



大東建託株式会社

2017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, 2017

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

目次

I. 2017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	24
IV. 株主還元	27
V. 資料集	29

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

I. 2017年3月期 第2四半期累計期間の実績

2Q Financial Results, Year ending March 2017

損益

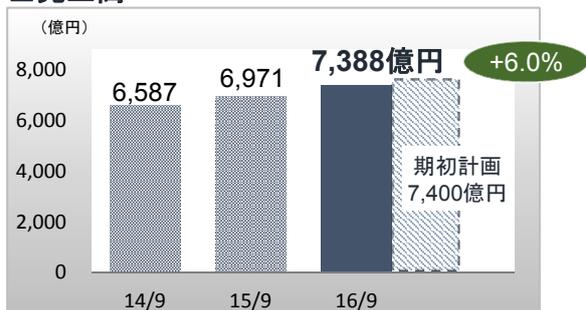
連結PL

損益の状況①

4期連続増収・増益 過去最高を更新

● : 前年同期比

■売上高



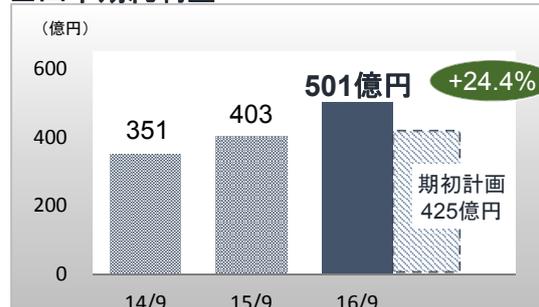
■営業利益



■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 +109億円)

内 訳	主な理由	
完成工事総利益 ＜約46億円＞	・総利益率の改善(計画30.0%→31.7%)	+46億円
不動産事業総利益 ＜約15億円＞	・一括借上事業 利益増加	+7億円
	・原状回復・営繕工事増加	+4億円
	・太陽光発電事業 利益増加	+3億円
	・ハウスコム 利益増加	+1億円
その他事業総利益 ＜約5億円＞	・ケアパートナー利益増加	+3億円
	・ガスパル利益増加	+2億円
販管費 ＜約△43億円＞	・人員計画の未達	+17億円
	・CM放映、広告費抑制	+10億円
	・情報システム等開発費用月ズレ	+16億円

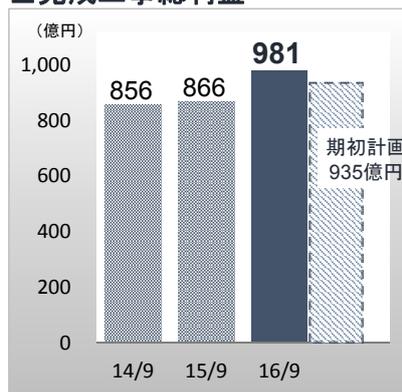
(単位：億円)

	2015/9	2016/9	(前年同期比)
完成工事高	2,951	3,092	(+4.8%)
完成工事総利益	866	981	(+13.3%)
営業利益	454	554	(+22.0%)

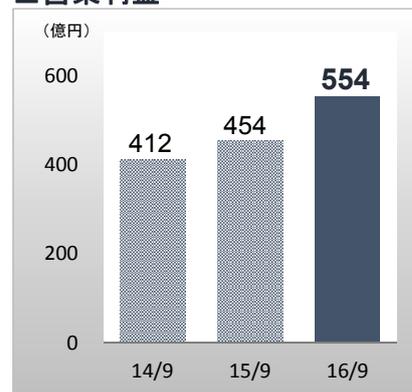
■ 売上高・進行基準



■ 完成工事総利益



■ 営業利益



損益

建設セグメント②

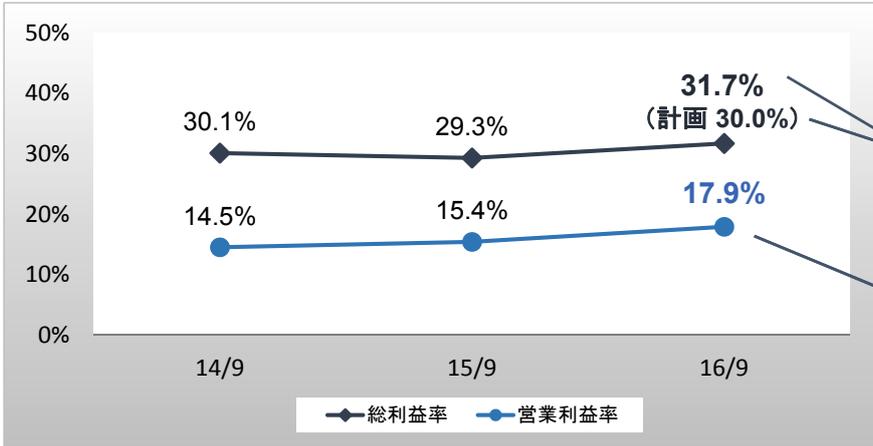
セグメント別損益（建設事業）

	2015/9	2016/9	(前年同期との差)
総利益率	29.3%	31.7%	(+2.4p)
営業利益率	15.4%	17.9%	(+2.5p)

前期差異 +2.4p内訳

- ①値上げ効果 +0.9p
- ②労務費 +0.9p
- ③資材費 +0.5p
- ④為替 +0.1p

■総利益率・営業利益率



計画差異 +1.7p内訳

- ①値上げ効果 ±0.0p
- ②労務費 +1.6p
- ③資材費 +0.1p
- ④為替 ±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）

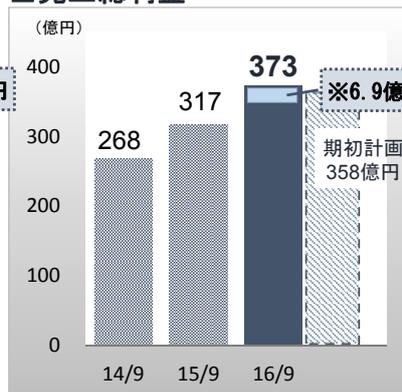
(単位：億円)

	2015/9	2016/9	(前年同期比)
売上高	3,826	4,080	(+6.6%)
売上総利益	317	373	(+17.5%)
営業利益	138	183	(+32.8%)

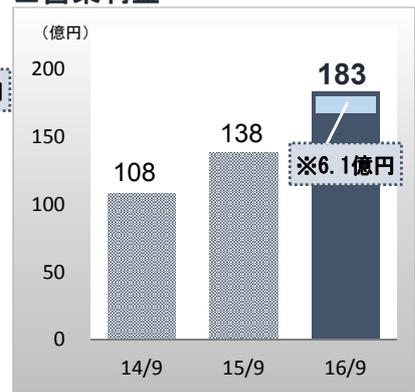
■売上高



■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

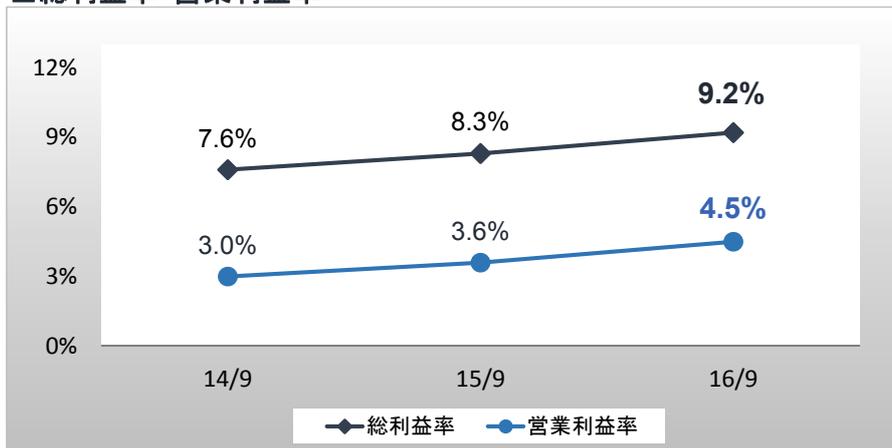
損益

不動産セグメント②

セグメント別損益（不動産事業）

	2015/9	2016/9	(前年同期との差)
総利益率	8.3%	9.2%	(+0.9p)
営業利益率	3.6%	4.5%	(+0.9p)

