



# 大東建託株式会社

## 2018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, 2018

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

### 目次

I. 2018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 . . . . .	13
III. 通期 見通し . . . . .	23
IV. トピックス . . . . .	27
V. 資料集 . . . . .	29

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

# I. 2018年3月期 第3四半期累計期間の実績

3Q Financial Results, Year ending March 2018

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

3

損益

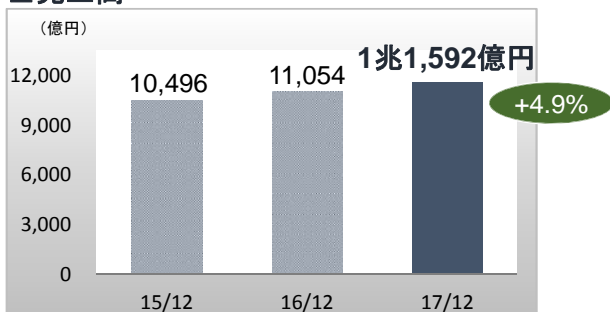
連結PL

損益の状況

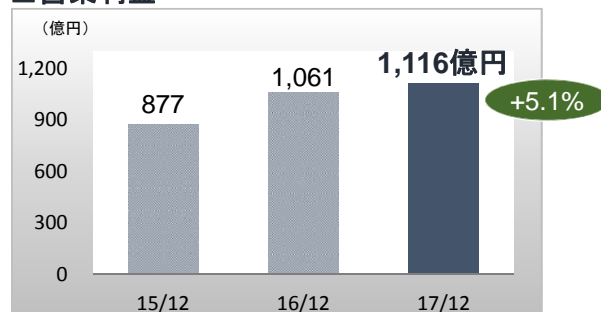
売上高・各段階利益とも過去最高を更新

● : 前年同期比

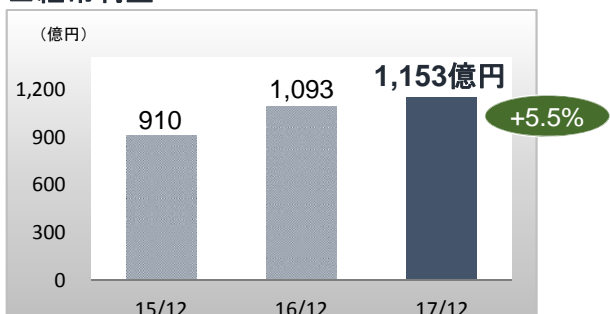
■ 売上高



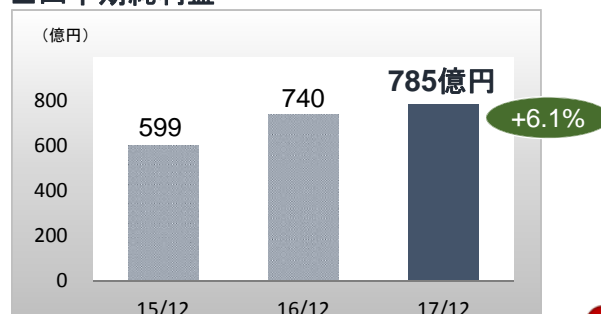
■ 営業利益



■ 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

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

4

損益

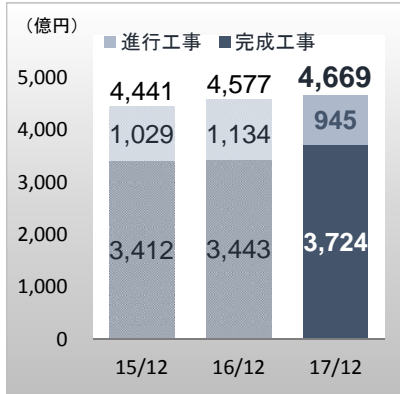
セグメント別損益（建設事業）

建設セグメント①

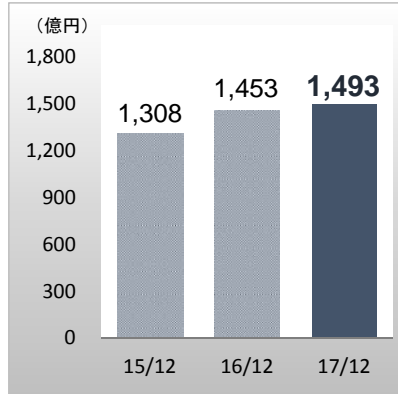
(単位：億円)

	2016/12	2017/12	(前年同期比)
完成工事高	4,577	4,669	(+2.0%)
完成工事総利益	1,453	1,493	(+2.7%)
営業利益	822	840	(+2.2%)

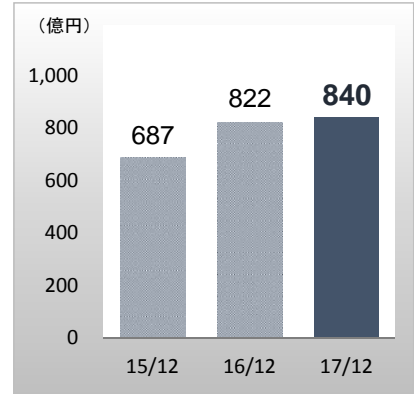
■完成工事高・進行基準



■完成工事総利益



■営業利益



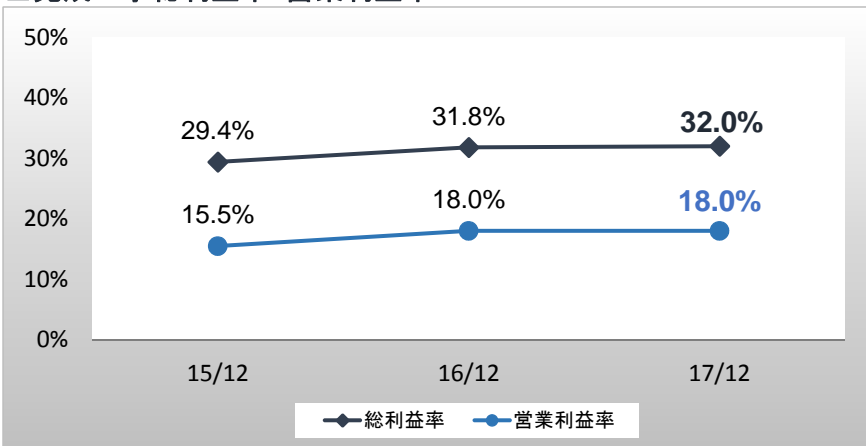
損益

セグメント別損益（建設事業）

建設セグメント②

	2016/12	2017/12	(前年同期との差)
完成工事総利益率	31.8%	32.0%	(+0.2p)
営業利益率	18.0%	18.0%	(±0.0p)

■完成工事総利益率・営業利益率



前期差異 +0.2p 内訳

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

損益

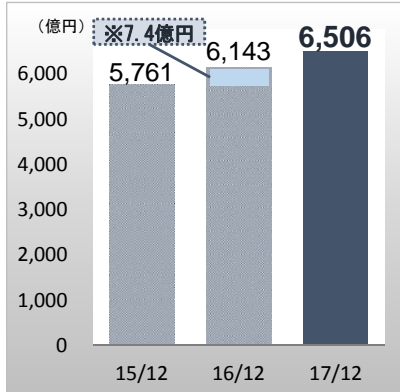
不動産セグメント①

セグメント別損益（不動産事業）

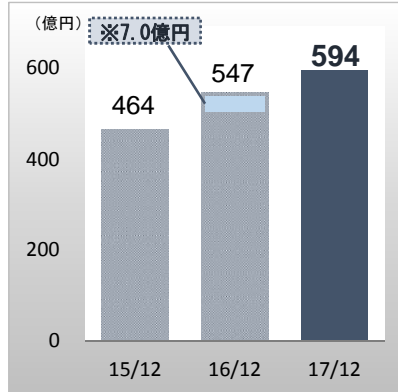
(単位：億円)

	2016/12	2017/12	(前年同期比)
売上高	6,143	6,506	(+5.9%)
売上総利益	547	594	(+8.5%)
営業利益	267	289	(+8.2%)

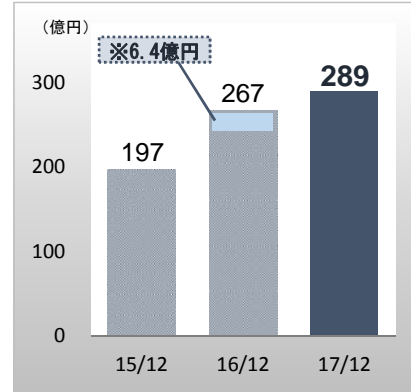
■売上高



■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

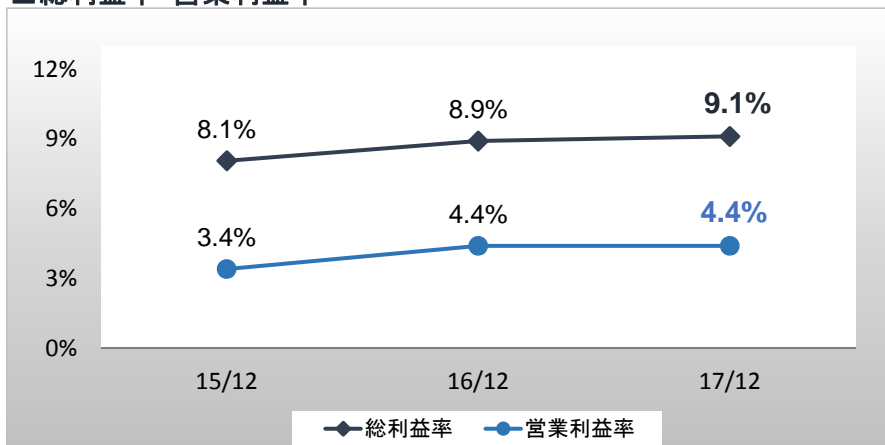
損益

不動産セグメント②

セグメント別損益（不動産事業）

	2016/12	2017/12	(前年同期との差)
総利益率	8.9%	9.1%	(+0.2p)
営業利益率	4.4%	4.4%	(±0.0p)

