



大東建託株式会社

2018年3月期 第2四半期累計期間 決算説明会

2Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2018

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

目次

I. 2018年3月期第2四半期累計期間の実績 . . .	3
II. 主要指標の実績	14
III. 通期見通し	27
IV. 株主還元	36
V. トピックス	38
VI. 資料集	41

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

I. 2018年3月期 第2四半期累計期間の実績

2Q Financial Results, Year ending March 2018

損益

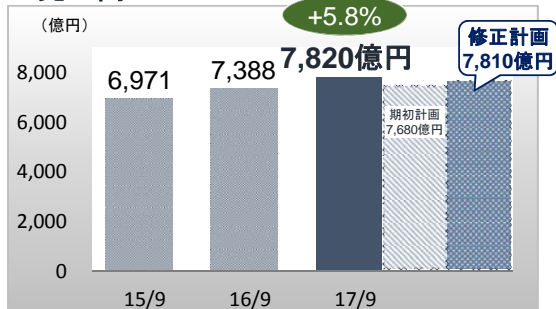
連結PL

損益の状況①

5期連続増収・増益 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

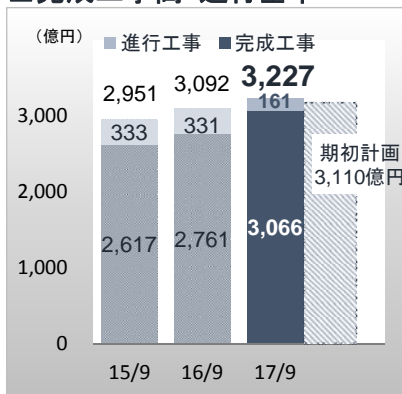
● 期初計画を上回った理由 (営業利益 +147億円)

内 訳	主な理由	
完成工事総利益 ＜+88億円＞	・完成工事高の進捗 総利益率の改善(計画30.6%→32.2%)	+88億円
不動産事業総利益 ＜+15億円＞	・一括借上事業 利益増加 ・原状回復・営繕工事増加 ・太陽光発電事業 利益増加 ・ハウスリーブ 利益増加	+2億円 +9億円 +2億円 +2億円
その他事業総利益 ＜±0億円＞	・ファイナンス利益増加 ・大東建託利益増加 ・ガスパル利益増加 ・大東エナジー利益減少	+1億円 +2億円 +1億円 △4億円
販管費 ＜△44億円＞	・人員計画の未達 ・CM放映、広告費抑制 ・その他(ソフトウェア償却費等)	△20億円 △8億円 △16億円

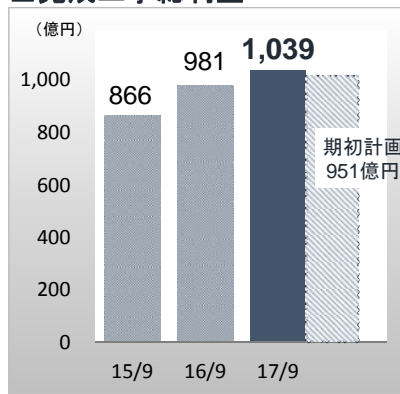
(単位：億円)

	2016/9	2017/9	(前年同期比)
完成工事高	3,092	3,227	(+4.3%)
完成工事総利益	981	1,039	(+5.9%)
営業利益	554	600	(+8.3%)

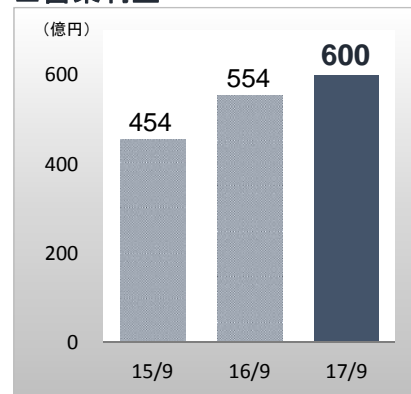
■ 完成工事高・進行基準



■ 完成工事総利益



■ 営業利益



損益

建設セグメント②

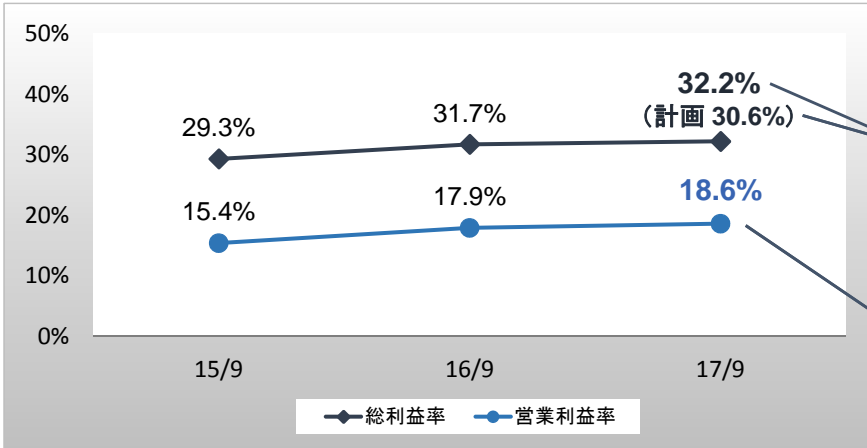
セグメント別損益（建設事業）

	2016/9	2017/9	(前年同期との差)
総利益率	31.7%	32.2%	(+0.5p)
営業利益率	17.9%	18.6%	(+0.7p)

前期差異 +0.5p内訳

- ① 労務費 ±0.0p
- ② 資材費 ±0.0p
- ③ 為替 Δ0.1p
- ④ 繰延利益の戻し (貸付債権売却) +0.6p

■ 総利益率・営業利益率



計画差異 +1.6p内訳

- ① 労務費 +1.0p
- ② 資材費 +0.2p
- ③ 為替 +0.4p
- ④ 繰延利益の戻し (貸付債権売却) ±0.0p

経費抑制等による
営業利益率の改善

損益

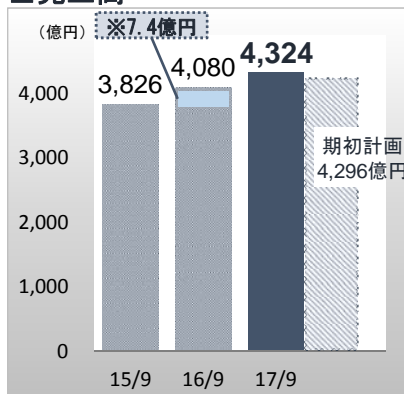
不動産セグメント①

セグメント別損益（不動産事業）

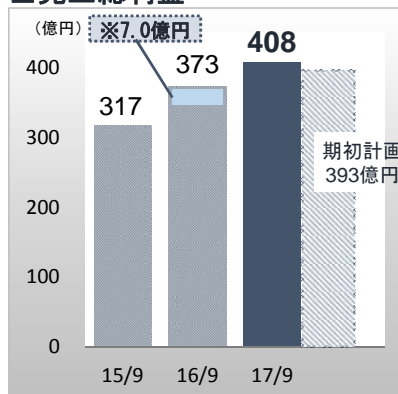
(単位：億円)

	2016/9	2017/9	(前年同期比)
売上高	4,080	4,324	(+6.0%)
売上総利益	373	408	(+9.2%)
営業利益	183	204	(+11.5%)

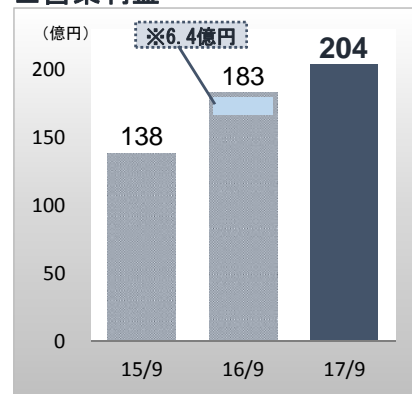
■ 売上高



■ 売上総利益



■ 営業利益



※ハウスリーブの決算期変更（2月→3月）による増加分

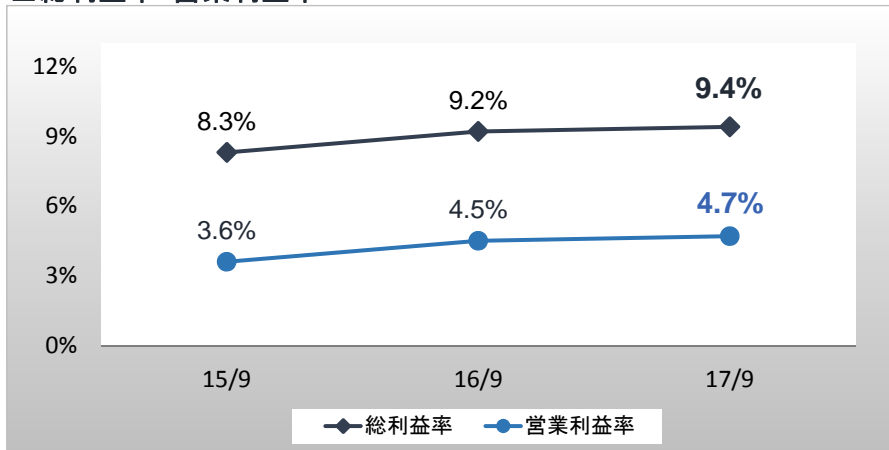
損益

不動産セグメント②

セグメント別損益（不動産事業）

	2016/9	2017/9	(前年同期との差)
総利益率	9.2%	9.4%	(+0.2p)
営業利益率	4.5%	4.7%	(+0.2p)

■ 総利益率・営業利益率



損益

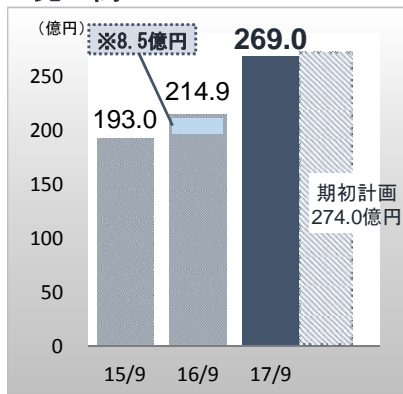
その他セグメント

セグメント別損益（その他事業）

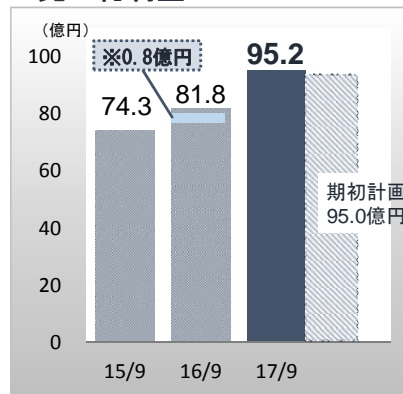
(単位：億円)