■総利益率・営業利益率



損益

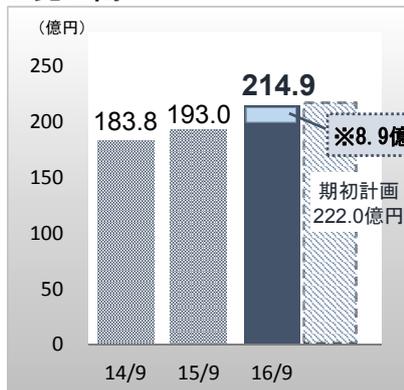
その他セグメント

セグメント別損益（その他事業）

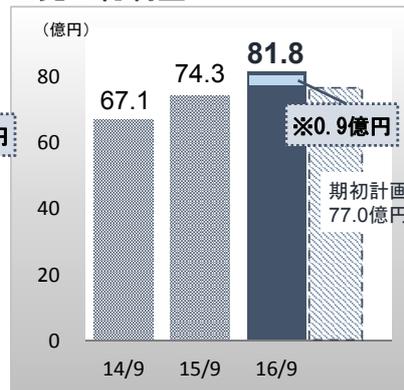
(単位：億円)

	2015/9	2016/9	(前年同期比)
売上高	193.0	214.9	(+11.3%)
売上総利益	74.3	81.8	(+10.0%)
営業利益	42.8	42.3	(△1.1%)

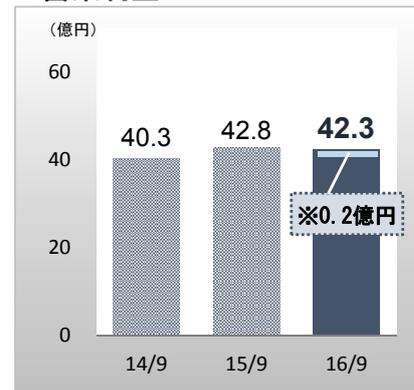
■売上高



■売上総利益



■営業利益



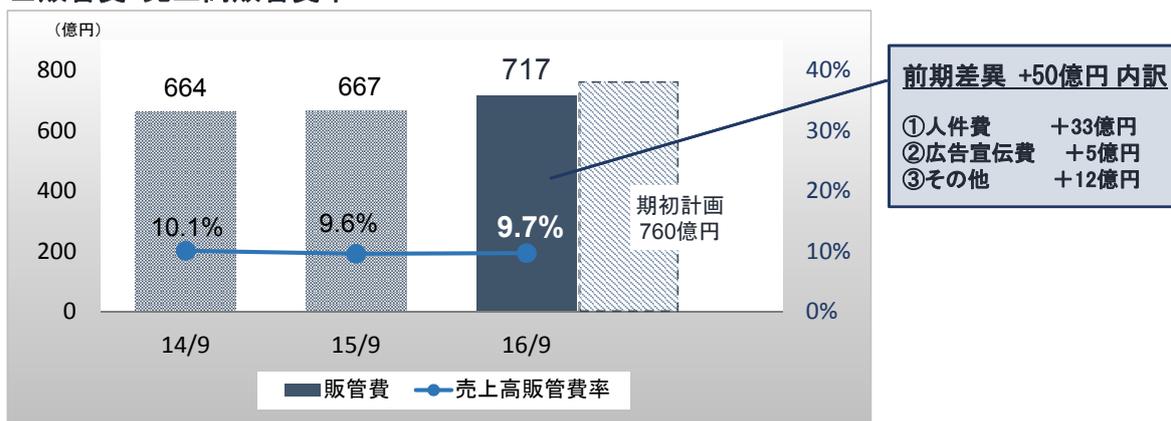
※ケアパートナーの決算期変更（2月→3月）による増加分

(単位：億円)

	2015/9	2016/9	(前年同期比)
販管費	667	717	(+7.5%)
売上高販管费率	9.6%	9.7%	[+0.1p]

[] : 前年同期との差

■ 販管費・売上高販管费率



(単位：億円)

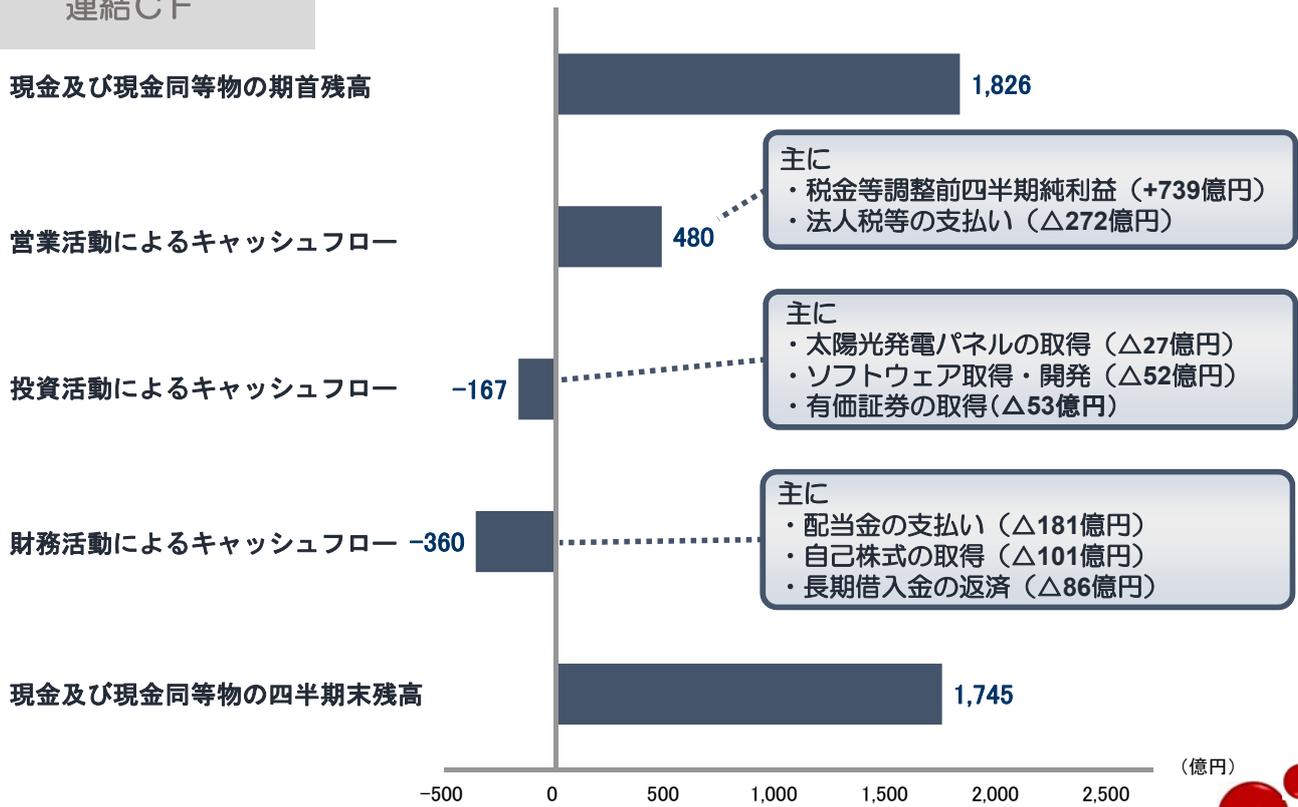
2015年9月末

2016年3月末

2016年9月末

項目	2015年9月末	2016年3月末	2016年9月末
流動資産	4,709	4,796 (+87)	4,807 (+11)
流動負債	2,509	2,818 (+309)	2,789 (Δ29)
固定負債	1,911	1,981 (+70)	1,921 (Δ60)
負債合計	4,421	4,800 (+379)	4,711 (Δ89)
固定資産	2,239	2,489 (+250)	2,556 (+67)
純資産	2,527	2,485 (Δ42)	2,651 (+166)
資産合計	6,949	7,285 (+336)	7,363 (+78)
負債純資産合計	6,949	7,285	7,363

