



大東建託株式会社

2016年3月期 決算説明会

Financial Highlights, Year ending March 31, 2016

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

目次

I. 2016年3月期の実績	3
II. 2017年3月期の計画	23
III. 株主還元策	34
IV. 中期計画	37
V. 資料集	42

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

I. 2016年3月期の実績

Financial Results, Year ending March 2016

16/3期 実績

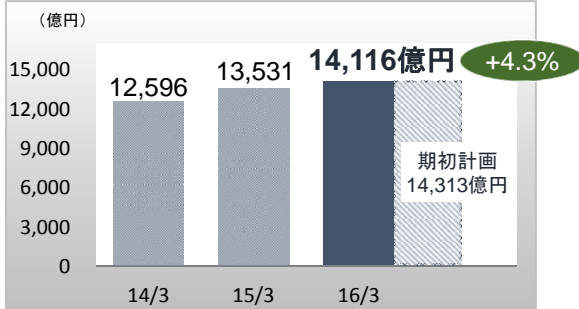
2016年3月期実績ハイライト

ハイライト

1.	8期連続 増収・増益 営業利益1,000億円突破	過去最高更新
2.	受注高 6,930億円(前期比 +4.9%)	過去最高更新
	居住用3月入居率 96.8%(前年同期比 +0.1p)	健全水準維持
株主還元		
3.	①年間配当金(予定) 432円(増配 +57円)	
	②自己株式取得・消却(予定) 202億円・130万株	
$\text{①配当性向 } 50.1\% + \text{②自己株式取得・消却 } 30.0\% = \text{総還元性向 } 80.1\%$		
4.	ROE 27.4%(前期比 +3.3p)	
	自己株式取得・消却(実績) 167億円・123万株	

8期連続増収・増益 過去最高を更新

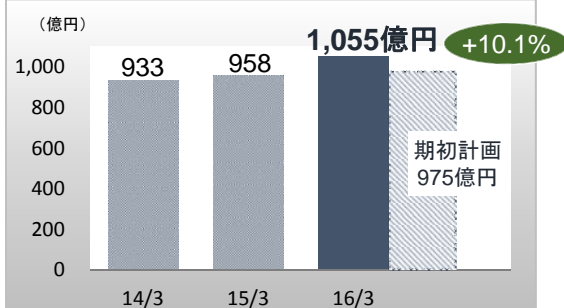
■売上高



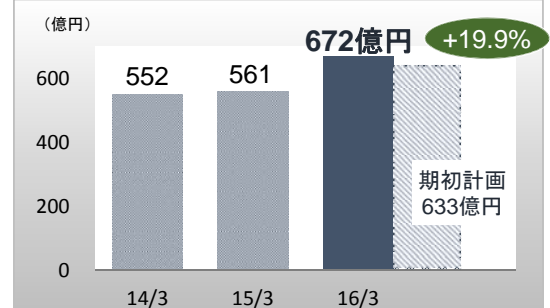
■営業利益



■経常利益



■当期純利益*

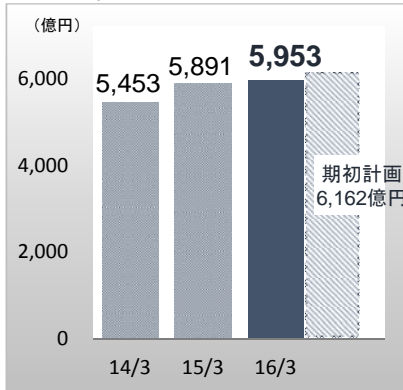


※親会社株主に帰属する当期純利益

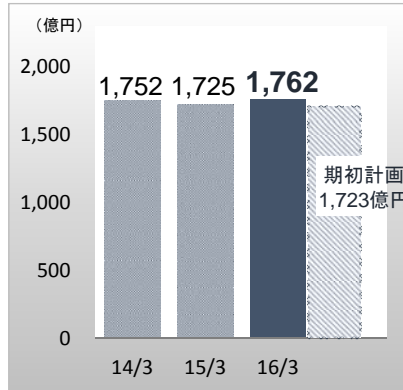
(単位：億円)

	2015/3	2016/3	(前期比)
完成工事高	5,891	5,953	(+1.1%)
完成工事総利益	1,725	1,762	(+2.2%)
営業利益	853	902	(+5.8%)

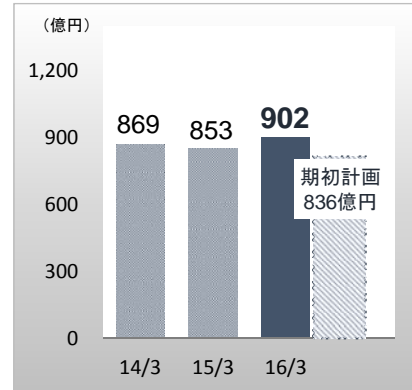
■売上高



■完成工事総利益



■営業利益



損益

建設セグメント②

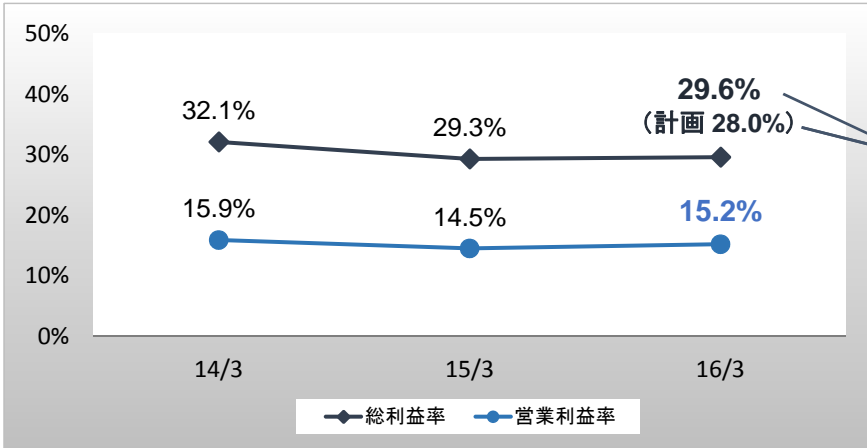
セグメント別損益（建設事業）

	2015/3	2016/3	(前期との差)
総利益率	29.3%	29.6%	[+0.3p]
営業利益率	14.5%	15.2%	[+0.7p]

前期差異 +0.3p内訳

- ①値上げ効果 +0.8p
- ②労務費 Δ0.5p
- ③資材費 +0.1p
- ④為替 Δ0.1p

■総利益率・営業利益率



計画差異 +1.6p内訳

- ①値上げ効果 ±0.0p
- ②労務費 +1.5p
- ③資材費 +0.1p
- ④為替 ±0.0p

損益

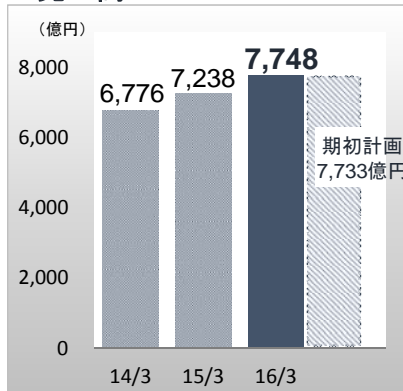
不動産セグメント①

セグメント別損益（不動産事業）

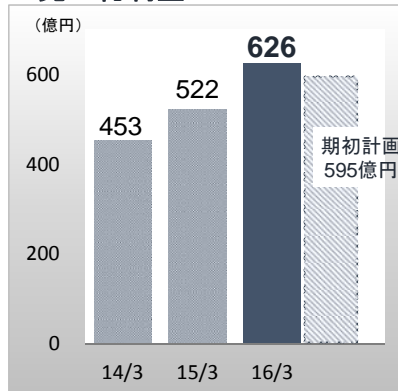
(単位：億円)

	2015/3	2016/3	(前期比)
売上高	7,238	7,748	(+7.0%)
売上総利益	522	626	(+19.7%)
営業利益	155	225	(+44.9%)

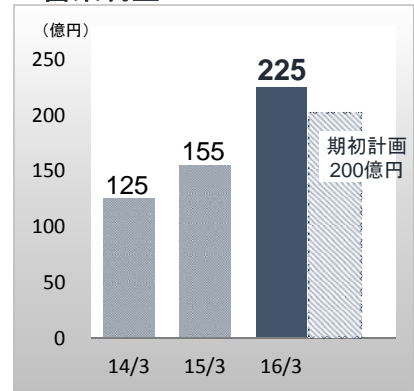
■売上高



■売上総利益



■営業利益



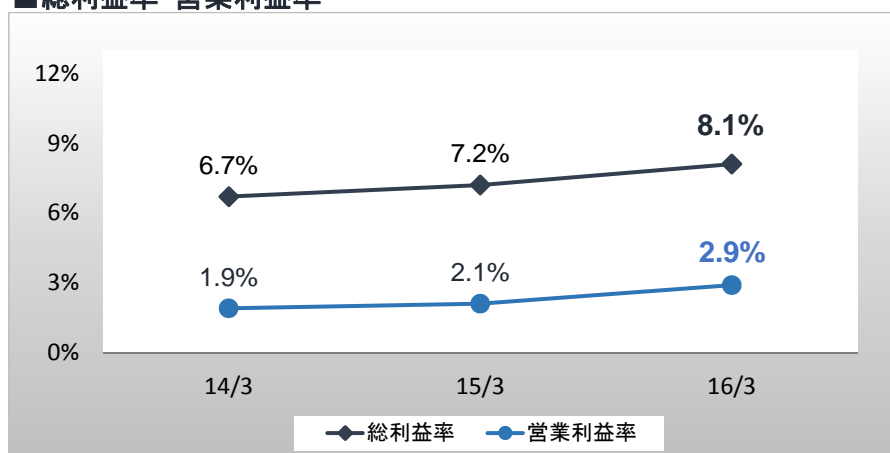
損益

不動産セグメント②

セグメント別損益（不動産事業）

	2015/3	2016/3	(前期との差)
総利益率	7.2%	8.1%	[+0.9p]
営業利益率	2.1%	2.9%	[+0.8p]

