



大東建託株式会社

2019年3月期 第1四半期 決算説明会

1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2019



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

目次

I. 2019年3月期第1四半期の実績	3
II. 主要指標の実績	13
III. 当期見通し	24
IV. トピックス	30
V. 資料集	40

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

I. 2019年3月期 第1四半期の実績

1Q Financial Results, Year ending March 2019

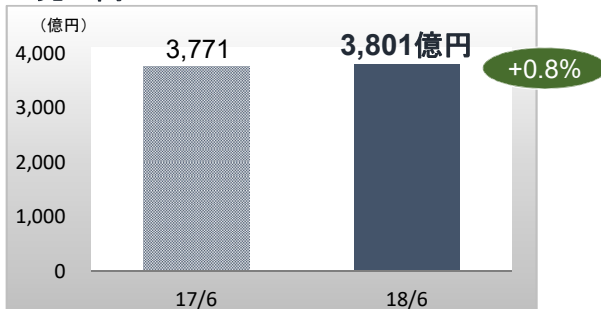
損益

連結PL

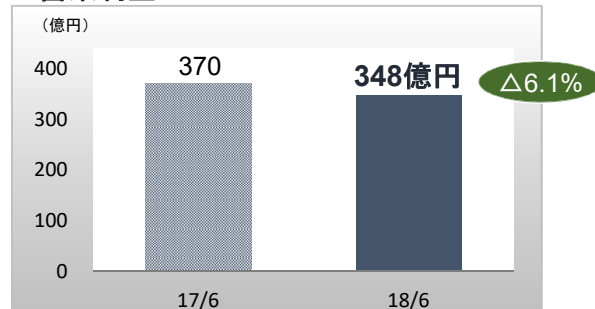
損益の状況

● : 前年同期比

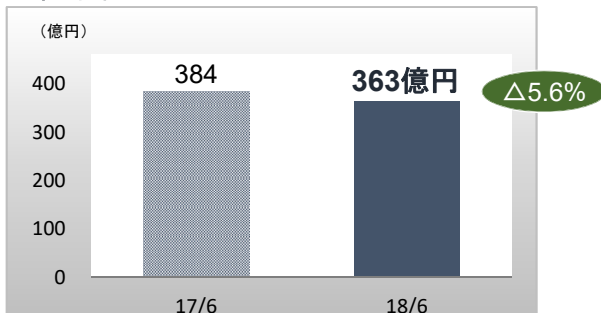
■ 売上高



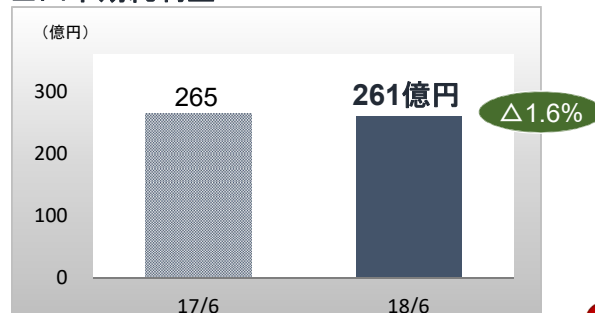
■ 営業利益



■ 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

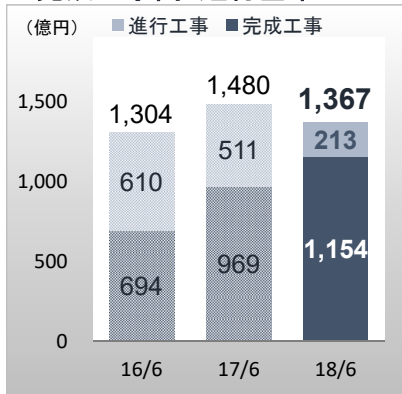
建設セグメント①

セグメント別損益（建設事業）

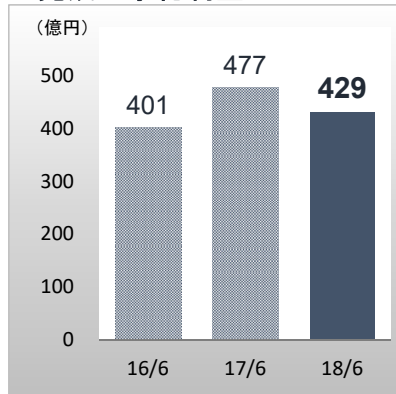
(単位：億円)

	2017/6	2018/6	(前年同期比)
完成工事高	1,480	1,367	(△7.6%)
完成工事総利益	477	429	(△10.0%)
営業利益	260	223	(△14.3%)

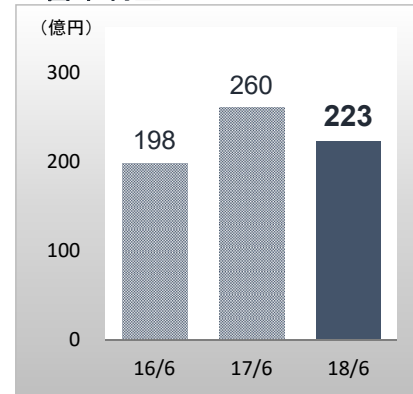
■完成工事高・進行基準



■完成工事総利益



■営業利益



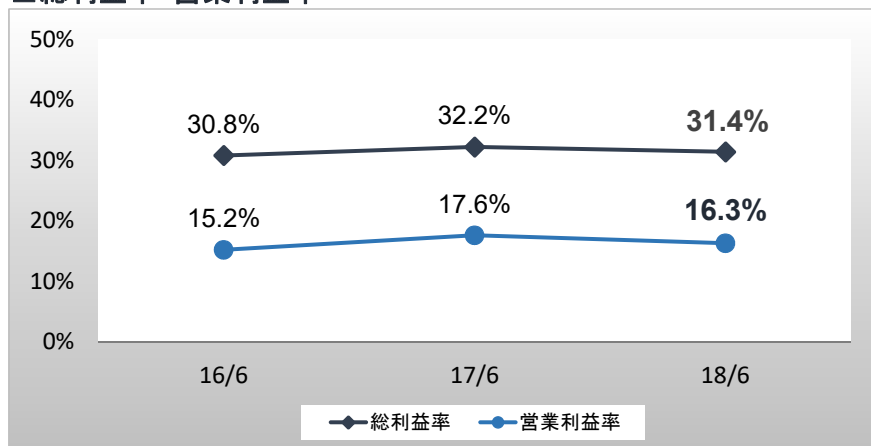
損益

建設セグメント②

セグメント別損益（建設事業）

	2017/6	2018/6	(前年同期比)
総利益率	32.2%	31.4%	(△0.8p)
営業利益率	17.6%	16.3%	(△1.3p)

■総利益率・営業利益率



前期差異 △0.8p 内訳

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

損益

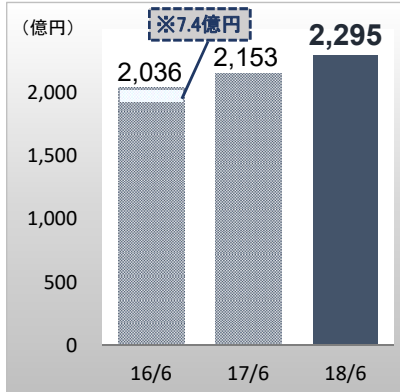
不動産セグメント①

セグメント別損益（不動産事業）

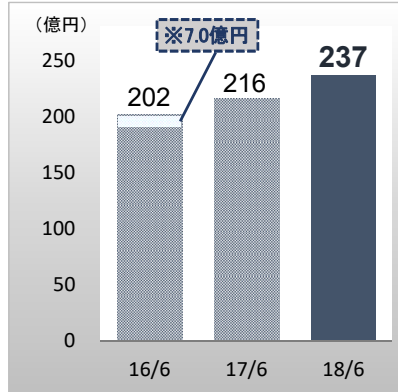
(単位：億円)

	2017/6	2018/6	(前年同期比)
売上高	2,153	2,295	(+6.6%)
売上総利益	216	237	(+9.5%)
営業利益	115	134	(+16.3%)

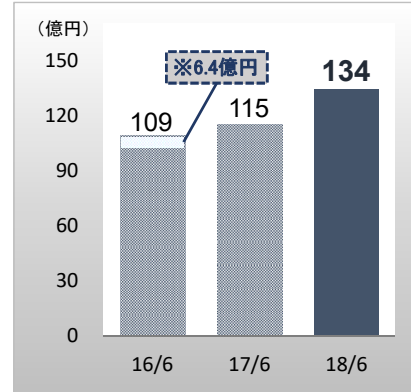
■売上高



■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

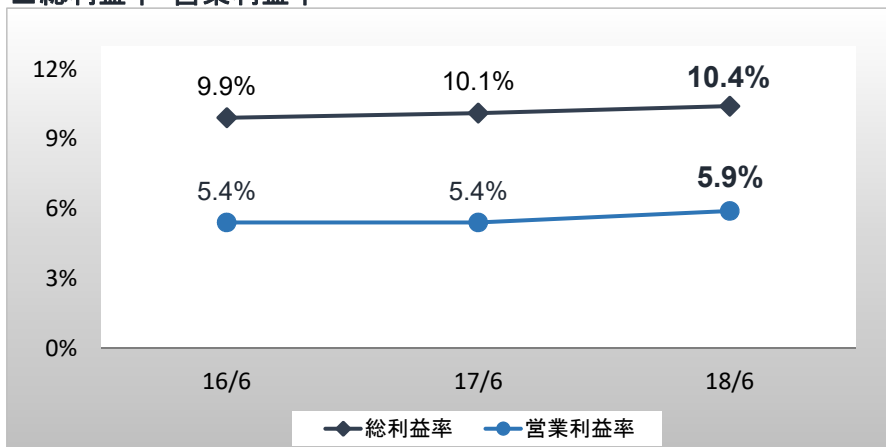
損益

不動産セグメント②

セグメント別損益（不動産事業）

	2017/6	2018/6	(前年同期との差)
総利益率	10.1%	10.4%	[+0.3p]
営業利益率	5.4%	5.9%	[+0.5p]

■総利益率・営業利益率



損益

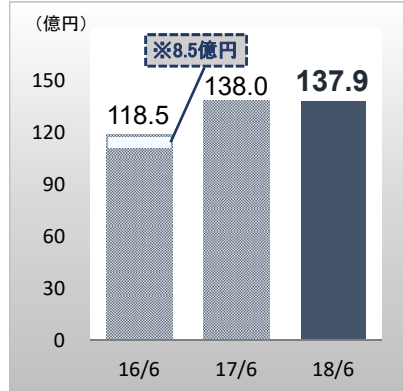
その他セグメント

セグメント別損益（その他事業）

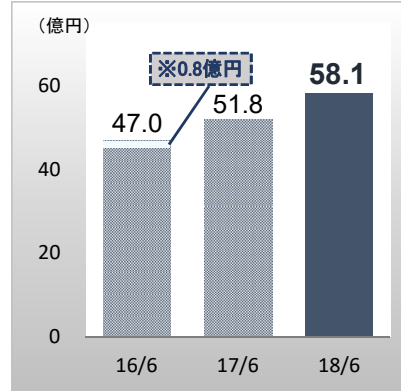
(単位：億円)

