



# 大東建託株式会社

## 2017年3月期 決算説明会

Financial Highlights, Year ended March 31, 2017

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

### 目次

I. 2017年3月期の実績	3
II. 2018年3月期の計画	24
III. トピックス	34
IV. 株主還元策	36
V. 資料集	39

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

# I. 2017年3月期の実績

Financial Results, Year ended March 2017

17/3期 実績

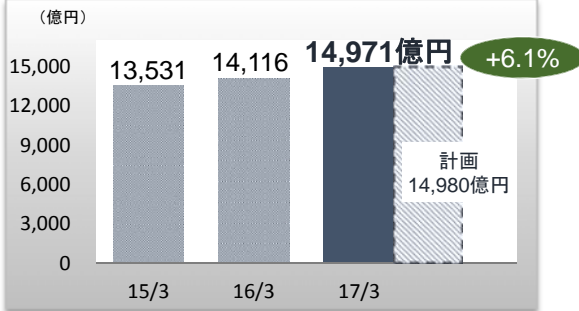
2017年3月期実績ハイライト

ハイライト

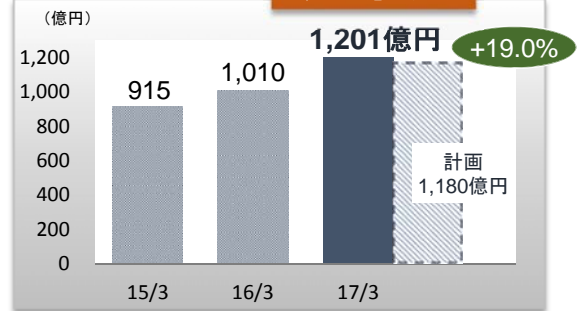
1.	9期連続 増収・増益 営業利益1,200億円突破 <span>過去最高更新</span>
2.	受注高 6,552億円 (前期比 Δ5.4%) 居住用3月入居率(家賃ベース) 96.9% (前年同期比 +0.1p) 居住用3月末件数入居率 97.9% (前年同期比 +0.3p) <span>健全水準維持</span>
3.	株主還元 ①年間配当金(予定) 536円(増配 +104円) ②自己株式取得・消却(予定) 247億円・158万株 <span>①配当性向 50.0%</span> + <span>②自己株式取得・消却 30.0%</span> = <span>総還元性向 80.0%</span>
4.	ROE 31.2%(前期比 +3.8p) 自己株式取得・消却(実績) 202億円・122万株

9期連続増収・増益 過去最高を更新

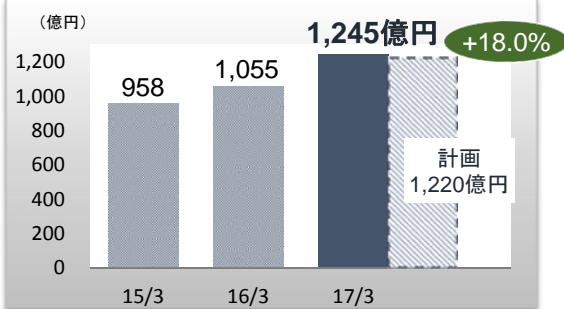
■売上高



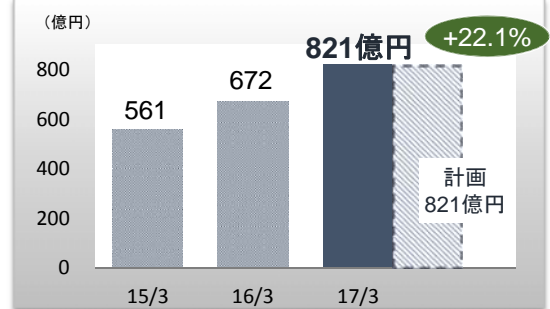
■営業利益



■経常利益



■当期純利益\*

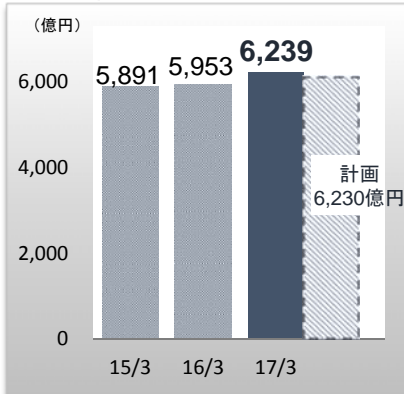


※親会社株主に帰属する当期純利益

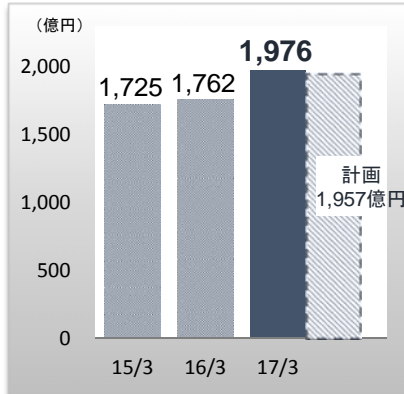
(単位：億円)

	2016/3	2017/3	(前期比)
完成工事高	5,953	6,239	(+4.8%)
完成工事総利益	1,762	1,976	(+12.1%)
営業利益	902	1,091	(+20.9%)

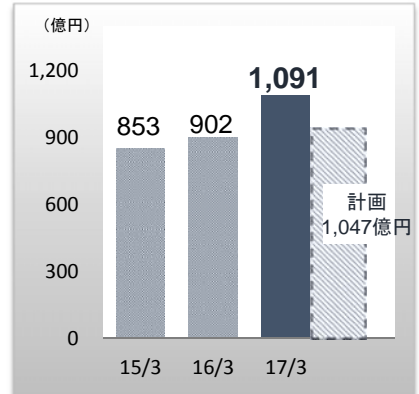
■売上高



■完成工事総利益



■営業利益



# 損益

## 建設セグメント②

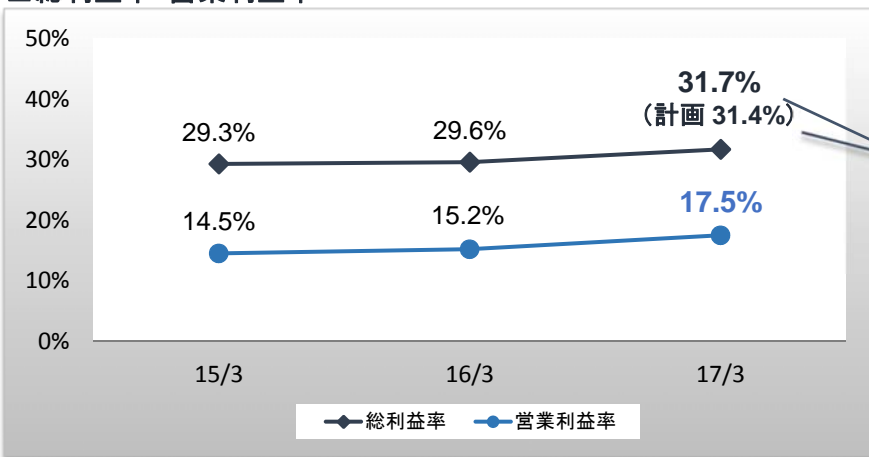
# セグメント別損益（建設事業）

	2016/3	2017/3	(前期との差)
総利益率	29.6%	31.7%	[+2.1p]
営業利益率	15.2%	17.5%	[+2.3p]

### 前期差異 +2.1p内訳

- ①値上げ効果 +0.9p
- ②労務費 +1.0p
- ③資材費 +0.1p
- ④為替 +0.1p

### ■総利益率・営業利益率



### 計画差異 +0.3p内訳

- ①値上げ効果 ±0.0p
- ②労務費 +0.2p
- ③資材費 +0.1p
- ④為替 ±0.0p

# 損益

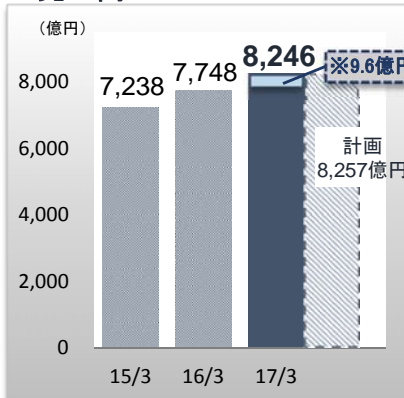
## 不動産セグメント①

# セグメント別損益（不動産事業）

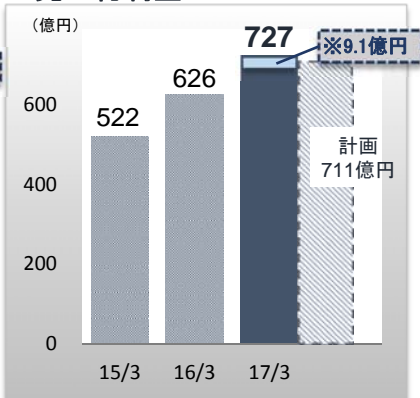
(単位：億円)

	2016/3	2017/3	(前期比)
売上高	7,748	8,246	(+6.4%)
売上総利益	626	727	(+16.1%)
営業利益	225	296	(+31.5%)

