

第45期 第3四半期
連結累計期間

株主通信

2018年4月1日 ▶ 2018年12月31日

CONTENTS

株主の皆様へ	P1
業績ハイライト(連結)	P2
連結財務諸表	P3
事業別状況(連結)	P4
トピックス	P5
株主優待制度	P8
会社概要／役員一覧／株主メモ	P9





ごあいさつ

平素より格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

ここに、第45期第3四半期連結累計期間(2018年4月1日から2018年12月31日)の業績の概要と当社グループの取り組みにつきまして、ご報告申し上げます。

当第3四半期連結累計期間における住宅業界では、新設住宅着工戸数が前年同期比0.5%の減少となりました。当社グループが主力とする賃貸住宅分野においては、金融機関の融資厳格化の影響もあり、同期間の貸家着工戸数は前年同期比4.3%の減少となっております。賃貸住宅市場は、一時的な好況から適正化に向けた市場環境に移行しつつあると考えられます。

このような市場環境のなか、当社グループは今後も、「お客様の評価こそが、仕事のものさしである」ということを念頭に「お客様第一」を実践することにより、持続発展できる企業グループを目指してまいります。

今後とも、なお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2019年1月

大東建託株式会社
代表取締役社長

熊切直美

Q 第45期(2019年3月期)第3四半期連結累計期間の事業環境についてお聞かせください

当第3四半期連結累計期間における国内経済は、企業業績や雇用情勢の改善が継続し、緩やかな回復基調で推移しました。一方、米国の通商政策をめぐる動向や長期金利の上昇等、海外経済の不確実性や地政学リスクの高まりにより、依然として先行きの不透明な状況が続いております。

建設市場においては、東日本大震災以降の労務逼迫には落ち着きが見られるものの、東京オリンピック・パラリンピックの開催に伴うインフラ工事の本格化等、建設労働者需給には依然不透明感が残ります。適正な建設工事利益の確保、施工体制の強化及び品質の確保が継続して課題となります。

Q そのような事業環境を背景に当第3四半期の業績はいかがでしたか？

当社グループの連結業績は、売上高につきましては、1兆1,756億円(前年同四半期比1.4%増)、利益面では、営業利益1,050億円(前年同四半期比5.9%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益750億円(前年同四半期比4.4%減)となりました。

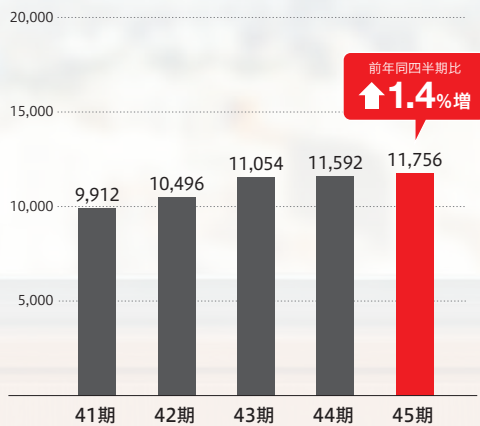
今後も皆様のご期待に応えるべく、「大東建託株式会社」「大東建託リーシング株式会社」「大東建託パートナーズ株式会社」の主要3社を中心とした当社グループ全体が一丸となり、今期計画の達成に向けて邁進してまいります。

第3四半期業績ハイライト(連結)

(2018年4月1日~2018年12月31日)

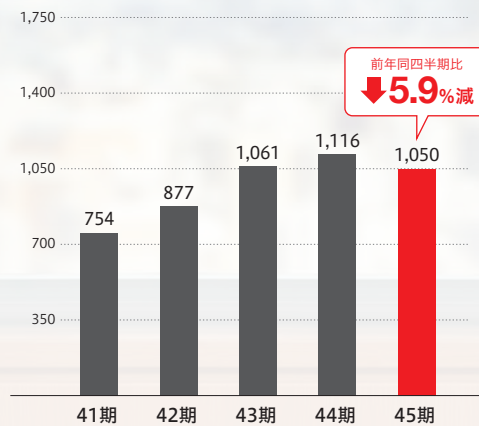
売上高 1兆1,756億円

(単位:億円)