指標	2015年9月末	2016年3月末	2016年9月末
自己資本比率	36.7%	34.3%	36.1%
1株当たり純資産	3,274.84円	3,243.97円	3,475.87円
1株当たり四半期純利益	515.19円	863.11円	652.75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 3,226億円 (前年同期比 +10.5%)
- ◆受注工事残高 8,904億円 (前年同期比 +10.9%)
- 受注高<通期> 7,150億円 (前期比 +3.2%)



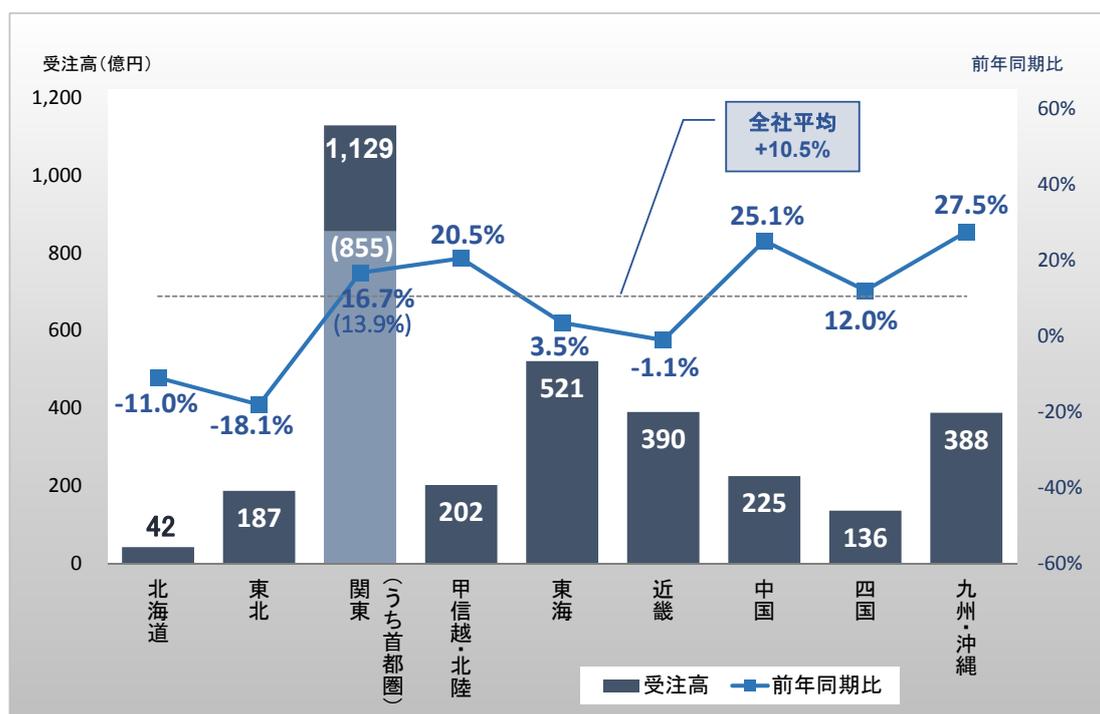
15

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

受注関連

地域別の受注高

地域別受注高

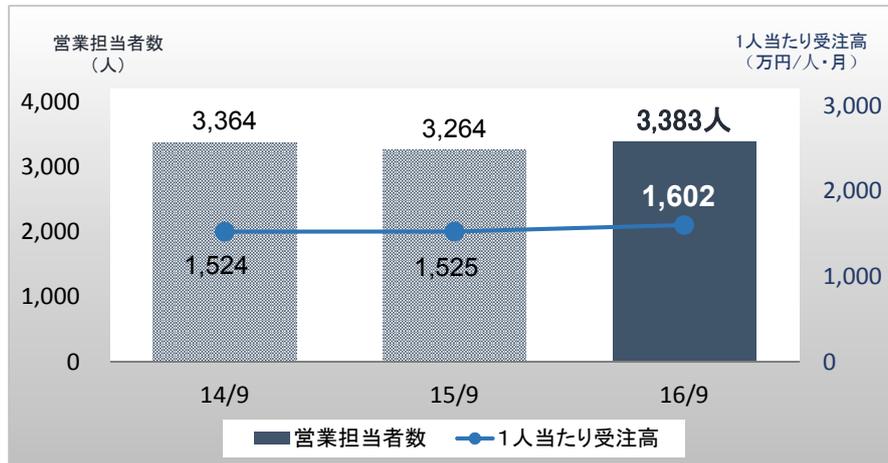


16

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

◆営業担当者数〈9月末〉 3,383人 (前年同期比 +119人)

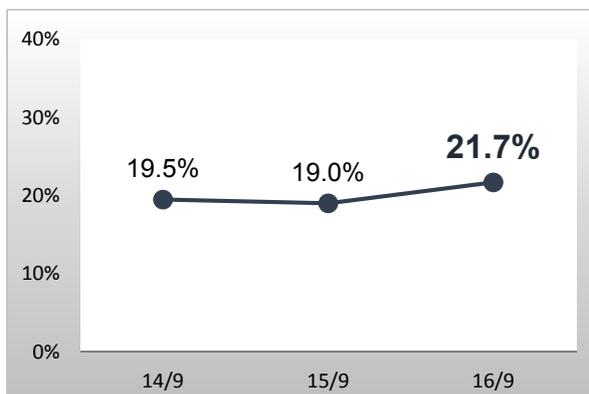
◆1人当たり受注高 1,602万円/月 (前年同期比 +77万円)



◆中層比率 21.7% (前年同期比 +2.7p)

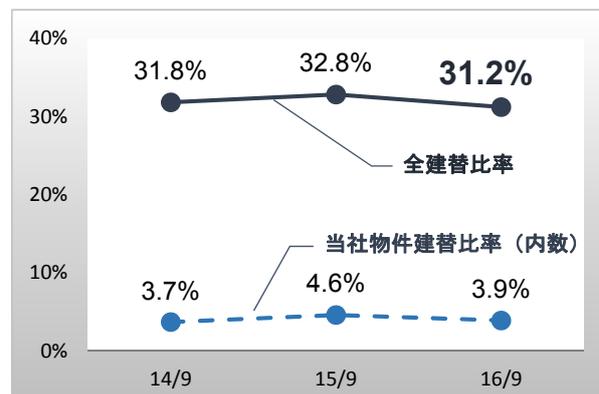
◆建替比率 31.2% (前年同期比 Δ1.6p)

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

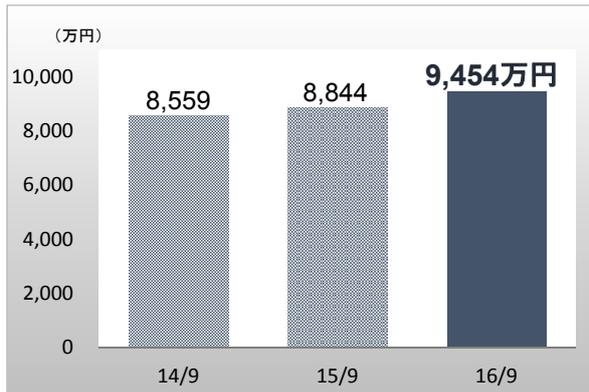


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

◆受注単価 9,454万円 (前年同期比 +610万円)