■総利益率・営業利益率



損益

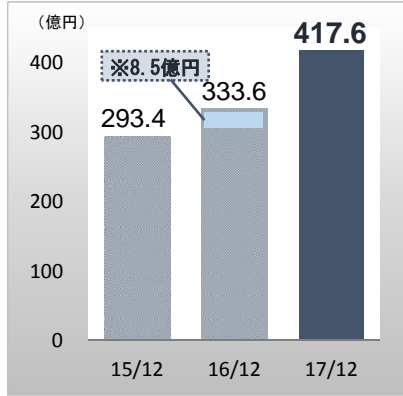
その他セグメント

セグメント別損益（その他事業）

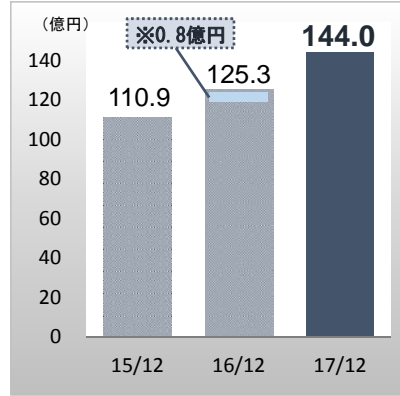
(単位：億円)

	2016/12	2017/12	(前年同期比)
売上高	333.6	417.6	(+25.2%)
売上総利益	125.3	144.0	(+14.9%)
営業利益	65.4	79.5	(+21.6%)

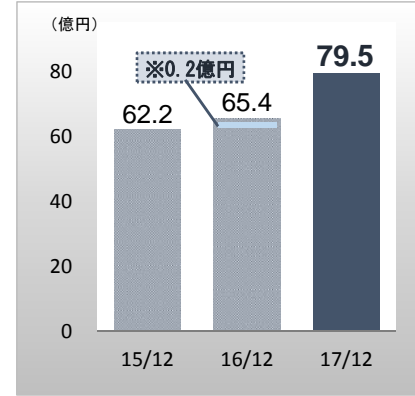
■売上高



■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

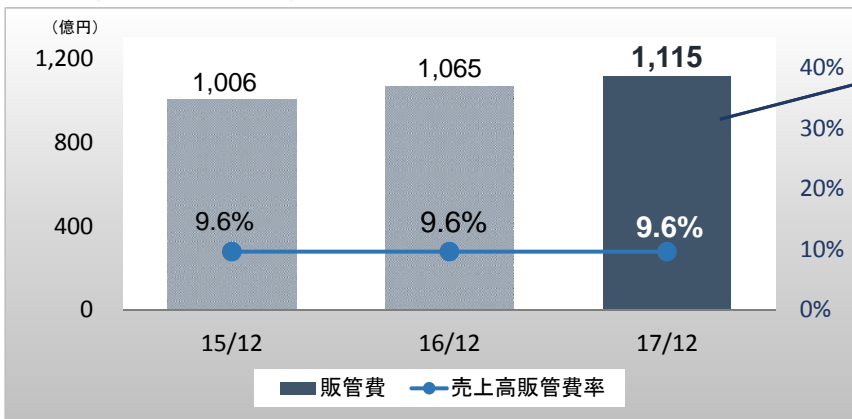
販管費の推移

(単位：億円)

	2016/12	2017/12	(前年同期比)
販管費	1,065	1,115	(+4.7%)
売上高販管費率	9.6%	9.6%	[±0.0p]

[ ] : 前年同期との差

■販管費・売上高販管費率



前期差異 +50億円 内訳

- ①人件費           △4億円
- ②広告宣伝費    +9億円
- ③その他           +45億円

(単位：億円)

2016年12月末

2017年3月末

2017年12月末

流動資産	4,338	流動負債	2,343	流動資産	5,097 (+759)	流動負債	3,379 (+1,036)	流動資産	4,283 (△814)	流動負債	2,545 (△834)
		固定負債	1,911			固定負債	1,679 (△232)			固定負債	1,716 (+37)
固定資産	2,608	負債合計	4,255	固定資産	2,716 (+108)	負債合計	5,059 (+804)	固定資産	2,853 (+137)	負債合計	4,261 (△798)
		純資産	2,691			純資産	2,754 (+63)			純資産	2,875 (+121)
資産合計	6,946	負債純資産合計	6,946	資産合計	7,814 (+868)	負債純資産合計	7,814 (+868)	資産合計	7,137 (△677)	負債純資産合計	7,137 (△677)

自己資本比率	38.9%	自己資本比率	35.3%	自己資本比率	40.7%
1株当たり純資産	3,536.81円	1株当たり純資産	3,630.59円	1株当たり純資産	3,880.58円
1株当たり四半期純利益	964.93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	1,040.20円

現金及び現金同等物の期首残高

2,001

営業活動によるキャッシュフロー

△ 144

- 主に
- ・税金等調整前四半期純利益 (+1,150億円)
  - ・法人税等の支払い (△521億円)
  - ・完成工事未収入金等の増加 (△348億円)
  - ・未成工事受入金の減少 (△113億円)
  - ・賞与引当金の減少 (△159億円)
  - ・月末休日による家賃未回収等 (△182億円)

投資活動によるキャッシュフロー

△ 74

- 主に
- ・太陽光発電パネルの取得 (△33億円)
  - ・ソフトウェア取得・開発 (△54億円)

財務活動によるキャッシュフロー

△ 832

- 主に
- ・配当金の支払い (△439億円)
  - ・自己株式の取得 (△279億円)
  - ・長期借入金の返済 (△127億円)

現金及び現金同等物の四半期末残高

943

(億円)

## Ⅱ. 主要指標の実績

Results and Prospects of Major indicator

13

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

### 受注関連

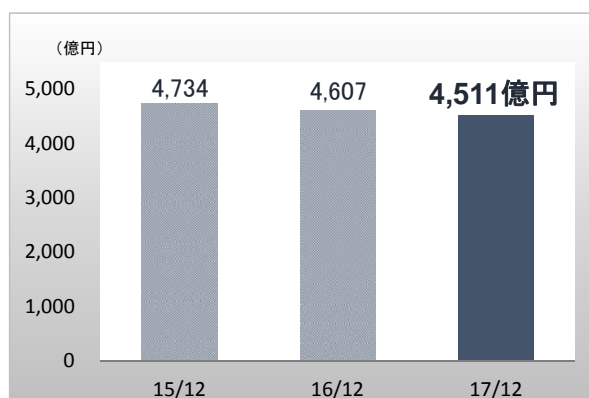
受注高  
受注工事残高

受注高と受注工事残高の推移

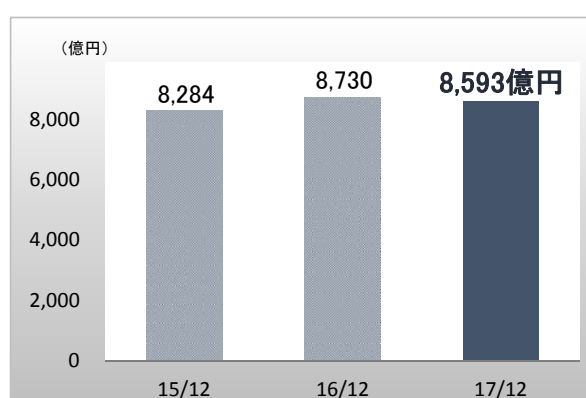
◆受注高 4,511億円（前年同期比  $\Delta 2.1\%$ ）

◆受注工事残高 8,593億円（前年同期比  $\Delta 1.6\%$ ）

#### 受注高



#### 受注工事残高

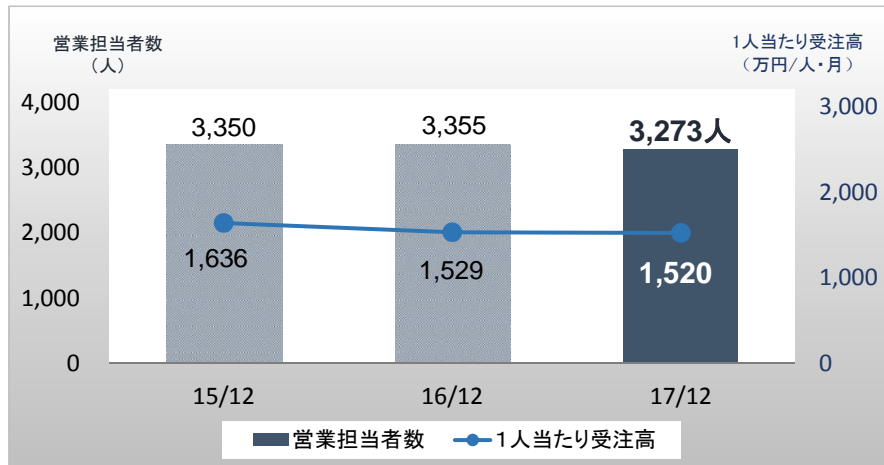


14

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

◆営業担当者数〈12月末〉3,273人 (前年比 △82人)