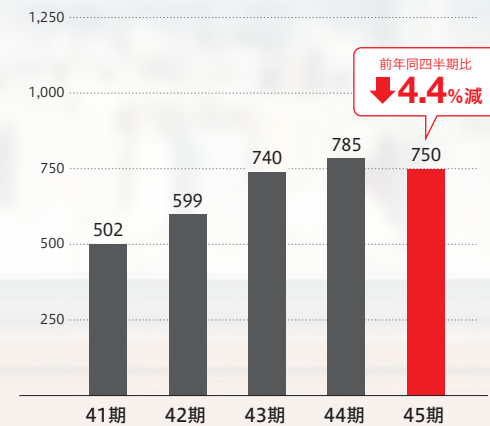
営業利益 1,050億円

(単位:億円)



親会社株主に帰属する四半期純利益 750億円

(単位:億円)



連結財務諸表

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前第3四半期 [連結累計期間] 2017年4月1日～ 2017年12月31日	当第3四半期 [連結累計期間] 2018年4月1日～ 2018年12月31日	
売上高	1,159,298	1,175,656	1
売上原価	936,168	954,475	
売上総利益	223,129	221,180	1
販売費及び一般管理費	111,518	116,114	2
営業利益	111,611	105,065	1
営業外収益	4,622	4,401	
営業外費用	883	709	
経常利益	115,350	108,757	1
特別利益	57	1,120	
特別損失	330	676	
税金等調整前四半期純利益	115,078	109,201	
法人税等	36,396	34,015	
四半期純利益	78,681	75,185	
非支配株主に帰属する 四半期純利益	120	104	
親会社株主に帰属する 四半期純利益	78,561	75,081	1

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前連結会計年度 2018年3月31日 現在	当第3四半期 [連結会計期間] 2018年12月31日 現在	
資産の部	流動資産	509,844	456,444
	固定資産	333,133	361,548
	資産合計	842,978	817,993
負債の部	流動負債	296,238	240,716
	固定負債	249,700	261,676
	負債合計	545,939	502,393
純資産の部	株主資本	299,507	318,601
	資本金	29,060	29,060
	資本剰余金	34,540	34,540
	利益剰余金	253,108	283,103
	自己株式	△17,203	△28,103
	その他の包括利益累計額	△5,479	△6,031
	新株予約権	415	473
	非支配株主持分	2,596	2,557
	純資産合計	297,039	315,600
負債純資産合計	842,978	817,993	

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前第3四半期 [連結累計期間] 2017年4月1日～ 2017年12月31日	当第3四半期 [連結累計期間] 2018年4月1日～ 2018年12月31日	
営業活動による キャッシュ・フロー	△14,448	6,219	
投資活動による キャッシュ・フロー	△7,458	△32,274	
財務活動による キャッシュ・フロー	△83,248	△65,364	
現金及び現金同等物に 係る換算差額	△683	△78	
現金及び現金同等物の 増減額(△は減少)	△105,839	△91,497	
現金及び現金同等物の 期首残高	200,180	213,714	
現金及び現金同等物の 四半期末残高	94,341	122,217	6

POINT

- 第3四半期連結累計期間において売上高で過去最高を更新した一方で、各段階での利益については10期ぶりの減益。
- 広告宣伝費は横ばいだったものの、マレーシアのヒルトン・クアラルンプールの人件費・経費やシステム開発費用等により前年同四半期比で46億円増加。
- 完成工事未収入金等や有形固定資産が増加した一方で、現金預金が減少したこと等により、前期末比で250億円減少。
- 未払法人税等や賞与引当金が減少したこと等により、前期末比で436億円減少。
- 配当金の支払い及び自己株式等の取得等により減少した一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益を計上したこと等より、前期末比で186億円増加。
- 法人税の支払い、配当金の支払い及び自己株式の取得等により、期首と比較して915億円の減少。

事業別状況(連結)