	2017/6	2018/6	(前年同期比)
売上高	138.0	137.9	(△0.1%)
売上総利益	51.8	58.1	(+12.1%)
営業利益	30.8	31.0	(+0.5%)

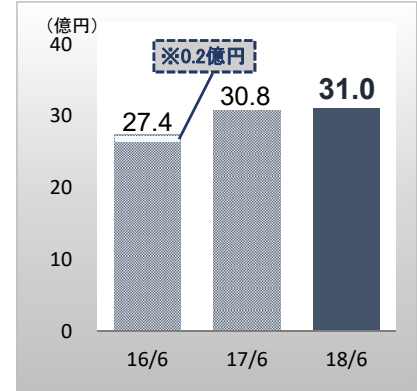
■売上高



■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

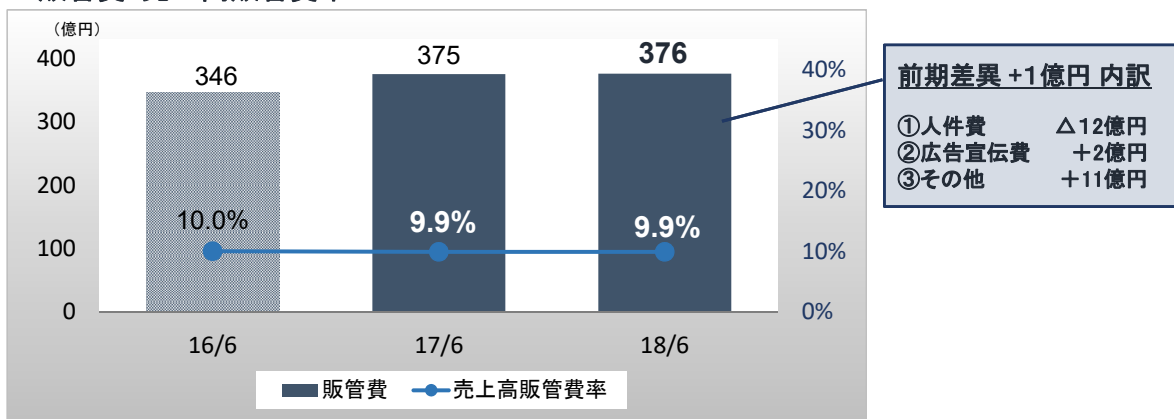
販管費の推移

(単位：億円)

	2017/6	2018/6	(前年同期比)
販管費	375	376	(+0.4%)
売上高販管費率	9.9%	9.9%	[±0.0p]

[] : 前年同期との差

■販管費・売上高販管費率



(単位：億円)

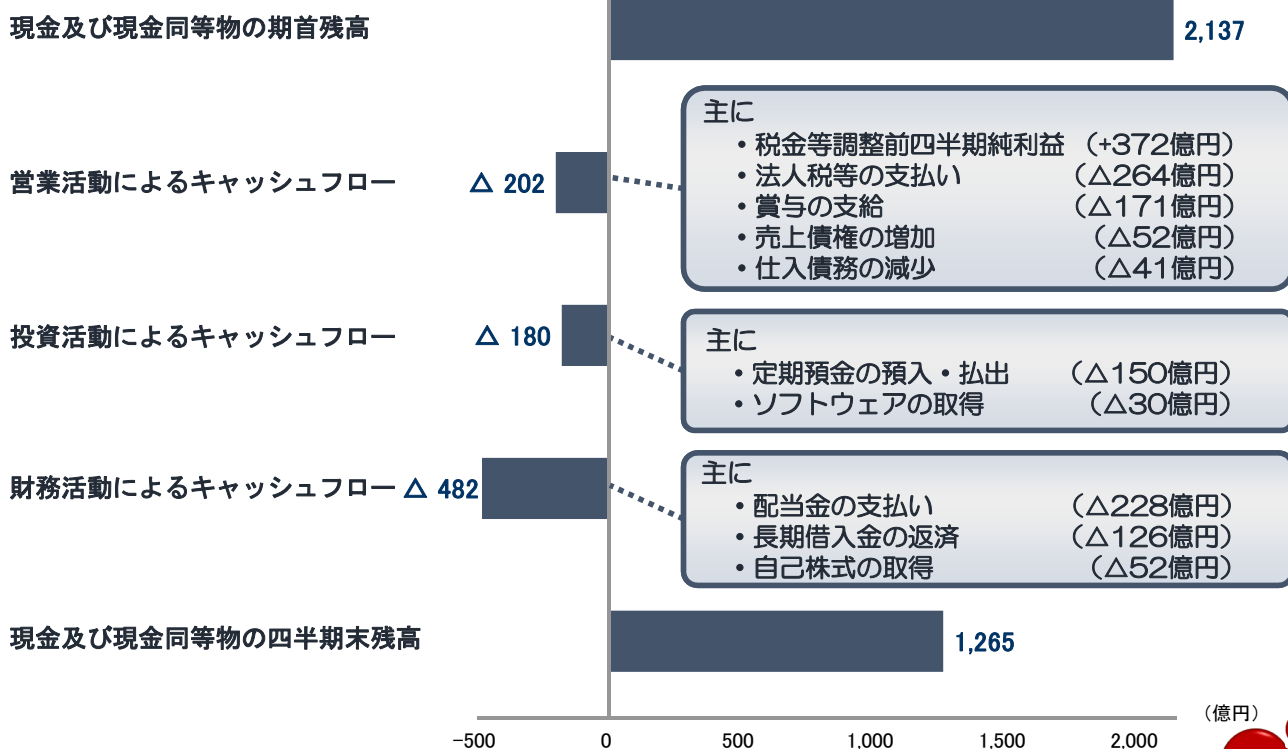
2017年6月末

2018年3月末

2018年6月末

流動資産	4,263	流動負債	2,807	流動資産	5,098 (+835)	流動負債	2,962 (+155)	流動資産	4,579 (△519)	流動負債	2,496 (△466)
		固定負債	1,661			固定負債	2,497 (+836)			固定負債	2,455 (△42)
固定資産	2,892	負債合計	4,469	固定資産	3,331 (+439)	負債合計	5,459 (+990)	固定資産	3,324 (△7)	負債合計	4,952 (△507)
		純資産	2,687			純資産	2,970 (+283)			純資産	2,951 (△19)
資産合計	7,156	負債純資産合計	7,156	資産合計	8,429 (+1,273)	負債純資産合計	8,429 (+1,273)	資産合計	7,903 (△526)	負債純資産合計	7,903 (△526)

自己資本比率	37.6%	自己資本比率	35.6%	自己資本比率	37.6%
1株当たり純資産	3,568.27円	1株当たり純資産	4,002.51円	1株当たり純資産	3,983.86円
1株当たり四半期純利益	349.62円	1株当たり当期純利益	1,165.29円	1株当たり四半期純利益	348.70円



(億円)

