)不動産事業総利益(前期比+42億円)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20億円、昨年4月より実施している敷金ゼロ・定額クリーニング制による加入金収入の増加で約11億円(2014年3月期:38億円、2015年3月期:49億円)、仲介件数増加や太陽光発電事業の収入増加等で約10億円の増益を見込んでいます。

(資本政策について)

Q 5. 株主還元策として自己株式取得・消却を再開したが、来期も継続するでしょうか。(説明資料p4)

A 5. 来期も一定の条件を満たしている場合は継続を予定しています。
当社は連結ベースの当期純利益が100億円を超え、かつ大型の資金需要がない等、一定の条件を満たしている場合は、取得上限枠を当期純利益の30%を目処として、継続的に自己株式を取得し、消却することとしています。

Q 6. 今期(2015年3月期)より目標とする経営指標に新たにROE(自己資本当期純利益率)を加えていますが、その背景を教えてください。(説明資料p39、決算短信p15)

A 6. 目標とする経営指標は、これまで「売上高営業利益率7%以上」としていましたが、今期より新たに「ROE(自己資本当期純利益率)20%以上」を加えました。株主様からお預かりした資産(資本)に対してどれだけ利益を上げるかが重要な指標であることは認識していましたが、これまで明確にはお伝えしていませんでした。今回改めて社内で検討し、ROEを経営指標に加えることと致しました。
数値目標については、東京証券取引所1部上場企業の平均ROEは9%程度ですが、当社はその倍の20%を最低ラインとすることで設定しています。

(その他について)

Q 7. 設備投資の前期(2014年3月期)実績142億円、今期(2015年3月期)計画155億円の内訳を教えてください。(決算短信p49)

A 7. 前期142億円の主な内訳は、太陽光発電設備で約104億円、システム開発費用で約13億円を投資しました。今期155億円の主な内訳は、太陽光発電に約80億円、築年数経過物件のリフォームに約30億円、システム開発に約30億円の投資を計画しています。

Q 8. 太陽光事業について今後の売上・利益計画を教えてください。(説明資料p42)

A 8. 前期(2014年3月期)の実績は売上高4.8億円、総利益0.5億円でした。今期(2015年3月期)は売上高18億円、総利益4億円を計画しています。

以 上