BUSINESS SEGMENT

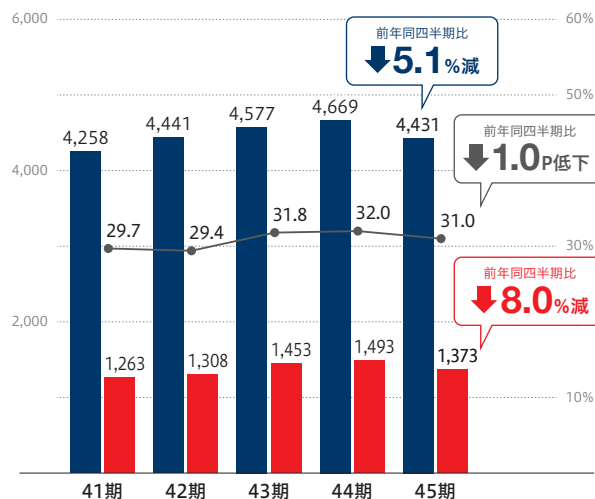
(2018年4月1日～2018年12月31日)



- 完成工事高は前年同四半期比5.1%減の4,431億円となりました。
- 完成工事総利益率は、東京オリンピック関連工事や労働需給逼迫の影響により労務費が上昇したことなどによって、前年同四半期比1.0ポイント低下の31.0%となりました。
- 受注工事高は前年同四半期比1.9%減の4,424億円、受注工事残高は前年同四半期比1.3%増の8,706億円を確保しております。

■完成工事高 ■総利益 ●総利益率

(単位:億円)

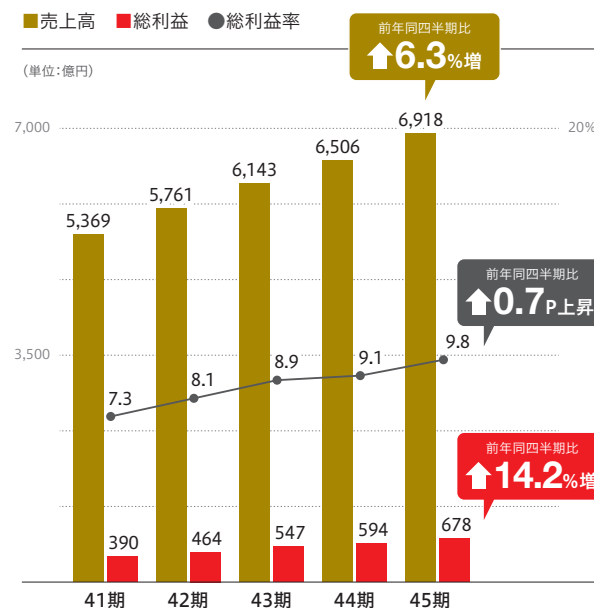


- 売上高は、「賃貸経営受託システム」による一括借上物件の増加に伴い家賃収入が増加したことなどにより、前年同四半期比6.3%増の6,918億円となりました。
- 主要3社※の入居者斡旋件数は、前年同四半期比8.5%増の214,698件となりました。
- 12月の居住用入居率は前年同月比0.2p上昇の96.6%、事業用入居率は前年同月比0.3p上昇の98.6%となりました。

※大東建託株式会社、大東建託リーシング株式会社、大東建託パートナーズ株式会社

■売上高 ■総利益 ●総利益率

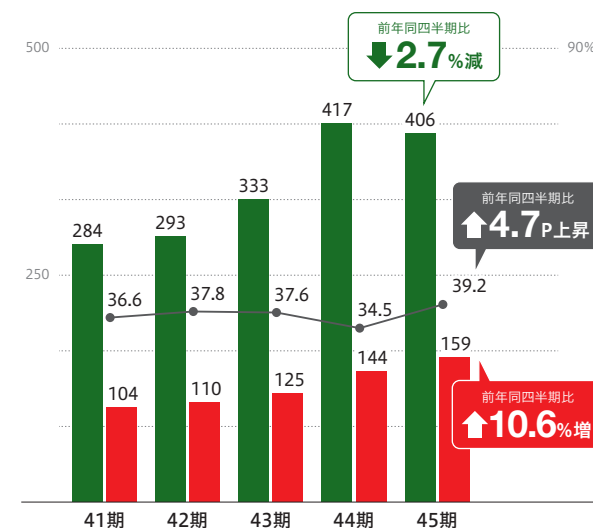
(単位:億円)