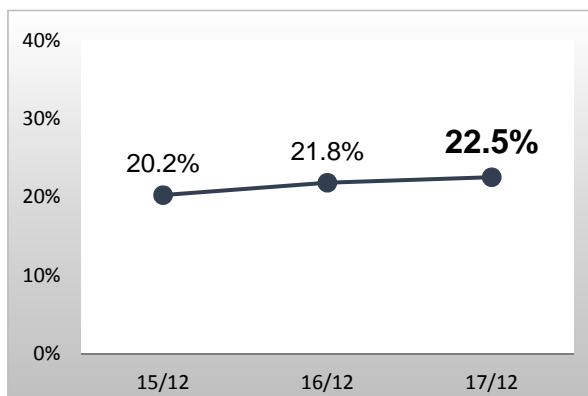
◆1人当たり受注高 1,520万円/月 (前年同期比 △9万円)



◆中層比率 22.5% (前年同期比 +0.7p)

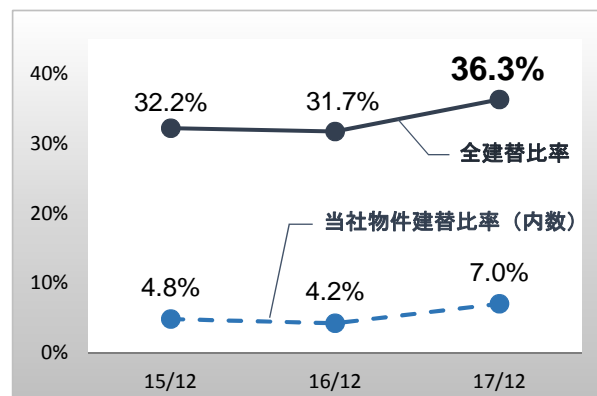
◆建替比率 36.3% (前年同期比 +4.6p)

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



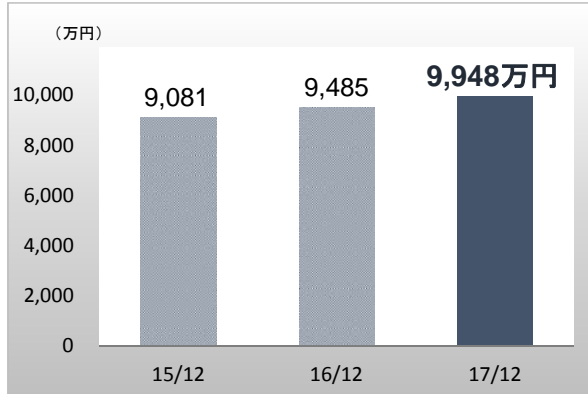
※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数  
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数



◆受注単価 9,948万円（前年同期比 +463万円）

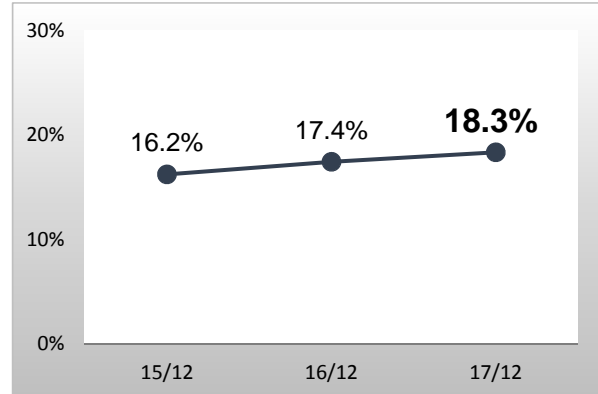
◆キャンセル率 18.3%（前年同期比 +0.9p）

受注単価 ※1

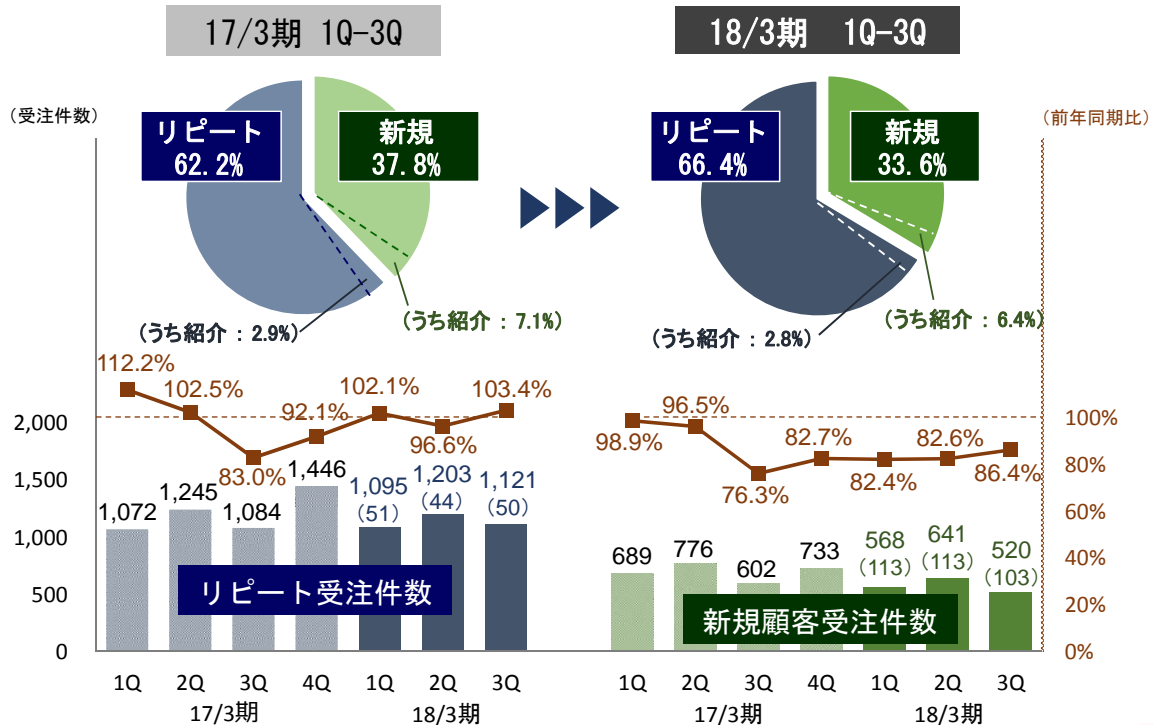


※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

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

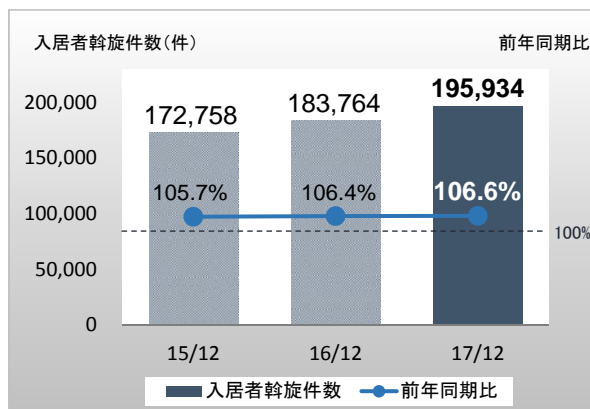


◆入居者斡旋件数 197,911件 (前年同期比 +6.5%)

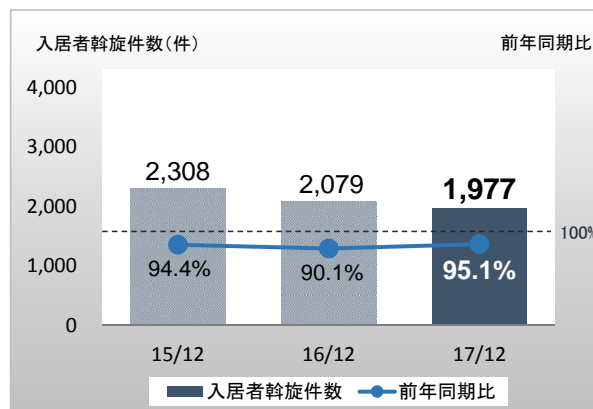
●居住用 195,934件 (前年同期比 +6.6%)

●事業用 1,977件 (前年同期比 △4.9%)