	2016/9	2017/9	(前年同期比)
売上高	214.9	269.0	(+25.2%)
売上総利益	81.8	95.2	(+16.5%)
営業利益	42.3	52.1	(+23.1%)

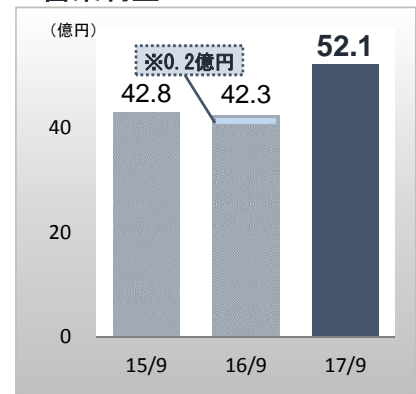
■ 売上高



■ 売上総利益



■ 営業利益



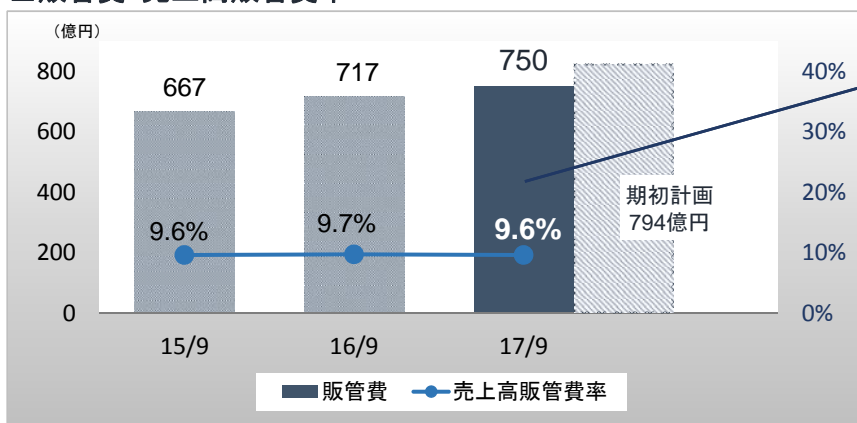
※ケアパートナーの決算期変更（2月→3月）による増加分

(単位：億円)

	2016/9	2017/9	(前年同期比)
販管費	717	750	(+4.6%)
売上高販管費率	9.7%	9.6%	[Δ0.1p]

[] : 前年同期との差

■ 販管費・売上高販管費率



前期差異 +33億円内訳

- ①人件費 Δ4億円
- ②広告宣伝費 +8億円
- ③その他 +29億円

(単位：億円)

2016年9月末

2017年3月末

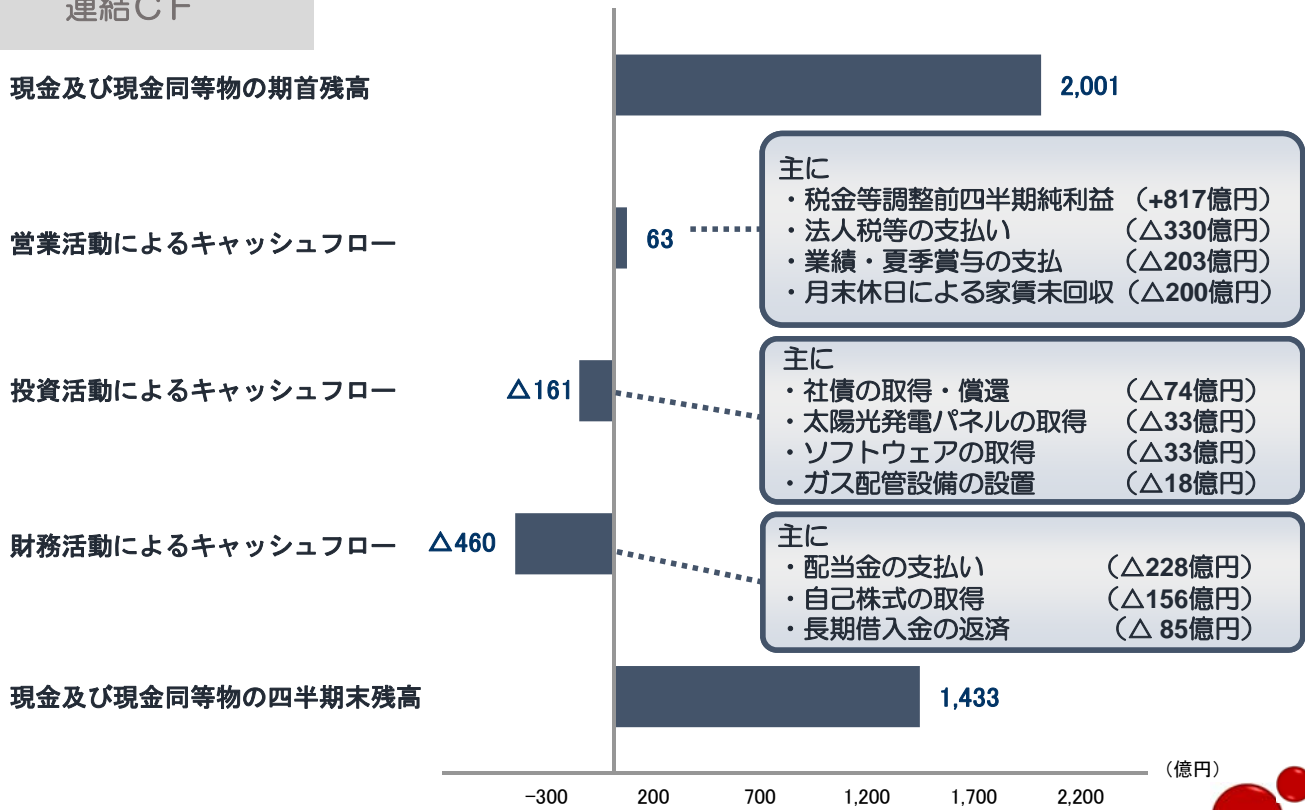
2017年9月末

項目	2016年9月末	2017年3月末	2017年9月末
流動資産	4,807	5,097 (+290)	4,676 (Δ421)
流動負債	2,789	3,379 (+590)	2,837 (Δ542)
固定負債	1,921	1,679 (Δ242)	1,688 (+9)
負債合計	4,711	5,059 (+348)	4,525 (Δ534)
固定資産	2,556	2,716 (+160)	2,810 (+94)
純資産	2,651	2,754 (+103)	2,961 (+207)
資産合計	7,363	7,814 (+451)	7,487 (Δ327)
負債純資産合計	7,363	7,814 (+451)	7,487 (Δ327)