- 売上高は、LPガス供給事業を行うガスパルグループのLPガス供給戸数の増加、介護施設を運営するケアパートナー株式会社の施設利用者数の増加、ホテル「ヒルトン・クアラルンプール」の取得によりマレーシアでのホテル事業が拡大したものの、大東エナジーの事業縮小などにより、前年同四半期比2.7%減の406億円、総利益は前年同四半期比10.6%増の159億円となりました。

■売上高 ■総利益 ●総利益率

(単位:億円)

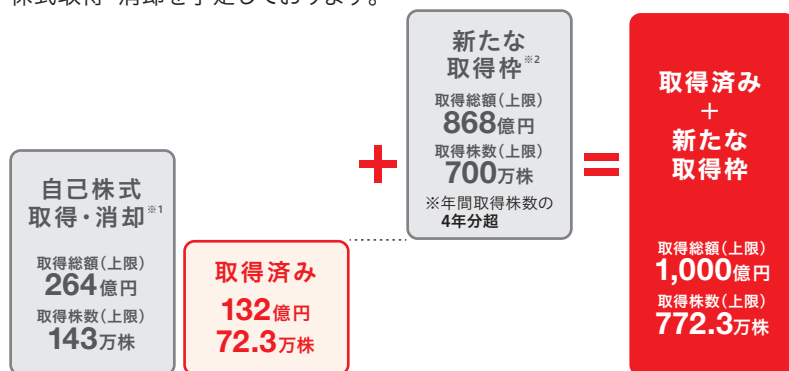


TOPICS 01

自己株式の取得・株主還元方針の一部見直し

自己株式の取得・消却

新たな自己株式取得決議に基づき、発行済株式総数(自己株式を除く)の9.4%にあたる700万株、総額868億円を上限とする自己株式取得を行う予定であり、既に今年度取得済みである132億円を合わせ、合計1,000億円の自己株式取得・消却を予定しております。



※1:2018年4月23日取締役会決議 ※2:2018年12月17日取締役会決議

以降の株主還元方針 経営基盤の強化による安定配当を基本的スタンスとしながら、株主還元の積極的な強化及び将来成長のための成長投資を両立させることで、継続的な企業価値の向上並びに株主利益の拡大に注力してまいります。



TOPICS 02

全国の不動産会社327社対象
賃貸仲介件数ランキング



当社グループは、週刊『全国賃貸住宅新聞』に発表された「2019 賃貸仲介件数ランキング327社」において9年連続で第1位を獲得しました。2018年9月末時点での当社グループの年間賃貸仲介件数[※]は22万2,554件で、昨年発表された件数よりさらに1万1,980件増加しています。

当社グループでは、入居者様の利便性向上を目指した取り組みとして、新商品の開発や仲介店舗数の拡充をはじめ、店舗にしながら室内の様子を確認・体感できるVR内見や多言語対応のスマートフォンアプリなどを導入。今後も入居者様に選ばれ続ける高品質な賃貸建物や、付加価値の高いサービスの提供を行ってまいります。

※グループ会社のハウスコム株式会社と大東建託リーシング株式会社の仲介件数を合算したものです。

2019賃貸仲介件数ランキング(賃貸仲介件数/上位5社)



- ① 大東建託グループ **22万2,554件**
- ② ミニミニ **15万4,534件**
- ③ 東建コーポレーション **7万5,237件**
- ④ ハウスメイトグループ **6万9,473件**
- ⑤ タイセイ・ハウジーホールディングス **4万9,046件**

