

機関投資家向け決算説明会 質疑応答

日時 : 2010年8月12日(木) 15:30~16:30 (くもりのち雨)
主催 : 日本証券アナリスト協会
当社出席者 : 代表取締役社長 井上 高志
取締役執行役員管理本部長 浜矢 浩吉
経営企画部経営企画グループ長 福澤 秀一
質問数 : 7問
参加者数 : 53名

資料中の参考資料は、以下をご覧ください。

2011年3月期 第1四半期 決算説明資料<http://www.next-group.jp/ir/pdf_1/100810_kikan_1Q.pdf>

2011年3月期 第1四半期 業績ハイライト<http://www.next-group.jp/ir/pdf_1/100810_highlight_1Q.pdf>

※ 質疑応答は正確性を期す為に、一部加筆・修正している箇所がございます。当日の様態に関してはWEBサイトに掲載している動画をご覧ください。

A.1 iPhoneアプリは無料だ。アプリ独自で収益化させるものではなく、物件を探すユーザーの接触ポイントを増やすためのものだ。ユーザーが増え、物件の問合せ数が増えれば、クライアント(不動産店舗)に対する価値提供に繋がる。モバイルからの問合せに占める、iPhoneアプリ経由の問合せはまだ数%の前半程度だろう。各種試算によると、モバイル端末に占める国内のiPhone普及率は3年後に10~15%程度になるだろうといわれている。さらに海外(欧米)に目を向けると、その比率は40~50%程度になるといわれており、今後海外展開を目指す当社においてはこのスマートフォンは外せないデバイスの一つであると見ている。

