



大東建託株式会社

2016年3月期 第3四半期累計期間 決算説明会

3Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2016

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

目次

I. 2016年3月期第3四半期累計期間の実績 . . .	3
II. 主要指標の実績と見通し	13
III. 通期 損益見通し	25
IV. トピックス	29
V. 資料集	34

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

I. 2016年3月期 第3四半期累計期間の実績

3Q Financial Results, Year ending March 2016

3

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

損益

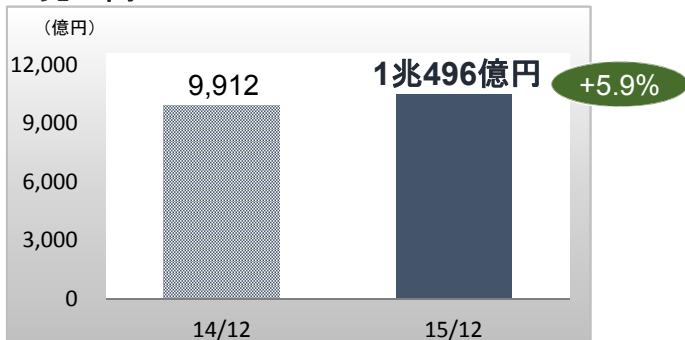
損益の状況

連結PL

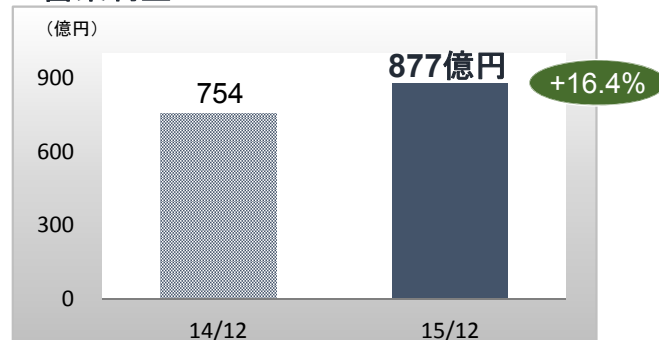
売上高・各段階利益とも過去最高を更新

● : 前年同期比

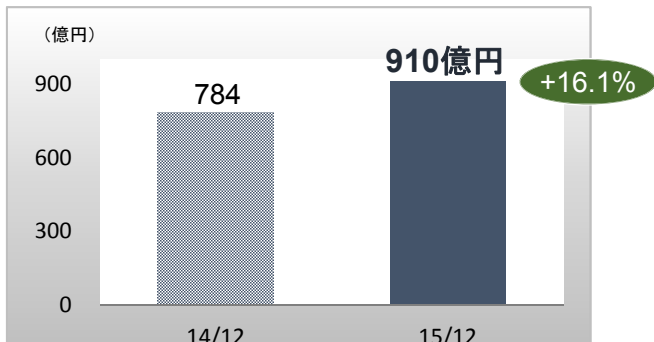
■ 売上高



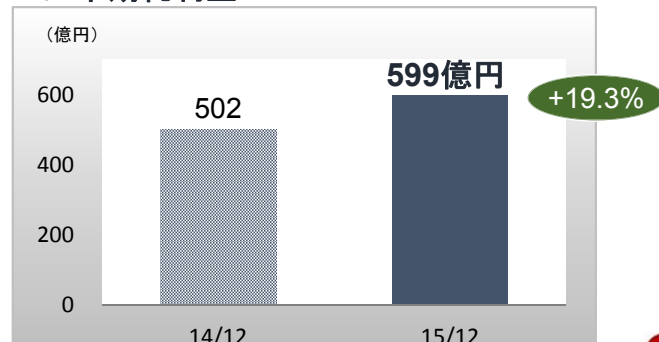
■ 営業利益



■ 経常利益



■ 四半期純利益*



*親会社株主に帰属する四半期純利益

4

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

損益

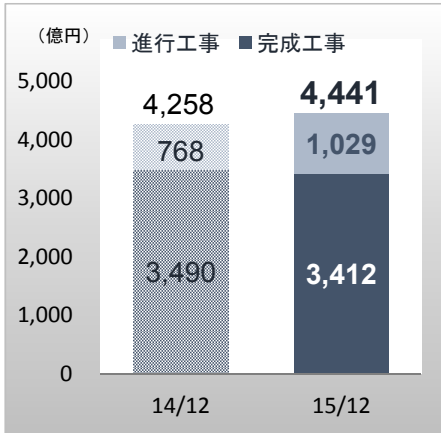
セグメント別損益（建設事業）

建設セグメント①

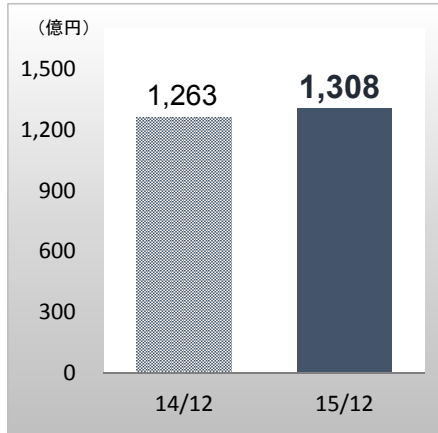
(単位：億円)

	2014/12	2015/12	(前年同期比)
完成工事高	4,258	4,441	(+4.3%)
完成工事総利益	1,263	1,308	(+3.5%)
営業利益	598	687	(+14.7%)

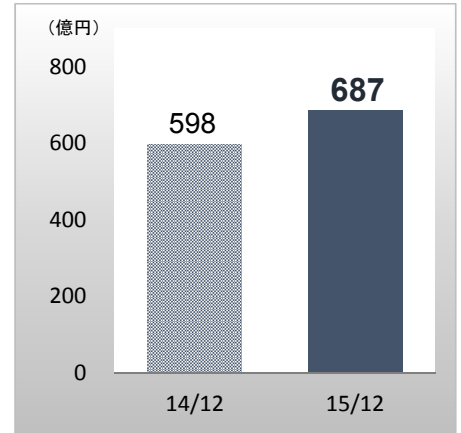
■売上高・進行基準



■完成工事総利益



■営業利益



損益

セグメント別損益（建設事業）

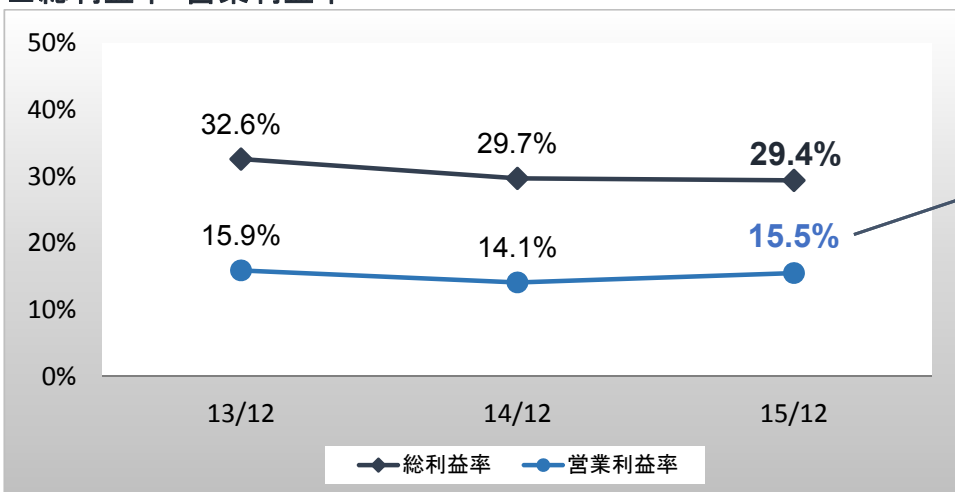
建設セグメント②

	2014/12	2015/12	(前年同期との差)
総利益率	29.7%	29.4%	(Δ0.3p)
営業利益率	14.1%	15.5%	(+1.4p)

前期差異 Δ0.3p内訳

- ①値上げ効果 +0.7p
- ②労務費 Δ0.8p
- ③為替 Δ0.2p
- ④資材費 ±0.0p

■総利益率・営業利益率



経費抑制等による
営業利益率の改善

損益

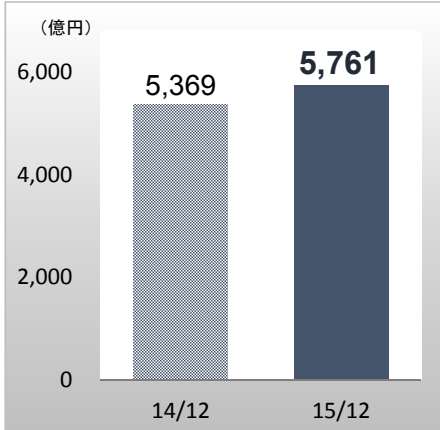
セグメント別損益（不動産事業）

不動産セグメント①

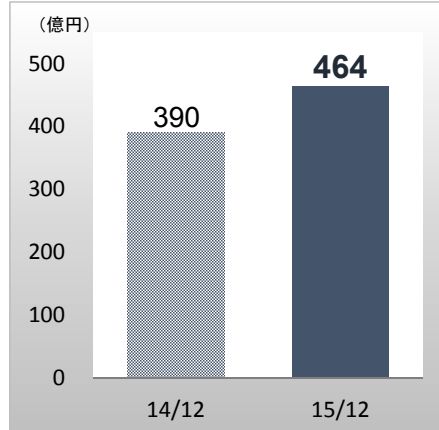
(単位：億円)

	2014/12	2015/12	(前年同期比)
売上高	5,369	5,761	(+7.3%)
売上総利益	390	464	(+18.9%)
営業利益	147	197	(+33.5%)

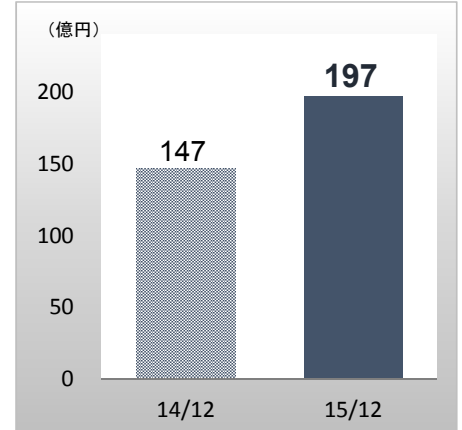
■売上高



■売上総利益



■営業利益



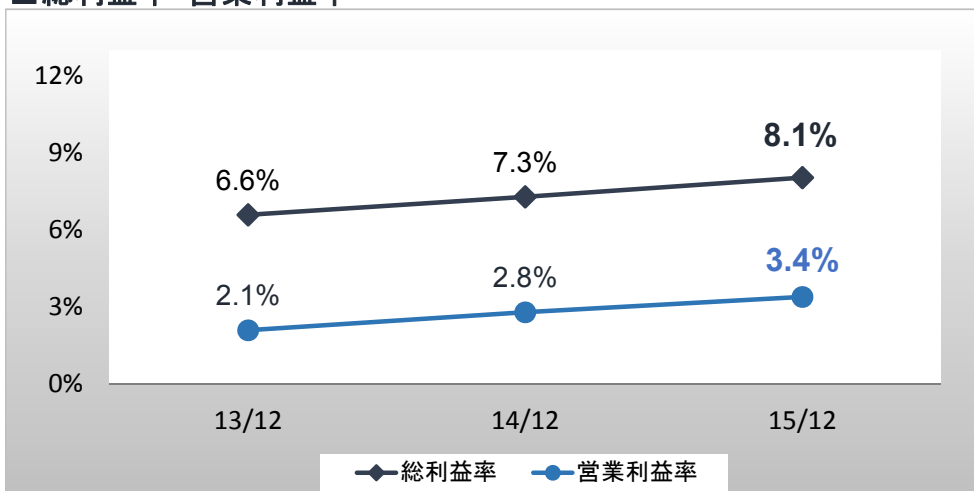
損益

セグメント別損益（不動産事業）

不動産セグメント②

	2014/12	2015/12	(前年同期との差)
総利益率	7.3%	8.1%	(+0.8p)
営業利益率	2.8%	3.4%	(+0.6p)