週刊『全国賃貸住宅新聞』(株式会社全国賃貸住宅新聞社発行)2019年1月7日発行号より引用

 TOPICS 03

獣医師監修「ペット共生仕様オプション」 第一号賃貸住宅が完成！

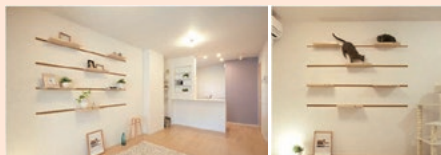


当社グループではDK SELECTのペットブランド『にゃんRoom わんRoom』の展開に合わせ、獣医師監修の「ペット共生仕様オプション」の販売を行っています。この「ペット共生仕様オプション」を導入した初の賃貸住宅が、2018年12月27日、静岡市に完成。獣医師監修のもと考案されたアレンジ自在な「ペットクローク」や、猫の遊び場となる「キャットウォール」など、人とペットにうれしい設備を完備しています。

当社グループでは今後もペットと快適に暮らせる賃貸住宅の供給を通し、入居者様とペットのより快適な暮らしの実現を目指します。

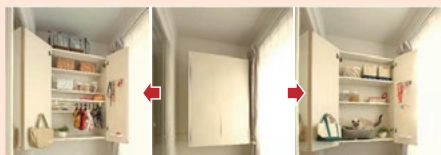
キャットウォール

壁面に設置された可動棚は、猫が飽きないようにステップ位置を変えることが可能。



ペットクローク

ペット用品の専用収納のほか、トリミングや猫の遊び場など多彩にアレンジできます。


 TOPICS 04

いい部屋ネット

新CM『こだわりトーク』篇、放送中！

お部屋さがしは
いい部屋ネット

桜井日奈子さんと人気お笑いコンビ・ハリセンボンの近藤春菜さん、箕輪はるかさんが、コミカルな掛け合いを繰り広げる、「いい部屋ネット」の新CMが好評放映中！『ファミリー』篇、『ペット』篇の続篇となる今回は、ウォークインクローゼットやオートロックなど、お部屋探しの「こだわり条件検索」機能をご紹介します。

大学のキャンパス内を歩きながら、お部屋探しにはペットと住める部屋も魅力だし、セキュリティで「オートロック」は必要だよ、と桜井さん。オートロックを“大トロ”と聞き間違えた周辺キキちゃん（箕輪さん）に、桜井さんといい部屋ネツ子ちゃん（近藤さん）は…。

「いい部屋ネットで探そう♪」と、3人が決める息の合ったポーズもお楽しみください。

近藤さんの全力のツッコミが見どころの本CMはこちらから！

>> <http://www.eheya.net/cm/>



TOPICS 05

訪問介護のさくらケア、訪問看護のうめケアを完全子会社化

2018年12月、東京都世田谷区を地盤に訪問介護・訪問看護事業を手がける株式会社さくらケアおよび株式会社うめケアの全株式を取得し、完全子会社化しました。当社グループは、2021年3月期を最終年度とする中期経営計画において、コア事業である建設・不動産事業に加えて、「介護・保育事業」「エネルギー事業」「海外事業」を「新コア事業」と位置づけ、持続的な成長を目指しています。

さくらケア、うめケアは訪問介護、訪問看護、居宅介護支援、障がい者総合支援、有料職業紹介などの事業を展開しており、質の高いサービスの維持と競争激化のなかでの人材採用ノウハウを有していることに定評があります。今回の子会社化で、グループ会社のケアパートナーが持つノウハウと融合し、介護事業のさらなる強化を図っていきます。



右：さくらケア・うめケア 前社長 荒井 信雄氏
左：大東建託 取締役 内田 寛逸

株式会社さくらケア

所在地 東京都世田谷区世田谷一丁目22番12号

事業内容 訪問介護事業、居宅介護支援事業、障がい者総合支援事業、有料職業紹介事業、コンサルティング事業

株式会社うめケア

所在地 東京都世田谷区松原六丁目3番10号

事業内容 訪問介護事業、居宅介護支援事業、訪問看護事業

TOPICS 06

ガスパルグループ4社が『技術総括・保安審議官表彰』同時受賞



当社グループのガス供給会社、株式会社ガスパルのグループ会社4社（株式会社ガスパル四国、株式会社ガスパル中国、株式会社ガスパル九州、大東ガスパートナー株式会社）が、平成30年度LPガス消費者保安功績者表彰において、最高位の『技術総括・保安審議官表彰』を受賞しました。