Ⅱ. 主要指標の実績

Key Figures

13

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

受注関連

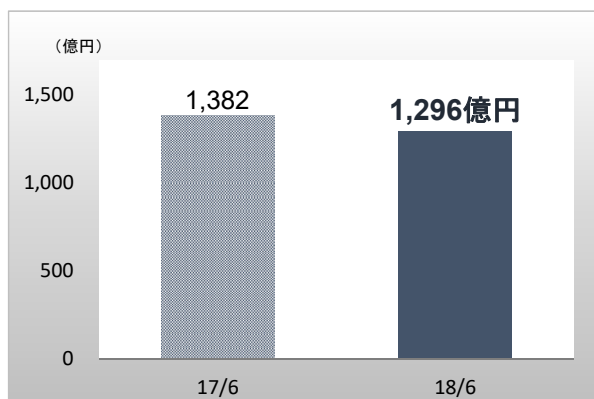
受注高
受注工事残高

受注高と受注工事残高の推移（前期比較）

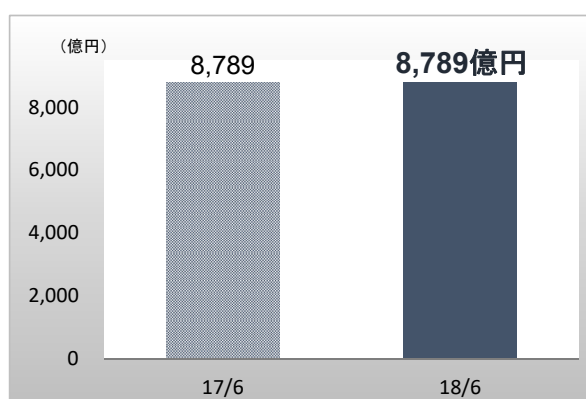
◆受注高 1,296億円（前年同期比 Δ 6.2%）

◆受注工事残高 8,789億円（前年同期比 \pm 0.0%）

受注高



受注工事残高

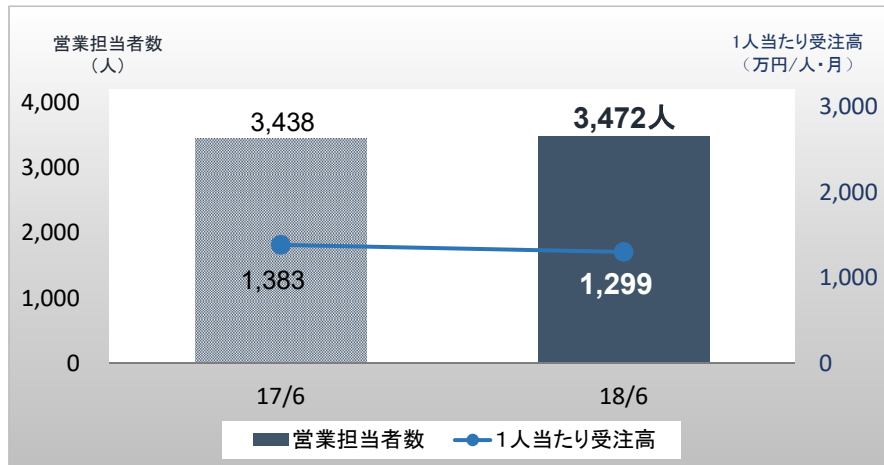


14

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

◆営業担当者数〈6月末〉 3,472人 （前年同期比 +34人）

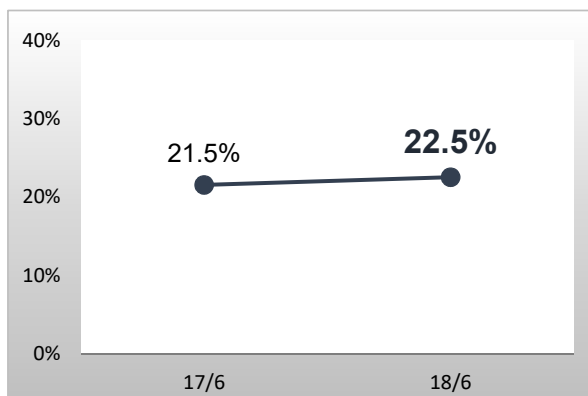
◆1人当たり受注高 1,299万円／月（前年同期比 △84万円）



◆中層比率 22.5%（前年同期比 +1.0p）

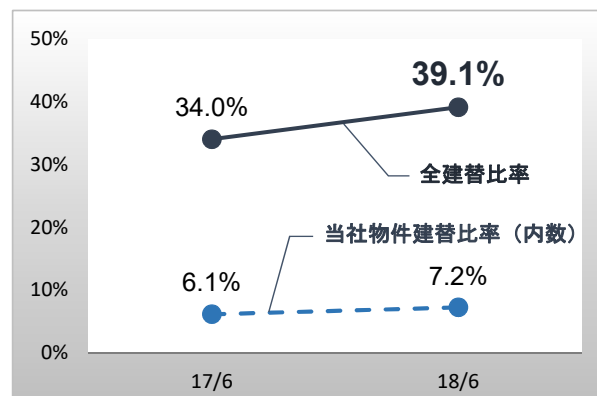
◆建替比率 39.1%（前年同期比 +5.1p）

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

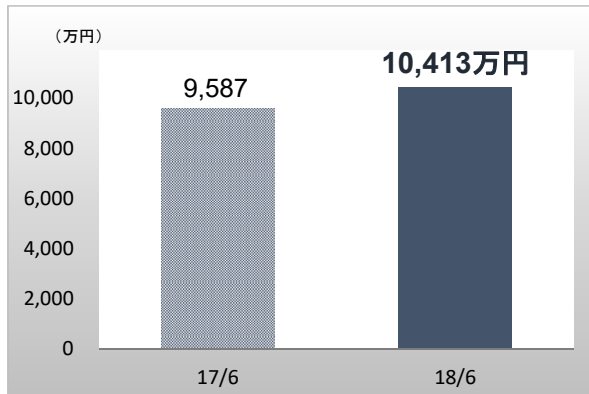
指標②

受注単価とキャンセル率の推移（前期比較）

◆受注単価 10,413万円（前年同期比 +826万円）

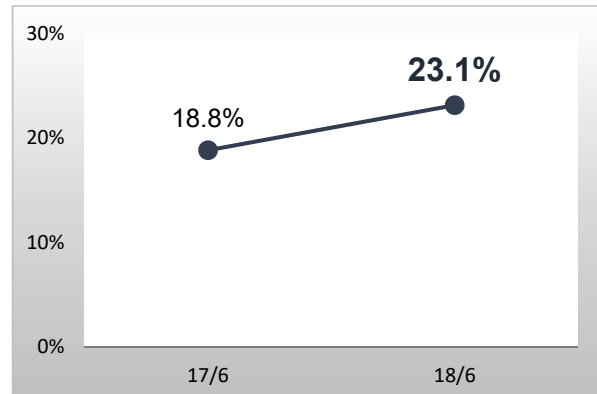
◆キャンセル率 23.1%（前年同期比 +4.3p）

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

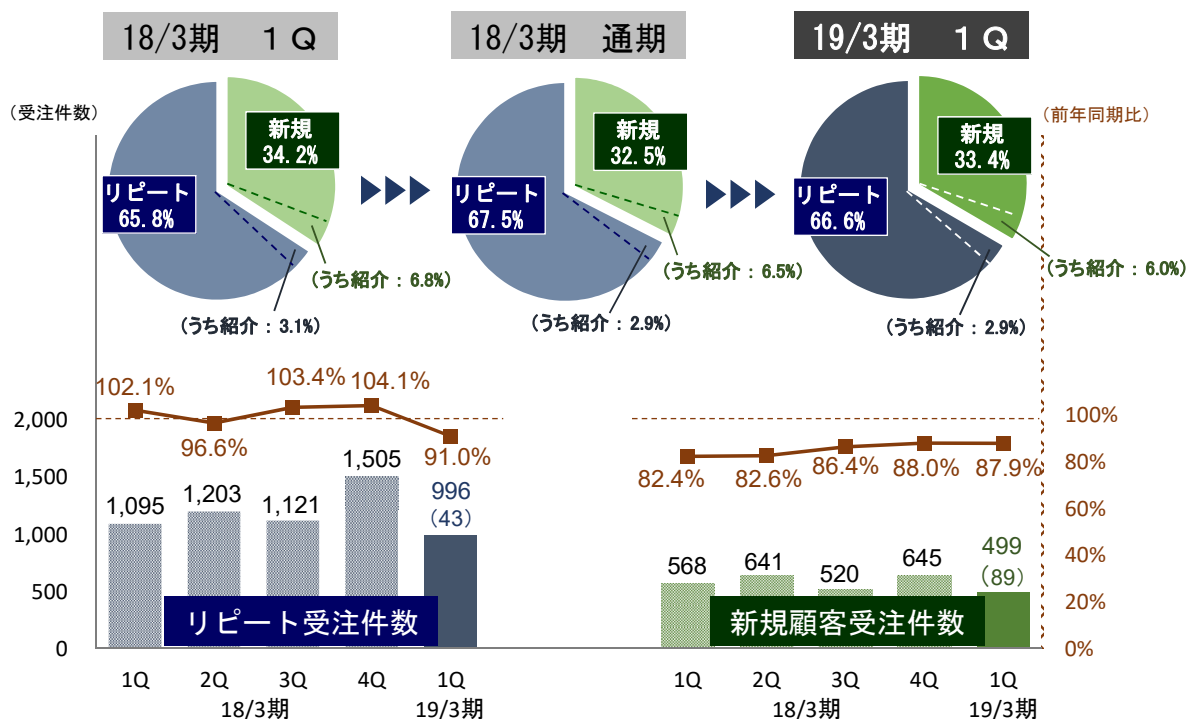


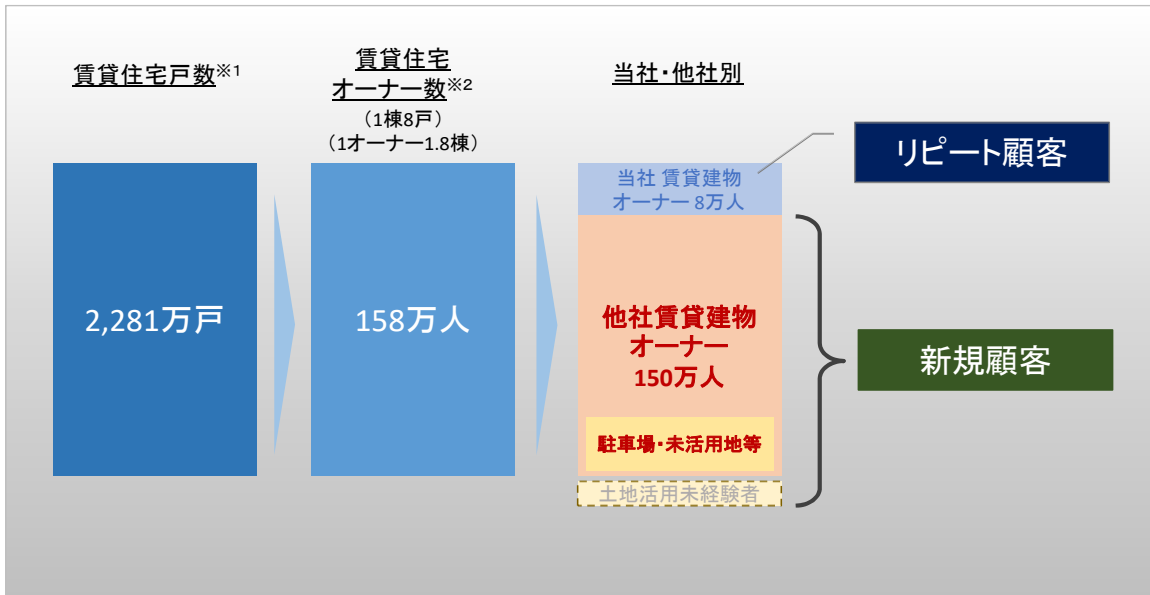
※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額
受注額=新規受注金額-キャンセル金額

受注関連

指標③

受注件数・ルート（前期比較）





※1 出所: 総務省 平成25年住宅・土地統計調査

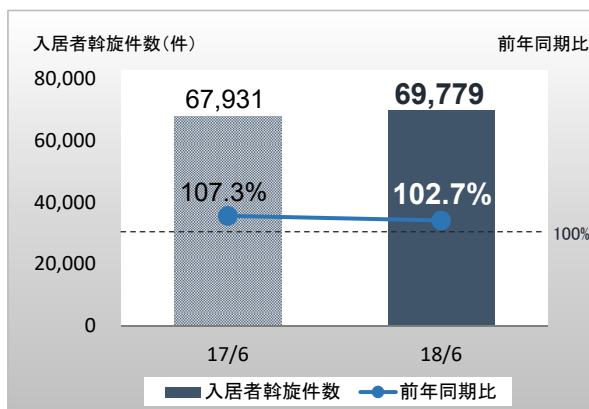
※2 出所: 総務省 平成25年住宅・土地統計調査に基づき当社基準で推計

◆入居者斡旋件数 70,398件 (前年同期比 +2.6%)

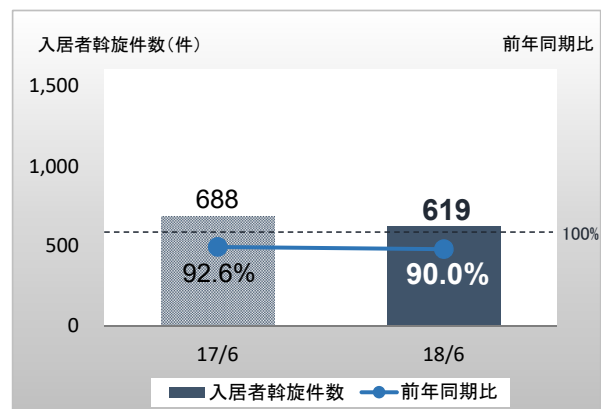
●居住用 69,779件 (前年同期比 +2.7%)

●事業用 619件 (前年同期比 △10.0%)

