

10月18日、読売ブリッジサロンのアンケートにてご参加者の皆様からいただいたご質問への回答です。

Q1:投資用マンションというのはいいが、今後の未来を考えた上では、日本の人口は減ってくる。労働人口や子供が少なくなるとの見通しが濃厚なので、投資用マンションの価値があまりないのではと思うのですがどうでしょう。外国人が日本で住むのでしょうか。日本は持家比率も諸外国より高いし、この点はどう考えていますか？ (30代 男性)

日本全体の人口は、減少していく予測となっておりますが、首都圏中心部につきましては、今後も人口流入が続く統計予測が出ております。また、単身世帯につきましては高齢者も含めましてさらに増加傾向が続く予測が出ております。よって、今後も賃貸需要の確保は可能であり、投資用マンションの価値にそれほど大きな影響は無いものと考えております。

Q2:場所についてなんですが、マンションの建設する位置、角、方向に何かこだわっていることはありますか。特定の方角に建てたりすると運があがるなど。 (30代 男性)

マンションの立地につきましては、横浜・川崎を中心に賃借需要が旺盛なエリアを厳選して選定しております。そのマンション用地個別の建築条件により最適なプランを立てておりますので、位置や方向について特定のこだわり等はございません。

Q3:オーナーが最近退任されましたが、理由と狙いは？人件費の削減ですか？ (50代 男性)

代表取締役が相馬になった頃より、引退の時期を検討してまいりました。主な理由は経営陣の若返りでございます。

Q4:ローンはどこで組むのですか。団信に入るとうことは、年齢制限があるのですか。 (50代 男性)

弊社で提携している金融機関様は都銀、ノンバンク含めまして数社御紹介できます。団信につきましては、ローン自体に団信がセットで付いておりますので、団信としての制限ではなくローンとしての年齢制限であるご理解ください。金融機関により様々ですが、55歳前後がローンが組める年齢制限となっております。

Q5:是非至急、自社株買いを積極的に実施していただきたい。年一回くらい、都心で株主向け説明会を実施できないでしょうか。横浜までは遠いので、是非お願いします。 (60代 男性)

自社株買いも含めて、株価対策につきましては今後も検討を重ねてまいりたいと思います。説明会につきましては、株主様向けという訳ではございませんが、都内で一般投資家様も含めました決算説明会等は複数回開催させて頂いております。今後、株主様向けの開催も検討してまいります。

Q6:貴社がすすめる賃貸を目的とするマンション取得者の年齢は何歳くらいまでが良いと考えていますか？ (70代 男性)

投資用マンションは、実際にお住まいになるマンションと違って購入する目的によって、お客様のご年齢も様々でございます。

弊社のお客様は20代～80代まで幅広くいらっしゃいますが、中心は30代、40代となっております。

Q7:資金調達は今後とも可能なのか。メインバンクはどこか。資金計画をしりたい。(70代 男性)

市況の悪化により新規の資金調達は厳しい環境となっておりますが、弊社として各金融機関様と良好な関係を保っております。

メインバンクは、三菱東京UFJ銀行様、三井住友銀行様、みずほ銀行様が主なお取引先銀行となっております。また、資金計画につきましては、開示しておりませんので、閲覧等につきましては申し訳御座いませんが、ご対応できないことをご了承ください。

Q8:横浜の発展に尽力願いたい。(70代 男性)

ありがとうございます。

今後とも横浜・川崎エリアの若年層への良好な住居環境な提供を目指し、更なる横浜の発展へ寄与出来る様努力してまいります。

Q9:近く第3四半期の決算の発表があると思いますが、同時に期末の配当に関して具体的に予想通りか減配かを発表して欲しい。(70代 男性)

ご回答のタイミングにより、既に発表しておりますが、11月21日に第3四半期と業績予想及び配当予想の修正を発表しております。

今回通期で業績予想の修正をしており、誠に遺憾ながら期末配当につきましては無配とさせて頂いております。

Q10:ジャスダックから東証へ移すつもりはありませんか。是非実施して欲しいと思います。株主優待として御社のクオカードを出す予定はありませんか。(70代 男性)

東証等への変更につきましては、市況や業績を見極めながら検討してまいります。株主優待につきましては、検討しておりますがクオカード等の予定は現在の所ございません。

Q11:同業他社のような資金繰りの不安は無いのですか？(70代 男性)

弊社にとっても、不動産市況の悪化の影響により11月21日の業績予想の修正をする状況となっております。流通・流動化事業につきましては資金回収のための早期売却につとめており、投資用マンション事業につきましては大幅な増収は見込めなくなりましたが、前年と同一水準は確保しておりますので、しっかり販売をしてまいります。このような方針に基づき資金繰りについても問題の無い様に事業を進めてまいります。

以上

今後とも、株式会社陽光都市開発をご贖賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。