



大東建託株式会社

2018年3月期 第1四半期 決算説明会

1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2018

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

目次

I. 2018年3月期第1四半期の実績	3
II. 主要指標の実績	13
III. トピックス	26
IV. 資料集	30

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

I. 2018年3月期 第1四半期の実績

1Q Financial Results, Year ending March 2018

損益

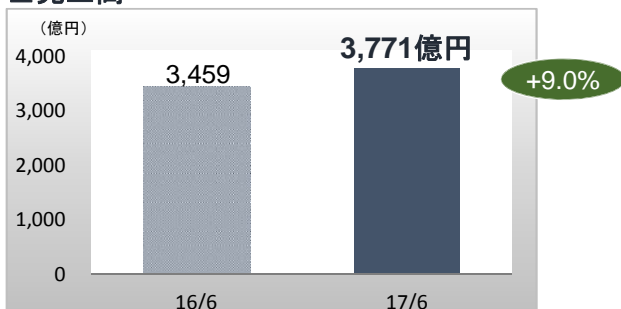
連結PL

損益の状況

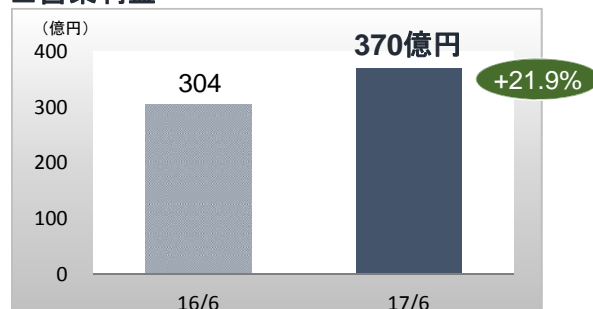
売上高・各段階利益とも過去最高を更新

● : 前年同期比

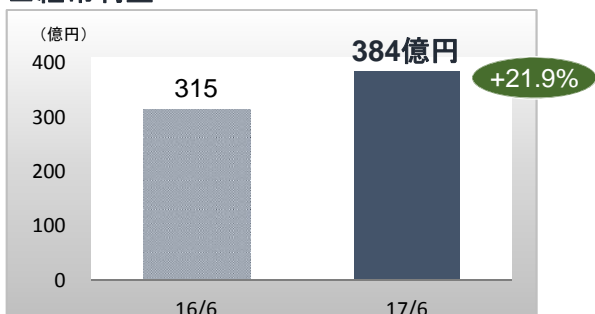
■売上高



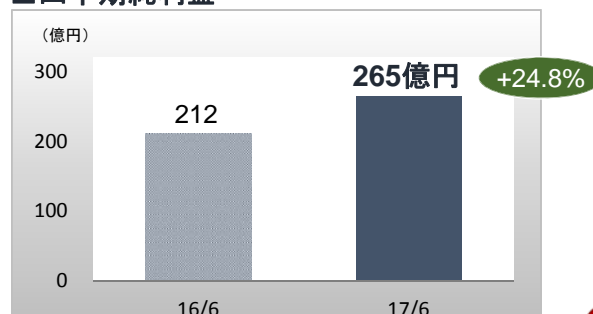
■営業利益



■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

損益

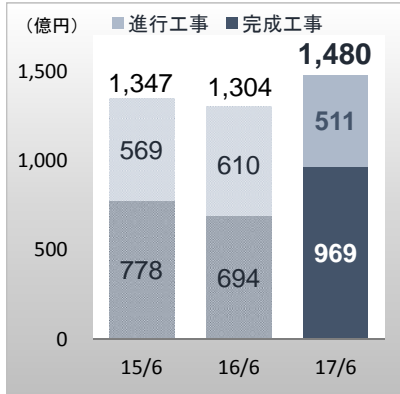
建設セグメント①

セグメント別損益（建設事業）

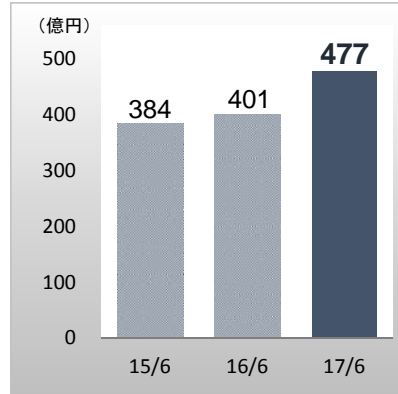
(単位：億円)

	2016/6	2017/6	(前年同期比)
完成工事高	1,304	1,480	(+13.4%)
完成工事総利益	401	477	(+18.9%)
営業利益	198	260	(+31.4%)

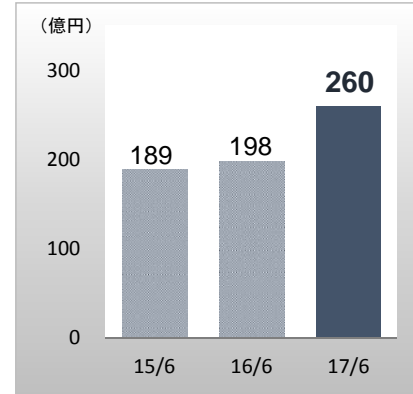
■ 完成工事高・進行基準



■ 完成工事総利益



■ 営業利益



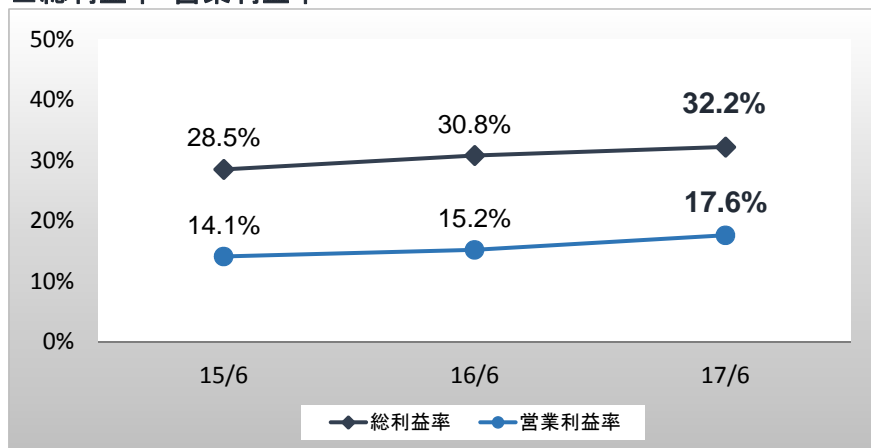
損益

建設セグメント②

セグメント別損益（建設事業）

	2016/6	2017/6	(前年同期比)
総利益率	30.8%	32.2%	(+1.4p)
営業利益率	15.2%	17.6%	(+2.4p)

■ 総利益率・営業利益率



前期差異 +1.4p 内訳

- ①繰延利益の戻し (貸付債権売却) +0.7p
- ②労務費 +0.6p
- ③資材費 +0.1p
- ④為替 ±0.0p

損益

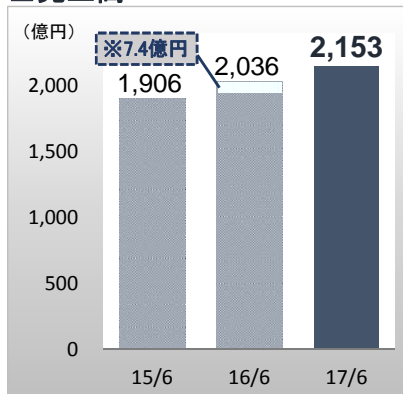
不動産セグメント①

セグメント別損益（不動産事業）

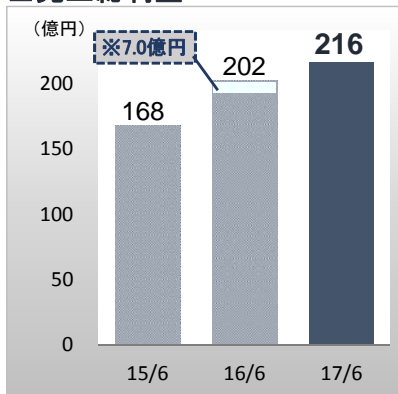
(単位：億円)

	2016/6	2017/6	(前年同期比)
売上高	2,036	2,153	(+5.8%)
売上総利益	202	216	(+7.3%)
営業利益	109	115	(+5.6%)

