

**2020年3月期 第2四半期
決算発表 質疑応答**

(受注について)

Q 1. 当第2四半期(2020年3月期第2四半期)の受注単価(1億1,539万円 前年同期比+1,106万円)が上昇した理由を教えてください。(決算説明資料 p18)

A 1. 受注単価が上昇した理由は主に2点です。1点目は、商品構成を変更し、従前より付加価値の高い商品を販売しているためです。2点目としては、複数棟の契約が増えたためです。

Q 2. 当第2四半期(2020年3月期第2四半期)のキャンセル率は27.9%(前年同期比+7.0%)でしたが、今後の見通しを教えてください。(決算説明資料 p18)

A 2. 当期(2020年3月期)に受注した案件については、すでに融資基準が厳格化されてからの契約であり、金融機関の融資基準に合わせた契約となっておりますので、今後、金融機関の融資姿勢に変化がなければ、キャンセル率は次第に低下すると考えております。

(完成工事・完成工事総利益率について)

Q 3. 当第2四半期(2020年3月期第2四半期)の完成工事総利益率は29.2%と、期初計画の28.8%を上回っておりますが、今後の見通しを教えてください。(決算説明資料 p27)

A 3. 労務費、資材費について、オリンピック・パラリンピック関連工事の影響で上昇すると想定していましたが、想定ほど上昇しておりません。上昇しなかったということは、オリンピック・パラリンピック後に大きく低下することもないと考えられますので、今後の見通しとしては、労務費、資材費は現在の水準で推移すると考えております。

Q 4. 例年、第2、第4四半期に工事量が増加していますが、着工の平準化には取り組んでいるのでしょうか。

A 4. 建物の完成・引渡しは入居需要の最繁忙期である2、3月および9月に合わせることが多いため、第2、第4四半期に工事が集中しております。しかしながら、着工の平準化は、労務費、資材費の抑制や当社の人員配置の効率化など大きなメリットがあり、取り組むべき課題と認識しておりますので、新たな工法の確立や工程の最適化などにより平準化を図ってまいります。

(不動産事業について)

Q 5. 当第2四半期(2020年3月期第2四半期)の一括借上事業の総利益が、期初計画比で12.8億円減少したについて詳しく教えてください。また、これは一過性のものでしょうか。

(決算説明資料 p5)

A 5. 一括借上事業の総利益が減少したのは一過性のものです。主な要因としては、公正取引委員会からの勧告※に基づく精算金(約30億円)を一括借上事業の原価に引当計上したためです。

※「消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法」の第6条第1項に基づく勧告

(その他について)

Q 6. 当第2四半期(2020年3月期第2四半期)の販管費が大きく減少した理由を教えてください。

(決算説明資料 p11)

A 6. 販管費が大きく減少した理由は、主に人件費・広告宣伝費が減少したためです。人件費の減少は、受注や着工の減少により建築営業社員へのインセンティブが減少したことによるものです。また、広告宣伝費の減少は、好調な入居率を背景に、「いい部屋ネット」等の広告の投入量が減少したことによるものです。

Q 7. 中期経営計画(新5ヶ年計画)の進展状況を教えてください。

A 7. 当期6月より、サービスオフィス「ドットベース(.BASE)虎ノ門」をオープンし、今後も都心部を中心にニーズに合わせた出店を計画しております。また、同じく6月より、首都圏の一部エリアを対象に、リフォームサービス「DK SELECT Reform」の試行を開始しており、今後順次対象エリアを拡大していく計画です。その他、新規事業創出プログラムなどを開始しており、新5ヶ年計画達成に向けた検討をしております。リリースできる段階になりましたら、適宜お知らせいたします。

Q 8. 住宅金融支援機構の2次融資で、大東ファイナンスの貸付金残高が増えているとのことですが、将来的に大東ファイナンスの債権の売却や証券化は可能でしょうか。

A 8. 大東ファイナンスの債権は売却や証券化が可能です。債権残高等の状況を勘案しつつ、売却や証券化等を検討してまいります。