居住用



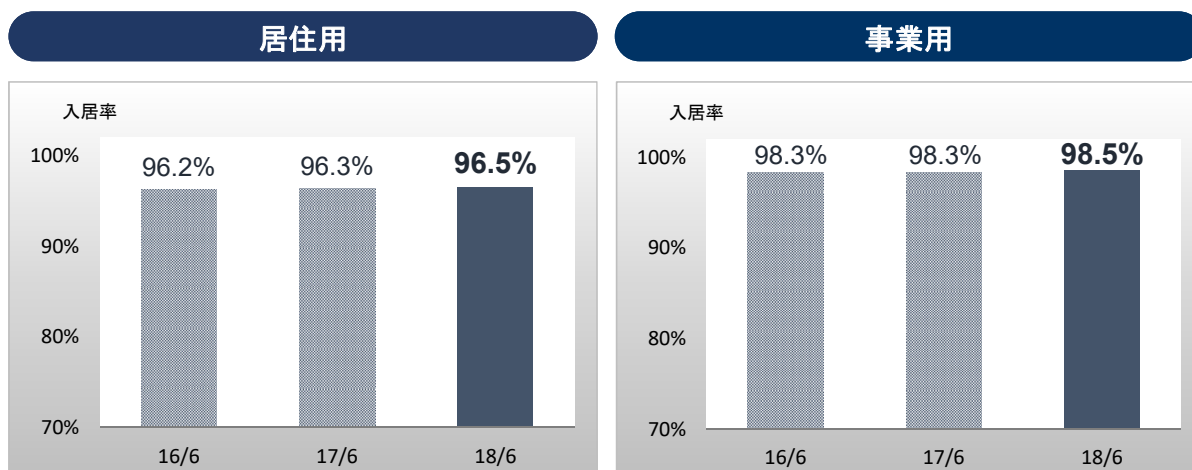
事業用



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 96.5%（前年同月比 +0.2p）

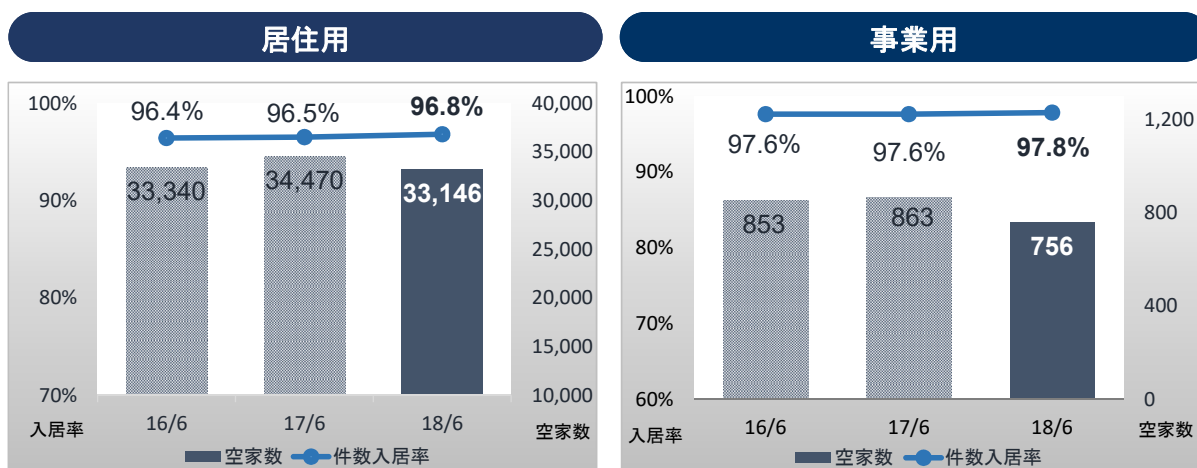
◆事業用入居率 98.5%（前年同月比 +0.2p）



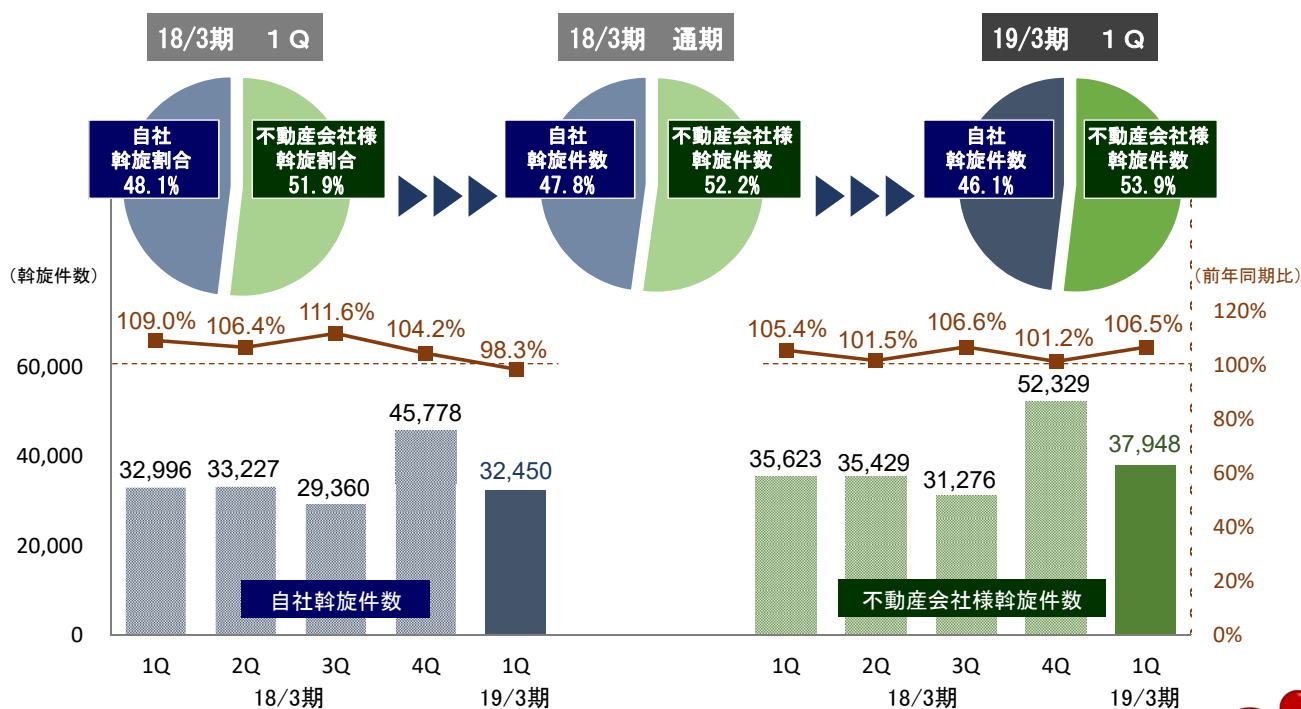
※家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

◆居住用件数入居率 96.8%（前年比 +0.3p）

◆事業用件数入居率 97.8%（前年比 +0.2p）



※件数入居率 = 1 - (空室数 / 管理戸数)