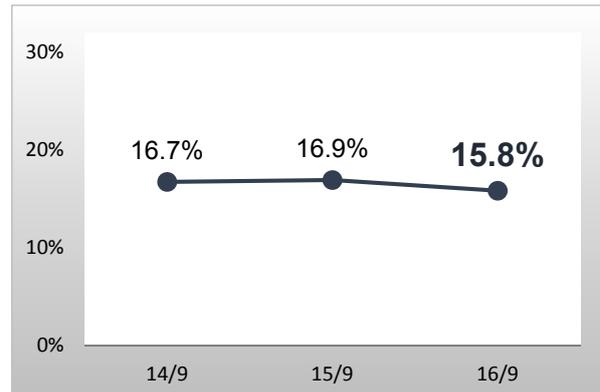
◆キャンセル率 15.8% (前年同期比 Δ1.1p)

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

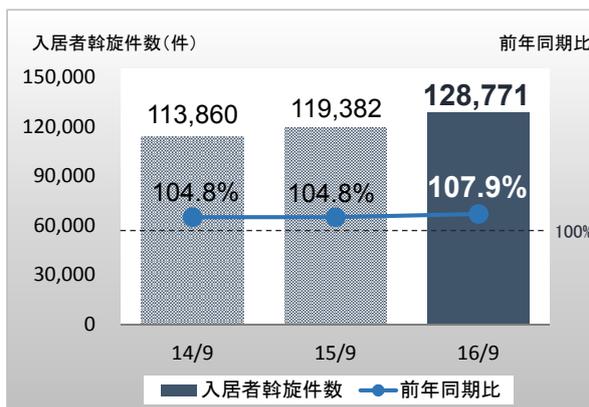
◆入居者斡旋件数 130,180件 (前年同期比 +7.6%)

●居住用 128,771件 (前年同期比 +7.9%)

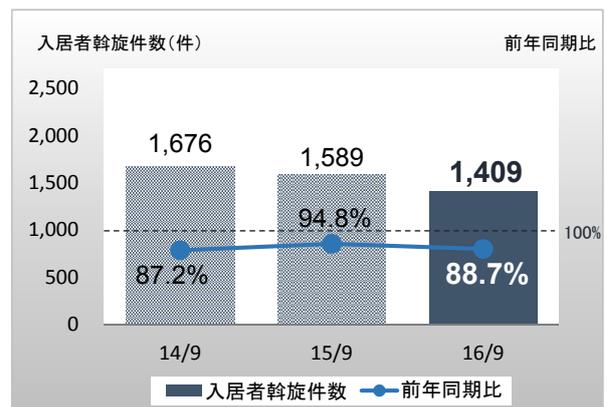
●事業用 1,409件 (前年同期比 Δ11.3%)

◆入居者斡旋計画<通期> 284,000件 (前期比 +6.3%)

