



25年3月期第3四半期 アナリスト・機関投資家向け 決算ネットカンファレンス 主な質疑応答（要旨）

日 時：2025年2月13日（木） 17:00～18:00

Q：工事利益率改善のタイミングはいつ頃になると考えているか？

A：現時点では、来期の後半から改善してくると考えている。

Q：不動産事業で、子会社の利益が増加した要因は？また、分譲マンション事業の未達リスクは計画に織り込まれているのか？

A：子会社で収益不動産等の売却が進み、分譲マンション事業での遅れを補ったことで、不動産事業の利益は計画以上の進捗となった。通期でも計画を上回る着地を見込んでいる。分譲マンション事業は、期初予想から10%弱は下振れすると予想している。

Q：米国本土での投資案件の売却に伴う損失27億円の内容と、これによる今後の教訓について教えてください。

A：米国本土での賃貸マンションを開発する案件で、リーシングが不調だったところ、事業の決定権を持つパートナーから、このタイミングで売却をし、損失を確定させた方が良いとの意向があり、この方針に従い、損失を計上した。この案件は米国本土への投資を開始した初期の案件であり、このような投資形態だと我々がコントロールできない損失が発生するリスクがあるので、その後の投資については、ある程度我々が関与できるような条件を設定する、状況をリアルタイムで把握できるようなスキームを作る等、本件を教訓として取り組んでいる。また、米国といってもリーシングの状況や投資家の考え方が都市毎に異なることがわかってきたので、地域性及びスキーム等を勘案しながら投資判断をするとともに、リーシングの状況や投資家、パートナー企業の考え方等を逐次情報収集して備えていきたい。

Q：海外事業における、ハワイ事業の今後の方針は？

A：当決算で減損損失を計上した、ハワイ「エヴァプロジェクト」における商業施設「ワイカイ」は、リゾート・ホテルエリアへの投資誘致を目的として、開発エリア全体の知名度を上げ、集客を図るための呼び水としてオープンした。しかし、投資を進めている最中にコロナの問題が発生し、一時的に観光も停止、その後、特に日本からの集客がなかなか回復せず、現在もその状況が続いている。今後のハワイ事業については、商業施設の運営赤字を縮小することに集中し、また「エヴァプロジェクト」の残地の売却活動に専念していく。

**Q : 新しい中期経営計画では、分譲マンションの事業環境・市場前提をどのように考えているのか？
今後も堅調と見込んでいるのか、それとも今後は厳しくなると想定し、投資家向けの不動産などでカバーする考えなのか？**

A : 今回の計画期間は6年間としたが、当社の主力であるファミリータイプの分譲マンションは、首都圏では2035年まで世帯数の増加が続くと予想し、関西ではそれより少し早く減少が始まるという前提で計画を作成している。不動産事業においては、分譲と賃貸のバランスは基本的に同じとし、特に賃貸は回転率を向上させることで収益を向上させる方針。

Q : 28/3期 1,000億円の経常利益目標について、成長ドライバーとなるのは何の事業か？

A : 建設事業では、工事利益率 15%を目標にして、そこから更に上積みを図りたい。建設事業以外では、サービス関連事業を中心に着実な利益の伸びを見込んでいる。海外事業は、ハワイを除いて、米国本土の投資案件等により28/3期で50億円の利益を見込んでいる。一方で、ハワイ事業でのコストも別途織り込んでいる。

Q : 新しい中期経営計画で、海外事業はどれぐらいの利益を見込んでいるのか？

A : 海外事業は、ハワイでの事業を除いて、計画期間中に安定的に100億円の収益を上げることを目標にしている。米国本土での投資案件の資金回収は2期後から始まる予定。

**Q : 28/3期 1,000億円の経常利益目標に対して、その期間までの利益の増加ペースについては、
每期同じくらい増加していくのか、それとも後半になって大きく増加するのか？**

A : ある程度一定に増加するという前提。

Q : 還元方針について、26/3期から総還元性向 50%を期待しているのか？それとも計画期間累計で 50%という考え方なのか？

A : 総還元性向 50%の考え方は、計画期間累計であり、単年ではない。来年度については、損益予想も含めて現在検討中だが、株主還元の強化も重視しているので、皆様のご期待に応えられるように頑張りたい。

**Q : 新しい中期経営計画での株主還元について、総還元性向を 40%から 50%に引き上げるが、
基本的には配当が徐々に増加するのか、もしくは自社株買いの割合が増加するのか？**

A : 今回は累進配当を採用しているので、基本的にはできる限り配当を右肩上がりをしていく考え。

Q : 新しい中期経営計画で、従来の下限配当の考え方を撤廃された理由は？

A : 配当に関して維持または増配しかしないという意思を明確化することを目的に、累進配当というわかりやすい表現に改めた。

以上