■総利益率・営業利益率



損益

その他セグメント

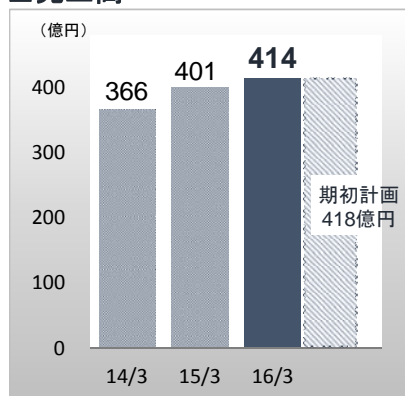
セグメント別損益（その他事業）

金融事業・介護事業・ガス供給事業・海外事業など

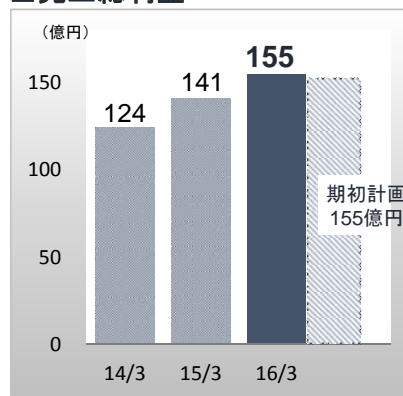
(単位：億円)

	2015/3	2016/3	(前期比)
売上高	401	414	(+3.2%)
売上総利益	141	155	(+10.0%)
営業利益	83	89	(+7.6%)

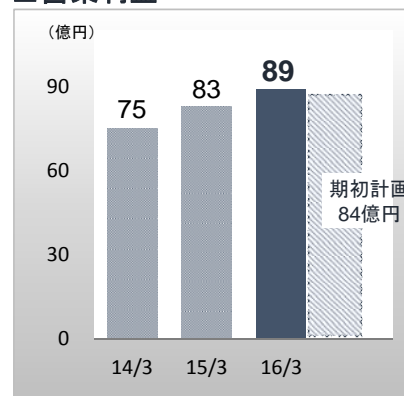
■売上高



■売上総利益



■営業利益



損益

販管費

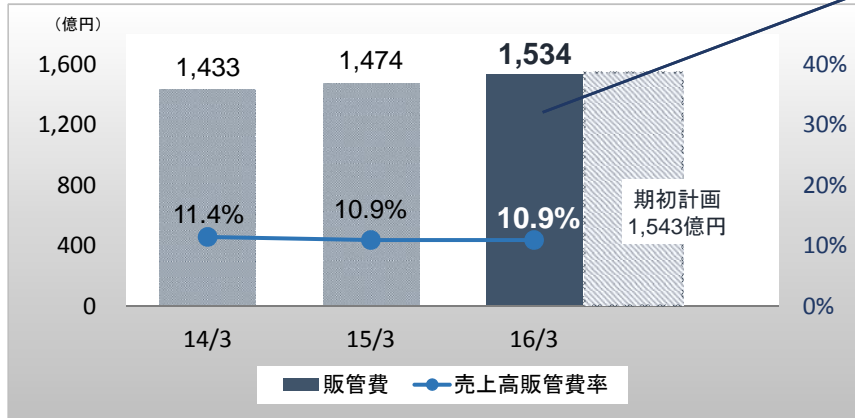
販管費の推移

(単位：億円)

	2015/3	2016/3	(前期比)
販管費	1,474	1,534	(+4.1%)
売上高販管費率	10.9%	10.9%	[±0.0p]

[] : 前年同期との差

■ 販管費・売上高販管費率



前期差異 +60億円内訳

- ①人件費 + 2億円
- ②広告宣伝費 + 14億円
- ③その他 + 44億円
 - ・PC・備品入替 +21億円
 - ・システム開発 +10億円
 - ・事業税 +7億円

財務状況

連結BS

連結貸借対照表

2015年3月末

2016年3月末

(単位：億円)

2015年3月末		2016年3月末	
流動資産	4,943	流動資産	4,796 (△147)
固定資産	2,067	固定資産	2,489 (+422)
資産合計	7,011	資産合計	7,285 (+274)
流動負債	2,674	流動負債	2,818 (+144)
固定負債	1,968	固定負債	1,981 (+13)
負債合計	4,643	負債合計	4,800 (+157)
純資産	2,367	純資産	2,485 (+118)
負債純資産合計	7,011	負債純資産合計	7,285

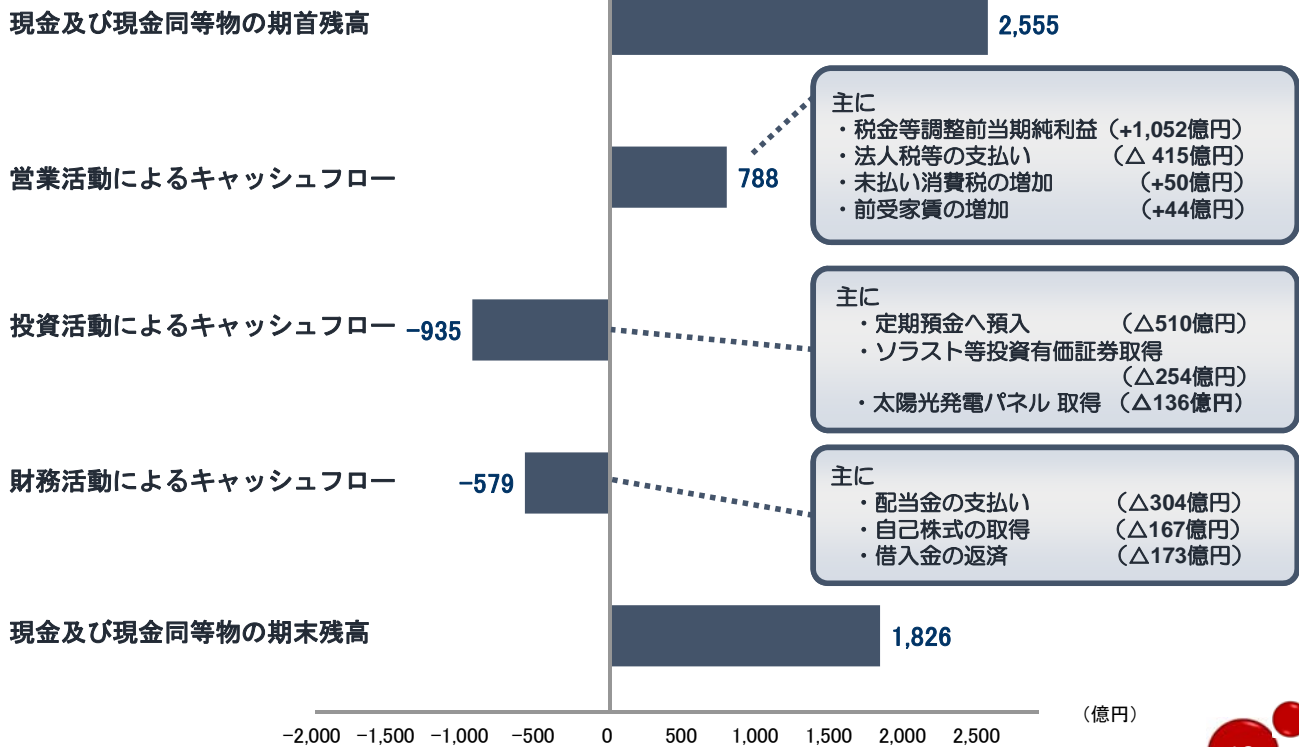
自己資本比率	34.3%
1株当たり純資産	3,060.84円
自己資本利益率(ROE)	24.1%
自己株式取得・消却	128.6万株/166億円

