

2019年3月期第2四半期 決算説明会 主な質疑応答（要旨）

Q1. 成約広告単価を大きく下げられた要因は何か。

- A1. トピックス的な面で申し上げると業界初の CtoC 情報交換プラットフォームである「ToC(投資)チャット onLINE」のサービスを開始したことです。最近ではビジネスでLINEが利用されていることが増えており、特に相談ツールとしては非常に有効です。チャットを使って営業担当に相談ができるツールというのは他社でも出しているところがございますが、お客様同士で相談できるものは他にはなく、その点で良い反響を得ることができました。こういった試みを行ったことで、あわせて PR 効果もあり、広告費の削減につながりました。それ以外のところで言うと、基本的なことになりますが、PDCA の継続的努力です。自社セミナーにおける改善や広告の打ち出しの改善などを継続的に行うことで少しずつ進化させています。これらの結果として、顕在層へのアプローチを確実に行うのみならず、準顕在層へのアプローチがしっかり出来始めているということだと考えています。

Q2. 居住用コンパクトマンションの仕入の競合はどういったところか。

- A2. そもそも他社はこの商品の可能性に気づいていないため、競合が少ない状況ですし、賃貸のノウハウを必要とする当該商品の特性を考えると、さらに競合は少ない状況となっているものの、購入される方々は将来貸すこともできる物件を探しておりますので、貸すことができ、高い入居率を得られる立地というふうにと考えると投資用ワンルームマンションの仕入と競合が被るところがあります。被らない部分もありますが、基本的には投資用ワンルームマンションの仕入活動に従来通り注力していくことで、居住用コンパクトマンションについても引き続き順調に開発していくことができると考えています。

Q3. 建物管理をやめている業者が出てきていると聞くことがあるが、貴社でその物件の管理を獲得していく等考えているか。

- A3. ストックの収入によるコストカバー率を中期ビジョンの重要指標に設けたので、建物管理を増やしていくというのも一つの戦略ですが、あまりそこには力を入れておりません。効率性がありリスクも少ない案件であれば引き受ける可能性もありますが、積極的に行っていくつもりはございません。理由としては、我々は事業のシナジーを発揮する新規事業によって成長することを考えており、事業の効率性という観点から

すると建物管理業務はそこまで上位にはないからです。

Q4. TATERU との共同出資を行っていたが、その関係や影響等についてはどうなっているのか。

A4. 共同で出資をしたということのみで、元々TATERU と共同で事業を行うという話にはなっていませんでした。そのため、今回の問題で当社に影響等は特に無いですし、出資先にも特に悪い影響はないという状況です。

Q5. 昨今の問題で顧客に支持されない業者の物件が安値で出るなどし、首都圏ワンルームマンションの市況が悪化、結果販売が低調になるというシナリオも考えられるがこれをどう考えているか。首都圏ワンルームマンションのキャップレートの見通しとあわせて教えてほしい。

A5. しっかりとした担保評価が得られて、いわゆる一般的な与信で取引されているような物件はまだまだニーズが多いです。そのような物件においては金融機関の融資姿勢も悪くなっていることはなく、今後も販売は伸びていくと考えています。キャップレートが上がる要素は、世界的に金利が上がる様相の中において、金融機関の融資量と国内長期金利がどうなるかだと思っています。東京の不動産に関しては人口が増え続けていますので、そういった意味でリスクという観点からは、キャップレートは上がる必要はないというふうに思っています。長期金利も急激に上がる予兆はまだ見られないので、これによりキャップレートが上がる心配はしていません。金融機関の融資量は特別な事案と一般的な経済環境で分けて考えますと、後者でいけば不動産の融資量は多くなっています。そのため全体としては心配しておりませんが、一方で今回のような特別な事案の影響は少し心配しています。

Q6 B/S の販売用不動産の増加の内訳はどのようになっているか。

A6. 竣工済の投資用マンションです。弊社では、お客様に引き渡したときに入居者がいらっしやらないと3ヶ月間家賃を保証します。竣工後すぐに引渡すと、入居者が入る前に引き渡してしまうので、その部分の家賃保証コストがどうしても上がってしまいます。それだとコストの観点から勿体無いので、竣工後少し置いてからお引渡しするというケースの方が多くなっています。そのため、引渡しできますが一旦B/Sに置いているという状態の在庫が増加した内の20億くらいございます。

Q7 スルガ銀行問題の影響は全くないのか。

A7. 影響はなく、従前と変わらない状況です。

Q8. 海外不動産投資情報プラットフォームというのは、日本にいながら海外の不動産に投資できるものか。

A8. これに関しましては、海外不動産の情報のプラットフォームです。当社の「ふじたろう」のように不動産の相場が分かるというものです。

以上