自己資本比率	36.1%
1株当たり純資産	3,475.87円
1株当たり四半期純利益	652.75円

自己資本比率	35.3%
1株当たり純資産	3,630.59円
1株当たり当期純利益	1,072.64円

自己資本比率	40.0%
1株当たり純資産	3,969.75円
1株当たり四半期純利益	740.39円



Ⅱ. 主要指標の実績

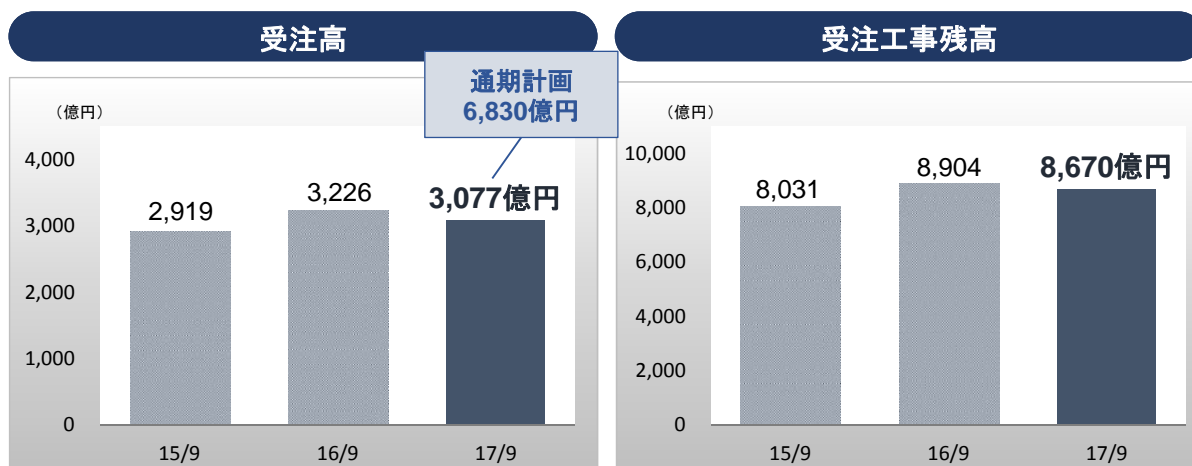
Key Figures

受注関連

受注高と受注工事残高の推移

受注高
受注工事残高

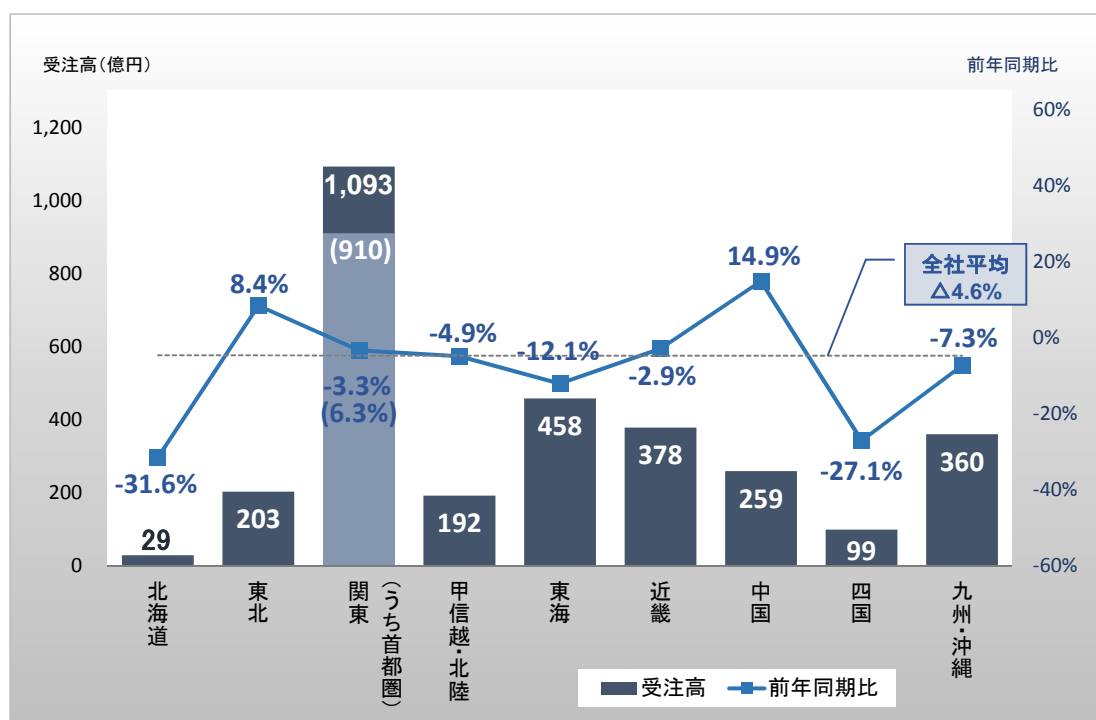
- ◆受注高 3,077億円 (前年同期比 $\Delta 4.6\%$)
- ◆受注工事残高 8,670億円 (前年同期比 $\Delta 2.6\%$)
- 受注高<通期> 6,830億円 (前期比 +4.2%)



受注関連

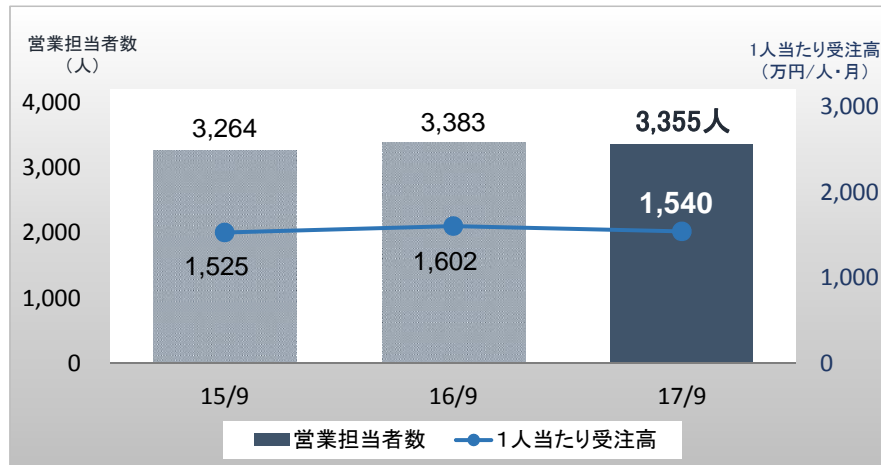
地域別の受注高

地域別受注高



◆営業担当者数〈9月末〉 3,355人 (前年同期比 △28人)

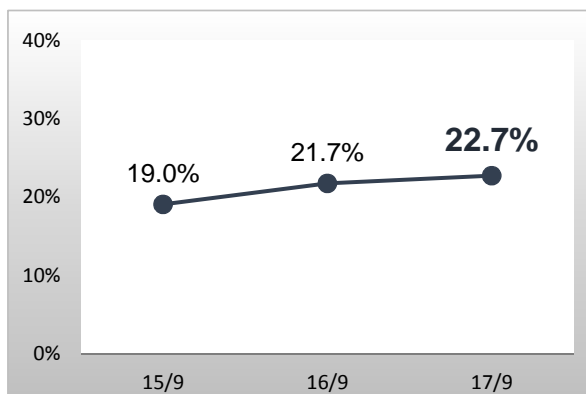
◆1人当たり受注高 1,540万円/月 (前年同期比 △62万円)



◆中層比率 22.7% (前年同期比 +1.0p)

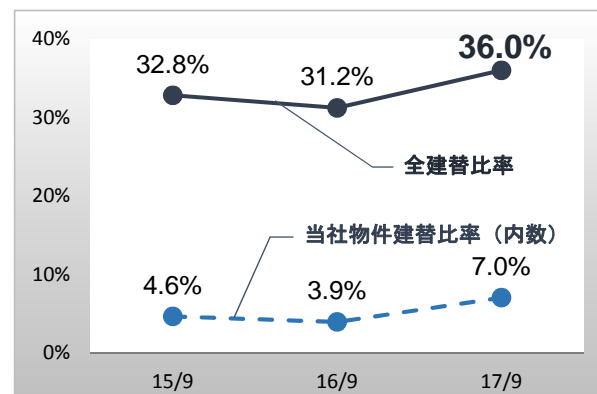
◆建替比率 36.0% (前年同期比 +4.8p)

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

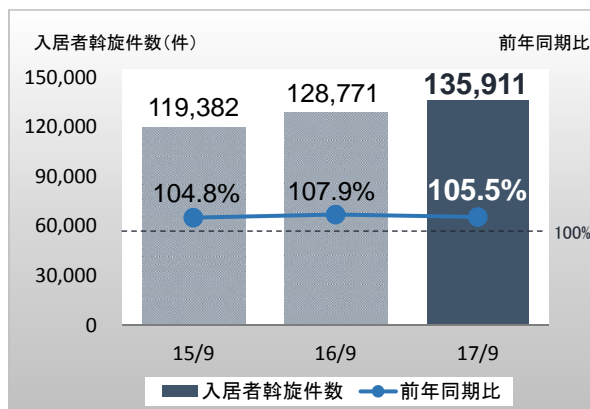


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

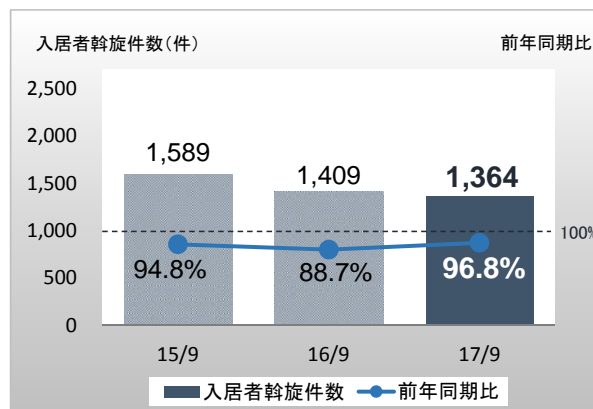
入居者斡旋件数

◆入居者斡旋件数	137,275件(前年同期比	+5.5%)
●居住用	135,911件(前年同期比	+5.5%)
●事業用	1,364件(前年同期比	△3.2%)
◆入居者斡旋計画<通期>	298,000件(前期比	+5.9%)