自己資本比率	34.3%
1株当たり純資産	3,243.97円
自己資本利益率(ROE)	27.4%
自己株式取得・消却	123万株/167億円

財務状況

連結CF

キャッシュフローの状況

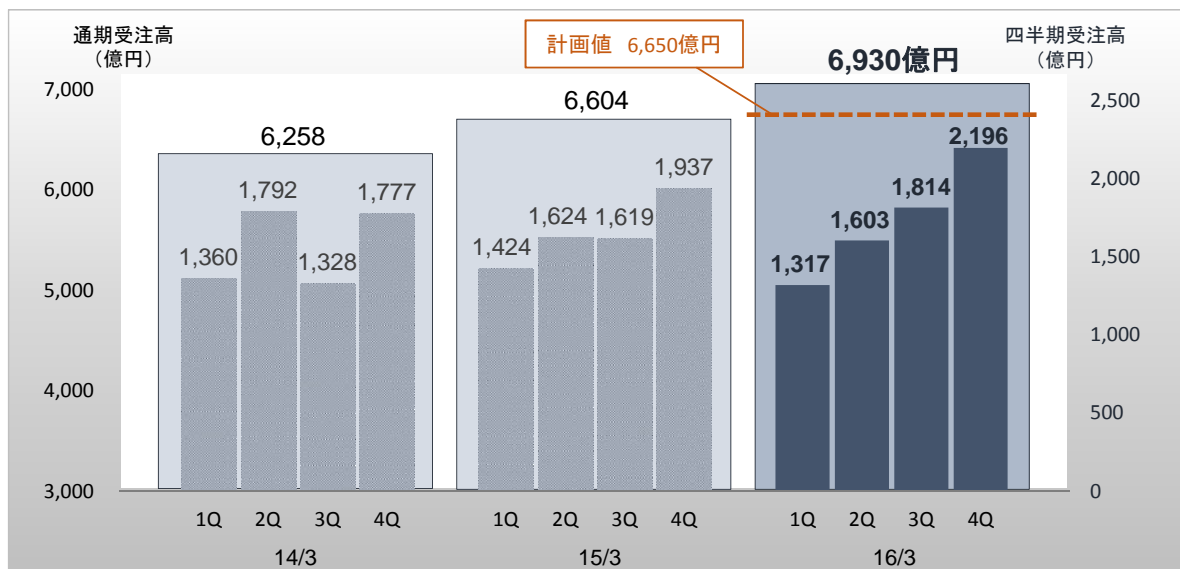


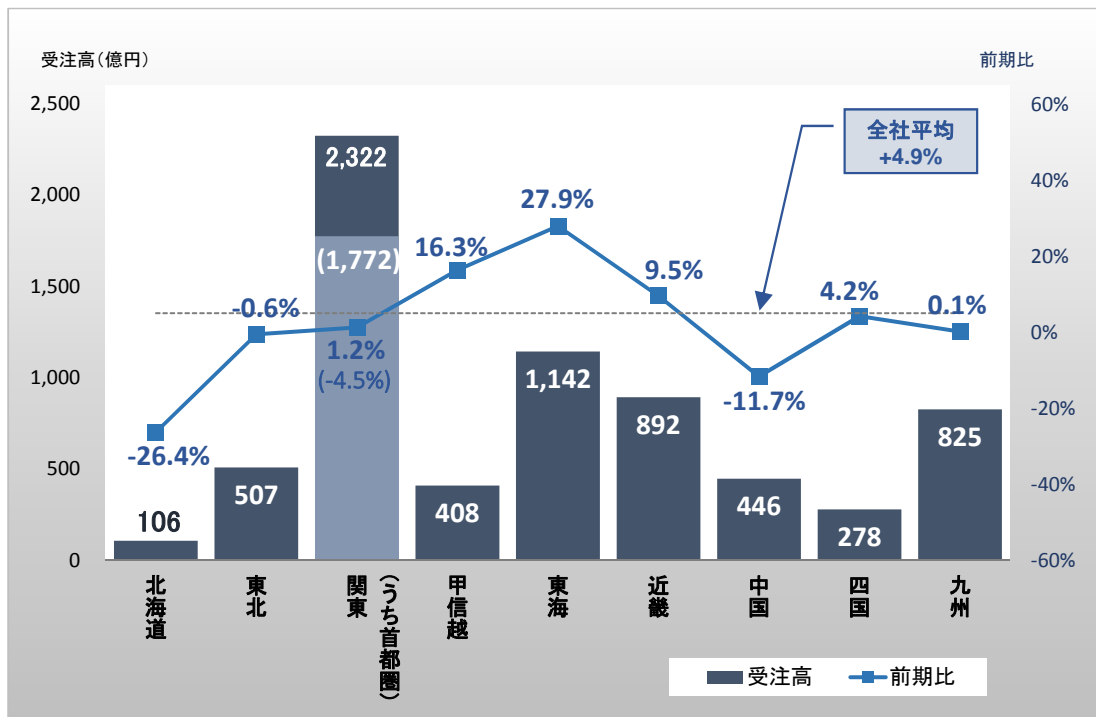
受注関連

受注高

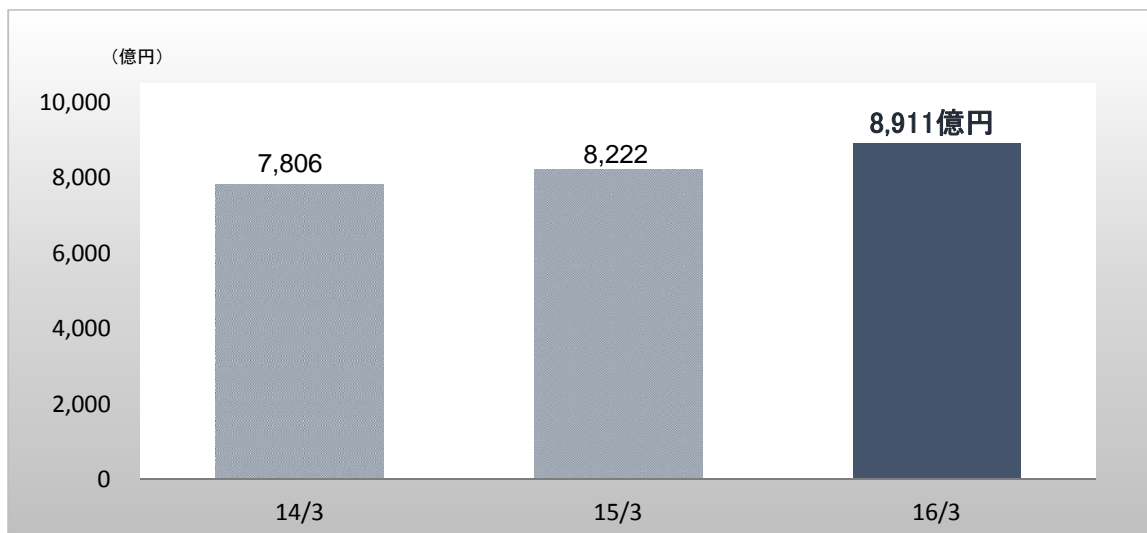
受注高の推移 (前期比較)

◆受注高 6,930億円 (前期比 +4.9%)



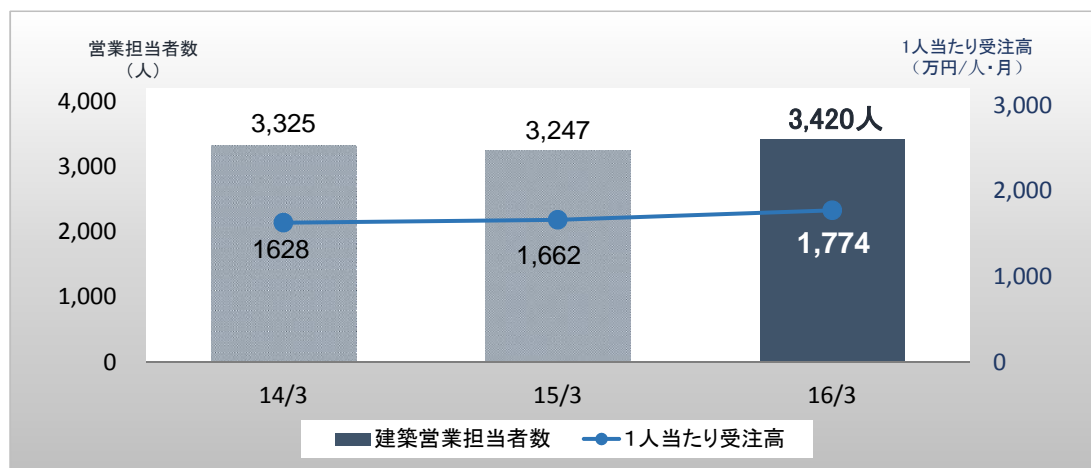


◆受注工事残高 8,911億円 (前期比 +8.4%)



◆建築営業担当者数〈期末〉 3,420人 (前期比 +173人)

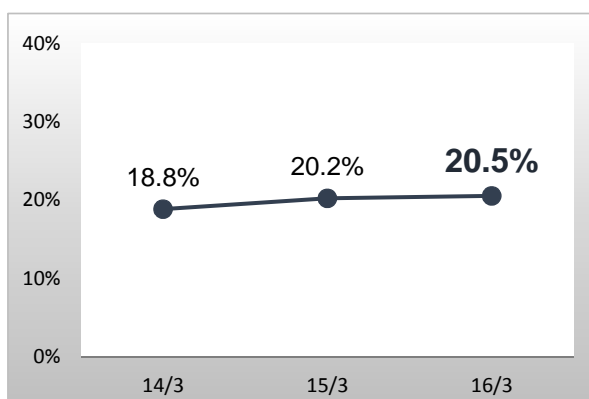
◆1人当たり受注高 〈通期〉 1,774万円/月 (前期比 +112万円)



◆中層比率 20.5% (前期比 +0.3p)

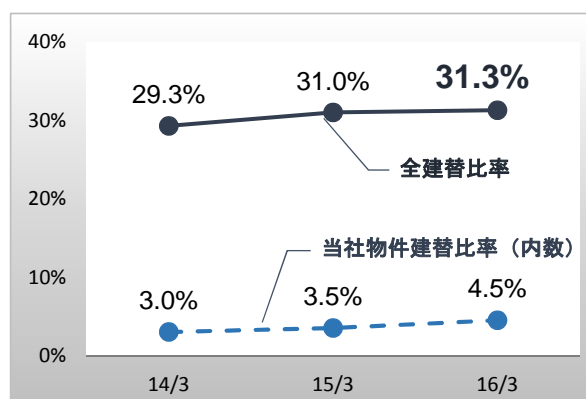
◆建替比率 31.3% (前期比 +0.3p)