本表彰は、全国のLPガス販売事業者約18,500社のなかから、LPガスの自主的な保安活動を積極的に推進し、顕著な功績を挙げた事業者等を、経済産業省及び業界団体の審査を経て選出されます。今年度は、ガスパルグループ4社を含め、12社のLPガス販売事業者が選ばれました。



左からガスパル四国・ガスパル中国 社長 柚木 英明、ガスパル九州 社長 池田 昌基、大東ガスパートナー社長 高橋 道仁

大阪ガスエリアで都市ガス事業に参入



株式会社ガスパルは、2018年11月12日より、大阪ガス株式会社の供給区域（大阪地区等）で都市ガス事業「いい部屋ガス」のサービス提供を開始しました。事業参入する地域の当社グループ管理建物で、新たにご入居のお申込みをいただくお客様が本サービスの対象となります。

株主優待制度

SHAREHOLDER BENEFIT PLAN

株主優待制度 大東建託

検索

所有株式数・所有年数に応じて、以下の内容でご利用いただけます。

9 月 末 の 株 主 数	100株以上 所有の全株主様	右の①～⑤の すべて利用可 (年2回)	① 建築工事請負代金 キャッシュバック 30万円 [注1]	② 分譲マンション 購入金額の30万円分 をキャッシュバック [注1]	③ 紹介報奨金10%アップ ※ご紹介の際には 下記お問い合わせ先まで ご連絡ください [注2]	④ 建築工事の オプション設備 サービス(当社指定設備・ 上限30万円) [注1]	⑤ 賃貸仲介手数料 無料券1枚 [注3] ※無料券の郵送をご希望の 株主様は下記お問い合わせ 先までご連絡ください
	100株以上 所有の 全株主様	右の①～⑤の すべて利用可 (年2回)	① 建築工事請負代金 キャッシュバック 30万円 [注1]	② 分譲マンション 購入金額の30万円分 をキャッシュバック [注1]	③ 紹介報奨金10%アップ ※ご紹介の際には 下記お問い合わせ先まで ご連絡ください [注2]	④ 建築工事の オプション設備 サービス(当社指定設備・ 上限30万円) [注1]	⑤ 賃貸仲介手数料 無料券1枚 [注3] ※無料券の郵送をご希望の 株主様は下記お問い合わせ 先までご連絡ください
3 月 末 の 所 有 株 主 数 ・ 所 有 年 数	100株以上 所有の 全株主様	右のA・Bから 1つ選択 (年1回)	A 全国共通商品券 所有株数に応じて下記のとおり商品券を贈呈 100株～299株 …… 1,000円分 300株～499株 …… 3,000円分 500株～999株 …… 5,000円分 1,000株以上 …… 10,000円分		B 大東建託グループ みらい基金 [※] への寄付 所有株数に応じて下記のとおり寄付できます 100株～299株 …… 1,000円分 300株～499株 …… 3,000円分 500株～999株 …… 5,000円分 1,000株以上 …… 10,000円分 <small>※震災の復興および地方創生を目的とした活動に対する支援を行う基金。</small>		
	100株以上 所有かつ 1年以上 所有で… さらに	右のa～dから 1つ選択 (年1回)	a お茶(350ml×24本) ケアパートナー特製麦茶	b お水(350ml×24本) 信州安曇野の天然水	c 全国共通商品券 1,000円分 <small>※所有株数に拘わらず一律の贈呈金額となります。</small>	d 大東建託グループ みらい基金への寄付 1,000円分 <small>※所有株数に拘わらず一律の寄付金額となります。</small>	
300株以上 所有かつ 3年以上 所有で… さらに	右の1～4から 1つ選択 (年1回)	1 スtringsホテル東京 インターコンチネンタル 宿泊半額割引券 (1泊分) [注4]	2 ル・メリディアン クアラルンプール (マレーシア) 宿泊半額割引券(3泊分) [注4]	3 全国共通商品券 10,000円分 <small>※所有株数に拘わらず一律の贈呈金額となります。</small>	4 大東建託グループ みらい基金への寄付 10,000円分 <small>※所有株数に拘わらず一律の寄付金額となります。</small>		