■総利益率・営業利益率



損益

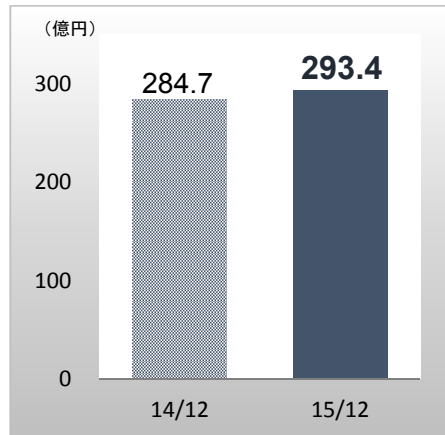
セグメント別損益（その他事業）

その他セグメント

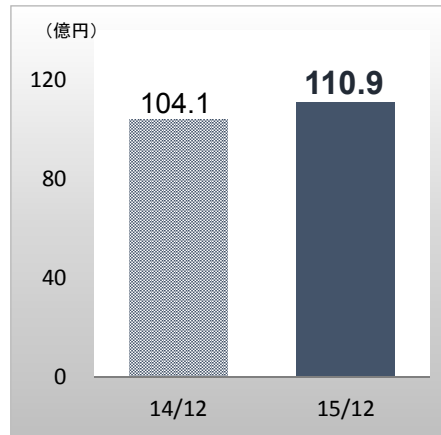
(単位：億円)

	2014/12	2015/12	(前年同期比)
売上高	284.7	293.4	(+3.1%)
売上総利益	104.1	110.9	(+6.6%)
営業利益	60.5	62.2	(+2.9%)

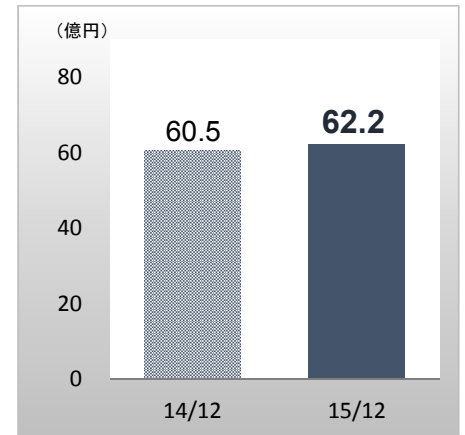
■売上高



■売上総利益



■営業利益



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

9

損益

販管費の推移

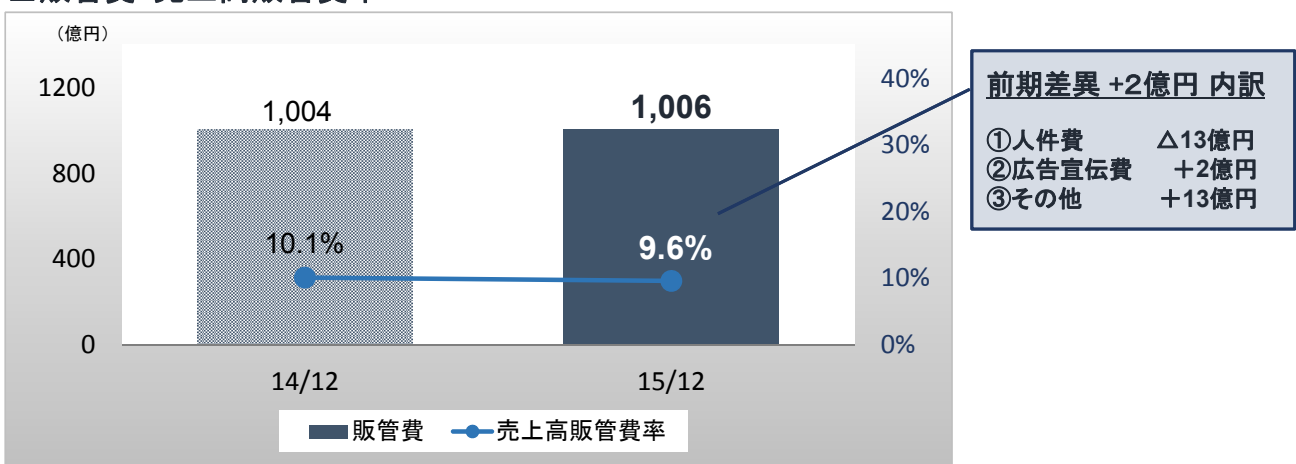
販管費

(単位：億円)

	2014/12	2015/12	(前年同期比)
販管費	1,004	1,006	(+0.2%)
売上高販管費率	10.1%	9.6%	[△0.5p]

[]: 前年同期との差

■販管費・売上高販管費率



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

10

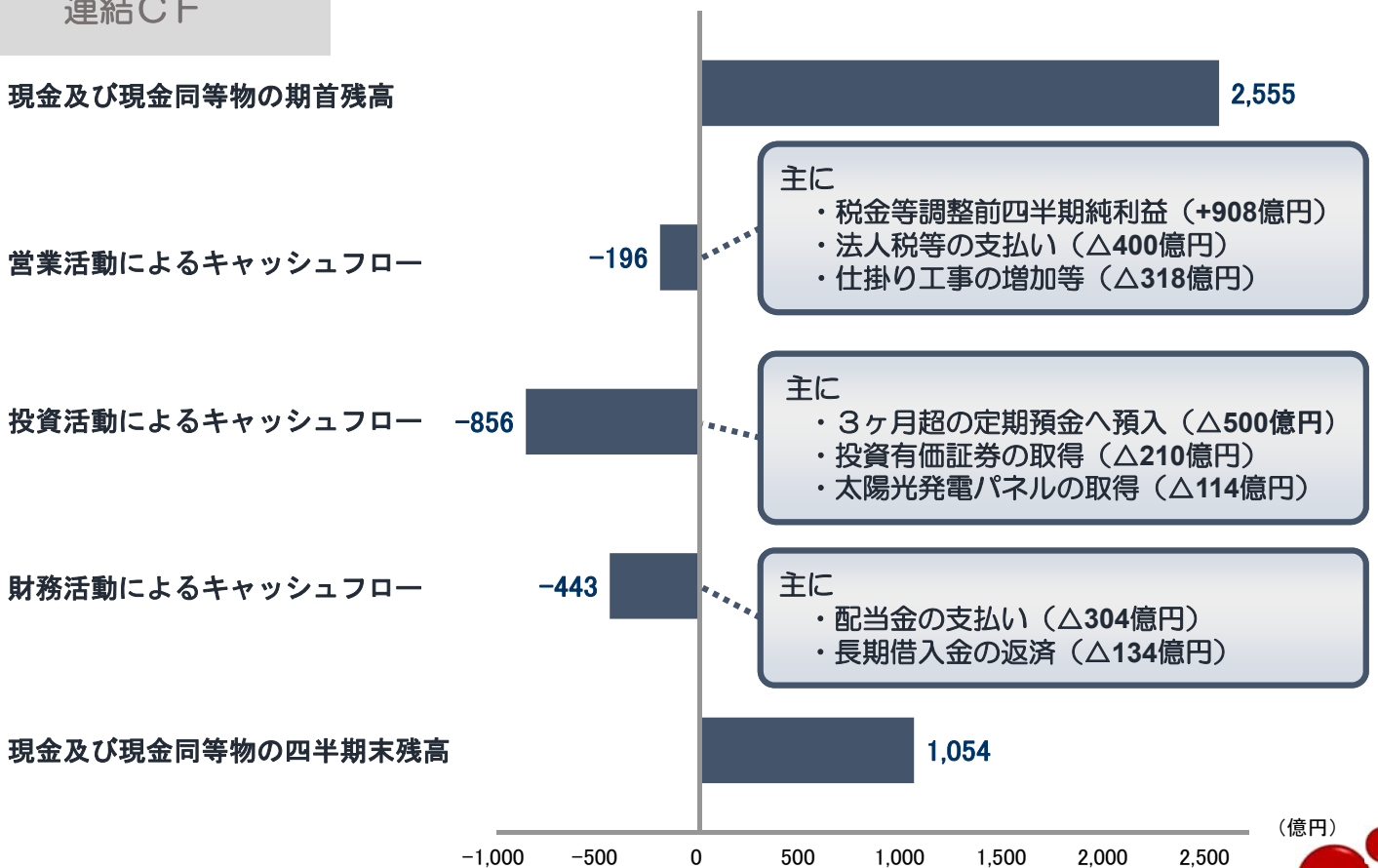
2015年12月末

2015年3月末

(単位：億円)

流動資産	4,297 (△645)	流動負債	2,186 (△488)	流動資産	4,943	流動負債	2,674
		固定負債	1,961 (△7)			固定負債	1,968
		負債合計	4,147 (△496)			負債合計	4,643
固定資産	2,379 (+312)	純資産	2,530 (+162)	固定資産	2,067	純資産	2,367
資産合計	6,677 (△333)	負債純資産合計	6,677	資産合計	7,011	負債純資産合計	7,011

