

## 機関投資家向け決算説明会 質疑応答

日時 : 2009年8月7日(金) 13:30~14:20  
場所 : 東京証券取引所  
当社出席者 : 代表取締役社長 井上 高志  
取締役執行役員管理本部長 浜矢 浩吉  
経営企画部経営企画グループ長 福澤 秀一  
質問数 : 2問  
参加者数 : 33名

※ 質疑応答は正確性を期すために、一部加筆・修正している箇所がございます。当日の様様に関してはWEBサイトに掲載している動画をご覧ください。

**Q.1** 賃貸や中古売買の実需系は底強いと言う話だが、この傾向は下期も継続するのか。また、不動産市況は全体はいつ頃良くなってくると見ているか。

**A.1** 不動産市況は、今下期から持ち直してくると見ている。

賃貸や中古売買の実需に関しては今後も底強く推移すると見ている。特に賃貸需要は底強いが、中古売買に関しては、ユーザーの購買意欲はあるものの、新築マンションの供給戸数が減少しているため、住み替えが少なくなり、結果中古の売却物件が低迷している部分もある。

全体としては堅調ではあるが、地方エリアに関してはやや厳しい環境が出ている。特に企業城下町や工場城下町は不景気の影響を受け、一時的に空室率が増加している傾向にある。

新築分譲マンション分野においては、今下期から新たな価格(比較的安価)の物件が供給されると見ている。早ければ今下期から、遅くともこの1年ぐらいで復活するのではないか。大手5社の不動産会社の堅調な決算からもその様子が伺える。

## ■ 住宅形態別の市況状況

住宅形態	市況状況
賃貸(全般)	全般的に、実需は堅調に推移
賃貸(大都市圏)	実需は堅調に推移
賃貸(地方都市圏)	需要減少に伴う空室が増加している地域もある(企業城下町や工場城下町の従業員減少による)
中古売買	新築分譲マンションの供給戸数減少⇒新たな住替え需要の低迷⇒中古物件数の低迷
新築分譲マンション	下期から新たな供給物件あり。1年以内に回復するのではないか。

参考資料(決算説明資料) : P. 22

## Q.2 費用の期ずれがあるとのことだが、上期予想の販管費(約46億円)は消化していく予定か。利益上振れ要因になりうるものはあるか。

**A.2** 広告宣伝費70百万円などの期ずれの費用があるが、上期予想の販管費(約46億円)は消化していく予定だ。ただ、設備やソフトウェアの投資で減価償却が発生するようなものは、通期においても利益寄与する。

上期売上高は市況の影響もあり、堅めに予想を立てていたことや、第1四半期が好調だったため、場合によってはこれらが利益の上振れ要因となるかもしれない。

### ■ 対上期業績予想進捗状況

単位:百万円	10年3月期 1Q 実績 (4月-6月)	10年3月期 上期 予想 (4月-9月)	対上期予想比	(参考) 前期の1Q VS 2Q	
				09年3月期 1Q/上期比率	09年3月期 2Q/上期比率
売上高	2,458	4,945	※2 49.7 %	※2 48.3 %	51.7 %
売上原価	56	149	37.6 %	49.2 %	50.8 %
販管費	2,045	※1 4,593	44.5 %	48.0 %	52.0 %
人件費	865	1,793	48.2 %	49.3 %	50.7 %
広告宣伝費	442	※1 1,127	39.2 %	42.2 %	57.8 %
営業費	154	222	69.4 %	51.2 %	48.8 %
減価償却費	83	189	43.9 %	47.9 %	52.1 %
貸倒・保証履行引当金	27	68	39.7 %	35.7 %	64.3 %
その他販管費	471	1,191	39.5 %	53.1 %	46.9 %
営業利益	356	※3 202	176.2 %	50.4 %	49.6 %
当期純利益	192	74	259.5 %	49.5 %	50.5 %
営業利益率	14.5%	4.1%	+ 10.4 p	—	—

### ! Check

- ※1 期ずれの販管費は上期で消化させていく
- ※2 第1四半期の上期予想に対する進捗率は49.7%と前期の48.3%に比べて好調
- ※3 上記の結果、利益が上振れするとすれば売上が計画より上回った場合だろう。

参考資料 (決算説明資料) : P.17