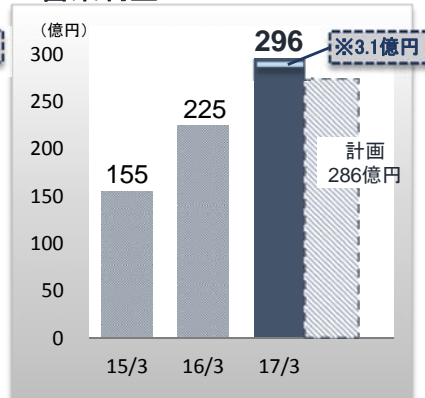
### ■売上高



### ■売上総利益



### ■営業利益



※ハウスの決算期変更(2月→3月)による増加分

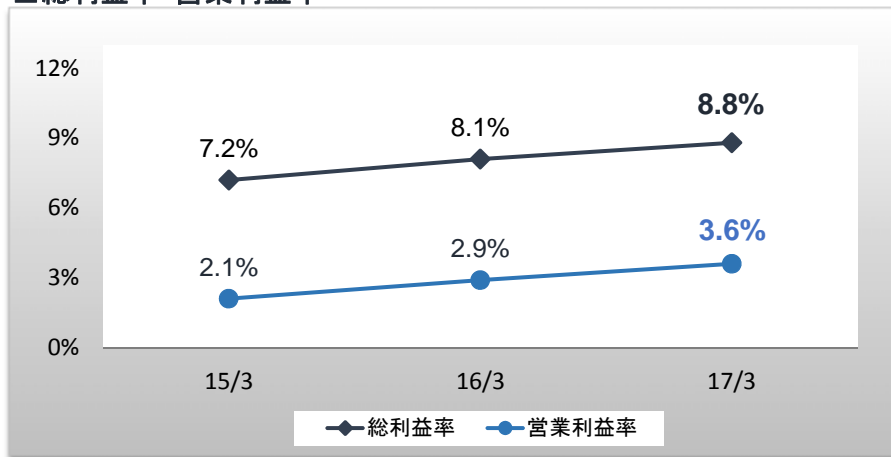
# 損益

## 不動産セグメント②

### セグメント別損益（不動産事業）

	2016/3	2017/3	(前期との差)
総利益率	8.1%	8.8%	[+0.7p]
営業利益率	2.9%	3.6%	[+0.7p]

#### ■ 総利益率・営業利益率



# 損益

## その他セグメント

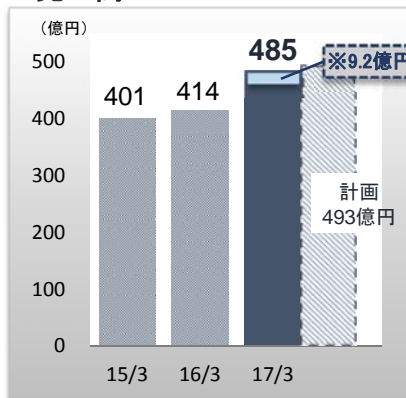
### セグメント別損益（その他事業）

金融事業・介護事業・ガス供給事業・海外事業など

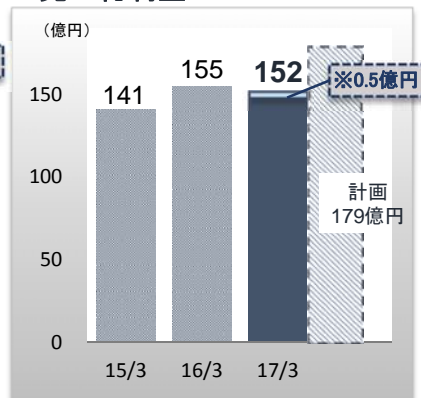
(単位：億円)

	2016/3	2017/3	(前期比)
売上高	414	485	(+17.1%)
売上総利益	155	152	(△2.0%)
営業利益	89	74	(△16.8%)

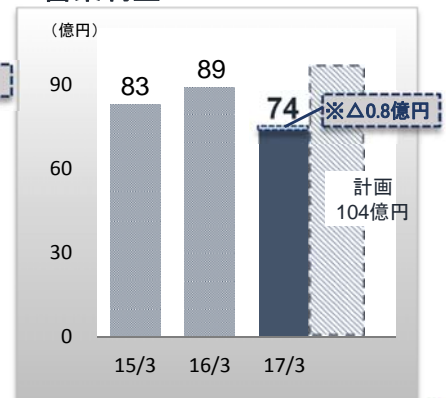
#### ■ 売上高



#### ■ 売上総利益



#### ■ 営業利益



※ケアパートナーの決算期変更(2月→3月)による増加分

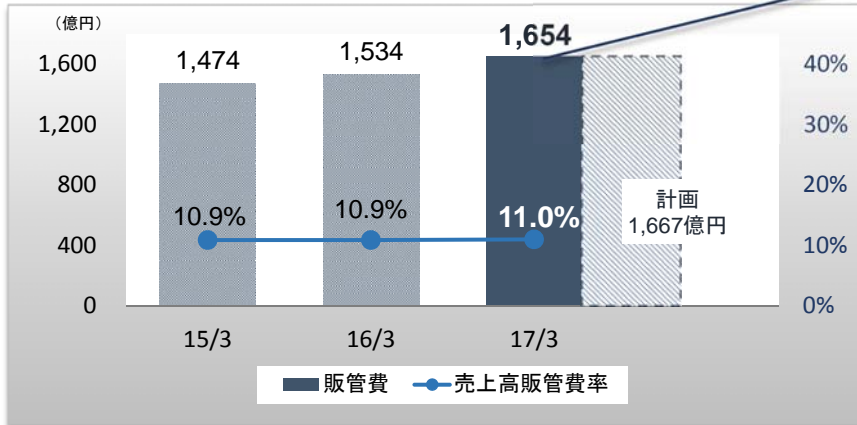
販管費

(単位：億円)

	2016/3	2017/3	(前期比)
販管費	1,534	1,654	(+7.8%)
売上高販管費率	10.9%	11.0%	[+0.1p]

[ ] : 前年同期との差

■ 販管費・売上高販管費率



前期差異 +120億円 内訳

- ①人件費 +31億円
- ②広告宣伝費 +59億円
- ③その他 +30億円

連結BS

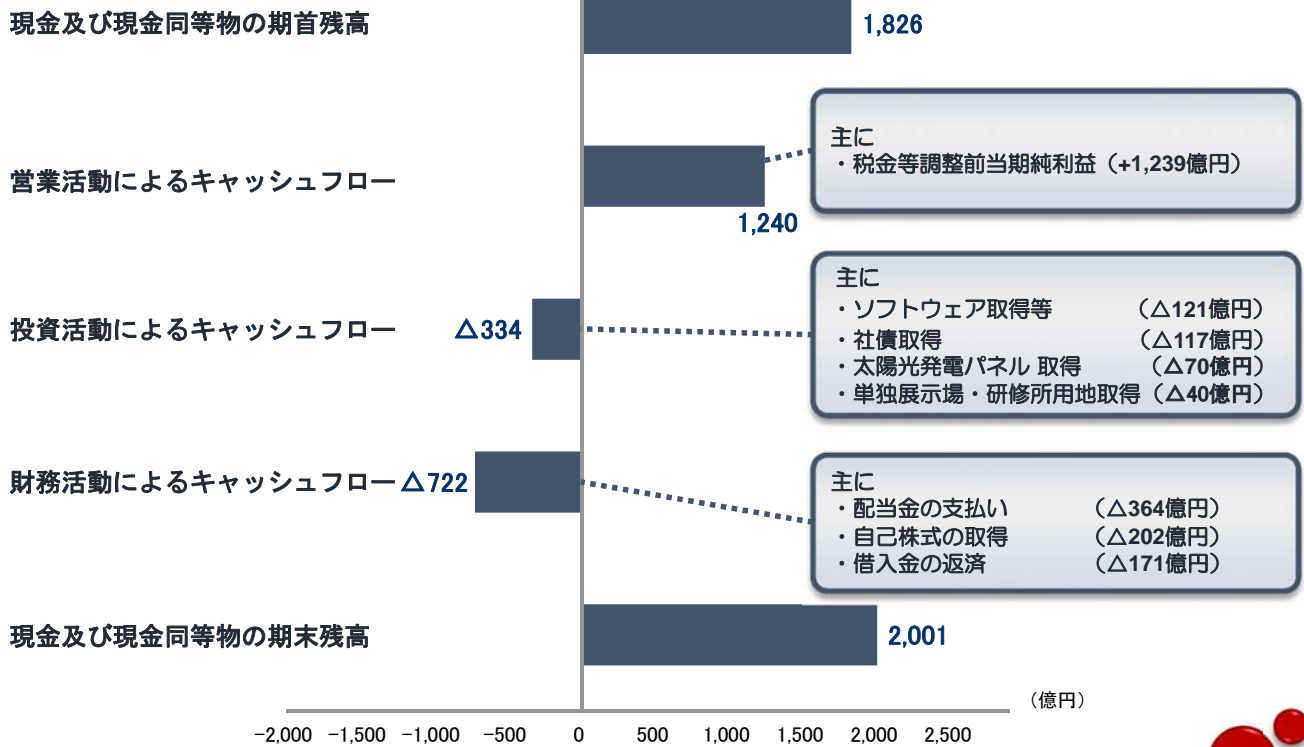
2016年3月末

2017年3月末

(単位：億円)