1株当たり純資産	3,278.38円	1株当たり純資産	3,060.84円
自己資本比率	38.2%	自己資本比率	34.3%



Ⅱ. 主要指標の実績と見通し

Results and Prospects of Major indicator

13

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

受注関連

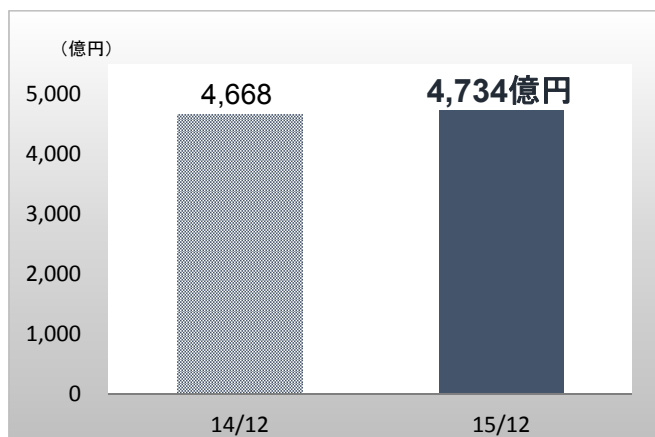
受注高
受注工事残高

受注高と受注工事残高の推移（前期比較）

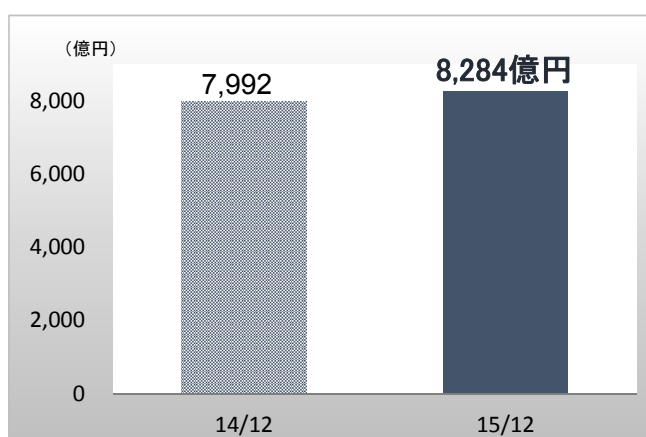
◆受注高 4,734億円（前年同期比 +1.4%）

◆受注工事残高 8,284億円（前年同期比 +3.7%）

受注高



受注工事残高

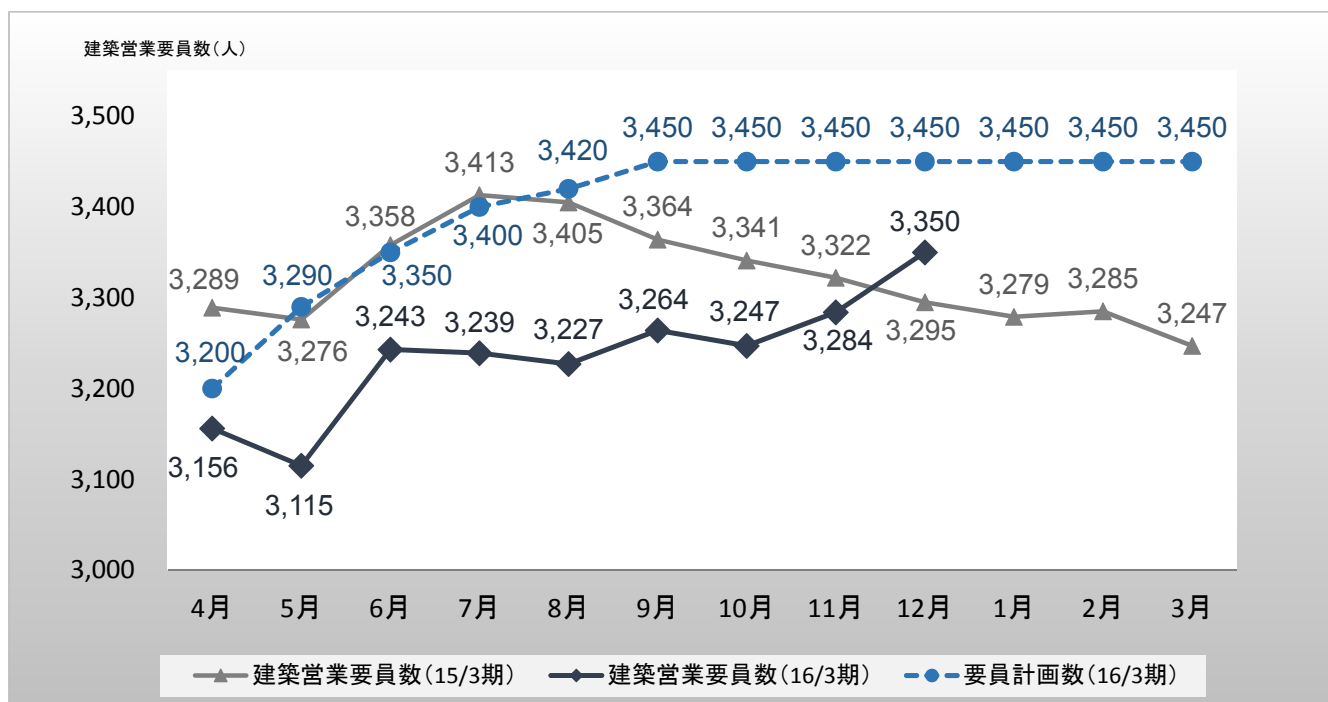
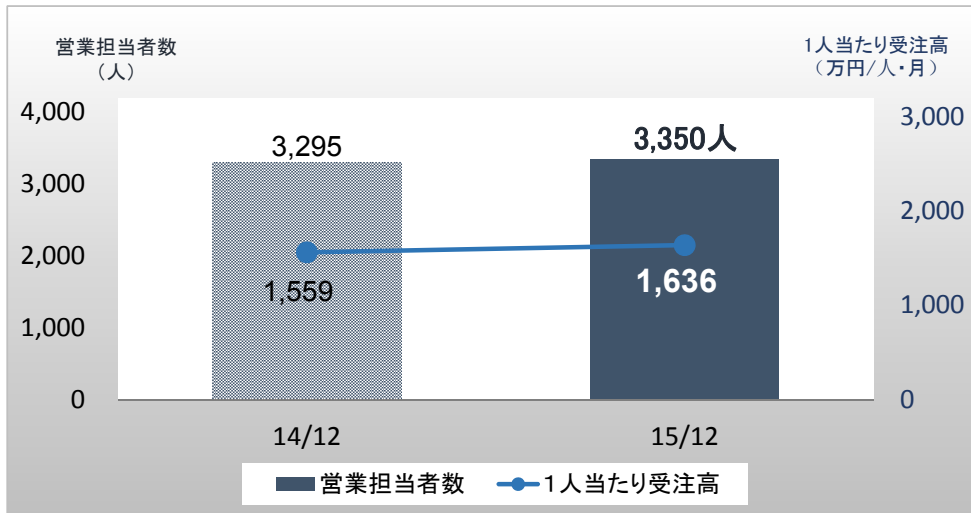


14

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

◆営業担当者数〈12月末〉 3,350人 （前年同期比 +55人）

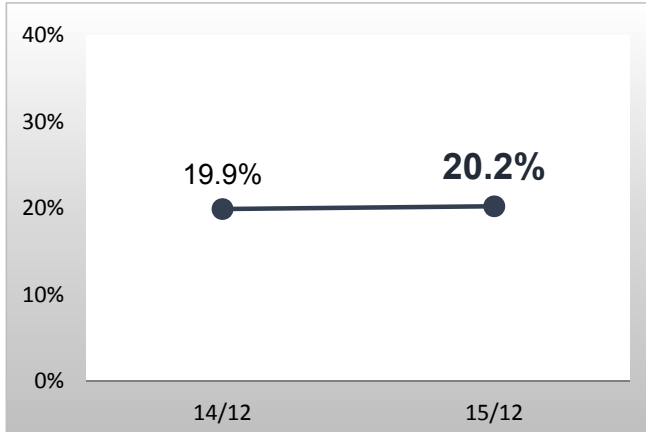
◆1人当たり受注高 1,636万円／月（前年同期比 +77万円）



◆中層比率 20.2%（前年同期比 +0.3p）

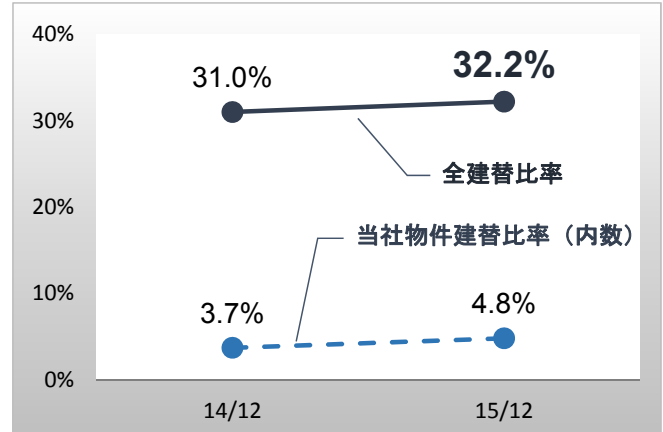
◆建替比率 32.2%（前年同期比 +1.2p）

中層比率※1



※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数

建替比率※2

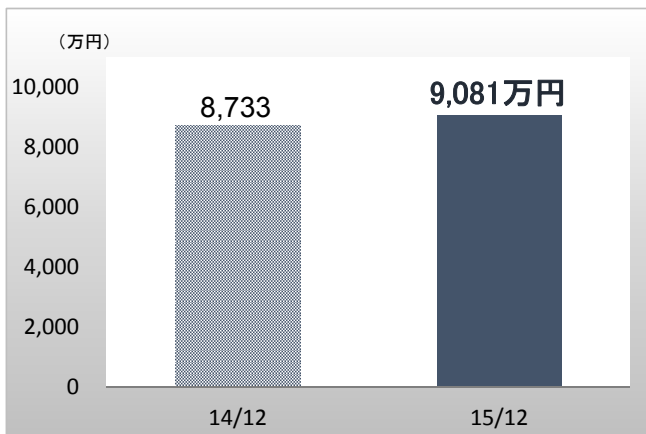


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

◆受注単価 9,081万円（前年同期比 +348万円）

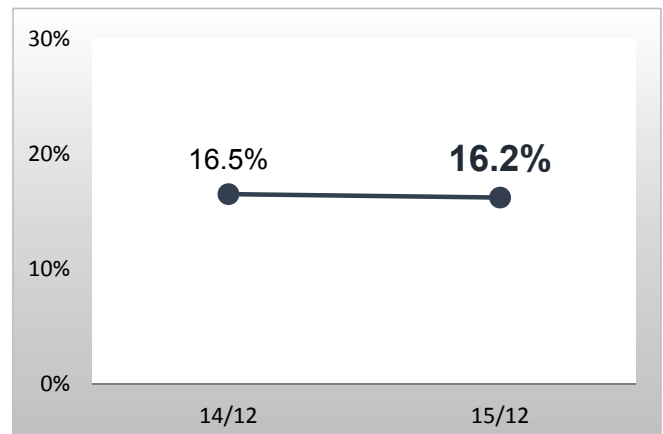
◆キャンセル率 16.2%（前年同期比 Δ0.3p）

受注単価 ※1



※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

キャンセル率※2



※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額
受注額=新規受注金額-キャンセル金額

1. タブレットを活用した受注活動



全ての建築営業担当に配布

➔



地図機能



建物資料(仮想見学機能)

.....etc

2. 本社主催セミナー開催

土地活用・相続対策セミナー

今期8回開催
約150名参加

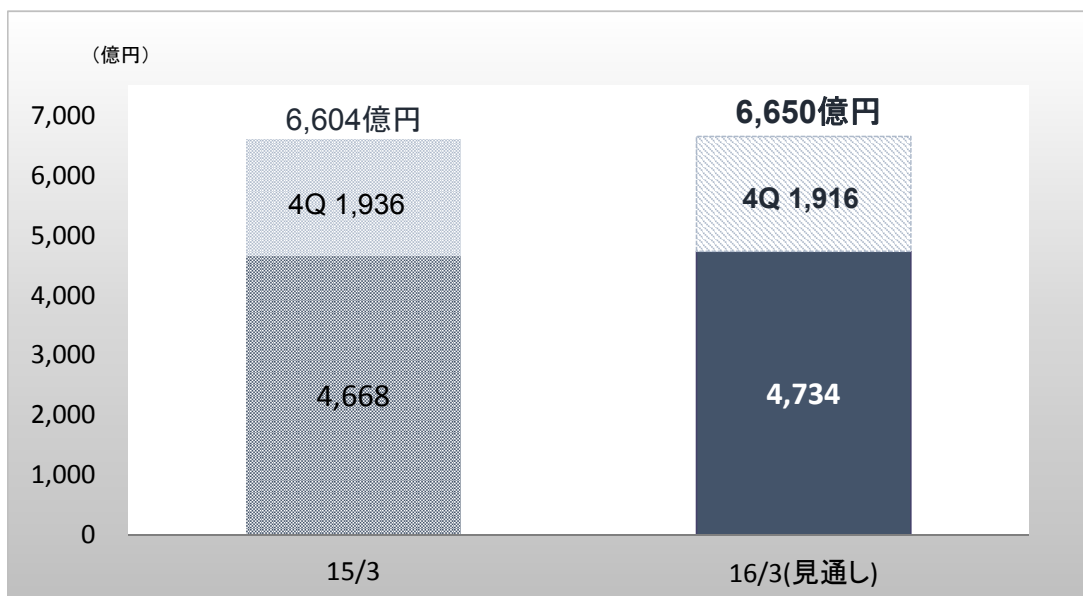
バス見学会

今期4回開催
約30名参加

賃貸経営・空室対策セミナー

1月～3月
開催予定

◆受注高見通し<通期> 6,650億円 (前期比 +0.7%)