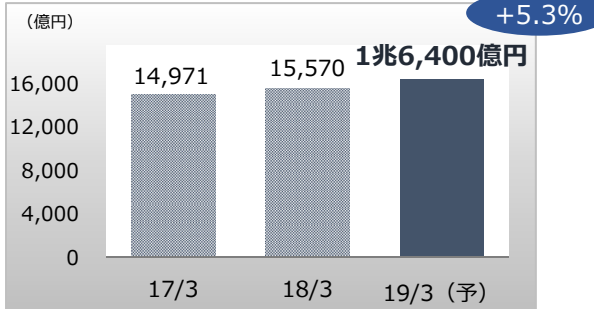


Ⅲ. 当期見通し

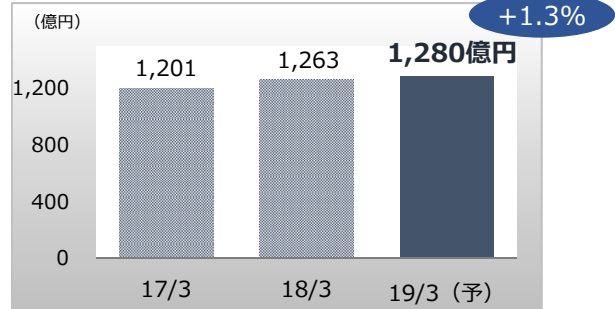
Financial Forecasts

期初計画に変更ありません

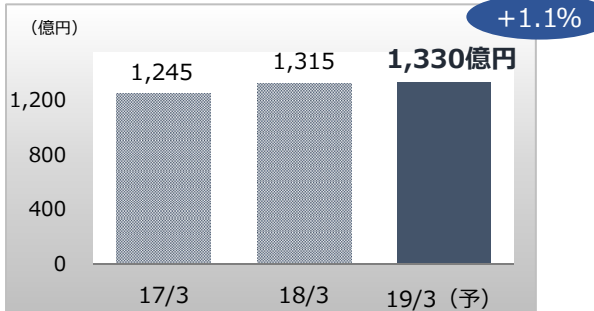
■売上高



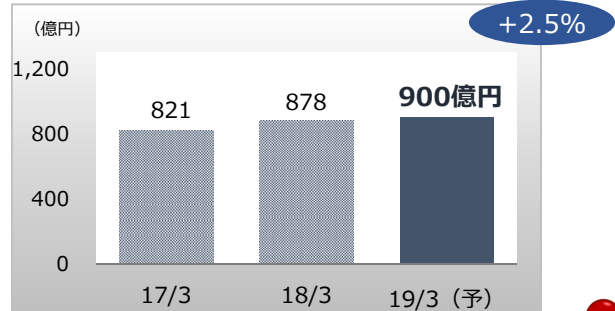
■営業利益



■経常利益



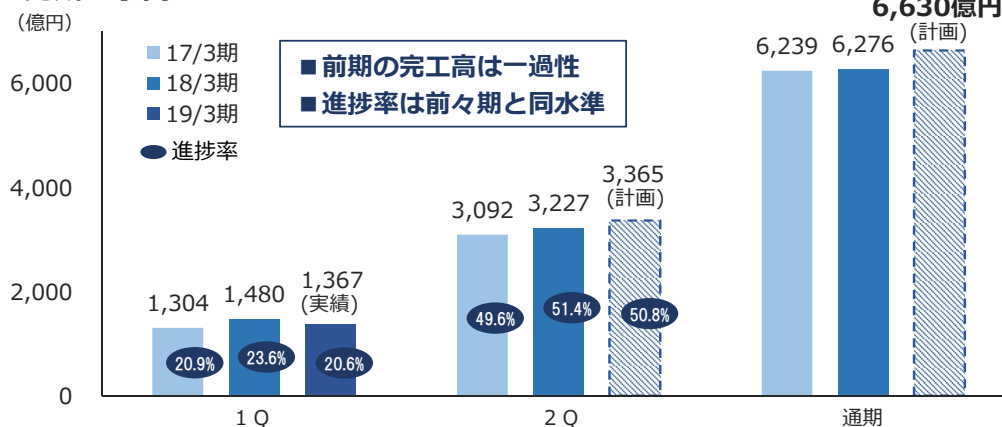
■当期純利益*



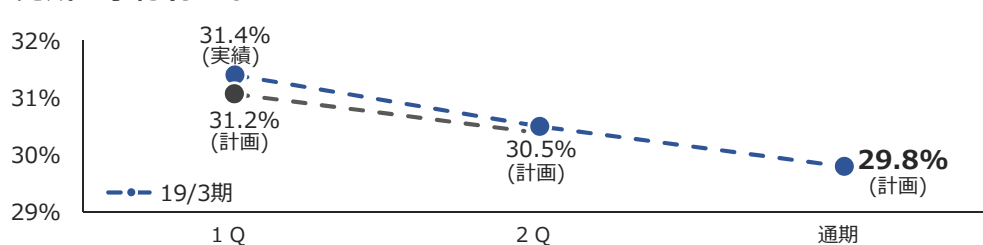
*親会社株主に帰属する当期純利益

期初計画に変更ありません

■完成工事高

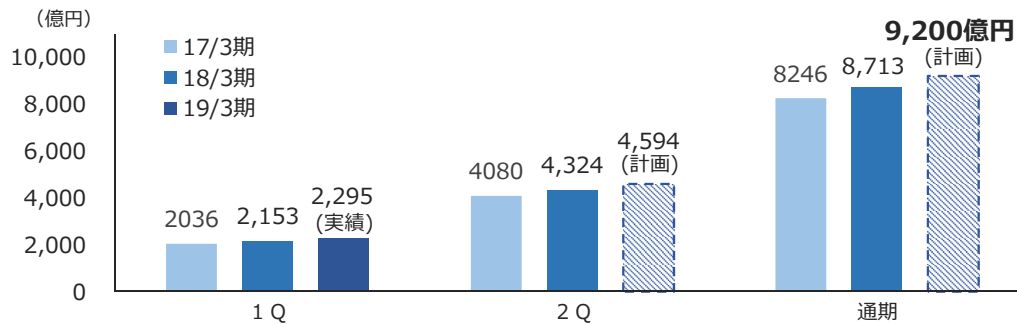


■完成工事総利益率

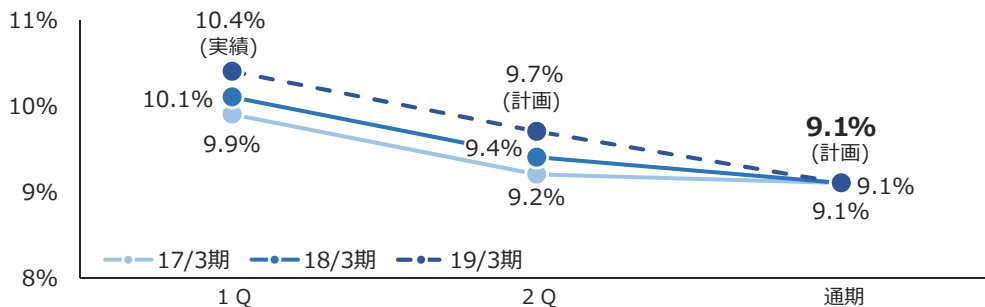


期初計画に変更ありません

■不動産事業売上高

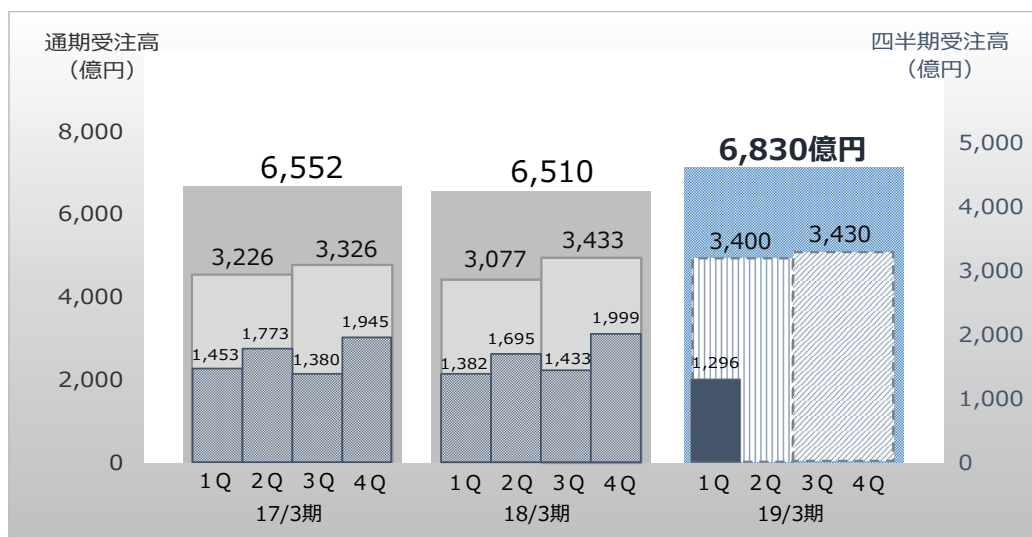


■不動産事業総利益率



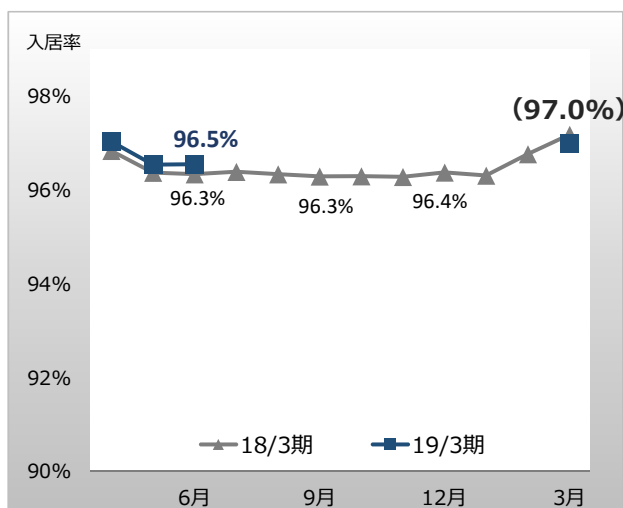
◆通期受注高計画 6,830億円 (前年同期比 +4.9%)

◆上期受注高計画 3,400億円 (前年同期比 +10.5%)



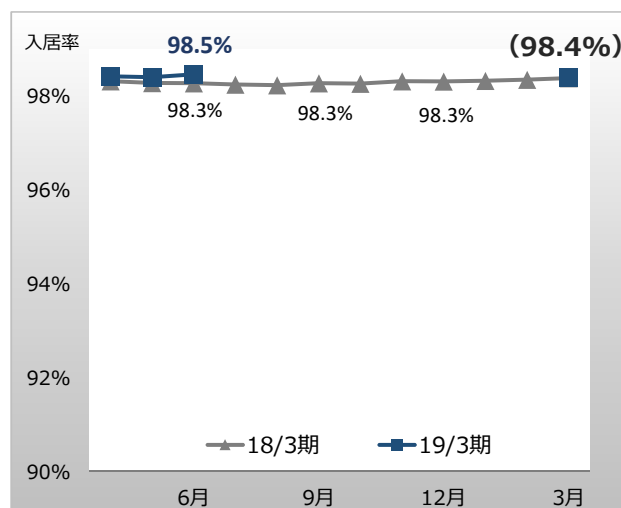
居住用入居率

2019年3月計画 **97.0%**



事業用入居率

2019年3月計画 **98.4%**

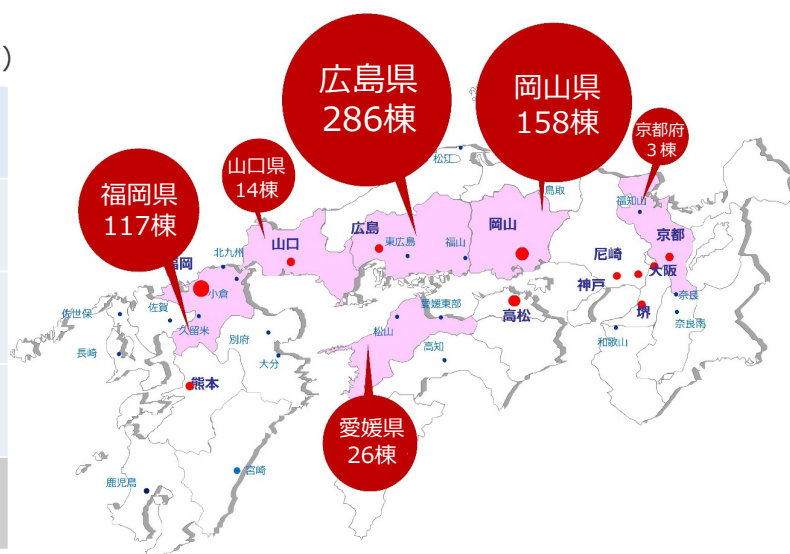


IV. トピックス

Topics

工事仕掛中・管理物件の被害状況(7/26現在)

	工事仕掛中物件	管理物件
基礎冠水	7棟	—
床上浸水	1棟	351棟
その他被害	—	253棟
合計	8棟	604棟



▲管理物件の被害状況(7/26現在)

■平成30年7月豪雨被害に対する当社支援状況

1.	被災地への義援金 3,000万円 大東建託グループより2,500万円 大東建託グループみらい基金より500万円
2.	賃貸住戸の無償貸与 668戸 (2018/7/26現在) ※被災されたオーナー様、当社管理建物入居者様が対象
3.	家具家電の無償レンタル (レンタルパック利用) ※当社管理建物に新たに入居される方が対象
4.	オーナー様へのお見舞金 ※当社規定による
5.	当社社員へのお見舞金 ※当社規定による

サブリース業者への懸念事項、問題視されている事項 について、当社の取り組みをご説明いたします

《問題視されている内容》

- 無謀な事業計画
- 杜撰な資金計画
- 劣悪な施工品質
- オーナー様への説明未実施



将来の変動リスクを想定した事業試算

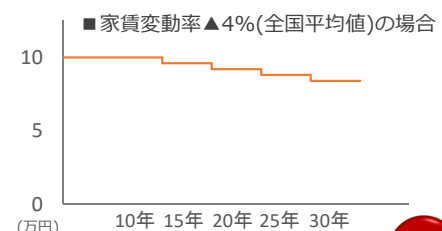
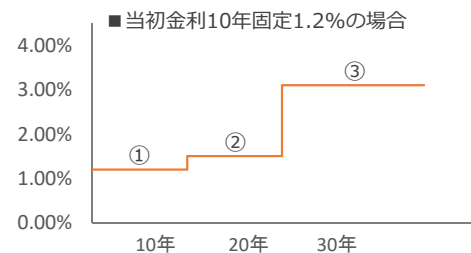
借入金利の試算

- ① 1年目～固定特約期間まで：実際の固定金利
- ② 固定特約期間終了後～20年目まで：
1.50%以上で想定
- ③ 21年目以降～：3.10%以上で想定

家賃変動の試算

都道府県ごとの10年間の家賃変動率等を適用
ex.)東京都：▲2.0% 奈良県：▲3.4% 鹿児島県：▲4.5%

一括借上の場合、入居率は収支に影響ありません。



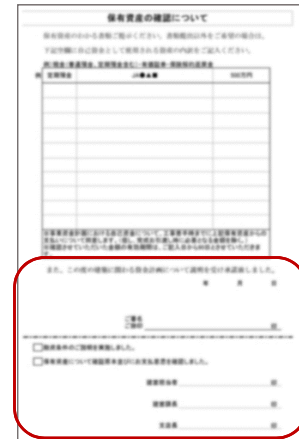


事業資金計画の確認を徹底

自己資金として使用する資産の確認

- ・ 営業担当、課長、支店長で施主様宅を訪問
- ・ 融資条件等の説明を実施
- ・ 預金口座の残高証明書・通帳等の原本を確認

施主様への説明・確認結果の確証書面に
施主様および当社社員 3 名が署名捺印

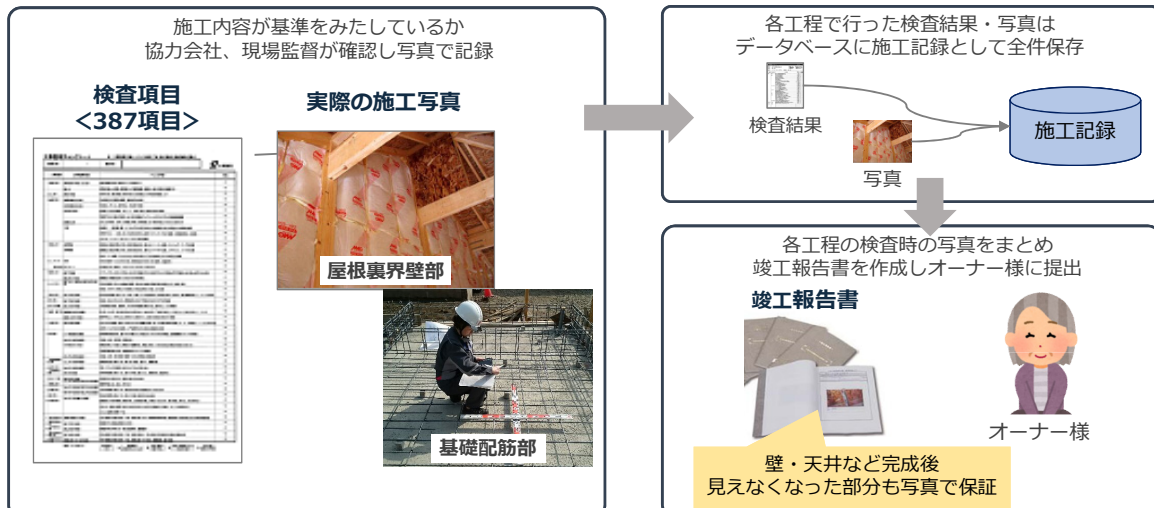


▲「事業資金計画のご確認書」
(一部抜粋)



