

ブリッジサロン会場 質疑応答 ライブ視聴者からの質問

2021年2月20日開催（8860）フジ住宅

時間により会場にてお答えいただけなかったご質問へのご回答

1. 第3四半期の時点で各利益がともに通期予想を大幅に上回っています。通期予想の修正はしないとしたうえで、第4四半期に手許資金の充実、在庫リスクの低減といった理由で、土地・住宅販売を弾力的な売価設定で進める方針とのことですが、この状態で利益率を下げてまでも、売る必要があるのでしょうか？すでに目標利益に達しているのだから、適正価格で売れるものを売れば良いのではないのでしょうか？

また在庫リスクの問題とのことですが、アフターコロナにおいて、土地や住宅の価格は低下傾向とみていらっしゃるのでしょうか？

- ご質問ありがとうございます。

収益だけを考えますと、仰います通り適正価格で多少時間がかかっても販売することで良いと考えます。弊社は、ご説明させて頂きましたように、新築分譲から中古、土地有効活用、賃貸管理と、幅広い事業を行っておりますが、不動産市況等、事業を取り巻く環境によって、部門によっては良い時期、悪い時期がございます。

現在は、土地有効活用事業、賃貸管理事業が、売上、利益率ともに弊社では最も安定した成長が見込める事業となっており、この傾向は当面続くものと考えております。

従いまして、資本投下においても、これら成長が期待できる部門に集中すべきであると考えており、新築分譲部門や中古部門の資金回収を早めて、成長部門に振り向けることが、事業全体の安定性と成長性を高めることに繋がると考えております。

- 現在の不動産市況を見ますと、土地価格は簡単に下落しそうな感じは致しませんが、景気の先行きが見通しづらいのは事実であり、不動産価格の変動よりも、特に一次取得者の購買力低下については懸念材料と見ております。

2. サービス付き高齢者向け住宅について、コロナ禍において寮や介護施設など人が集まる施設は一定のリスクが存在します。

御社はサ高住の展開で成長していく戦略だったかと思いますが、今後の成長戦略において何か変更の検討などされていますか？

- ご質問ありがとうございます。

- 仰られる通り、このような施設は、クラスター発生のリスクが高いと一般的には認知されていると思います。然しながら、弊社の運営するサービス付き高齢者向け住宅につきましても、万全の態勢でコロナウィルス感染対策を執っておりますので、現在のところ感染リスクを抑え込めております。然しながら、感染等のリスクの高い事業であったとしても、高齢者向け住宅のニーズは今後も拡大の見通しとなっており、その受け皿としてサービス付き高齢者向け住宅の拡充は欠かせないと思っております。従いまして、弊社としましては、引き続き感染リスクの低減に最大限努めつつ、従来方針通り拡大していく方針です。

3. 安定収益源となっている賃貸および管理事業について、教えてください。景気に左右される不動産事業において安定収益の比率が増えるのは良いことだと認識していますが、御社において賃貸・管理とはどのような物件が対象となっているのでしょうか？

御社で販売したマンションの賃貸管理ということでしょうか？

- ご質問ありがとうございます。
弊社の賃貸管理事業は、主として以下の物件を対象としております。
 - ① 土地有効活用事業部で建築請負した賃貸アパート・サービス付き高齢者向け住宅
 - ② 土地有効活用事業部で用地取得、建物を建築して販売した賃貸アパート・サービス付き高齢者向け住宅
 - ③ 弊社が用地を取得、建物を建築した自社所有のサービス付き高齢者向け住宅
 - ④ 流通事業部にて取得した、居つき中古マンション
 - ⑤ 弊社が販売した分譲マンション

①②は、物件所有者とのサブリース契約による、賃貸管理収入
③④は、自社物件による賃貸収入
⑤はマンションの管理収入

4. 昨今、企業では、ITテクノロジーを使い、AI、RPA、DXなど事業効率化が進んでいますが、このあたりの御社の取り組みはいかがですか？

- ご質問ありがとうございます。
テレワーク推進に関しましては、各種受賞歴でお分かり頂けますように、全従業員がテレワークを実施できる環境が整っております。
- AIについても、様々な部門で導入が検討されており、既に事務部門で多数導入実績のありますRPAを更に進化させ、効率化を図ることで活用を進めております。

- その他、外出自粛や営業自粛に伴い、ホームページ上の物件案内サイトでは、各分譲地のモデルハウス内部を VR でご覧頂けるようにさせて頂いています。
又、モデルハウスの完全無人開放についても現在検討中です。

5. 内覧で VR などの新たなテクノロジー、御社の DX 施策を教えてください。

- ご質問ありがとうございます。
前出 4 での回答をご参照下さい。

6. 元株主です。関東在住なので1度も株主総会に参加できず、社長の話を聞いたことがありません。どのような方ですか？ また、今後株主総会をオンラインで配信するなどのお考えはありますか？

- ご質問ありがとうございます。
申し訳ありません。IRに関しましては、弊社IR室がさせて頂いており、弊社社長が投資家様に対して直接ご説明することは致しておりません。
私どもIR室は、弊社会長、社長の名代として、責任を持って説明、発言をさせて頂いておりますので、何卒ご理解頂けますようお願い申し上げます。
- 弊社社長宮脇宣綱(59 歳)ですが、平成 21 年 6 月に創業者であり現会長の今井光郎の後を継がせて頂いた 2 代目の社長となります。
宮脇は、創業者の今井とは血縁関係になく、平成元年 6 月に弊社に営業職として一般採用され、そこから、弊社 100%子会社であるフジ・アメニティサービス部長、弊社土地有効活用事業部部長を経て、代表取締役社長に就任いたしました。
豊富な経験と知識はもとより、弊社の創業の精神でもあり、弊社の経営理念「社員のため、社員の家族のため、顧客・取引先のため、株主のため、地域社会のため、ひいては国家のために当社を経営する」を真に理解し、実践できる、見識、胆識、洞察力に優れた人物であると思っております。
- また、株主総会のオンライン化のご質問に関しましては、現状では、そのような予定はございません。今後につきましては、必要性等を鑑み、検討してまいります。