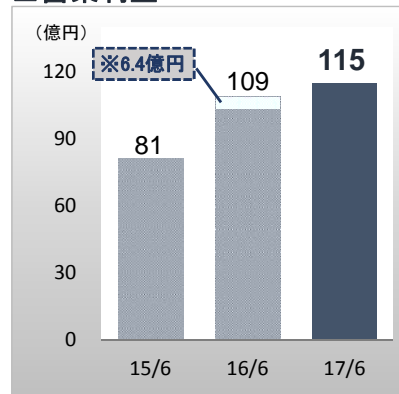
■売上高



■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

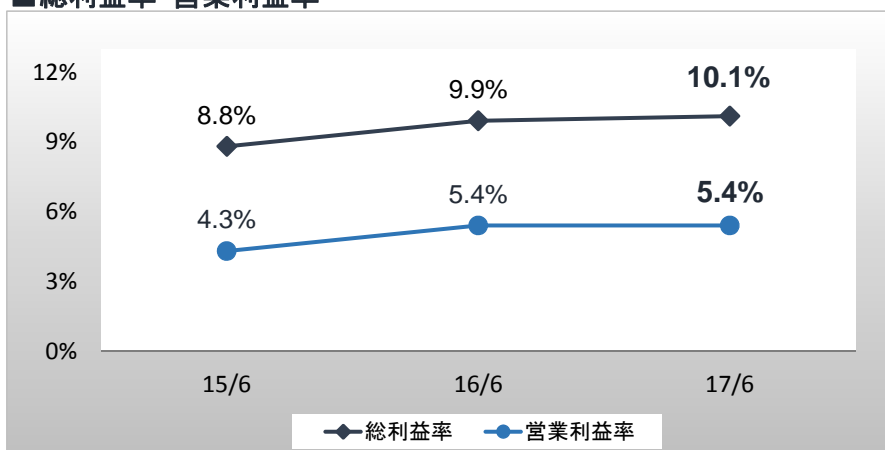
損益

不動産セグメント②

セグメント別損益（不動産事業）

	2016/6	2017/6	(前年同期との差)
総利益率	9.9%	10.1%	[+0.2p]
営業利益率	5.4%	5.4%	[±0.0p]

■総利益率・営業利益率



損益

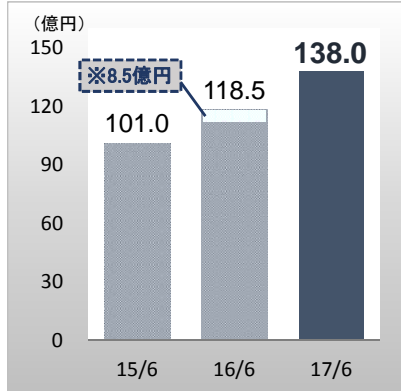
その他セグメント

セグメント別損益（その他事業）

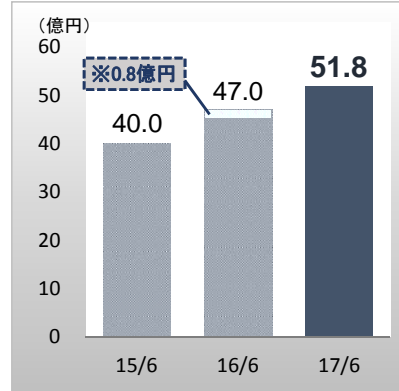
(単位：億円)

	2016/6	2017/6	(前年同期比)
売上高	118.5	138.0	(+16.5%)
売上総利益	47.0	51.8	(+10.3%)
営業利益	27.4	30.8	(+12.2%)

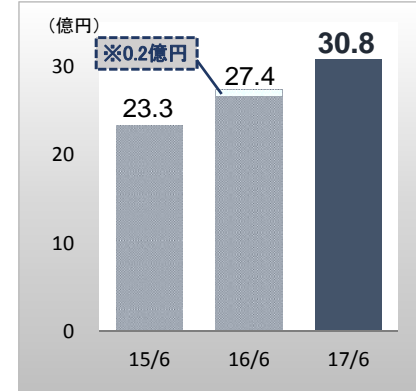
■売上高



■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

損益

販管費

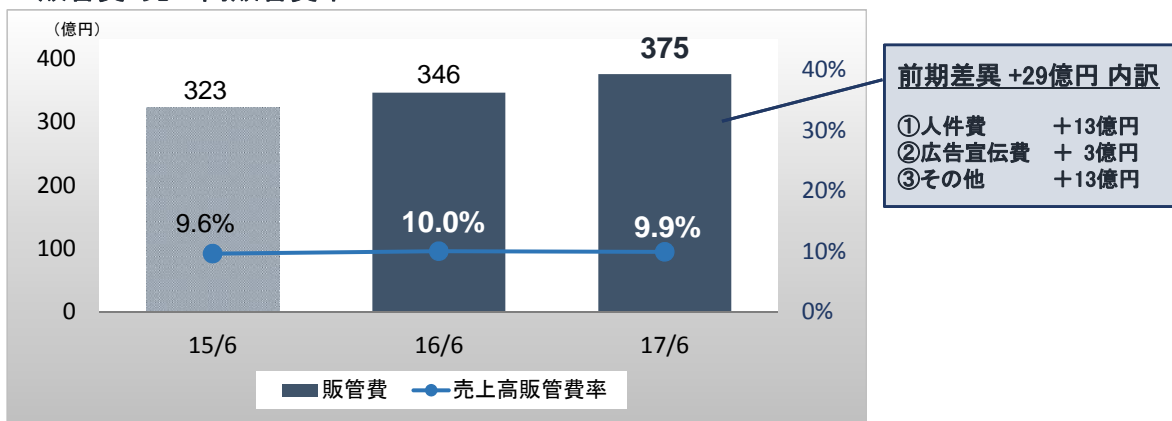
販管費の推移

(単位：億円)

	2016/6	2017/6	(前年同期比)
販管費	346	375	(+8.3%)
売上高販管费率	10.0%	9.9%	[△0.1p]

[] : 前年同期との差

■販管費・売上高販管费率



(単位：億円)

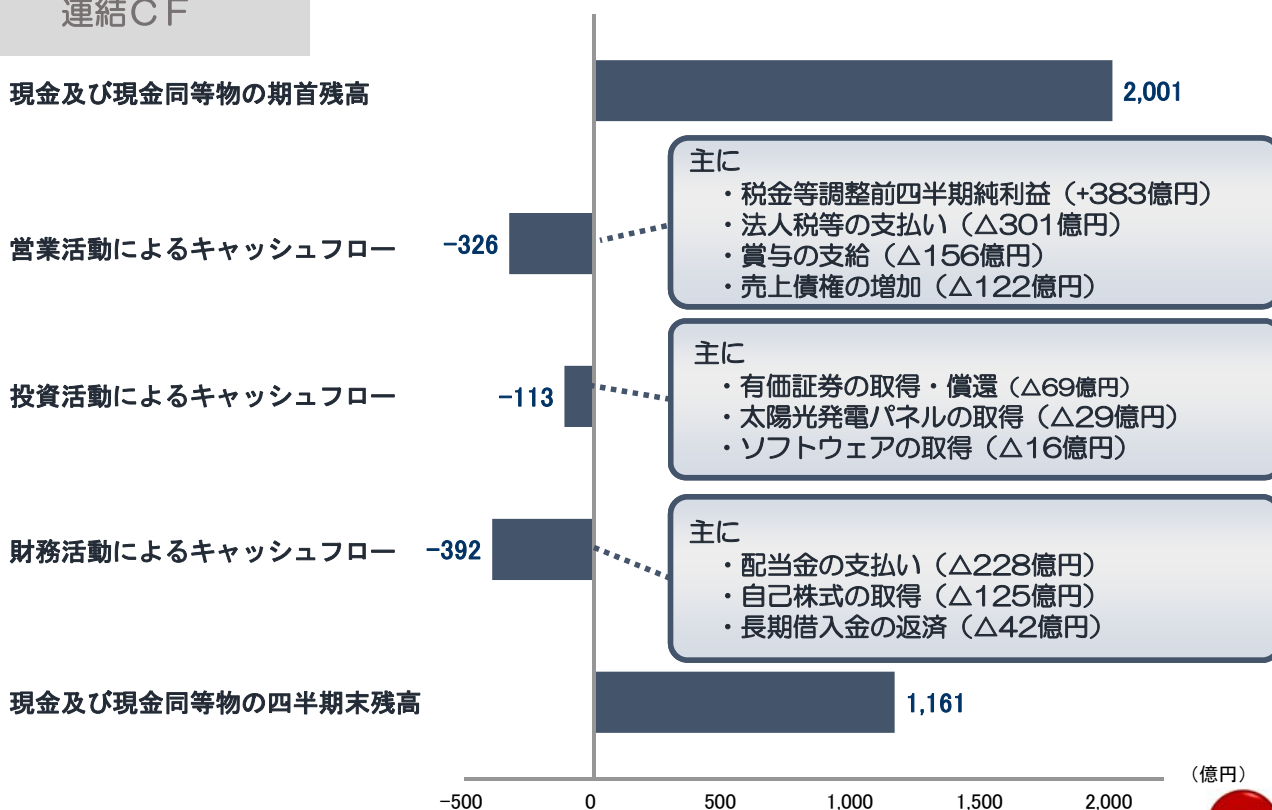
2016年6月末

2017年3月末

2017年6月末

流動資産	4,376	流動負債	2,453	流動資産	5,097 (+721)	流動負債	3,379 (+926)	流動資産	4,401 (△696)	流動負債	2,807 (△572)
		固定負債	1,934			固定負債	1,679 (△255)			固定負債	1,661 (△18)
固定資産	2,500	負債合計	4,387	固定資産	2,716 (+216)	負債合計	5,059 (+672)	固定資産	2,754 (+38)	負債合計	4,469 (△590)
		純資産	2,488			純資産	2,754 (+266)			純資産	2,687 (△67)
資産合計	6,876	負債純資産合計	6,876	資産合計	7,814 (+938)	負債純資産合計	7,814 (+938)	資産合計	7,156 (△658)	負債純資産合計	7,156 (△658)

