



大東建託株式会社

2020年3月期 第1四半期 決算説明会

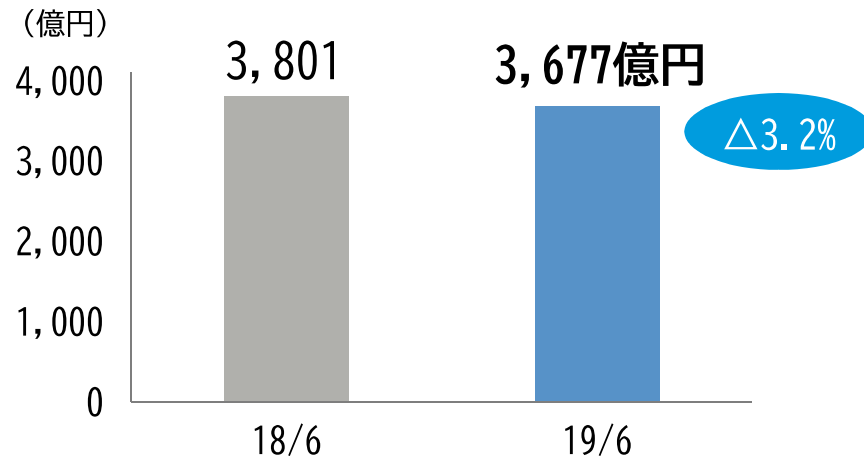
1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2020

I. 2020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	22
IV. トピックス	29
V. 参考資料	34

I . 2020年3月期 第1四半期の実績

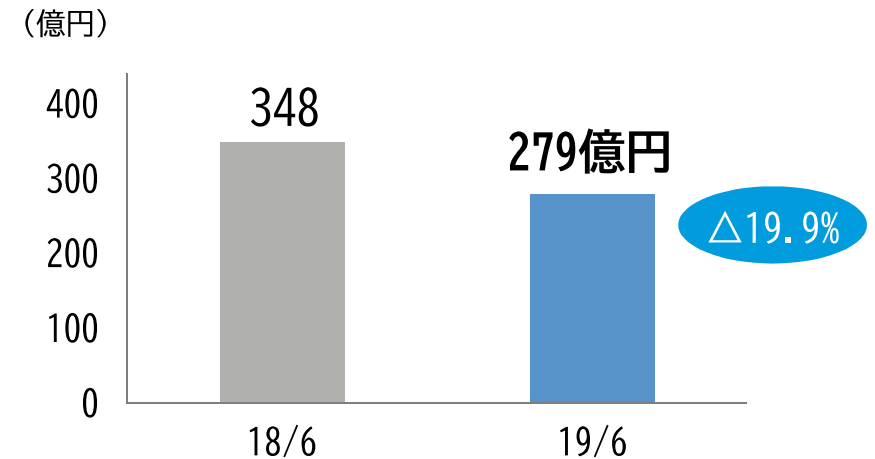
1Q Financial Results, Year ending March 2020

■売上高

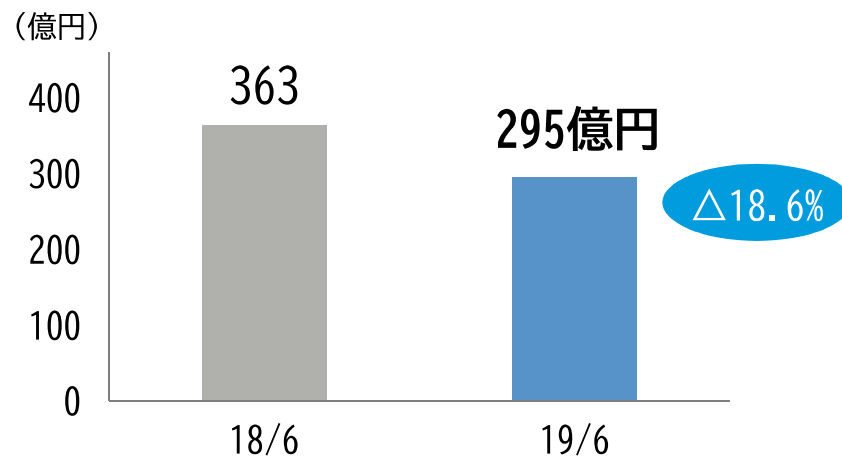


■営業利益

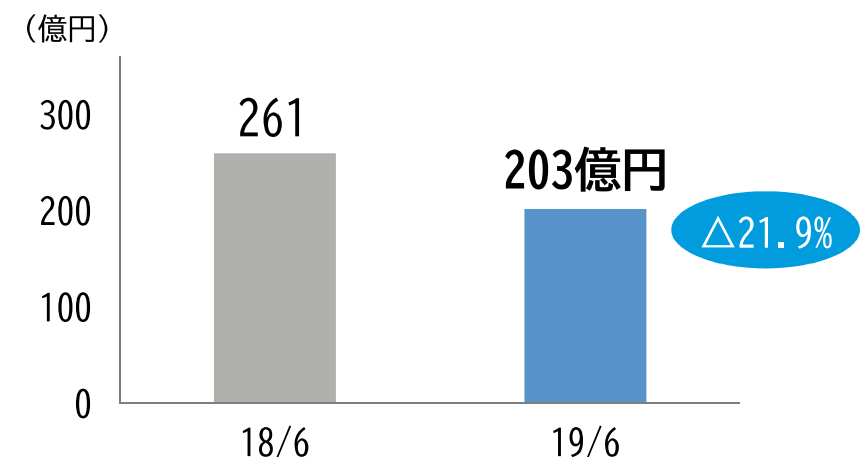
● : 前年同期比



■経常利益



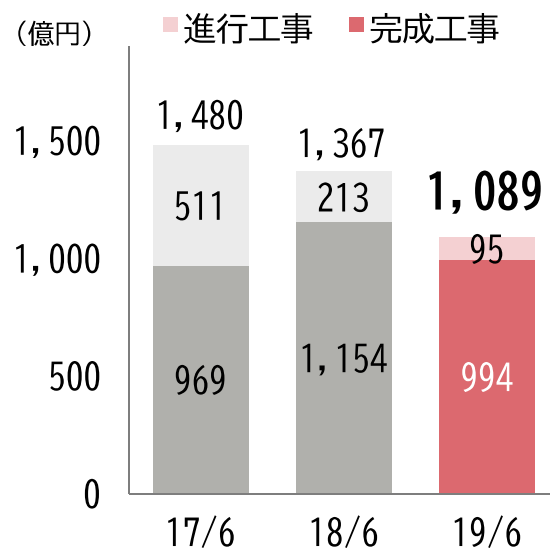
■親会社株主に帰属する四半期純利益



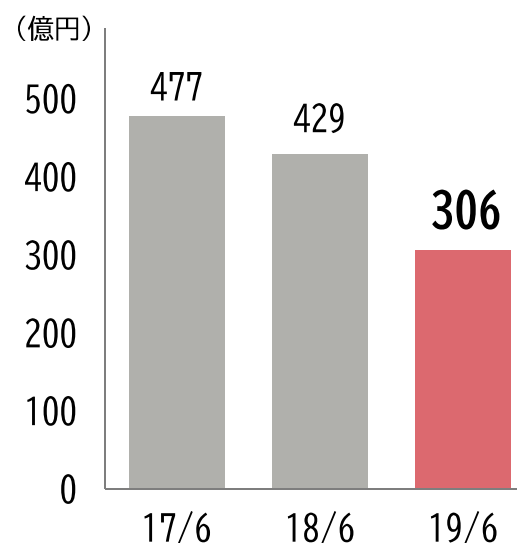
(単位：億円)

	2018/6	2019/6	(前年同期比)
完成工事高	1,367	1,089	(△20.3%)
完成工事総利益	429	306	(△28.7%)
営業利益	223	117	(△47.3%)

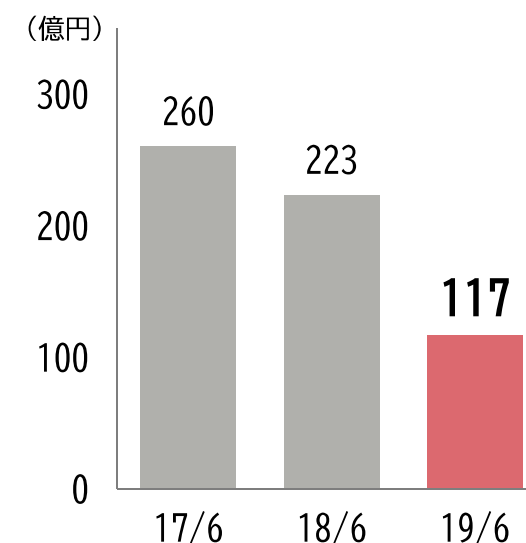
■完成工事高・進行基準



■完成工事総利益



■営業利益

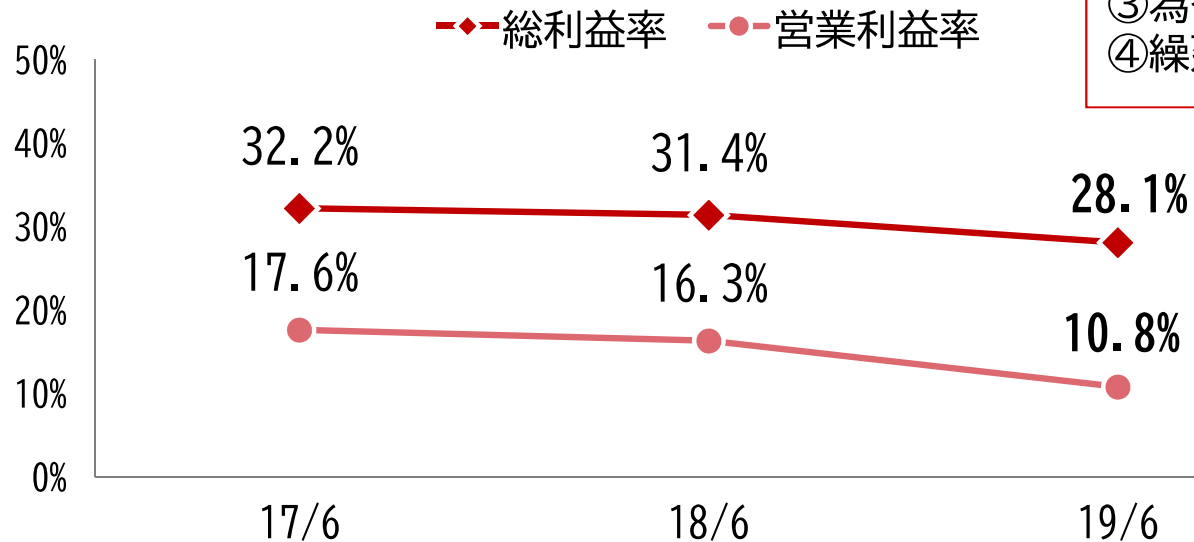


	2018/6	2019/6	(前年同期比)
総利益率	31.4%	28.1%	(△3.3p)
営業利益率	16.3%	10.8%	(△5.5p)

前期差異 △3.3p 内訳

- ①労務費 $\Delta 1.6\text{p}$
- ②資材費 $\Delta 0.3\text{p}$
- ③為替・輸入資材 $\Delta 1.0\text{p}$
- ④繰延利益の戻し $\Delta 0.4\text{p}$

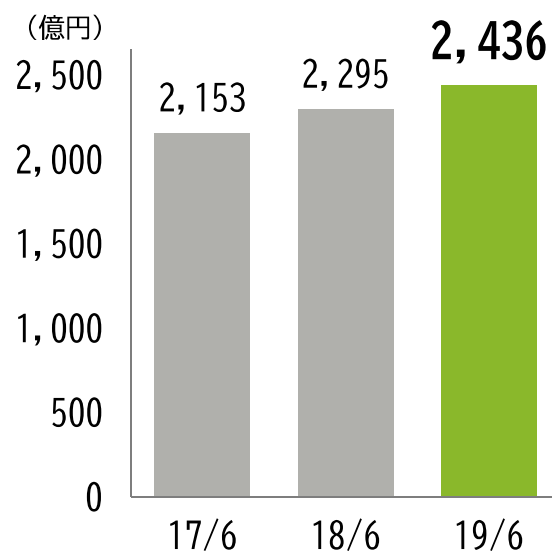
■総利益率・営業利益率



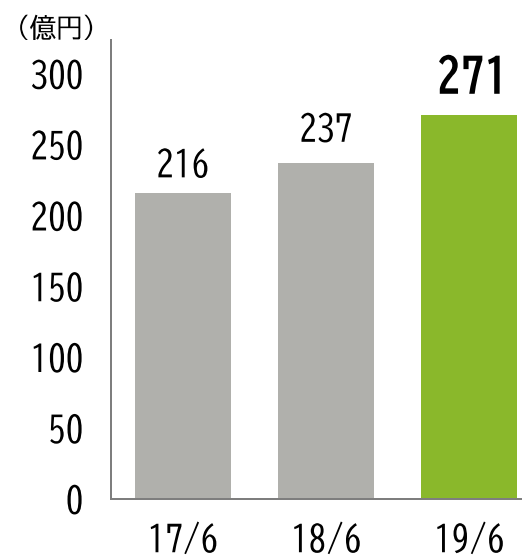
(単位：億円)

	2018/6	2019/6	(前年同期比)
売上高	2,295	2,436	(+6.1%)
売上総利益	237	271	(+14.3%)
営業利益	134	173	(+28.7%)

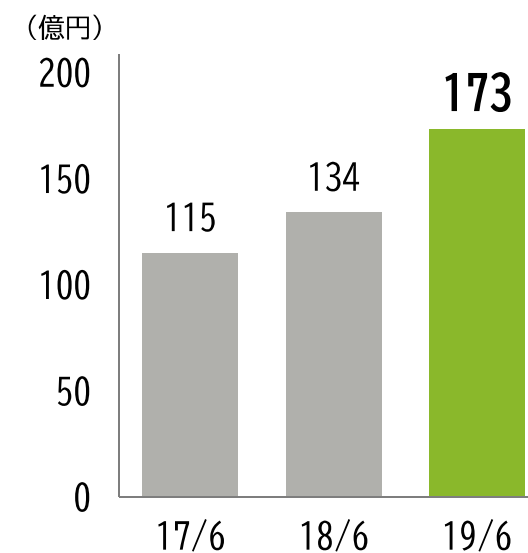
■売上高



■売上総利益

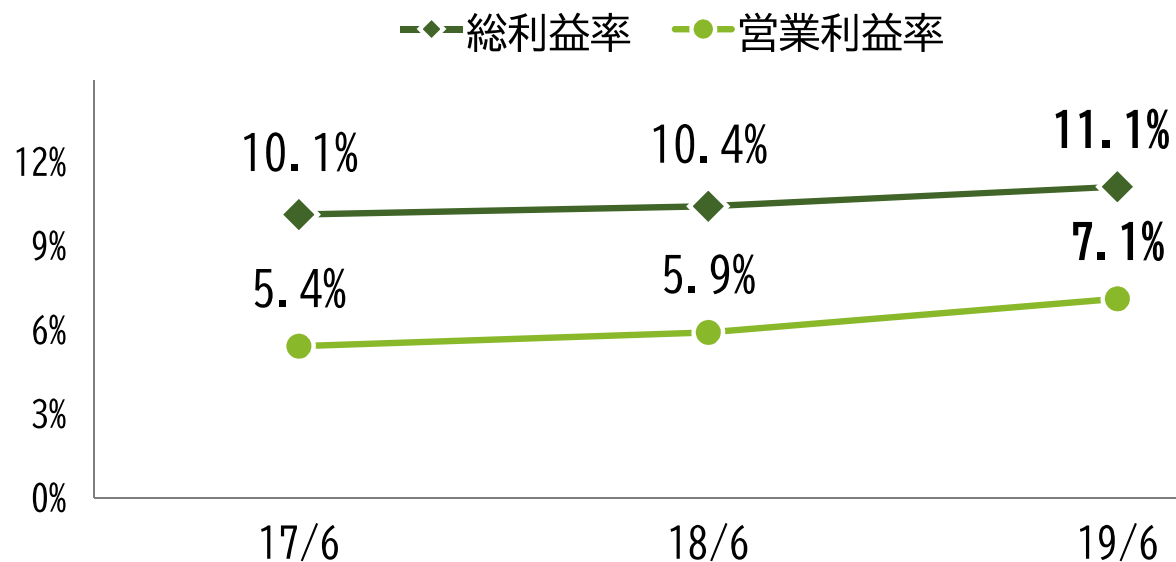


■営業利益



	2018/6	2019/6	(前年同期比)
総利益率	10.4%	11.1%	(+0.7p)
営業利益率	5.9%	7.1%	(+1.2p)

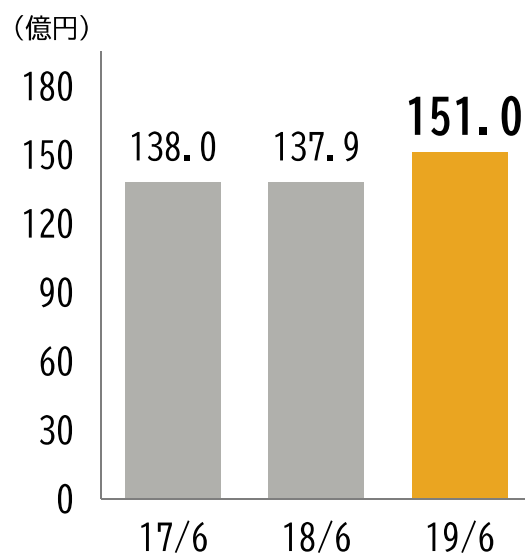
■総利益率・営業利益率



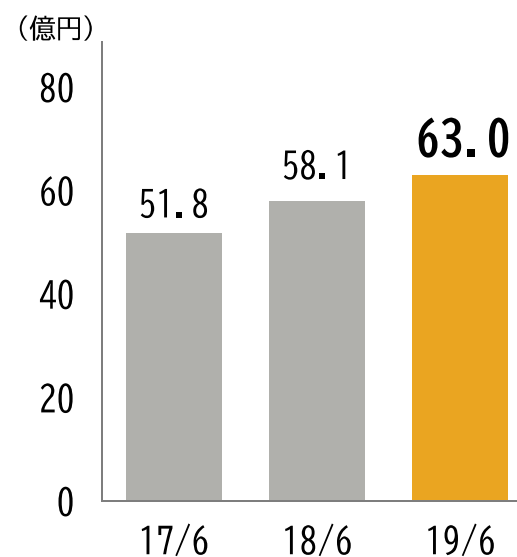
(単位：億円)