居住用



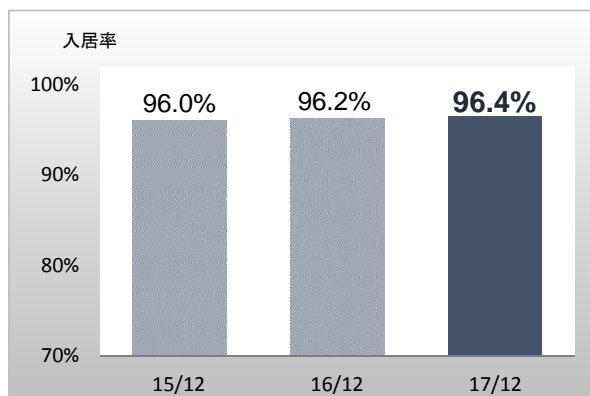
事業用



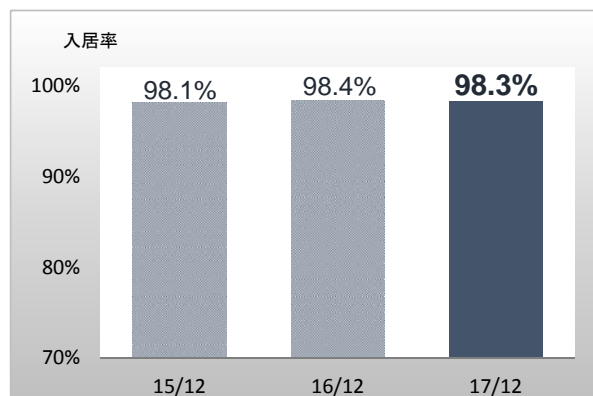
◆居住用入居率 96.4% (前年同月比 +0.2p)

◆事業用入居率 98.3% (前年同月比 △0.1p)

居住用



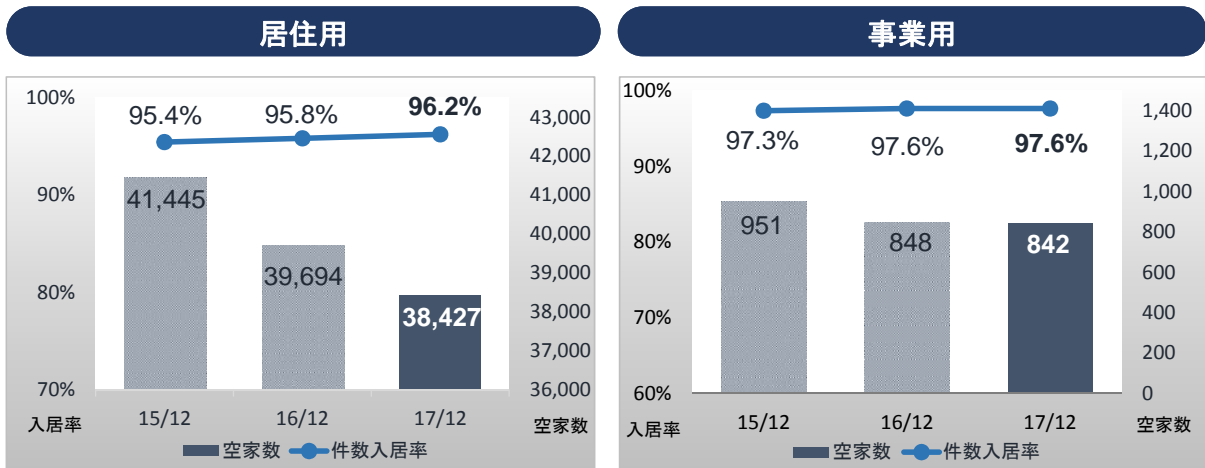
事業用



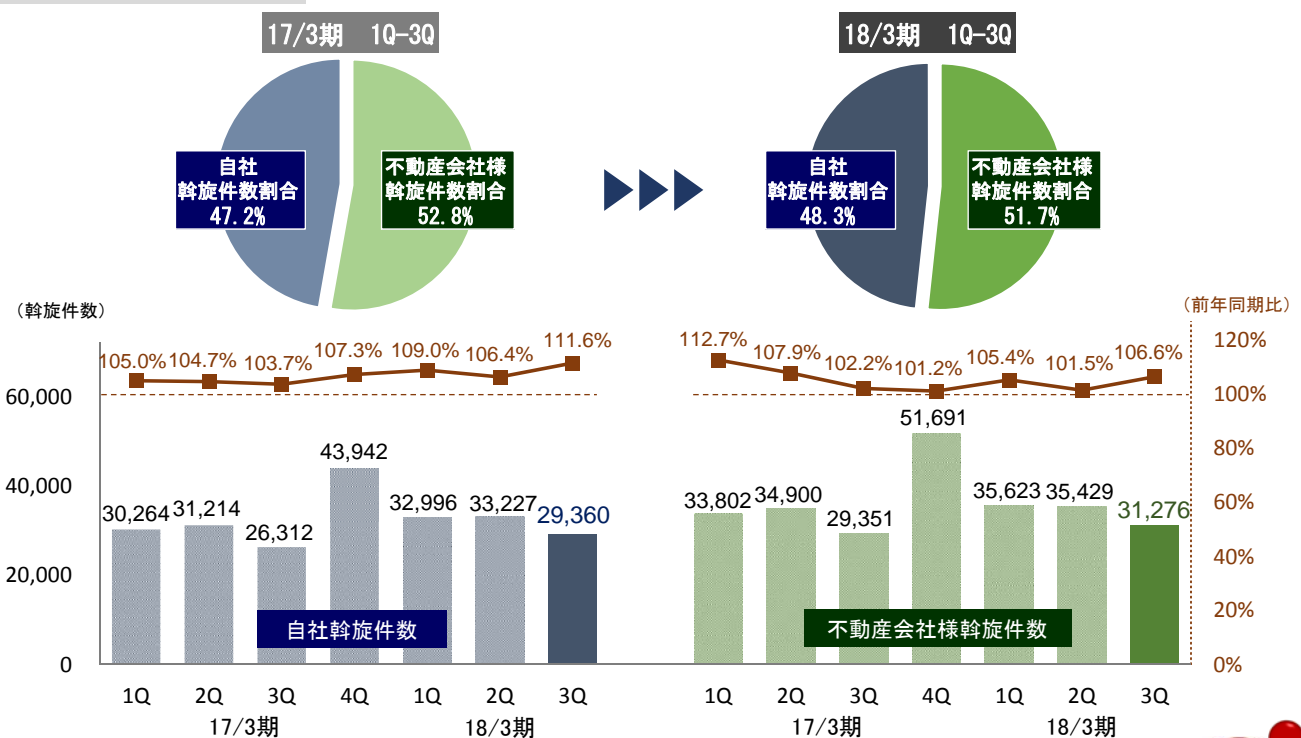
※家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

◆居住用件数入居率 96.2%（前年比 +0.4p）

◆事業用件数入居率 97.6%（前年比 ±0.0p）



※件数入居率 = 1 - (空家数 / 管理戸数)