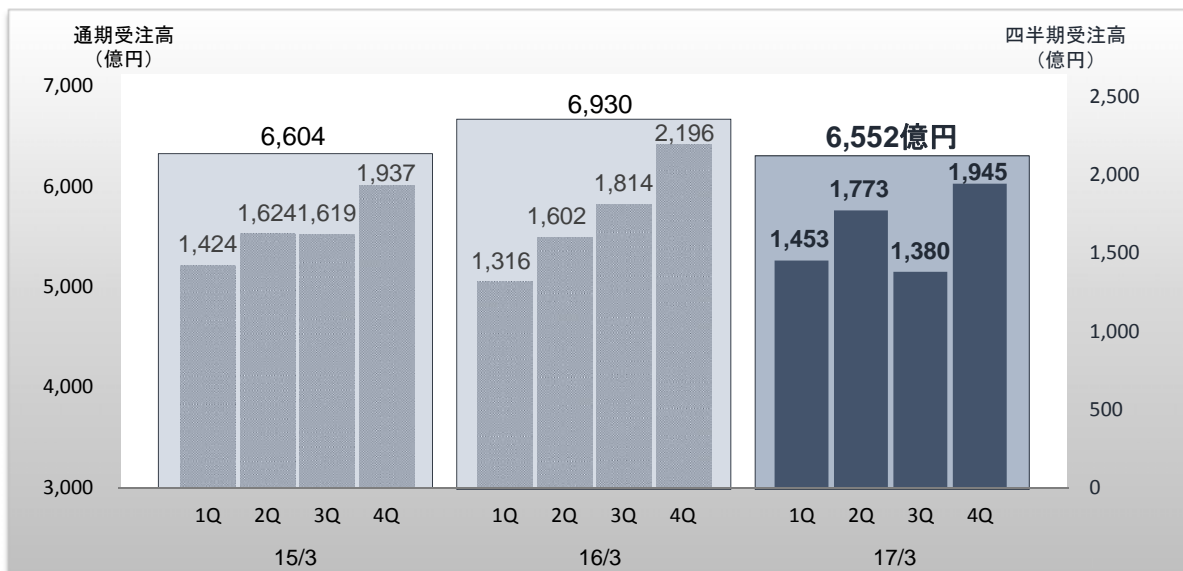
2016年3月末		2017年3月末	
流動資産	4,796	流動資産	5,097 (+301)
固定資産	2,489	固定負債	1,679 (Δ301)
負債合計	4,800	負債合計	5,059 (+259)
純資産	2,485	純資産	2,754 (+269)
資産合計	7,285	負債純資産合計	7,814 (+528)
自己資本比率	34.3%	自己資本比率	35.3%
1株当たり純資産	3,243.97円	1株当たり純資産	3,630.59円
自己資本利益率(ROE)	27.4%	自己資本利益率(ROE)	31.2%
自己株式取得・消却	123万株/167億円	自己株式取得・消却	122万株/202億円

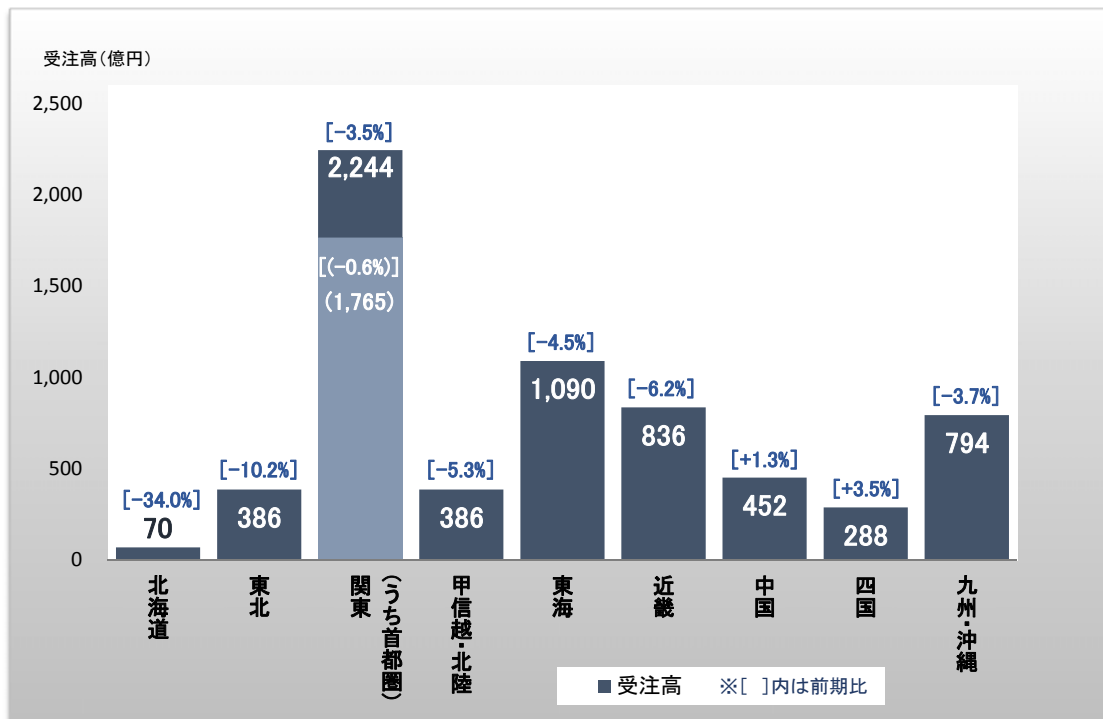
連結CF



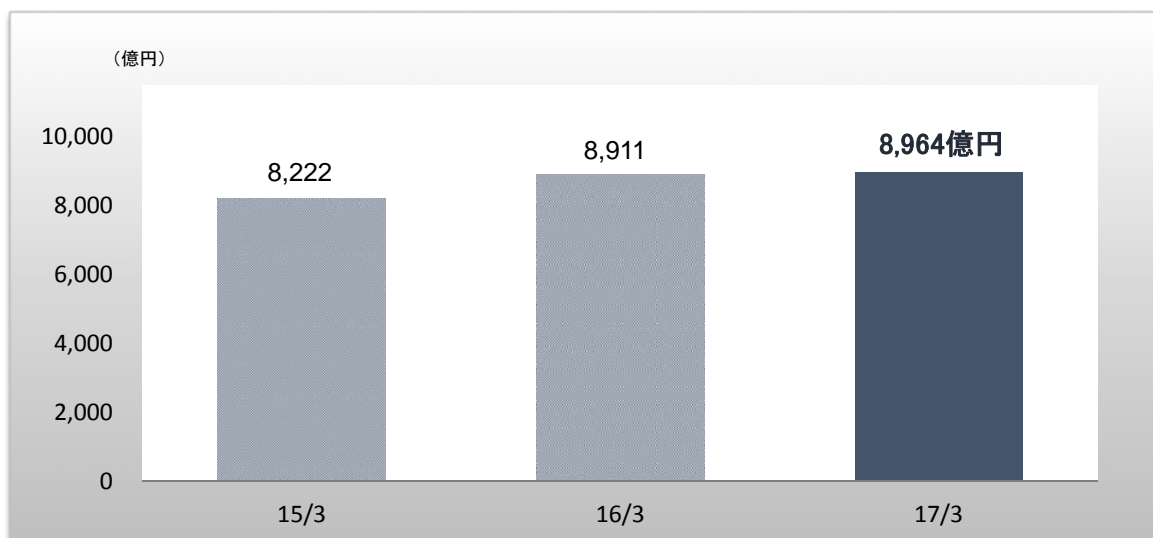
受注高

◆受注高 6,552億円 (前期比 △5.4%)





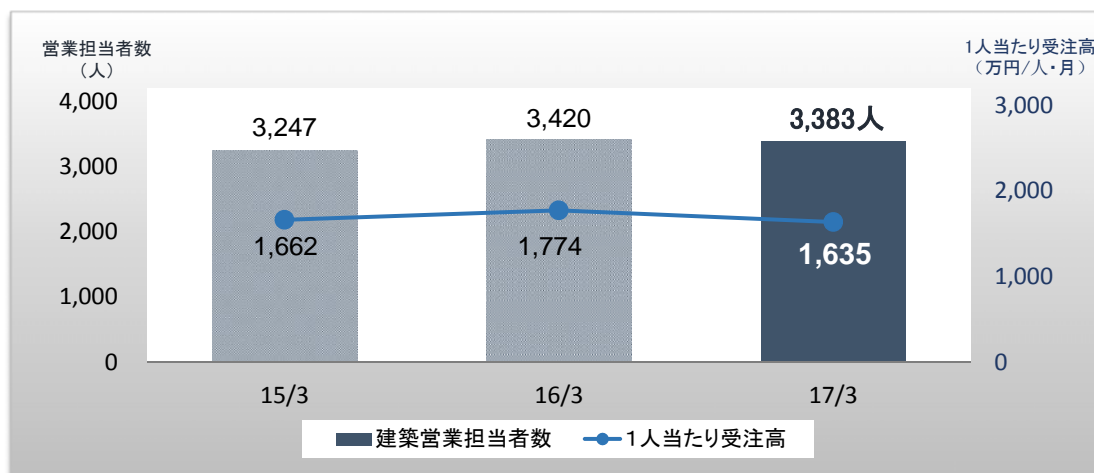
◆受注工事残高 8,964億円 (前期比 +0.6%)





◆建築営業担当者数〈期末〉 3,383人 (前期比 △37人)

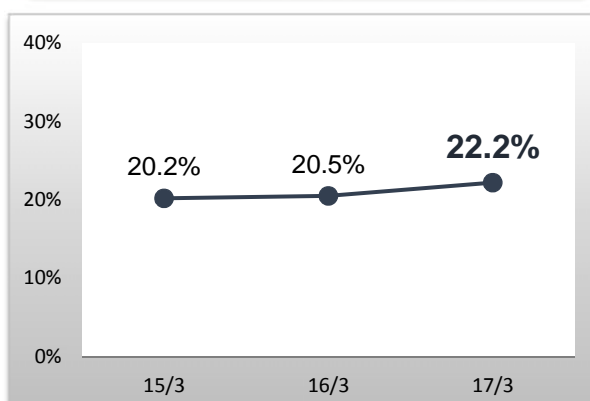
◆1人当たり受注高 〈通期〉 1,635万円/月 (前期比 △139万円)



◆中層比率 22.2% (前期比 +1.7p)

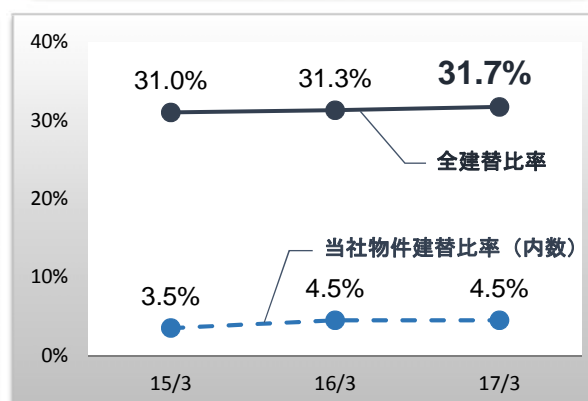
◆建替比率 31.7% (前期比 +0.4p)