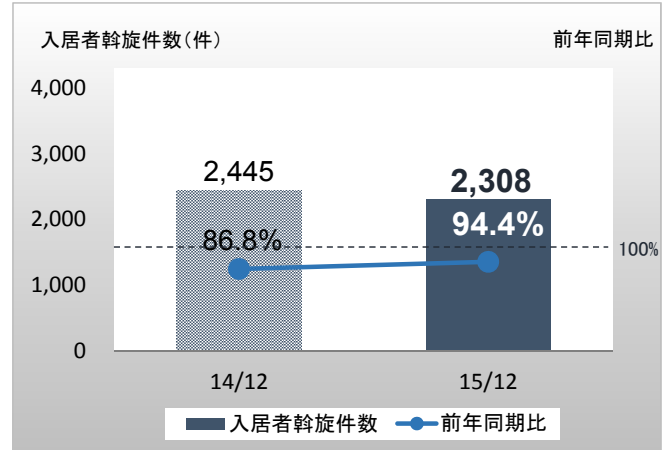
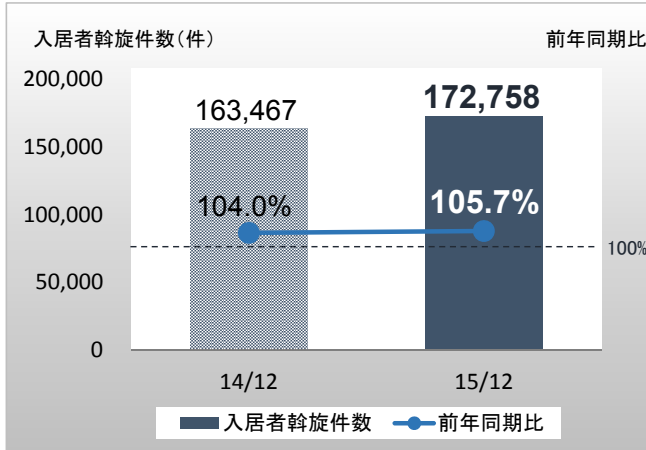


入居者斡旋件数

- ◆入居者斡旋件数 175,066件 (前年同期比 +5.5%)
- 居住用 172,758件 (前年同期比 +5.7%)
- 事業用 2,308件 (前年同期比 △5.6%)

居住用

事業用

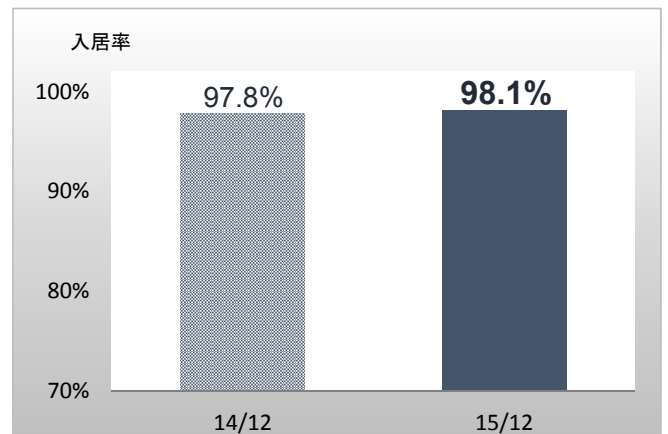
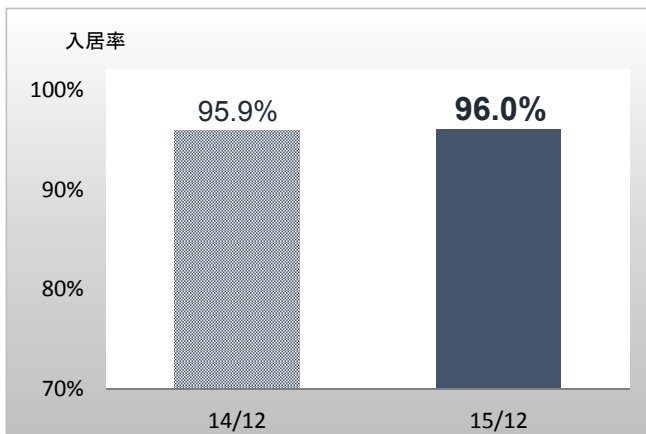


入居率

- ◆居住用入居率 96.0% (前年同月比 +0.1p)
- ◆事業用入居率 98.1% (前年同月比 +0.3p)

居住用

事業用



※家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

1. 第4四半期(1月~3月)キャンペーンの展開

北欧オーロラツアープレゼントキャンペーン

特設サイトから応募、抽選でツアーにご招待



ご成約者様キャンペーン

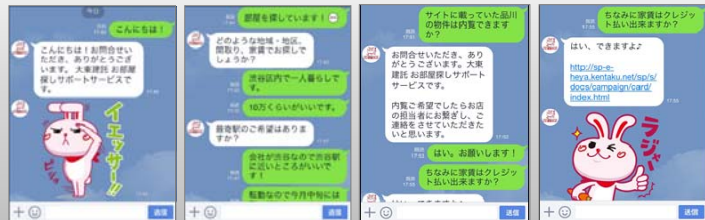
ご成約者様の中から、抽選で豪華家電をプレゼント



2. SNS(LINE)を活用した反響獲得

LINE「お部屋探しサポートサービス」

24時間対応開始
(1月4日~)

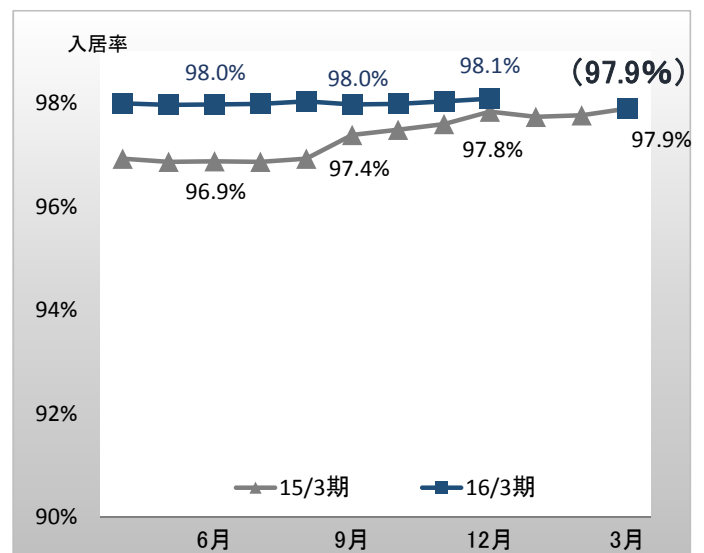
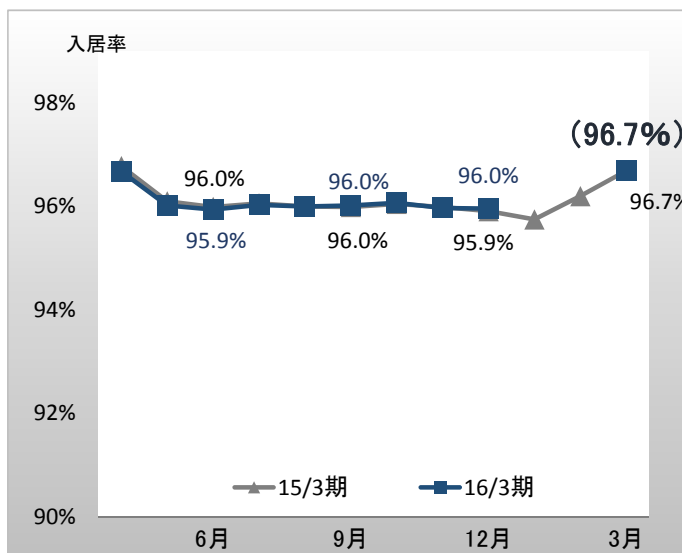