工程内検査※を実施し、施工品質を確保

※施工結果の目視確認および写真による記録





有資格者等による一括借上契約の締結

『賃貸不動産経営管理士』等※による、契約時の説明・書面交付を徹底

※賃貸不動産経営管理士 又は 実務経験6年以上の者



管理担当

有資格者: 788名



オーナー様

一括賃貸借契約書の主な内容

- ①契約期間と更新時期
- ②借上賃料の支払額と支払方法
- ③将来の賃料変動に関する内容等



賃貸経営・サブリース事業の根幹となる契約

◎ オーナー様とサブリース事業者のトラブル防止の観点から、国土交通省が今年7月より「管理業者登録制度」登録事業者に対し、上記事項を完全義務化



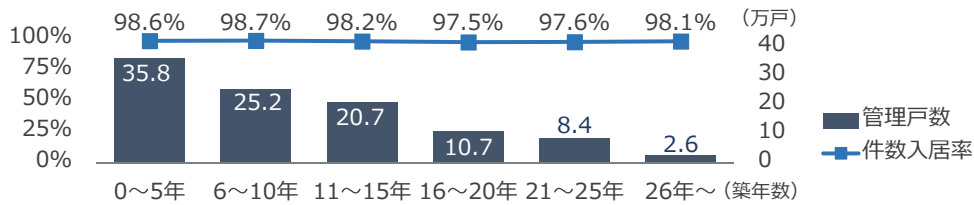
一括賃貸借契約 重要事項説明書

〔借上支払賃料の改定〕(一部抜粋)

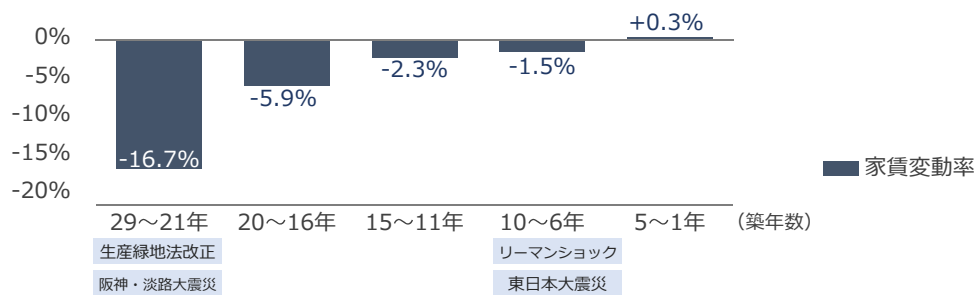
契約開始日から満10年間が経過した後、その後5年毎に経済状況、周辺家賃相場、法制度や制度の改正等を考慮して、協議のうえ、借上支払賃料を見直すことがあります。



■ 築年数別管理戸数と件数入居率 築年数が経過した物件でも、高い入居率を維持



■ 築年数別家賃変動 生産緑地法改正に伴う過剰供給を除けば、大きな家賃変動はありません



V. 資料集

Appendix

セグメント別の損益<19/3期>

《建設事業》

(単位：百万円)

	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年同期比	19/3期 計画
完成工事高	148,042	136,719	△7.6%	663,000
完成工事総利益	47,725	42,940	△10.0%	197,300
(完成工事総利益率)	32.2%	31.4%	△0.8p	29.8%
営業利益	26,021	22,303	△14.3%	105,800
(営業利益率)	17.6%	16.3%	△1.3p	16.0%

《不動産事業》

(単位：百万円)

	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年同期比	19/3期 計画
不動産事業売上高	215,341	229,590	+6.6%	920,000
不動産事業総利益	21,695	23,765	+9.5%	83,500
(不動産事業総利益率)	10.1%	10.4%	+0.3p	9.1%
営業利益	11,577	13,462	+16.3%	37,100
(営業利益率)	5.4%	5.9%	+0.5p	4.0%

《その他の事業》

(単位：百万円)

	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年同期比	19/3期 計画
その他の事業売上高	13,809	13,797	△0.1%	57,000
その他の事業総利益	5,185	5,811	+12.1%	22,400
(その他の事業総利益率)	37.6%	42.1%	+4.5p	39.3%
営業利益	3,084	3,100	+0.5%	11,700
(営業利益率)	22.3%	22.5%	+0.2p	20.5%

41

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

単体の損益<19/3期>

(単位：百万円)

	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年同期比	19/3期 計画
売上高	151,951	137,995	△9.2%	665,600
建設事業	148,033	137,307	△7.2%	663,000
不動産事業等	3,918	688	△82.4%	2,600
売上総利益	47,436	43,290	△8.7%	196,500
建設事業	46,579	42,930	△7.8%	194,800
不動産事業等	857	359	△58.0%	1,700
販管費	29,028	28,350	△2.3%	134,500
営業利益	18,408	14,939	△18.8%	62,000
経常利益	36,424	44,592	+22.4%	95,000
当期純利益	30,211	40,637	+34.5%	72,900

42

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

主要子会社の損益（建設事業）＜19/3期＞

（単位：百万円）

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	1,489	1,945	+30.6%	8,300	1,046	1,030	△1.5%	5,014
売上総利益	△8	113	—	312	59	60	+0.4%	281
販管費	32	31	△2.5%	144	19	19	+1.4%	79
営業利益	△40	82	—	168	40	40	△0.1%	202
経常利益	△23	103	—	245	38	41	+7.5%	219
当期純利益	△17	79	—	245	25	19	△22.2%	140

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

43

不動産事業 売上構成＜19/3期＞

（単位：百万円）

	17/3 1Q		18/3 1Q		19/3 1Q		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	185,720	(91.2%)	196,428	(91.2%)	207,553	(90.4%)	+5.7%
営繕工事	6,918	(3.4%)	7,708	(3.6%)	9,258	(4.0%)	+20.1%
不動産仲介	4,087	(2.0%)	3,875	(1.8%)	4,139	(1.9%)	+6.8%
家賃保証事業	2,698	(1.3%)	2,557	(1.2%)	3,039	(1.3%)	+18.8%
電力事業	1,699	(0.8%)	2,123	(1.0%)	2,118	(0.9%)	△0.2%
賃貸事業※2	1,538	(0.8%)	1,554	(0.7%)	1,535	(0.7%)	△1.2%
その他	965	(0.5%)	1,092	(0.5%)	1,945	(0.8%)	+78.2%
合計	203,628	(100.0%)	215,341	(100.0%)	229,590	(100.0%)	+6.6%

※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

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

44

主要子会社の損益（不動産事業-1）＜19/3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			
	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	207,933	220,835	+6.2%	881,700	1,498	5,134	+242.6%	21,700
売上総利益	17,498	18,797	+7.4%	62,300	819	2,246	+174.2%	9,400
販管費	4,318	5,306	+22.9%	21,800	273	1,478	+441.0%	7,200
営業利益	13,179	13,491	+2.4%	40,500	545	767	+40.6%	2,200
経常利益	17,595	17,739	+0.8%	45,600	545	1,061	+94.4%	3,000
当期純利益	13,405	13,418	+0.1%	32,400	371	382	+2.9%	2,000

※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

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

45

主要子会社の損益（不動産事業-2）＜19/3期＞

（単位：百万円）

	不動産事業							
	ハウスリーブ				ハウスコム			
	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	2,557	3,039	+18.8%	12,732	2,463	2,644	+7.3%	11,355
売上総利益	2,401	2,841	+18.3%	11,745	2,400	2,511	+4.6%	10,909
販管費	683	778	+13.9%	3,852	2,290	2,339	+2.2%	9,813
営業利益	1,717	2,062	+20.1%	7,893	109	171	+56.6%	1,096
経常利益	1,718	2,063	+20.1%	7,897	112	174	+55.4%	1,344
当期純利益	1,135	1,476	+30.1%	5,479	64	112	+73.6%	880

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

46

主要子会社の損益（金融事業）＜19/3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			
	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	376	405	+7.7%	1,332	541	677	+25.1%	2,829	941	846	△10.1%	3,359
売上総利益	294	353	+19.7%	1,148	257	321	+25.0%	1,323	377	395	+4.7%	1,351
販管費	45	54	+18.5%	179	197	248	+26.1%	1,072	5	5	△11.2%	15
営業利益	249	298	+19.9%	968	60	73	+21.2%	250	371	390	+5.0%	1,335
経常利益	249	298	+19.9%	969	60	73	+21.2%	250	182	389	+113.7%	1,335
当期純利益	164	205	+24.9%	672	59	77	+29.3%	237	182	389	+113.7%	1,335

47

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

主要子会社の損益（その他事業-1）＜19/3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			
	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	5,989	6,522	+8.9%	27,231	2,857	3,034	+6.2%	11,736
売上総利益	2,618	3,046	+16.3%	11,873	398	396	△0.5%	1,173
販管費	1,609	1,635	+1.6%	7,032	247	241	△2.6%	1,023
営業利益	1,008	1,410	+39.9%	4,840	151	155	+2.9%	150
経常利益	959	1,300	+35.6%	4,425	150	155	+3.8%	150
当期純利益	858	810	△5.7%	3,070	62	111	+79.0%	103

48

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

主要子会社の損益（その他事業-2）＜19/3期＞

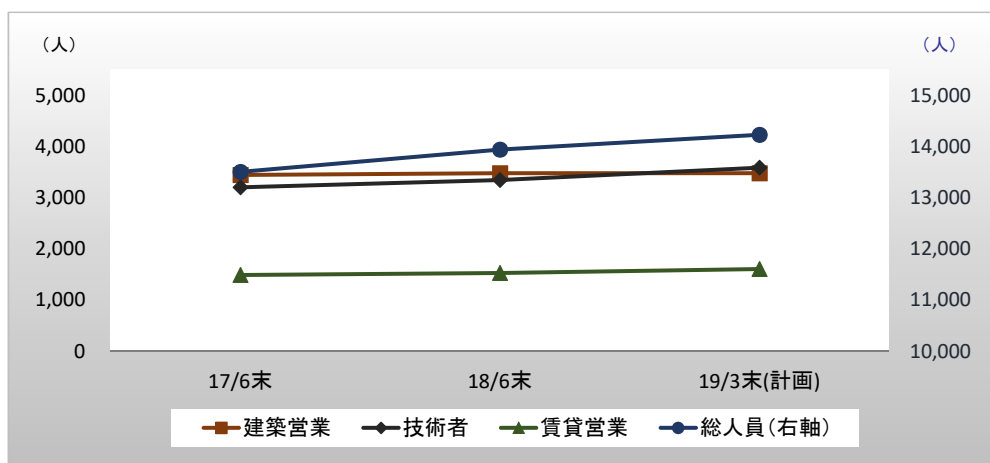
（単位：百万円）

	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.				DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) II SDN. BHD.			
	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 1Q	19/3期 1Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	2,596	955	△63.2%	4,219	663	734	+10.7%	3,220	—	1,108	—	4,584
売上総利益	292	115	△60.4%	168	314	331	+5.5%	1,483	—	559	—	2,196
販管費	293	59	△79.9%	126	239	263	+10.0%	1,059	—	337	—	1,345
営業利益	△1	56	—	42	75	68	△8.7%	424	—	222	—	851
経常利益	△42	47	—	8	147	358	+142.4%	368	—	498	—	753
当期純利益	△43	47	—	8	147	358	+142.4%	341	—	498	—	609