	2018/6	2019/6	(前年同期比)
売上高	137.9	151.0	(+9.4%)
売上総利益	58.1	63.0	(+8.5%)
営業利益	31.0	33.8	(+9.1%)

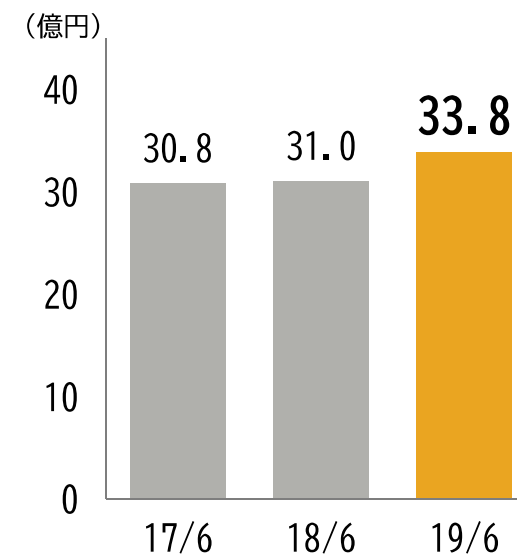
■売上高



■売上総利益



■営業利益

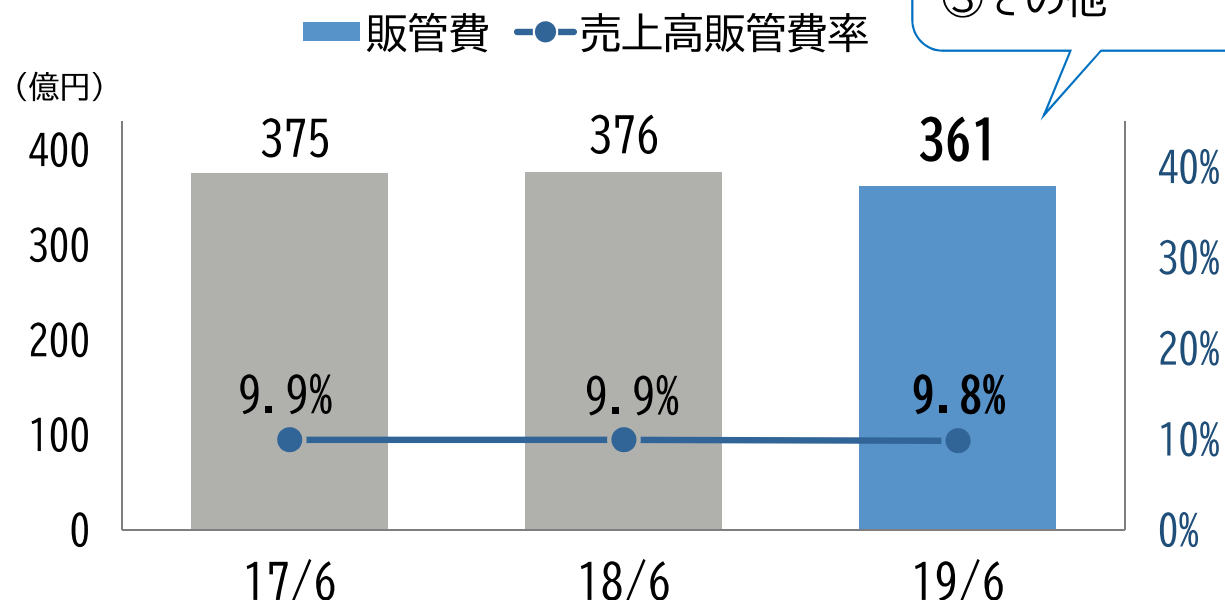


(単位：億円)

	2018/6	2019/6	(前年同期比)
販管費	376	361	(△4.0%)
売上高販管費率	9.9%	9.8%	[△0.1p]

[]：前年同期との差

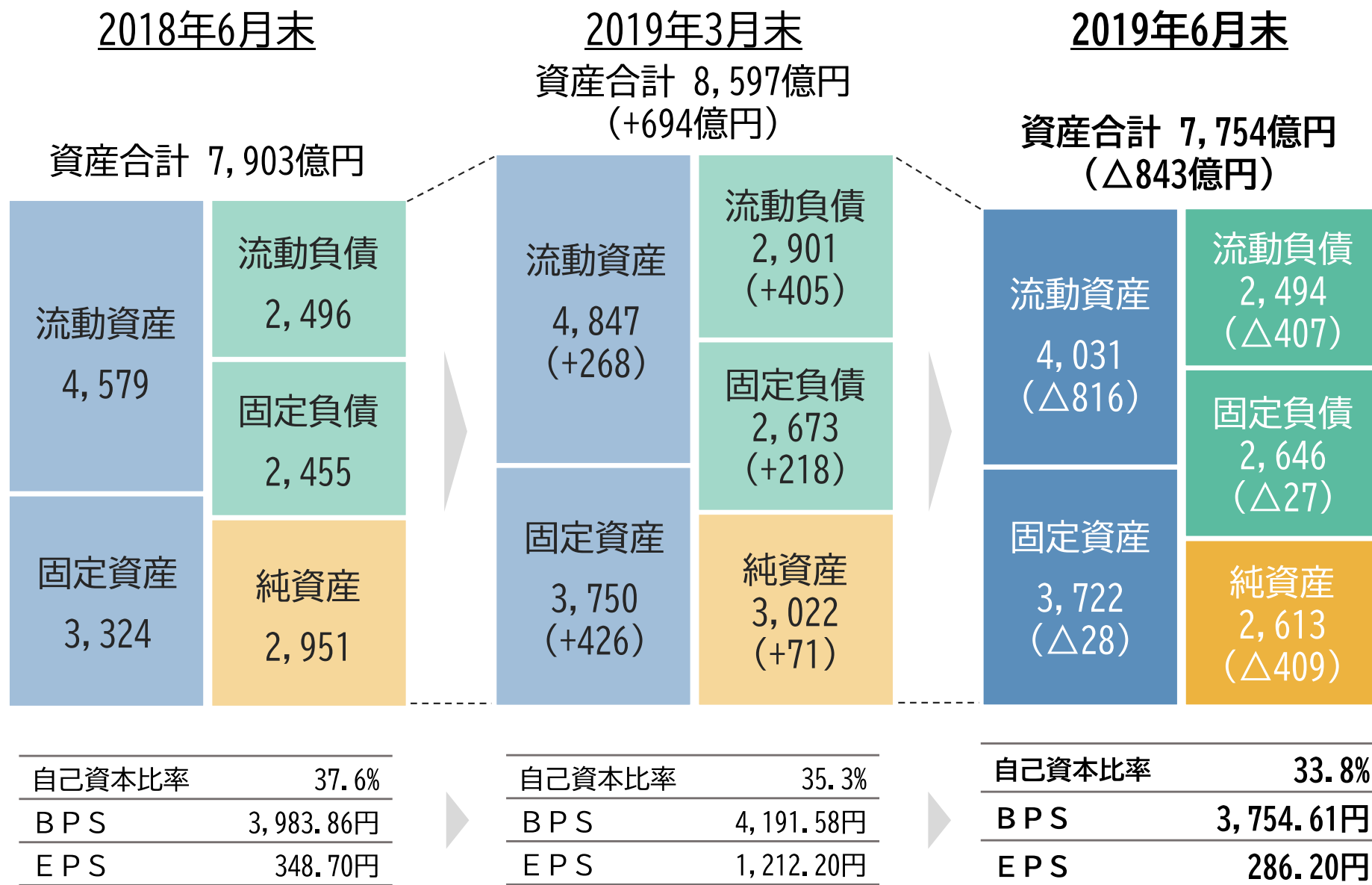
■販管費・売上高販管費率



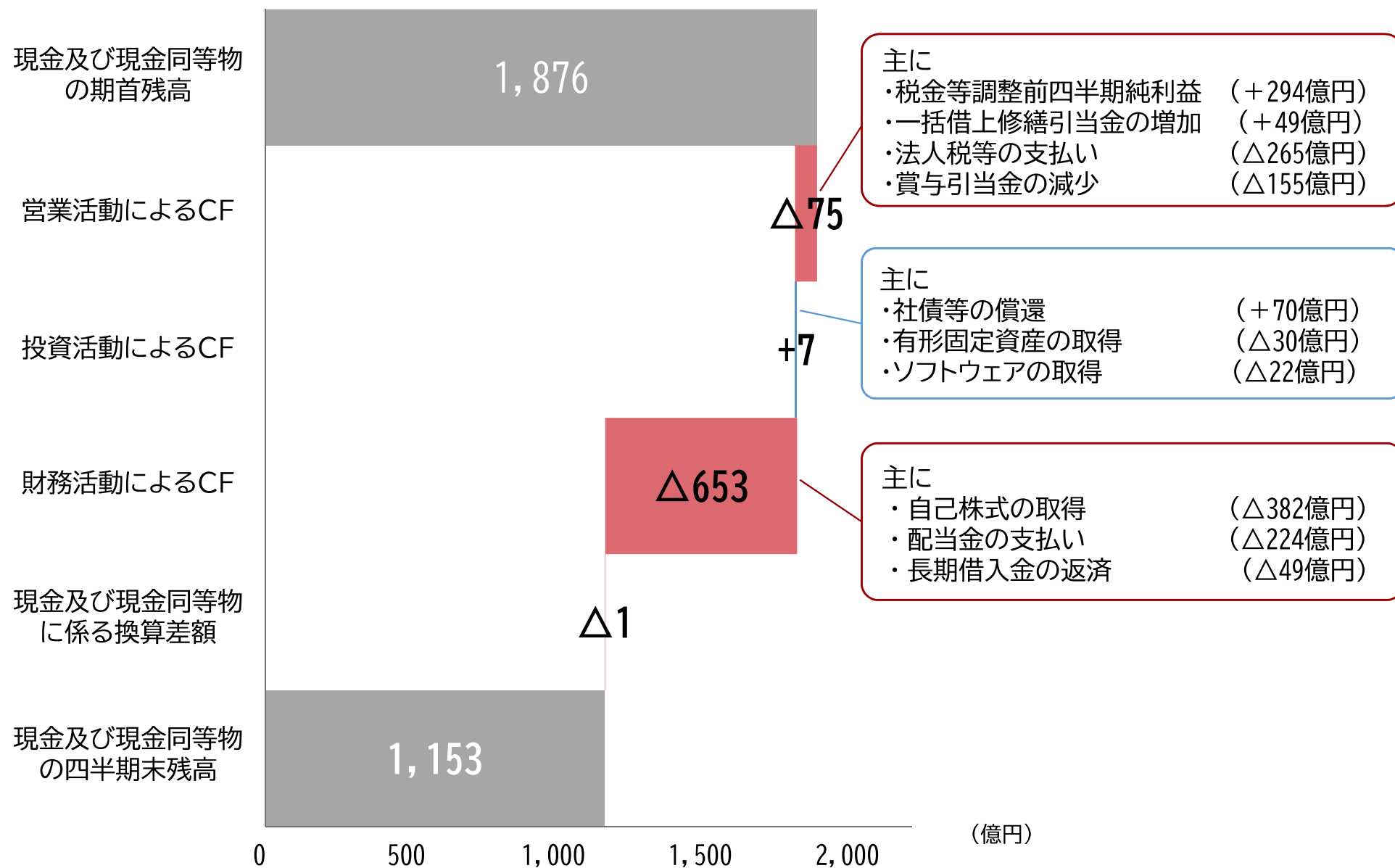
前期差異 △15億円 内訳

- ①人件費 △12.5億円
- ②広告宣伝費 △4.0億円
- ③その他 +1.5億円

(単位:億円)