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

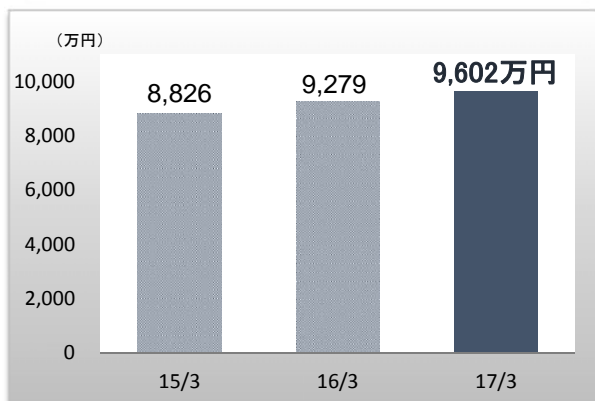


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数  
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

◆受注単価 9,602万円（前期比 +323万円）

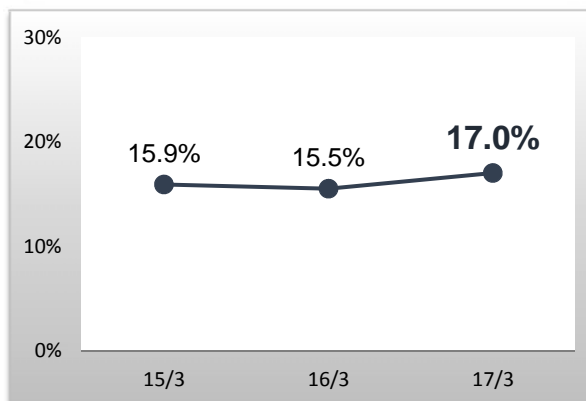
◆キャンセル率 17.0%（前期比 +1.5p）

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



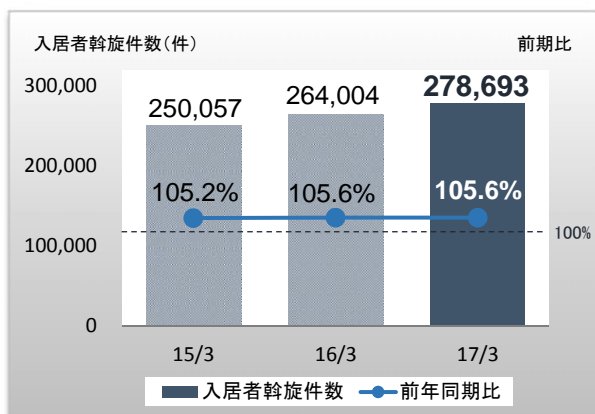
※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額  
受注額=新規受注金額-キャンセル金額

◆入居者斡旋件数 281,476件（前期比 +5.4%）

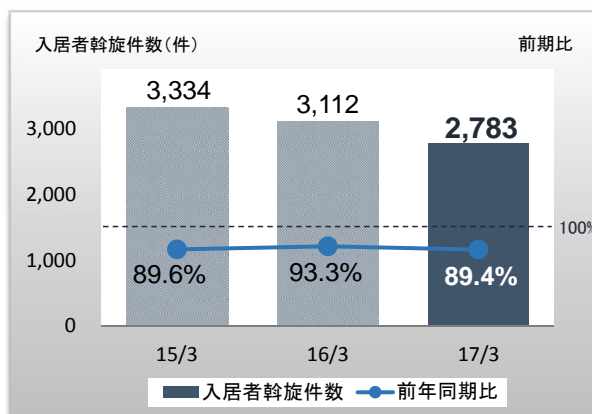
●居住用 278,693件（前期比 +5.6%）

●事業用 2,783件（前期比 △10.6%）

居住用



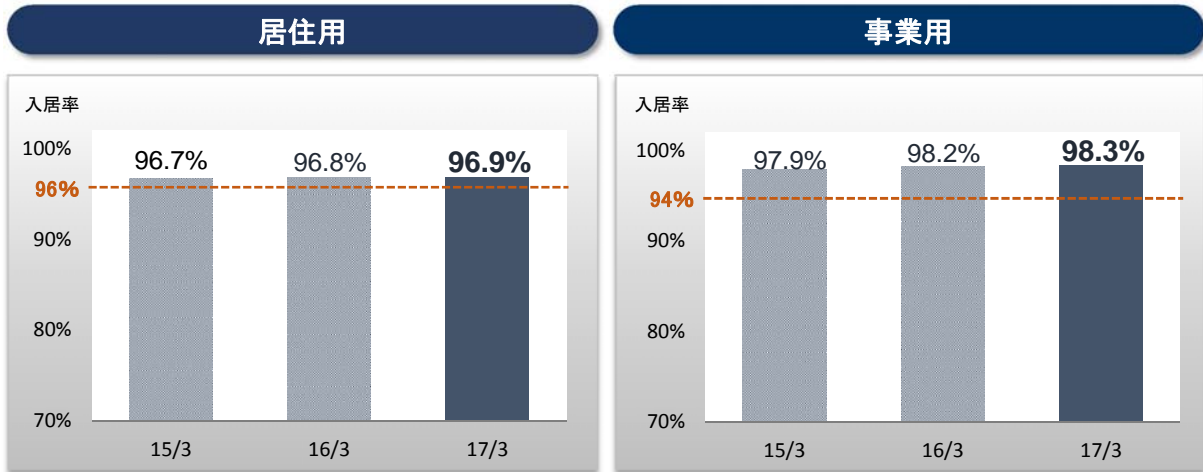
事業用



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 96.9%（前年同月比 +0.1p）

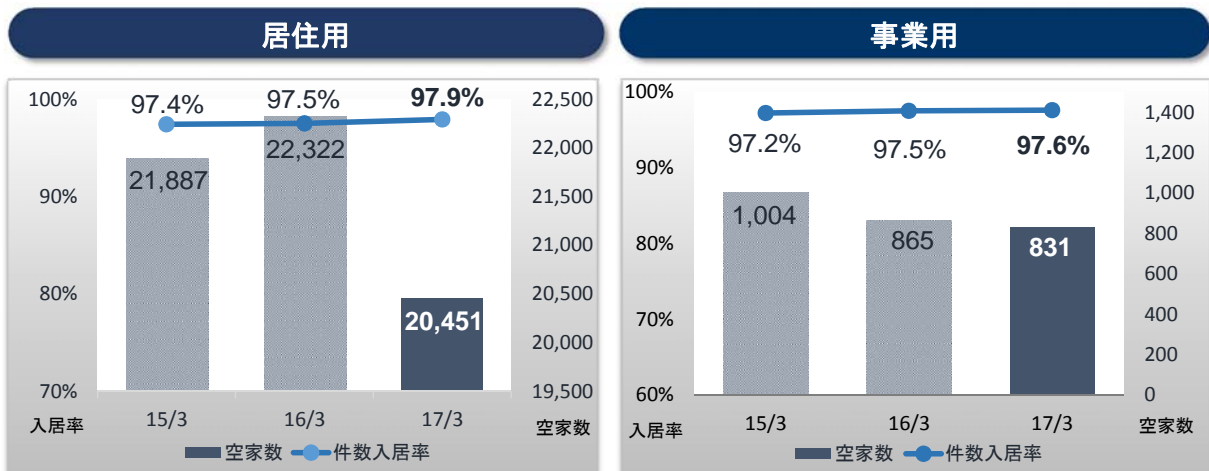
◆事業用入居率 98.3%（前年同月比 +0.1p）



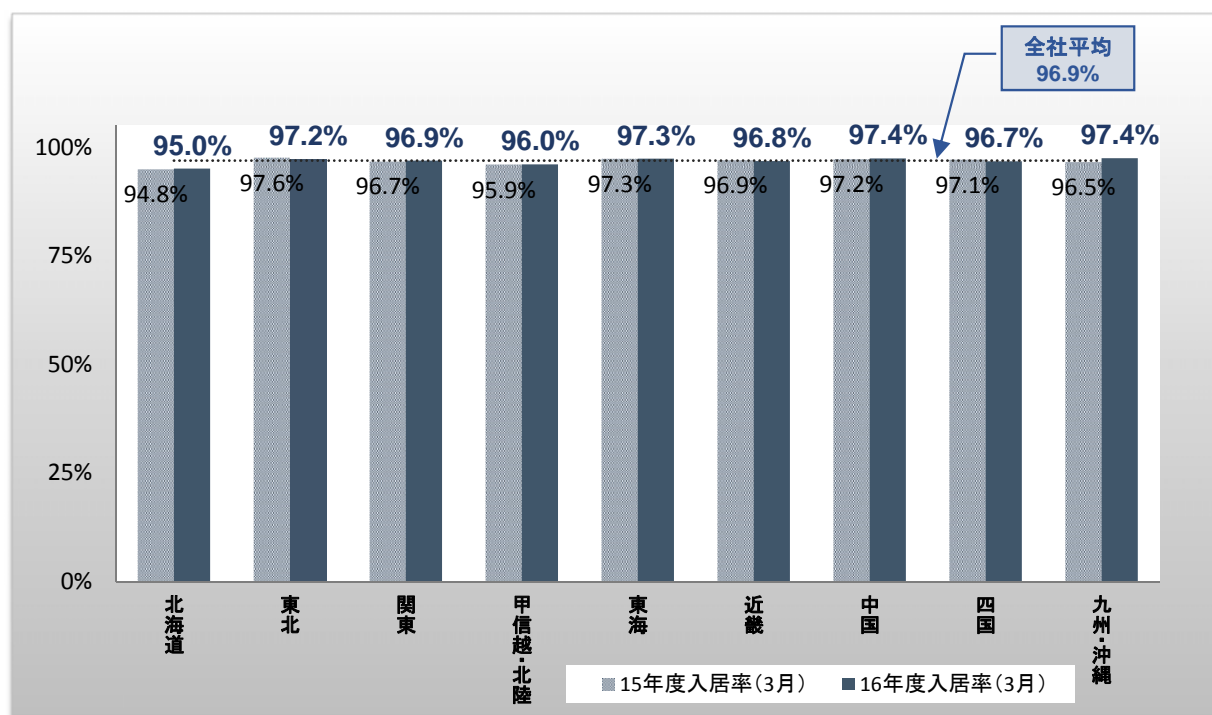
※家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

