

**平成24年3月期  
決算説明会 質疑応答**

(受注に関して)

**Q 1. 前期は受注が好調であったが、物件数が増えすぎても今後の入居斡旋に問題はありませんか。  
(決算説明資料 P4 参照)**

A 1. 当社では創業来、地域ごとにきめ細やかなマーケティングを行っております。日本全国を4,903地域に分け、更に関取り単位に分類しております。このように分けられた地域ごとに将来の需給状況を見極め受注活動を行っておりますので、入居斡旋に問題はございません。

**Q 2. 今期の受注見通しについて、伸び率が鈍化(前期比+3.5%)しています。どんな理由によるもので  
すか。(決算説明資料 P15 参照)**

A 2. 伸び率が鈍化しているのではありません。前期の一人あたり受注高は1,654万円で、過去の3期(2009-2011年3月期)の平均1,313万円と比較して、26%増と過去最高の非常に高い水準です。今期の受注計画は前期同等の高い生産性(今期想定1,600万円)を維持しつつ、営業人員を3,380名まで増加(4.9%増)させることを想定し、設定しています。

**Q 3. 2011年3月期の下期あたりから建て替え比率が上昇していますが、何か要因はあるのでしょうか。  
(決算説明資料P42 参照)**

A 3. 今後、日本は世帯数が大きく増えるわけではありませので、どこに建てれば良いかという  
と、現在、実際に居住者のいる賃貸物件1,800万戸が対象となってきます。その賃貸物件の中  
には、新耐震基準前の築年数の古い物件で600万戸、住宅性能だけでなく、生活空間の快適さ  
を考慮すると、建替えが必要と思われる物件はそれ以上にたくさんあります。

そして、こういった物件が年間40万戸減失しています。この減失した分を穴埋めするのが建  
て替えの需要であると考えています。

当社は、地域ごとに将来の需給予測を見極め、営業活動を展開しておりますので、このよう  
なマクロ背景が建て替え比率の上昇につながっていると考えております。

(完成工事に関して)

**Q 4. 前期受注高の伸び(前々期比+21.5%)と比較して、今期の完成工事高は大きく伸びない(前期比+7.2%)のはなぜですか。(決算説明資料 P14 参照)**

A 4. 完成工事高が伸びないのは、工期が延びていることによるものです。従来、受注を頂いてから完工するまでの平均工期は9.3ヶ月程度でした。しかしながら、建て替え工事や駐車場など、すぐに工事着手できない物件(工期:13ヶ月程度)の契約割合が増加した結果、平均工期が延びる傾向にあります。契約物件の構成変化が一巡するまでは受注高と完成工事高の伸び率に違いがでると考えています。

**Q 5. 完成工事利益率について、前々期の38.8%から今期計画35.6%と2年間で3ポイント悪化しています。この数字は少し余裕を見ているのでしょうか。(決算説明資料 P14 参照)**

A 5. 今期の完成工事利益率については余裕を持った数値ではございません。ただし、来期以降については震災復興のピッチによると考えます。当社では、阪神大震災の時より回復のピッチは緩やかであると考えているため、1年以上先については見通しが立てにくい状況です。

(不動産事業に関して)

**Q 6. 不動産セグメントの業績見通しが、改善しています(不動産セグメント営業利益43億円、前期比+48億円)。改善の内訳を教えてください。(決算説明資料 P30 参照)**

A 6. 不動産セグメントにおける一括借り上げ事業の収支改善が主な理由です。入居率改善に伴い、①特別販促予算を抑えていること(前期比23億円減)、②一括借り上げ事業の収支が改善すること(同36億円増)によるものです。

(中期計画に関して)

**Q 7. 中期計画を上方修正されていますが、消費税は織り込んでいますでしょうか。(決算説明資料 P22 参照)**

A 7. 消費税は、中期計画には織り込んでいません。しかしながら実際に増税となった場合には、8%に上昇時、10%に上昇時いずれにおいても過去の消費税アップの時と同じように、少なくとも受注高においては駆け込み需要が発生すると考えられるため、中期計画においても受注高は上ぶれる可能性が高くなります。

(販管費に関して)

**Q 8. 前期実績と今期見通し販管費について内訳を教えてください。**

Q 8. 前期販管費(1,321億円)の内訳は人件費904億円、広告宣伝募集97億円、その他320億円です。今期の販管費(1,418億円 前期比+96億円)見通しの内訳は人件費950億円(同+45億円)、広告112億円(同+14億円)その他356億円(同+35億円)です。その他の35億円増加には既存システムの改善費15億円が含まれています。このシステム改善費は向こう5年間で100億円程度の投資を見込んでいます。