

**Life is Built on Trust.**

**統合報告書 2018**

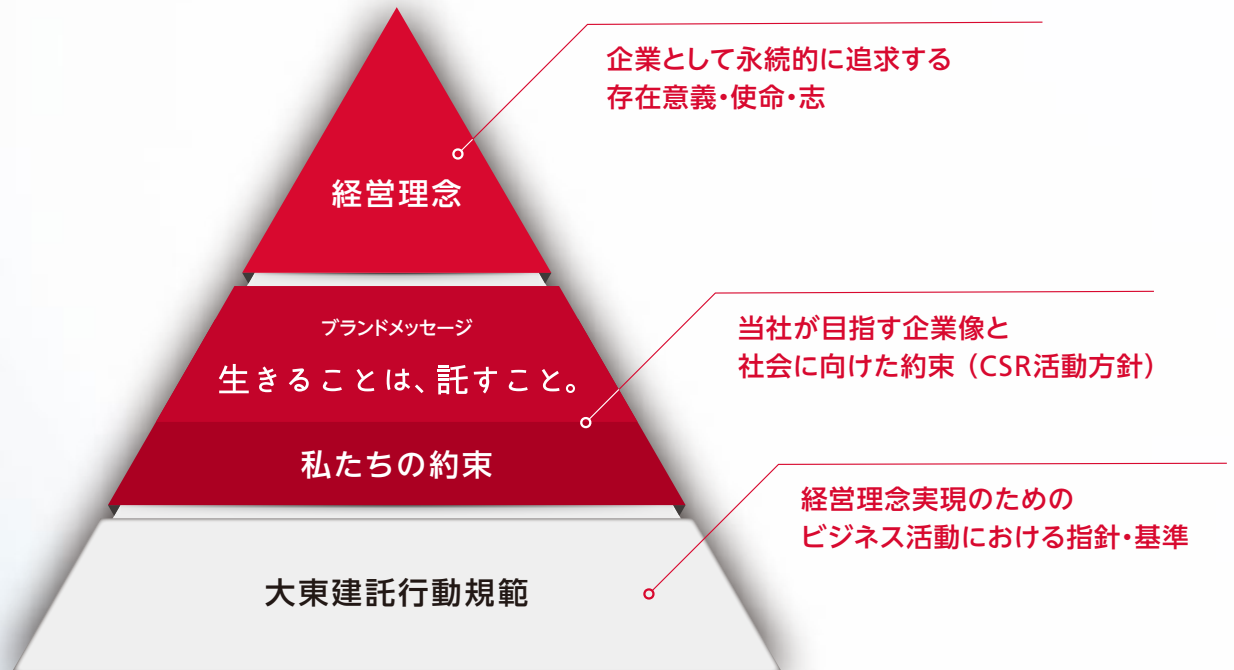
**DAITO KENTAKU GROUP**



## 経営理念

「我が社は、限りある大地の最有効利用を  
広範囲に創造し、実践して社会に貢献する。」

## 大東建託グループが共有する価値観



変わらぬ理念、変化する戦略―

大東建託グループは、1974年の創業以来、

大きな修正・変更を迫られることなく、経営理念を追求してまいりました。

今後も時代の流れやお客様のニーズに合わせ

事業の中身は変化させつつ、確固たる経営理念を追求し

「暮らしの総合企業」へ発展していきます。



大東建託株式会社 代表取締役 社長

熊切直美

## 目次

### WHO WE ARE

- 1 経営理念
- 3 大東建託行動規範
- 5 大東建託グループのビジネスモデル
- 7 大東建託グループの挑戦と躍進の軌跡
- 9 大東建託グループの強み
- 11 市場ポジションと目指す地位
- 13 ステークホルダーへの約束
- 15 社会変化と大東建託グループ
- 17 パフォーマンスハイライト
- 19 非財務ハイライト

### STRATEGY

- 21 トップメッセージ

### 価値創造のための戦略

- 29 建設事業
- 33 不動産事業
- 37 その他事業

### 企業価値を支える基盤

- 42 コーポレート・ガバナンス
- 47 社外取締役インタビュー
- 49 役員一覧
- 51 人財・ダイバーシティ
- 53 労働安全衛生
- 54 コンプライアンス
- 55 環境