自己資本比率	36.3%	自己資本比率	35.3%	自己資本比率	37.6%
1株当たり純資産	3,239.09円	1株当たり純資産	3,630.59円	1株当たり純資産	3,568.27円
1株当たり四半期純利益	275.62円	1株当たり当期純利益	1,072.64円	1株当たり四半期純利益	349.62円



Ⅱ. 主要指標の実績

Key Figures

13

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

受注関連

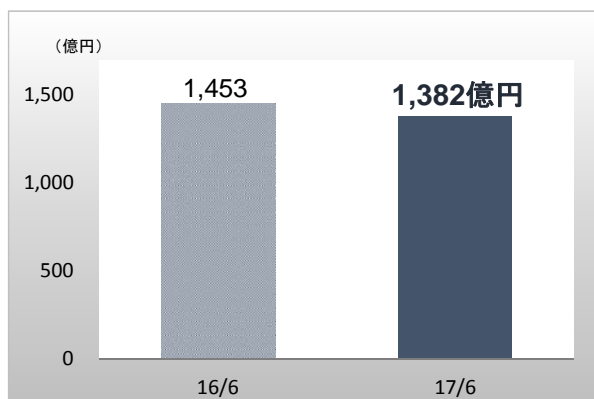
受注高
受注工事残高

受注高と受注工事残高の推移（前期比較）

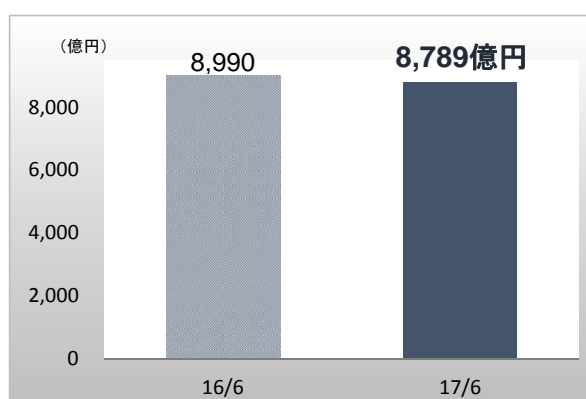
◆受注高 1,382億円（前年同期比 Δ 4.9%）

◆受注工事残高 8,789億円（前年同期比 Δ 2.2%）

受注高



受注工事残高

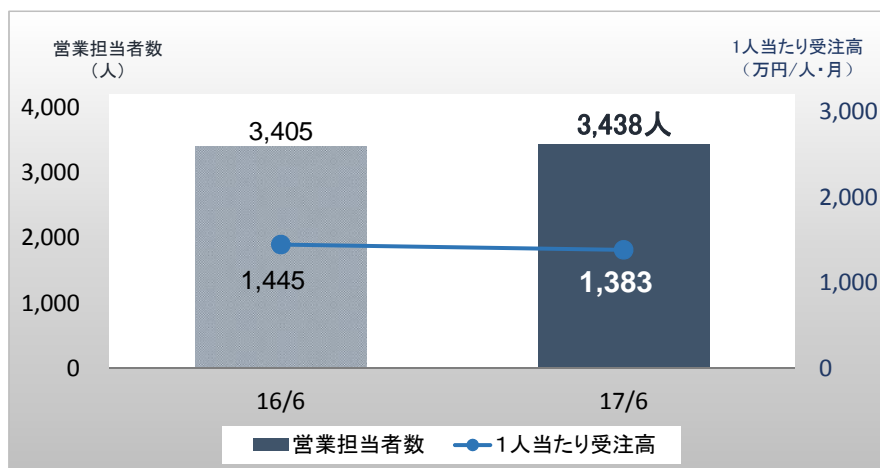


14

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

◆営業担当者数〈6月末〉 3,438人 （前年同期比 +33人）

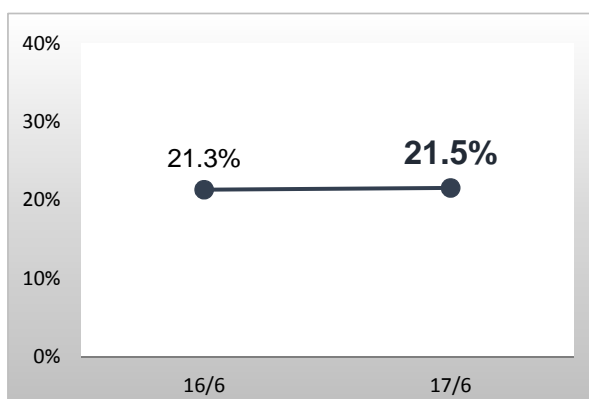
◆1人当たり受注高 1,383万円／月（前年同期比 △62万円）



◆中層比率 21.5%（前年同期比 +0.2p）

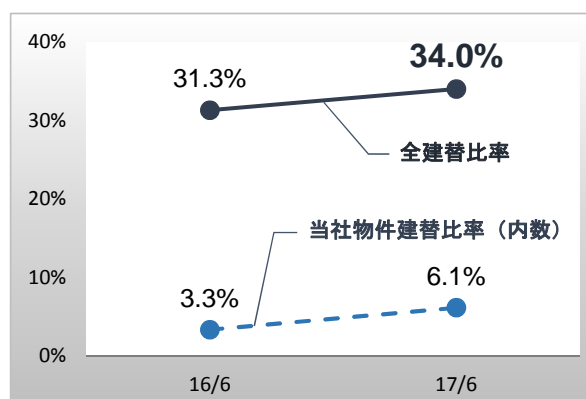
◆建替比率 34.0%（前年同期比 +2.7p）