当社サービス利用時にお申し込みいただくことにより利用できる優待

6月末にお届けする申込ハガキでお申し込みいただくことにより利用できる優待

株主優待制度についてのお問い合わせ先
大東建託株主優待サポートセンター

TEL
0120-545-686

受付時間/10:00～17:00
(土日・祝日・夏季・年末年始の休業日は除きます)
※ご連絡の際には、株主番号・お名前・ご住所・お電話番号をお知らせください。優待券はお届けのご住所にご送付します。※ご住所等の変更につきましては、お取引の証券会社等にてお手続きください。

[注1]・ご契約時点で株主名簿にお名前の記載があることが条件です ・2018年3月末時点の株主様→2018年4月1日～2018年9月30日までのご契約が対象となります ・2018年9月末時点の株主様→2018年10月1日～2019年3月31日までのご契約が対象となります
[注2]・建築工事請負代金の1.1%(通常1%) ・入居家賃に拘わらず“一律11,000円”(通常10,000円)
[注3]・2018年3月末時点の株主様→有効期限:2018年7月1日～2018年12月31日 ・2018年9月末時点の株主様→有効期限:2019年1月1日～2019年6月30日
[注4]・ホテルまでの交通費は株主様のご負担となります ・空室状況によりご利用できない場合がございます

会社概要 / 役員一覧 / 株主メモ

INFORMATION

会社概要	
(2018年12月31日現在)	
社名	大東建託株式会社
設立	1974年6月20日
資本金	29,060,991,263円
本社所在地	東京都港区港南二丁目16番1号
支店	227支店
従業員数	9,211名
主要な事業内容	①アパート、マンション、貸店舗、貸工場、貸倉庫、及び貸事務所等の建設業務 ②入居者斡旋等の不動産仲介業務、及び建物管理、並びに賃貸借契約管理等の不動産管理業務

役員一覧	
(2018年12月31日現在)	
取締役	
代表取締役社長	熊切直美
専務取締役	小林克満
常務取締役	川合秀司
常務取締役	竹内啓
取締役	内田寛逸
取締役	齊藤和彦
取締役	中川健志
取締役	佐藤功次
取締役	中上文明
取締役(社外)	山口利昭
取締役(社外)	佐々木摩美
取締役(社外)	庄田隆

監査役	
常勤監査役(社外)	鵜野正康
監査役(社外)	蜂谷英夫
監査役(社外)	二見和光
監査役(社外)	藤巻和夫

執行役員	
上席執行役員	小川修一
上席執行役員	鈴木崇之
執行役員	山田昭司
執行役員	田中正義
執行役員	小野博道
執行役員	福田和宣
執行役員	守義浩
執行役員	川原栄司
執行役員	舘正文
執行役員	小石川正幸
執行役員	中村浩一
執行役員	三宅聡
執行役員	松藤潤


株主メモ	
事業年度	4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	6月
基準日	定時株主総会の議決権 3月31日 期末配当 3月31日 中間配当 9月30日
単元株式数	100株
上場金融商品取引所	東京証券取引所 第一部 名古屋証券取引所 第一部
証券コード	1878
株主名簿管理人及び特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社

公告方法

電子公告により当社ホームページに掲載します。
<http://www.kentaku.co.jp/ir/koukoku.html>
 ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載します。

株式に関するお手続きについて

証券口座にて株式を管理されている株主様
 口座を開設されている証券会社等にお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない株主様
 三菱UFJ信託銀行 証券代行部にお問い合わせください。
 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
 東京都府中市日鋼町1-1
 **0120-232-7111** 受付時間 土・日・祝日を除く 9:00~17:00



<http://www.kentaku.co.jp>

本社 〒108-8211 東京都港区港南二丁目16番1号
 TEL. 03-6718-9111(大代表)