iPhoneアプリの料金と目的

無料。
ユーザーの接触ポイント増加、物件への問合せ数増加⇒クライアント満足度向上。

Check

国内初の住まい探し専用iPhoneアプリを提供開始、アプリは18万ダウンロードを突破



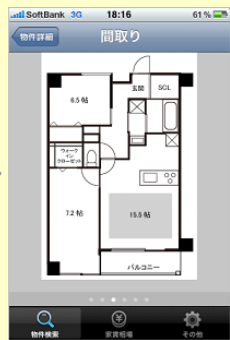
iPhoneアプリ『HOME'S』画面イメージ



片手スクロールで希望に応じた家賃を設定



設備や入居条件等の設定も可能

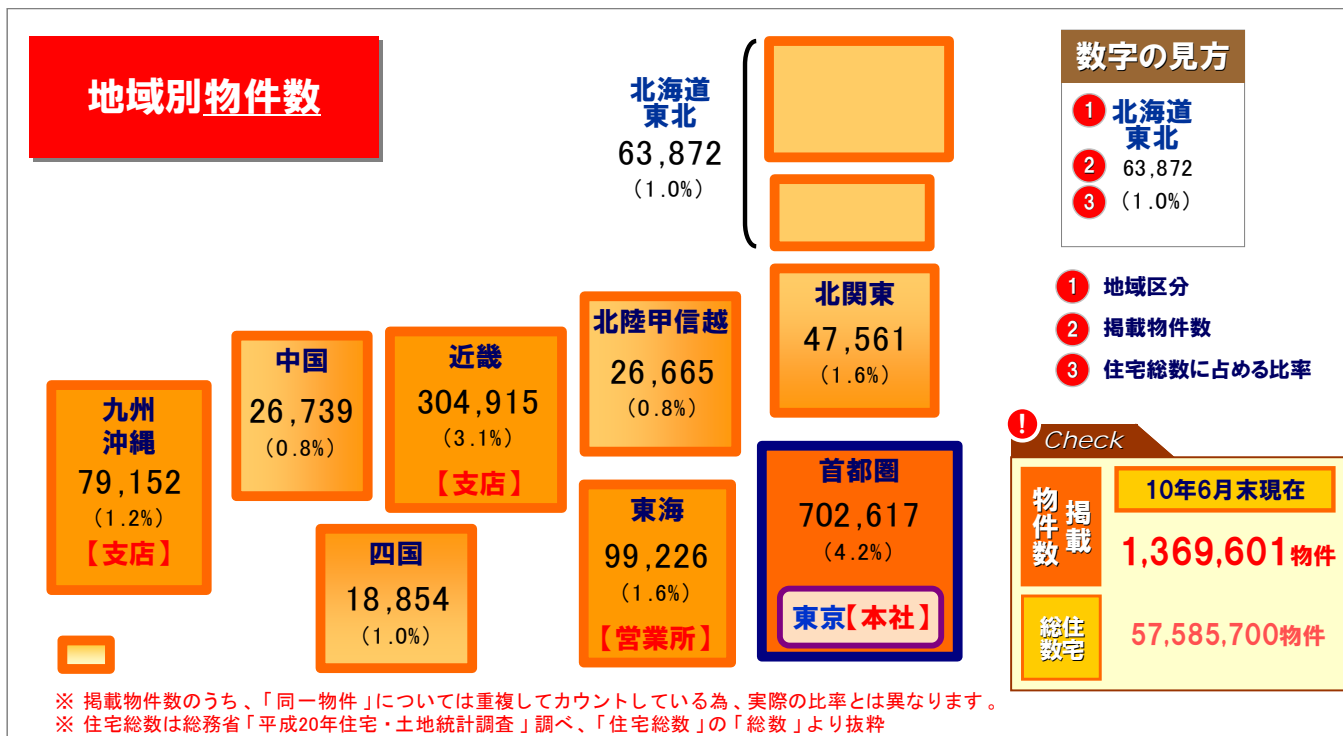


間取り図や写真で物件をチェック

※ iPhone はApple Inc. の商標です。
iPhone 商標は、アイホン株式会社のライセンスに基づき使用されています。

A.2 今期中には前期末比倍増の約260万件程度まで、将来的には国内の500万件といわれている空き家すべての掲載を目指している。

■ 2010年6月末現在の地位別物件数(決算説明資料P.13より抜粋)



参考資料 (決算説明資料) : P. 12、13

- A.3 現状「いつ」というのはお答えできないが、意志としては今期中にアクションを起こしたいと考えている。
具体的に答えられないのは、進出を検討している中国は独立資本では参入できないため、パートナーとの提携次第だからだ。
中国以外で検討しているASEAN諸国(タイ、ベトナム、マレーシア等)においても現地資本との提携を前提としている。

■ 海外での事業展開予定

時期	未定。パートナーとの提携次第。今期中にはアクションを起こしたい。
進出予定地域	第一候補は中国、次いでタイ・ベトナム・マレーシア等のASEAN諸国。

参考資料（決算説明資料）：P. 30、31

A.4 特にダメージが大きかった新築分譲マンション分野において、足元の住宅着工戸数や、販売戸数、契約率等を見ていると回復の兆しが見え始めている。このような市況の定量的なデータに加え、マンション販売現場の声等から、回復してきているように感じている。

■ 市況データ(業績ハイライトP.6より抜粋)

【マンション発売戸数推移(年次)】

株式会社不動産経済研究所調査 (全国マンション市場動向)

単位:戸	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年1月	2010年2月	2010年3月	2010年4月	2010年5月	2010年6月
首都圏(戸)	95,635	89,256	88,516	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	36,376	1,586	2,777	3,685	3,214	3,779	5,130
対前年比		△6.7%	△0.8%	△6.0%	+2.7%	△1.5%	△11.5%	△18.1%	△28.3%	△16.8%	△9.9%	+10.7%	+54.2%	+22.6%	+7.1%	+66.6%
近畿圏(戸)	39,737	36,673	39,087	31,258	31,857	33,064	30,146	30,219	22,744	19,784	1,505	1,439	1,684	1,391	1,763	2,449
対前年比		△7.7%	+6.6%	△20.0%	+1.9%	+3.8%	△8.8%	+0.2%	△24.7%	△13.0%	+6.6%	△7.0%	△28.6%	△26.9%	+24.9%	+60.7%
その他(戸)	46,695	42,265	42,187	40,510	42,353	50,253	51,257	42,430	31,560	23,435						
対前年比		△9.5%	△0.2%	△4.0%	+4.5%	+18.7%	+2.0%	△17.2%	△25.6%	△25.7%						
全国(戸)	182,067	168,194	169,790	154,951	159,639	167,465	155,866	133,670	98,037	79,595						
対前年比		△7.6%	+0.9%	△8.7%	+3.0%	+4.9%	△6.9%	△14.2%	△26.7%	△18.8%						