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

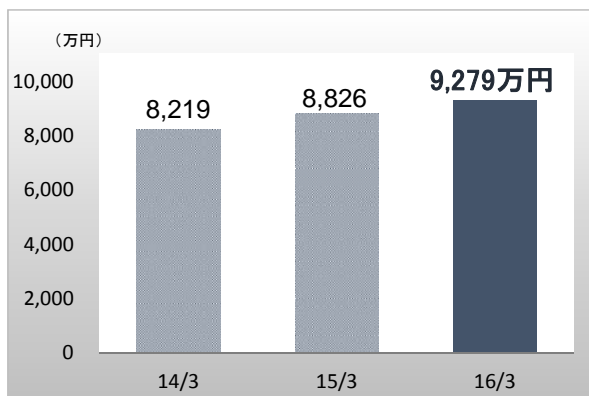


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

◆受注単価 9,279万円（前期比 +453万円）

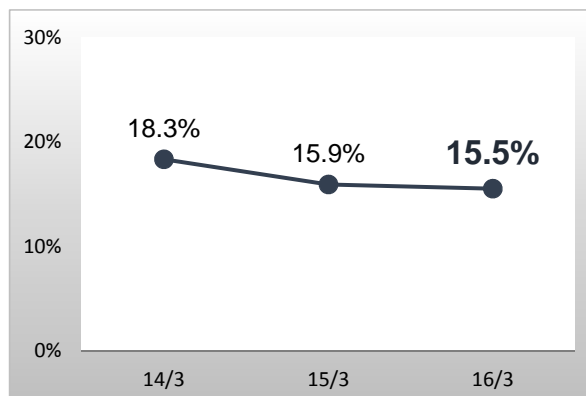
◆キャンセル率 15.5%（前期比 Δ0.4p）

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



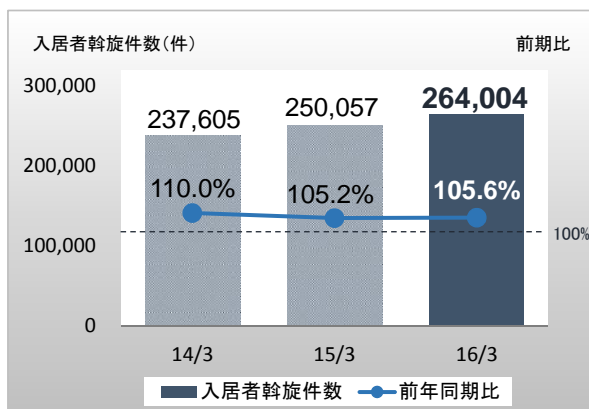
※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額
受注額=新規受注金額-キャンセル金額

◆入居者斡旋件数 267,116件（前期比 +5.4%）

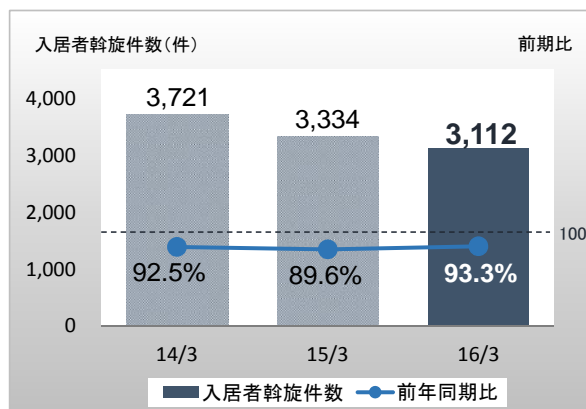
●居住用 264,004件（前期比 +5.6%）

●事業用 3,112件（前期比 Δ6.7%）

居住用



事業用

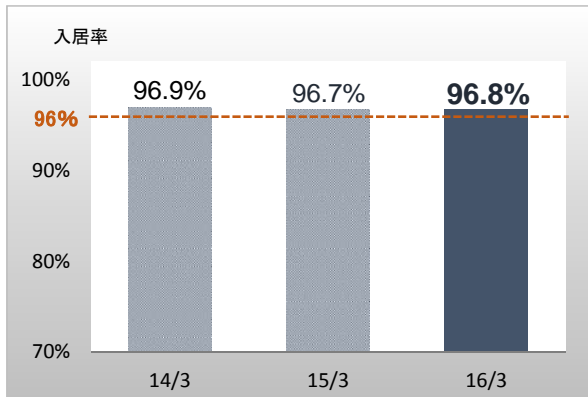


健全水準（居住用：96%・事業用：94%）を継続して維持

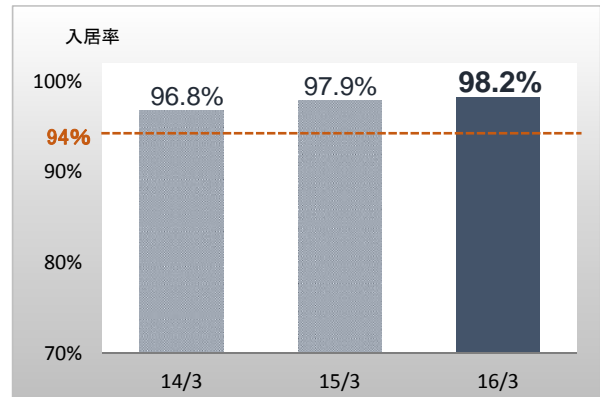
◆居住用入居率 96.8%（前年同月比 +0.1p）

◆事業用入居率 98.2%（前年同月比 +0.3p）

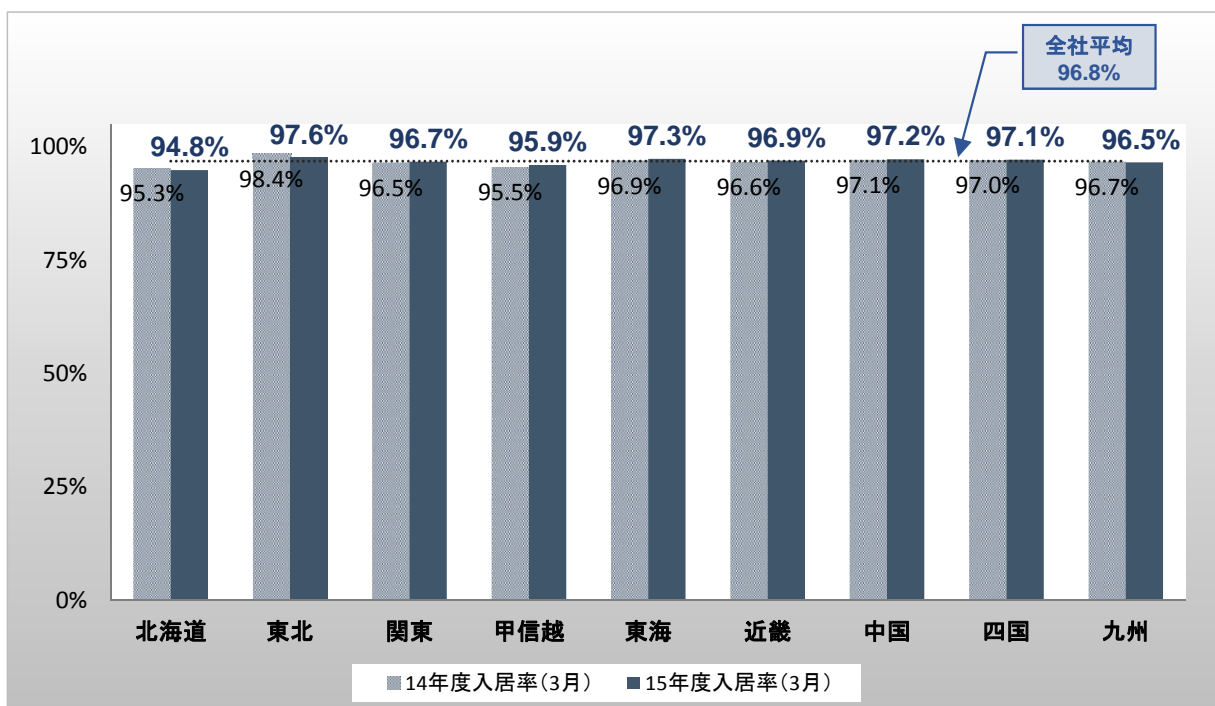
居住用



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)



Ⅱ. 2017年3月期の計画

Financial Forecasts, Year ending March 2017

23

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

17/3期 計画

2017年3月期計画の背景

背景

①受注環境

- 相続税法の改正、アパートローン金利の低位継続
土地所有者の資産活用ニーズ堅調
- 次世代への“円満・円滑な資産承継”ニーズ活性化
- 貸家着工戸数の増加（7～8%増）傾向継続

②建築工事環境

- 豊富な受注残高を背景とした、堅調な完成工事計画
- 価格改定（値上げ）を背景とした、建設工事粗利益率の回復
- 東京オリンピック、震災復興需要など建設労務逼迫の継続

③入居需要

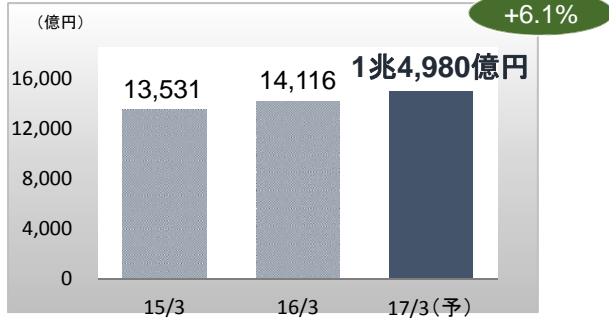
- 堅調な入居者需要
- 世帯数増加／利便性の高い賃貸住宅建物への入居者ニーズ
- 多様化する入居者（ライフスタイル・国籍など）

24

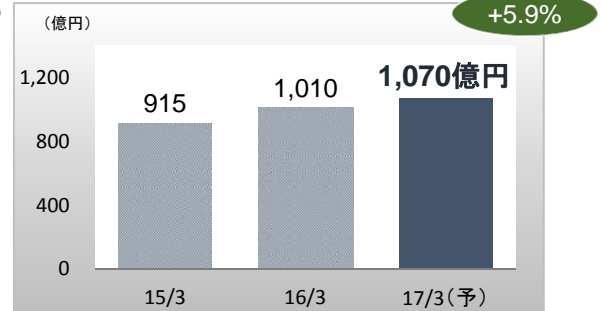
Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