居住用



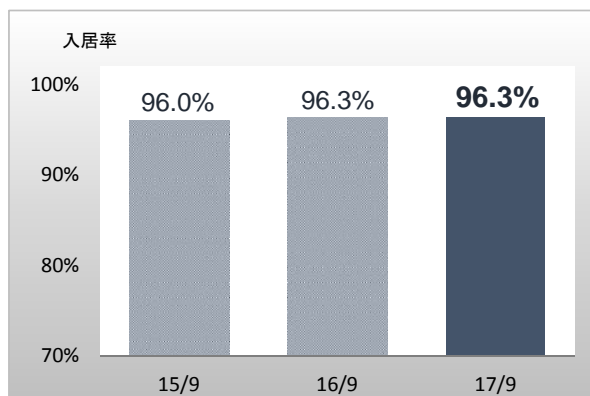
事業用



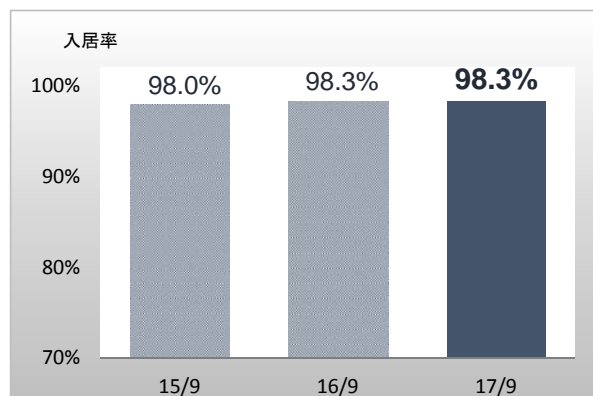
入居率①

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

居住用



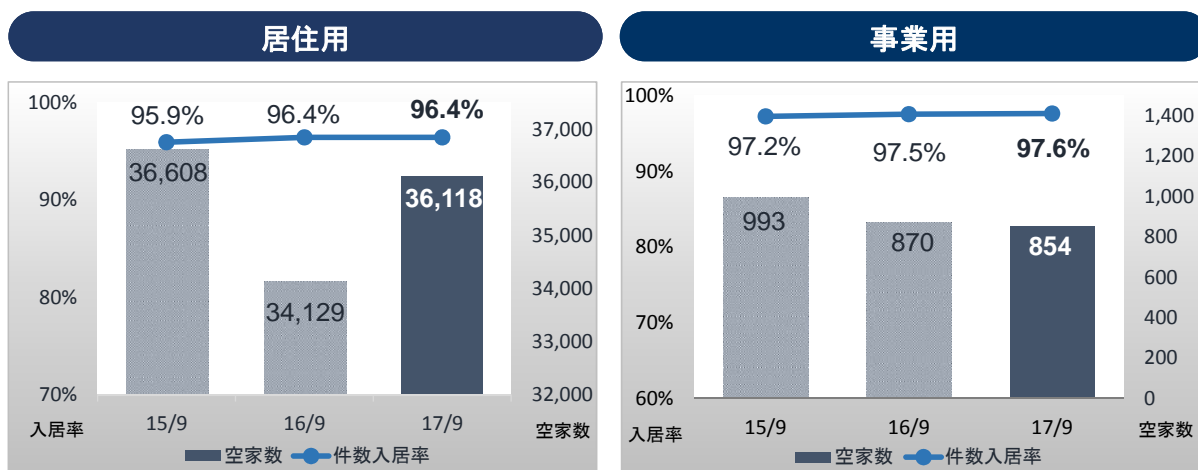
事業用



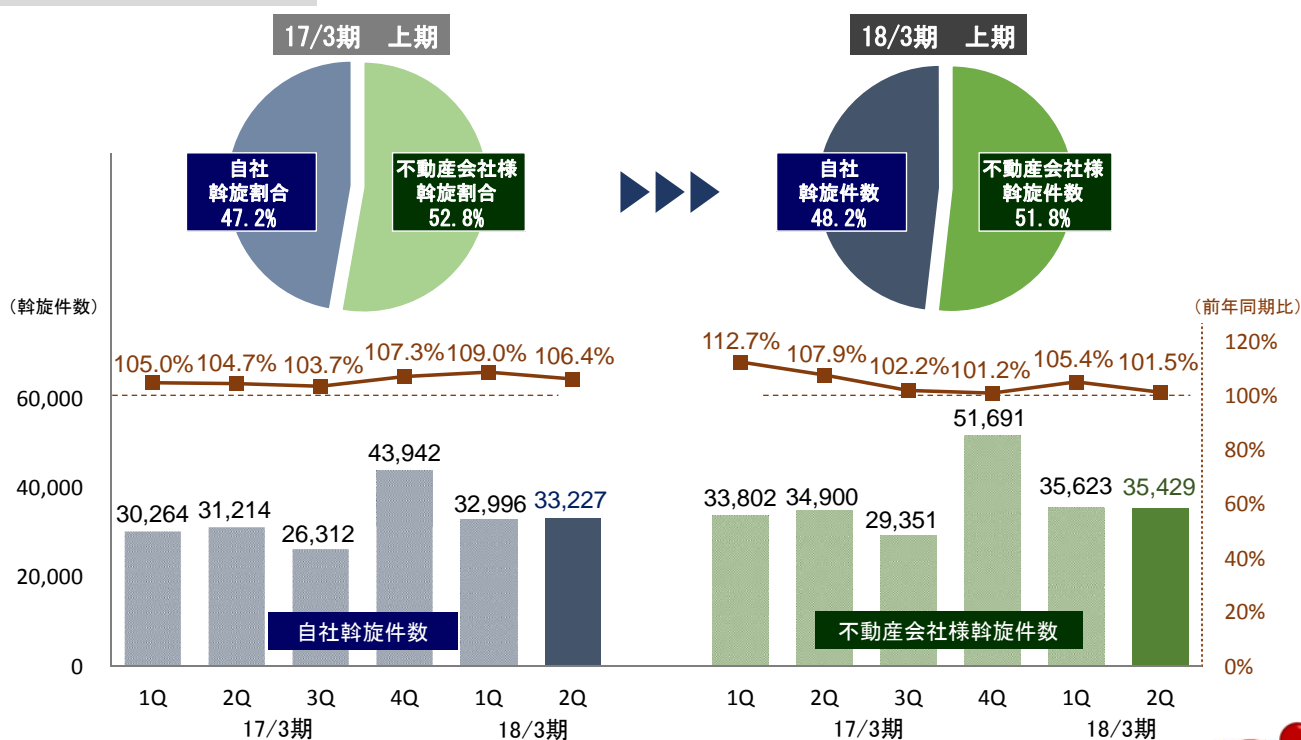
*家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

◆居住用件数入居率 96.4%（前年比 ±0.0p）

◆事業用件数入居率 97.6%（前年比 +0.1p）



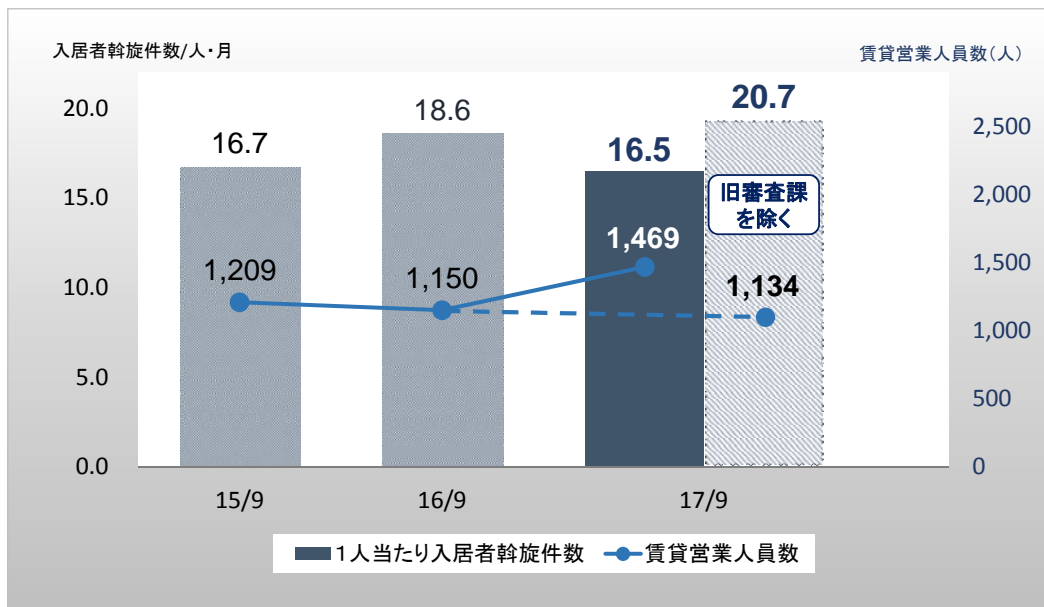
※件数入居率 = 1 - (空家数 / 管理戸数)