## Ⅲ. 通期 見通し

### Financial Forecasts

23

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

通期見通し

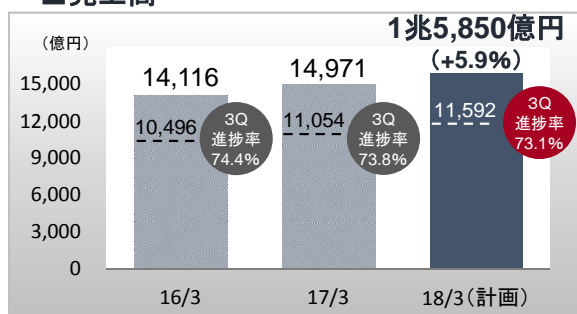
連結PL

損益見通し

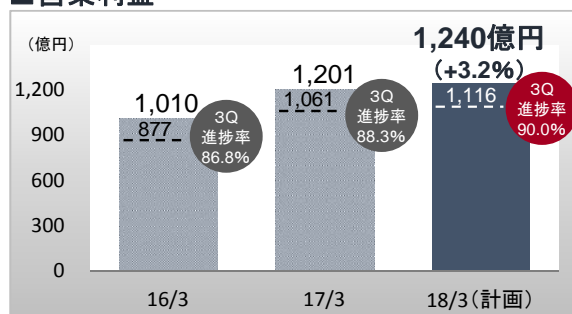
期初公表値に変更はありません

( ) : 前期比

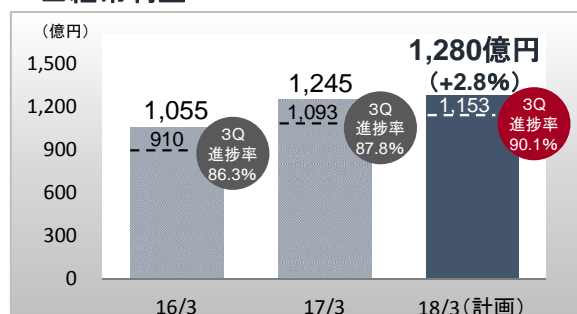
#### ■売上高



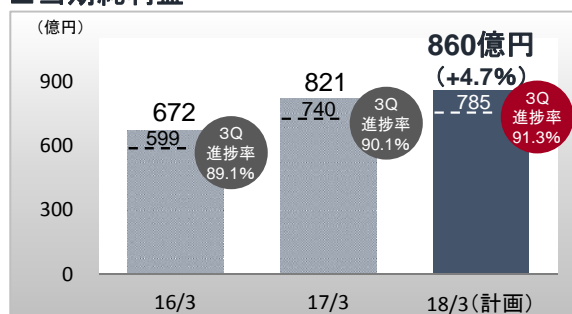
#### ■営業利益



#### ■経常利益



#### ■当期純利益※



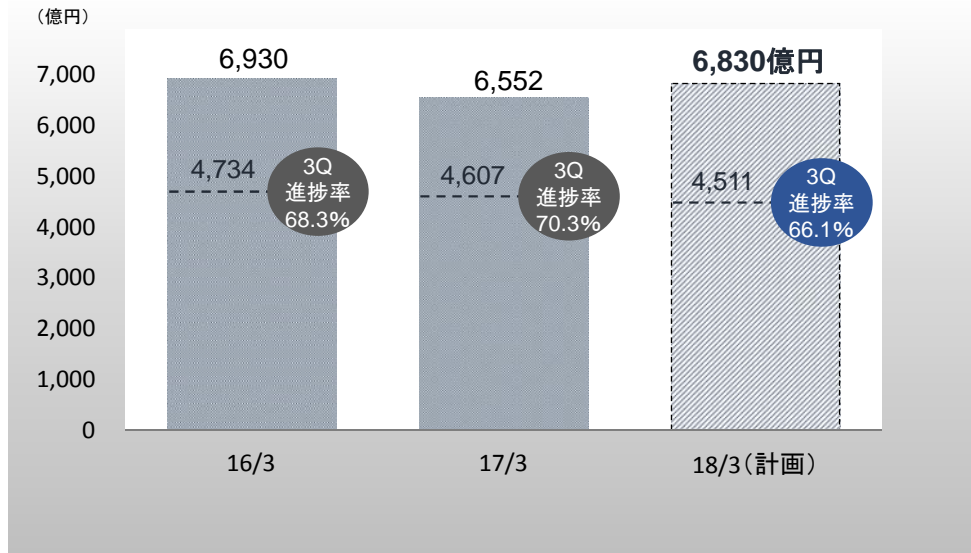
※親会社株主に帰属する当期純利益

24

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

期初計画に変更はありません

●受注高<通期> 6,830億円 (前期比 +4.2%)

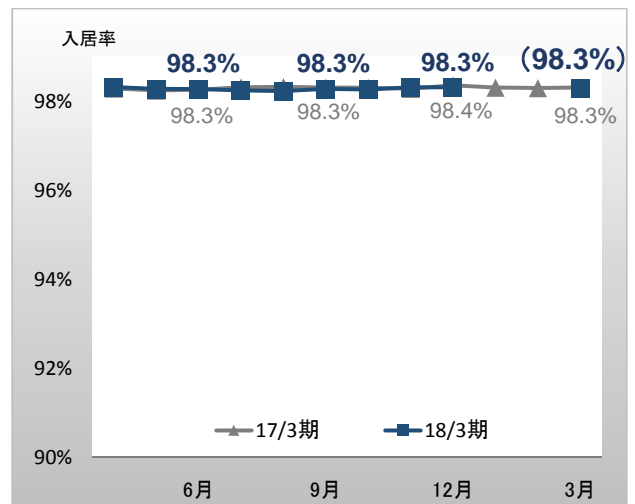
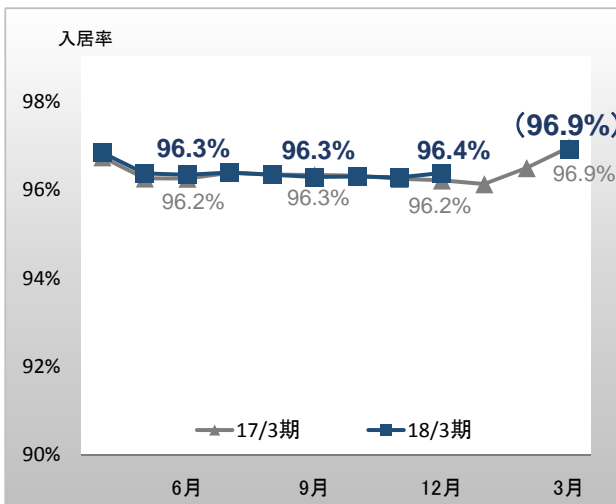


居住用入居率

2018年3月計画 96.9%

事業用入居率

2018年3月計画 98.3%



## Ⅳ. トピックス

Topics

27

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

トピックス  
グリップカ

賃貸経営受託システムの優位性

金融機関様への継続的なコミュニケーションにより強固なグリップを維持

### 新規訪問時資料

- 会社概要、事業説明



- 市場関連



- 資金確保状況

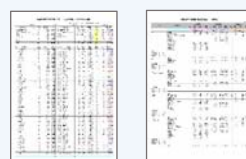


### 定期訪問時資料

- 決算状況等事業報告



- 金融機関別融資状況



### 地域別情報資料

- 貸家着工戸数、当社シェア
- 新規供給必要戸数予測
- 入居率、家賃変動率



- エリアマーケティングレポート



事業をご理解いただいた上での融資実行

28

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

## V. 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 3Q	18/3期 3Q	前年同期比	18/3期計画	計画増減率
完成工事高	457,716	466,920	+2.0%	652,000	+4.5%
完成工事総利益	145,399	149,315	+2.7%	199,300	+0.8%
(完成工事総利益率)	31.8%	32.0%	+0.2p	30.6%	△1.1p
営業利益	82,225	84,062	+2.2%	112,800	+3.4%
(営業利益率)	18.0%	18.0%	±0.0p	17.3%	△0.2p

#### 《不動産事業》

(単位：百万円)

	17/3期 3Q	18/3期 3Q	前年同期比	18/3期計画	計画増減率
不動産事業売上高	614,394	650,613	+5.9%	869,700	+5.5%
不動産事業総利益	54,751	59,413	+8.5%	76,300	+4.9%
(不動産事業総利益率)	8.9%	9.1%	+0.2p	8.8%	±0.0p
営業利益	26,733	28,929	+8.2%	32,400	+9.4%
(営業利益率)	4.4%	4.4%	±0.0p	3.7%	+0.1p

#### 《その他の事業》

(単位：百万円)

	17/3期 3Q	18/3期 3Q	前年同期比	18/3期計画	計画増減率
その他の事業売上高	33,368	41,764	+25.2%	63,300	+30.4%
その他の事業総利益	12,536	14,400	+14.9%	20,700	+35.8%
(その他の事業総利益率)	37.6%	34.5%	△3.1p	32.7%	+1.3p
営業利益	6,541	7,951	+21.6%	10,900	+45.9%
(営業利益率)	19.6%	19.0%	△0.6p	17.2%	+1.8p



## 単体の損益＜18/3期＞

(単位：百万円)

	17/3期 3Q	18/3期 3Q	前年同期比	18/3期計画
<b>売上高</b>	473,535	<b>473,476</b>	<b>△0.0%</b>	<b>658,800</b>
建設事業	457,750	466,917	+2.0%	652,000
不動産事業等	15,784	6,559	△58.4%	6,800
<b>売上総利益</b>	146,287	<b>147,949</b>	<b>+1.1%</b>	<b>197,700</b>
建設事業	144,337	145,796	+1.0%	195,400
不動産事業等	1,950	2,152	+10.4%	2,300
<b>販管費</b>	83,732	<b>85,435</b>	<b>+2.0%</b>	<b>136,200</b>
<b>営業利益</b>	62,555	<b>62,513</b>	<b>△0.1%</b>	<b>61,500</b>
<b>経常利益</b>	78,062	<b>83,623</b>	<b>+7.1%</b>	<b>83,000</b>
<b>当期純利益</b>	56,751	<b>62,285</b>	<b>+9.8%</b>	<b>60,500</b>

## 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 3Q	18/3期 3Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 3Q	18/3期 3Q	前年 同期比	18/3期 計画
<b>売上高</b>	4,247	<b>6,080</b>	<b>+43.1%</b>	<b>7,000</b>	3,520	<b>3,619</b>	<b>+2.8%</b>	<b>4,841</b>
<b>売上総利益</b>	117	249	+112.5%	238	182	206	+13.1%	237
<b>販管費</b>	69	92	+34.4%	102	54	58	+8.3%	78
<b>営業利益</b>	48	<b>156</b>	<b>+224.2%</b>	<b>136</b>	128	<b>148</b>	<b>+15.1%</b>	<b>159</b>
<b>経常利益</b>	85	<b>216</b>	<b>152.2%</b>	<b>210</b>	129	<b>148</b>	<b>+14.0%</b>	<b>159</b>
<b>当期純利益</b>	143	<b>146</b>	<b>+2.1%</b>	<b>140</b>	86	<b>96</b>	<b>+12.7%</b>	<b>103</b>



## 不動産事業 売上構成<18/3期>

(単位：百万円)

	16/3期 3Q		17/3期 3Q		18/3期 3Q		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※1	527,485	(91.6%)	562,219	(91.5%)	<b>594,518</b>	(91.4%)	+5.7%
営繕工事	22,991	(4.0%)	21,095	(3.4%)	<b>21,368</b>	(3.3%)	+1.3%
不動産仲介	10,577	(1.8%)	11,737	(1.9%)	<b>11,297</b>	(1.7%)	△3.8%
家賃保証事業	4,595	(0.8%)	7,045	(1.1%)	<b>7,878</b>	(1.2%)	+11.8%
電力事業	3,267	(0.6%)	4,810	(0.8%)	<b>5,904</b>	(0.9%)	+22.7%
賃貸事業※2	4,519	(0.8%)	4,707	(0.8%)	<b>4,539</b>	(0.7%)	△3.6%
その他	2,710	(0.4%)	2,778	(0.5%)	<b>5,106</b>	(0.8%)	+83.8%
合計	576,146	(100.0%)	614,394	(100.0%)	<b>650,613</b>	(100.0%)	+5.9%