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

受注関連

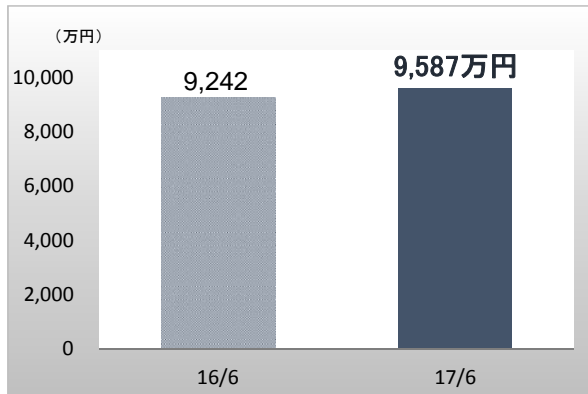
指標②

受注単価とキャンセル率の推移（前期比較）

◆受注単価 9,587万円（前年同期比 +345万円）

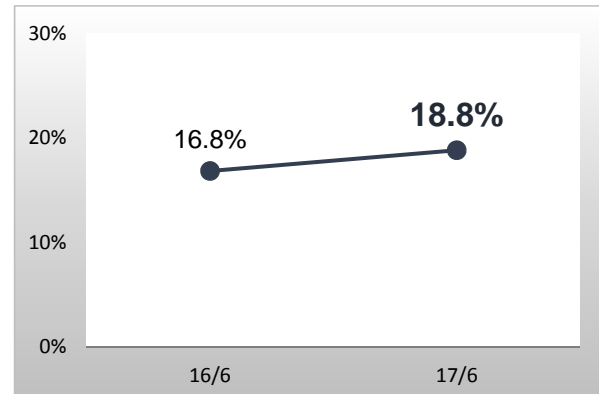
◆キャンセル率 18.8%（前年同期比 +2.0p）

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

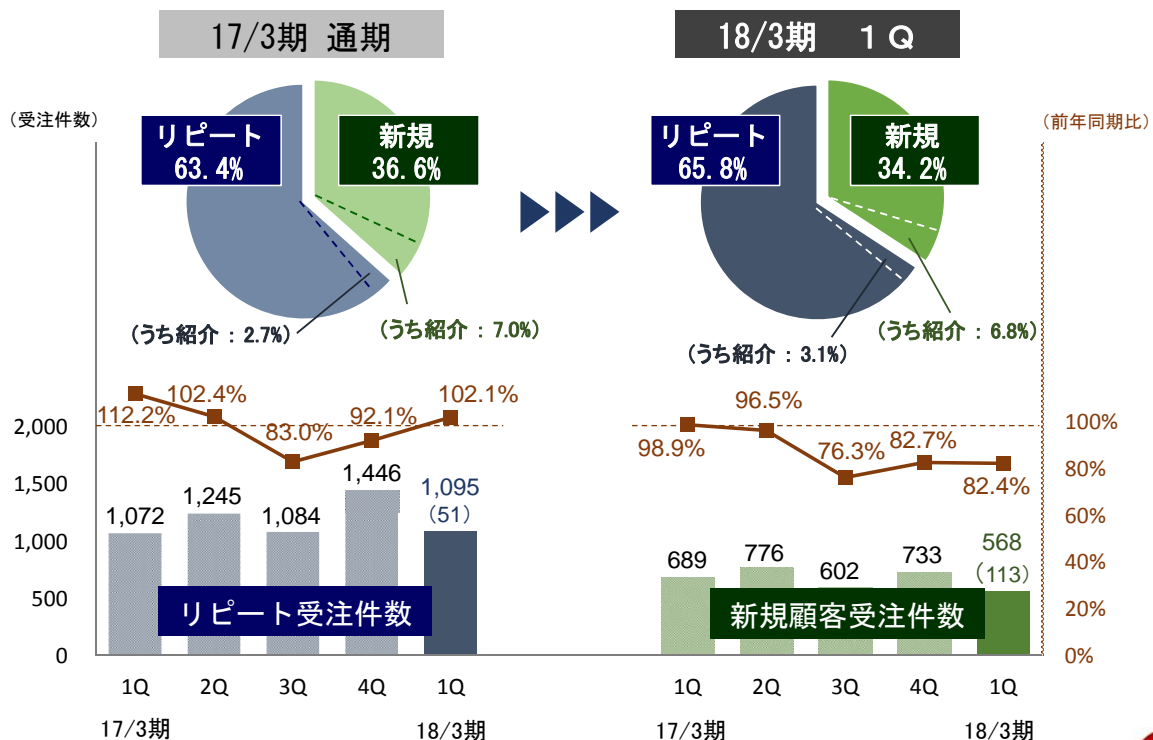


※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額
受注額=新規受注金額-キャンセル金額

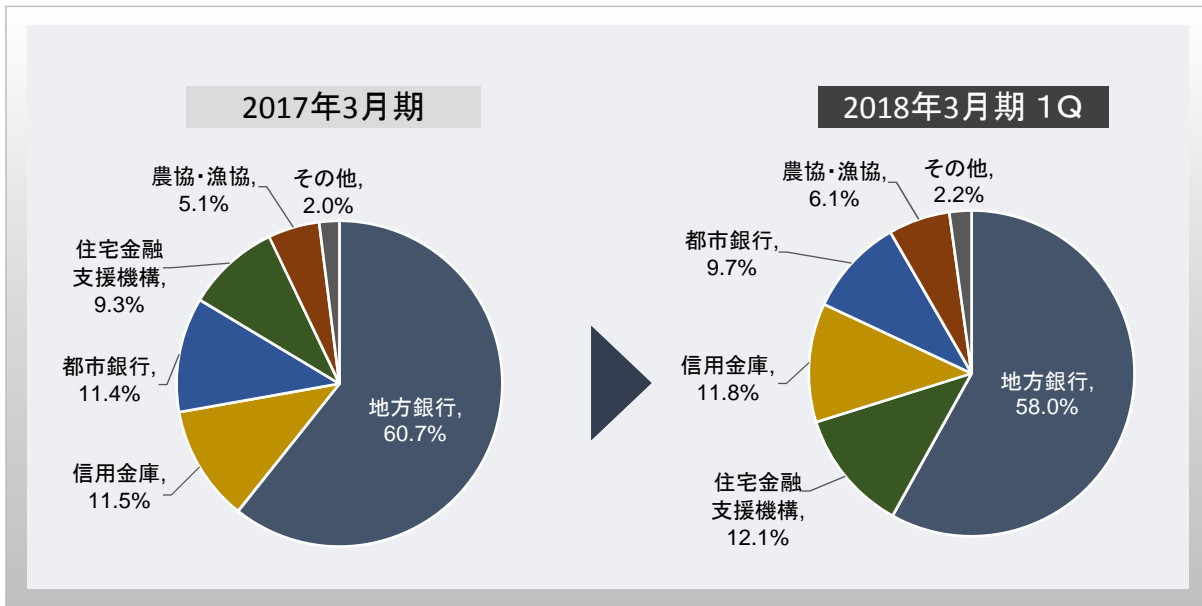
受注関連

指標③

受注件数・ルート（前期比較）

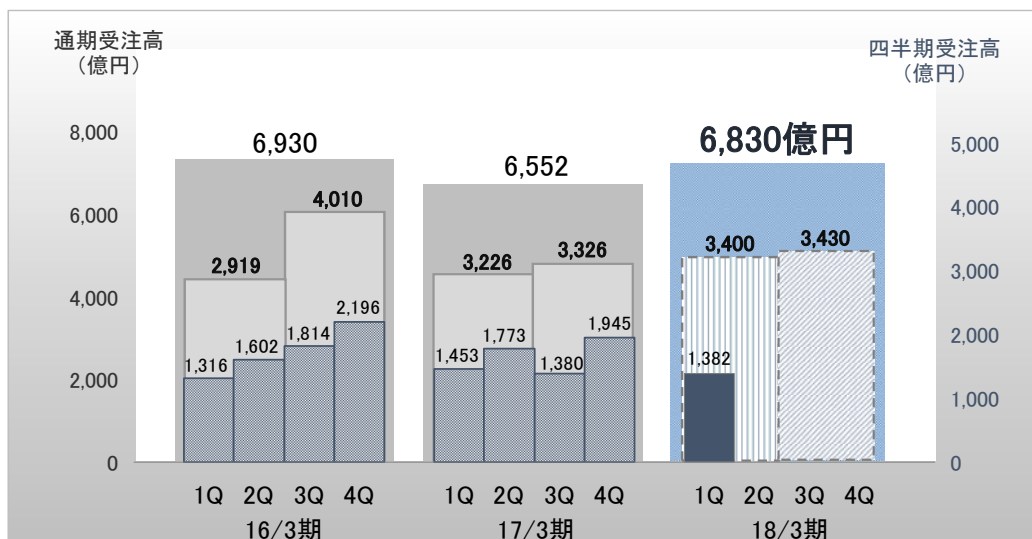


建築資金調達先シェア(着エベース)



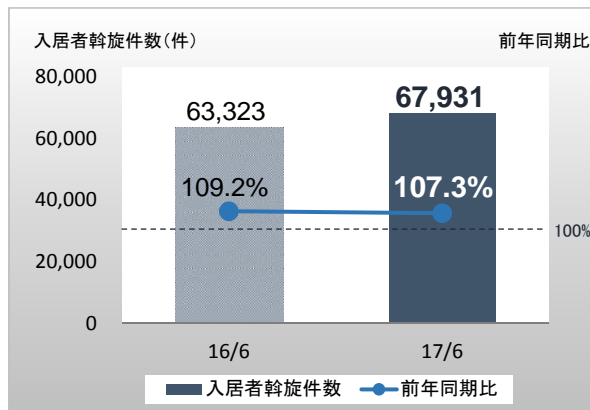
◆**通期受注高計画 6,830億円 (前期比 +4.2%)**

◆**上期受注高計画 3,400億円 (前年同期比 +5.3%)**

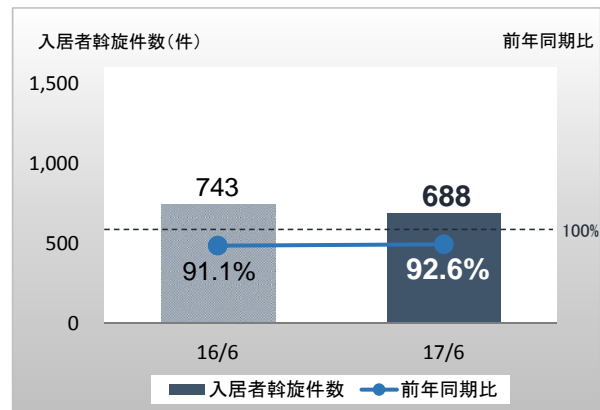


- ◆入居者斡旋件数 68,619件 (前年同期比 +7.1%)
 - 居住用 67,931件 (前年同期比 +7.3%)
 - 事業用 688件 (前年同期比 △7.4%)

