

2019年3月期2Q 決算説明会 質疑応答

(賃貸事業について)

- Q1. いつ頃から本格的な募集再開を見込んでいるのでしょうか。また、来期の入居率改善の見直しは。
- A1. 今期は繁忙期である2月・3月に本格的な募集再開を目指しております。来期は施工中物件が残りますが、来年10月末に補修工事の完了を予定しております。来期の期初段階ではまだ募集再開をできていない空室も見込まれるため、上期での前年比改善は厳しいですが、住替え時期である第4四半期を通じて期末にむけた改善を見込んでいます。
- Q2. 賃貸事業における法人顧客離れは生じていないのでしょうか。
- A2. 法人契約について、大手企業が離れているというケースはありません。当社は全国に管理物件があり、家具家電付き等の競争優位性があるため、全国展開をされている法人顧客は引き続き契約をいただいております。
- Q3. 決算プレゼンテーション資料 P68 によると、北海道や北陸甲信越の入居率が下がっているが、このようなエリアで今後も入居率の回復は見込めるのでしょうか。
- A3. 急激に落ち込んでいるエリアは、2009年ごろより新規物件の供給を控えております。そのため、優先調査対象物件である6シリーズが多く、入居募集保留による入居率減少の影響が大きく出る傾向にあります。なお、北陸は従来入居率が95%ほどあり、大半は法人契約であったため、今後も募集再開が進む中で早期に入居が見込めると考えています。

(開発事業について)

- Q4. 界壁施工不備問題およびアパート融資の厳格化の影響を受けていますが、受注高は前期比10%と減少が限定的となっている要因を教えてください。
- A4. 界壁施工不備問題により受注高の減少が見られますが、当社顧客は地主が大半であるため融資厳格化の影響は大きくありません。また、今期はアパート以外の受注も増えており、受注高減少幅の縮小に一定の効果があると考えています。

(新たな取組みについて)

Q5. 民泊事業への本格参入について教えてください。

A5. 住宅宿泊事業法では年間提供日数が180日に定められている為、残りの期間はマンスリー契約(短期定期借家契約)による「ハイブリッド運用(民泊+マンスリー契約)」を実施します。

既存アパートを民泊用にリニューアルし、室内設備の入替えも必要ですが、自社による運営が実施できると考えています。パイオニアとして参入し、「民泊=レオパレス21」となることを目指してまいります。

以上