※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 3Q	18/3期 3Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 3Q	18/3期 3Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	592,165	<b>628,365</b>	<b>+6.1%</b>	<b>837,815</b>	-	9,920	-	<b>16,000</b>
売上総利益	44,167	47,421	+7.4%	59,278	-	4,017	-	7,700
販管費	12,203	14,618	+19.8%	20,848	-	2,865	-	3,900
営業利益	31,964	<b>32,802</b>	<b>+2.6%</b>	<b>38,430</b>	-	1,152	-	<b>3,800</b>
経常利益	35,354	<b>37,785</b>	<b>+6.9%</b>	<b>43,590</b>	-	1,151	-	<b>4,800</b>
当期純利益	24,808	<b>27,231</b>	<b>+9.8%</b>	<b>31,017</b>	-	703	-	<b>4,800</b>

※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 3Q	18/3期 3Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 3Q	18/3期 3Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	7,045	<b>7,878</b>	<b>+11.8%</b>	10,496	6,808	<b>7,287</b>	<b>+7.0%</b>	10,822
売上総利益	6,599	7,362	+11.6%	9,577	6,679	7,057	+5.7%	10,604
販管費	681	2,029	+197.9%	2,993	6,369	6,650	+4.4%	9,595
営業利益	5,917	<b>5,332</b>	<b>△9.9%</b>	6,584	309	<b>407</b>	<b>+31.7%</b>	1,009
経常利益	5,928	<b>5,335</b>	<b>△10.0%</b>	6,592	306	<b>411</b>	<b>+34.3%</b>	1,247
当期純利益	4,024	<b>3,636</b>	<b>△9.7%</b>	4,540	189	<b>256</b>	<b>+35.4%</b>	796

## 主要子会社の損益（金融事業）＜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				少額短期保険ハウスガード				D. T. C			
	17/3期 3Q	18/3期 3Q	前期比	18/3期 計画	17/3期 3Q	18/3期 3Q	前期比	18/3期 計画	17/3期 3Q	18/3期 3Q	前期比	18/3期 計画
売上高	1,037	<b>1,149</b>	<b>+10.7%</b>	1,206	1,403	<b>1,712</b>	<b>+22.1%</b>	2,382	2,105	<b>2,491</b>	<b>+18.3%</b>	3,362
売上総利益	809	900	+11.3%	931	500	804	+60.9%	1,123	805	1,001	+24.3%	1,345
販管費	115	120	+4.4%	179	497	624	+25.5%	903	9	12	+37.4%	16
営業利益	694	<b>780</b>	<b>+12.4%</b>	752	2	<b>179</b>	—	220	796	<b>988</b>	<b>+24.2%</b>	1,329
経常利益	694	<b>780</b>	<b>+12.4%</b>	753	2	<b>179</b>	—	220	806	<b>799</b>	<b>△0.9%</b>	1,198
当期純利益	489	<b>539</b>	<b>+10.3%</b>	516	△14	<b>148</b>	—	143	806	<b>799</b>	<b>△0.9%</b>	1,198

## 主要子会社の損益（その他事業-1）＜18/3期＞

（単位：百万円）

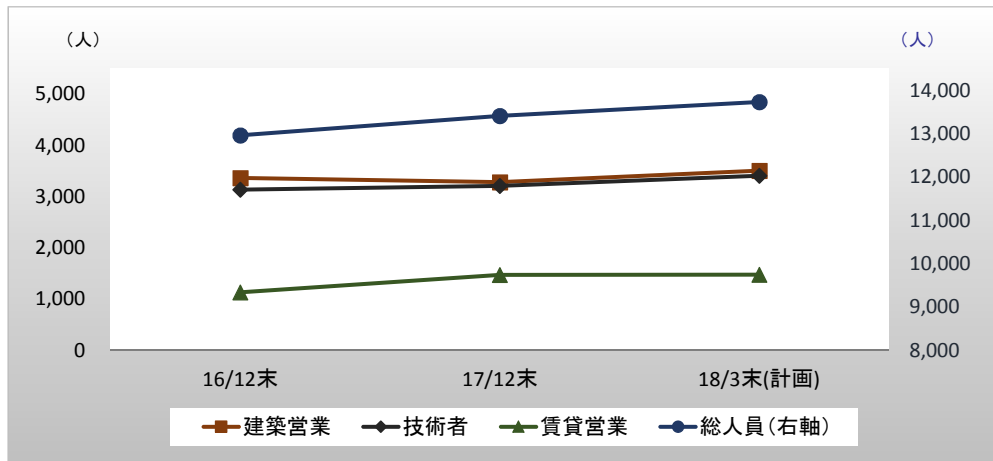
	その他事業(ガス供給事業・介護事業)							
	ガスパルグループ				ケアパートナー			
	17/3期 3Q	18/3期 3Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 3Q	18/3期 3Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	16,411	<b>16,868</b>	<b>+2.8%</b>	<b>24,559</b>	8,832	<b>8,808</b>	<b>△0.3%</b>	<b>11,110</b>
売上総利益	6,921	7,140	+3.2%	10,435	1,186	1,182	△0.3%	1,290
販管費	4,328	4,783	+10.5%	6,314	685	680	△0.6%	990
営業利益	2,593	<b>2,356</b>	<b>△9.1%</b>	<b>4,121</b>	500	<b>501</b>	<b>+0.2%</b>	<b>300</b>
経常利益	2,576	<b>2,194</b>	<b>△14.8%</b>	<b>3,864</b>	502	<b>502</b>	<b>±0.0%</b>	<b>295</b>
当期純利益	1,745	<b>1,528</b>	<b>△12.5%</b>	<b>2,648</b>	310	<b>315</b>	<b>+1.7%</b>	<b>174</b>

## 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 3Q	18/3期 3Q	前年 同期比	18/3期 計画	17/3期 3Q	18/3期 3Q	前年 同期比	18/3期 計画
売上高	1,777	<b>9,139</b>	<b>+414.1%</b>	<b>19,621</b>	1,763	<b>2,163</b>	<b>+22.7%</b>	<b>2,771</b>
売上総利益	115	542	+371.3%	2,342	776	1,007	+29.8%	1,279
販管費	512	841	+64.2%	1,719	682	748	+9.6%	953
営業利益	△397	<b>△298</b>	—	<b>623</b>	93	<b>259</b>	<b>+177.7%</b>	<b>326</b>
経常利益	△427	<b>△445</b>	—	<b>272</b>	271	<b>480</b>	<b>+76.9%</b>	<b>264</b>
当期純利益	△428	<b>△446</b>	—	<b>263</b>	271	<b>480</b>	<b>+76.9%</b>	<b>238</b>

## 職種別社員数の推移（主要3社）



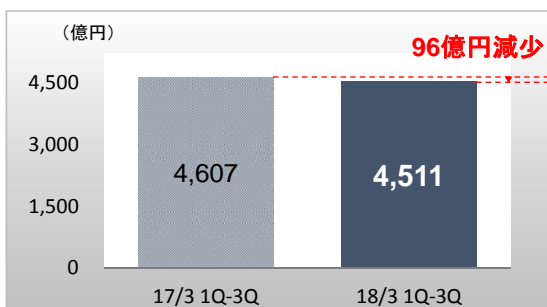
	16/12末	17/12末	(増減)	18/3末計画
総人員(主要3社)	12,948	13,397	+449	13,721
建築営業人員	3,355	3,273	△82	3,500
技術者	3,128	3,204	+76	3,400
賃貸営業人員	1,126	1,466	+340	1,470

## 前年同期との比較（受注高）

### 第3四半期累計期間(4-12月)との比較

#### 96億円の減少

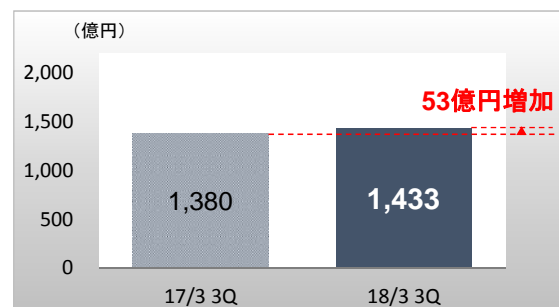
- ① 件数による影響  $\Delta 303$ 億円  
(5,468件 → 5,148件)
- ② 単価による影響  $+238$ 億円  
(9,485万円/件 → 9,948万円/件)
- ③ キャンセルによる影響  $\Delta 36$ 億円  
(17.4% → 18.3%)
- ④ 营繕契約による影響  $+5$ 億円  
(392億円 → 397億円)