入居斡旋関連

入居者斡旋効率

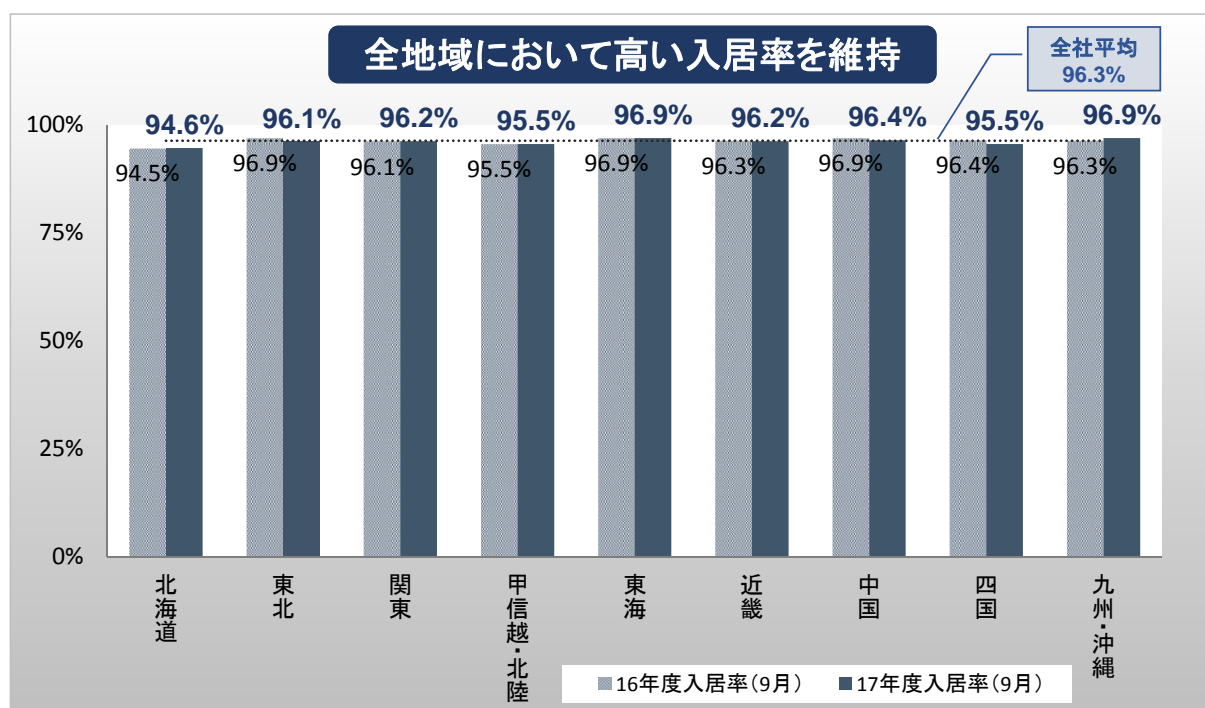
1人当たり入居者斡旋件数の推移



入居斡旋関連

地域別入居率

地域別家賃ベース入居率（9月：居住用）



Ⅲ. 通期見通し

Financial Forecasts

27

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

通期見通し

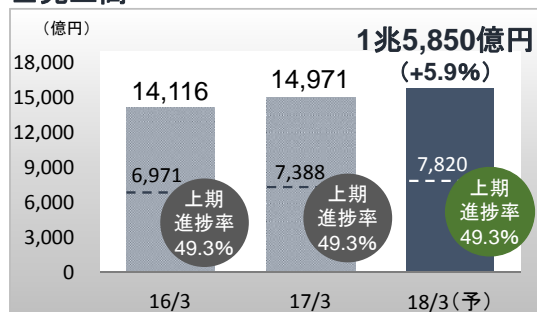
連結PL

損益見通し

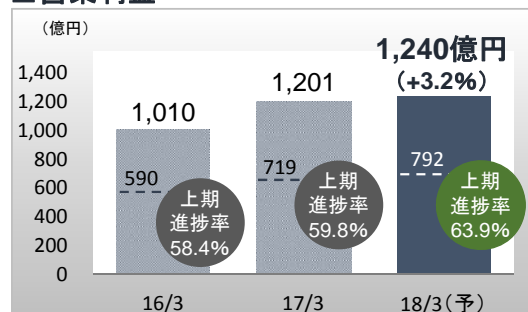
期初公表値に変更はありません

() : 前年同期比

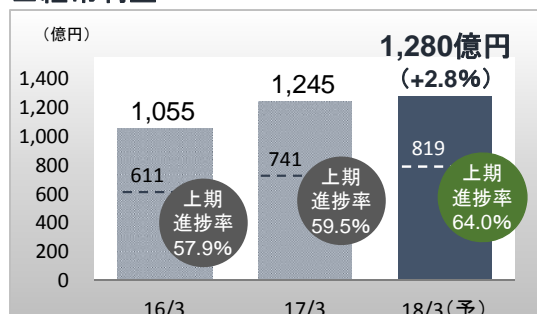
■売上高



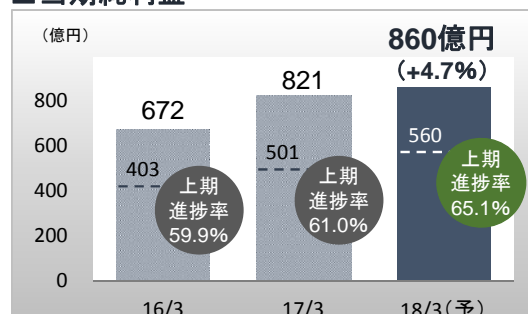
■営業利益



■経常利益



■当期純利益*

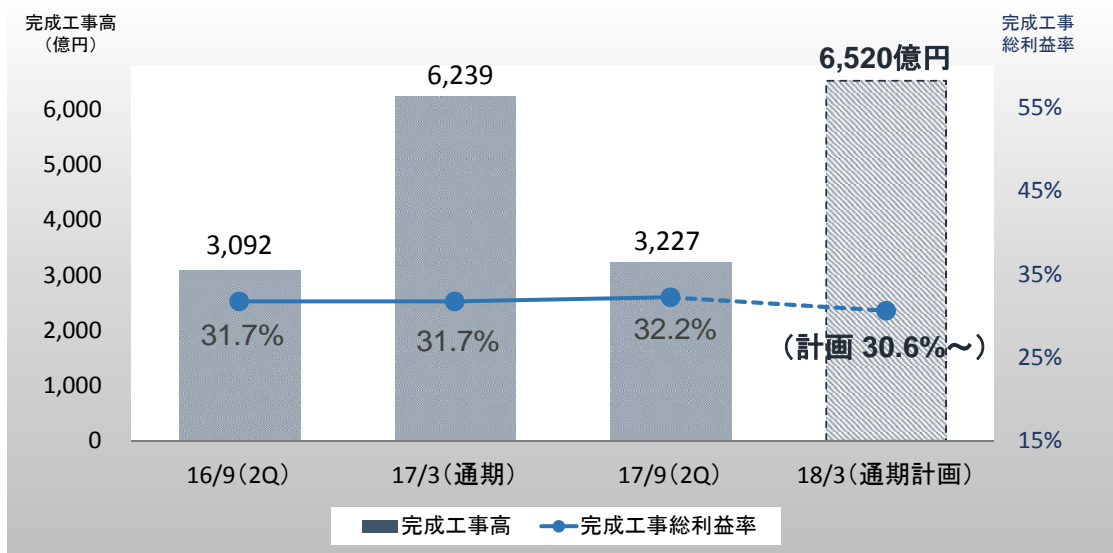


※親会社株主に帰属する当期純利益

28

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

◆完成工事高計画<通期> 6,520億円 (前期比 +4.5%)

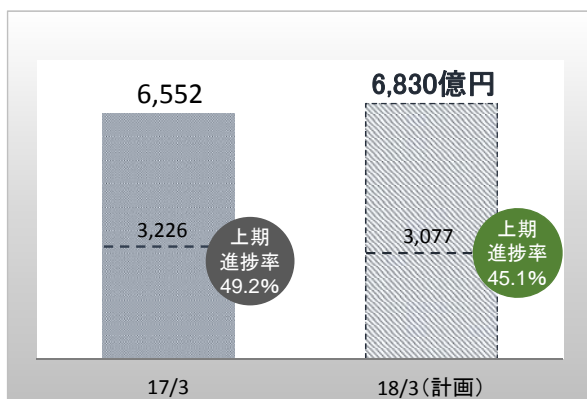


◆受注高・受注工事残高計画

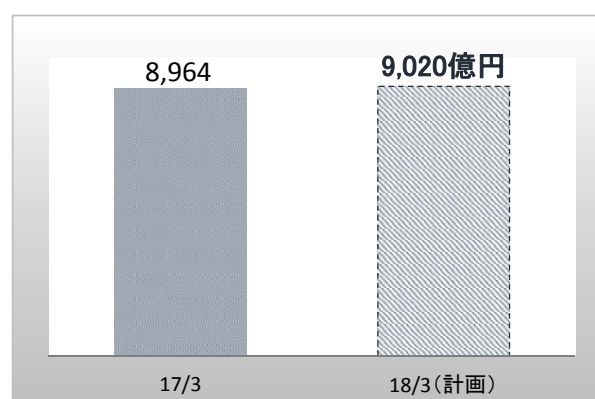
●受注高<通期> 6,830億円 (前期比 +4.2%)

●受注工事残高<18/3期末> 9,020億円 (前期比 +0.6%)

受注高

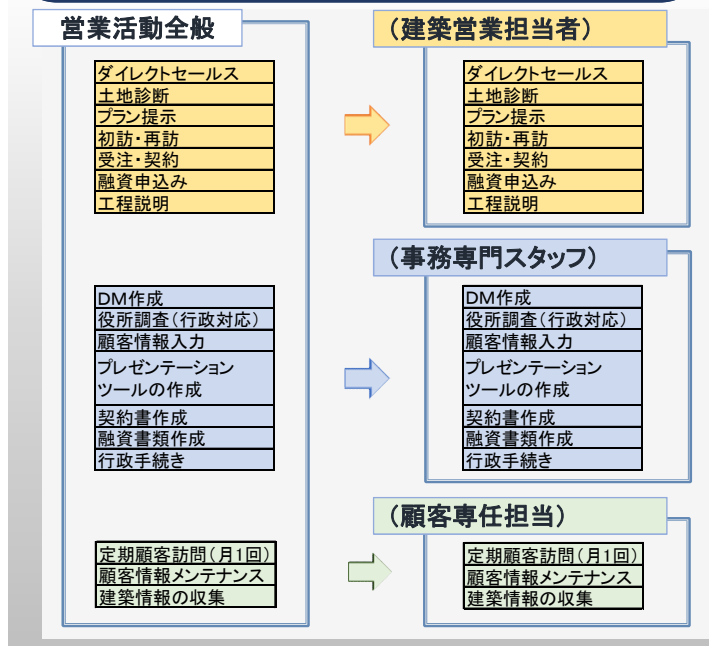


受注工事残高



受注戦略①

「営業付随業務」・「既存顧客対応業務」を分離
下期より大型支店で試行開始




新規顧客獲得へ向け
インセンティブ制度を改定



受注戦略②


IT先端技術を活用した受注活動

 建設予定地での
バーチャル
プレゼンテーション

 建設敷地で具体的イメージを想起

 図面での
3Dプレゼン
テーション

 臨場感あふれるプレゼンテーションが可能

 3D
ウォークイン
パース

 建物・敷地・外構・外観を立体的に表現

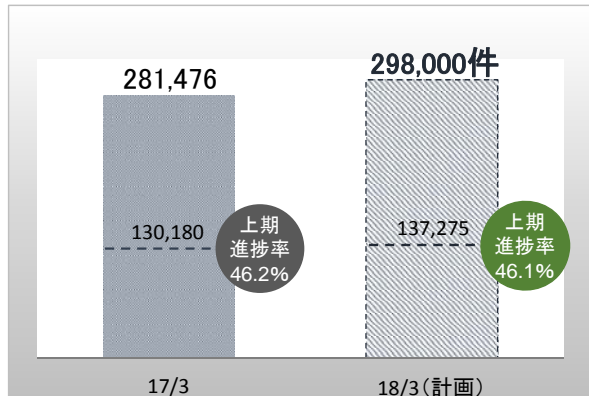
◆入居者斡旋計画<通期> 298,000件 (前期比 +5.9%)

◆入居率計画<3月>

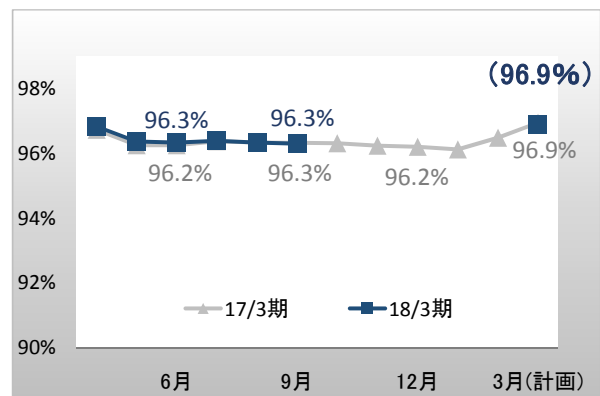
●居住用 96.9% (前期比 ±0.0%)

●事業用 98.3% (前期比 ±0.0%)