※BPS: 1株当たり純資産
 ※EPS: 1株当たり四半期(当期)純利益



Ⅱ. 主要指標の実績

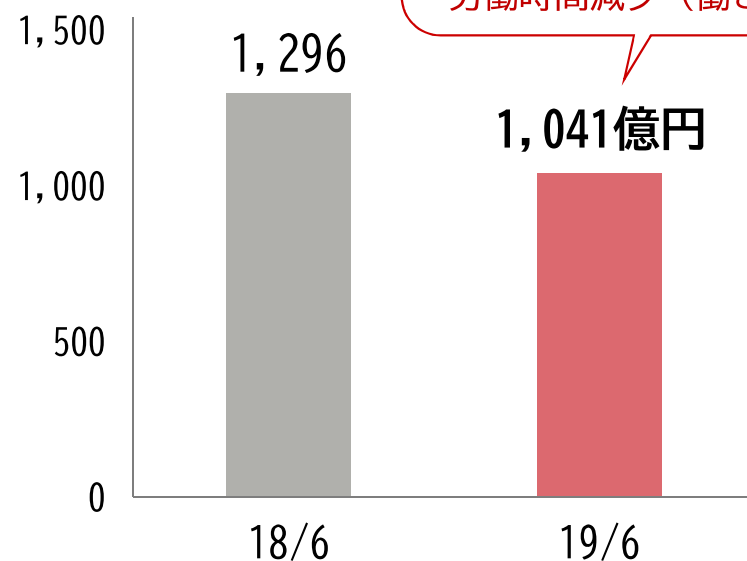
Key Figures

受注高 1,041億円（前年同期比 Δ 19.6%）

受注工事残高 8,776億円（前年同期比 Δ 0.2%）

■受注高

（億円）

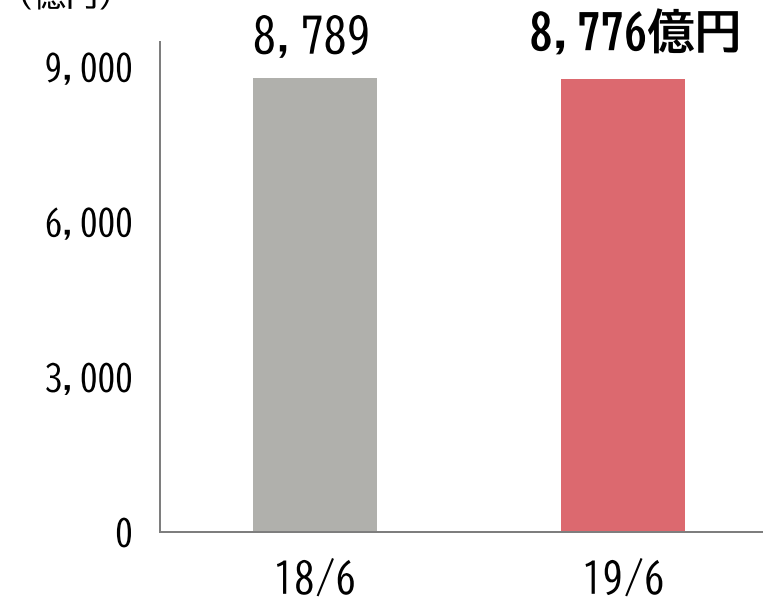


受注減少の主な原因

- ・消費増税の反動
- ・融資の厳格化
- ・マスコミ等のネガティブ報道
- ・労働時間減少（働き方改革）

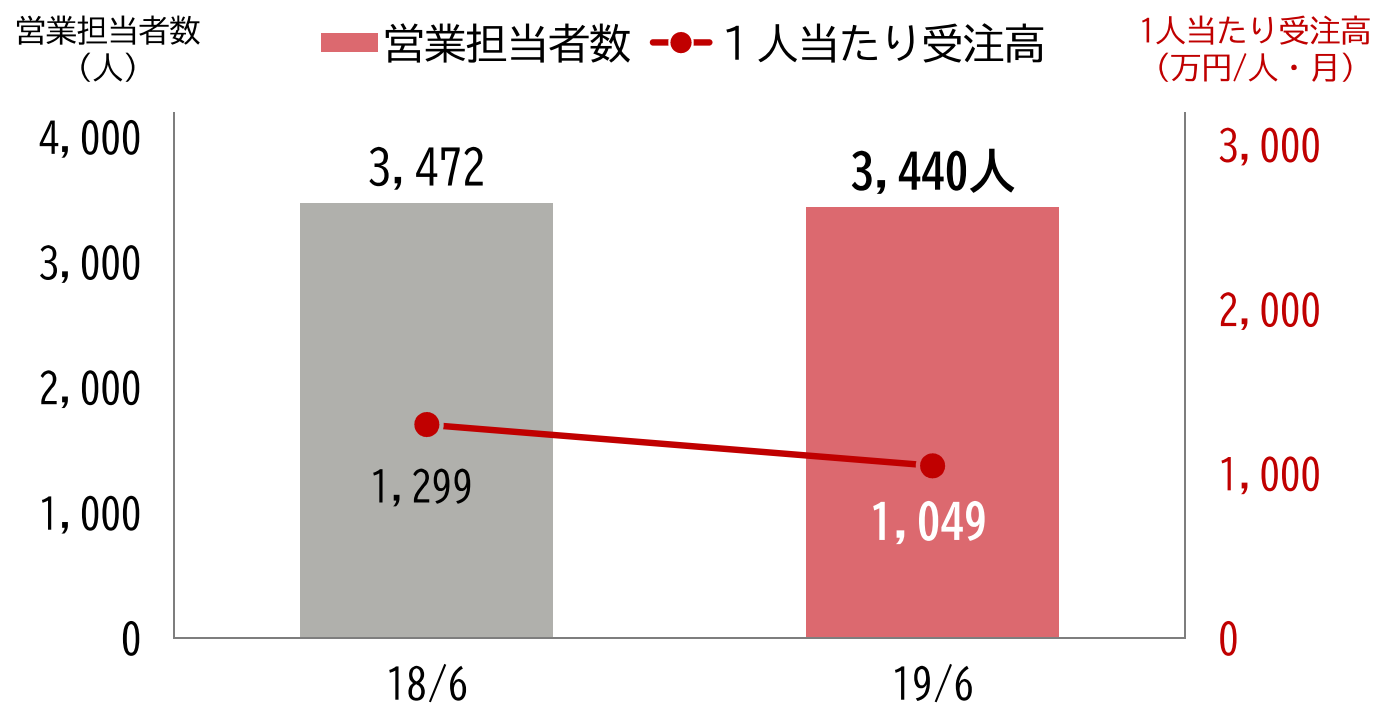
■受注工事残高

（億円）



営業担当者数〈6月末〉 3,440人（前年同期比 Δ 32人）

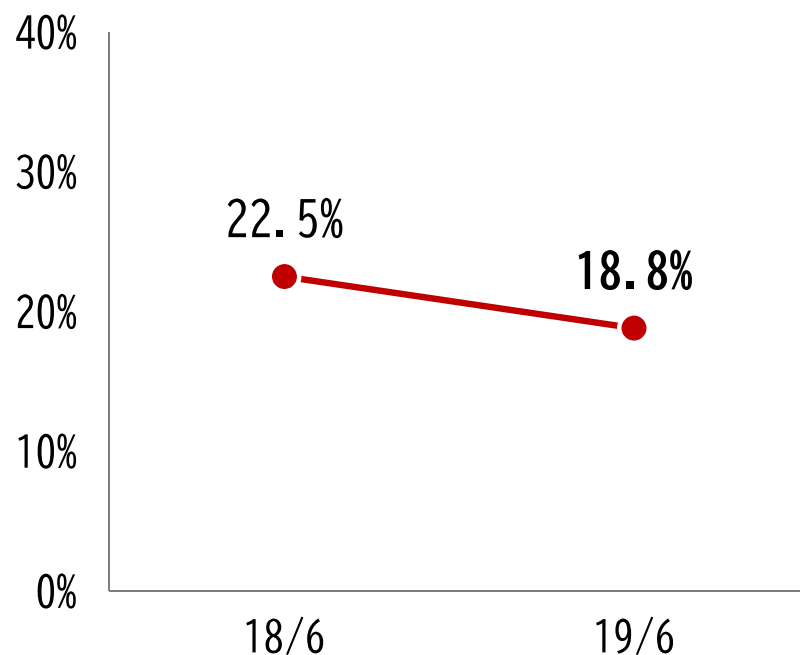
1人当たり受注高 1,049万円/月（前年同期比 Δ 250万円）



中層比率 18.8%（前年同期比 Δ 3.7p）

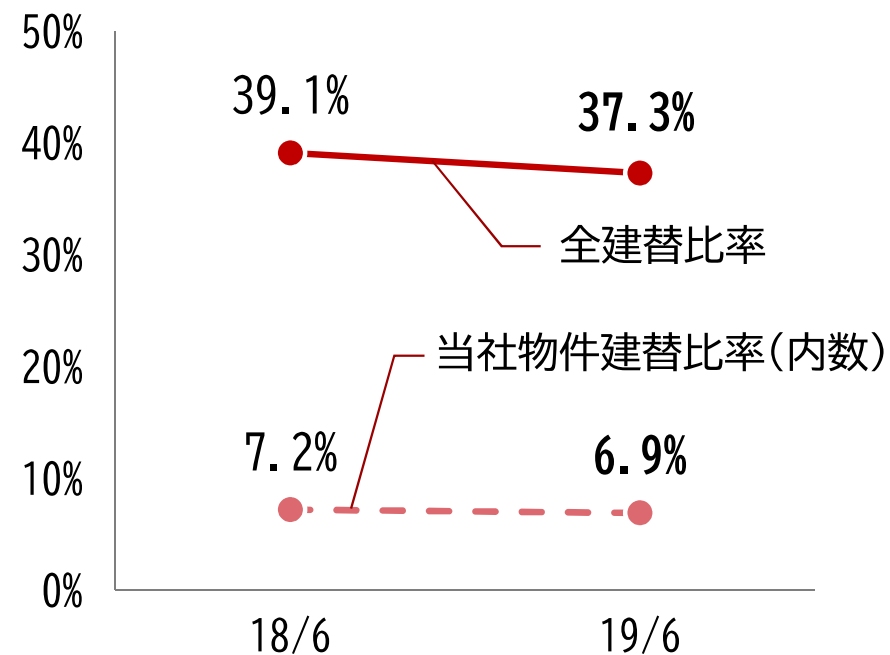
建替比率 37.3%（前年同期比 Δ 1.8p）

■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

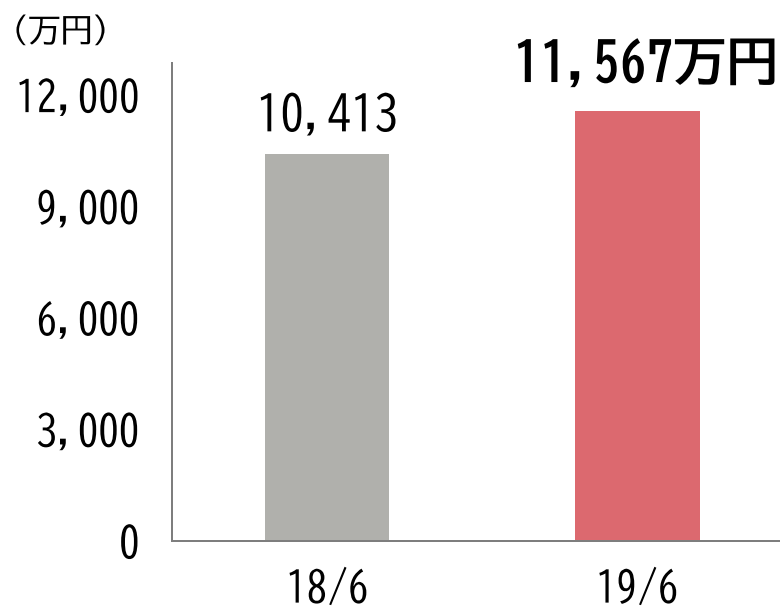


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

受注単価 11,567万円（前年同期比 +1,154万円）

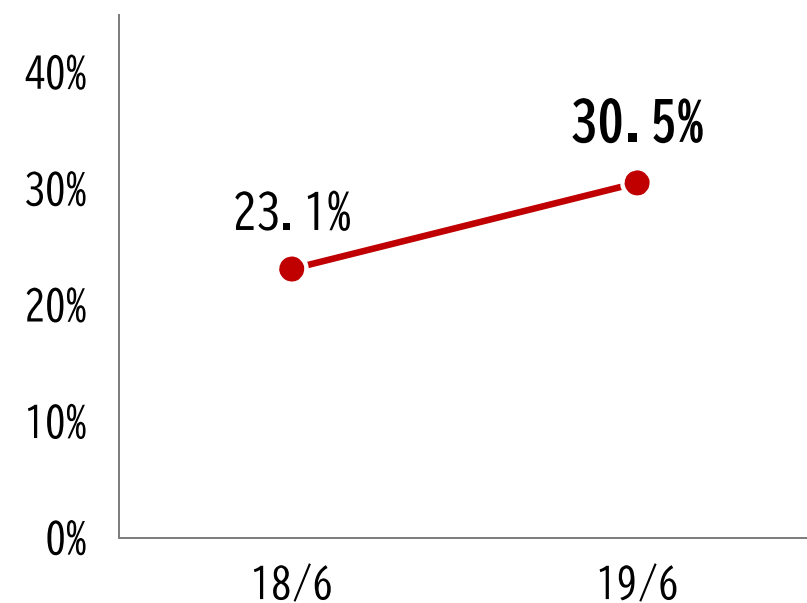
キャンセル率 30.5%（前年同期比 +7.4p）

■受注単価※1

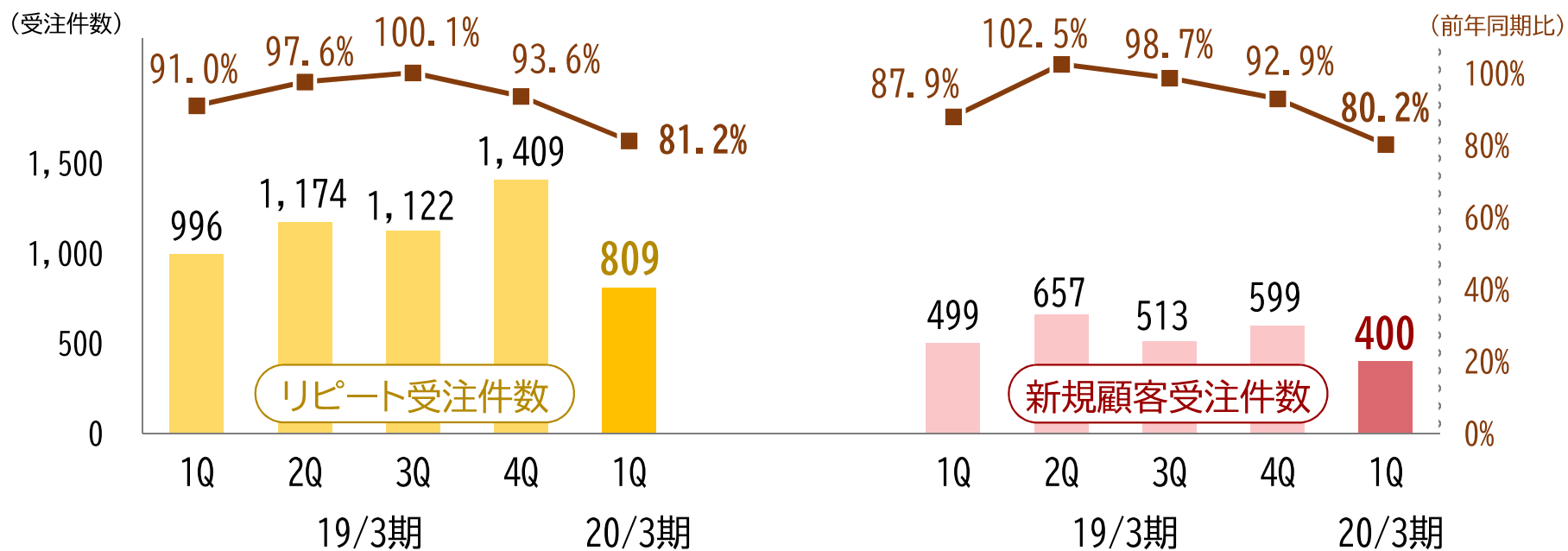
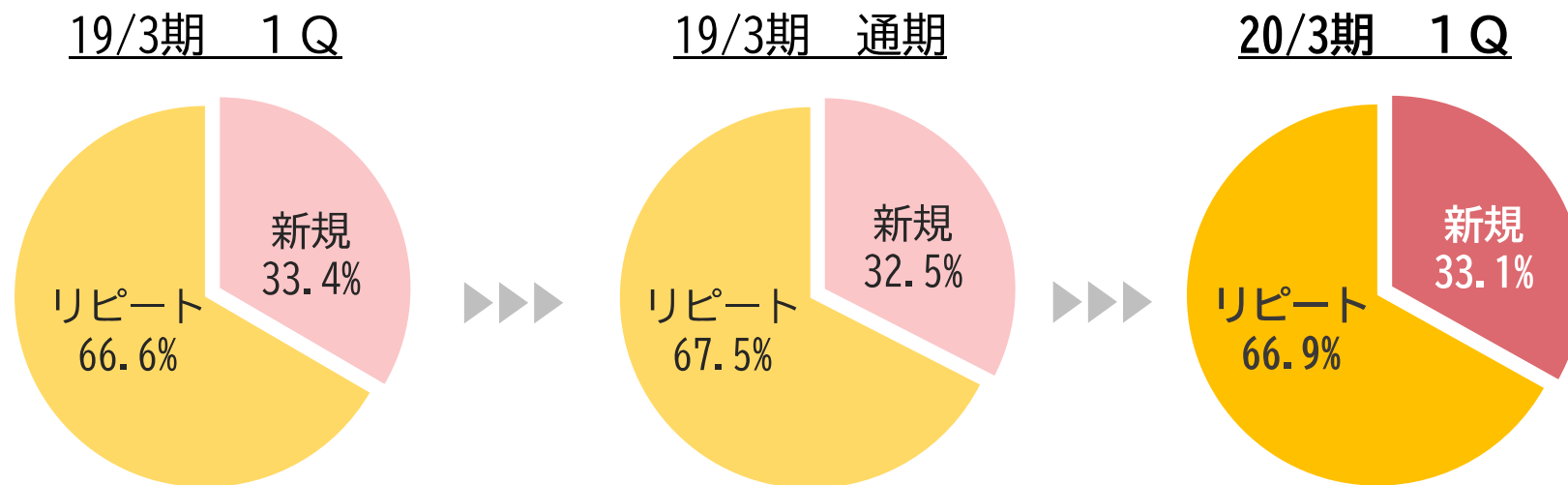