居住用

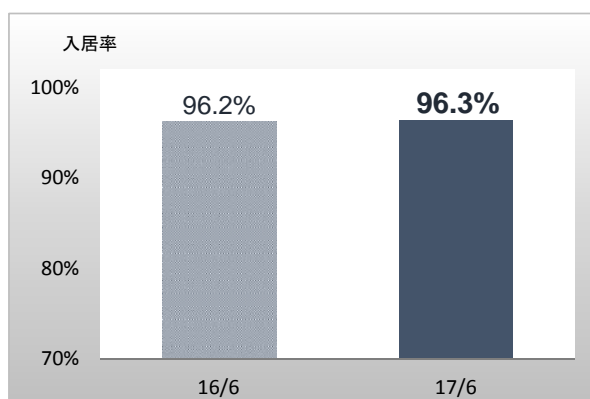


事業用

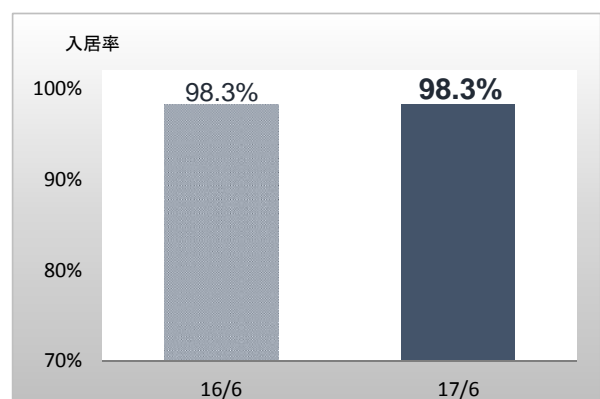


- ◆居住用入居率 96.3% (前年同月比 +0.1p)
- ◆事業用入居率 98.3% (前年同月比 ±0.0p)

居住用



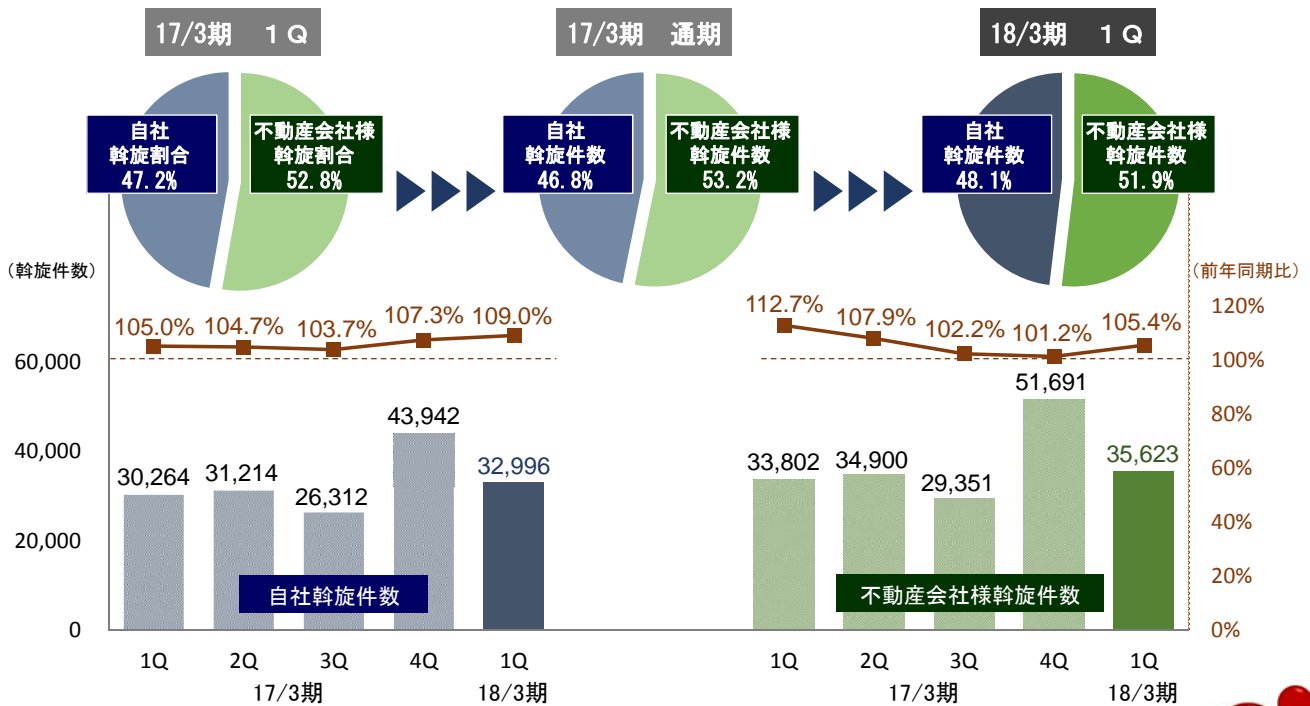
事業用



※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)

入居斡旋関連
斡旋件数の推移

入居者斡旋件数の推移（自社・不動産会社様）



入居斡旋関連
反響増加策

仲介斡旋件数298,000件達成のための戦略

新CM「いい部屋ネット いい部屋ネッツ 登場編」7月より放映開始

●いい部屋ネット いい部屋ネッツ 登場編

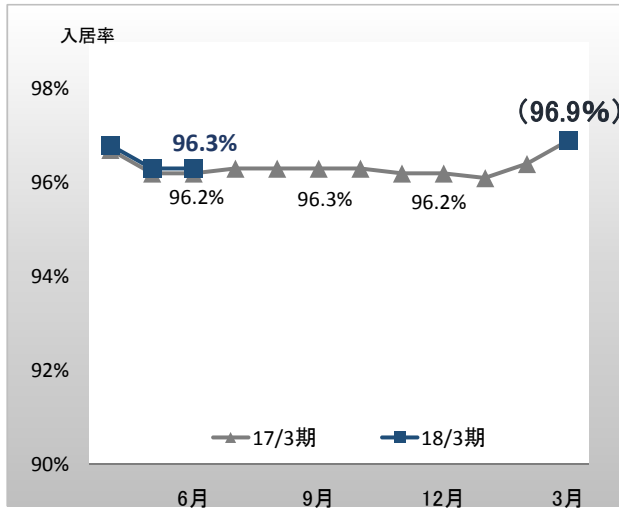


●海外旅行 キャンペーン



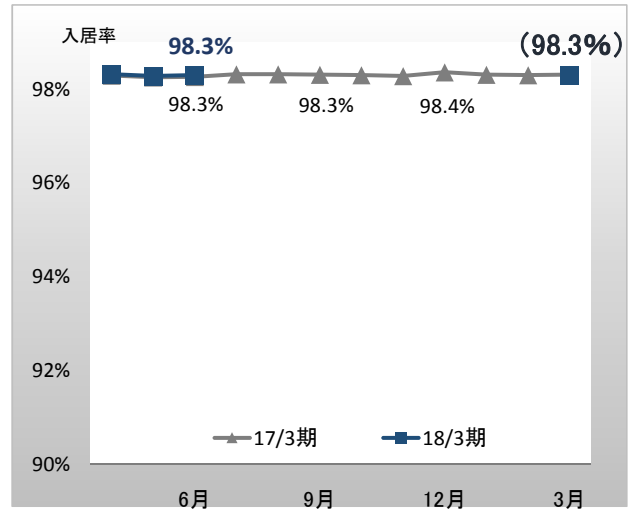
居住用入居率

2018年3月計画 **96.9%**



事業用入居率

2018年3月計画 **98.3%**



Ⅲ. トピックス

Topics

建築家とのコラボレーション企画商品 REFLA（リフラ）販売

REFLA

(2017年7月～)







五感にひらかれた“癒し”を感じる空間演出

- ・視線と風が抜けるLDK
- ・木のぬくもりが感じられるデザイン
- ・“リビング”と“そと”が一体となった“アウトドアリビング”

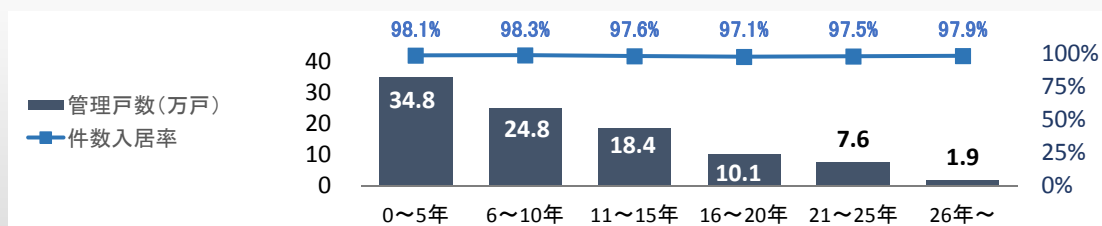


MOUNT FUJI ARCHITECTS STUDIO
原田 真宏・麻魚氏

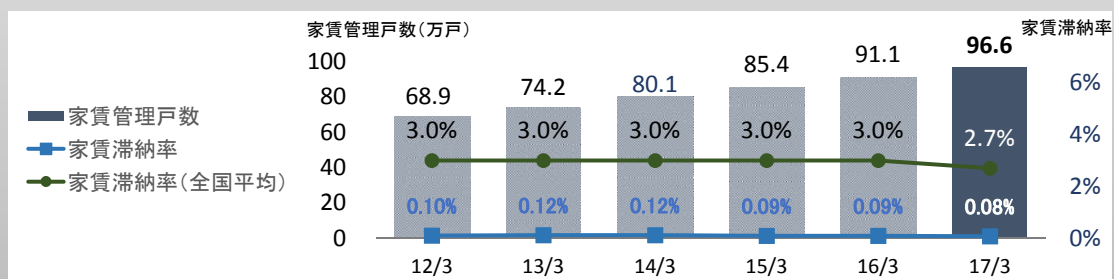
● 独自の管理体制で、高い入居率を維持



● 築年数入居率 築年数が経過しても高い入居率を維持



● 家賃管理力 低いデフォルト率を実現



IV. 資料集

Appendix

単体の損益＜18/3期＞

(単位：百万円)