◆居住用件数入居率 97.9%（前年比 +0.4p）

◆事業用件数入居率 97.6%（前年比 +0.1p）



※件数入居率 = 1 - (空室数 / 管理戸数)



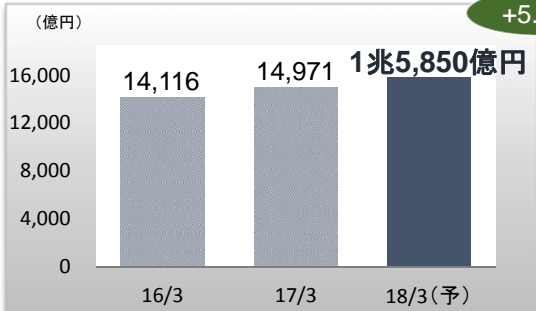
## Ⅱ. 2018年3月期の計画

Financial Forecasts, Year ending March 2018

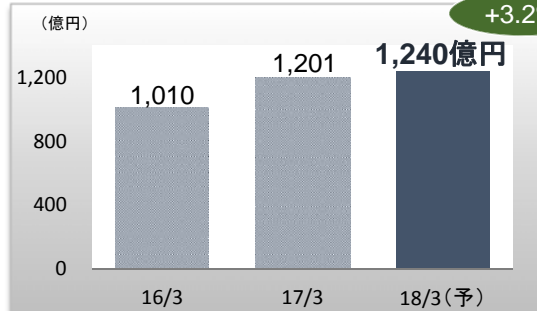
10期連続増収・増益 過去最高更新を計画

● : 前期比

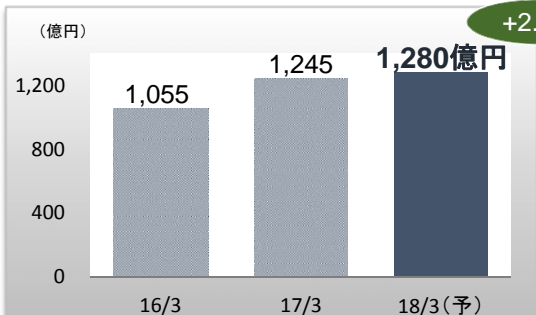
■売上高



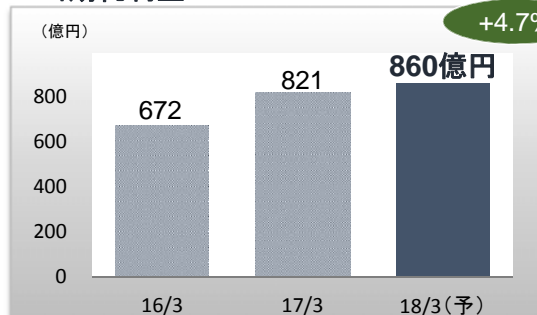
■営業利益



■経常利益



■当期純利益\*

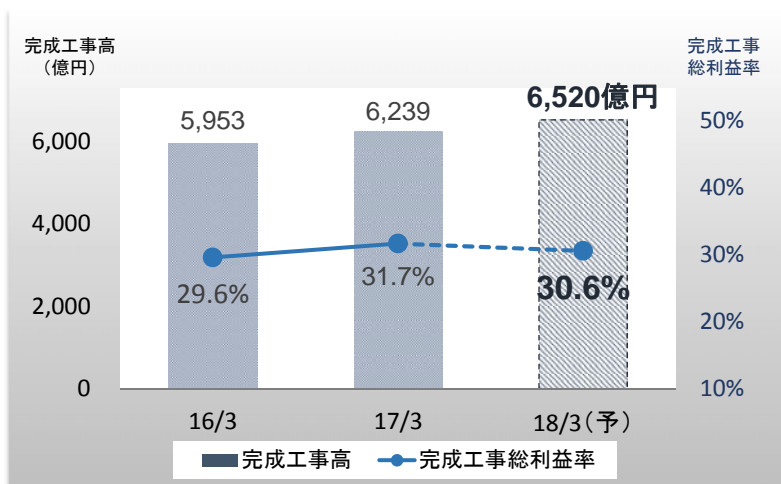


※親会社株主に帰属する当期純利益

(単位：億円)

	2017/3期	2018/3期(計画)	(前期比)
完成工事高	6,239	6,520	(+4.5%)
完成工事総利益	1,976	1,993	(+0.8%)
完成工事総利益率	31.7%	30.6%	[△1.1p]

[ ] : 前期との差



前期差異 △1.1p内訳

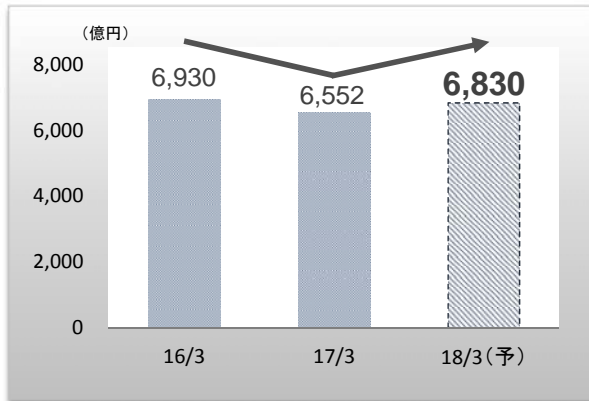
- ①労務費 Δ1.5p
- ②資材費 Δ0.1p
- ③為替 Δ0.1p
- ④支援機構等(2次融資) 繰延利益の戻し +0.6p

受注計画 6,830億円 (前期比 4.2%増)

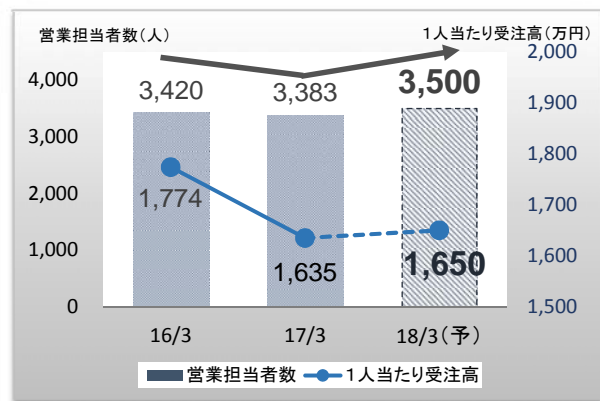
● 建築営業人員 < 3 月末計画 > 3,500人 (前期末比 +117名)

● 1 人当たり受注高 1,650万円 (前期比 +15万円)

受注高



営業人員・1人当たり受注高



1. 支店新設・統廃合 (スクラップ・アンド・ビルド)

統廃合



新設



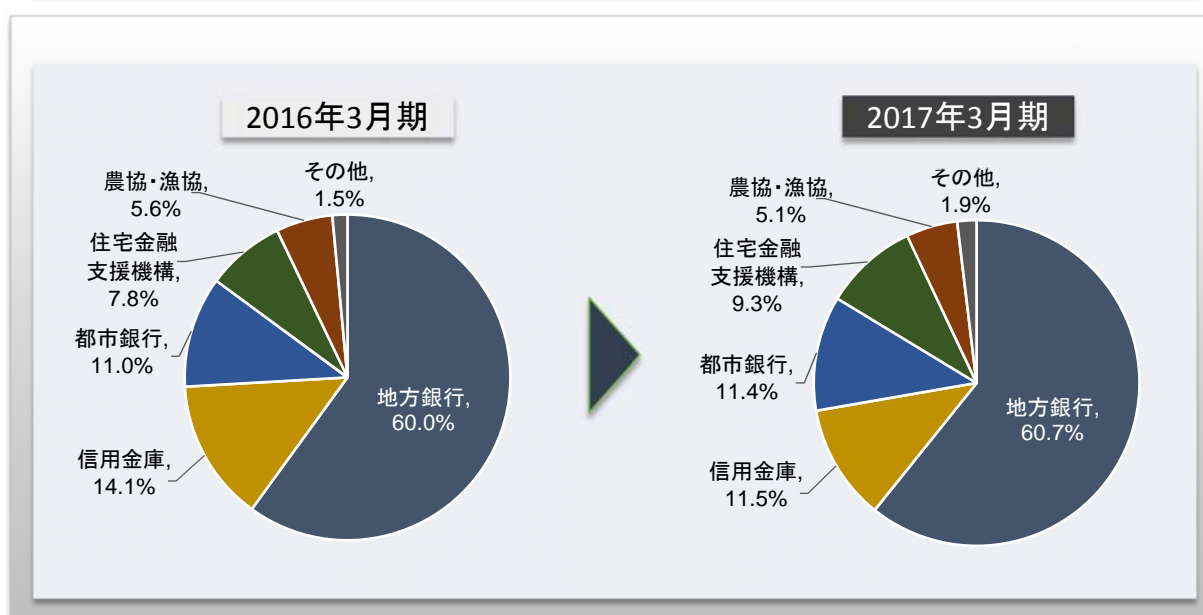
## 1. 新規顧客の開拓

- ・ 午前 「新規顧客開拓訪問」の時間を徹底確保
- ・ 午後 「見込候補顧客見極め訪問」実施、追客の徹底
- ・ 新規顧客開拓のための営業担当者の増員、育成強化

## 2. リピート紹介の継続確保

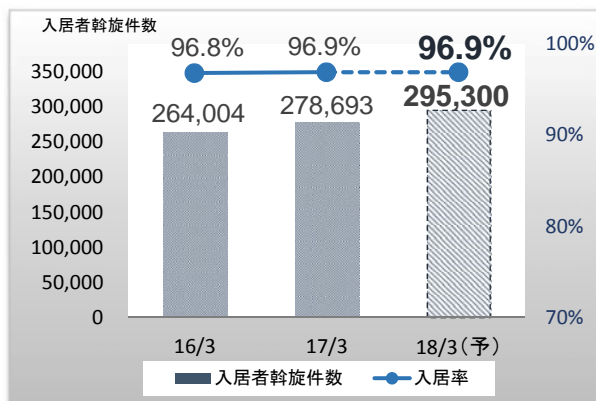
- ・ 金融機関とのグリップ強化
- ・ 税理士との連携強化、顧客様への総合的なアセットサポート
- ・ 月1回の顧客管理訪問の徹底・賃貸事業診断サービスの実施