居住用入居率

2016年3月計画 96.7%

事業用入居率

2016年3月計画 97.9%



Ⅲ. 通期 損益見通し

Financial Forecasts

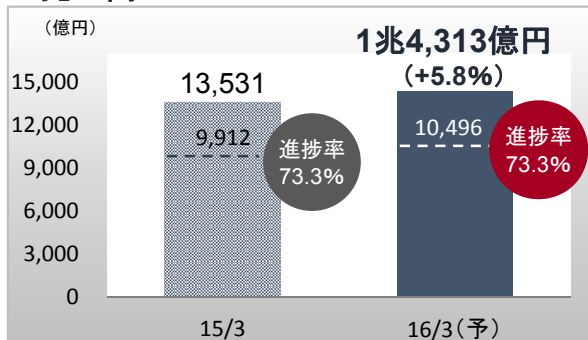
通期見通し

連結PL

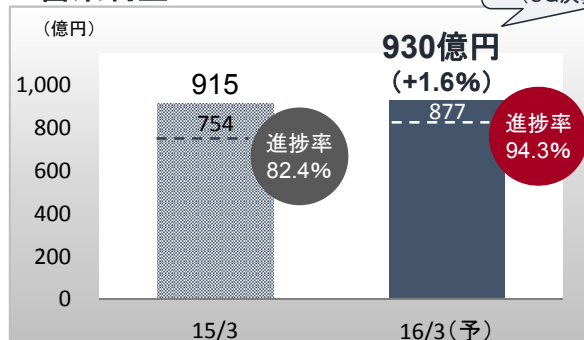
損益見通し

() : 前年同期比

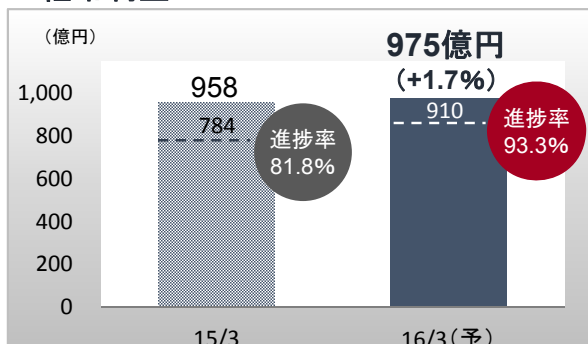
■ 売上高



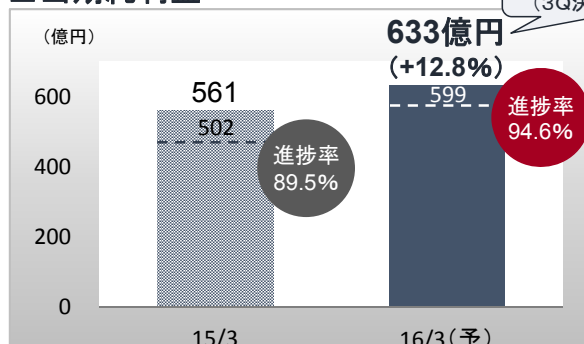
■ 営業利益



■ 経常利益

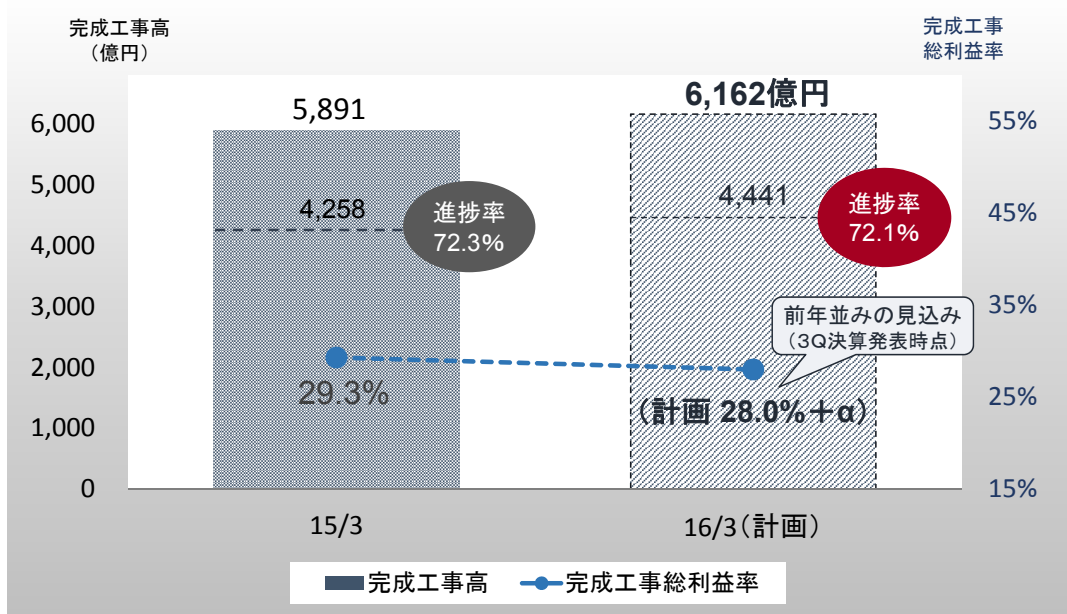


■ 当期純利益*

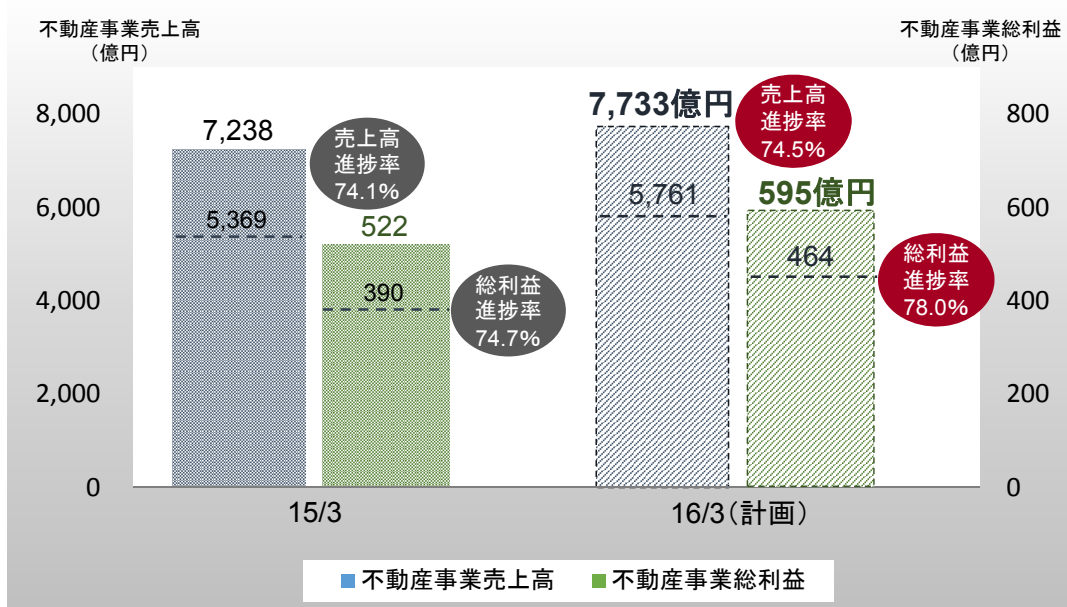


*親会社株主に帰属する当期純利益

◆完成工事高計画<通期> 6,162億円 (前期比 +4.6%)



◆不動産事業売上高計画<通期> 7,733億円 (前期比 +6.8%)



Ⅳ. トピックス

Topics

29

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

トピックス
新ブランド

賃貸住宅ブランド **DK SELECT**

賃貸住宅を「住まい・暮らし」の両面で進化 ⇒ 個性豊かな暮らしを創造

進化する賃貸住宅
DK SELECT



進化する「暮らし」

LIFE SUPPORT 賃貸

～3つのサポートで“暮らし”を進化～

お財布サポート

- ・更新料無料
- ・礼金無料
- ・敷金無料&定額クリーニング
- ・鍵交換無料
- ・緊急トラブル無料
- ・会員サービス無料
- ・クレジット決済

安心サポート

- ・24時間365日の緊急トラブル対応
- ・建物定期清掃
- ・建物定期点検

暮らしサポート

- ・地域情報
- ・お役立ち情報
- ・ロコミ情報
- ・Club Off ご優待
- ・お得なネット通販



進化する「住まい」

LIFE STYLE 賃貸

～3つのクオリティで“住まい”を進化～

スペック

- ・安全性能
～耐震性、耐火性
- ・快適性能
～省エネ性、遮音
- ・安心性能
～耐久性

スタイル

- ・女子ゴコロ100%
～女性仕様設備
- ・可変間取り
～暮らし方に間取りを合わせ
- ・回遊動線
～生活効率の向上
- ・パッシブエコ
～自然の力を利用

フューチャー(みらい)

- ・建築家コラボ
～新しい視点で住まいを創造
- ・未来研究所

●DK SELECT専用サイトURL: <http://www.dk-select.jp>

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

30

株式会社ソラストの株式取得、及び資本業務提携契約を締結



両社グループの強みを活かした協業を展開

高齢者住宅・介護施設等の
企画立案、建設請負
管理・運営

医療機関への土地活用の
企画立案、建設請負
管理・運営

地域包括ケアシステムの
構築

医療機関敷地内における
保育所等の建設・運営

【株式会社ソラスト 概要】

名称: 株式会社ソラスト

所在地: 東京都港区港南一丁目7番18号 DBC品川東急ビル6階

資本金: 300百万円

設立年月日: 昭和43年10月

事業内容: 医療関連受託事業、介護事業、
保育事業、キャリアセンター

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

31

21階建てマンション『BLVD | Reston Station』が4月に竣工

BLVD
LUXURY APARTMENTS



【物件及び出資の概要】

- ・名称 : BLVD | Reston Station
- ・所在地 : ヴァージニア州フェアファックス郡レストン
レストンメトロプラザ1908
- ・総戸数 : 448戸
- ・敷地面積 : 6,272㎡
- ・延床面積 : 46,992㎡
- ・投資総額 : 1億6,600万ドル(約206億円)

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

32

『fukushimaさくらプロジェクト』へ参加

『fukushimaさくらプロジェクト』

福島で育つ新しい桜“はるか※”を、福島から全国へ届け、東日本大震災の「風化」や「風評」に対する復興支援を行うプロジェクト。また、応援企業と共に、福島県内でのプロジェクションマッピングなどの様々な広報活動を行っています。



「福島プロジェクションマッピング2016 はるか ～白河 花かがり～」を開催

2016年
4月15日・16日

■開催日時

2016年4月15日(金)、16日(土) 1日4回上映

■会場

白河文化交流館「コミネス」(現在建設中)

■「fukushimaさくらプロジェクト」ホームページ

<http://www.fukushimasakura.jp/>

※福島復興を応援する新しい八重桜の品種。

福島県を舞台とした2013年のNHK大河ドラマ「八重の桜」で主演した綾瀬はるかさんにより命名されました。

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

33

V. 資料集

Appendix

単体の損益<16/3期>

(単位：百万円)

	第3四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	459,459	439,569	+4.5%	636,500
建設事業	444,328	426,050	+4.3%	616,500
不動産事業等	15,131	13,519	+11.9%	20,000
売上総利益	130,932	124,479	+5.2%	172,400
建設事業	130,120	125,518	+3.7%	172,400
不動産事業等	812	△1,038	—	0
販管費	80,928	82,428	△1.8%	125,100
営業利益	50,004	42,051	+18.9%	47,300
経常利益	74,989	48,329	+55.2%	74,500
当期純利益	56,321	31,614	+78.1%	56,000

35

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

主要子会社の損益（建設事業）<16/3期>

(単位：百万円)

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	第3四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画
売上高	4,859	3,808	+27.6%	6,000	3,497	3,470	+0.8%	4,499
売上総利益	193	3	—	153	204	133	+53.3%	191
販管費	66	75	△12.5%	92	55	53	+4.2%	75
営業利益	126	△72	—	61	148	79	+86.5%	116
経常利益	175	△39	—	122	148	80	+85.8%	117
当期純利益	124	△42	—	75	98	51	+90.5%	77

36

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

不動産事業 売上構成<16/3期>

(単位：百万円)

	13/12		14/12		15/12		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※1	461,856	(92.0%)	494,172	(92.0%)	527,485	(91.6%)	+6.7%
営繕工事※2	22,928	(4.6%)	22,412	(4.2%)	22,991	(4.0%)	+2.6%
不動産仲介	9,461	(1.9%)	9,676	(1.8%)	10,577	(1.8%)	+9.3%
家賃保証事業	1,709	(0.3%)	2,443	(0.5%)	4,595	(0.8%)	+88.1%
賃貸事業※3	4,439	(0.9%)	4,387	(0.8%)	4,519	(0.8%)	+3.0%
電力事業	321	(0.1%)	1,716	(0.3%)	3,267	(0.6%)	+90.4%
その他	1,207	(0.2%)	2,091	(0.4%)	2,710	(0.4%)	+29.6%
合計	501,923	(100.0%)	536,900	(100.0%)	576,146	(100.0%)	+7.3%

※1 賃貸経営受託システムにおける大東建物管理によるサブリース契約

※2 大東建物管理による営繕工事(2010年3月期までは完成工事高に計上)

※3 主に品川イーストワンタワー

37

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

主要子会社の損益（不動産事業）<16/3期>

(単位：百万円)

	不動産事業											
	大東建物管理				ハウスコム				ハウスリーブ			
	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画
売上高	557,296	521,683	+6.8%	745,102	6,295	5,820	+8.2%	9,120	4,595	2,443	+88.1%	6,672
売上総利益	39,685	36,586	+8.5%	49,722	6,218	5,820	+6.8%	9,120	4,263	2,131	+100.0%	6,132
販管費	10,685	9,854	+8.4%	15,706	6,026	5,751	+4.8%	8,465	567	350	+62.1%	782
営業利益	29,000	26,732	+8.5%	34,015	192	68	+180.9%	654	3,695	1,781	+107.4%	5,350
経常利益	29,652	27,277	+8.7%	34,779	196	75	+161.0%	953	3,706	1,796	+106.3%	5,356
当期純利益	19,893	17,765	+12.0%	22,860	100	26	+278.7%	562	2,315	1,046	+121.3%	3,368

38

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

主要子会社の損益（その他事業-1）＜16/3期＞

（単位：百万円）

	その他事業(金融事業)							
	大東ファイナンス				D.T.C			
	第3四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画
売上高	992	779	+27.3%	1,099	2,492	2,472	+0.8%	3,362
売上総利益	735	464	+58.3%	791	895	1,034	△13.4%	1,358
販管費	91	90	+1.8%	164	12	9	+21.9%	17
営業利益	643	374	+71.9%	627	883	1,024	△13.8%	1,341
経常利益	643	375	+71.3%	627	890	1,031	△13.7%	1,349
当期純利益	415	236	+75.8%	410	890	1,031	△13.7%	1,349