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

49

職種別社員数の推移（主要3社）



	17/6末	18/6末	(増減)	19/3末計画
総人員	13,498	13,934	+436	14,220
建築営業人員※1	3,438	3,472	+34	3,470
技術者	3,197	3,338	+141	3,580
賃貸営業人員※2	1,485	1,525	+40	1,600

※1 お客様サポート課（顧客専任）を含む

※2 18/3末以降は大東建託リーシング・賃貸営業担当者及び大東建託パートナーズ・賃貸マーケティング課担当者の合計

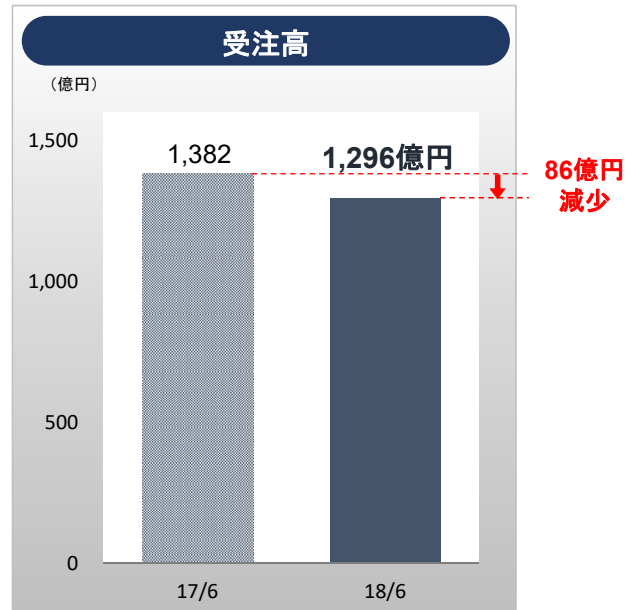
Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

50

2018年3月期第1四半期との比較（受注高）

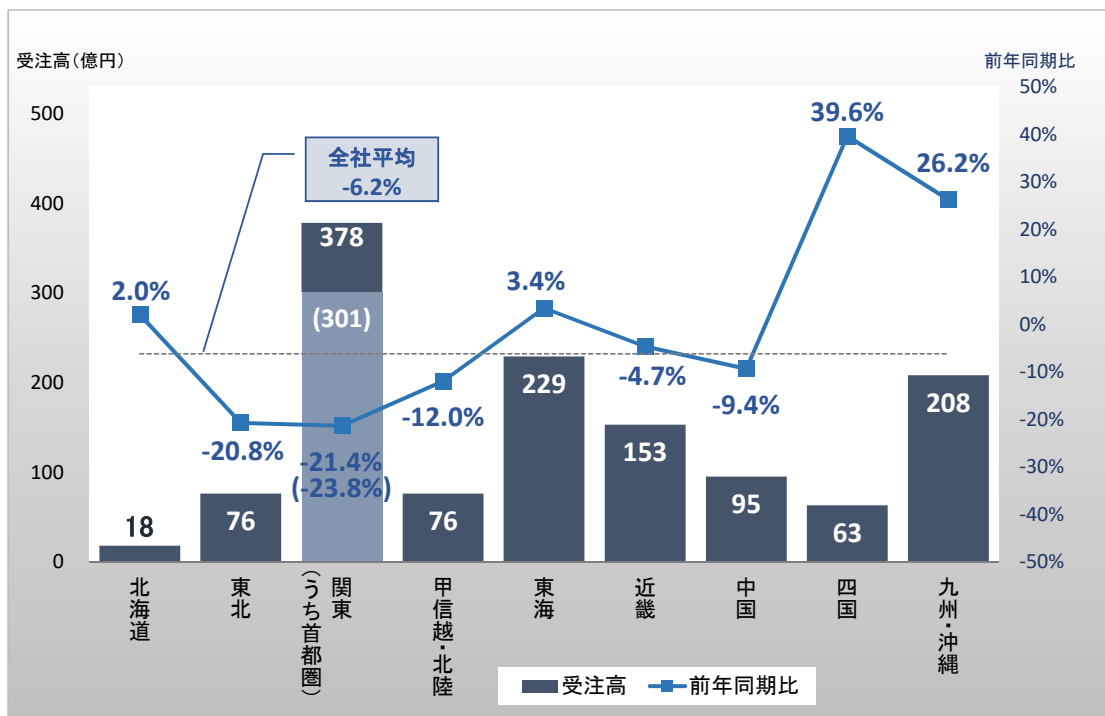
86億円の減少

- ① 件数による影響 $\Delta 161$ 億円
(1,663件 → 1,495件)
- ② 単価による影響 $+123$ 億円
(9,587万円/件 → 10,413万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 $\Delta 68$ 億円
(18.8% → 23.1%)
- ④ 営繕契約による影響 $+20$ 億円
(108億円 → 128億円)



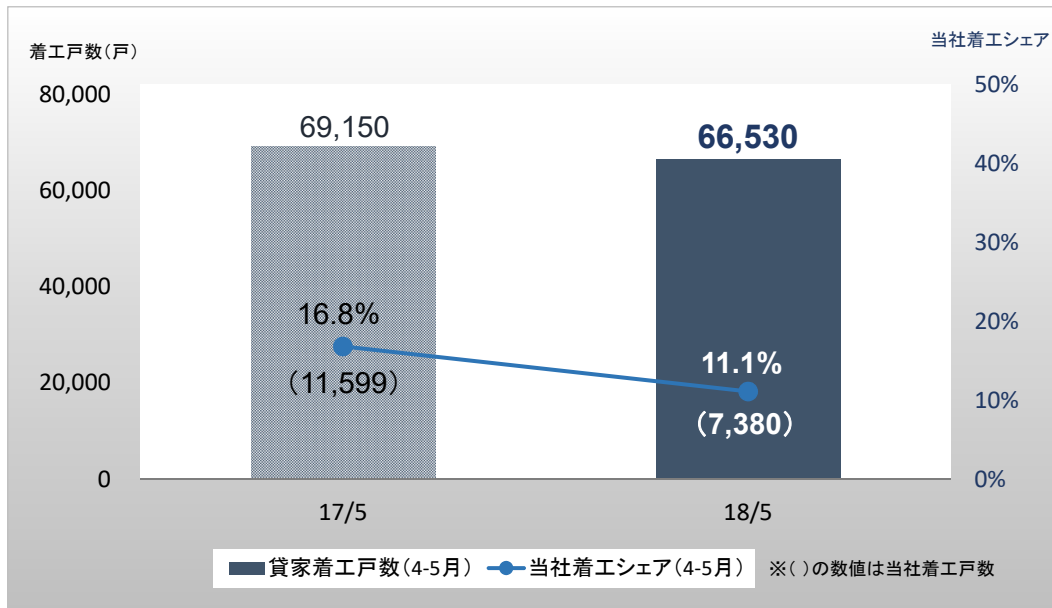
51

地域別の受注高



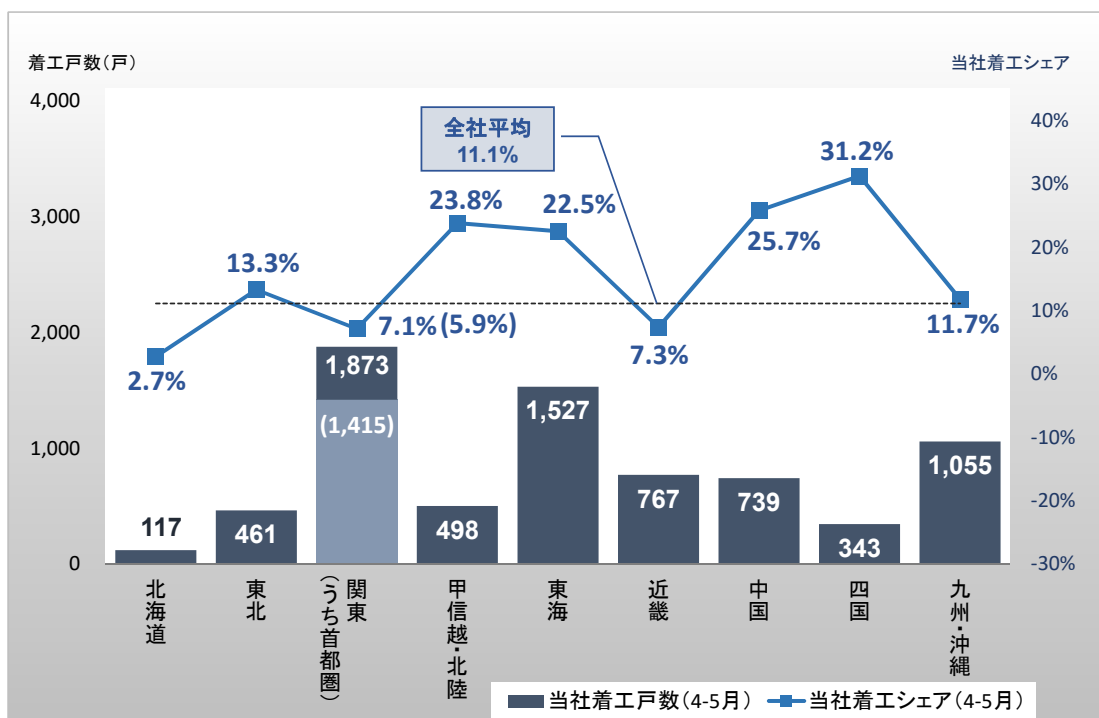
52

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

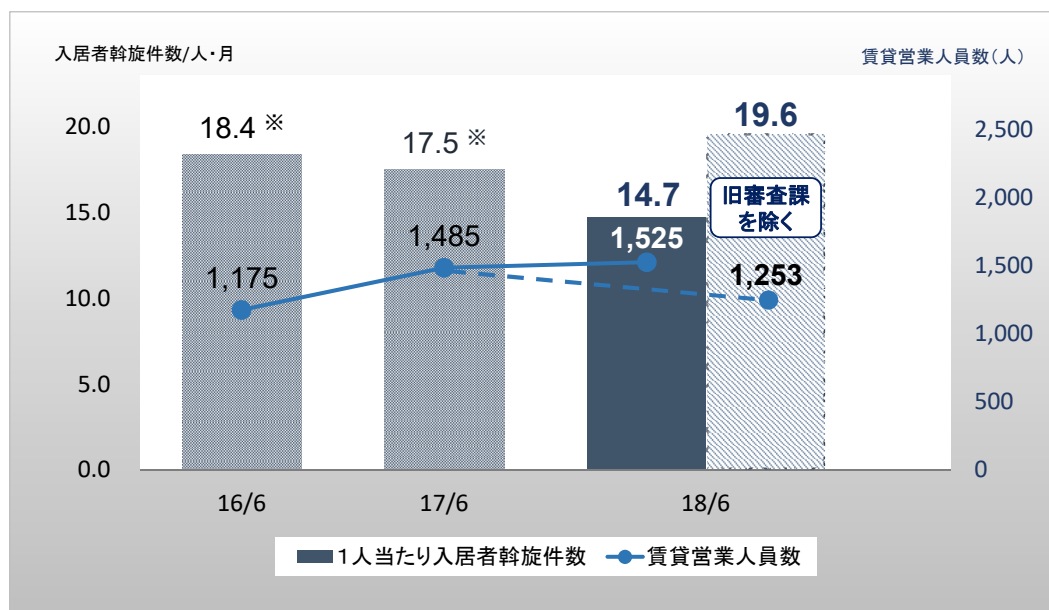


(国土交通省：住宅着工統計)