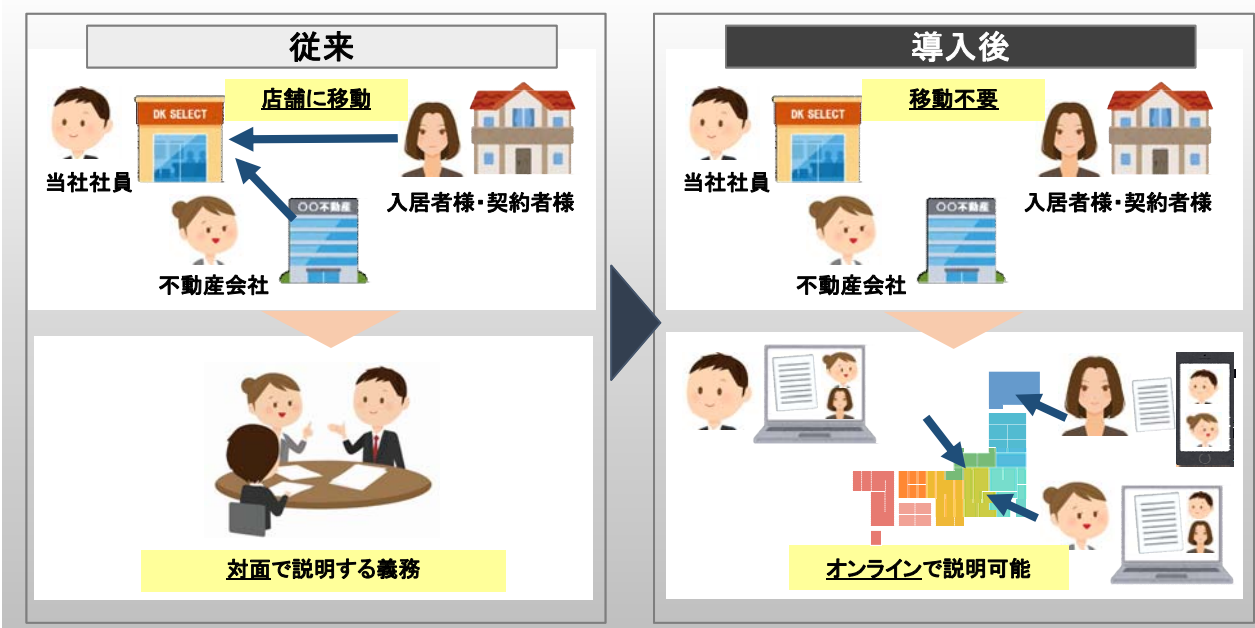
入居者斡旋件数



入居率(居住用)



遠隔地の契約者様でも、移動することなく『重要事項説明』を受けることが可能に

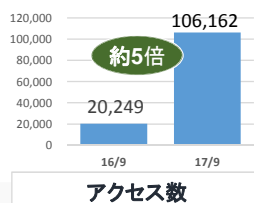


多言語化対応により反響増加

5カ国語に対応(英・中・韓・西・葡)



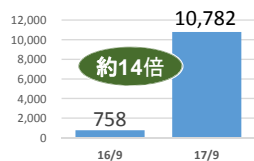
●いい部屋ネット



アクセス数



●サポートセンター



■問い合わせ対応件数

CMを積極的に投入

いい部屋ネットCM いい部屋ネッツ子シリーズ

登場篇



CM好感度ランキング※で1位を獲得



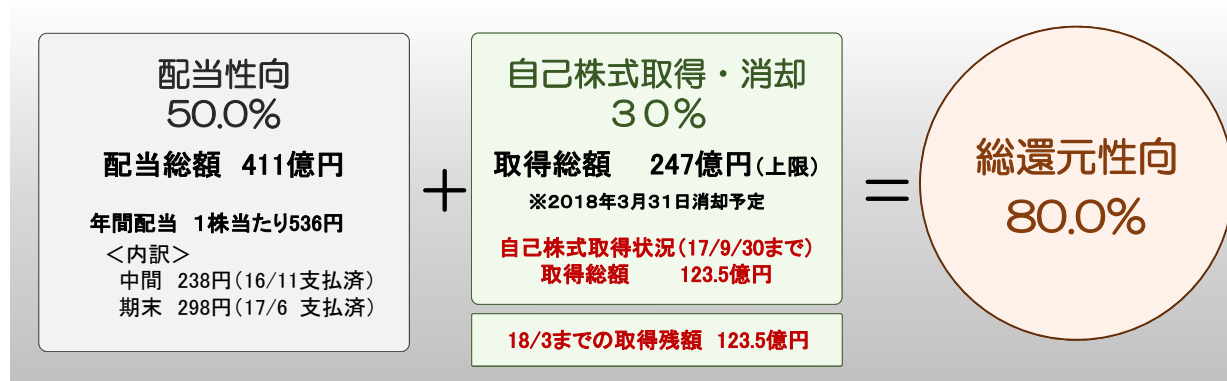
街中篇

※CM総合研究所 「2017年7月度調査 住宅・建設業類」

IV. 株主還元

Shareholders return

2017年3月期 株主還元



2018年3月期 株主還元

- 中間配当 279円(前期比 +41円増配) <11月17日支払予定>
- 年間配当<計画> 559円(前期比 +23円増配)

V. トピックス

Topics

新しい防犯ブランド『DK SELECT セキュリティ』の導入開始(10月16日～)



「近づけない」「入らせない」「万が一にはしっかりガード」
大東建託のDK SELECTセキュリティ

(資料は一例です。地域・建物によって、導入される仕様・設備・規格が異なります。)

●防犯優良賃貸※



外 ・不審者が隠れにくい、
侵入しにくい建築計画

設 ・防犯性能の高い住宅部品の使用
・非常警報装置の設置

管 ・盗難防止のための、駐輪場等の対策
・地区全体の防犯性の向上に努める


▲TVインターホン


▲非常警報機


▲防犯カメラ


▲防犯メモリーキー
防犯サムターン


▲CPサッシ

●ホームセキュリティ
室内センサーなどにより異常を検知し警備員が駆けつけ




●集合玄関オートロック



※防犯優良賃貸・・・第三者機関(全国防犯協会連合会、一般財団法人ベターリビング)が設けた防犯に関する認定制度
2017年9月に**賃貸住宅として初めて登録を受けた当社建物が完成**

建設・住宅・不動産部門で7回連続8回目の1位を獲得



ディスクロージャー
2017年度 優良企業

SAAJ 日本証券アナリスト協会
The Securities Analysts Association of Japan




▲表彰式の様子

これまでの順位

年度	順位
平成29年度	第1位
平成27年度	第1位
平成26年度	第1位
平成25年度	第1位
平成24年度	第1位
平成22年度	第1位
平成21年度	第1位
平成20年度	第2位
平成19年度	第3位
平成18年度	第1位

※平成23年度および28年度は、
建設・住宅・不動産部門での評価は休止

VI. 資料集

Appendix

セグメント別の損益＜18/3期＞

《建設事業》

(単位：百万円)

	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年同期比	18/3期計画	計画増減率
完成工事高	309,293	322,701	+4.3%	652,000	+4.5%
完成工事総利益	98,151	103,984	+5.9%	199,300	+0.8%
(完成工事総利益率)	31.7%	32.2%	+0.5p	30.6%	△1.1p
営業利益	55,484	60,088	+8.3%	112,800	+3.4%
(営業利益率)	17.9%	18.6%	+0.7p	17.3%	△0.2p

《不動産事業》

(単位：百万円)

	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年同期比	18/3期計画	計画増減率
不動産事業売上高	408,083	432,465	+6.0%	869,700	+5.5%
不動産事業総利益	37,366	40,802	+9.2%	76,300	+4.9%
(不動産事業総利益率)	9.2%	9.4%	+0.2p	8.8%	±0.0p
営業利益	18,366	20,474	+11.5%	32,400	+9.4%
(営業利益率)	4.5%	4.7%	+0.2p	3.7%	+0.1p

《その他の事業》

(単位：百万円)

	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年同期比	18/3期計画	計画増減率
その他の事業売上高	21,495	26,902	+25.2%	63,300	+30.4%
その他の事業総利益	8,180	9,528	+16.5%	20,700	+35.8%
(その他の事業総利益率)	38.1%	35.4%	△2.7p	32.7%	+1.3p
営業利益	4,239	5,219	+23.1%	10,900	+45.9%
(営業利益率)	19.7%	19.4%	△0.3p	17.2%	+1.8p

単体の損益<18/3期>

(単位：百万円)

	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年同期比	18/3期計画
売上高	320,109	328,137	+2.5%	658,800
建設事業	309,318	322,697	+4.3%	652,000
不動産事業等	10,790	5,440	△49.6%	6,800
売上総利益	99,058	103,625	+4.6%	197,700
建設事業	97,640	102,055	+4.5%	195,400
不動産事業等	1,418	1,569	+10.7%	2,300
販管費	56,638	58,151	+2.7%	136,200
営業利益	42,420	45,474	+7.2%	61,500
経常利益	56,559	64,879	+14.7%	83,000
当期純利益	42,147	49,596	+17.7%	60,500

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

43

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 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	2,434	3,845	+58.0%	7,000	2,270	2,406	+6.0%	4,841
売上総利益	47	88	+85.5%	238	116	135	+16.8%	237
販管費	41	64	+55.6%	102	36	39	+9.1%	78
営業利益	6	23	+279.8%	136	79	96	+20.3%	159
経常利益	27	60	+119.6%	210	80	96	+19.7%	159
当期純利益	105	39	△62.5%	140	53	62	+17.9%	103

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

44

不動産事業 売上構成<18/3期>

(単位：百万円)

	16/3期 2Q		17/3期 2Q		18/3期 2Q		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前年同期比
一括借上※1	349,659	(91.4%)	372,623	(91.3%)	394,153	(91.1%)	+5.8%
営繕工事	15,817	(4.1%)	14,047	(3.4%)	14,502	(3.4%)	+3.2%
不動産仲介	7,221	(1.9%)	8,055	(2.0%)	7,707	(1.8%)	△4.3%
家賃保証事業	2,974	(0.8%)	4,845	(1.2%)	5,187	(1.2%)	+7.1%
電力事業	2,154	(0.6%)	3,498	(0.9%)	4,314	(1.0%)	+23.3%
賃貸事業※2	3,001	(0.8%)	3,133	(0.8%)	2,995	(0.7%)	△4.4%
その他	1,856	(0.4%)	1,878	(0.4%)	3,604	(0.8%)	+91.9%
合計	382,685	(100.0%)	408,083	(100.0%)	432,465	(100.0%)	+6.0%