9期連続増収・増益 過去最高更新を計画

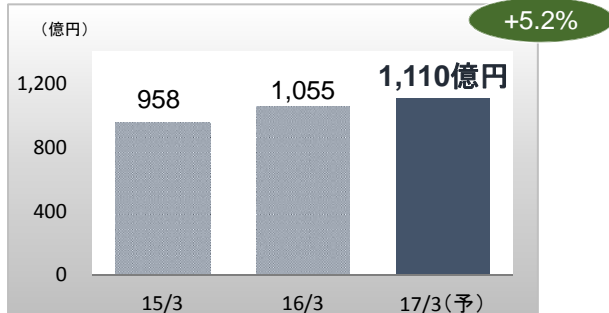
■売上高



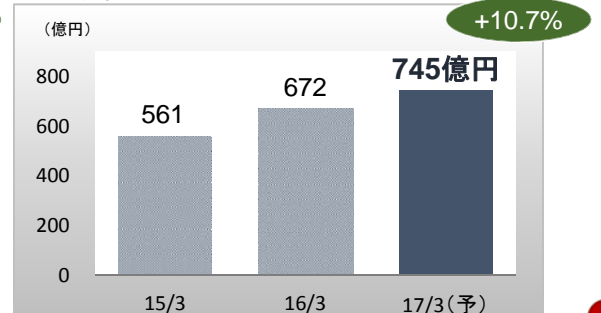
■営業利益



■経常利益



■当期純利益*

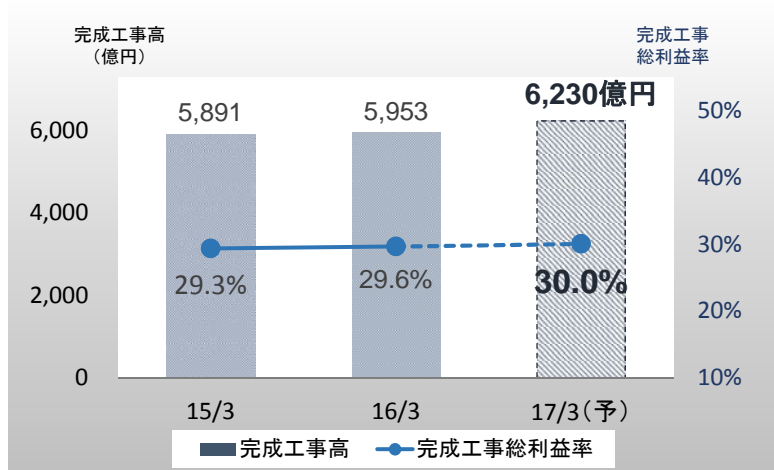


※親会社株主に帰属する当期純利益

(単位：億円)

	2016/3期	2017/3期(計画)	(前期比)
完成工事高	5,953	6,230	(+4.6%)
完成工事総利益	1,762	1,869	(+6.0%)
完成工事総利益率	29.6%	30.0%	[+0.4p]

[] : 前期との差



前期差異 +0.4p内訳

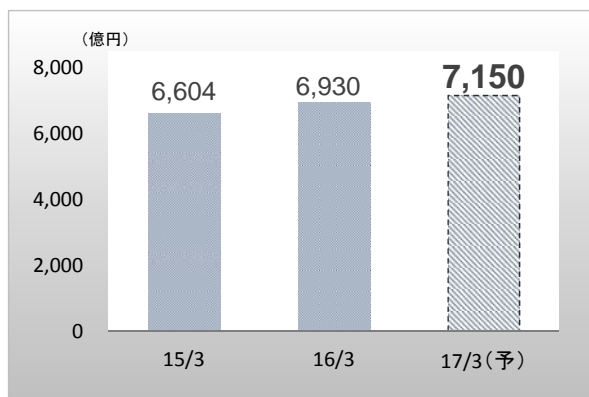
- ①値上げ効果 +0.9p
- ②労務費 Δ0.5p
- ③資材費 ±0.0p
- ④為替 ±0.0p

受注計画 7,150億円（前期比 3.2%増）

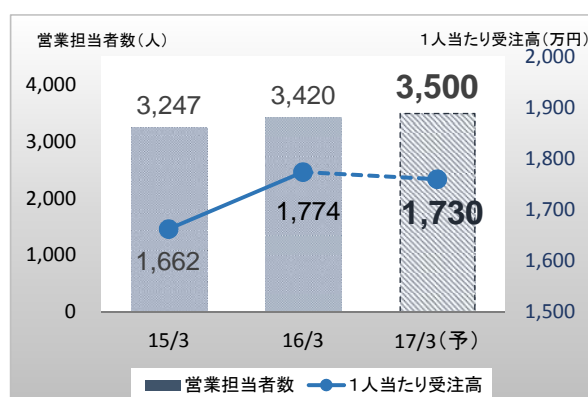
●建築営業人員＜3月末計画＞ 3,500人（前期末比 +80名）

●1人当たり受注高 1,730万円（前期比 ▲44万円）

受注高



営業人員・1人当たり受注高



1. 市場ポテンシャルに合致したエリアへの営業要員の戦力投下

エリアマーケティング活動

◆全国を約4,600エリアに区分



◆各エリア別セグメント管理



市場規模 → 拡大
入居需要 → 堅調

（主に大都市圏）

- ・建物の多様なニーズに対応する設計力強化
- ・反響営業、セミナー強化
- ・駐車場、他社管理物件受託

市場規模 → 横ばい
入居需要 → 堅調

（主に地方中核都市）

潜在需要を喚起する
ダイレクトセールスの継続

2. 進化する賃貸住宅「DK SELECT」の訴求

高品質な賃貸住宅(ハード)と入居者様への暮らしサービス(ソフト)の進化

ブランドブック



訴求ポイント

入居者・女性目線
での新商品投入進化する賃貸住宅
DK SELECT

3. その他の強化施策

1) 飛び込み営業+反響営業 (税務セミナー/本社ご案内会など)の強化継続

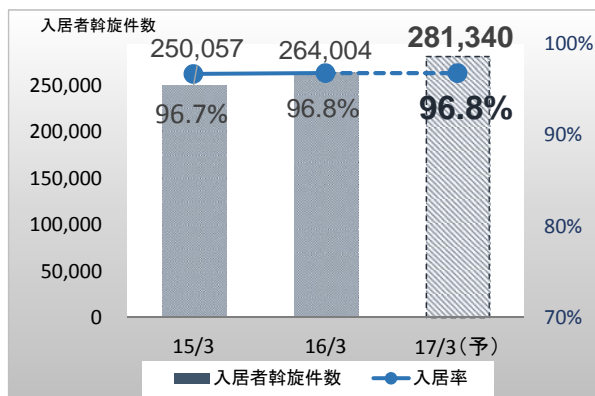
2) SFAタブレットによる営業効率・プレゼン能力UP

3) ソラスト社(持分法適用会社)との協業による『サ高住』・『保育施設』販売強化

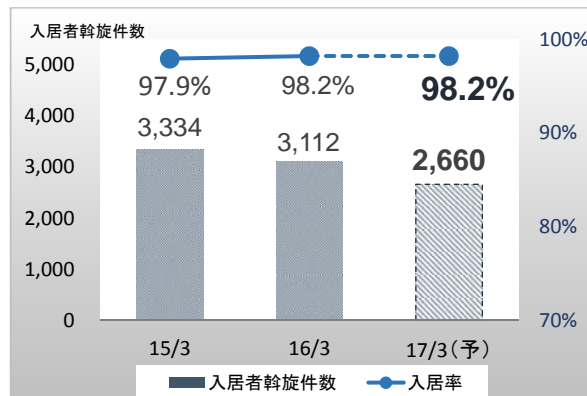
4) 大東みらい信託株式会社 社員同行による信託を活用した提案実施

	2016/3期	2017/3期(計画)	(前期比)
入居者斡旋件数	267,116件	284,000件	(+6.3%)
居住用	264,004件	281,340件	(+6.6%)
事業用	3,112件	2,660件	(▲14.5%)

居住用



事業用



1. 『いい部屋ネット』ブランド強化

TVCM
好感度25位/2,895件

SNS
LINEともだち数 1,300万人超

『いい部屋ネットレディス』
最高視聴率11%超

渡邊 彩香選手

2. 業界初！『ネット店舗』の開設 自社斡旋件数の強化

自社スタッフによる営業 **46.8%**

仲介会社ハウスコム 152店舗 **5%**

協力不動産会社様 1.3万店舗 **48.2%**

ネット店舗課

- お部屋のご紹介
- アポイント
- 対応を支店へ引継ぎ

支店orサテライト

- 来店対応
- お部屋のご案内
- ご契約

①お問い合わせ(反響受付) → ②ご来店 → ③反響内容・アポイントの連絡

【対応時間】
24時間
【休業日】
365日
なし

【アポイントの決め方】

1	10:00~12:00
2	13:00~15:00
3	16:00~18:00

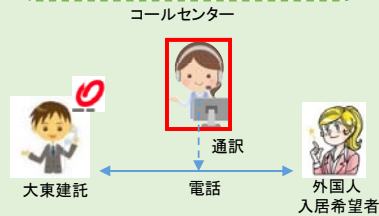
3つの時間帯のアポイントをセンターで取る。

3. 多様性あるお部屋探しのお客様への対応

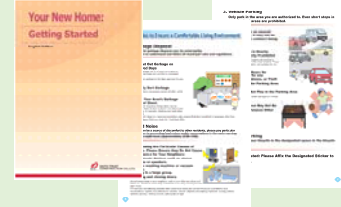
1) 外国語専用サイト開設



2) 3者間同時通話(通訳)



3) 新生活ガイドブック製作



4. 不動産協力会社様とのグリップ強化

① 不動産協力会社様参加型キャンペーン



オープンキャンペーン



成約者様キャンペーン

② 契約書ダウンロードサービス (物件名・入居者情報印字済み)