【マンション価格推移(年次)】

株式会社不動産経済研究所調査 (全国マンション市場動向)

単位:戸	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年1月	2010年2月	2010年3月	2010年4月	2010年5月	2010年6月
首都圏(万円)	4,034	4,026	4,003	4,069	4,104	4,108	4,200	4,644	4,775	4,535	4,138	4,772	5,070	4,616	4,663	4,694
対前年比		△0.2%	△0.6%	+1.6%	+0.9%	+0.1%	+2.2%	+10.6%	+2.8%	△5.0%	△0.8%	△1.1%	+6.8%	+16.8%	+2.5%	+3.3%
近畿圏(万円)	3,245	3,188	3,237	3,165	3,177	3,164	3,380	3,478	3,513	3,411	3,621	3,264	3,091	3,628	3,551	3,398
対前年比		△1.8%	+1.5%	△2.2%	+0.4%	△0.4%	+6.8%	+2.9%	+1.0%	△2.9%	+8.6%	△4.6%	△12.8%	+1.1%	△2.2%	△3.6%
全国(万円)	3,540	3,539	3,525	3,539	3,548	3,491	3,560	3,813	3,901	3,802						
対前年比		△0.0%	△0.4%	+0.4%	+0.3%	△1.6%	+2.0%	+7.1%	+2.3%	△2.5%						

【新設住宅着工戸数(年度)】

国土交通省調査 (建築着工統計調査報告)

単位:戸	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年1月	2010年2月	2010年3月	2010年4月	2010年5月	2010年6月
貸家(戸)	418,200	442,250	454,505	458,708	467,348	517,999	537,943	430,867	444,747	311,463	27,040	21,671	24,055	24,425	21,759	24,871
対前年比		+5.8%	+2.8%	+0.9%	+1.9%	+10.8%	+3.9%	△19.9%	+3.2%	△30.0%	△14.5%	△8.4%	△12.5%	△7.0%	△13.5%	△10.9%
マンション(戸)	218,311	222,858	198,432	202,376	207,442	230,674	241,826	159,685	164,623	67,382	7,959	4,619	8,787	9,668	4,202	5,959
対前年比		+2.1%	△11.0%	+2.0%	+2.5%	+11.2%	+4.8%	△34.0%	+3.1%	△59.1%	△25.9%	△57.0%	△4.3%	+35.8%	△31.5%	+29.8%
一戸建(戸)	125,694	119,009	115,584	129,327	139,430	137,815	138,394	121,163	106,619	95,294	8,182	8,328	8,504	8,363	8,953	9,666
対前年比		△5.3%	△2.9%	+11.9%	+7.8%	△1.2%	+0.4%	△12.5%	△12.0%	△10.6%	+7.6%	+23.5%	+28.2%	+19.0%	+30.0%	+22.0%
持家(戸)	437,789	377,066	365,507	373,015	367,233	352,577	355,700	311,803	310,664	286,993	21,144	20,867	21,981	23,496	24,243	27,656
対前年比		△13.9%	△3.1%	+2.1%	△1.6%	△4.0%	+0.9%	△12.3%	△0.4%	△7.6%	+5.4%	+2.9%	+3.2%	+2.3%	+4.8%	+4.4%

参考資料(業績ハイライト): P.6

Q.5 今期の業績予想の考え方として、回復してきている分譲マンションの売上高を見ると、第2四半期は前年同期比割れの計算になるが、業績予想を修正していない為このような状況になっているのか。