※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

■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

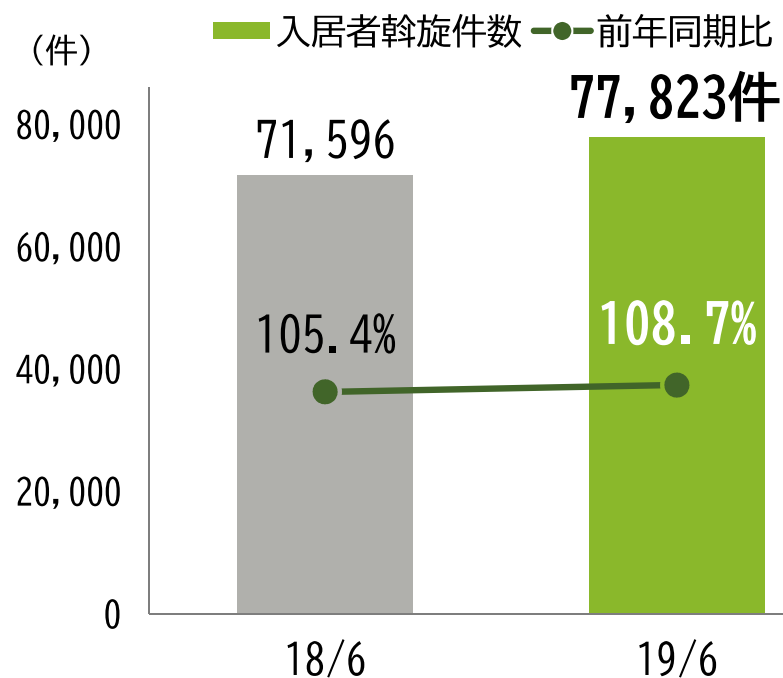


入居者斡旋件数 78,387件（前年同期比 +8.5%）

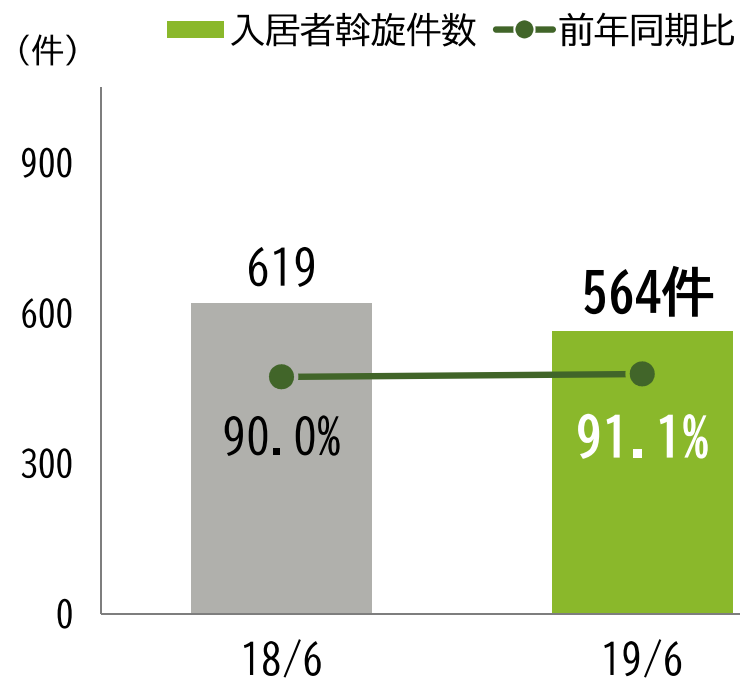
居住用 77,823件（前年同期比 +8.7%）

事業用 564件（前年同期比 Δ 8.9%）

■居住用



■事業用

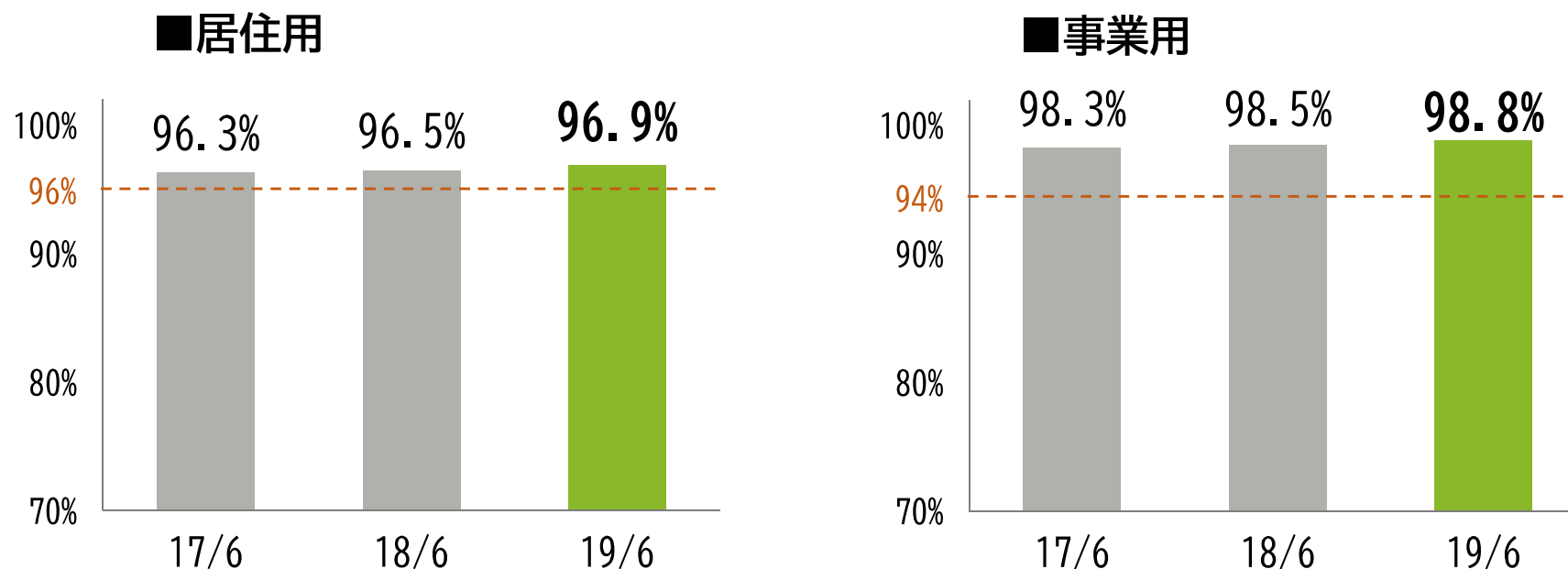


※他社管理建物の斡旋件数を含む

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 96.9%（前年同月比 +0.4p）

事業用入居率 98.8%（前年同月比 +0.3p）

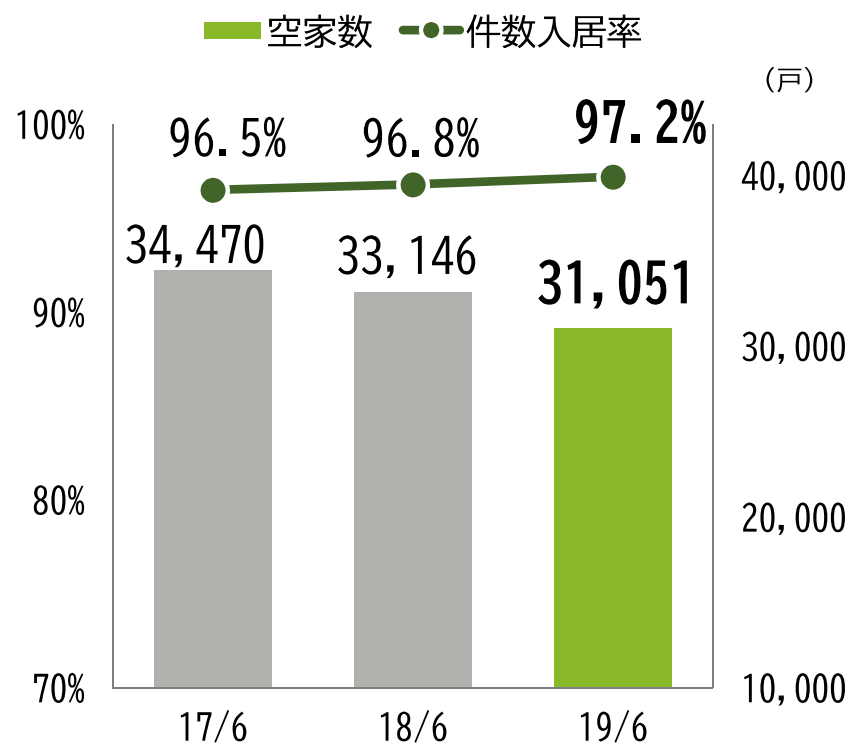


※家賃ベース入居率=1-(空室物件の借上家賃支払額/家賃総額)

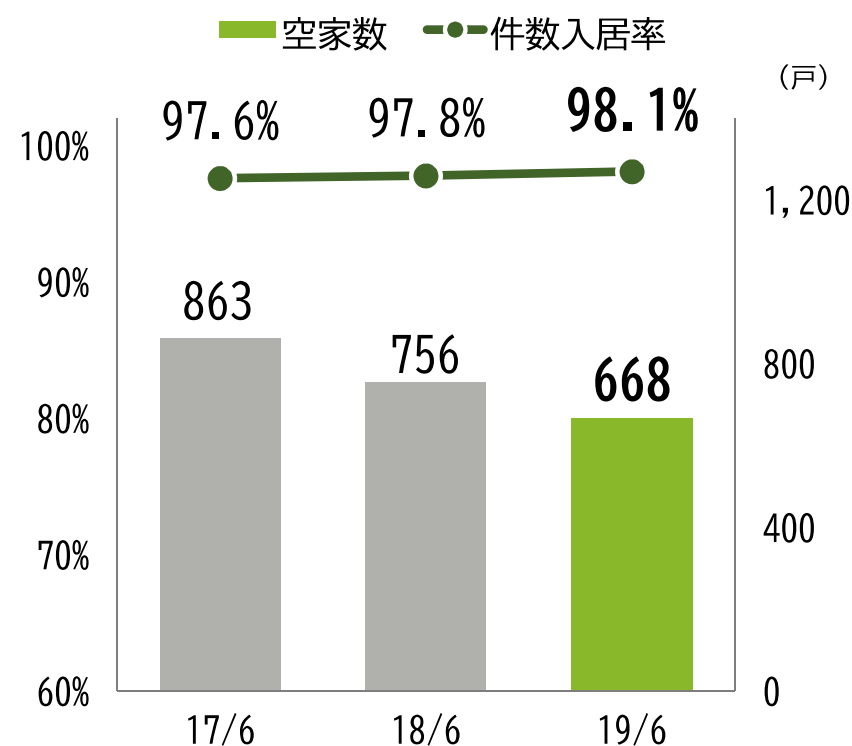
居住用件数入居率 97.2%（前年同月比 +0.4p）

事業用件数入居率 98.1%（前年同月比 +0.3p）

■居住用



■事業用



※件数入居率 = 1 - (空室数 / 管理戸数)