## 建築資金調達先シェア(着エベース)

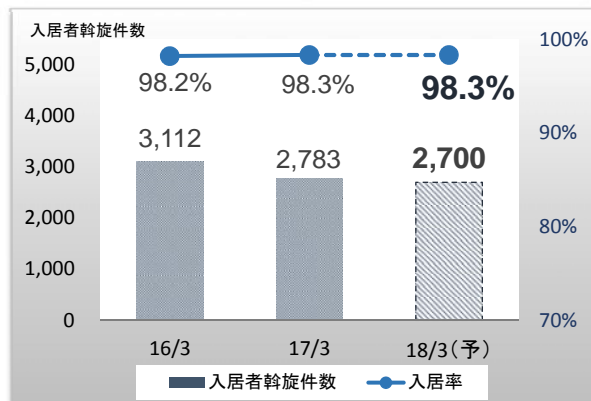


	2017/3期	2018/3期(計画)	(前期比)
入居者斡旋件数	281,476件	298,000件	(+5.9%)
居住用	278,693件	295,300件	(+6.0%)
事業用	2,783件	2,700件	(△3.0%)

居住用



事業用



1. 賃貸営業力の強化

- ・新リーシング体制への移行による効率追求
- ・SNSを活用した入居希望者様の追客
- ・外国人市場の発掘  
(ネット店舗での5カ国語対応)



● いい部屋ネット建託SNSサイト

2. 「いい部屋ネットブランド」浸透強化

- ・「各種キャンペーン」の企画・実施
- ・「不動産会社様ご招待会」の実施
- ・「いい部屋ネットレディス」開催



● キャンペーンチラシ

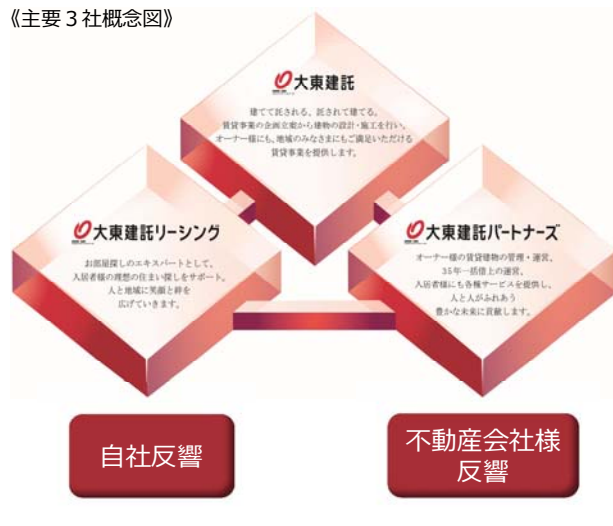


● いい部屋ネットレディスポスター



主要3社体制により、更なる効率を追求

《主要3社概念図》



前体制	仲介事業	新リーシング体制
大東建託	自社付け 仲介事業 B to C	大東建託 リーシング
	大東建託リーシングは 入居斡旋に特化	
	不動産会社様 付け仲介事業 B to B	大東建託 パートナーズ
大東建託パートナーズ・賃貸マーケティング部門と合流し、不動産会社様営業&市場調査(審査)業務を担う		

### Ⅲ. トピックス

Financial Forecasts, Year ended March 2017

## 【新ブランドメッセージ】

## 生きることは、託すこと。

## 《ステートメント》

一人で住むことはできても、一人で生きることはできない。  
 誰もが人生の一部分を、信じられる誰かに託し、託された誰かも、信じてくれたその人ために、人生の一部を費やして、こたえている。  
 そうやって、楽しみや喜びをふくらまし、悲しみや辛さを小さく分け合う。託したり、託されたりするから、生きていけるんだと思う。  
 一人では生きていけない、という幸せがわたしたちにはある。  
 これからも、その幸せを、守り、育み、広げていきたい。

大東建託は、賃貸住宅を通して、一人ひとりに、そして、家族や街や社会に、  
 暮らしや人生を支える新しい価値を創造していきます。

## 《新聞広告》



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

35

## IV. 株主還元策

Shareholders return policy

2017年3月期予定

2017年3月期の利益に対する株主還元

総還元性向  
80.0%

● 1株当たり年間配当金：536円（中間配当 238円、期末配当 298円）

（前期比 +104円増配、配当性向 50.0%）

● 自己株式取得・消却：247億円・158万株

（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

2018年3月期計画

2018年3月期 株主還元計画および経営指標

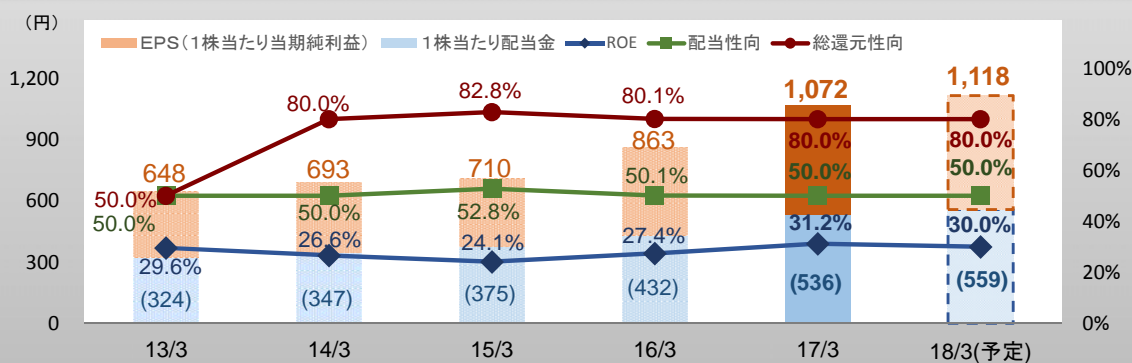
総還元性向  
80%継続

● 1株当たり年間配当金：559円（前期比+23円増配、配当性向 50.0%）  
《内訳》 中間配当 279円 期末配当 280円

● 自己株式取得・消却：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

■ ROE（自己資本利益率）：20%以上（目標 30%）



## V. 資料集

### Appendix

### セグメント別の損益<17/3期>

#### 《建設事業》

(単位：百万円)

	16/3期	17/3期	前期比	18/3期計画	計画増減率
完成工事高	595,364	623,910	+4.8%	652,000	+4.5%
完成工事総利益	176,269	197,645	+12.1%	199,300	+0.8%
(完成工事総利益率)	29.6%	31.7%	+2.1%	30.6%	△1.1p
営業利益	90,248	109,143	+20.9%	112,800	+3.4%
(営業利益率)	15.2%	17.5%	+2.3%	17.3%	△0.2p

#### 《不動産事業》

(単位：百万円)

	16/3期	17/3期	前期比	18/3期計画	計画増減率
不動産事業売上高	774,807	824,642	+6.4%	869,700	+5.5%
不動産事業総利益	62,611	72,701	+16.1%	76,300	+4.9%
(不動産事業総利益率)	8.1%	8.8%	+0.7%	8.8%	±0.0p
営業利益	22,527	29,621	+31.5%	32,400	+9.4%
(営業利益率)	2.9%	3.6%	+0.7%	3.7%	+0.1p

#### 《その他の事業》

(単位：百万円)

	16/3期	17/3期	前期比	18/3期計画	計画増減率
その他の事業売上高	41,471	48,551	+17.1%	63,300	+30.4%
その他の事業総利益	15,545	15,240	△2.0%	20,700	+35.8%
(その他の事業総利益率)	37.5%	31.4%	△6.1%	32.7%	+1.3p
営業利益	8,980	7,472	△16.8%	10,900	+45.9%
(営業利益率)	21.7%	15.4%	△6.3%	17.2%	+1.8p

## 単体の損益＜17/3期＞

(単位：百万円)

	16/3期	17/3期	前期比	18/3期計画
<b>売上高</b>	617,377	<b>646,878</b>	<b>+4.8%</b>	<b>658,800</b>
建設事業	595,772	623,952	+4.7%	652,000
不動産事業等	21,604	22,926	+6.1%	6,800
<b>売上総利益</b>	177,316	<b>200,550</b>	<b>+13.1%</b>	<b>197,700</b>
建設事業	175,564	196,849	+12.1%	195,400
不動産事業等	1,752	3,700	+111.2%	2,300
<b>販管費</b>	123,835	<b>131,981</b>	<b>+6.6%</b>	<b>136,200</b>
<b>営業利益</b>	53,481	<b>68,568</b>	<b>+28.2%</b>	<b>61,500</b>
<b>経常利益</b>	80,646	<b>85,422</b>	<b>+5.9%</b>	<b>83,000</b>
<b>当期純利益</b>	59,811	<b>59,926</b>	<b>+0.2%</b>	<b>60,500</b>

41

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

## 主要子会社の損益（建設事業）＜17/3期＞

(単位：百万円)

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	16/3期	17/3期	前期比	18/3期 計画	16/3期	17/3期	前期比	18/3期 計画
<b>売上高</b>	6,589	<b>6,664</b>	<b>+1.1%</b>	<b>7,000</b>	4,586	<b>4,758</b>	<b>+3.8%</b>	<b>4,841</b>
<b>売上総利益</b>	232	228	△1.7%	238	267	244	△8.6%	237
<b>販管費</b>	92	108	+17.4%	102	72	75	+4.2%	78
<b>営業利益</b>	139	<b>119</b>	△14.4%	<b>136</b>	194	<b>168</b>	△13.4%	<b>159</b>
<b>経常利益</b>	201	<b>177</b>	△11.9%	<b>210</b>	195	<b>156</b>	△20.0%	<b>159</b>
<b>当期純利益</b>	114	<b>206</b>	<b>+80.7%</b>	<b>140</b>	128	<b>102</b>	△20.3%	<b>103</b>