Ⅲ. 株主還元策

Shareholders return policy

2016年3月期の利益に対する株主還元

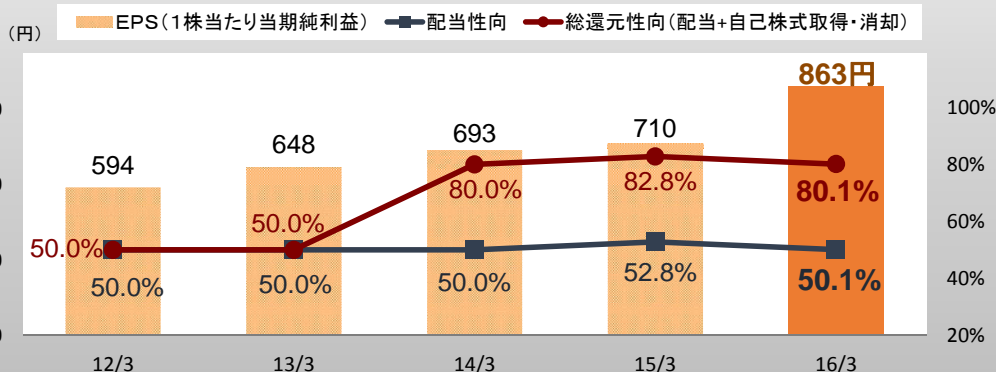
総還元性向
80.1%

● 1株当たり年間配当金: 432円 (前期比 +57円増配、配当性向 50.1%)

※中間配当 199円、期末配当 233円

● 自己株式取得・消却 : 202億円・130万株 (当期純利益の 30.0%)

※当期純利益100億円超かつ大型の資金需要がない場合



2017年3月期の利益に対する株主還元<計画>

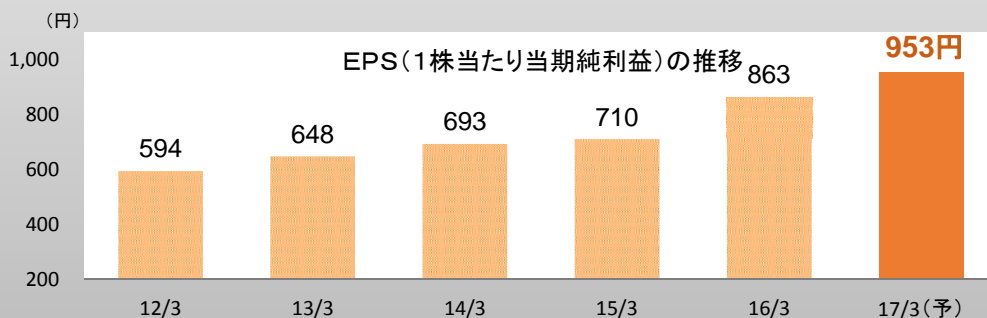
総還元性向
80%

● 1株当たり年間配当金: 477円 (前期比 +45円増配、配当性向 50%)

《内訳》 中間配当 238円
期末配当 239円

● 自己株式取得・消却 : 当期純利益の 30%

※当期純利益100億円超かつ大型の資金需要がない場合



IV. 中期計画

Mid-term Plan

中期計画

2021年3月期までの中期計画を策定

背景

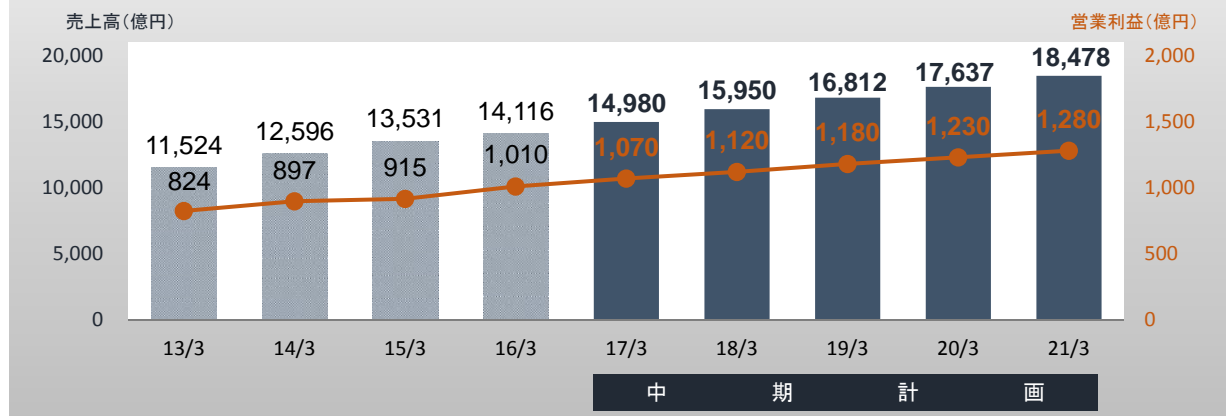
● 中期計画策定の背景

①受注環境	<ul style="list-style-type: none">■ 相続税改正を背景とした資産活用ニーズの継続■ 次世代への“円満・円滑な資産承継”■ 貸家着工戸数堅調 利便性の高い賃貸建物供給活発
②建築工事環境	<ul style="list-style-type: none">■ 豊富な受注残高の消化、着実な工事進捗により 増収可能■ 東京オリンピック、震災復興需要など建設労務の逼迫感
③入居需要	<ul style="list-style-type: none">■ 堅調な入居者需要継続■ 世帯数増加／利便性の高い賃貸住宅建物への入居者ニーズ■ 多様化する入居者（ライフスタイル・国籍など）

2021年3月期 計画

売上高 1兆8,478億円 (16/3期比 +30.9% 年平均成長率 5.5%)

営業利益 1,280億円 (16/3期比 +26.7% 年平均成長率 4.8%)

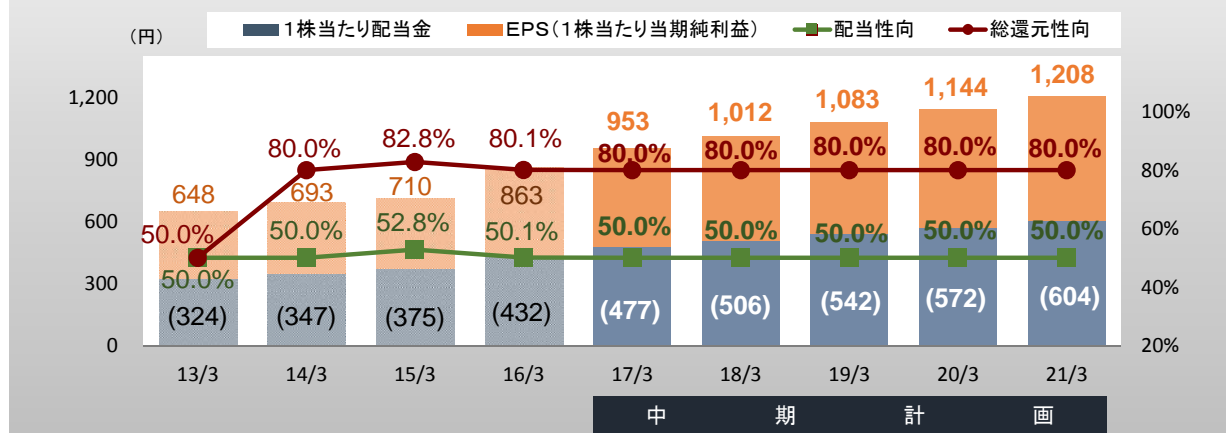


株主還元方針

- ①配当性向 : 50%
- ②自己株式取得・消却 : 当期純利益×30%

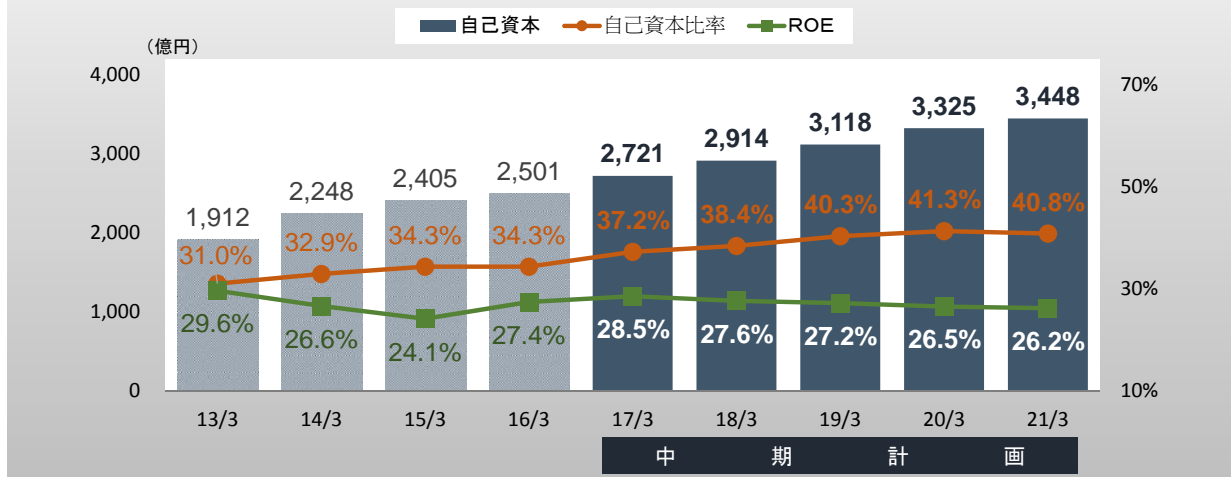
※当期純利益100億円超かつ大型の資金需要がない場合

総還元性向
80%継続



財務指標

●財務指標 : ROE 20%以上を確保



V. 資料集

Appendix

単体の損益＜16/3期＞

(単位：百万円)