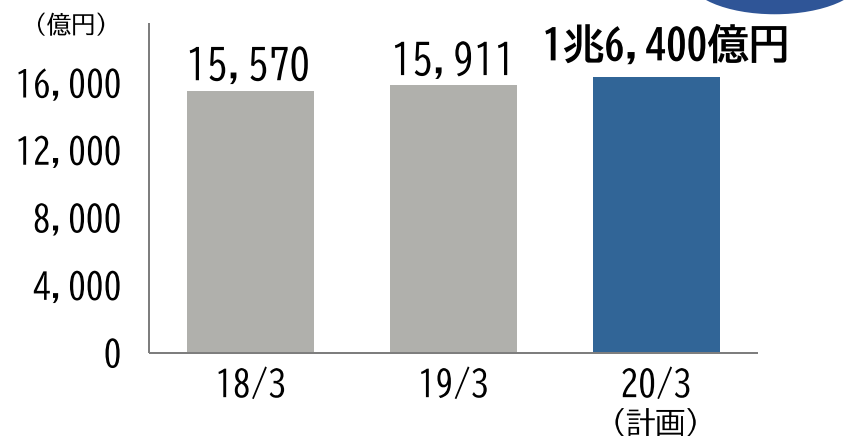
Ⅲ. 当期見通し

Financial Forecasts

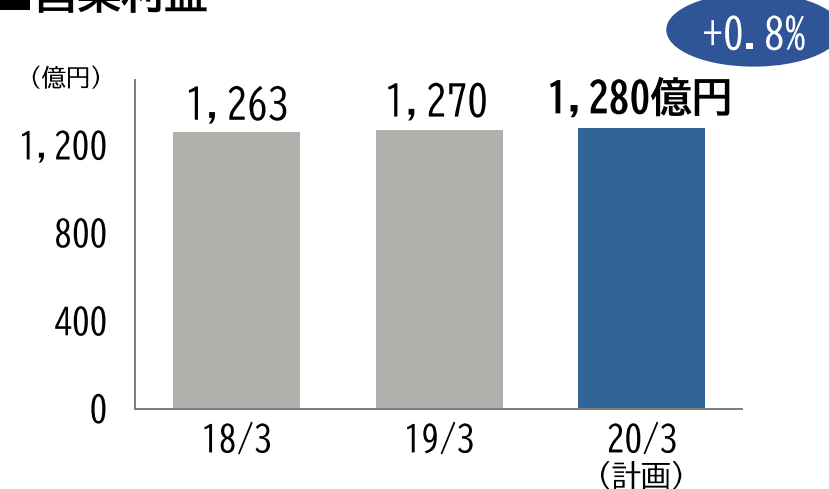
期初計画に変更ありません

● : 前期比

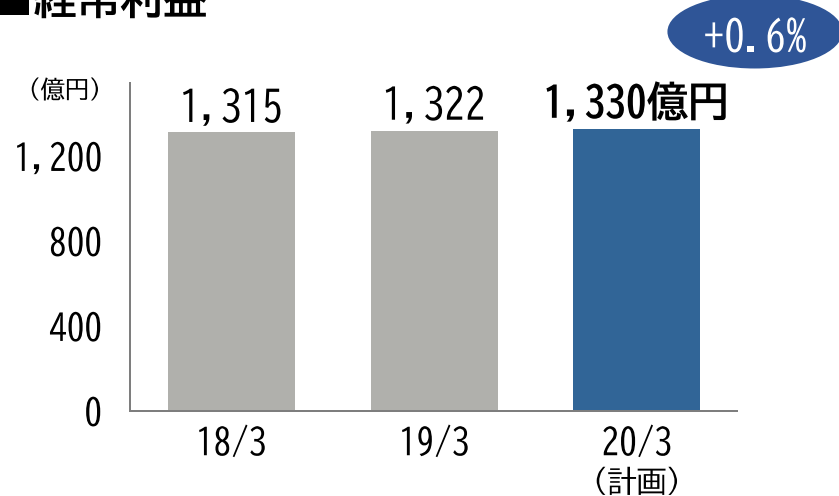
■売上高



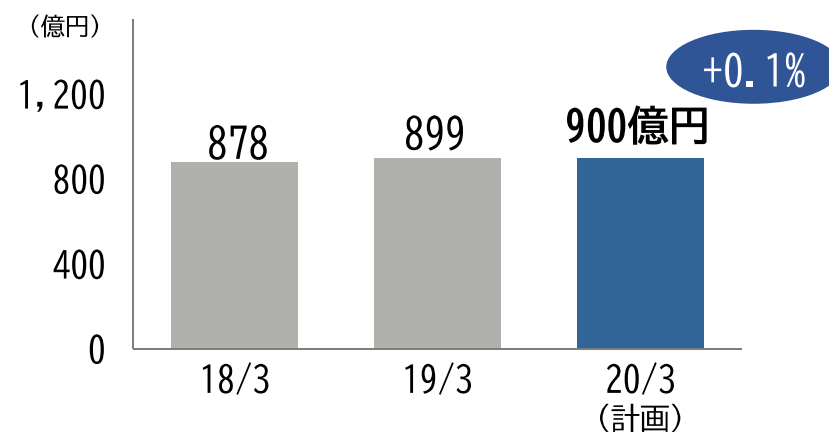
■営業利益



■経常利益



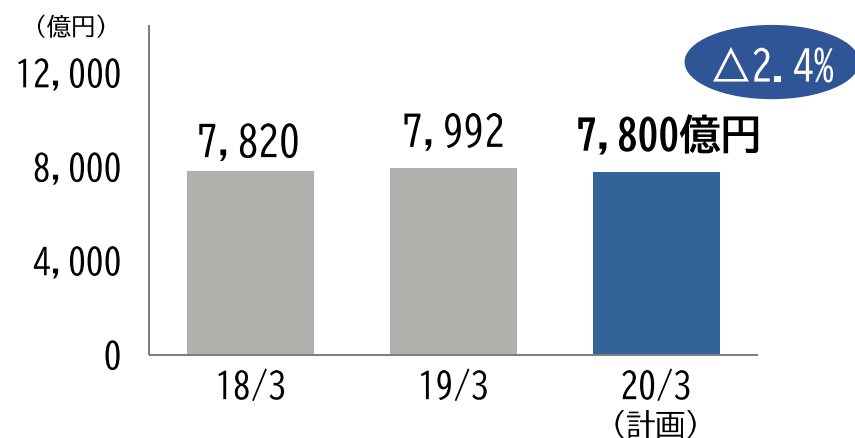
■親会社株主に帰属する当期純利益



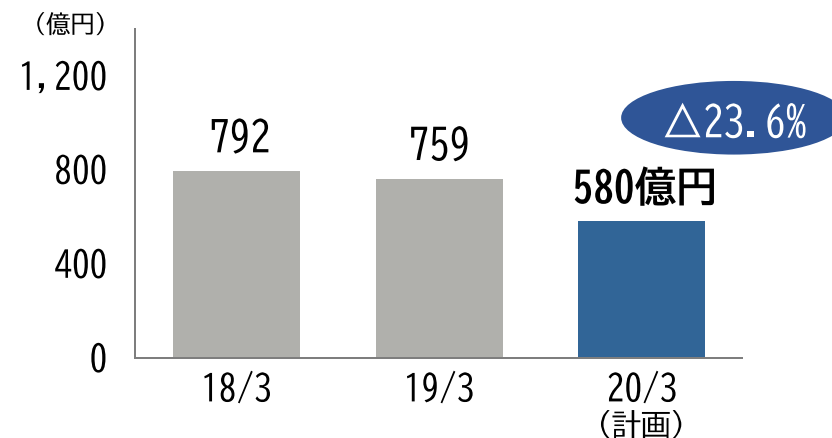
期初計画に変更ありません

●：前期比

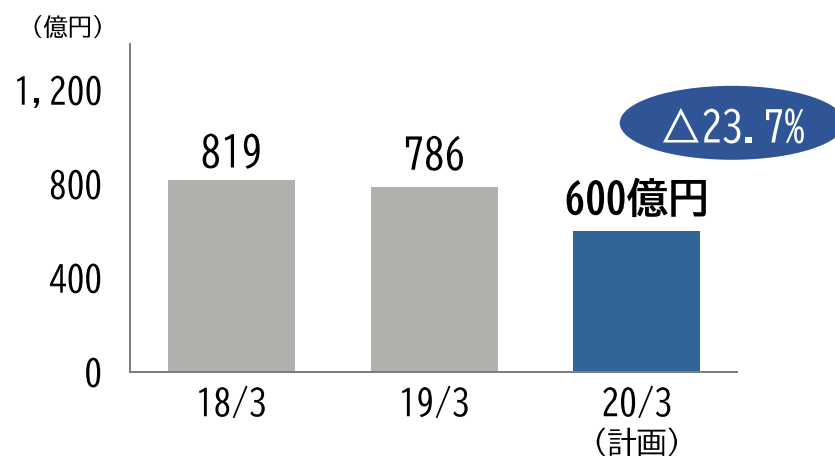
■売上高



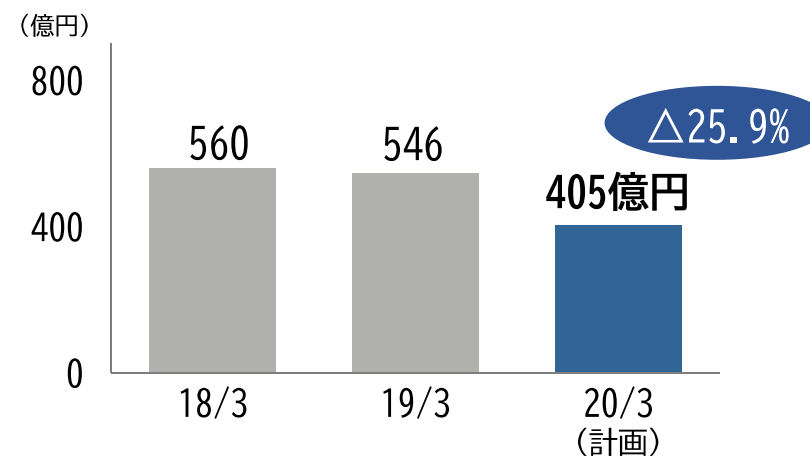
■営業利益



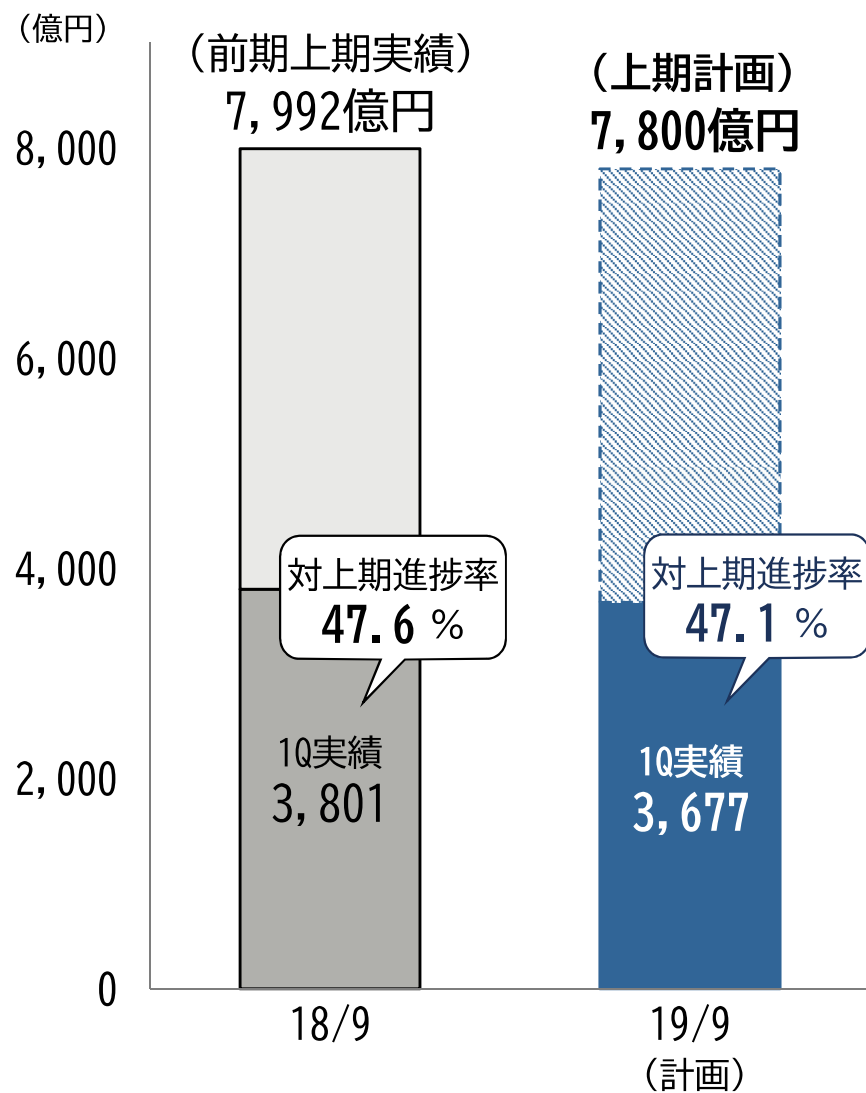
■経常利益



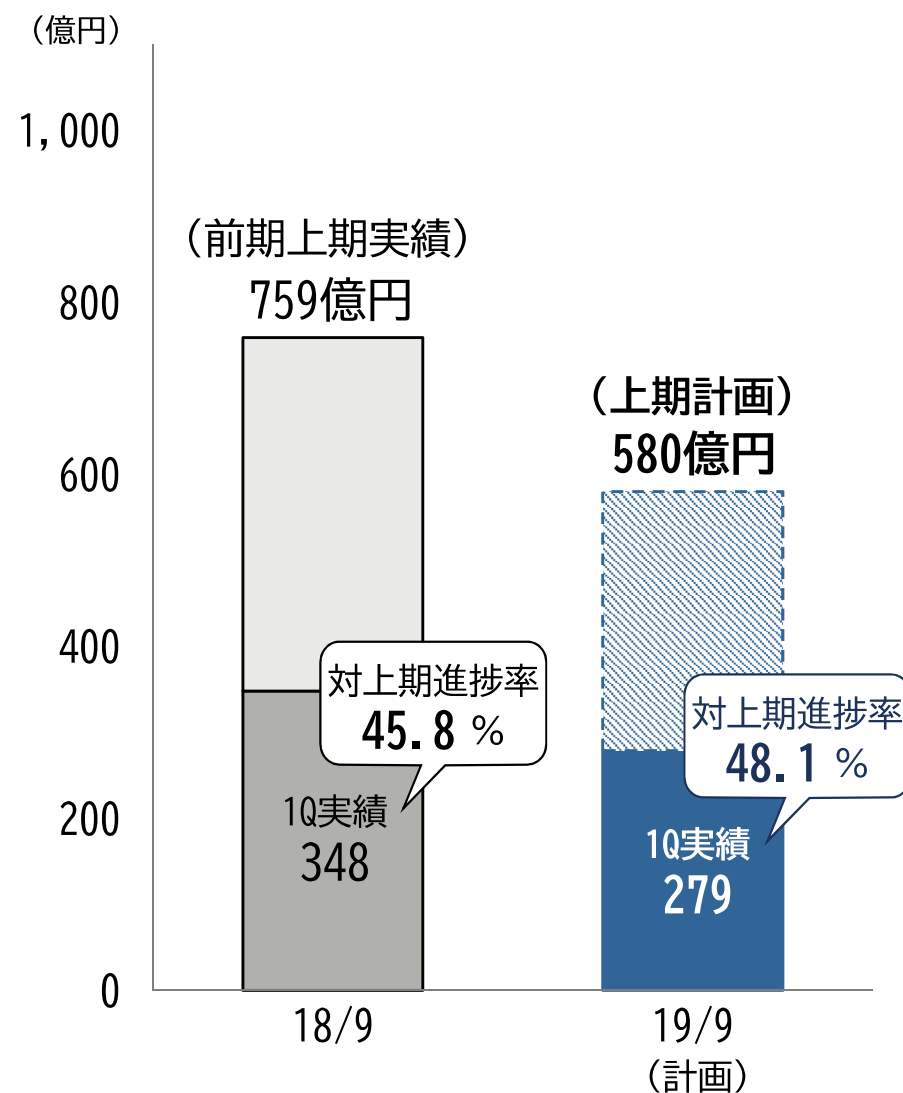
■親会社株主に帰属する当期純利益



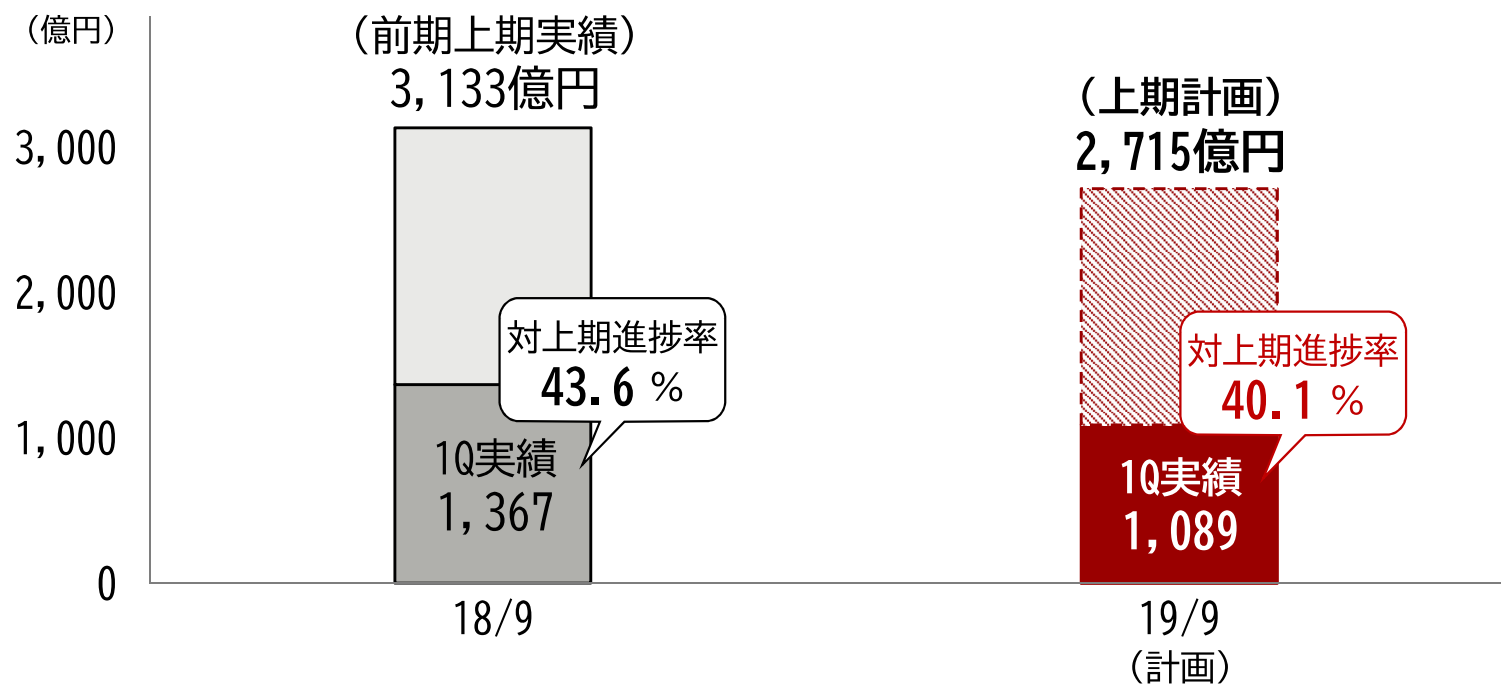
■売上高



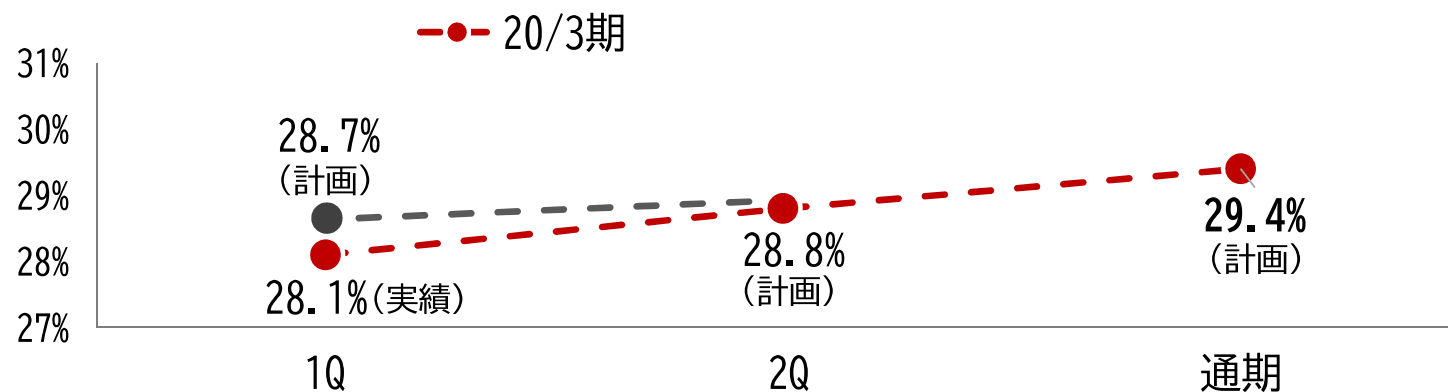
■営業利益



■完成工事高

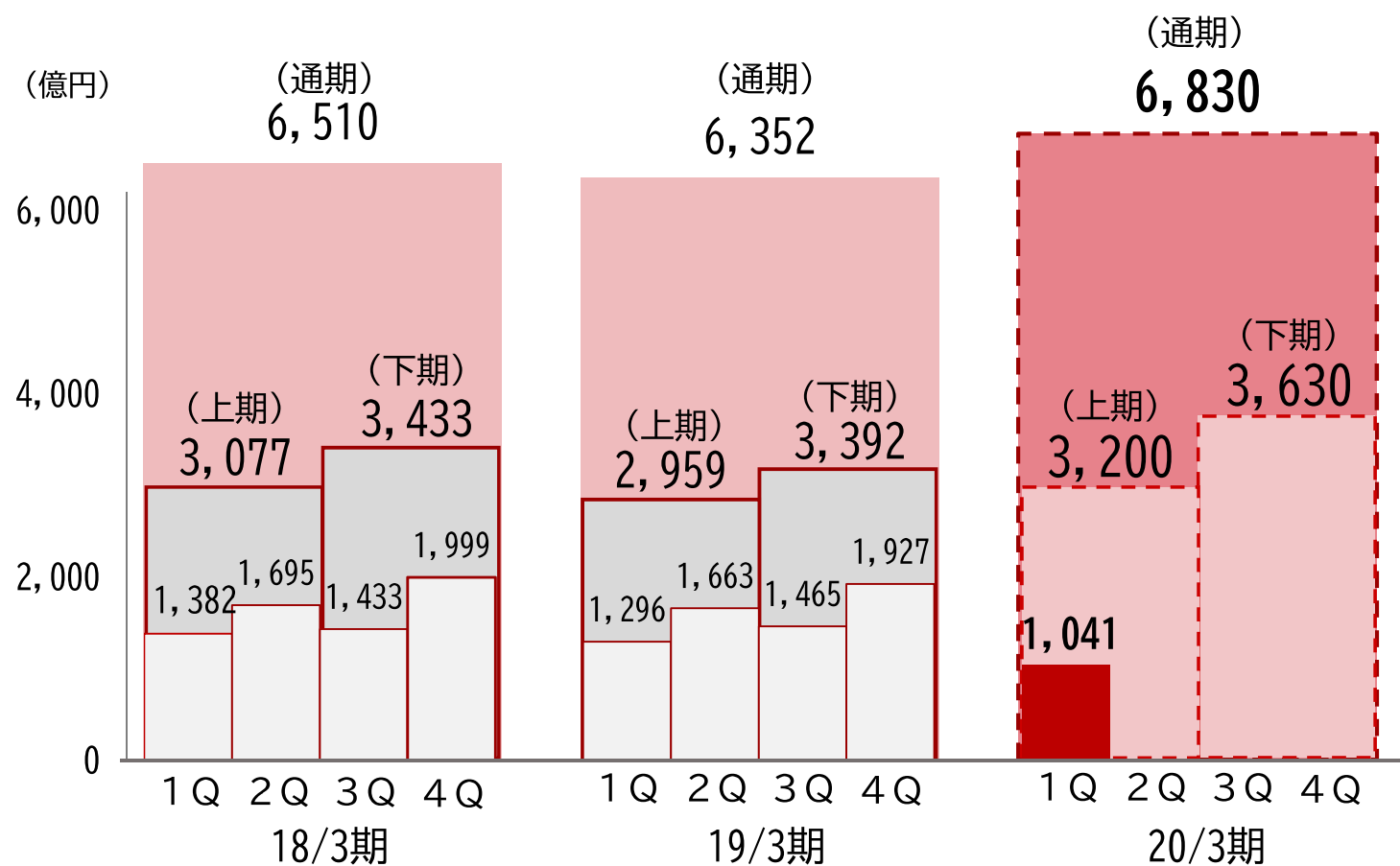


■完成工事総利益率



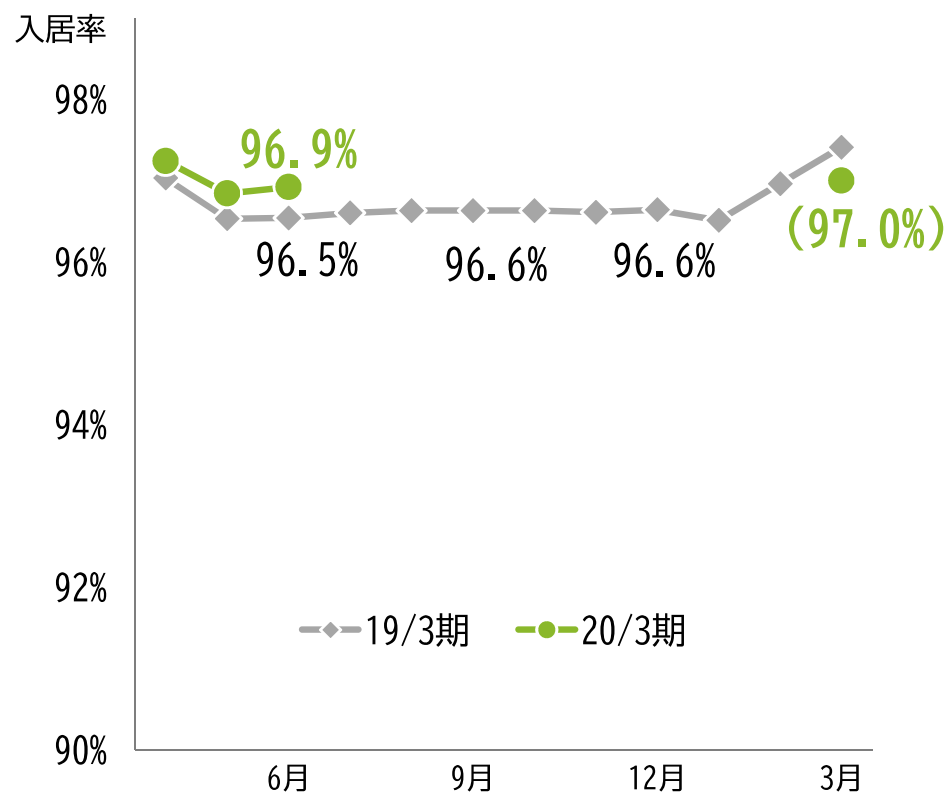
通期受注高計画 6,830億円（前年同期比 +7.5%）

上期受注高計画 3,200億円（前年同期比 +8.1%）



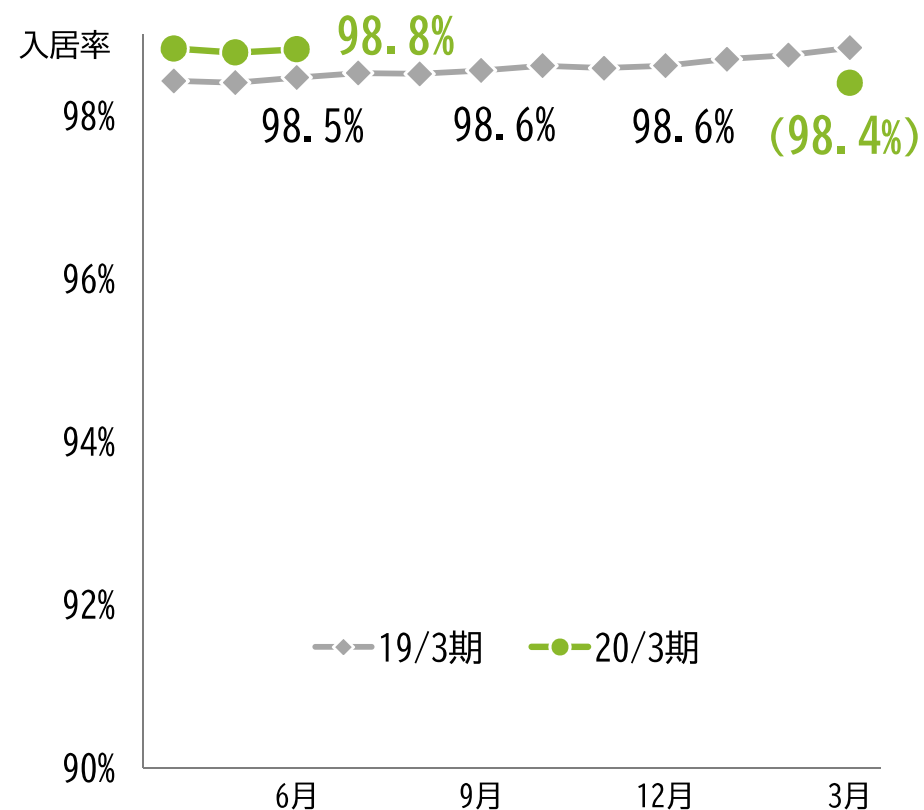
居住用入居率

2020年3月計画 **97.0%**



事業用入居率

2020年3月計画 **98.4%**



IV. トピックス

Topics

■ 国土交通省による実態調査(アパート建設大手17社対象)