※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 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	392,840	417,700	+6.3%	837,815	—	5,504	—	16,000
売上総利益	29,936	32,943	+10.0%	59,278	—	2,271	—	7,700
販管費	8,102	9,394	+15.9%	20,848	—	1,239	—	3,900
営業利益	21,833	23,548	+7.9%	38,430	—	1,032	—	3,800
経常利益	24,970	28,240	+13.1%	43,590	—	1,033	—	4,800
当期純利益	17,745	20,750	+16.9%	31,017	—	655	—	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11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							
	ハウスリーブ				ハウスコム			
	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	4,845	5,187	+7.1%	10,496	4,617	4,909	+6.3%	10,822
売上総利益	4,536	4,858	+7.1%	9,577	4,539	4,780	+5.3%	10,604
販管費	469	1,384	+195.0%	2,993	4,230	4,454	+5.3%	9,595
営業利益	4,067	3,474	△14.6%	6,584	308	325	+5.5%	1,009
経常利益	4,074	3,476	△14.7%	6,592	305	329	+7.9%	1,247
当期純利益	2,719	2,350	△13.6%	4,540	194	206	+6.1%	796

主要子会社の損益（金融事業）＜18/3期＞

（単位：百万円）

	金融事業											
	大東ファイナンス				少額短期保険ハウスガード				D.T.C			
	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	682	757	+11.0%	1,206	922	1,081	+17.3%	2,382	1,380	1,675	+21.4%	3,362
売上総利益	532	593	+11.5%	931	327	525	+60.4%	1,123	526	667	+26.8%	1,345
販管費	73	76	+3.7%	179	327	401	+22.9%	903	6	9	+46.5%	16
営業利益	458	516	+12.7%	752	0	123	—	220	520	658	+26.5%	1,329
経常利益	458	516	+12.7%	753	0	123	—	220	529	469	△11.3%	1,198
当期純利益	316	349	+10.3%	516	△0	109	—	143	529	469	△11.3%	1,198

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(ガス供給事業・介護事業)							
	ガスパルグループ				ケアパートナー			
	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	10,738	10,664	△0.7%	24,559	6,165	5,844	△5.2%	11,110
売上総利益	4,378	4,547	+3.8%	10,435	848	800	△5.6%	1,290
販管費	2,920	3,176	+8.8%	6,314	474	455	△3.9%	990
営業利益	1,458	1,370	△6.0%	4,121	374	345	△7.7%	300
経常利益	1,452	1,268	△12.7%	3,864	375	345	△8.0%	295
当期純利益	967	924	△4.4%	2,648	222	218	△2.1%	174

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

49

主要子会社の損益（その他事業-2）＜18/3期＞

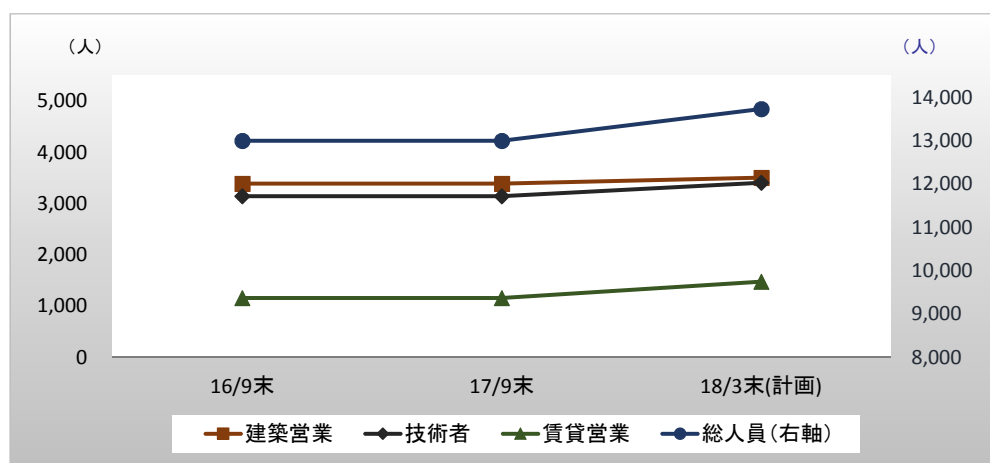
（単位：百万円）

	その他事業(電力供給事業・海外事業)							
	大東エナジー				DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD.			
	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 2Q	18/3期 2Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	448	5,836	—	19,621	1,227	1,336	+8.9%	2,771
売上総利益	76	440	+474.2%	2,342	560	613	+9.5%	1,279
販管費	285	501	+75.4%	1,719	463	475	+2.5%	953
営業利益	△209	△61	—	623	96	138	+43.4%	326
経常利益	△214	△155	—	272	479	404	△15.7%	264
当期純利益	△215	△155	—	263	479	404	△15.7%	238

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

50

職種別社員数の推移（主要3社）



	16/9末	17/9末	(増減)	18/3末計画
総人員(主要3社)	12,985	13,480	+495	13,721
建築営業人員	3,383	3,355	△28	3,500
技術者	3,138	3,208	+70	3,400
賃貸営業人員	1,150	1,469	+319	1,470

51

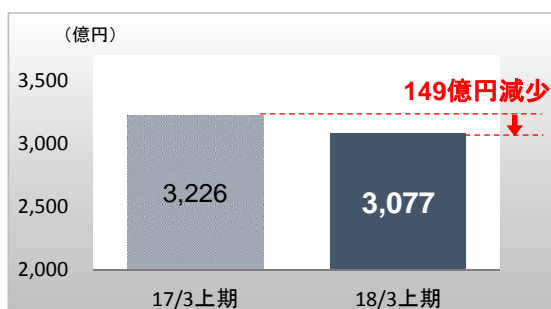
Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

前期上期・下期との比較（受注高）

2017年3月期/上期との比較

149億円の減少

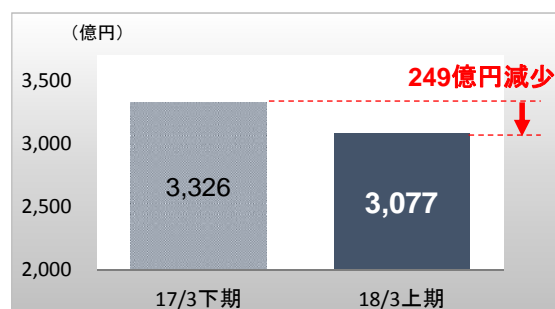
- ① 件数による影響 $\Delta 260$ 億円
(3,782件 → 3,507件)
- ② 単価による影響 $+177$ 億円
(9,454万円/件 → 9,959万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 $\Delta 52$ 億円
(15.8% → 17.6%)
- ④ 营繕契約による影響 $\Delta 14$ 億円
(254億円 → 240億円)



2017年3月期/下期との比較

249億円の減少

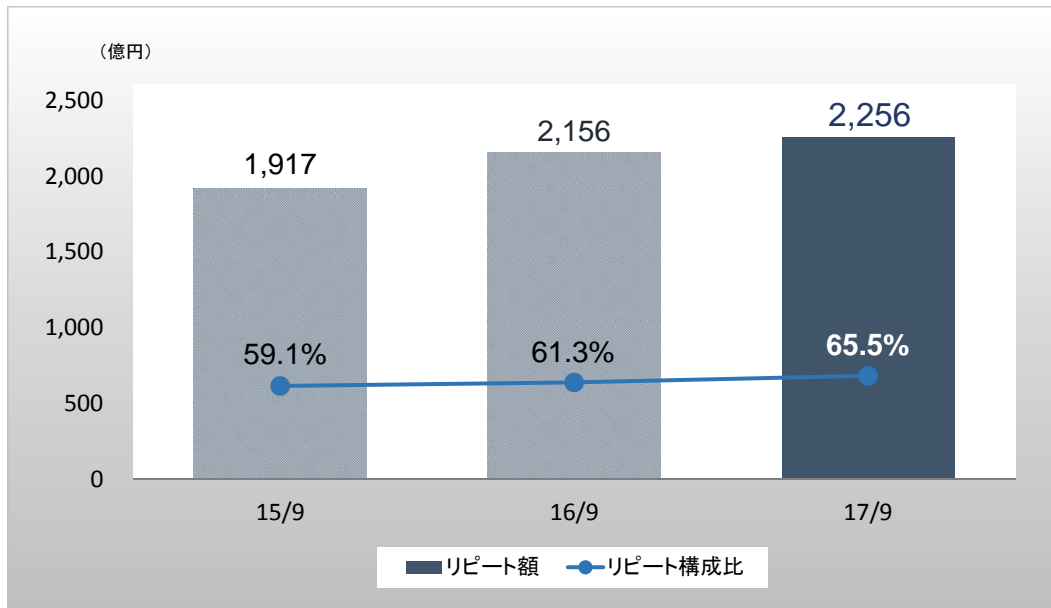
- ① 件数による影響 $\Delta 349$ 億円
(3,865件 → 3,507件)
- ② 単価による影響 $+74$ 億円
(9,748万円/件 → 9,959万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 $+80$ 億円
(18.1% → 17.6%)
- ④ 营繕契約による影響 $\Delta 54$ 億円
(294億円 → 240億円)



52

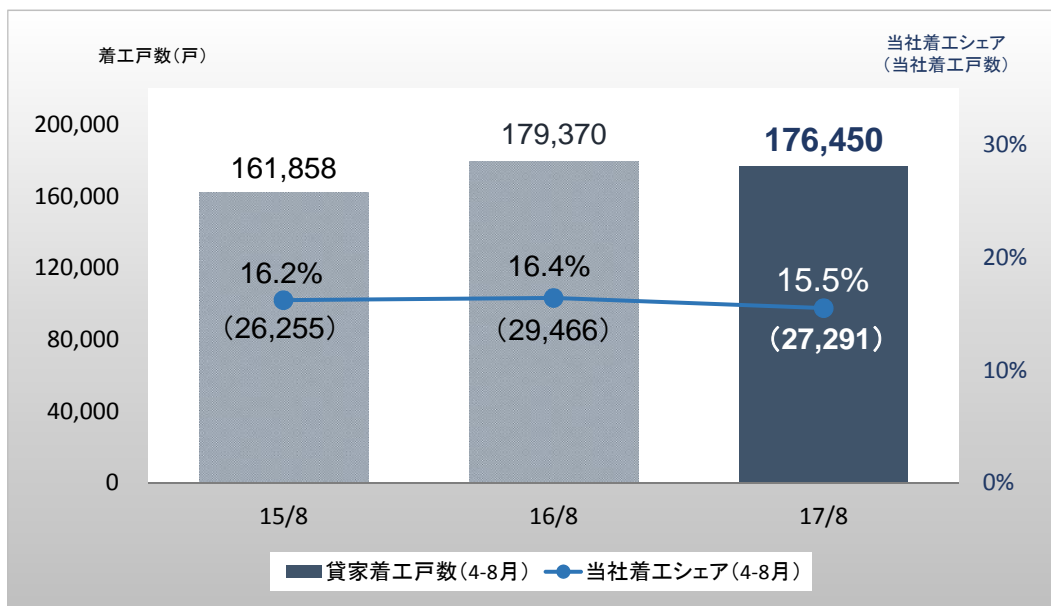
Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