39

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

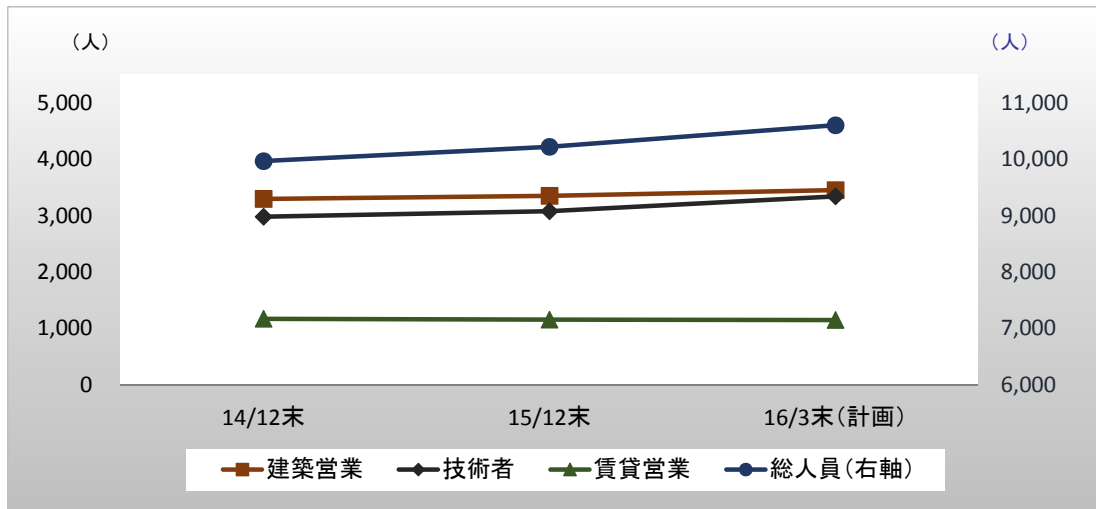
主要子会社の損益（その他事業-2）＜16/3期＞

（単位：百万円）

	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	第3四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画
売上高	7,335	7,053	+4.0%	9,445	17,366	17,198	+1.0%	26,450	1,788	2,210	△19.1%	3,078
売上総利益	828	1,111	△25.4%	935	6,336	5,363	+18.1%	9,240	845	1,201	△29.6%	1,517
販管費	594	554	+7.2%	832	4,011	3,465	+15.8%	5,528	672	779	△13.6%	1,111
営業利益	234	557	△58.0%	103	2,324	1,897	+22.5%	3,712	172	421	△59.0%	405
経常利益	243	563	△56.8%	103	2,342	1,927	+21.5%	3,729	△1,339	421	—	360
当期純利益	164	330	△50.3%	65	1,535	1,230	+24.8%	2,438	△1,339	421	—	322

40

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.



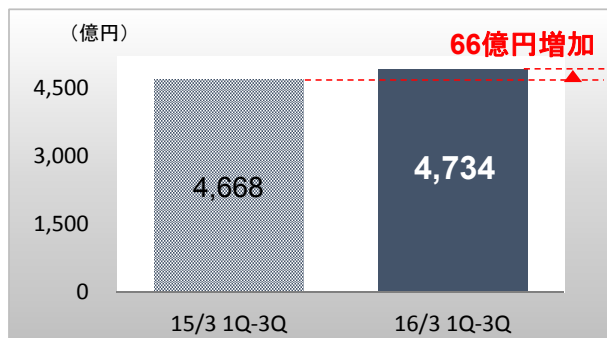
	14/12末	15/12末	(増減)	16/3末計画
総人員	9,965	10,218	+253	10,600
建築営業人員	3,295	3,350	+55	3,450
技術者	2,979	3,077	+98	3,340
賃貸営業人員	1,171	1,156	△15	1,150

※2015年7月1日よりテナント営業の名称を「賃貸営業」に変更しています。

第3四半期累計期間(4-12月)との比較

66億円の増加

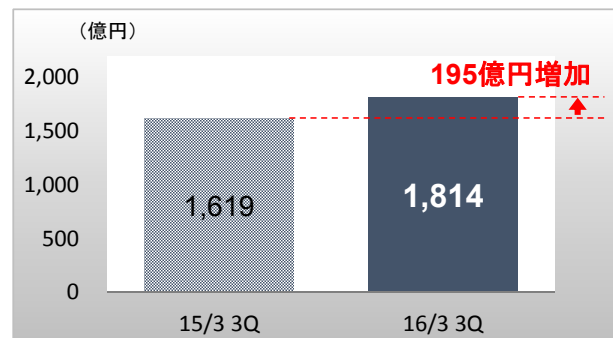
- ① 件数による影響 △115億円
(5,895件 → 5,763件)
- ② 単価による影響 +201億円
(8,733万円/件 → 9,081万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 +5億円
(16.5% → 16.2%)
- ④ 营繕契約による影響 △25億円
(441億円 → 416億円)



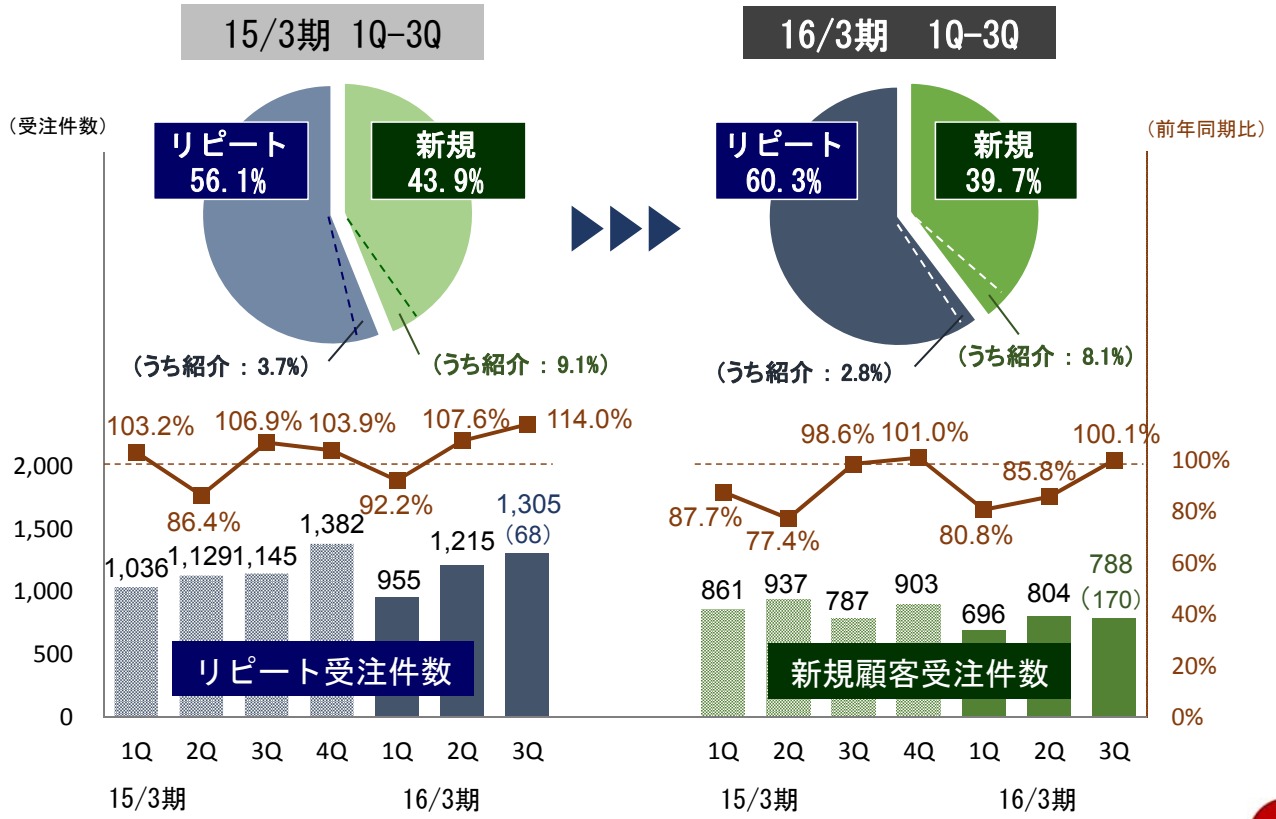
第3四半期(10-12月)との比較

195億円の増加

- ① 件数による影響 +145億円
(1,933件 → 2,093件)
- ② 単価による影響 +86億円
(9,086万円/件 → 9,496万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 △11億円
(16.2% → 15.1%)
- ④ 营繕契約による影響 △25億円
(175億円 → 150億円)