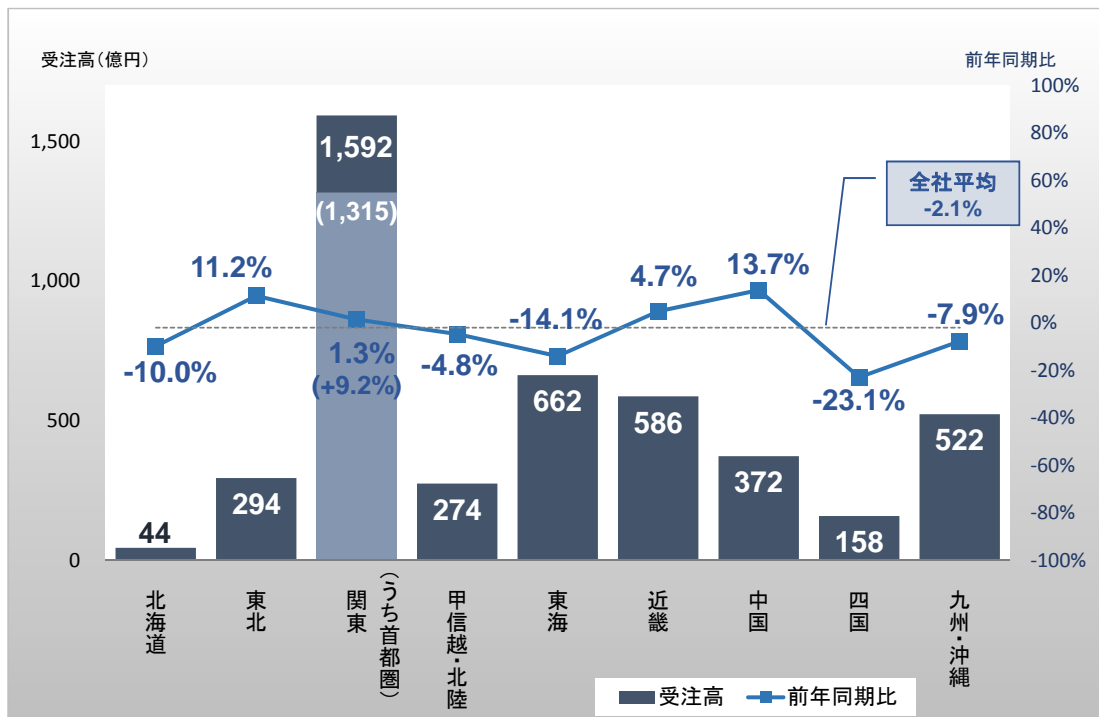
### 第3四半期(10-12月)との比較

#### 53億円の増加

- ① 件数による影響  $\Delta 43$ 億円  
(1,686件 → 1,641件)
- ② 単価による影響  $+61$ 億円  
(9,555万円/件 → 9,926万円/件)
- ③ キャンセルによる影響  $+16$ 億円  
(21.1% → 19.7%)
- ④ 营繕契約による影響  $+19$ 億円  
(138億円 → 157億円)



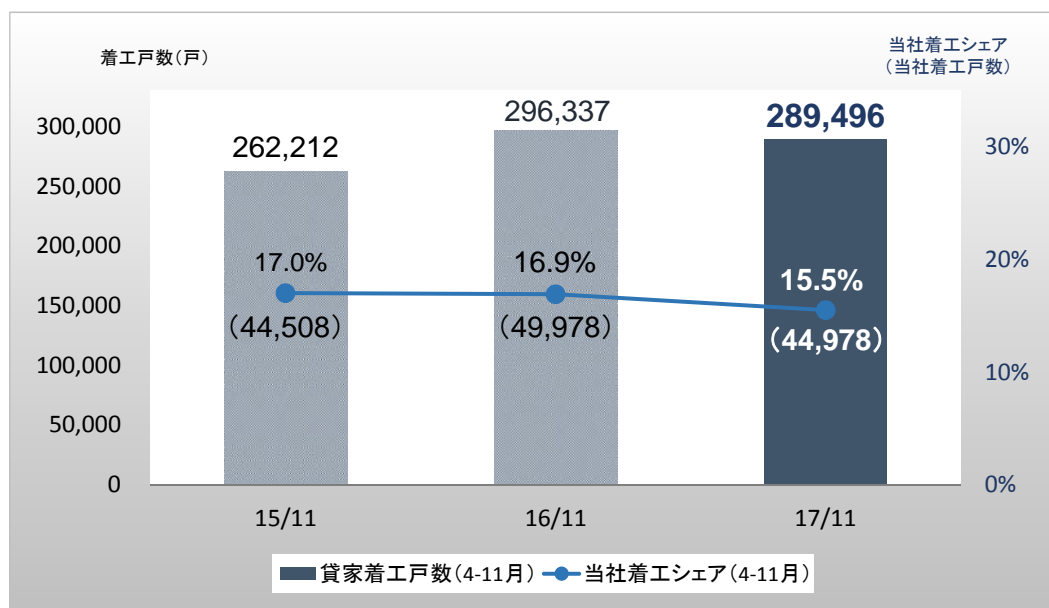
## 地域別の受注高



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

41

## 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

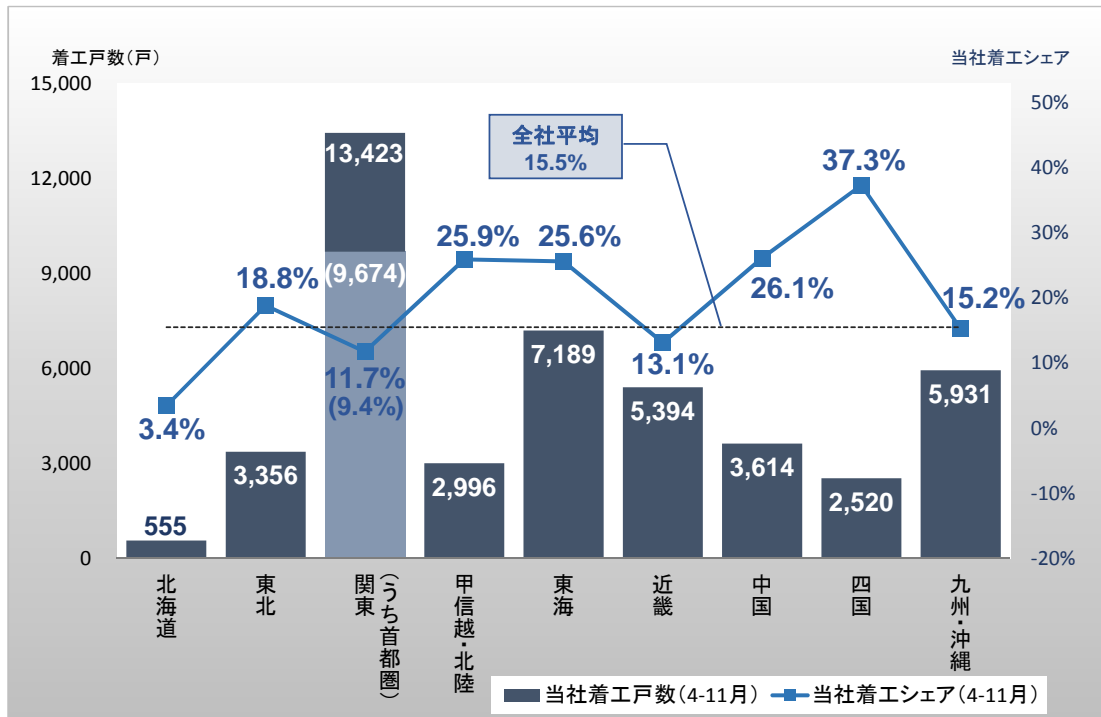


(国土交通省：住宅着工統計)

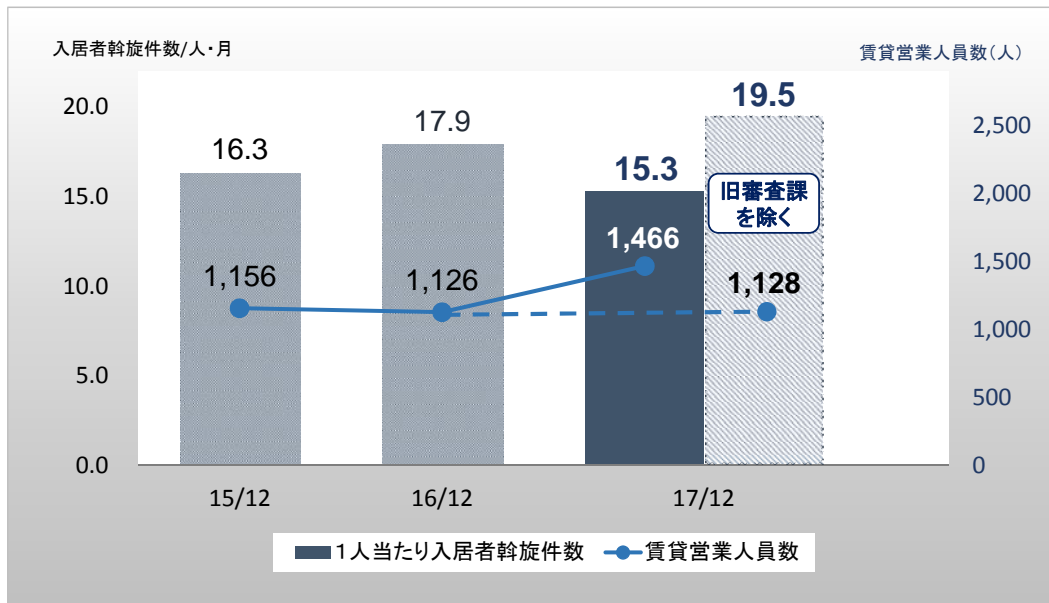
Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