リピート受注の推移



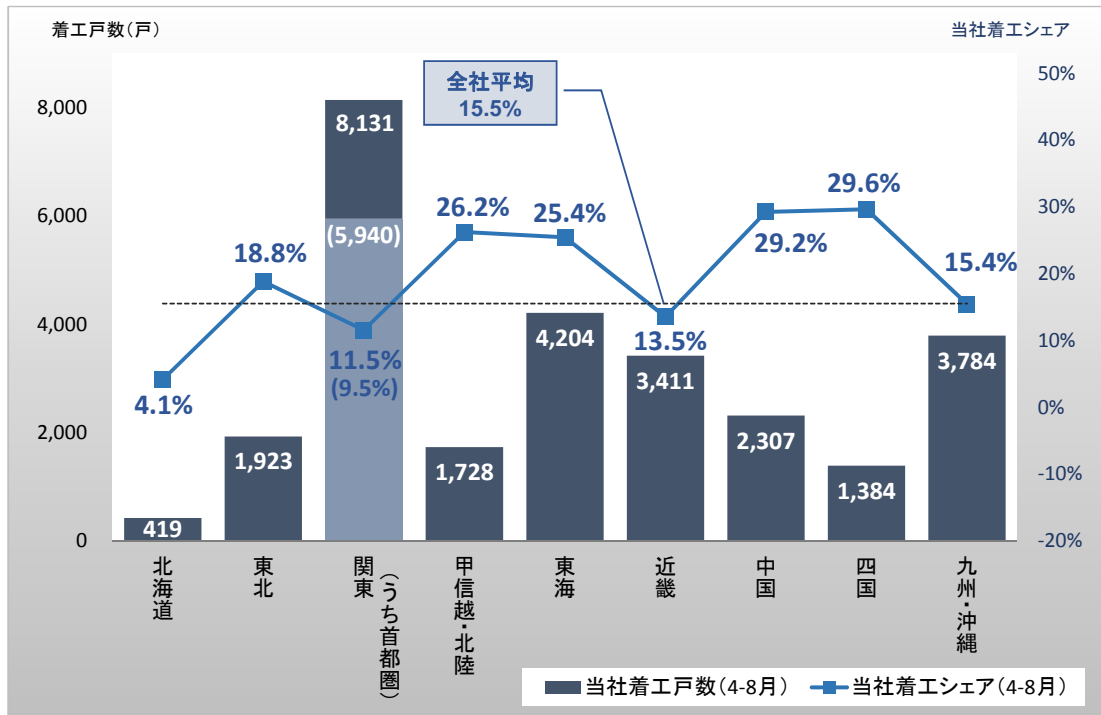
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

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)

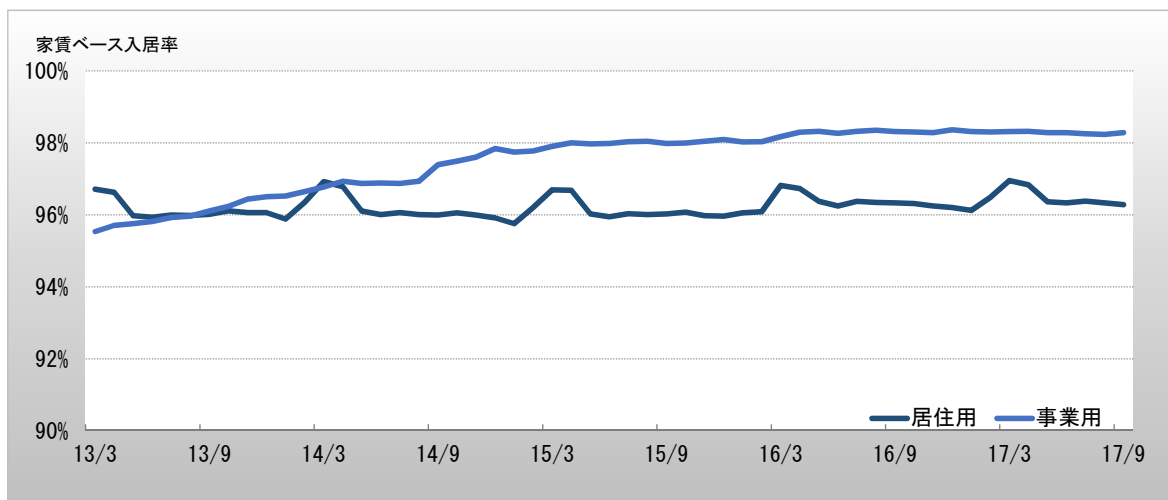
地域別の当社着工戸数と着工シェア



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

55

入居率（家賃ベース）の推移

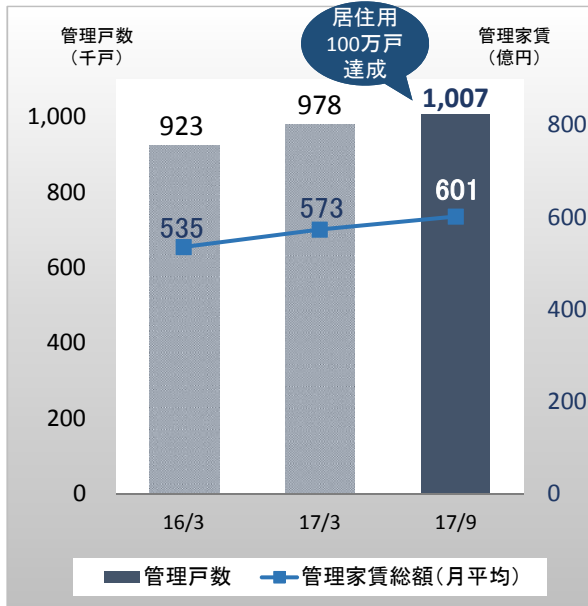


家賃ベース入居率	13/9	14/9	15/9	16/9	17/9	前年同月比
居住用(%)	96.0%	96.0%	96.0%	96.3%	96.3%	±0.0p
事業用(%)	96.1%	97.4%	98.0%	98.3%	98.3%	±0.0p

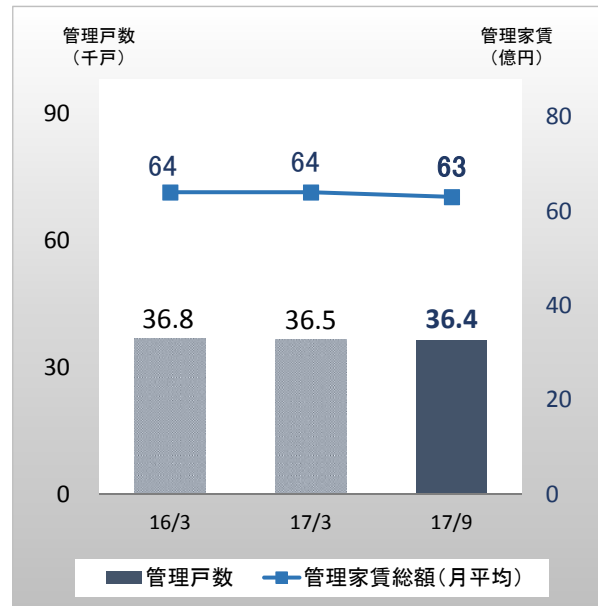
Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

56

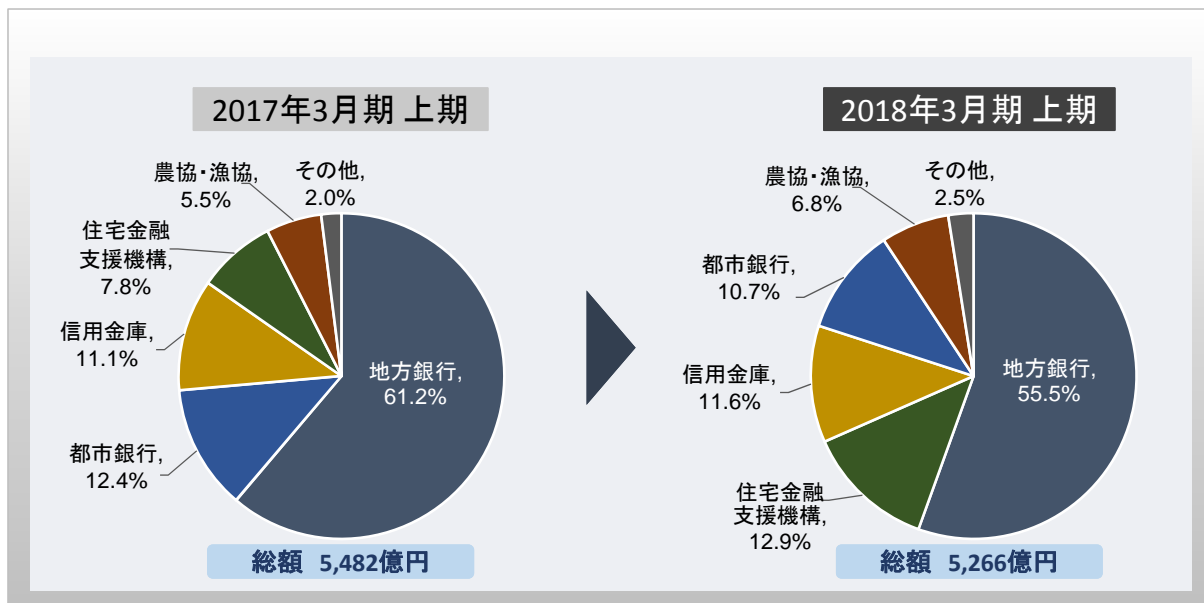
居住用



事業用



建築資金調達先シェア(融資確定ベース)



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。