### FINANCE

- 57 連結財務諸表
- 61 株式情報／主要グループ会社
- 62 会社情報

### 統合報告書について

#### ■ 発行の目的

大東建託グループの財務・非財務情報から、企業価値の向上に直結する特に重要な情報を集約・説明することで、株主・投資家様を中心としたステークホルダーの皆さまの当社理解を深めていただく。

#### ■ 対象読者様

株主・投資家様を中心としたステークホルダーの皆さま

#### ■ 各種指標

特に記載のない限り、「期間」で捉えられる数値は2018年3月期、その他は2018年3月末時点の数値

#### ■ 対象期間

2018年3月期

#### ■ 将来見通しに関する注意事項

本報告書に記載されている業績見直しをはじめとした将来に関する記載は、本報告書の発行日現在における将来見直し、計画のもととなる前提、予測を含んで記載しており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

# 大東建託行動規範

## 1. 法令の遵守と企業倫理

- (1) 私たちは、倫理的に正しい行為を最優先に考え、常に法令・ルールを遵守し、社会人としての良識と責任をもって行動します。
- (2) 私たちは、お互いの人格・個性を尊重し、社会的差別や人権侵害を許しません。
- (3) 私たちは、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力や団体に対して、毅然とした姿勢で臨みます。

## 2. 透明度の高い経営と機密保持

- (1) 私たちは、経営・事業内容を正しく理解していただくため、お客様や投資家等に対して、適時・適切な情報開示に努めます。
- (2) 私たちは、公正かつオープンな取引関係を維持していくため、協力業者等からの贈答・接待を一切辞退します。
- (3) 私たちは、業務上知り得た顧客または取引先等の情報を厳重に管理し、正当な理由なくして他の目的に使用しません。

## 3. 顧客第一主義

- (1) 私たちは、お客様の立場にたって行動し、高い満足と信頼を得られるよう常に自らを変革します。
- (2) 私たちは、全てのお客様に対して紳士的に接し、正しい情報を提供して公正な取引に努めます。



ブランドメッセージ

# 生きることは、

## 私たちの約束

P.13 および私たちの約束レポート

### オーナー様へ

“建てて託される、託されて建てる”  
世代を超える価値を  
常に追求します。

### 入居者様へ

お部屋探しから  
快適な暮らしのサポートまで、  
最上の満足を提供します。

### 株主様へ

経営計画の確実な実現で、  
継続的な株主還元を  
約束します。

大東建託株式会社及び大東建託グループ各社は、その経営理念を実践し、お客様をはじめとする社会からの信用を築くため、大東建託行動規範を明示します。大東建託行動規範は、日常のビジネス活動における指針・基準とし、大東建託を構成する全ての個人の行動に適用します。

#### 4. 社会的責任

- (1) 私たちは、社会から求められる商品・サービスを永続的に提供していくため、健全な財務体質を維持します。
- (2) 私たちは、社会との関わり合いを常に意識し、様々なステークホルダー(利害関係者)からの声に積極的に耳を傾けます。
- (3) 私たちは、一人一人が社会貢献について考え、小さなことでも身近なところから進んで取り組みます。

#### 5. 環境問題と安全衛生への取り組み

- (1) 私たちは、省エネルギー、省資源、リサイクルに努め、地球環境保全に積極的に取り組みます。
- (2) 私たちは、土地活用の先進的企業として、地域や自然との調和を考え、良好な住環境を維持していくことを心がけます。
- (3) 社員及び当社業務に従事する作業員等の安全と健康が確保出来、快適で『人生の夢』をかけられる企業(職場)環境作りに努めます。

#### 6. 海外における活動

- (1) 私たちは、国際ルールや現地の法令を遵守するとともに、現地の文化・慣習を尊重します。
- (2) 私たちは、現地の人々と良好な関係を保ち、文化・社会の発展・繁栄に貢献します。

