



## 2019年3月期 決算説明会 質疑応答

(施工不備問題について)

- Q1.** 2020年3月期について、期末入居率が90%近くまで上がり、純利益ベースで黒字化という計画は強気な印象を受けますが、確度について教えてください。また、優先調査対象物件については空室の募集を再開しないとのことですが、その他シリーズは空室の募集を止めることなく入居者を募集するのでしょうか。
- A1.** コア事業である賃貸事業の指標は入居率であり、計画(通期85%)については達成の可能性が高いと見ております。その他シリーズは、不備の内容によっては入居者募集を止めておりますが、全体に与える影響は現時点ではさほどないと考えております。
- Q2.** 空室損失引当金96億円ほどのくらいの入居率を想定しているのでしょうか。
- A2.** 空室損失引当金は、個別物件の将来損失の積み上げであり、対象となる物件の入居率は50%台で想定し、今期の損失をカバーできるように備えています。
- Q3.** 補修工事完了期日について遅延リスクはないのでしょうか。また、補修費用増加の可能性は。
- A3.** 最終的な工事完了は10月末を目標としており、体制を整え、進めております。補修費用の見積りにつきましては、優先調査対象物件以外においてはごくわずかな商品群しか調査できておらず全体像が掴めていなかったのですが、3月末時点で42から成るシリーズで30%以上の調査・判定が出来たことから精度が上がったと考えています。
- Q4.** 法人需要は堅調との見通しのようですが、個人対策はどうしていますか。CMを再開していませんが、ブランドイメージ回復の計画は。
- A4.** 2~3月は当社の報道が多かったこともあり、個人需要が低下しました。今後のアピールとしては、SNS等を通して様々な展開を図るべきと考えております。企業様へは引き続き、カウンターパートナーご担当者との接点を増やし、ご理解頂けるよう努めてまいります。

(今後の取組みについて)

- Q5. 社長交代で新体制となりますが、どのように建て直しを図るのか、社員のケアや離職率を含めて意気込みをお聞かせください。
- A5. 将来の見通しが立たなければ、社員の仕事に対する情熱は湧かないと考えます。社員の頑張りが成果に繋がりますので、我が事として取り組んでもらえるよう社員との対話を一層深めてまいります。いかに賃貸事業を回復させていくかが肝となります。一方、募集再開のためには補修工事を行う上でも、オーナー様のご了承が必要です。営業社員がオーナー様へ丁寧にご説明し、信頼回復を図ってまいります。なお、離職率は18/3期8.1%に対し19/3期は9.3%と微増しております。
- Q6. 新体制となりますが、既存オーナー様の信頼回復にどのように取り組みますか。
- A6. 約2万8千名のオーナー様がいらっしゃる中で、フォローする従業員の数が非常に少ない状況でした。今年4月に入り、地方を含めて建築請負営業社員によってオーナー様対応が出来るように切替えました。オーナー様一人ひとりと向き合ってコミュニケーションを取る体制を築いてまいります。なお、2~3月はオーナー会を100回以上開催し、全て役員が出席し現状のご報告をしておりますが、今期は500回超の開催を計画しております。

以上