	15/3期	16/3期	前期比	17/3期計画
売上高	608,973	617,377	+1.4%	645,600
建設事業	589,473	595,772	+1.1%	623,000
不動産事業等	19,499	21,604	+10.8%	22,600
売上総利益	171,499	177,316	+3.4%	189,300
建設事業	172,283	175,564	+1.9%	186,300
不動産事業等	△783	1,752	—	3,000
販管費	121,353	123,835	+2.0%	135,300
営業利益	50,146	53,481	+6.6%	54,000
経常利益	58,990	80,646	+36.7%	71,500
当期純利益	34,471	59,811	+73.5%	52,000

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			
	15/3期	16/3期	前期比	17/3期 計画	15/3期	16/3期	前期比	17/3期 計画
売上高	5,393	6,589	+22.2%	6,500	4,793	4,586	△4.3%	4,730
売上総利益	67	232	+244.2%	165	195	267	+37.0%	251
販管費	101	92	△8.2%	105	71	72	+2.2%	74
営業利益	△33	139	—	60	124	194	+56.9%	177
経常利益	15	201	—	120	125	195	+56.2%	178
当期純利益	11	114	—	80	81	128	+58.2%	115

不動産事業 売上構成<16/3期>

(単位：百万円)

	14/3期		15/3期		16/3期		前期比
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	
一括借上※1	621,832	(91.8%)	664,609	(91.8%)	709,324	(91.5%)	+6.7%
営繕工事※2	31,081	(4.6%)	29,695	(4.1%)	28,794	(3.7%)	△3.0%
不動産仲介	14,380	(2.1%)	14,622	(2.0%)	16,213	(2.1%)	+10.9%
家賃保証事業	2,360	(0.3%)	3,688	(0.5%)	6,431	(0.8%)	+74.3%
賃貸事業※3	6,131	(0.9%)	5,887	(0.8%)	6,055	(0.8%)	+2.9%
電力事業	555	(0.1%)	2,301	(0.3%)	4,288	(0.6%)	+86.3%
その他	1,353	(0.2%)	3,010	(0.4%)	3,700	(0.5%)	+22.9%
合計	677,696	(100.0%)	723,817	(100.0%)	774,807	(100.0%)	+7.0%

※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

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			
	15/3期	16/3期	前期比	17/3期 計画	15/3期	16/3期	前期比	17/3期 計画	15/3期	16/3期	前期比	17/3期 計画
売上高	701,157	747,268	+6.6%	794,113	8,663	9,306	+7.4%	9,966	3,688	6,431	+74.3%	9,525
売上総利益	47,271	51,800	+9.6%	738,082	-	-	-	-	3,273	5,986	+82.9%	8,835
販管費	14,654	17,196	+17.3%	17,931	8,123	8,391	+3.3%	8,925	514	754	+46.6%	1,219
営業利益	32,617	34,604	+6.1%	38,100	539	808	+49.8%	854	2,758	5,231	+89.7%	7,616
経常利益	33,383	35,526	+6.4%	41,686	901	1,078	+19.7%	1,096	2,773	5,248	+89.3%	7,628
当期純利益	19,595	22,400	+14.3%	29,196	476	630	+33.1%	665	1,572	3,330	+111.8%	5,068

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			
	15/3期	16/3期	前期比	17/3期 計画	15/3期	16/3期	前期比	17/3期 計画
売上高	1,071	1,344	+25.5%	1,336	3,662	3,343	△8.7%	3,183
売上総利益	637	992	+55.6%	1,029	1,568	1,275	△18.7%	1,270
販管費	115	131	+13.6%	171	14	15	+8.0%	16
営業利益	522	861	+64.9%	858	1,553	1,259	△19.0%	1,254
経常利益	524	859	+64.0%	858	1,563	1,268	△18.9%	1,261
当期純利益	329	573	+74.3%	587	1,563	1,268	△18.9%	1,261

47

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

主要子会社の損益（その他事業-2）＜16/3期＞

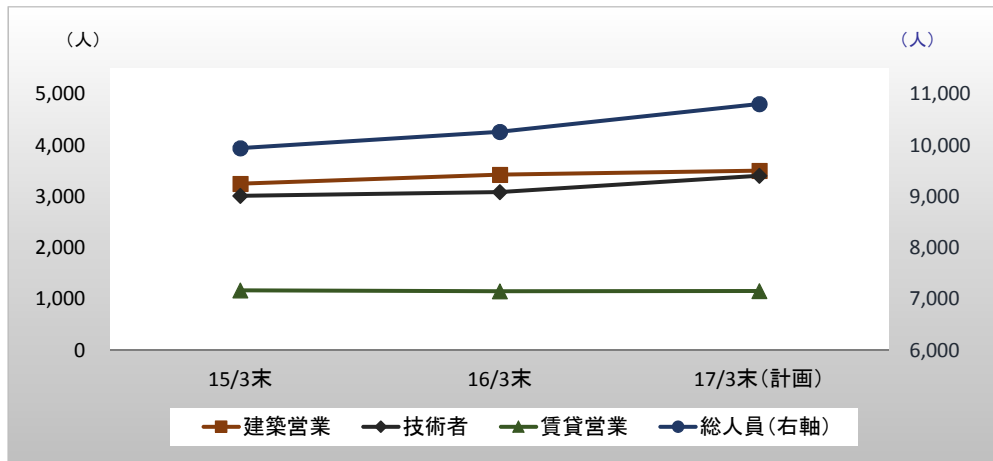
（単位：百万円）

	その他事業(介護事業・ガス供給事業・海外事業)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	15/3期	16/3期	前期比	17/3期 計画	15/3期	16/3期	前期比	17/3期 計画	15/3期	16/3期	前期比	17/3期 計画
売上高	9,276	9,716	+4.7%	11,100	25,533	25,418	△0.5%	23,784	3,022	2,555	△15.5%	2,770
売上総利益	1,312	988	△24.7%	1,095	8,259	8,984	+8.8%	13,971	1,613	1,183	△26.6%	1,174
販管費	760	805	+5.9%	892	4,849	5,448	+12.3%	6,095	1,051	930	△11.5%	996
営業利益	552	182	△66.9%	203	3,410	3,535	+3.7%	3,718	561	253	△53.6%	178
経常利益	556	192	△65.4%	203	3,452	3,561	+3.2%	3,567	112	△1,085	—	109
当期純利益	310	125	△63.4%	124	1,575	2,426	+54.0%	2,432	122	△1,152	—	80