42

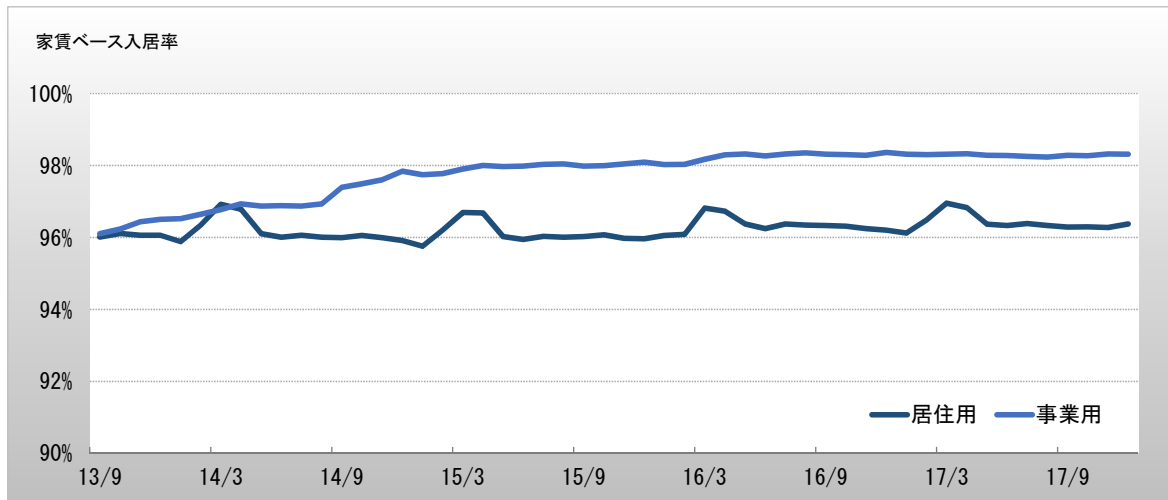
## 地域別の当社着工戸数と着工シェア



## 1人当たり入居者斡旋件数の推移

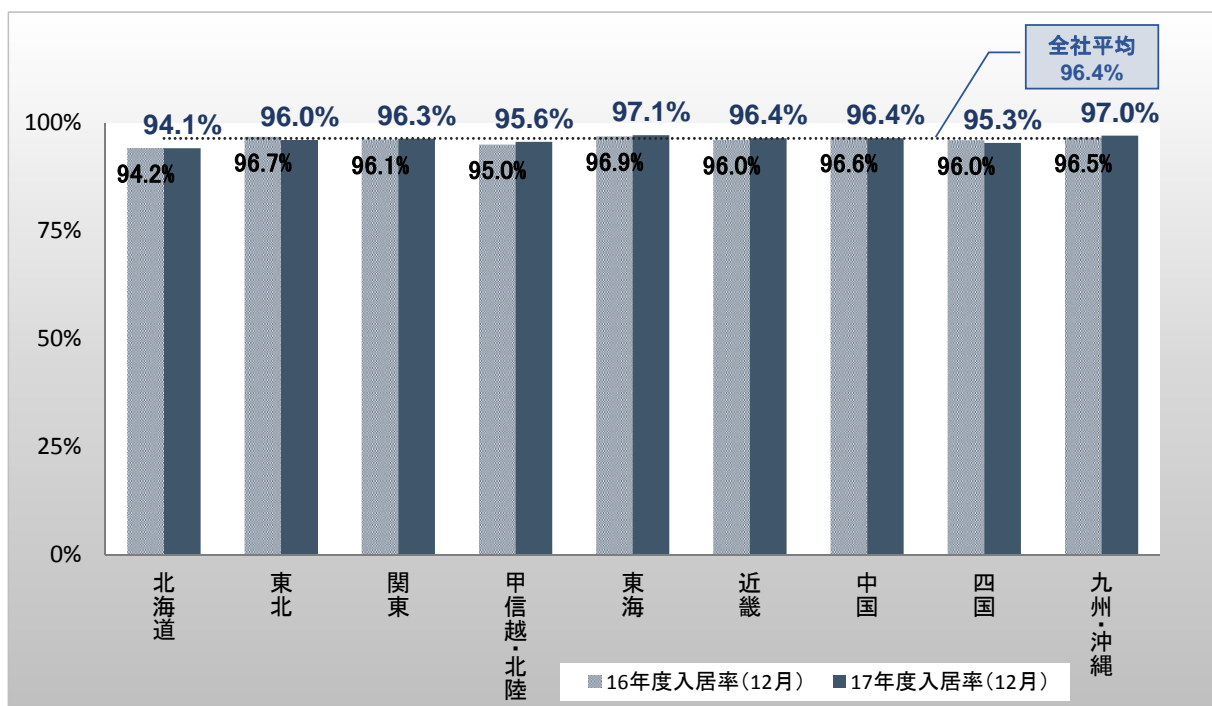


## 入居率（家賃ベース）の推移

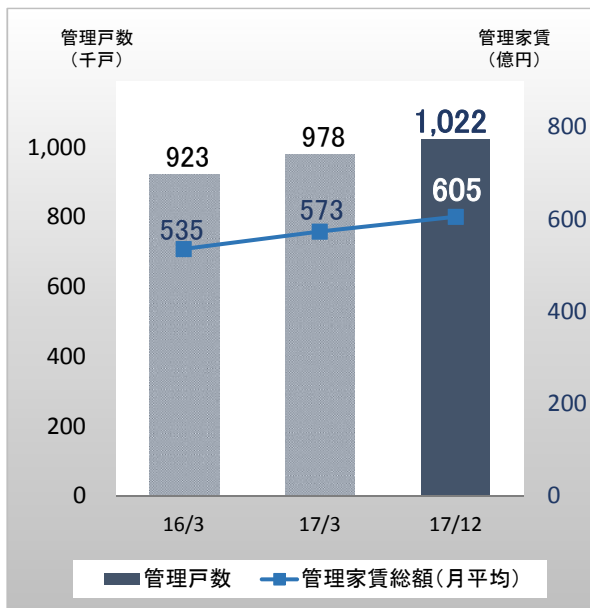


家賃ベース入居率	13/12	14/12	15/12	16/12	17/12	前年同月比
居住用(%)	96.1%	95.9%	96.0%	96.2%	96.4%	+0.2p
事業用(%)	96.5%	97.8%	98.1%	98.4%	98.3%	Δ0.1p

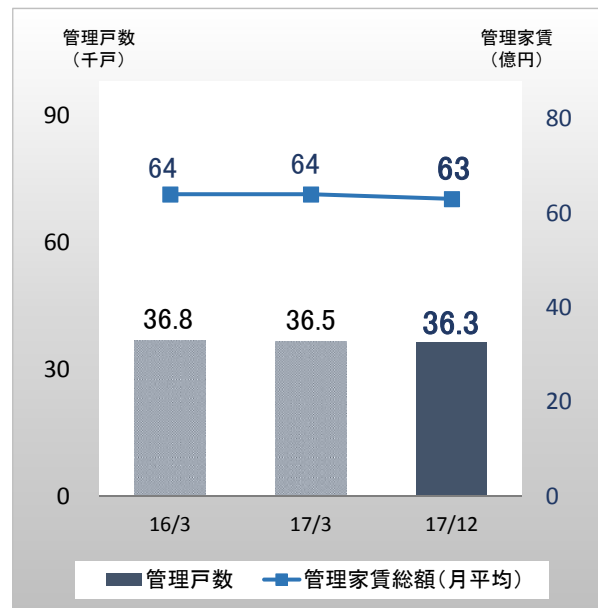
## 地域別家賃ベース入居率（12月：居住用）



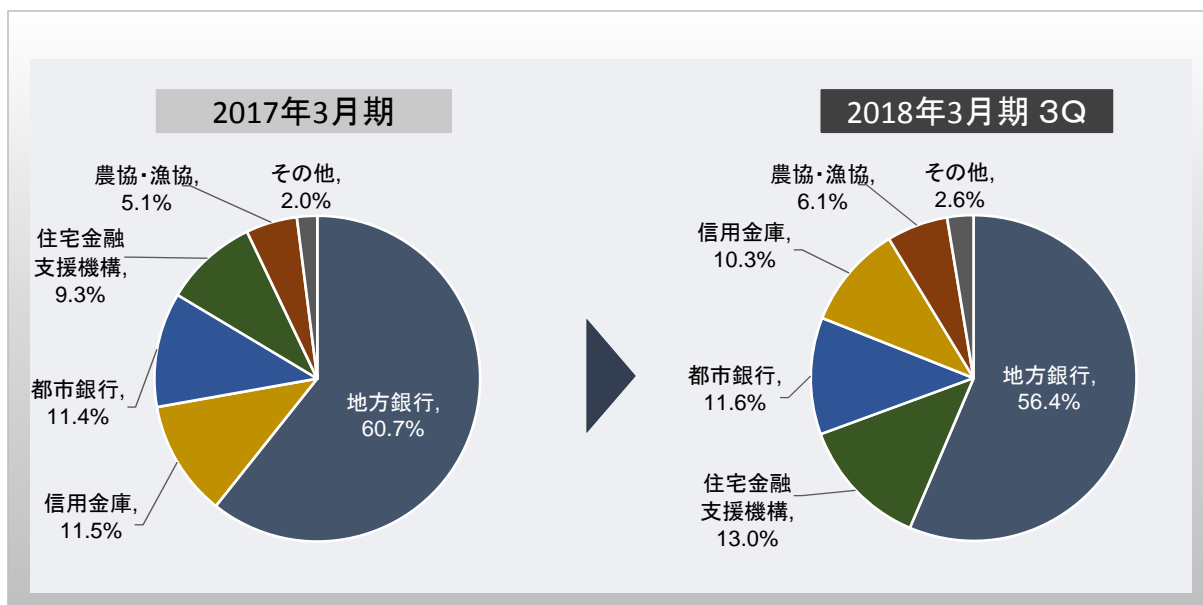
居住用



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。