42

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

## 不動産事業 売上構成<17/3期>

(単位：百万円)

	15/3期		16/3期		17/3期		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※1	664,609	(91.8%)	709,324	(91.5%)	<b>755,002</b>	(91.6%)	<b>+6.4%</b>
営繕工事	29,695	(4.1%)	28,794	(3.7%)	<b>26,014</b>	(3.1%)	<b>△9.7%</b>
不動産仲介	14,622	(2.0%)	16,213	(2.1%)	<b>17,652</b>	(2.1%)	<b>+8.9%</b>
家賃保証事業	3,688	(0.5%)	6,431	(0.8%)	<b>9,702</b>	(1.2%)	<b>+50.9%</b>
賃貸事業※2	5,887	(0.8%)	6,055	(0.8%)	<b>6,266</b>	(0.8%)	<b>+3.5%</b>
電力事業	2,301	(0.3%)	4,288	(0.6%)	<b>6,119</b>	(0.7%)	<b>+42.7%</b>
その他	3,010	(0.4%)	3,700	(0.5%)	<b>3,884</b>	(0.5%)	<b>+5.0%</b>
合計	723,817	(100.0%)	774,807	(100.0%)	<b>824,642</b>	(100.0%)	<b>+6.4%</b>

※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 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）<17/3期>

(単位：百万円)

	不動産事業											
	大東建物管理※				ハウコム				ハウスリーブ			
	16/3期	17/3期	前期比	18/3期 計画	16/3期	17/3期	前期比	18/3期 計画	16/3期	17/3期	前期比	18/3期 計画
売上高	747,268	<b>792,545</b>	+6.1%	<b>837,815</b>	9,306	<b>10,109</b>	+8.6%	<b>10,822</b>	6,431	<b>9,702</b>	+50.9%	<b>10,496</b>
売上総利益	51,800	56,981	+10.0%	59,278	9,200	9,920	+7.8%	10,604	5,986	9,110	+52.2%	9,577
販管費	17,196	18,707	+8.8%	20,848	8,391	8,973	+7.0%	9,595	754	1,428	+89.4%	2,993
営業利益	34,604	<b>38,273</b>	+10.6%	<b>38,430</b>	808	<b>946</b>	+16.3%	<b>1,009</b>	5,231	<b>7,681</b>	+46.8%	<b>6,584</b>
経常利益	35,526	<b>41,875</b>	+17.9%	<b>43,590</b>	1,078	<b>1,177</b>	+9.2%	<b>1,247</b>	5,248	<b>7,692</b>	+46.6%	<b>6,592</b>
当期純利益	22,400	<b>29,588</b>	+32.1%	<b>31,017</b>	630	<b>757</b>	+21.3%	<b>796</b>	3,330	<b>5,208</b>	+56.4%	<b>4,540</b>

※2017年4月1日より、「大東建託パートナーズ株式会社」に社名変更しています

## 主要子会社の損益（その他事業-1）＜17/3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				少額短期保険ハウスガード			
	16/3期	17/3期	前期比	18/3期 計画	16/3期	17/3期	前期比	18/3期 計画	16/3期	17/3期	前期比	18/3期 計画
売上高	1,344	<b>1,391</b>	+3.5%	<b>1,206</b>	3,343	<b>3,334</b>	△0.3%	<b>3,362</b>	888	<b>1,964</b>	+121.2%	<b>2,382</b>
売上総利益	992	<b>1,085</b>	+9.4%	931	1,275	<b>1,355</b>	+6.3%	1,345	415	<b>694</b>	+67.2%	1,123
販管費	131	144	+9.9%	179	15	<b>16</b>	+6.7%	16	449	<b>697</b>	+55.2%	903
営業利益	861	<b>940</b>	+9.2%	<b>752</b>	1,259	<b>1,338</b>	+6.3%	<b>1,329</b>	△33	<b>△3</b>	—	<b>220</b>
経常利益	859	<b>941</b>	+9.5%	<b>753</b>	1,268	<b>1,353</b>	+6.7%	<b>1,198</b>	△33	<b>△3</b>	—	<b>220</b>
当期純利益	573	<b>659</b>	+15.0%	<b>516</b>	1,268	<b>1,353</b>	+6.7%	<b>1,198</b>	△33	<b>△30</b>	—	<b>143</b>

## 主要子会社の損益（その他事業-2）＜17/3期＞

（単位：百万円）

	その他事業(介護事業・ガス供給事業)							
	ケアパートナー				ガスパル※当期以降はガスパルグループ合計			
	16/3期	17/3期	前期比	18/3期 計画	16/3期	17/3期	前期比	18/3期 計画
売上高	9,716	<b>11,411</b>	+17.4%	<b>11,110</b>	25,418	<b>23,596</b>	△7.2%	<b>24,559</b>
売上総利益	988	<b>1,310</b>	△32.6%	1,290	8,984	<b>9,621</b>	+7.1%	10,435
販管費	805	<b>975</b>	+21.1%	990	5,452	<b>5,816</b>	+6.7%	6,314
営業利益	182	<b>334</b>	+83.5%	<b>300</b>	3,532	<b>3,805</b>	+7.7%	<b>4,121</b>
経常利益	192	<b>337</b>	+75.5%	<b>295</b>	3,558	<b>3,752</b>	+5.5%	<b>3,864</b>
当期純利益	125	<b>194</b>	+55.2%	<b>174</b>	2,422	<b>970</b>	△60.0%	<b>2,648</b>

## 主要子会社の損益（その他事業-3）＜17/3期＞

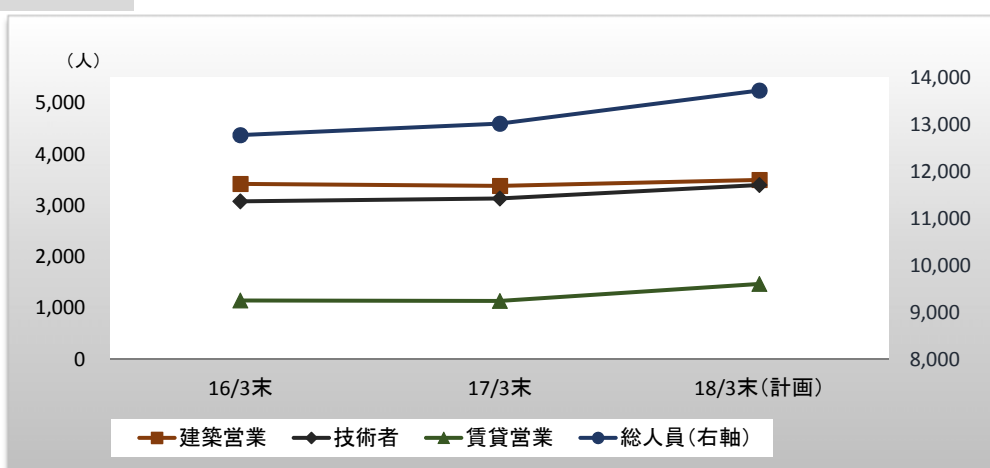
（単位：百万円）

	その他事業(海外事業・電力事業)							
	大東マレーシア				大東エナジー			
	16/3期	17/3期	前期比	18/3期 計画	16/3期	17/3期	前期比	18/3期 計画
売上高	2,555	2,609	+2.1%	2,771	3	3,998	-	19,621
売上総利益	1,183	1,144	△3.3%	1,279	3	49	-	2,342
販管費	930	877	△5.7%	953	11	784	-	1,719
営業利益	253	266	+5.1%	326	△7	△735	-	623
経常利益	△1,085	△75	-	264	△7	△795	-	272
当期純利益	△1,152	△91	-	238	△8	△796	-	263

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

47

## 職種別社員数の推移（主要3社）



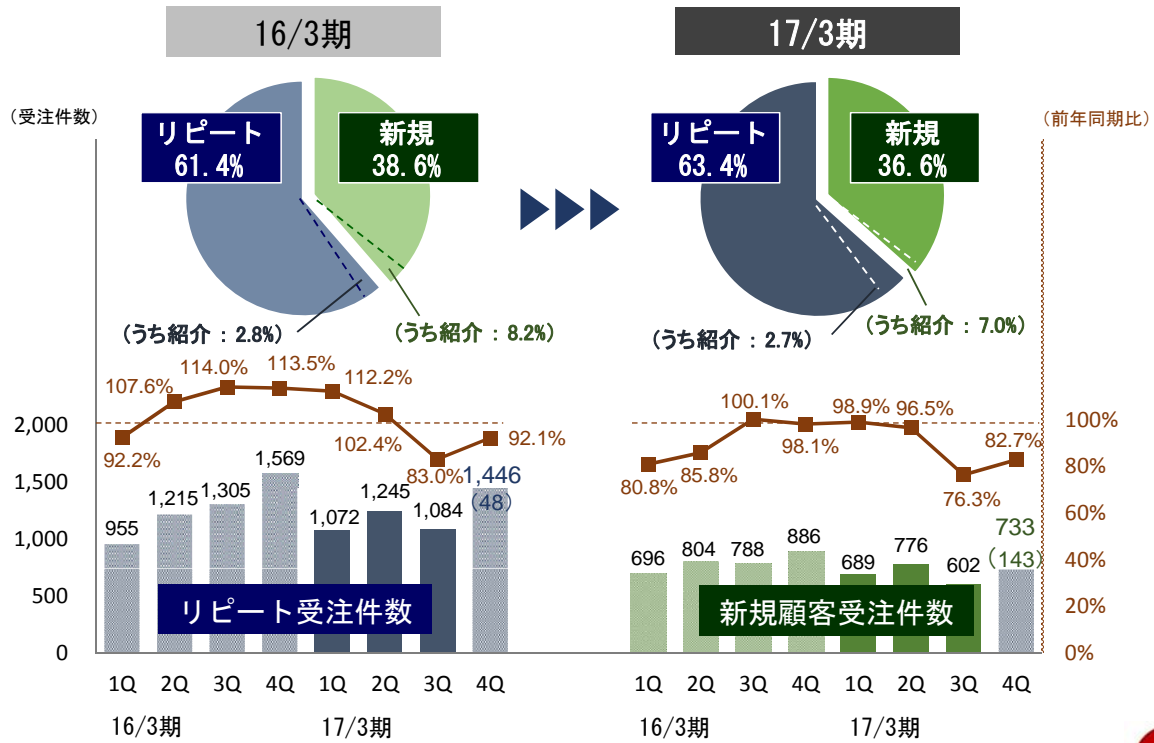
	16/3末	17/3末	(増減)	18/3末計画
総人員	12,770	13,017	+247	13,721
建築営業人員	3,420	3,383	△37	3,500
技術者	3,080	3,136	+56	3,400
賃貸営業人員	1,145	1,136	△9	1,470