居住用

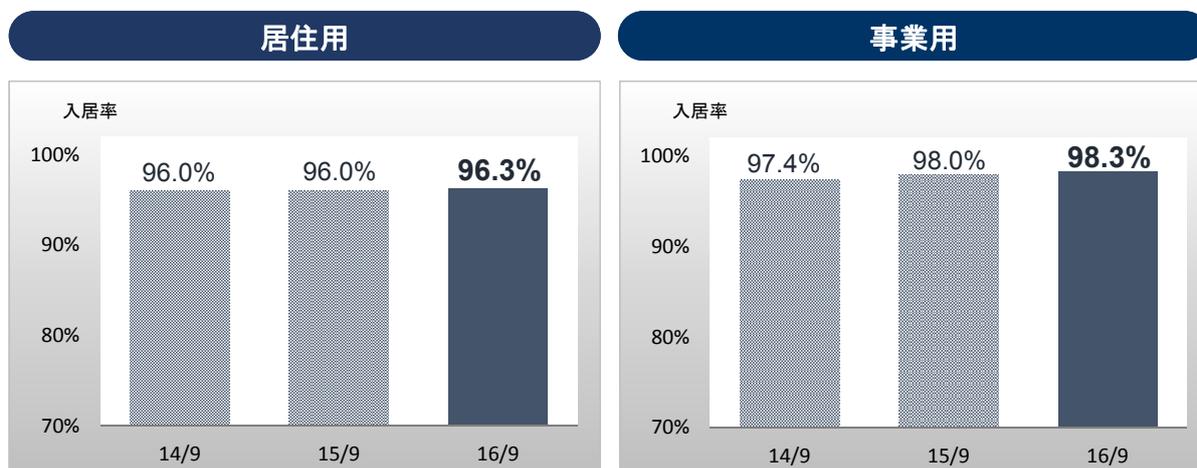


事業用

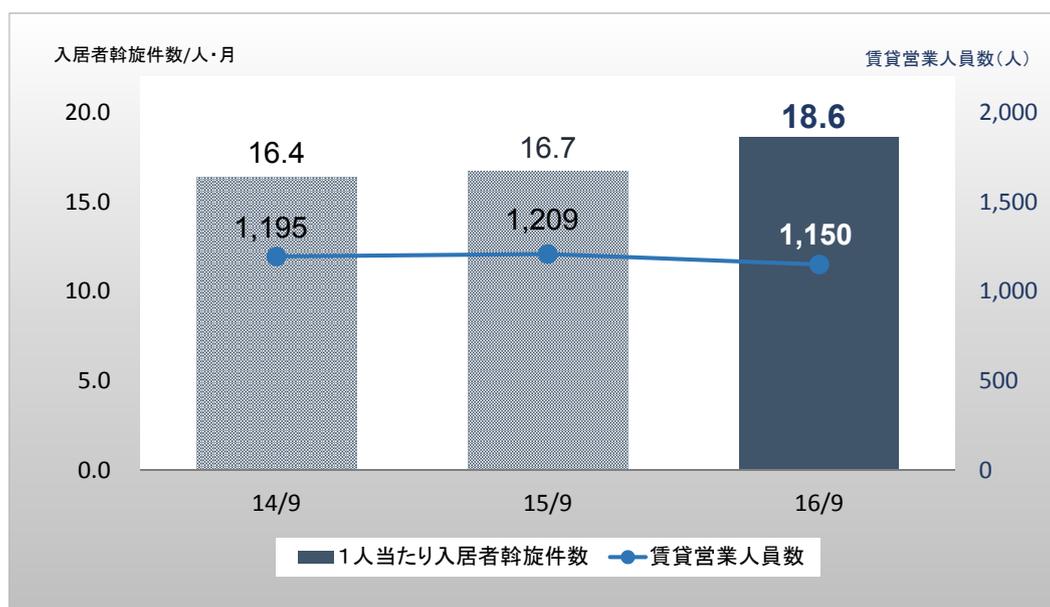


◆居住用入居率 96.3%（前年同月比 +0.3p）

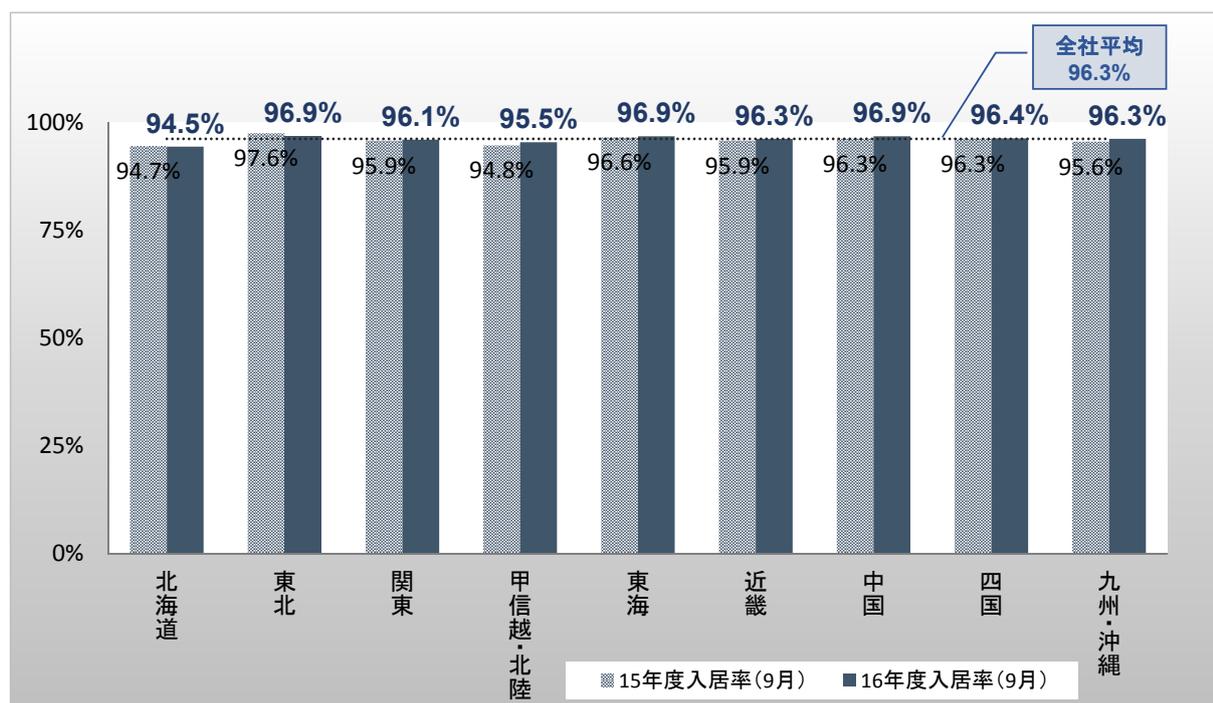
◆事業用入居率 98.3%（前年同月比 +0.3p）



※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)



※2015年7月1日よりテナント営業の名称を「賃貸営業」に変更しています。



Ⅲ. 通期見通し

Financial Forecasts

期初公表値を10月17日に上方修正しました

(単位：百万円)

	期初公表値 (通期)	10/17修正 (通期)	公表値差異
売上高	1,498,000	1,498,000	±0
建設事業	623,000	623,000	±0
不動産事業	825,700	825,700	±0
その他事業	49,300	49,300	±0
売上総利益	274,900	284,700	+9,800
建設事業	186,900	195,700	+8,800
不動産事業	70,400	71,100	+700
その他事業	17,600	17,900	+300
販管費	167,900	166,700	△1,200
営業利益	107,000	118,000	+11,000
経常利益	111,000	122,000	+11,000
当期純利益※	74,500	82,100	+7,600
1株当たり 当期純利益(円)	953.97	1,051.29	+97.32
年間配当金(円)	477	526	+49

・建設事業 88億円
完成工事総利益率
30.0%→31.4%

・不動産事業 7億円
一括借上事業上ぶれ

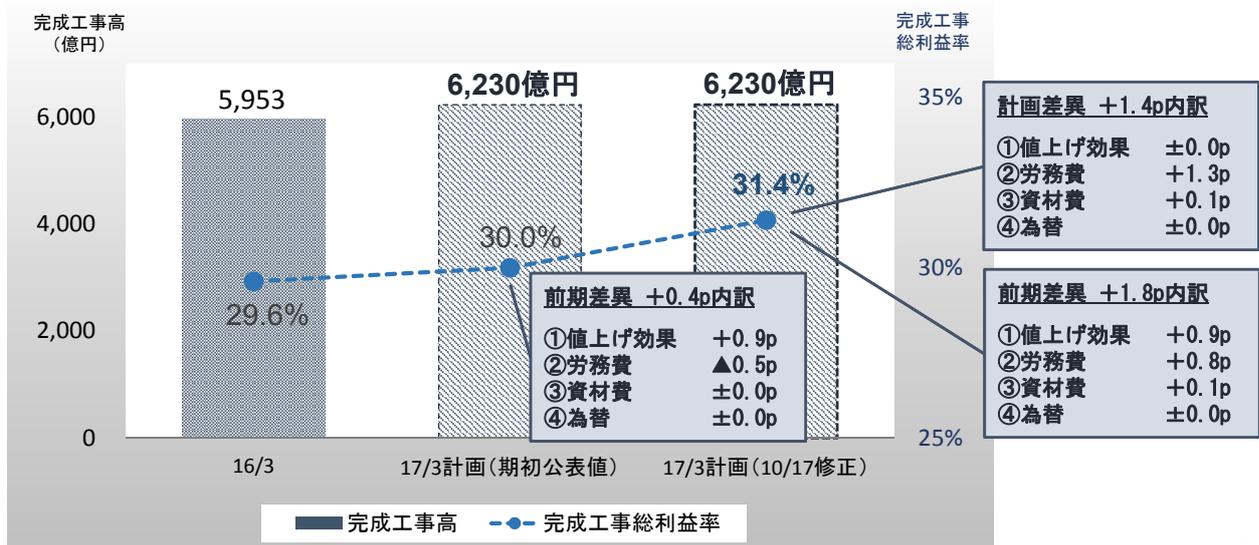
・その他事業 3億円
ケアパートナー計画修正

・販管費 ▲1.2億円
要員計画未達 ▲1.7億円
賞与等経費増加 +5億円

※親会社株主に帰属する当期純利益

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

◆完成工事高計画<通期> 6,230億円 (前期比 +4.6%)



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

IV. 株主還元

Shareholders return

27

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

株主還元

配当実績と自己株式取得

実績と計画

2016年3月期 株主還元



2017年3月期 株主還元

● 中間配当	238円(前期比	+39円増配)	<11月17日支払予定>
● 年間配当<計画>	526円(前期比	+94円増配)	
	(期初計画比	+49円増配)	

28

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

VI. 資料集

Appendix

単体の損益＜17/3期＞

(単位：百万円)

	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期計画 (公表値差異)
売上高	305,593	320,109	+4.8%	645,600
建設事業	295,278	309,318	+4.8%	623,000
不動産事業等	10,314	10,790	+4.6%	22,600
売上総利益	86,754	99,058	+14.2%	198,200 (+8,900)
建設事業	86,259	97,640	+13.2%	195,200 (+8,900)
不動産事業等	494	1,418	+186.6%	3,000
販管費	53,611	56,638	+5.6%	134,100 (△1,200)
営業利益	33,143	42,420	+28.0%	64,100 (+10,100)
経常利益	56,931	56,559	△0.7%	81,600 (+10,100)
当期純利益	44,677	42,147	△5.7%	58,700 (+6,700)

主要子会社の損益（建設事業）＜17/3期＞

（単位：百万円）

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期 計画
売上高	3,553	2,434	△31.5%	6,500	2,188	2,270	+3.8%	4,730
売上総利益	158	47	△70.1%	165	118	116	△1.9%	251
販管費	45	41	△9.9%	105	38	36	△6.7%	74
営業利益	113	6	△94.4%	60	79	79	+0.5%	177
経常利益	148	27	△81.6%	120	79	80	+1.0%	178
当期純利益	101	105	+4.2%	80	52	53	+0.9%	115

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

31

不動産事業 売上構成＜17/3期＞

（単位：百万円）

	15/3期 2Q		16/3期 2Q		17/3期 2Q		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※1	327,379	(92.2%)	349,659	(91.4%)	372,623	(91.3%)	+6.6%
営繕工事※2	14,938	(4.2%)	15,817	(4.1%)	14,047	(3.4%)	△11.2%
不動産仲介	6,700	(1.9%)	7,221	(1.9%)	8,055	(2.0%)	+11.5%
家賃保証事業	1,522	(0.4%)	2,974	(0.8%)	4,845	(1.2%)	+62.9%
電力事業	1,106	(0.3%)	2,154	(0.6%)	3,498	(0.9%)	+62.4%
賃貸事業※3	2,931	(0.8%)	3,001	(0.8%)	3,133	(0.8%)	+4.4%
その他	722	(0.2%)	1,856	(0.4%)	1,878	(0.4%)	+1.2%
合計	355,300	(100.0%)	382,685	(100.0%)	408,083	(100.0%)	+6.6%

