

平成22年3月期 第3四半期累計期間
決算説明会 質疑応答

(受注に関して)

Q 1. 受注単価低下の主な要因について教えてください

A 1. 一昨年秋のリーマンショック以降、金融機関様の融資姿勢が変化し、融資できる金額が低下しました。このため、昨年3月より、商品の価格を3%値下げし、販売しております。この値下げが単価低下の主な要因です。今現在も、金融機関様の融資基準に大きな変化はありませんので、受注単価はこのままの状況で推移していくものと見込んでおります。

Q 2. 今年になって、一部の金融機関では、不動産関連への融資を強化しているという話を聞きます。金融機関の足下のアパートローンに対する融資状況に変化はありませんか？

A 2. 足下で融資環境が良くなっているとは聞いていません。金融機関様が不動産に対して、積極的になっている話も聞きますが、それが賃貸アパート・マンションまでかどうかは確認が取れていません。

Q 3. 受注のうち、建て替え契約の比率を教えてください

A 3. 今期4-12月累計で建て替え契約は20%（前年同期14.5%）です。内訳としましては、18%が他社様の物件の建て替えで、2%が当社の物件の建て替えとなっています。

(入居者斡旋に関して)

Q 4. 3月末の居住用の入居率の見込みについて教えてください。また、来期に向けて御社が想定している安定した入居率を教えてください。

A 4. 今期3月末の居住用入居率につきましては、退居者数が例年並みに収束していることと、入居者斡旋の各強化策により、95%を確保したいと考えております。
また、来期以降は3月末の入居率で96%をキープしていきたいと考えております。

**Q 5. 入居率が1ポイント動くと利益にどれくらい影響するのか教えてください。
(決算説明会資料P. 38参照)**

A 5. 4-12月の居住用の月平均管理家賃が約333億円ですので、年間約4,000億円の家賃収入となります。従いまして、入居率が1ポイント変化すると、約40億円の売上・利益に影響することになります。

Q 6. 家賃は下落していますか？

A 6. 12月末で当社管理物件の平均家賃は59,400円で、前年からほぼ変化はありません。一部の物件について家賃期間割引サービスを実施しておりますが、これは本来の家賃を一定期間だけ家賃を割引くものですので、本来の家賃を下げるということはしておりません。

(完成工事総利益率に関して)

Q 7. 通期の完成工事総利益率の見込みについて教えてください。また通期ベースでの工事進行基準の売上高について教えてください。

A 7. 完成工事総利益率の期初計画が33.4%であるのに対して、現時点で34.7-8%を見込んでいます。また工事進行基準売上高の期初予測は200億円でしたが、数十億円ほど上乗せできるものと見込んでおります。

(エコポイントに関して)

**Q 8. 住宅版のエコポイントが御社に与える影響について教えてください。
(2010年2月3日プレスリリース “当社標準仕様の「賃貸住宅」一部費用負担で住宅版エコポイント対象に！”参照)**

A 8. 当社にとってかなりプラスになると考えております。新築1棟8戸を例に取りますと、当社主力の2x4造では標準仕様から仕様アップ等で30-40万円追加費用を投じることで1住戸あたり30万ポイント、8戸で240万ポイント付与されます。従いまして、オーナー様にとって30-40万円の投資で240万円（ポイント）ですから、200-210万円ほどメリットがあることとなります。同様にS造では、105万円の追加費用で240万円（ポイント）、135万円程のメリットがあり、RC造でも1棟16戸で150万円程のメリットがありますので、オーナー様にとって大きなメリットになります。

(設備投資に関して)

Q 9. 64億円の設備投資をされていますが、その内容について教えてください。

(決算説明会資料P.10参照)

A 9. 主にリフォーム工事費用です。築15年程度経過した物件について、転貸家主である当社とオーナー様共同で間取り変更や和室から洋室へ変更するなど、現在のニーズに合わせたリフォーム工事を行っています。その当社負担分が設備投資として計上しています。今期は、15,000戸のリフォームを行い、投資額は60億円です。来期以降も予算をとって、同様の施策を継続していく考えです。

(賃貸不動産の時価評価に関して)

Q 10. 賃貸等不動産の時価開示が、当期決算より必要ですが、御社の対応について教えてください。

A 10. 対象資産は品川本社ビル「品川イーストワンタワー」です。時価評価を開示する他、キャッシュフローについても注記する方針です。

(販管費に関して)

Q 11. 販管費の内訳を教えてください。

A 11. 販管費の内訳は、人件費596億円・広告宣伝費59億円・その他経費212億円です。前期は人件費545億円・広告宣伝費57億円・その他経費225億円です。

その他経費にはガソリン代など含まれています。昨年ガソリンが高騰した分、今期は削減されている他、経費節減により、その他経費は下がっています。