A.5 新築分譲マンションについては、前期に市況が底について推移したことから、当期においても保守的に見ている。足元でマンション市況は回復し、売上についても回復基調にあるものの、現在においては予想は据え置いている。

■ 新築分譲マンションの売上高(年度毎)の状況(P.36より抜粋)

単位：百万円	【参考】 09年3月期 (実績)	10年3月期 (実績)	11年3月期 (予想)	増減額	増減率
新築分譲マンション	1,142	1,061	984	▲76	▲7.2%



Check

業績予想は、前期（10年3月期）の傾向（マンション供給戸数減少による減収）を踏まえ、当期も保守的に減収を予想。

■ 新築分譲マンションの売上高(1Q比較)の状況(P.8より抜粋)

単位：百万円	09年3月期 (4月-6月)	10年3月期 (4月-6月)	11年3月期 (4月-6月)	増減額 (対前期比)	増減率 (対前期比)
新築分譲マンション	270	258	258	▲0	▲0.1%



Check

1Qの実績はほぼ前期同様の売上高となった。

■ 新築分譲マンションの売上高(上期予想に対する進捗)の状況(P.25より抜粋)

単位：百万円	11年3月期 1Q 実績 (4月-6月)	11年3月期 上期 予想 (4月-9月)	対上期予想 進捗率	(参考) 前期の1Q VS 2Q	
				10年3月期 1Q/上期比率	10年3月期 2Q/上期比率
新築分譲マンション	258	493	52.3%	49.4%	50.6%



Check

上期予想に対する進捗率は50%を超えている。前期2Qは1Q以上の売上高となっているため、前期同様のトレンドであれば上期予想の達成可能性は高いが、予想は修正せず。

参考資料（決算説明資料）：P. 8、25、36

A.6 そのとおりだ。NFS社では保証履行引当金や貸倒引当金、人件費等が多かったが、この部分の減少要因が大きい。人件費については労働集約的な部分もあり、従業員数としては約50名在籍していた。また、NFS社以外においても経費削減に努めている。

■ 業績予想の修正の概要(P.21より抜粋)

単位:百万円	【参考】 前期実績 10年3月期	前回(10年5月7日) 発表予想 11年3月期	今回(10年8月10日) 修正予想 11年3月期	増減額	増減率
売上高	10,779	12,425	11,701	▲724	▲5.8%
売上原価	243	249	249	±0	±0.0%
販管費	8,556	10,075	9,328	▲747	▲7.4%
人件費	3,583	3,939	3,626	▲313	▲7.9%
広告宣伝費	1,926	2,435	2,435	±0	±0.0%
営業費	515	663	527	▲136	▲20.5%
減価償却費	364	447	431	▲16	▲3.6%
貸倒・保証履行引当金	188	195	74	▲121	▲62.1%
その他販管費	1,978	2,394	2,234	▲160	▲6.7%
営業利益	1,979	2,100	2,123	+23	+1.1%
当期純利益	1,026	1,124	1,334	+210	+18.7%
営業利益率	18.4%	16.9%	18.1%	+1.2p	—

ほとんどNFS社
売却に伴う変動。

参考資料(決算説明資料) : P. 20、21

Q.7 掲載物件数の推移を見ると、ここ最近はほぼ横ばいであったものが足元では170万件まで大幅に増加してきたようだが、要因があれば教えていただきたい。

A.7 大手の管理会社を中心に営業活動を展開している。また、これまでもクライアントであった管理会社についても、全物件掲載を促す営業を行っている。「ラクづけ」というBtoB間で物件情報を公開するサービスがあり、この「ラクづけ」登録を促進させている。「ラクづけ」を管理会社に安価で提供し、仲介会社は「ラクづけ」に登録されている物件を手間なくコピーして再利用することで、『HOME'S』への掲載が可能だ。この掲載により収益の上積みを目指す。

■ 「ラクづけ」のサービスイメージ