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

48



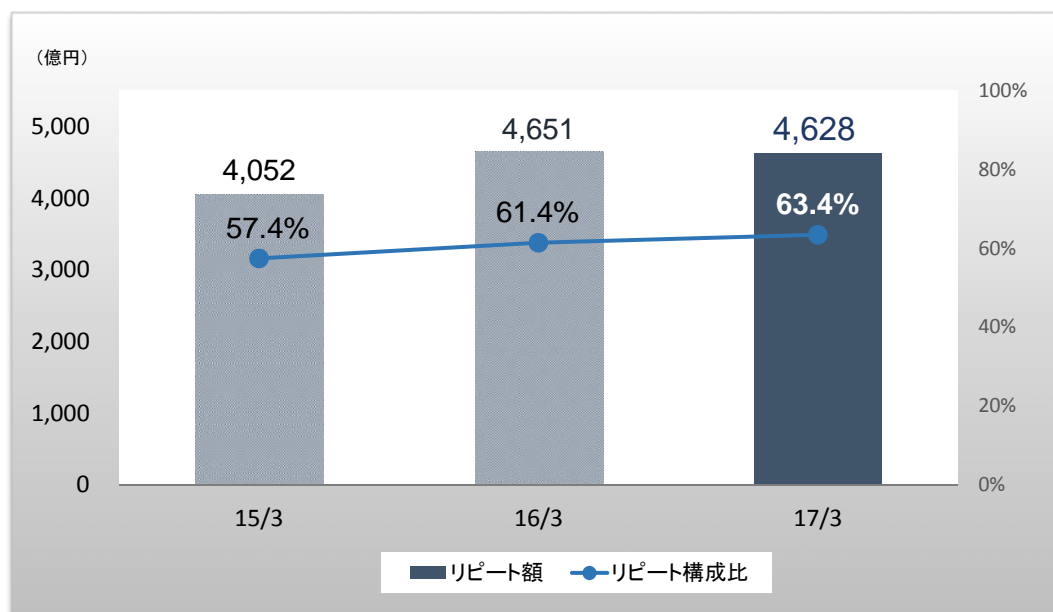
## 受注件数・ルート（前期比較）



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

49

## リピート受注の推移

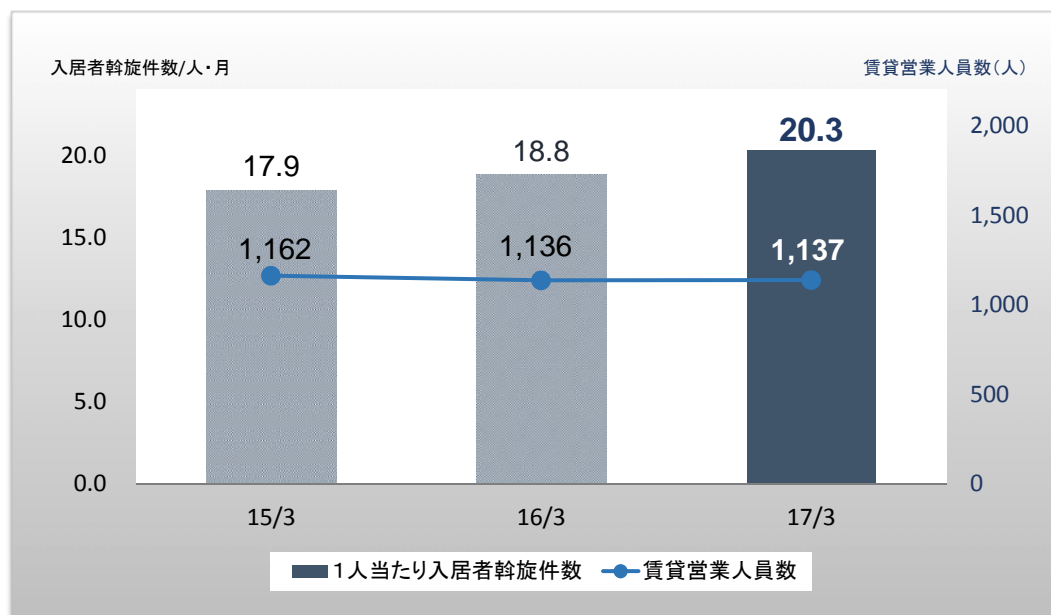


※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

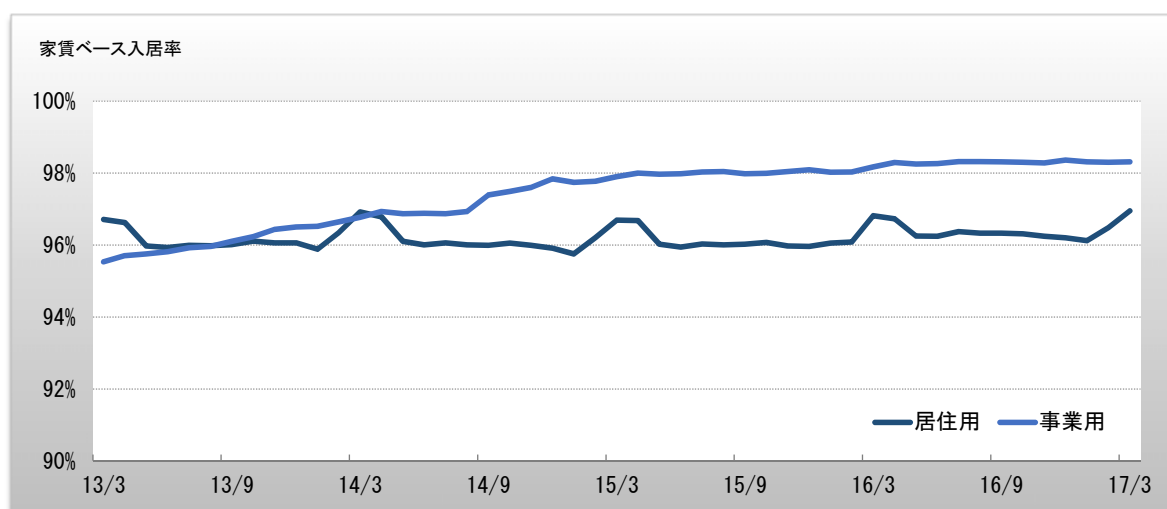
Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

50

## 1人当たり入居者斡旋件数の推移

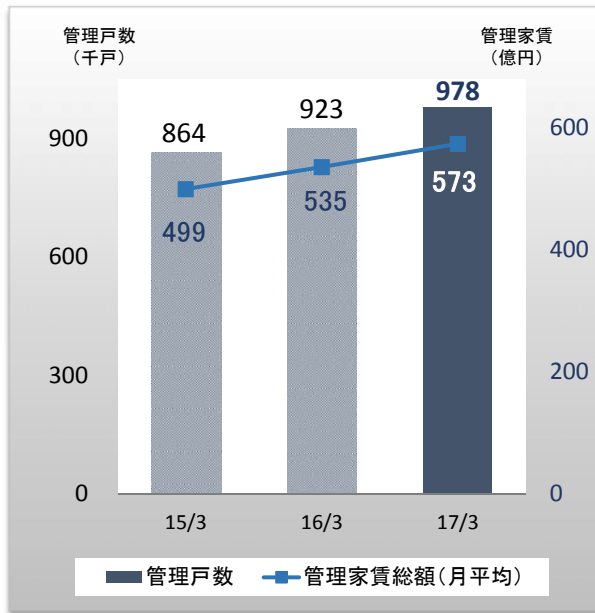


## 入居率（家賃ベース）の推移

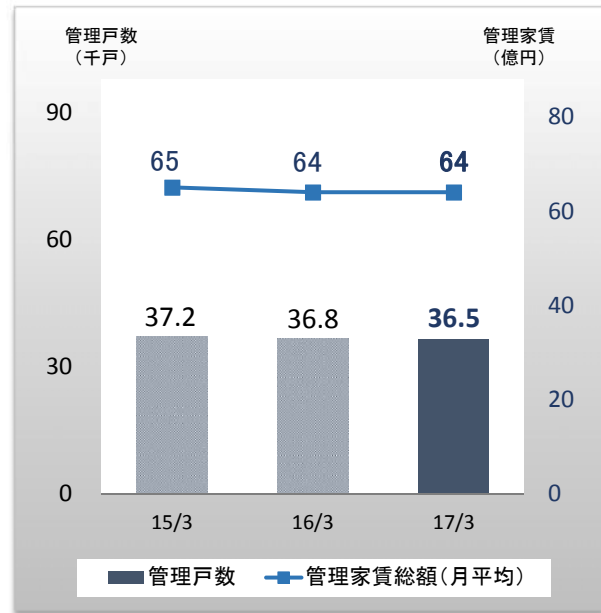


家賃ベース入居率	13/3	14/3	15/3	16/3	17/3	前年同月比
居住用(%)	96.7%	96.9%	96.7%	96.8%	96.9%	+0.1p
事業用(%)	95.5%	96.8%	97.9%	98.2%	98.3%	+0.1p

居住用



事業用



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。