※1 賃貸経営受託システムにおける大東建物管理によるサブリース契約

※2 大東建物管理による営繕工事(2010年3月期までは完成工事高に計上)

※3 主に品川イーストワンタワー

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

32

主要子会社の損益（不動産事業）＜17/3期＞

（単位：百万円）

	不動産事業											
	大東建物管理				ハウスコム				ハウスリーブ			
	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期 計画
売上高	369,964	392,840	+6.2%	794,113	4,248	4,617	+8.7%	9,966	2,974	4,845	+62.9%	9,525
売上総利益	27,361	29,936	+9.4%	738,082	4,202	4,539	+8.0%	9,966	2,763	4,536	+64.2%	8,835
販管費	7,122	8,102	+13.8%	17,931	4,012	4,308	+5.8%	8,925	404	469	+16.1%	1,219
営業利益	20,239	21,833	+7.9%	38,100	190	308	+55.1%	854	2,359	4,067	+72.4%	7,616
経常利益	20,647	24,970	+20.9%	41,686	194	305	+52.8%	1,096	2,365	4,074	+72.3%	7,628
当期純利益	13,728	17,745	+29.3%	29,196	108	194	+73.0%	665	1,476	2,719	+84.1%	5,068

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

33

主要子会社の損益（その他事業-1）＜17/3期＞

（単位：百万円）

	その他事業(金融事業)											
	大東ファイナンス				D.T.C				少額短期保険ハウスガード			
	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期 計画
売上高	639	682	+6.8%	1,336	1,717	1,380	△19.6%	3,183	108	922	+749.1%	1,862
売上総利益	475	532	+11.8%	1,029	708	526	△25.6%	1,270	49	327	+514.5%	781
販管費	59	73	+24.4%	171	8	6	△25.9%	16	142	327	+129.4%	648
営業利益	416	458	+10.0%	858	699	520	△25.6%	1,254	△93	0	—	133
経常利益	416	458	+10.1%	858	704	529	△24.9%	1,261	△93	0	—	133
当期純利益	268	316	+17.9%	587	704	529	△24.9%	1,261	△93	△0	—	86

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

34

主要子会社の損益（その他事業-2）＜17/3期＞

（単位：百万円）

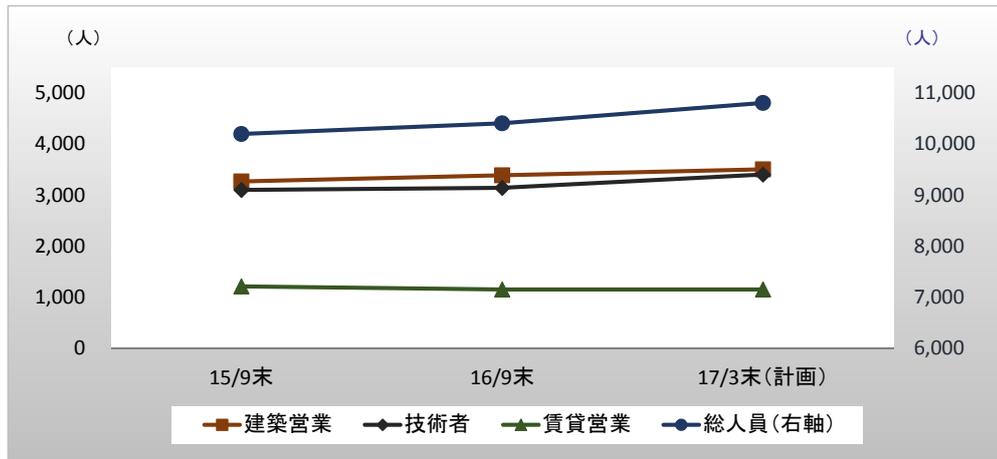
	その他事業(介護事業・ガス供給事業)							
	ケアパートナー				ガスパル※当期はガスパルグループ合計			
	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期 計画
売上高	4,855	6,165	+27.0%	11,317	11,484	10,737	△6.5%	23,784
売上総利益	569	848	+49.1%	1,386	4,080	4,378	+7.3%	9,813
販管費	390	474	+21.3%	895	2,674	2,918	+9.1%	6,095
営業利益	178	374	+109.8%	491	1,406	1,457	+3.6%	3,718
経常利益	186	375	+101.4%	492	1,419	1,452	+2.3%	3,567
当期純利益	140	222	+58.6%	300	940	967	+2.8%	2,432

主要子会社の損益（その他事業-3）＜17/3期＞

（単位：百万円）

	その他事業(海外事業・電力事業)							
	大東マレーシア				大東エナジー			
	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 2Q	17/3期 2Q	前期比	17/3期 計画
売上高	1,411	1,227	△13.0%	2,770	1	448	—	4,622
売上総利益	689	560	△18.7%	1,174	1	76	—	456
販管費	515	463	△10.1%	996	5	285	—	132
営業利益	174	96	△44.4%	178	△3	△209	—	324
経常利益	△391	479	—	109	△3	△214	—	240
当期純利益	△391	479	—	80	△3	△215	—	155

職種別社員数の推移（単体）



	15/9末	16/9末	(増減)	17/3末計画
総人員	10,191	10,400	+209	10,800
建築営業人員	3,264	3,383	+119	3,500
技術者	3,098	3,138	+40	3,400
賃貸営業人員	1,209	1,150	△59	1,150

※2015年7月1日よりテナント営業の名称を「賃貸営業」に変更しています。

前期上期・下期との比較（受注高）

2016年3月期/上期との比較

307億円の増加

- ① 件数による影響 **+99億円**
(3,670件 → 3,782件)
- ② 単価による影響 **+230億円**
(8,844万円/件 → 9,454万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 **△11億円**
(16.9% → 15.8%)
- ④ 营繕契約による影響 **△11億円**
(265億円 → 254億円)