地域別の当社着工戸数と着工シェア

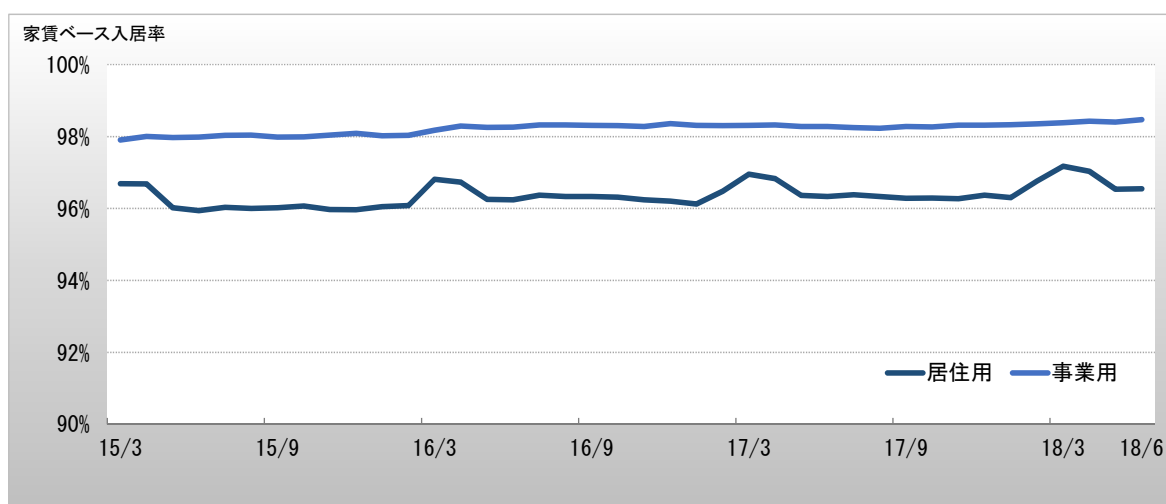


1人当たり入居者斡旋件数の推移



※直接営業活動を行わない業務管理担当者を除いた人員で算出

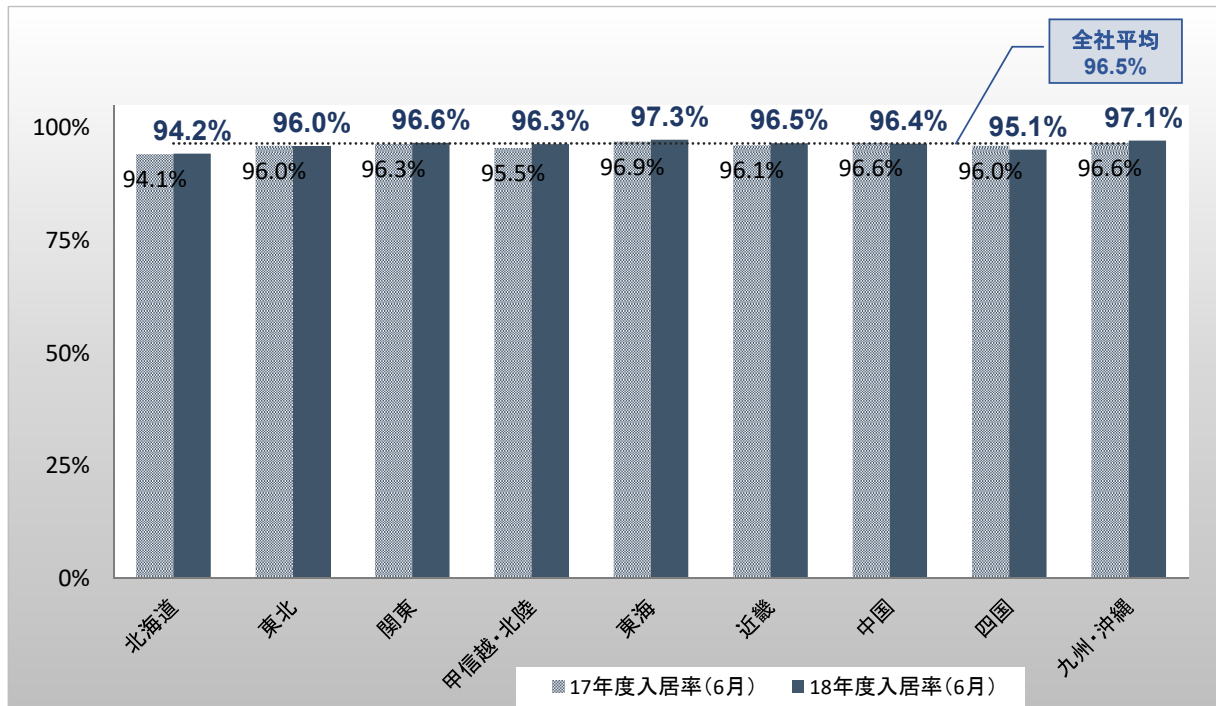
入居率（家賃ベース）の推移



家賃ベース入居率	14/6	15/6	16/6	17/6	18/6	前年同月比
居住用(%)	96.0%	95.9%	96.2%	96.3%	96.5%	+0.2p
事業用(%)	96.9%	98.0%	98.3%	98.3%	98.5%	+0.2p

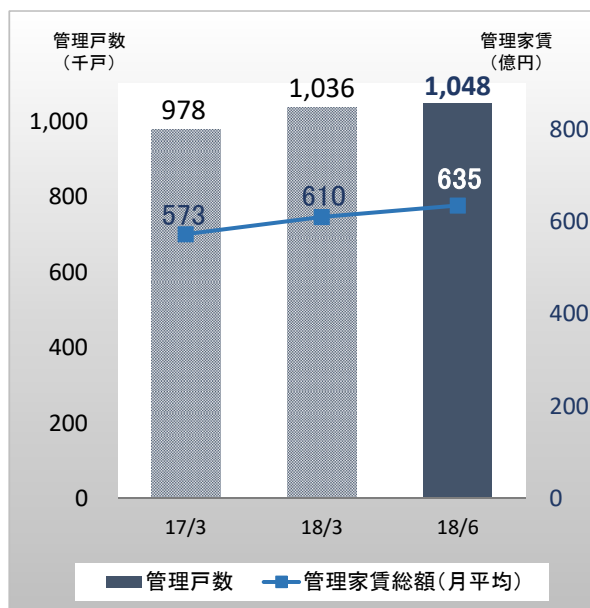
地域別家賃ベース入居率（6月：居住用）

全地域において高い入居率を維持

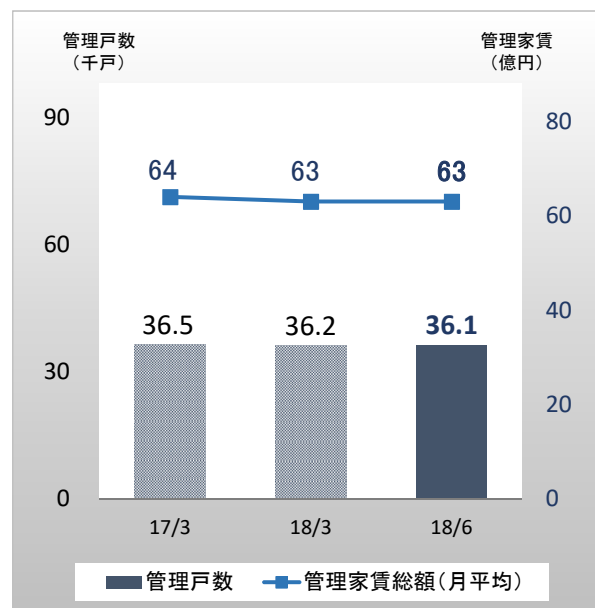


管理戸数・管理家賃総額の推移

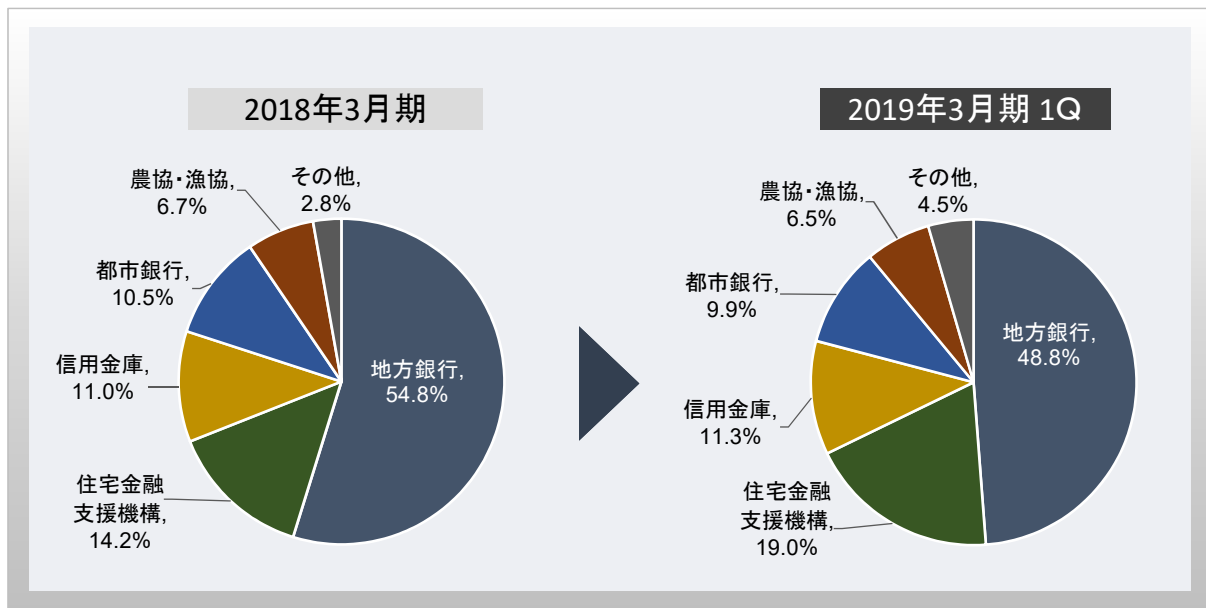
居住用



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。