▼実際の工事現場での調査



▼品質管理体制の確認



▼施工状況・記録システムを確認



■ 国土交通省による確認結果

品質をはじめとした現場管理体制、記録システム、
検査運用などに対し、問題がない事を確認されました

■ 当社の品質管理体制

商品開発	<ul style="list-style-type: none">・ 企画設計段階での関連法令のチェック・ モデル棟における検査等の実施
許可申請	<ul style="list-style-type: none">・ 建物毎に行政機関へ申請し、建築許可を取得・ 問題となった「型式適合認定※」の建物は無い
品質管理 検査	<ul style="list-style-type: none">・ 施工部門とは別の独立した組織「監理センター」を配置し、厳格な検査を実施・ 工事途中でのお客様による検査・ 各工程での検査結果をシステムへ保存し、完成後お客様へ竣工結果としてお渡し

※ プレハブ住宅などで、建物の材料、部材等の仕様を標準的に決め、予め認定を受けるもので、認定を受けた建物は、建築確認申請の審査が簡略化される。

2つの専任部署を新設（建築営業体制の強化）

■ 建替専任部署 < 企画営業課 > 他社物の建替契約に特化、新規客を獲得

- > 配置拠点：90支店
- > 営業人員：488名
- > 運用開始：4月1日～

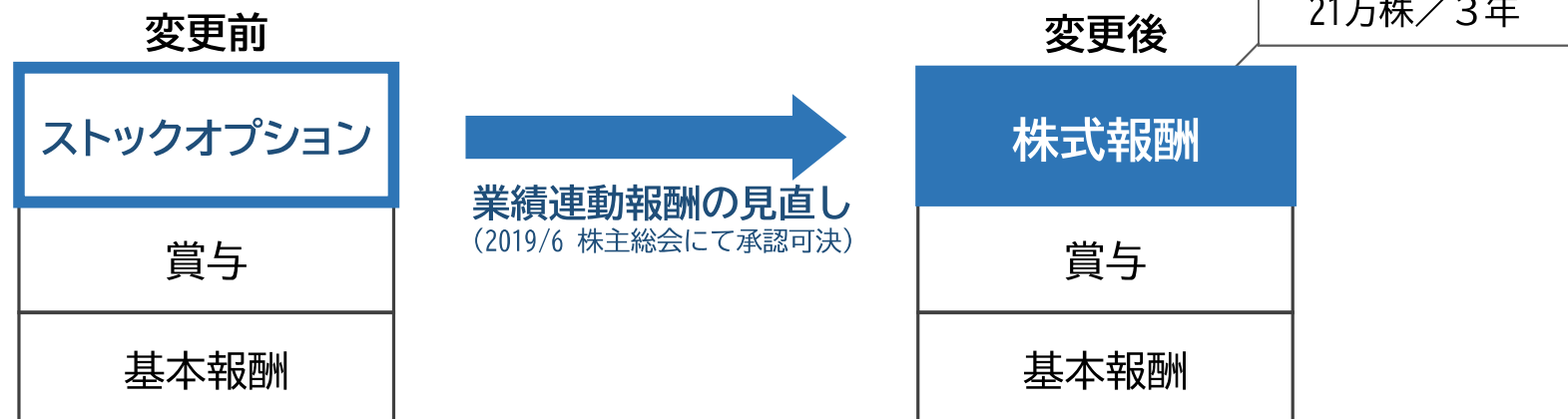


■ 事業用物件専任部署 < 特建営業課 > 店舗・商業施設や紹介営業に特化、賃貸以外の需要を取り込む

- > 配置拠点：13支店
- > 営業人員：52名
- > 運用開始：7月1日～



■ 取締役報酬体系



■ 制度の目的

株主還元への意識向上	ROE20%、配当性向50%の達成が条件 未達成の場合は付与しない
中長期的な企業価値増大への意識向上	3年間の会社業績(連結営業利益成長率)で変動
株主・投資家との利害共有	株式保有を通じて株主・投資家と利害を共有 いままで以上に株主・投資家に近い目線で経営

V. 参考資料

Appendix

(単位：百万円)

建設事業	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年同期比	20/3期 計画
完成工事高	136,719	108,975	△20.3%	610,000
完成工事総利益	42,940	30,632	△28.7%	179,200
(完成工事総利益率)	31.4%	28.1%	△3.3p	29.4%
営業利益	22,303	11,747	△47.3%	97,000
(営業利益率)	16.3%	10.8%	△5.5p	15.9%

不動産事業	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年同期比	20/3期 計画
不動産事業売上高	229,590	243,693	+6.1%	968,000
不動産事業総利益	23,765	27,164	+14.3%	94,100
(不動産事業総利益率)	10.4%	11.1%	+0.7p	9.7%
営業利益	13,462	17,331	+28.7%	48,500
(営業利益率)	5.9%	7.1%	+1.2p	5.0%

その他の事業	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年同期比	20/3期 計画
その他の事業売上高	13,797	15,100	+9.4%	62,000
その他の事業総利益	5,811	6,303	+8.5%	25,000
(その他の事業総利益率)	42.1%	41.7%	△0.4p	40.3%
営業利益	3,100	3,381	+9.1%	13,000
(営業利益率)	22.5%	22.4%	△0.1p	21.0%

(単位:百万円)	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年同期比	20/3期計画
売上高	137,995	109,452	△20.7%	612,000
建設事業	137,307	109,055	△20.6%	610,000
不動産事業等	688	397	△42.2%	2,000
売上総利益	43,290	32,258	△25.5%	186,100
建設事業	42,930	31,994	△25.5%	184,600
不動産事業等	359	264	△26.6%	1,500
販管費	28,350	26,587	△6.2%	126,100
営業利益	14,939	5,671	△62.0%	60,000
経常利益	44,592	43,371	△2.7%	102,000
当期純利益	40,637	41,064	+1.1%	80,500

	18/3 1Q		19/3 1Q		20/3 1Q		
(単位:百万円)	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	196,428	(91.2%)	207,553	(90.4%)	218,640	(89.7%)	+5.3%
営繕工事	7,708	(3.6%)	9,258	(4.0%)	11,354	(4.7%)	+22.6%
不動産仲介	3,875	(1.8%)	4,139	(1.9%)	4,515	(1.8%)	+9.1%
家賃保証事業	2,557	(1.2%)	3,039	(1.3%)	3,430	(1.4%)	+12.9%
電力事業	2,123	(1.0%)	2,118	(0.9%)	2,090	(0.9%)	△1.3%
賃貸事業※2	1,554	(0.7%)	1,535	(0.7%)	1,552	(0.6%)	+1.1%
その他	1,092	(0.5%)	1,945	(0.8%)	2,108	(0.9%)	+8.4%
合計	215,341	(100.0%)	229,590	(100.0%)	243,693	(100.0%)	+6.1%

※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

建設事業								
	大東建設				大東スチール			
(単位:百万円)	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画
売上高	1,945	1,443	△25.8%	7,350	1,030	873	△15.2%	5,040
売上総利益	113	79	△30.3%	329	60	44	△26.0%	285
販管費	31	40	+27.9%	127	19	21	+10.5%	87
営業利益	82	38	△52.6%	202	40	22	△43.7%	198
経常利益	103	55	△46.5%	271	41	21	△47.5%	198
当期純利益	79	37	△53.1%	188	19	14	△26.8%	137

不動産事業								
	大東建託パートナーズ				大東建託リーシング			
(単位:百万円)	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画
売上高	220,835	234,218	+6.1%	926,300	5,134	5,803	+13.0%	24,800
売上総利益	18,797	21,694	+15.4%	69,500	2,246	2,368	+5.4%	10,900
販管費	5,306	4,724	△11.0%	23,500	1,478	1,553	+5.0%	6,300
営業利益	13,491	16,969	+25.8%	46,000	767	815	+6.2%	4,600
経常利益	17,739	17,229	△2.9%	47,000	1,061	843	△20.5%	5,300
当期純利益	13,418	11,935	△88.9%	32,300	382	540	+41.4%	3,700

不動産事業								
	ハウスリーブ				ハウスコム			
(単位:百万円)	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画
売上高	3,039	3,430	+12.9%	13,681	—	2,977	—	12,236
売上総利益	2,841	3,223	+13.5%	12,853	—	2,782	—	11,500
販管費	778	815	+4.7%	3,681	—	2,718	—	10,338
営業利益	2,062	2,407	+16.8%	9,172	—	64	—	1,161
経常利益	2,063	2,410	+16.8%	9,180	—	66	—	1,394
当期純利益	1,476	1,673	+13.4%	6,369	—	37	—	948

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			
(単位:百万円)	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画
売上高	405	576	+42.2%	2,157	677	816	+20.5%	3,300	846	824	△2.6%	3,147
売上総利益	353	505	+43.2%	1,879	321	352	+9.7%	1,467	395	325	△17.7%	1,228
販管費	54	75	+35.0%	284	248	292	+17.7%	1,238	5	3	△29.3%	16
営業利益	298	430	+44.7%	1,594	73	60	△17.5%	228	390	321	△17.5%	1,212
経常利益	298	430	+44.7%	1,594	73	60	△17.5%	228	389	321	△17.4%	1,212
当期純利益	205	298	+45.4%	1,106	77	43	△44.2%	228	389	321	△17.4%	1,212

その他事業（エネルギー事業）								
	ガスパルグループ				大東エナジー			
(単位:百万円)	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画
売上高	6,522	7,241	+11.0%	29,950	955	559	△41.4%	909
売上総利益	3,046	3,466	+13.8%	13,718	115	139	+20.5%	68
販管費	1,635	1,807	+10.5%	7,556	59	7	△88.0%	33
営業利益	1,410	1,659	+17.6%	6,162	56	132	+133.8%	34
経常利益	1,300	1,533	+17.9%	5,620	47	126	+165.3%	23
当期純利益	810	973	+20.2%	3,899	47	106	+124.0%	23

その他事業（介護・保育事業）												
	ケアパートナー				さくらケア				うめケア			
(単位:百万円)	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画
売上高	3,034	3,287	+8.3%	13,302	—	69	—	458	—	89	—	487
売上総利益	396	441	+11.2%	1,580	—	13	—	28	—	22	—	39
販管費	241	290	+20.3%	1,230	—	8	—	14	—	7	—	12
営業利益	155	151	△2.8%	350	—	4	—	13	—	14	—	26
経常利益	155	145	△6.5%	322	—	3	—	13	—	2	—	26
当期純利益	111	64	△41.9%	222	—	3	—	6	—	2	—	2

その他事業（海外事業）								
（単位：百万円）	DAITO ASIA DEVELOPMENT （MALAYSIA）SDN. BHD.				DAITO ASIA DEVELOPMENT （MALAYSIA）II SDN. BHD.			
	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前年 同期比	20/3期 計画
売上高	734	703	△4.2%	3,117	1,108	1,045	△5.8%	4,258
売上総利益	331	311	△6.2%	1,465	559	473	△15.5%	1,990
販管費	263	243	△7.6%	1,063	337	335	△0.6%	1,373
営業利益	68	68	△0.9%	402	222	137	△38.0%	616
経常利益	358	140	△60.8%	364	498	175	△64.8%	452
当期純利益	358	140	△60.8%	308	498	175	△64.8%	341

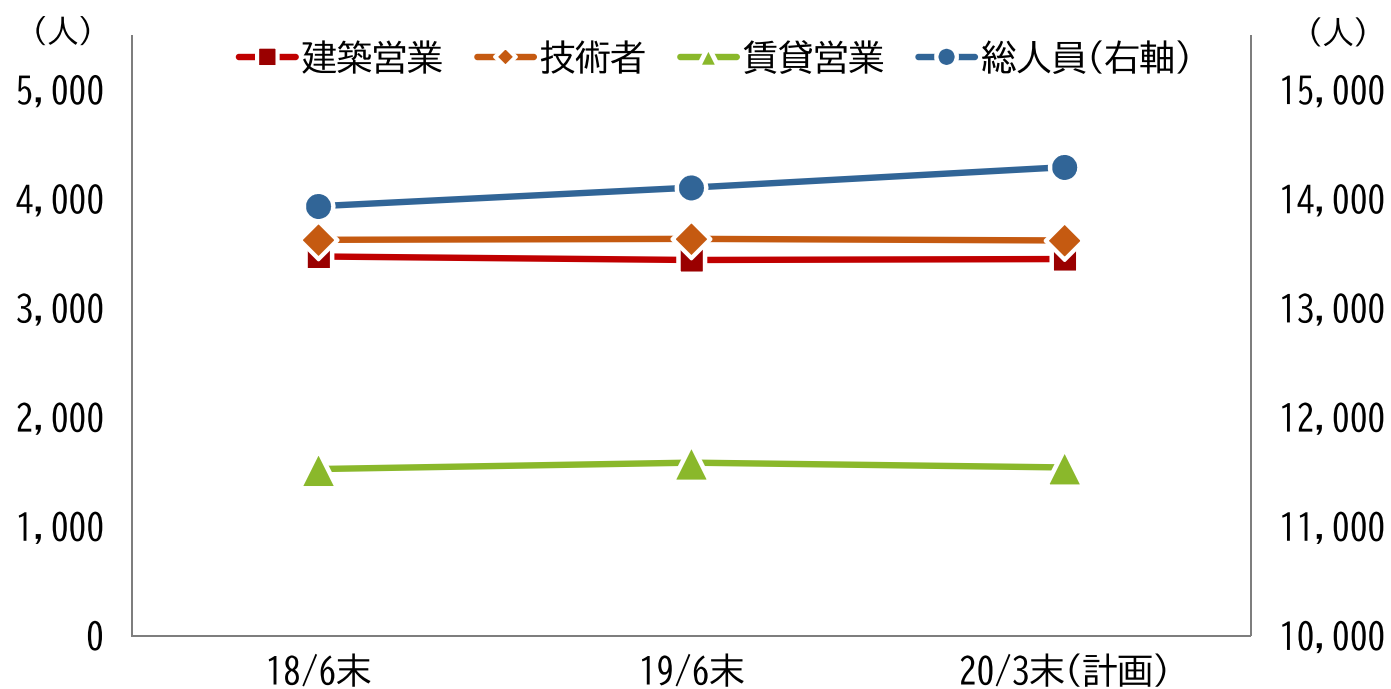
■受注工事高

(単位:百万円)	18/3期 1Q	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前期同期比	20/3期 計画
居住用	130,906	123,157	96,138	△21.9%	648,200
賃貸住宅	130,634	122,325	95,728	△21.7%	645,200
戸建住宅	272	831	409	△50.7%	3,000
事業用	1,323	682	164	△76.0%	6,800
営繕工事等	6,028	5,781	7,870	+36.1%	28,000
合 計	138,259	129,621	104,172	△19.6%	683,000