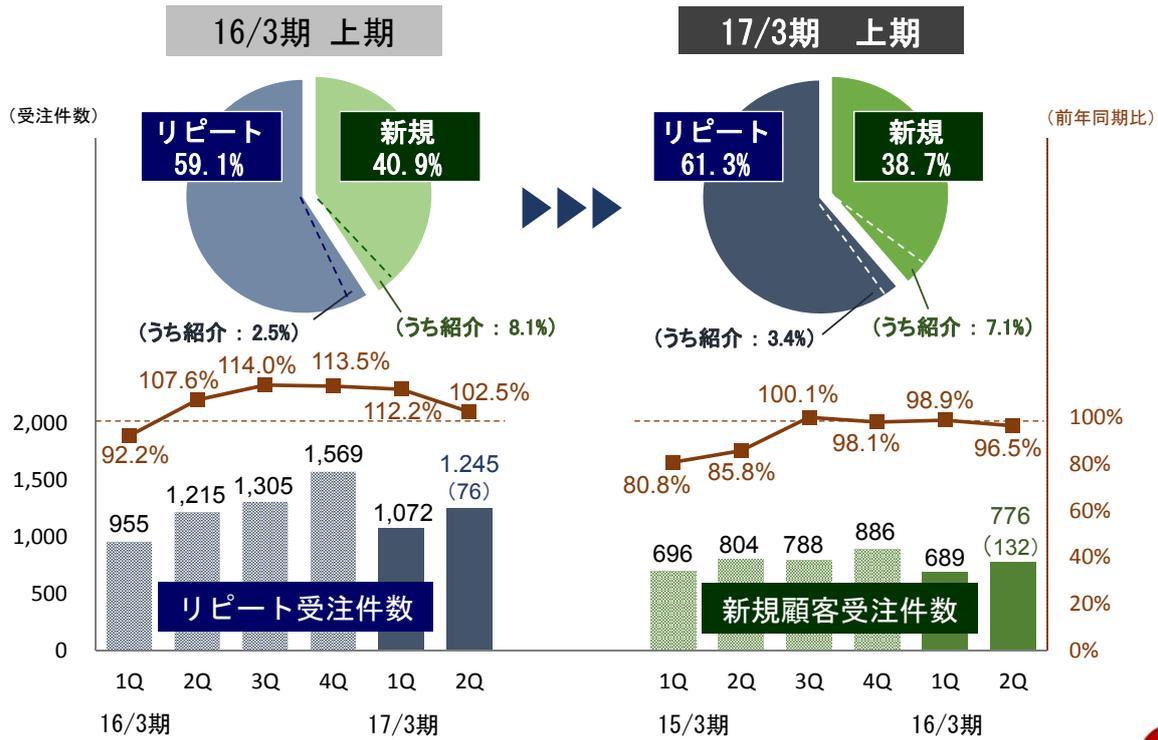
2016年3月期/下期との比較

787億円の減少

- ① 件数による影響 **△738億円**
(4,548件 → 3,782件)
- ② 単価による影響 **△67億円**
(9,630万円/件 → 9,454万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 **+78億円**
(14.5% → 15.8%)
- ④ 营繕契約による影響 **△59億円**
(313億円 → 254億円)