	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年同期比	18/3期計画
売上高	135,887	151,951	+11.8%	658,800
建設事業	130,509	148,033	+13.4%	652,000
不動産事業等	5,377	3,918	△27.1%	6,800
売上総利益	40,364	47,436	+17.5%	197,700
建設事業	39,735	46,579	+17.2%	195,400
不動産事業等	630	857	+36.0%	2,300
販管費	26,984	29,028	+7.6%	136,200
営業利益	13,380	18,408	+37.6%	61,500
経常利益	26,397	36,424	+38.0%	83,000
当期純利益	21,654	30,211	+39.5%	60,500

主要子会社の損益（建設事業）＜18/3期＞

(単位：百万円)

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	934	1,489	+59.4%	7,000	942	1,046	+11.0%	4,841
売上総利益	△5	△8	—	238	53	59	+11.3%	237
販管費	16	32	+100%	102	17	19	+11.8%	78
営業利益	△22	△40	—	136	35	40	+14.3%	159
経常利益	△12	△23	—	210	36	38	+5.6%	159
当期純利益	78	△17	—	140	24	25	+4.2%	103

不動産事業 売上構成<18/3期>

(単位：百万円)

	15/6		16/6		17/6		前年同期比
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	
一括借上※1	174,102	(91.3%)	185,720	(91.2%)	196,428	(91.2%)	+5.8%
営繕工事	8,059	(4.2%)	6,918	(3.4%)	7,708	(3.6%)	+11.4%
不動産仲介	3,640	(1.9%)	4,087	(2.0%)	3,875	(1.8%)	△5.2%
賃貸事業※2	1,486	(0.8%)	1,538	(0.8%)	1,554	(0.7%)	+1.0%
家賃保証事業	1,484	(0.8%)	2,698	(1.3%)	2,557	(1.2%)	△5.2%
電力事業	990	(0.5%)	1,699	(0.8%)	2,123	(1.0%)	+25.0%
その他	921	(0.5%)	965	(0.5%)	1,092	(0.5%)	+13.2%
合計	190,686	(100.0%)	203,628	(100.0%)	215,341	(100.0%)	+5.8%

※1 賃貸経営受託システムにおける大東建託パートナーズ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-1）<18/3期>

(単位：百万円)

	不動産事業							
	大東建託パートナーズ※1				大東建託リーシング※2			
	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	195,682	207,933	+6.3%	837,815	-	1,498	-	16,000
売上総利益	16,259	17,498	+7.6%	59,278	-	819	-	7,700
販管費	4,143	4,318	+4.2%	20,848	-	273	-	3,900
営業利益	12,115	13,179	+8.8%	38,430	-	545	-	3,800
経常利益	15,032	17,595	+17.1%	43,590	-	545	-	4,800
当期純利益	10,849	13,405	+23.6%	31,017	-	371	-	4,800

※1 2017年4月1日より、「大東建物管理株式会社」から社名変更

※2 2016年10月設立、2017年5月下旬より本格的に活動開始

主要子会社の損益（不動産事業-2）＜18/3期＞

（単位：百万円）

	不動産事業							
	ハウスコム				ハウスリーブ			
	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	2,292	2,463	+7.5%	10,822	2,698	2,557	△5.2%	10,496
売上総利益	2,260	2,400	+6.2%	10,604	2,538	2,401	△5.4%	9,577
販管費	2,113	2,290	+8.4%	9,595	276	683	+147.5%	2,993
営業利益	146	109	△25.3%	1,009	2,262	1,717	△24.1%	6,584
経常利益	148	112	△24.3%	1,247	2,267	1,718	△24.2%	6,592
当期純利益	92	64	△30.4%	796	1,516	1,135	△25.1%	4,540

主要子会社の損益（その他事業-1）＜18/3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			
	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	344	376	+9.3%	1,206	799	941	+17.8%	3,362	485	541	+11.5%	2,382
売上総利益	269	294	+9.3%	931	299	377	+26.1%	1,345	167	257	+53.9%	1,123
販管費	32	45	+40.6%	179	3	5	+66.7%	16	167	197	+18.0%	903
営業利益	236	249	+5.5%	752	295	371	+25.8%	1,329	0	60	—	220
経常利益	236	249	+5.5%	753	304	182	△40.1%	1,198	0	60	—	220
当期純利益	163	164	+0.6%	516	304	182	△40.1%	1,198	△0	59	—	143

主要子会社の損益（その他事業-2）＜18/3期＞

（単位：百万円）

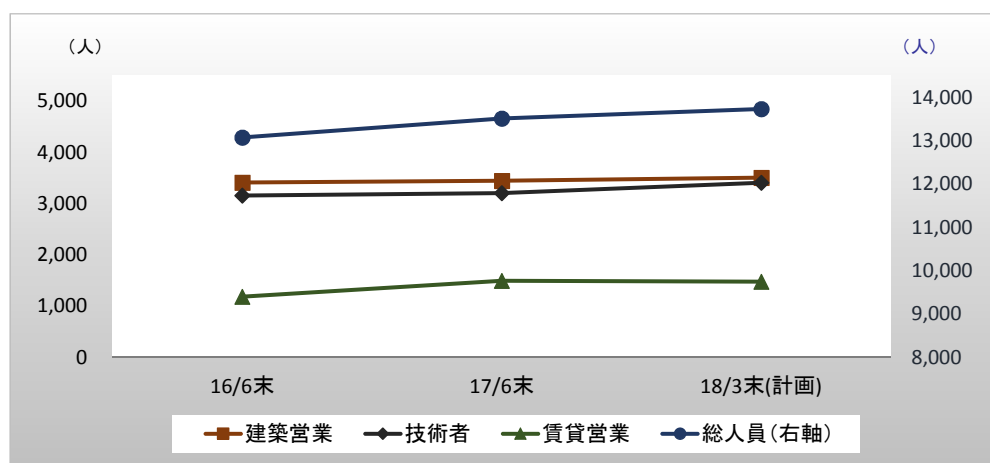
	その他事業(介護事業・ガス供給事業)							
	ケアパートナー				ガスパル※ガスパルグループ合計			
	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	3,471	2,857	△17.7%	11,110	5,863	5,989	+2.1%	24,559
売上総利益	525	398	△24.2%	1,290	2,608	2,618	+0.4%	10,435
販管費	264	247	△6.4%	990	1,400	1,609	+14.9%	6,314
営業利益	260	151	△41.9%	300	1,207	1,008	△16.5%	4,121
経常利益	261	150	△42.5%	295	1,199	959	△20.0%	3,864
当期純利益	166	62	△62.7%	174	862	858	△0.5%	2,648

主要子会社の損益（その他事業-3）＜18/3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			
	17/3期 1Q	18/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画	16/3期 1Q	17/3期 1Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	703	663	△5.7%	2,771	65	2,596	—	19,621
売上総利益	326	314	△3.7%	1,279	5	292	—	2,342
販管費	288	239	△17.0%	953	80	293	266.3%	1,719
営業利益	37	75	+102.7%	326	△75	△1	—	623
経常利益	643	147	△77.1%	2,664	△75	△42	—	272
当期純利益	643	147	△77.1%	238	△75	△43	—	263