■完成工事高

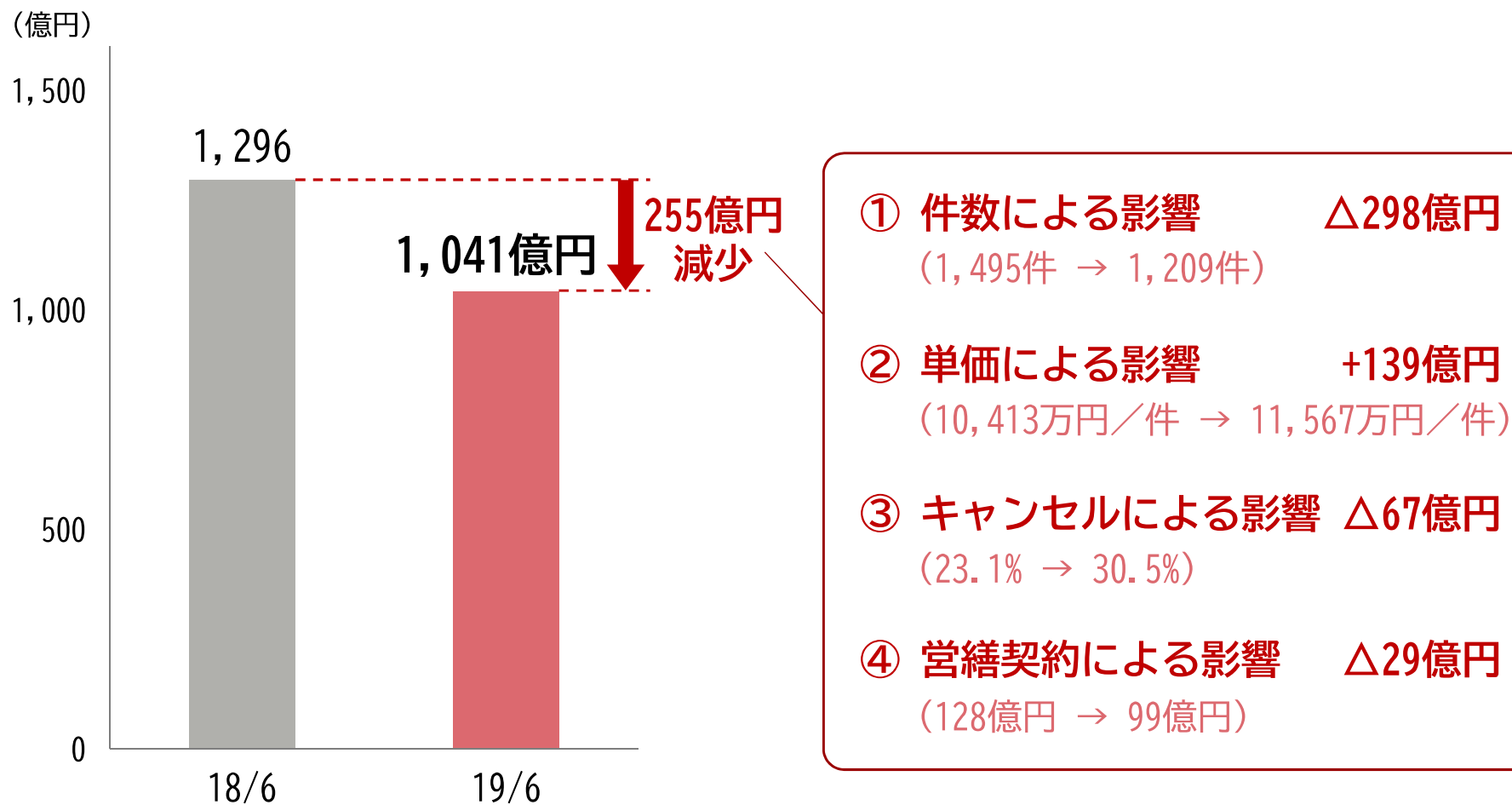
(単位:百万円)	18/3期 1Q	19/3期 1Q	20/3期 1Q	前期同期比	20/3期 計画
居住用	146,248	135,713	106,996	△21.2%	603,700
賃貸住宅	145,641	135,267	106,571	△21.2%	601,000
戸建住宅	607	446	425	△4.7%	2,700
事業用	765	618	847	+36.9%	3,300
営繕工事等	8,736	9,644	12,485	+29.5%	30,700
合 計	155,751	145,977	120,329	△17.6%	637,700

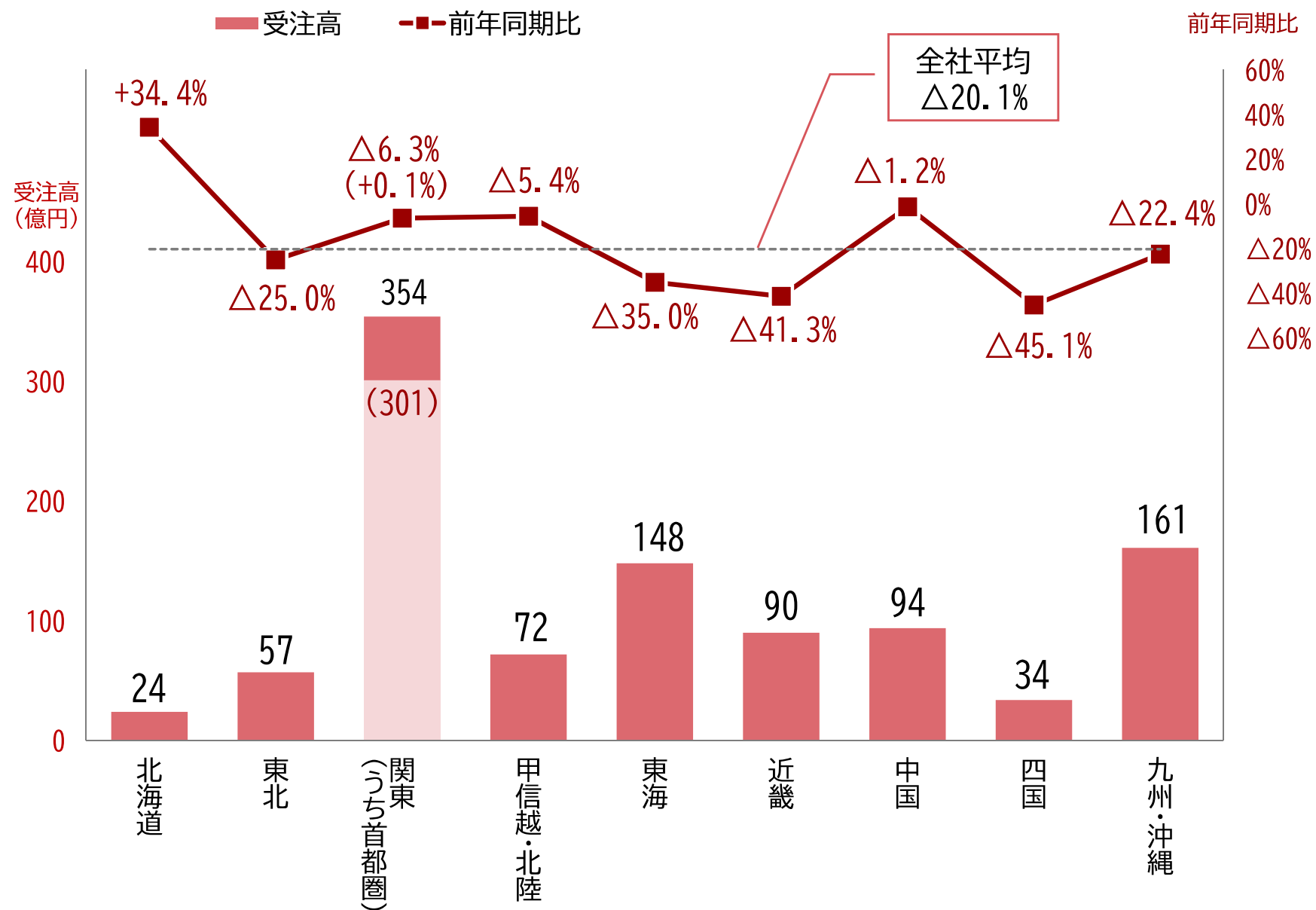
(単位:人)	18/6末	19/6末	増減	20/3末計画
総人員	13,934	14,102	+168	14,290
建築営業人員※	3,472	3,440	△32	3,450
技術者	3,624	3,634	+10	3,620
賃貸営業人員	1,525	1,583	+58	1,540

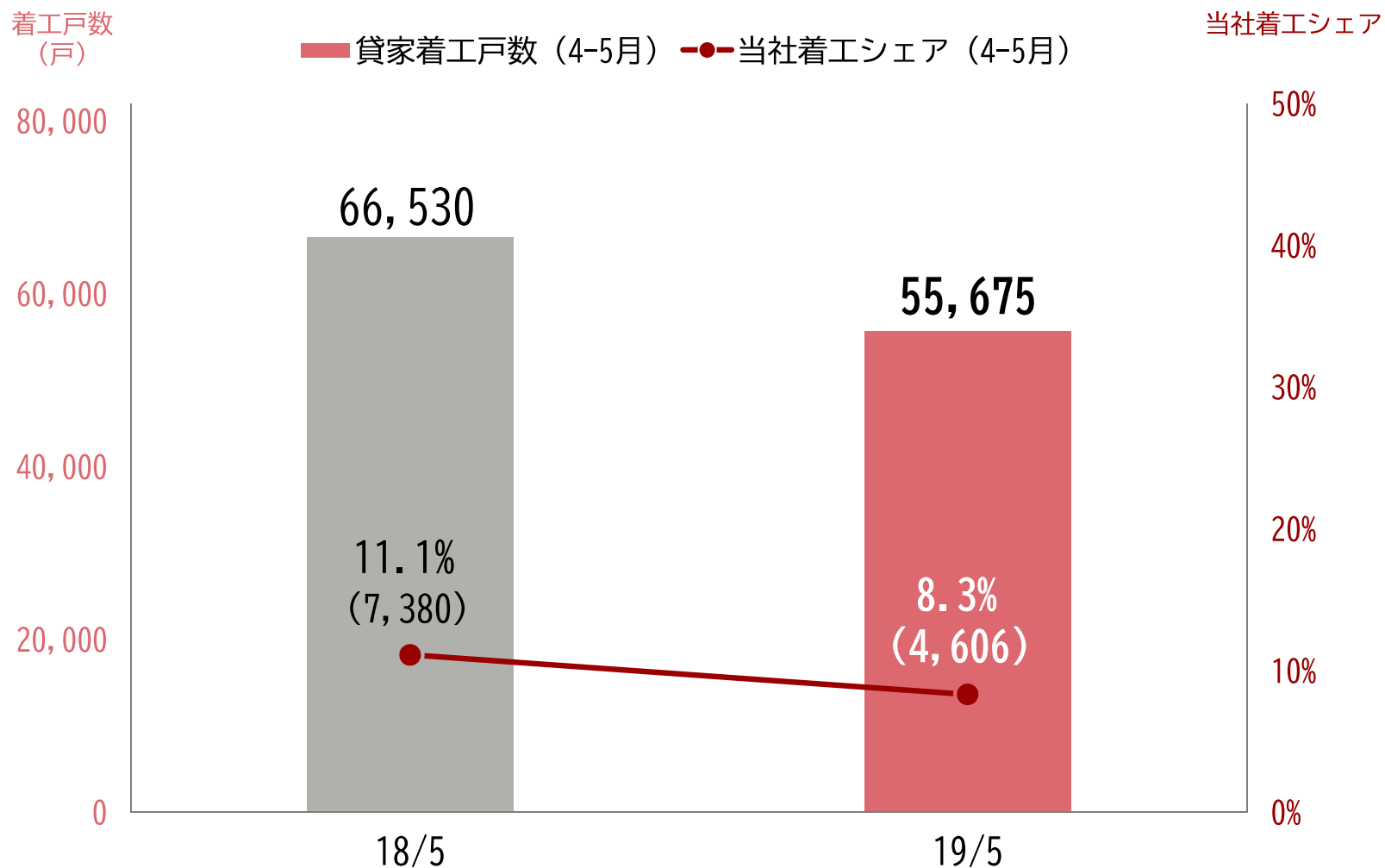


※ お客様サポート課（顧客専任）を含む

■受注高(1Q比較)