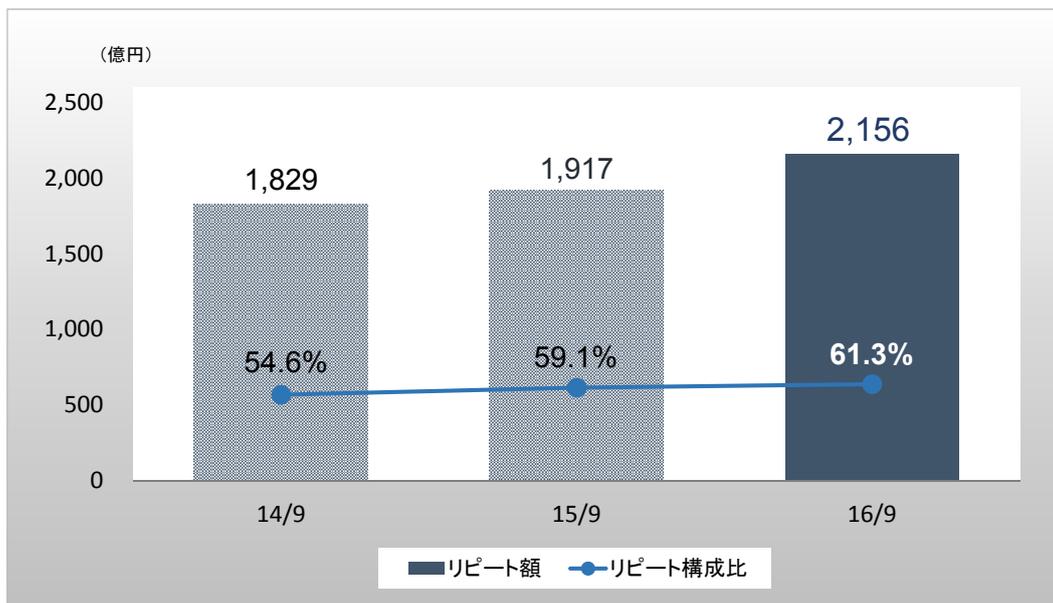
受注件数・ルート（前期比較）



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

39

リピート受注の推移

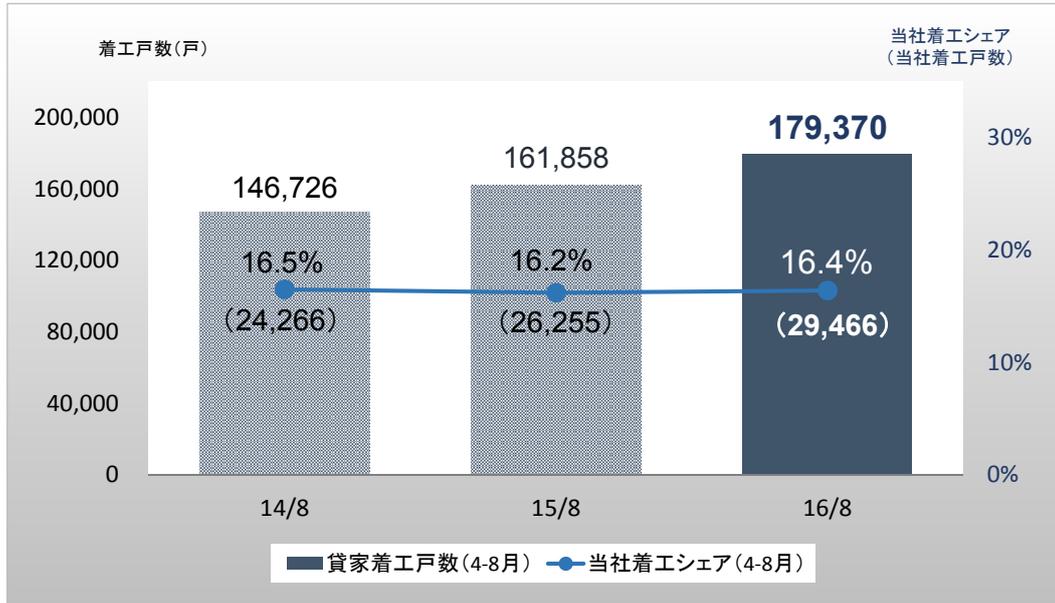


※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

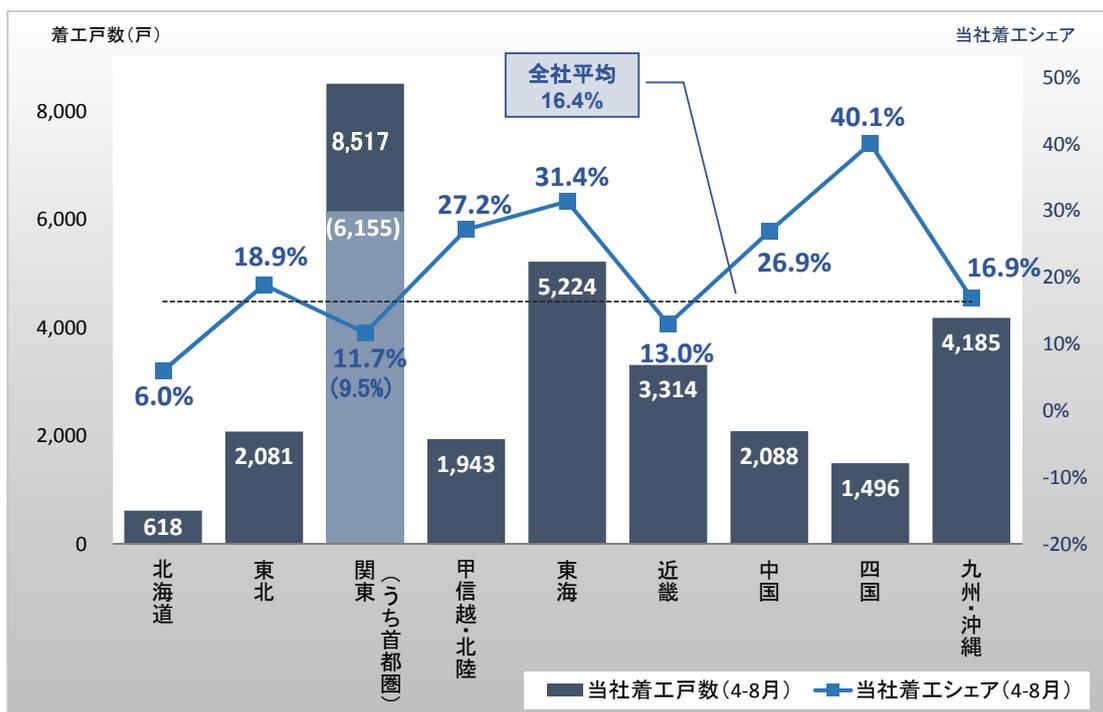
40

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

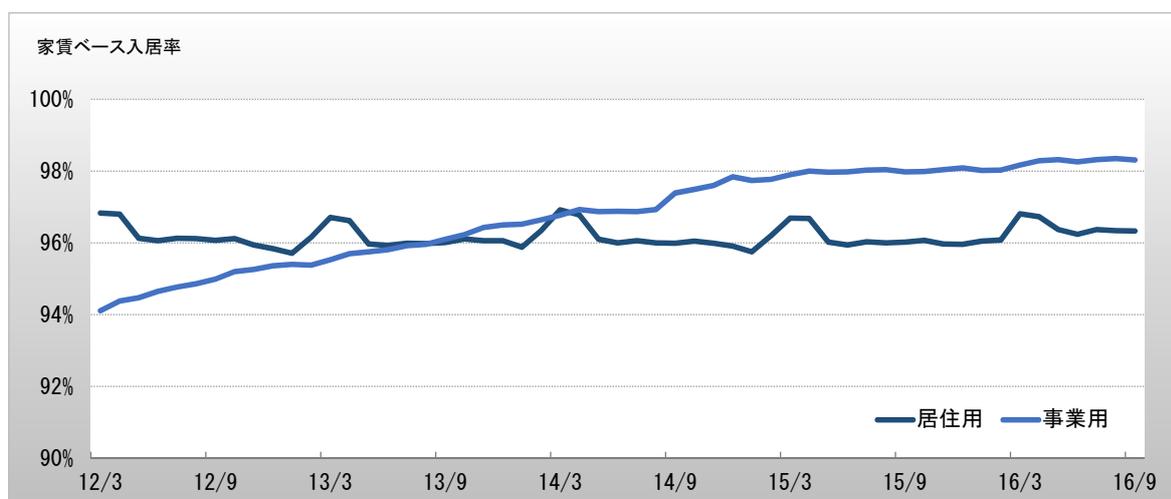


(国土交通省：住宅着工統計)

地域別の当社着工戸数と着工シェア

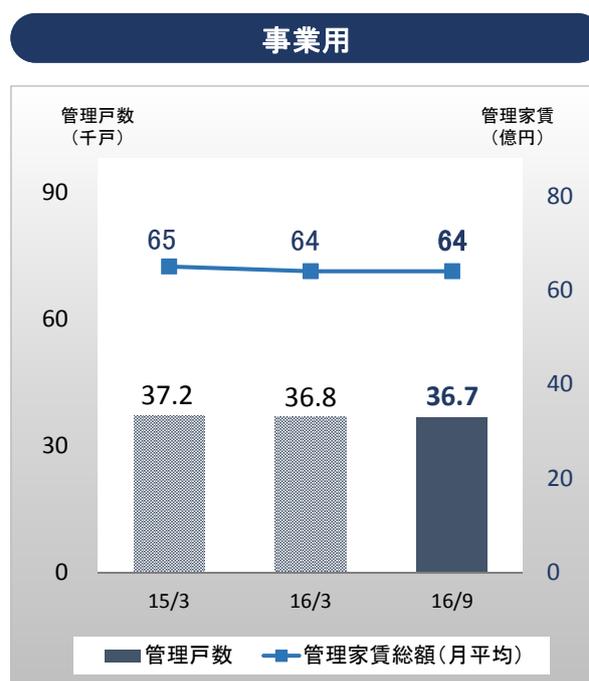
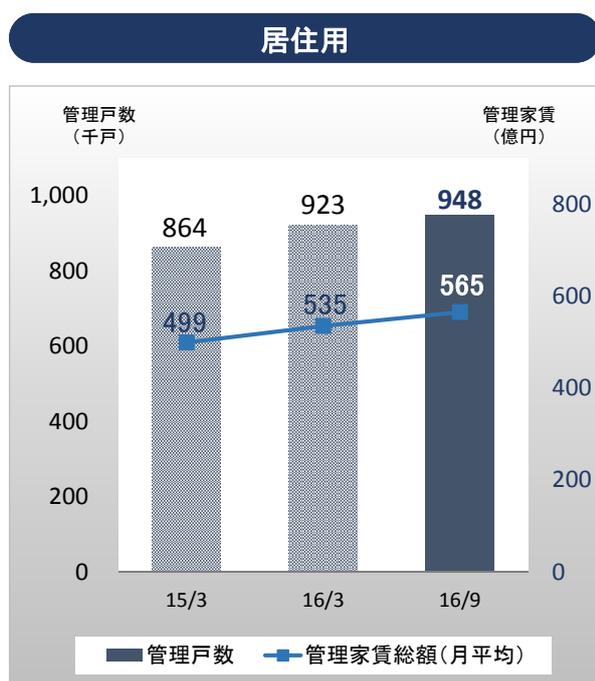


入居率（家賃ベース）の推移

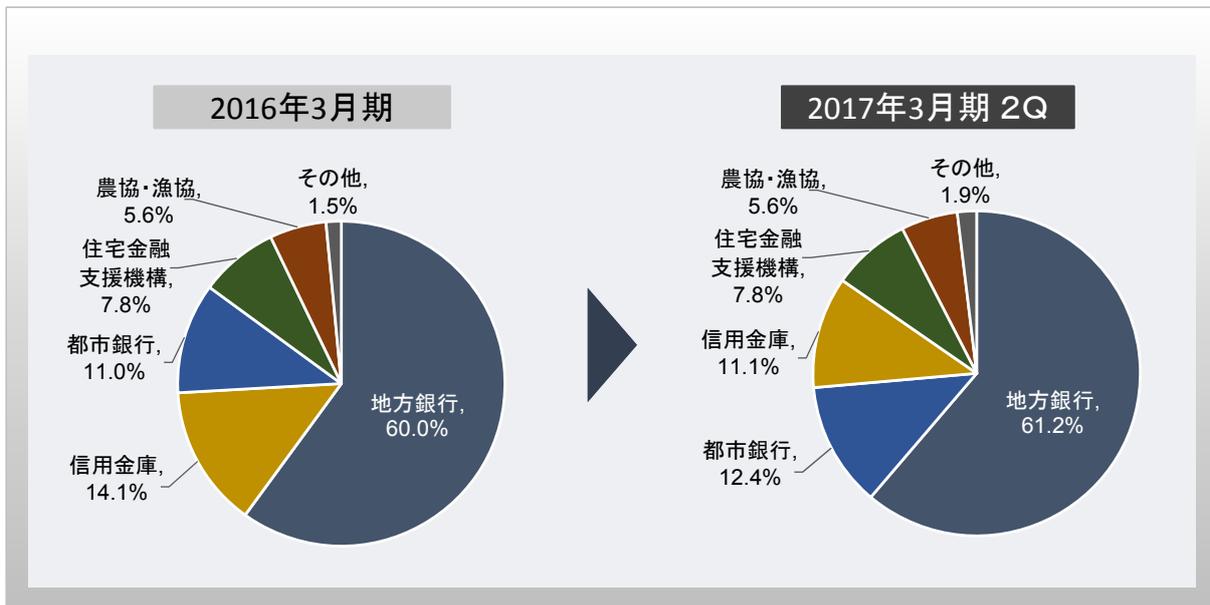


家賃ベース入居率	12/9	13/9	14/9	15/9	16/9	前年同月比
居住用(%)	96.1%	96.0%	96.0%	96.0%	96.3%	+0.3p
事業用(%)	95.0%	96.1%	97.4%	98.0%	98.3%	+0.3p

管理戸数・管理家賃総額の推移



建築資金調達先シェア(着工ベース)



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。