職種別社員数の推移（主要3社）

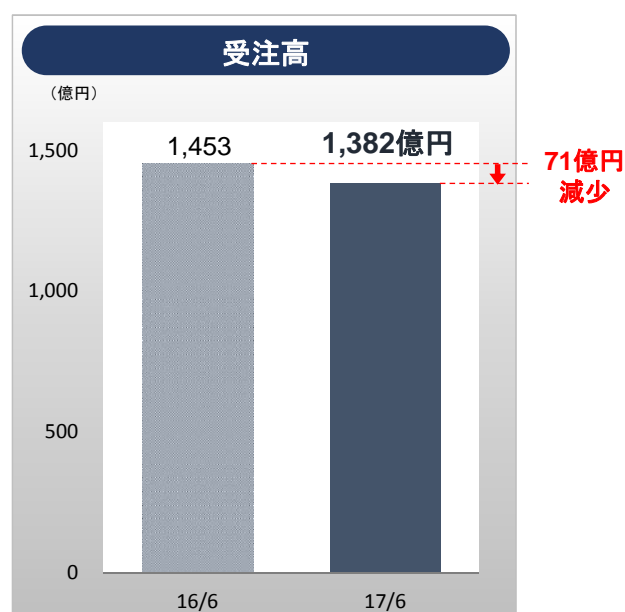


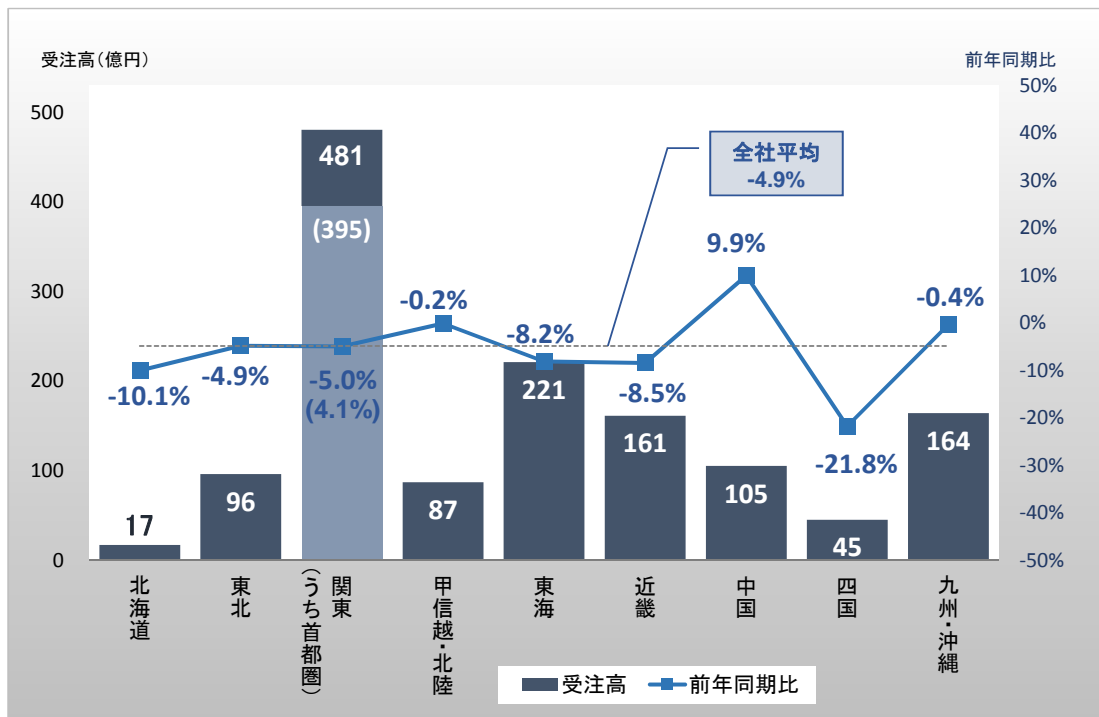
	16/6末	17/6末	(増減)	18/3末計画
総人員	13,060	13,498	+438	13,721
建築営業人員	3,405	3,438	+33	3,500
技術者	3,149	3,197	+48	3,400
賃貸営業人員	1,175	1,485	+310	1,470

2017年3月期第1四半期との比較（受注高）

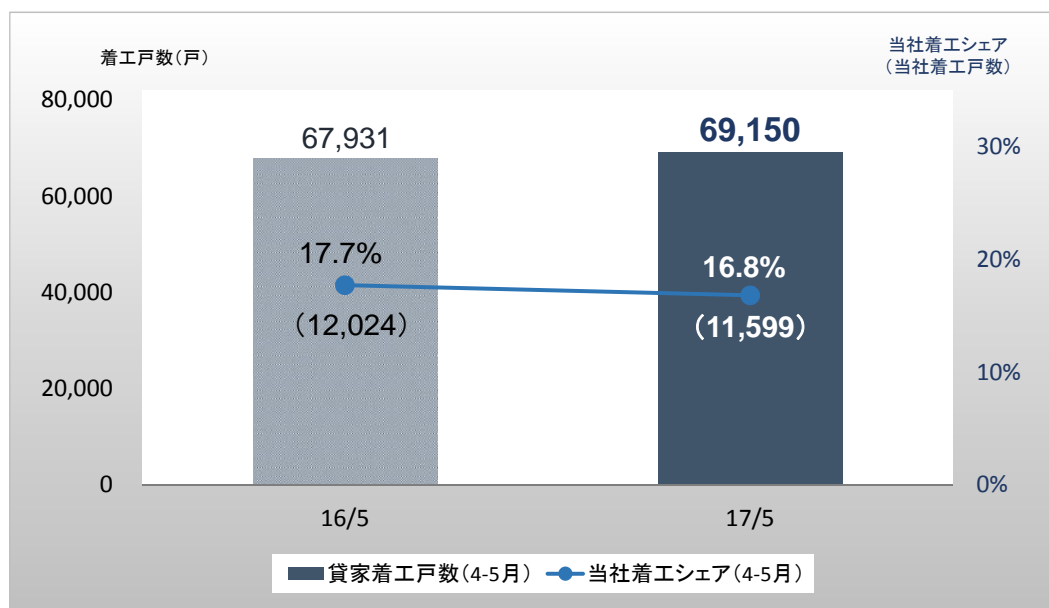
71億円の減少

- ① 件数による影響 $\Delta 90$ 億円
(1,761件 → 1,663件)
- ② 単価による影響 $+57$ 億円
(9,242万円/件 → 9,587万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 $\Delta 27$ 億円
(16.8% → 18.8%)
- ④ 営繕契約による影響 $\Delta 11$ 億円
(119億円 → 108億円)



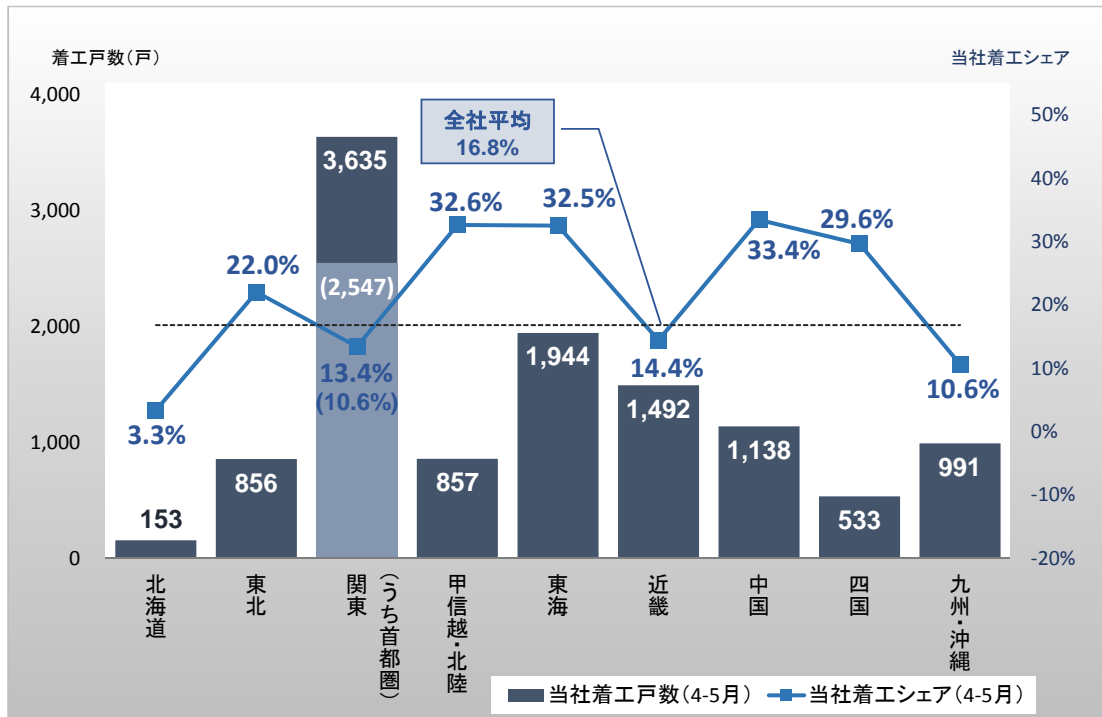


貸家着工戸数と当社着工シェアの推移



(国土交通省：住宅着工統計)