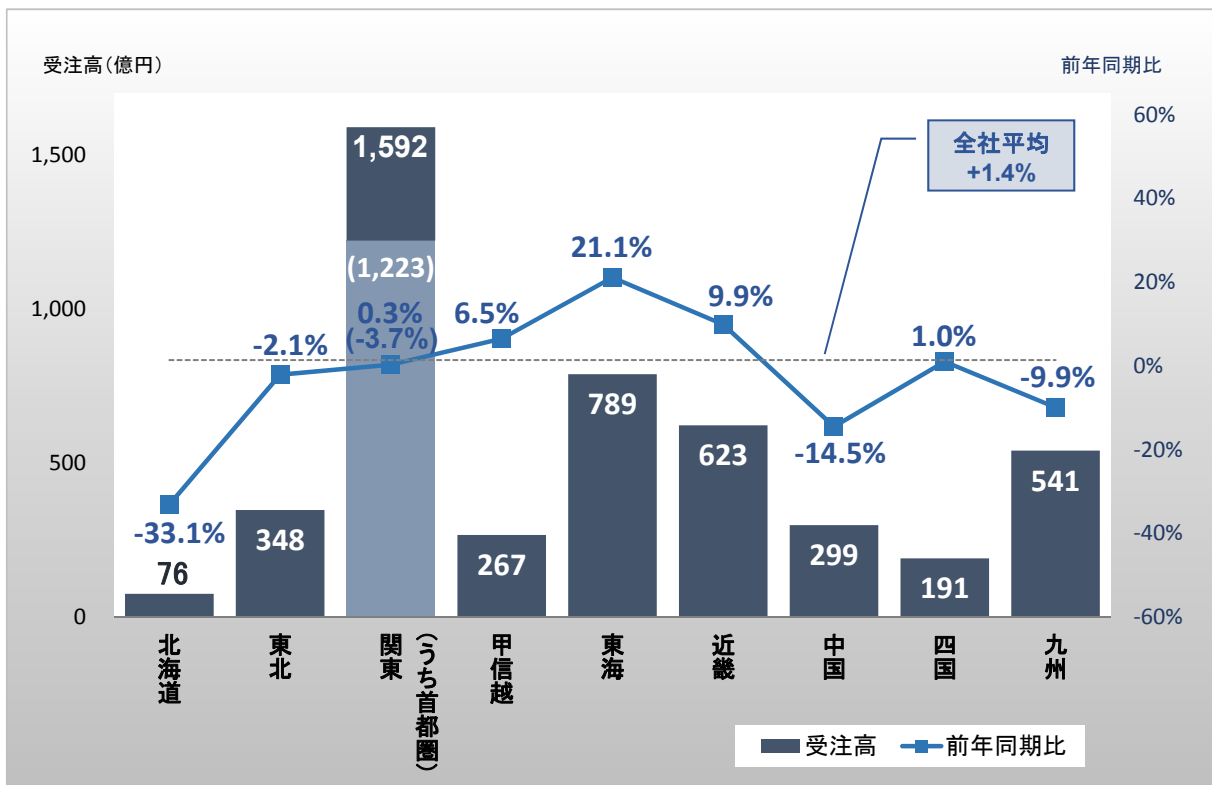


受注件数・ルート（前期比較）

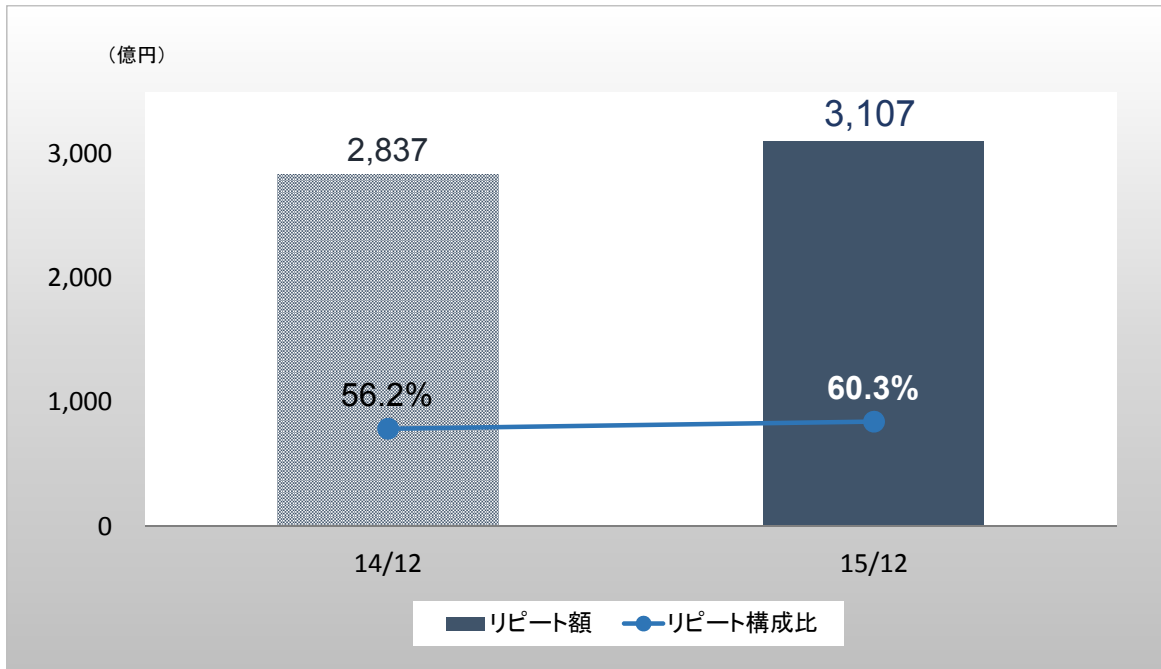


Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

地域別の受注高

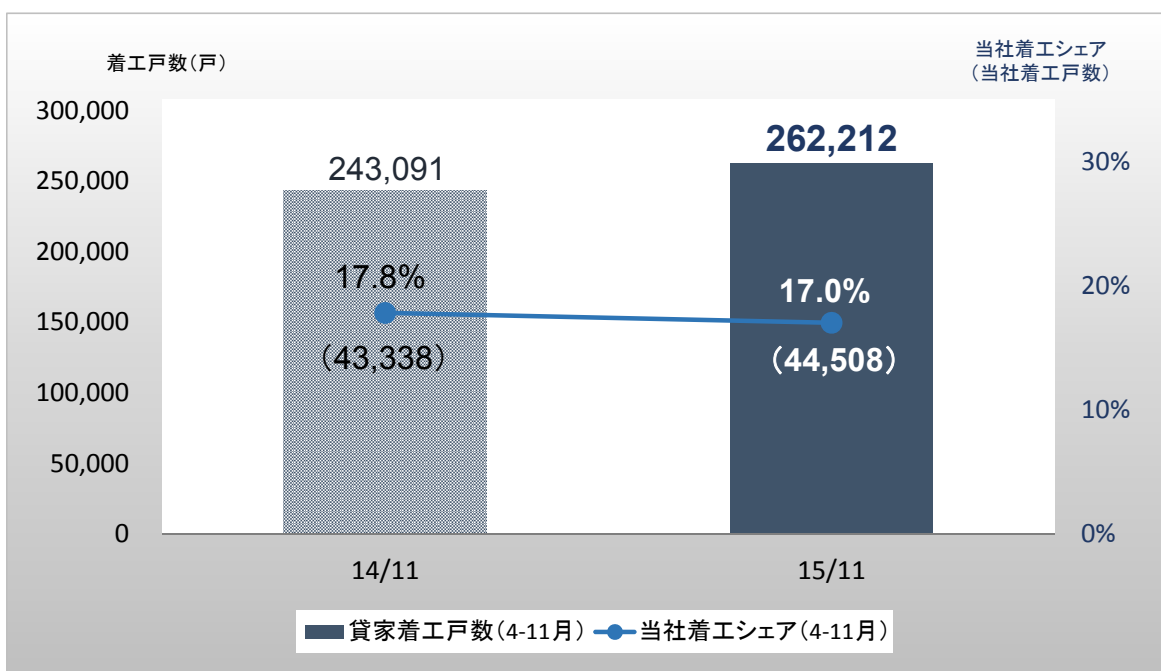


Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

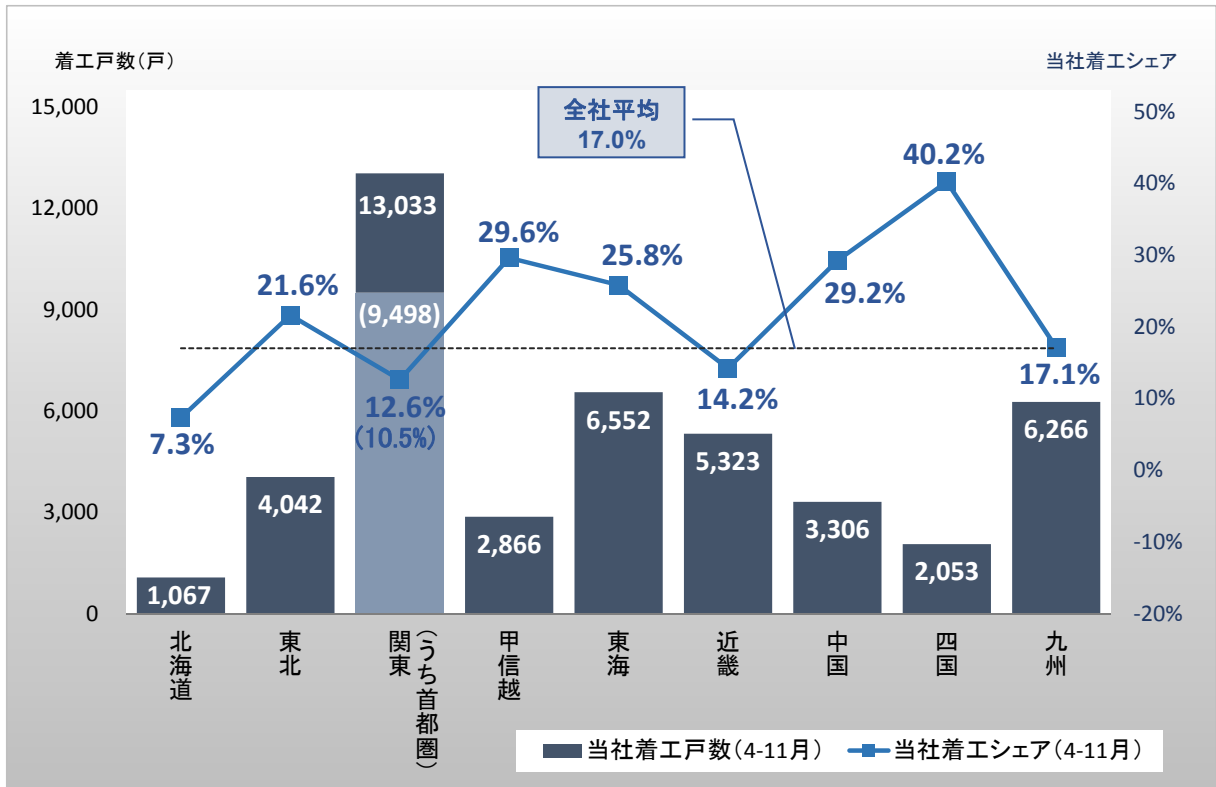


※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

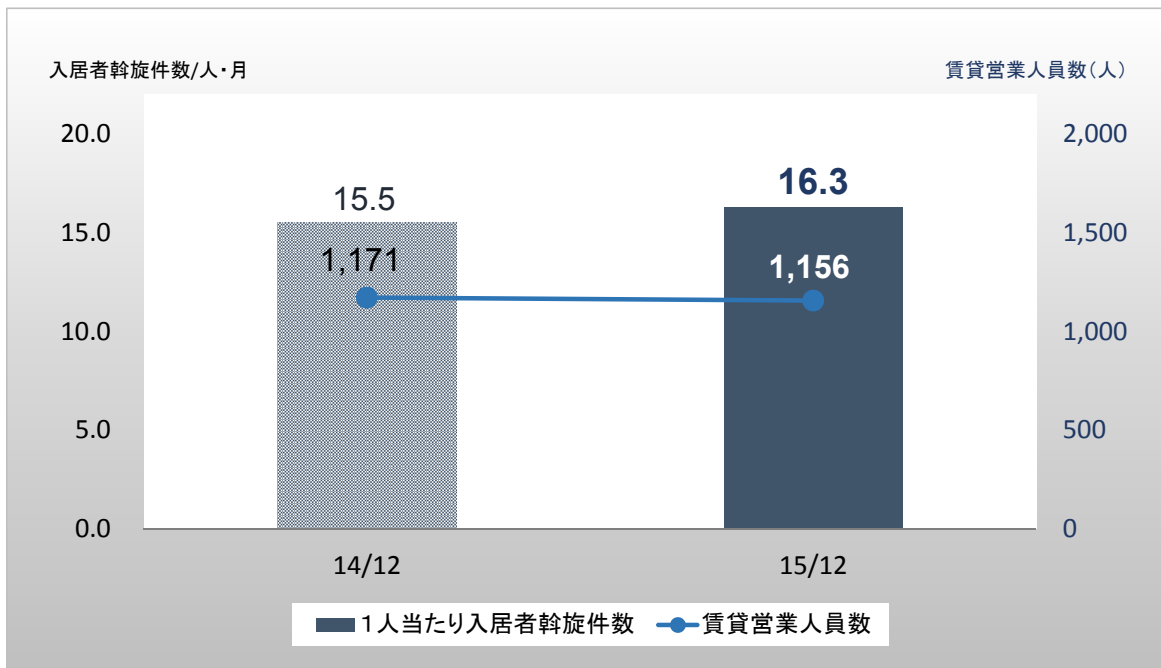
貸家着工戸数と当社着工シェアの推移



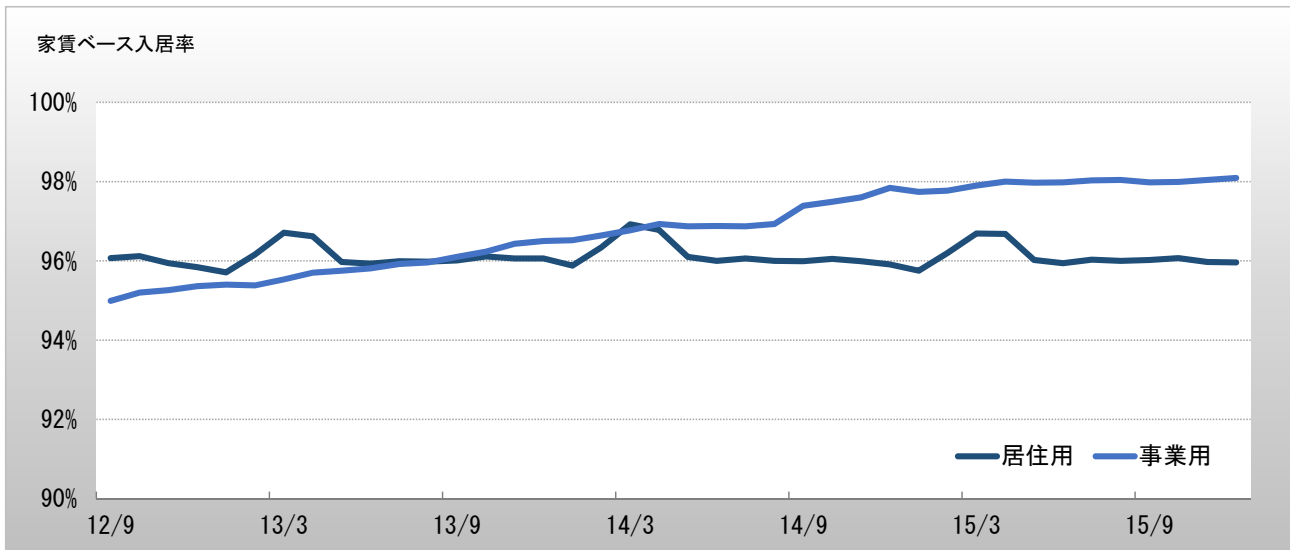
(国土交通省：住宅着工統計)