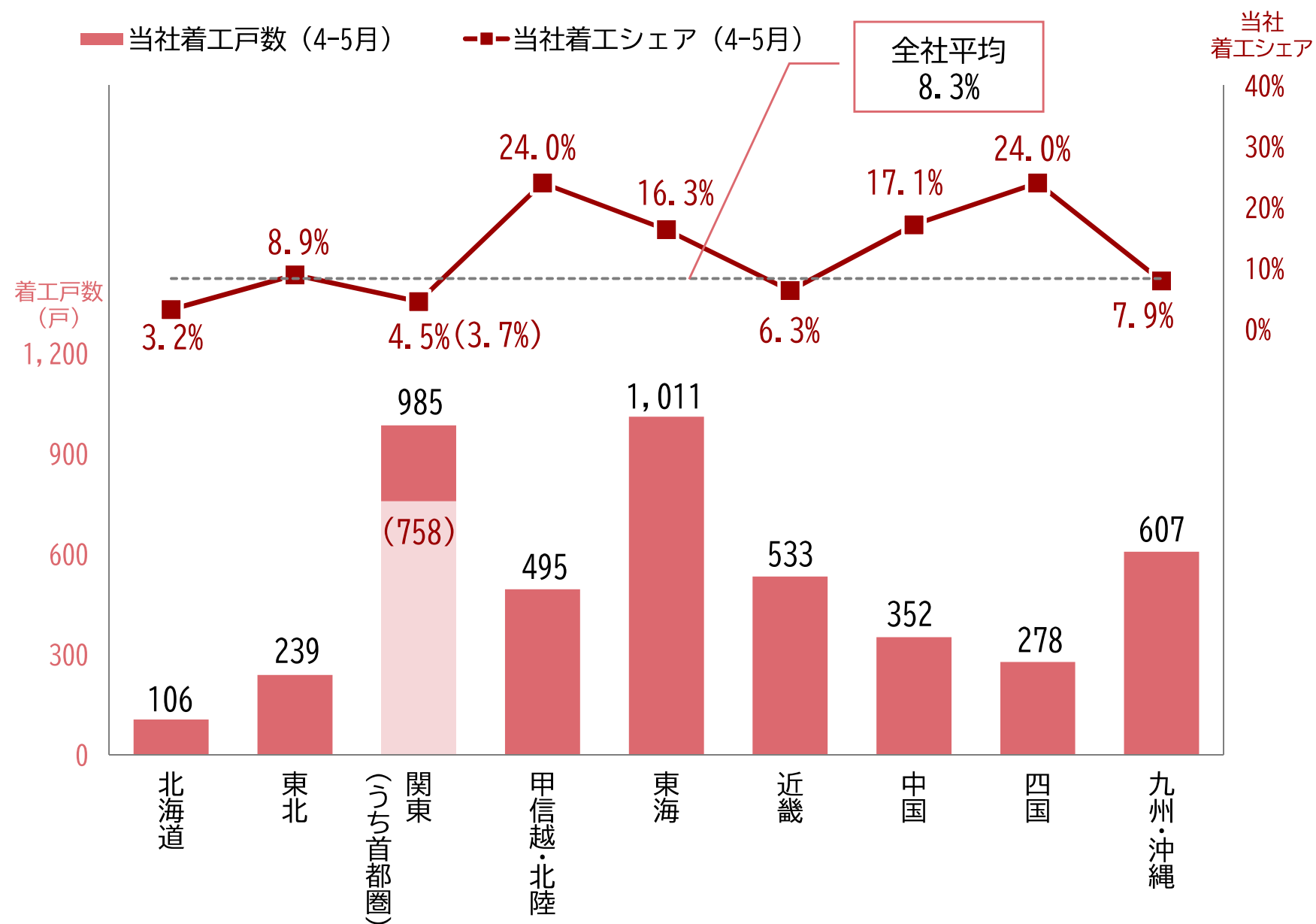


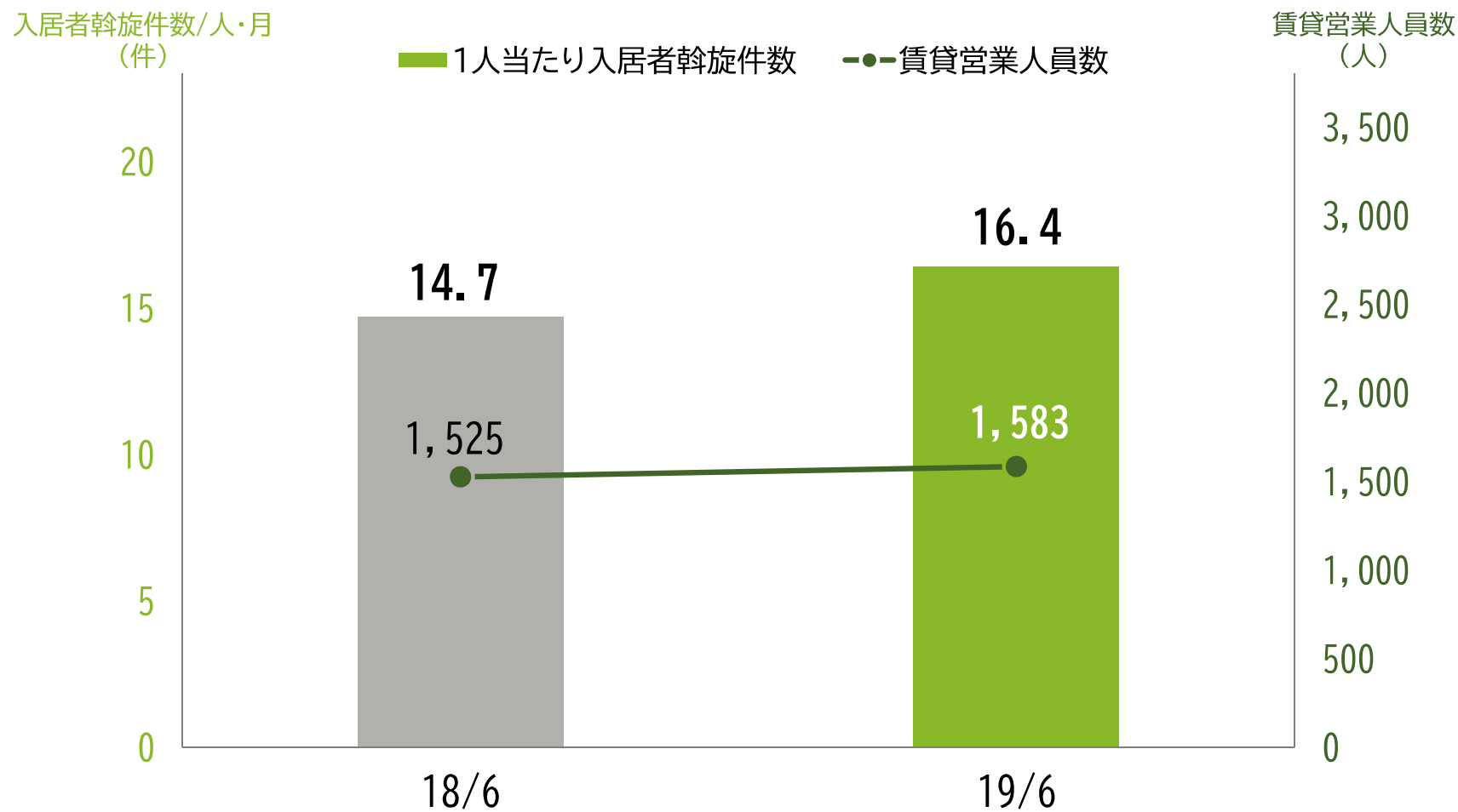




※ () の数値は当社着工戸数

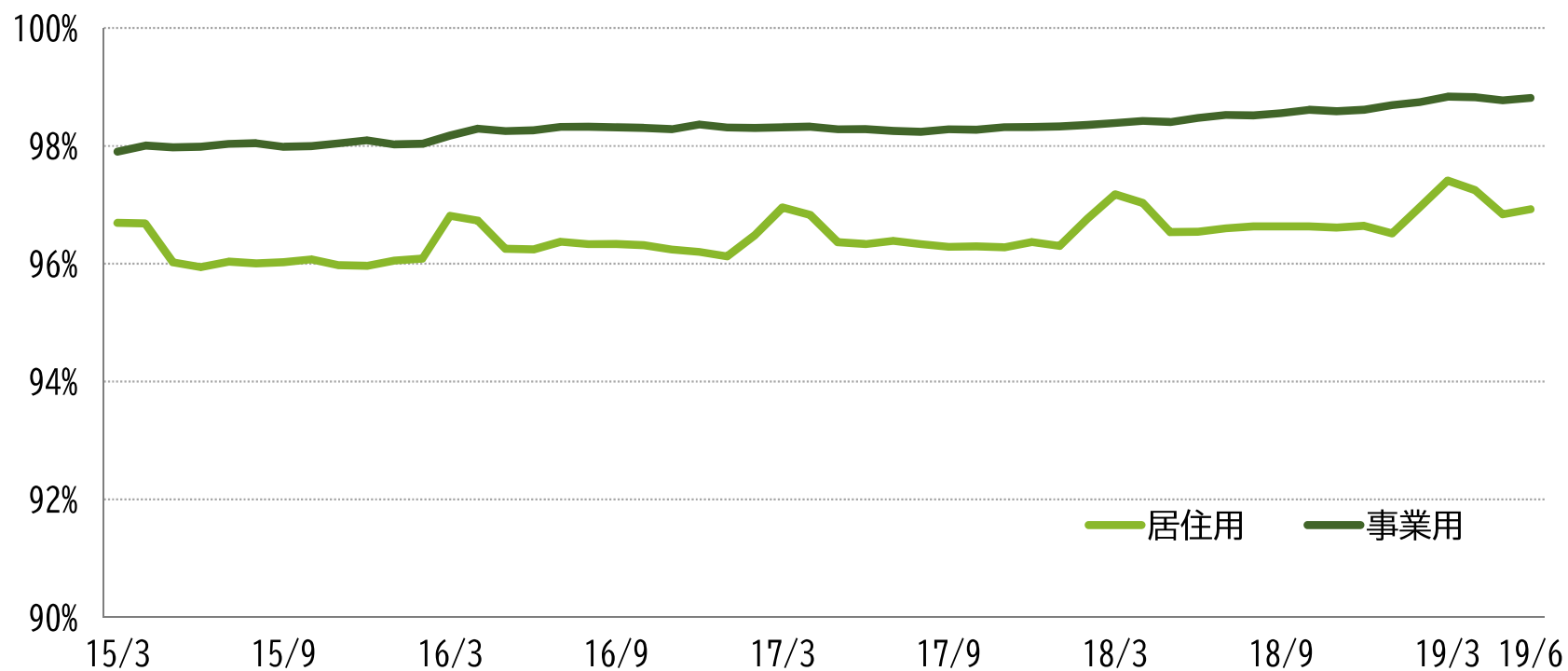
(国土交通省：住宅着工統計)

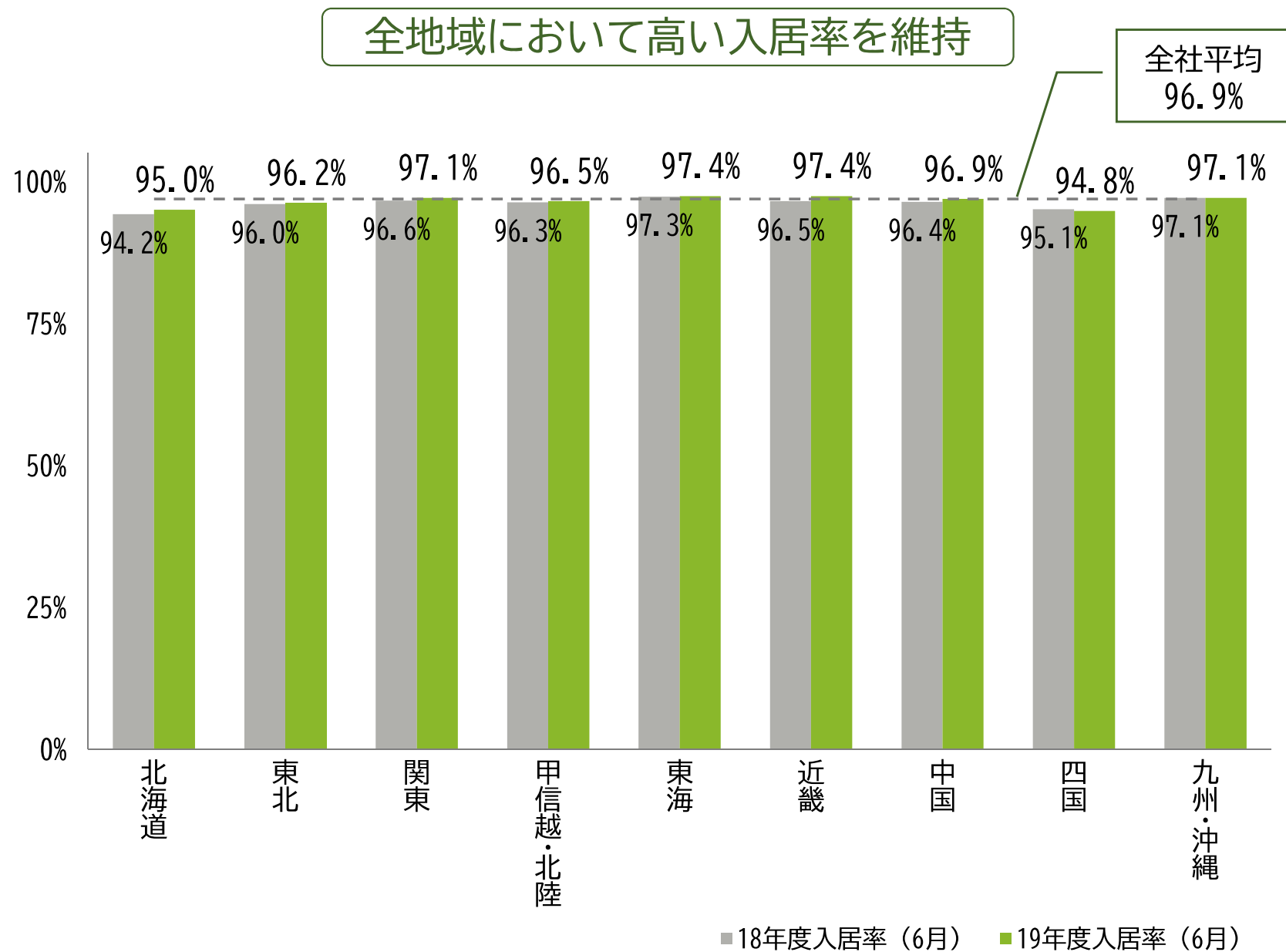




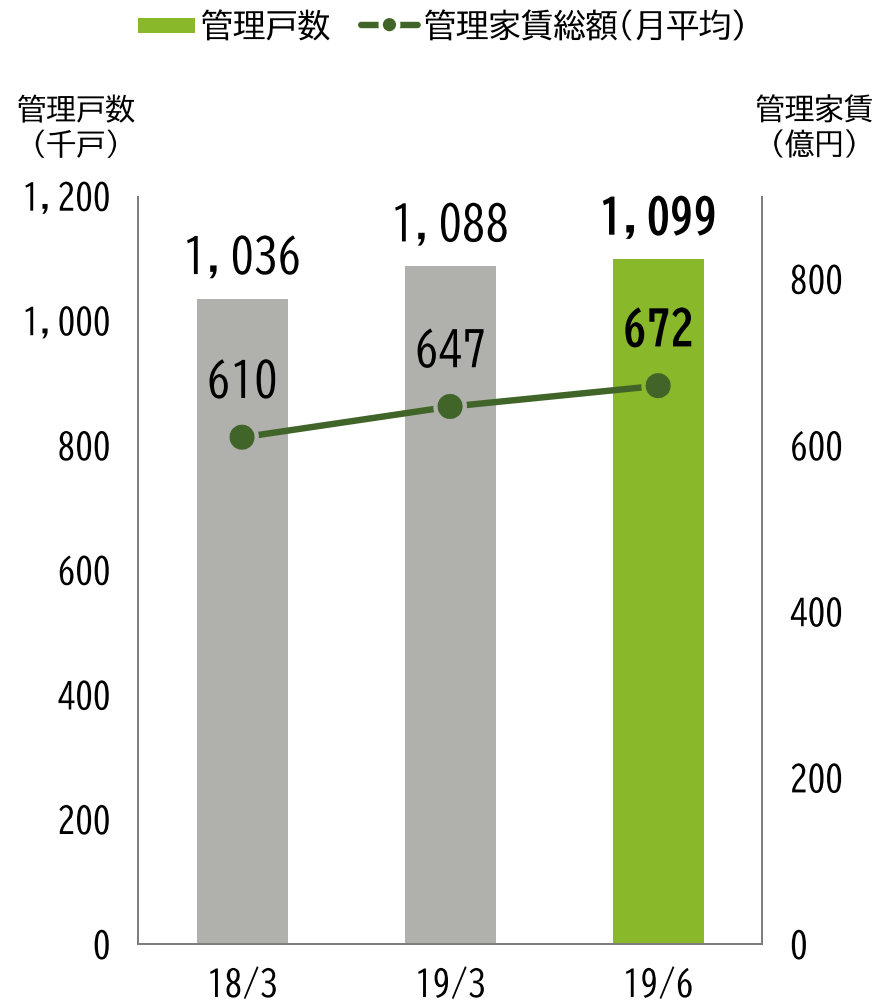
家賃ベース入居率	15/6	16/6	17/6	18/6	19/6	前年同月比
居住用(%)	95.9%	96.2%	96.3%	96.5%	96.9%	+0.4p
事業用(%)	98.0%	98.3%	98.3%	98.5%	98.8%	+0.3p

家賃ベース入居率

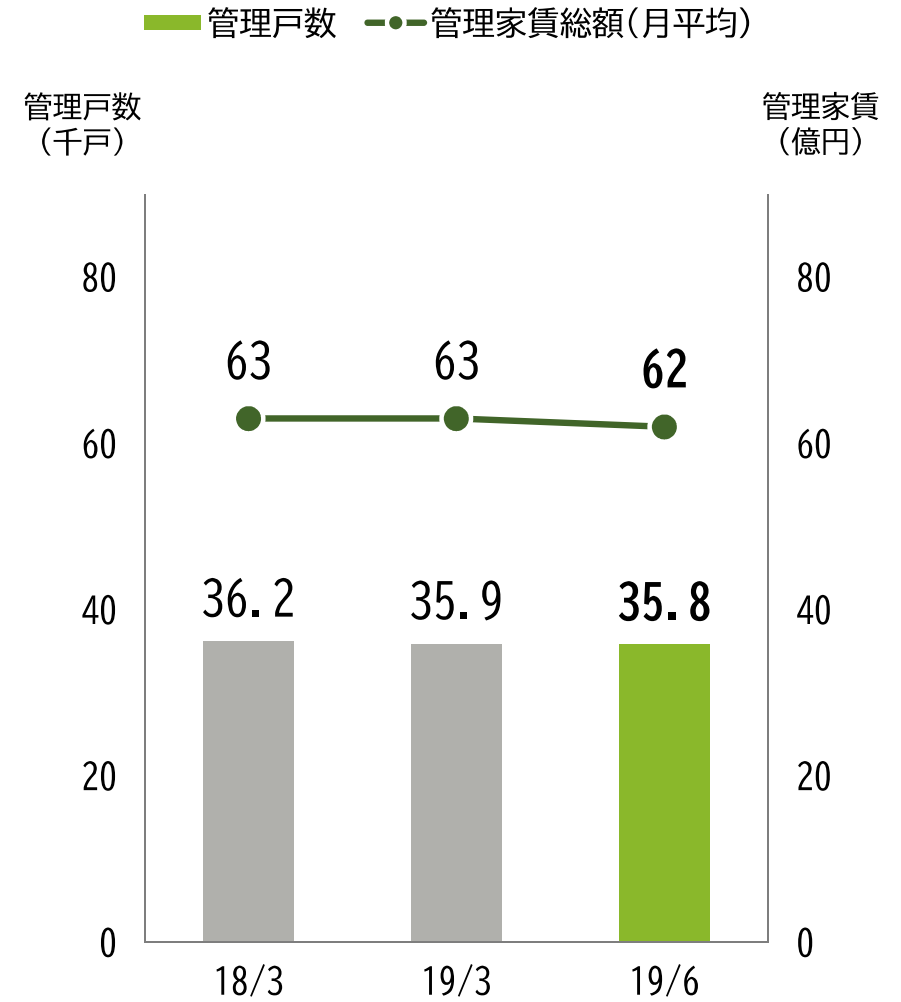




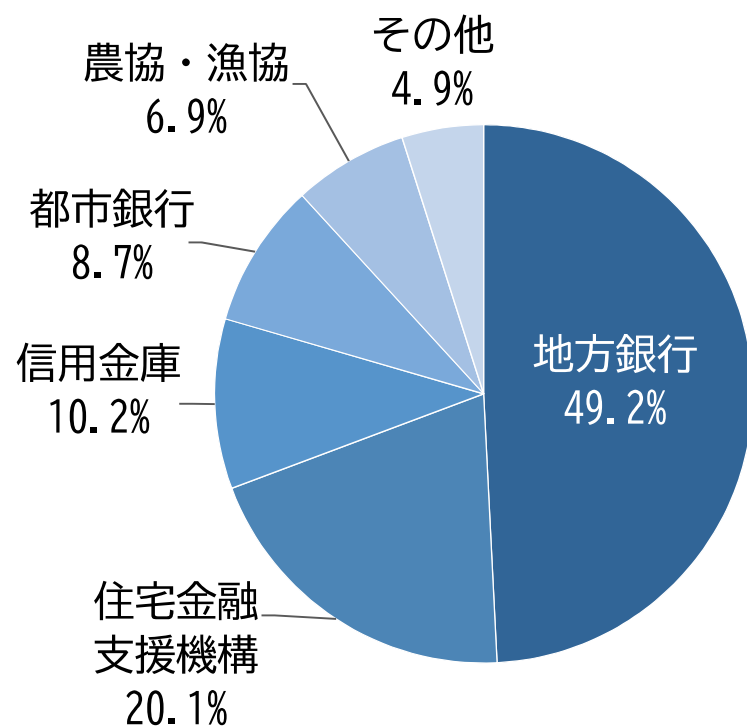
■ 居住用



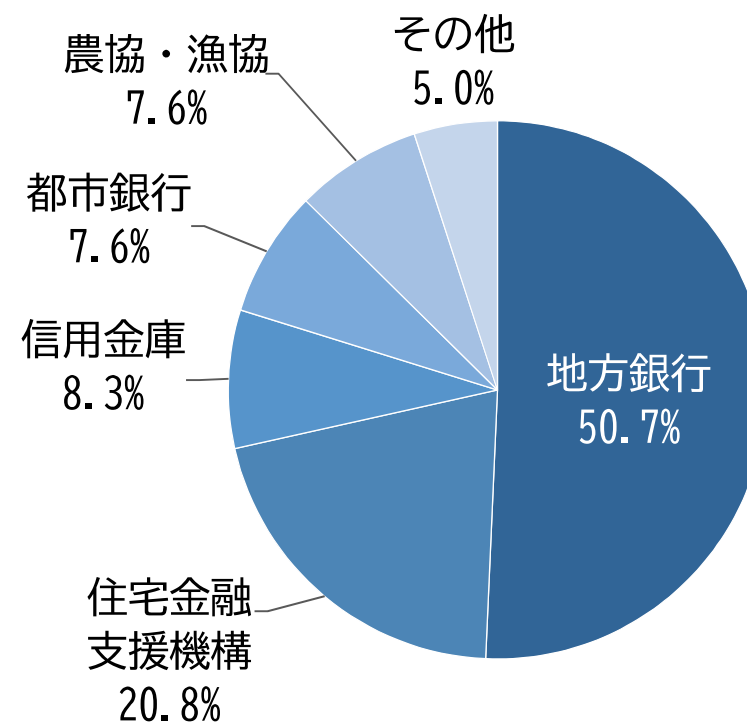
■ 事業用



2019年3月期



2020年3月期 1Q



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、安全性等に関しての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。