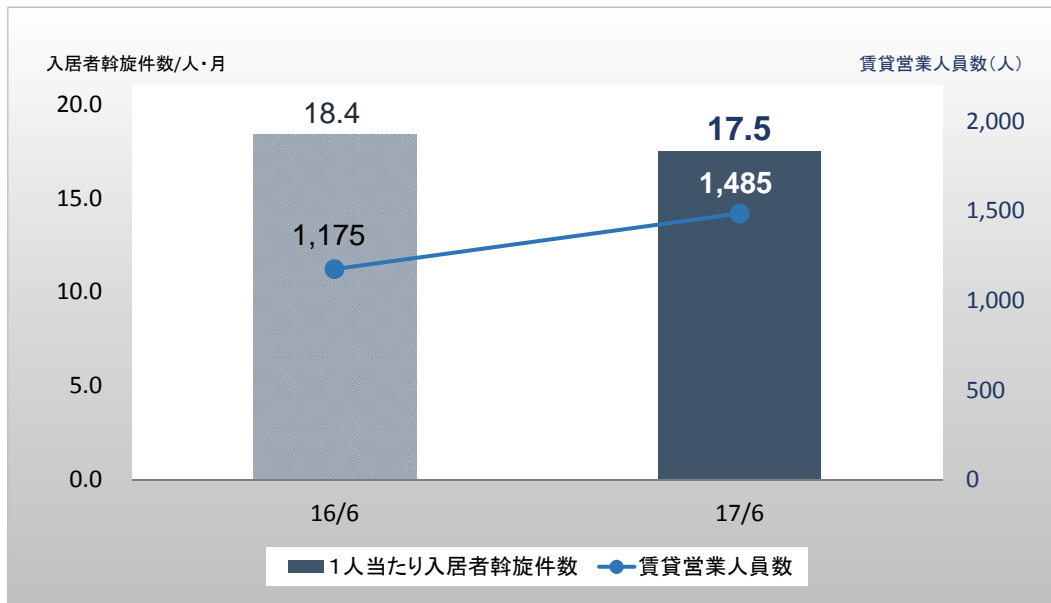
地域別の当社着工戸数と着工シェア



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

43

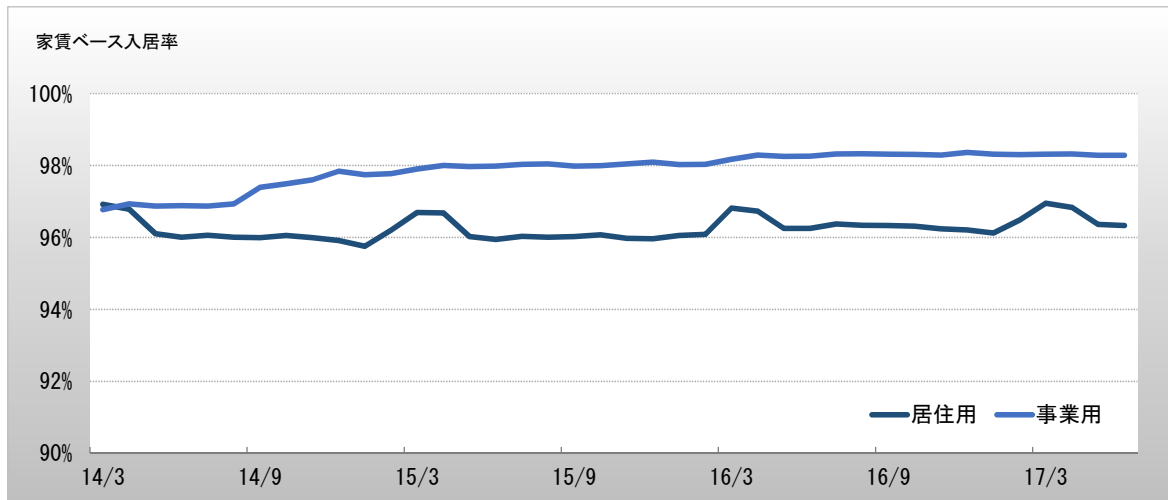
1人当たり入居者斡旋件数の推移 (前期比較)



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

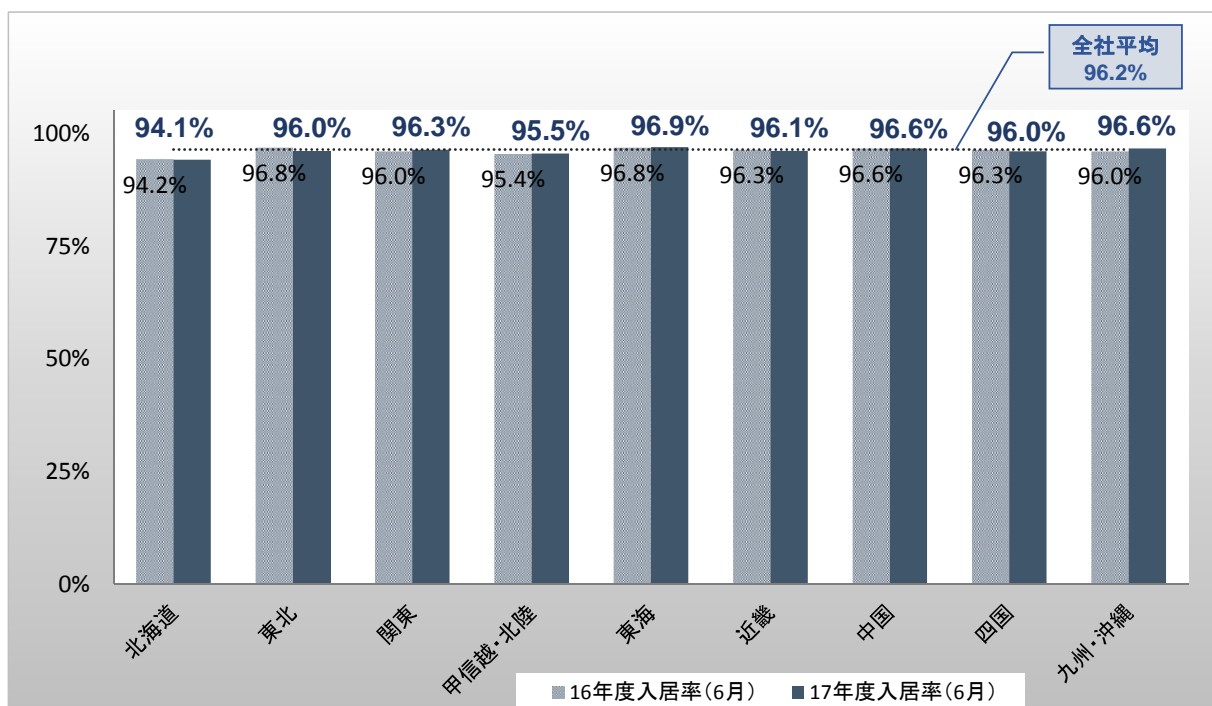
44

入居率（家賃ベース）の推移

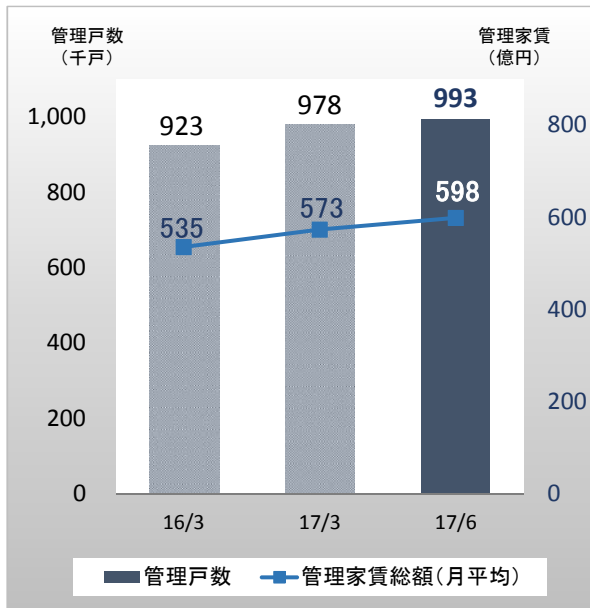


家賃ベース入居率	13/6	14/6	15/6	16/6	17/6	前年同月比
居住用 (%)	95.9%	96.0%	95.9%	96.2%	96.3%	+0.1p
事業用 (%)	95.8%	96.9%	98.0%	98.3%	98.3%	±0.0p

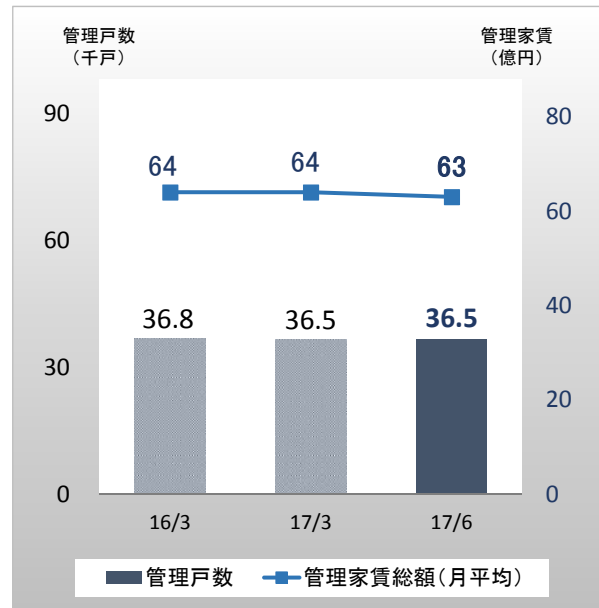
地域別家賃ベース入居率（6月：居住用）



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。