1人当たり入居者斡旋件数の推移(前期比較)

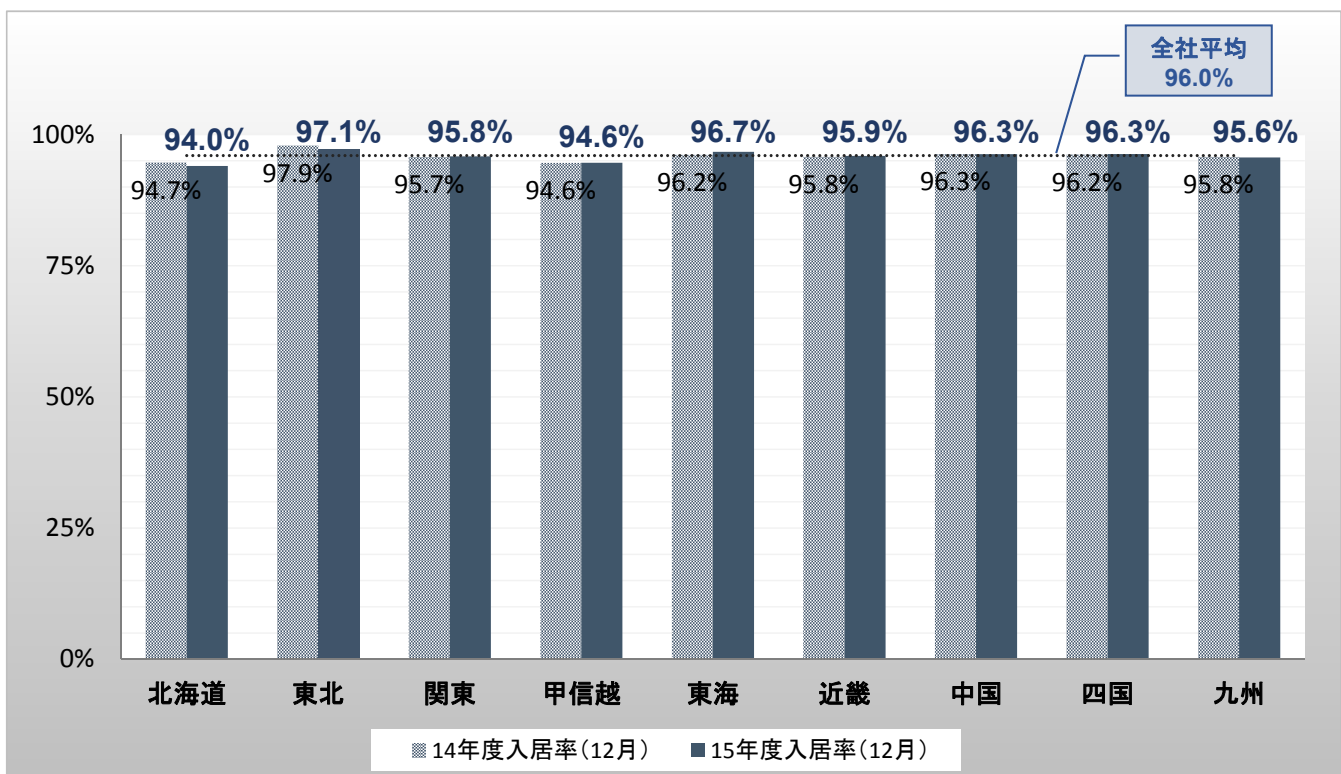


※2015年7月1日よりテナント営業の名称を「賃貸営業」に変更しています。

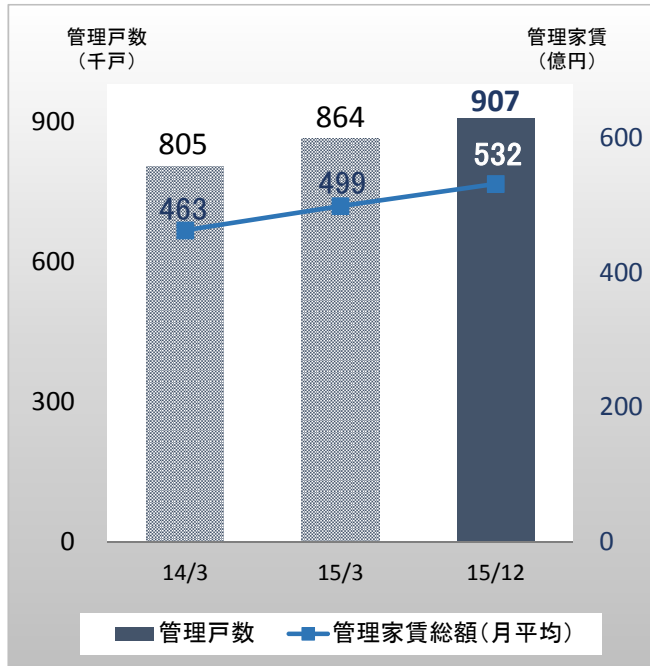


家賃ベース入居率	11/12	12/12	13/12	14/12	15/12	前年同月比
居住用(%)	95.9%	95.8%	96.1%	95.9%	96.0%	+0.1p
事業用(%)	93.8%	95.4%	96.5%	97.8%	98.1%	+0.3p

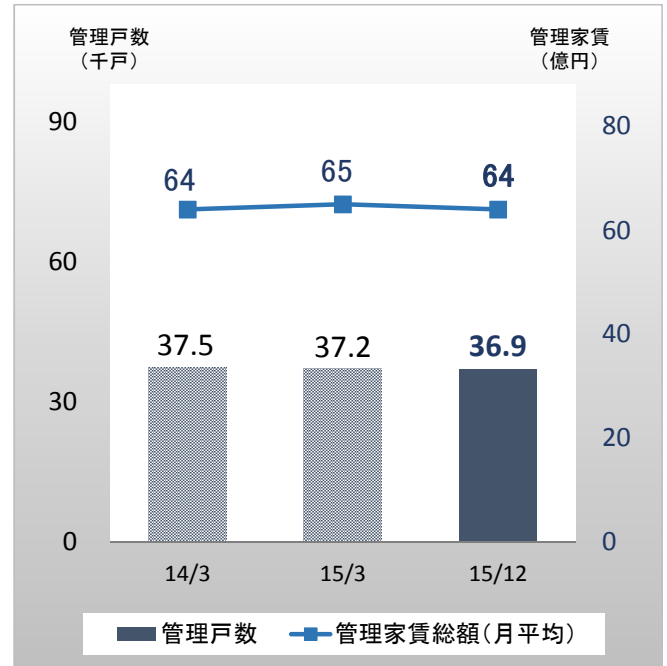
地域別家賃ベース入居率（12月：居住用）



居住用

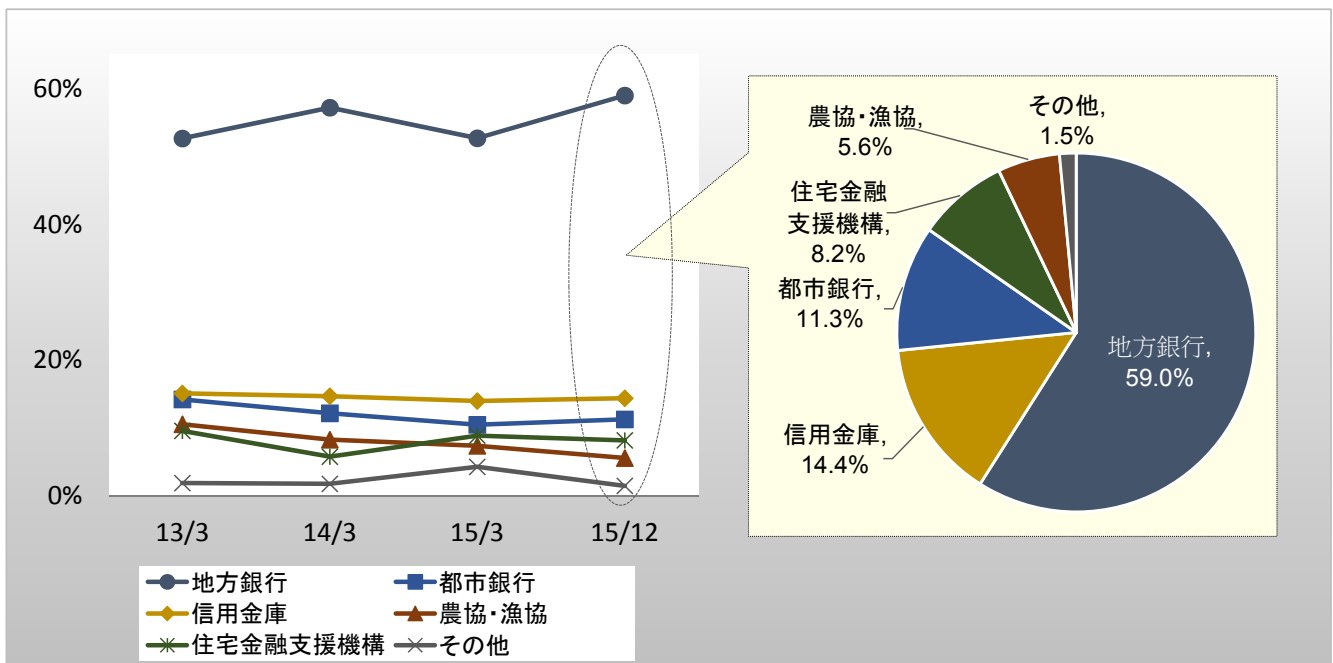


事業用



顧客の資金調達ルート

建築資金調達先シェア(着エベース)



1. 免責

当社は、本説明会のプレゼンテーションおよび配布資料に掲載する情報に関しましては、細心の注意を払っております。しかしながら、その正確性、信頼性、安全性等に関する保証はいたしかねます。また当社は、将来の予測等に関する情報をご提供する場合がありますが、これら情報はある時点における当社予測であり、不確実なものであることをご認識下さい。

2. 著作権等

この資料で提供される全ての情報は、著作権法およびその他の法律により保護されています。無断での引用や転載、複製は禁じられております。