48

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

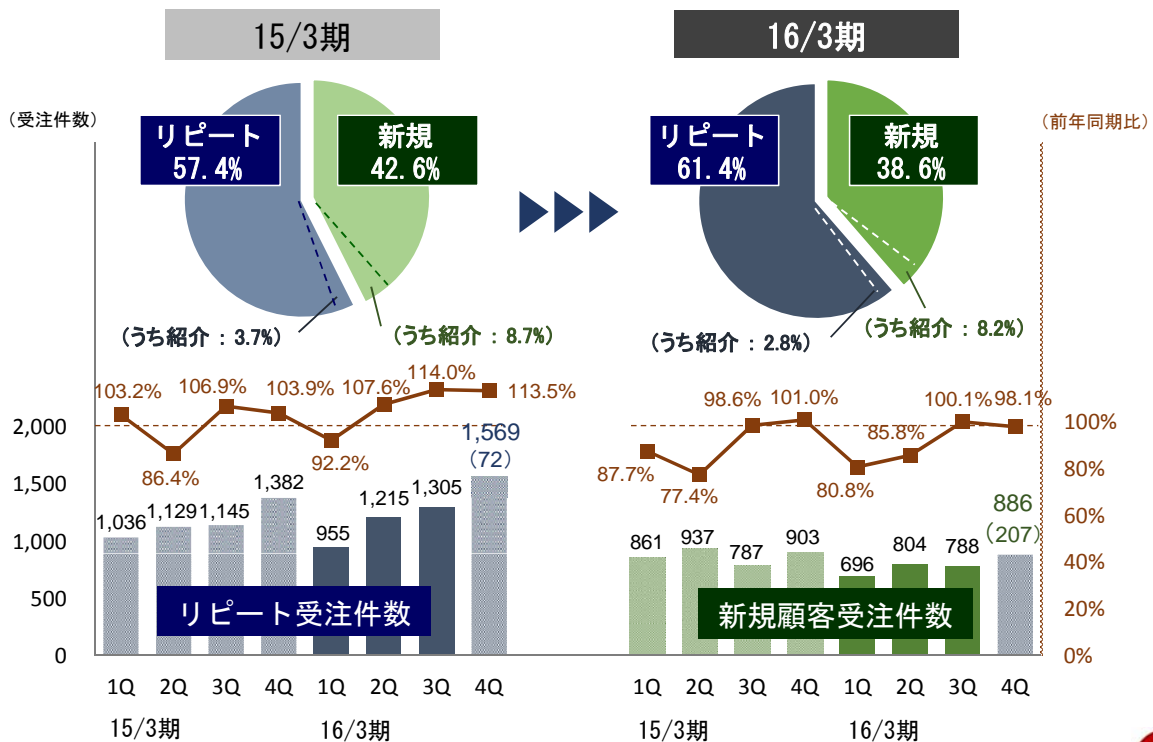
職種別社員数の推移（単体）



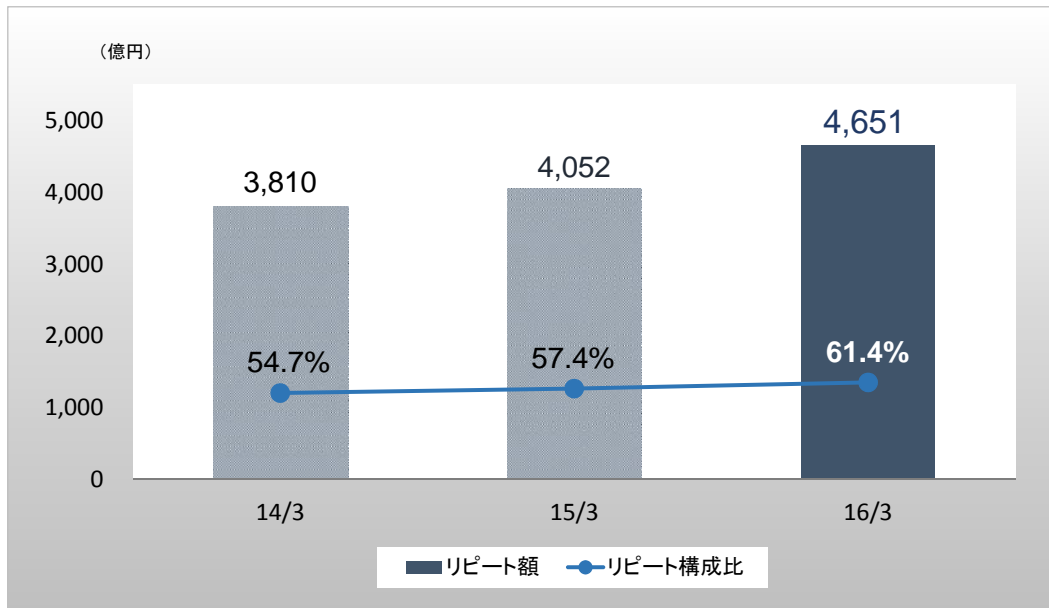
	15/3末	16/3末	(増減)	17/3末計画
総人員	9,940	10,256	+316	10,800
建築営業人員	3,247	3,420	+173	3,500
技術者	3,010	3,080	+70	3,400
賃貸営業人員	1,162	1,145	△17	1,150

※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。

受注件数・ルート（前期比較）

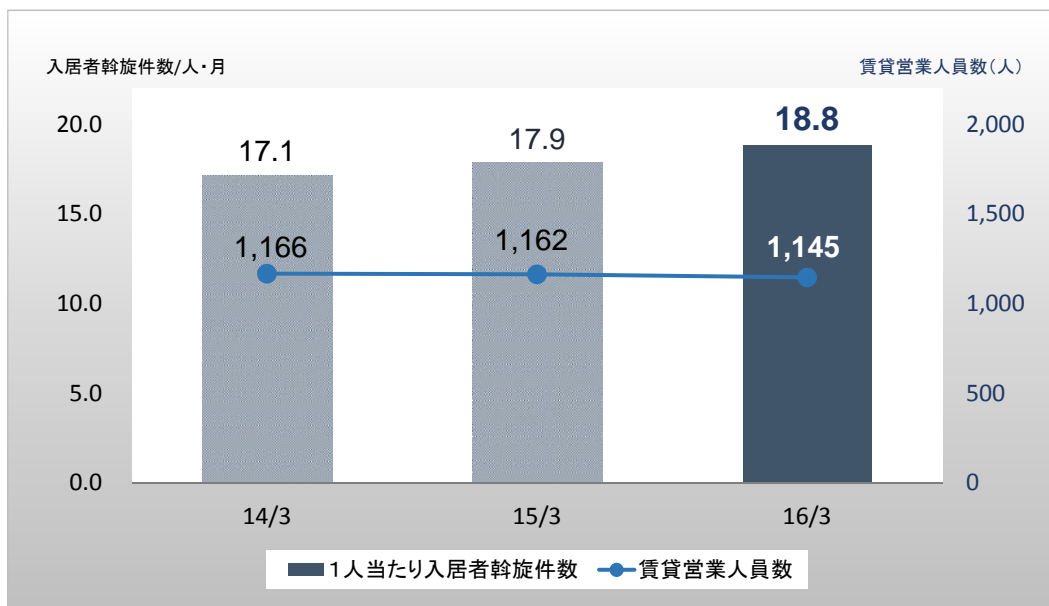


リピート受注の推移



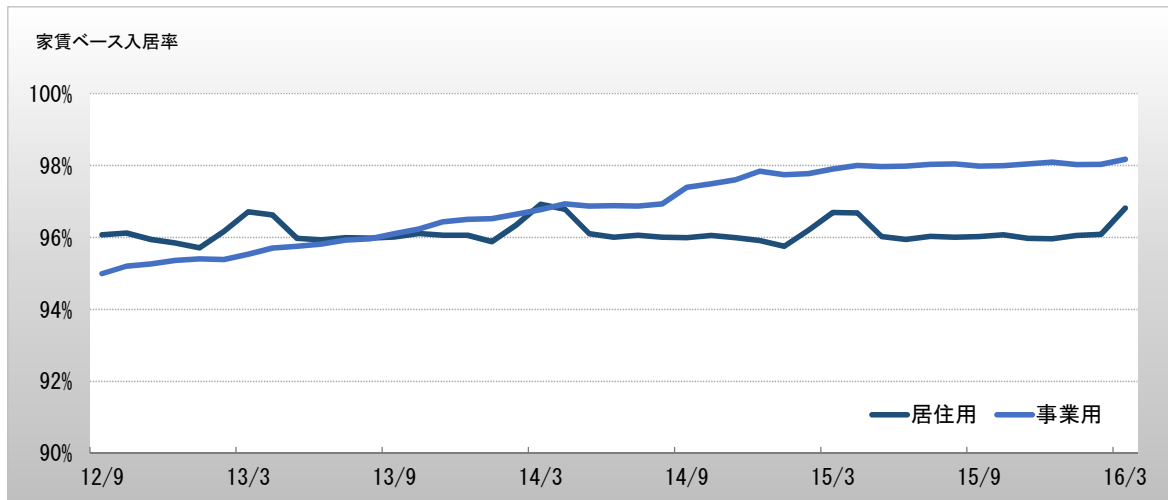
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

1人当たり入居者斡旋件数の推移



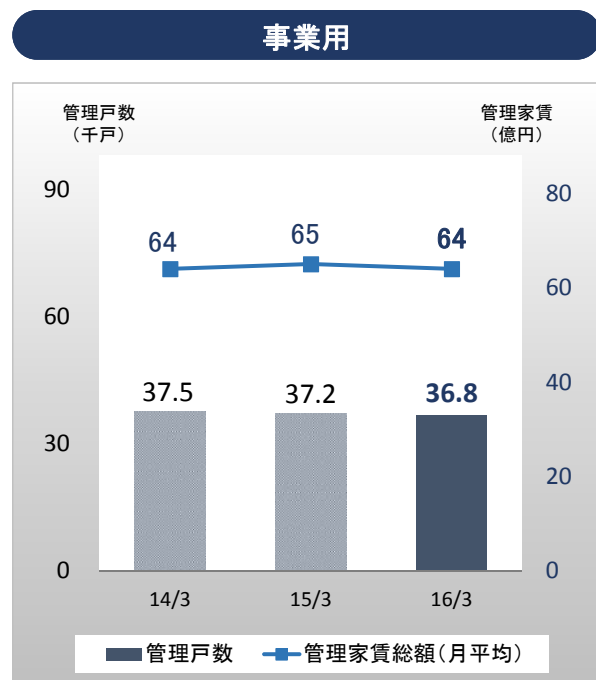
※2015年7月1日よりテナント営業の名称を「賃貸営業」に変更しています。

入居率（家賃ベース）の推移

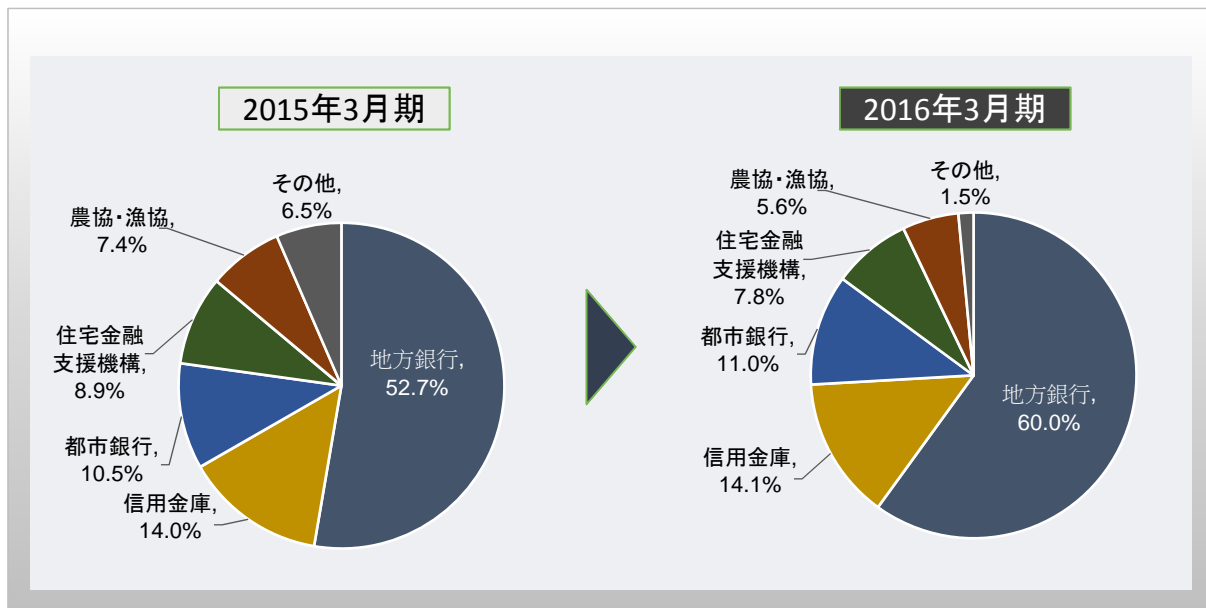


家賃ベース入居率	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	前年同月比
居住用(%)	96.8%	96.7%	96.9%	96.7%	96.8%	+0.1p
事業用(%)	94.1%	95.5%	96.8%	97.9%	98.2%	+0.3p

管理戸数・管理家賃総額の推移



建築資金調達先シェア(着工ベース)



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、複製は禁じられています。