# 託すこと。



#### 取引先様へ

地域、人とのつながりを大切に、共存共栄できるパートナーシップを築きます。

#### 地域社会へ

社会変化を先取りし、地域経済や地域社会の活性化に貢献します。

#### 従業員として

やりがいを感じてチャレンジできる、活力がみなぎる職場環境をつくります。

# 大東建託グループのビジネスモデル

日本には「代々受け継がれる土地を次世代に承継したい」という考え方・風土がある一方、相続税や保有税の対策が課題となっています。大東建託グループは、独自の「賃貸経営受託システム」をビジネスの中心にすえ、建設事業と不動産事業、その他事業を展開し、オーナー様には建物賃貸事業の安定経営を、入居者様には安全・安心な住まいと便利な暮らしを提供しています。

## 事業に関わる 社会変化

- ・単身世帯の増加
- ・高齢化進展
- ・地方の住民不在地域増加
- ・相続ニーズの増加
- ・環境・防犯・防災意識の向上
- ・建設業界全体での職人・技術者不足

等



## オーナー様の 土地活用目的

税金対策: **46.0%**

相続税対策: 34.3%

保有税対策: 11.7%

安定収入確保: **29.5%**

遊休地の活用: **11.6%**

農業継続不安: **6.9%**

その他: **6.0%**

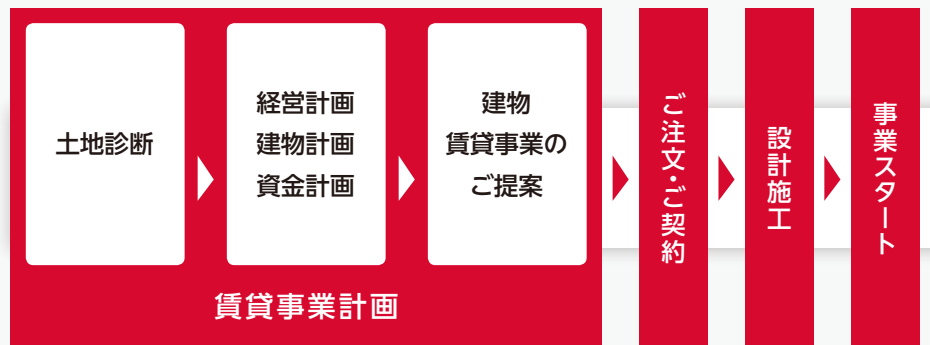
【出所】2017年度当社データ

## 業界No.1実績の

賃貸経営の企画から設計・施工、入居者斡旋、管理・運営まで全てお引き受けし、

### 建設事業

土地活用や資産承継をお考えの土地オーナー様に、立地条件や周辺環境、入居者ニーズなどを詳細に調査・分析した上で建物賃貸事業をご提案し、直接施工による一貫体制で高品質の賃貸建物を提供しています。



### 賃貸事業計画

オーナー様数

**8.1** 万人

(2018年4月時点)

延べ施工棟数

**18.2** 万棟

(2018年3月末時点)

### その他

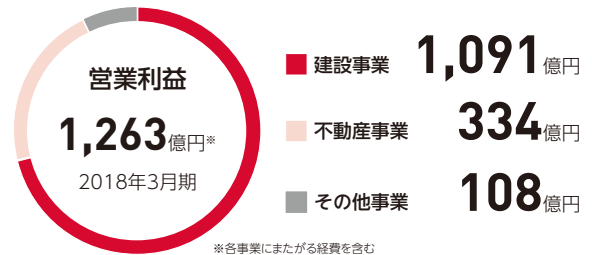
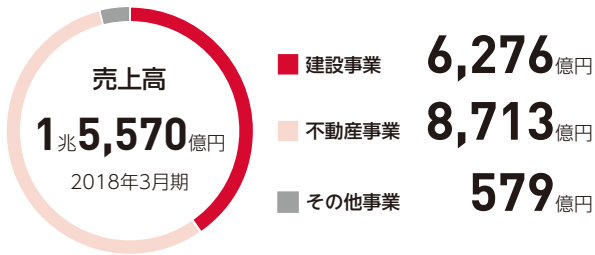
エネルギー事業

介護・保育事業

賃貸経営受託システムを支える堅固な経営基盤

コーポレート・ガバナンス

リスク



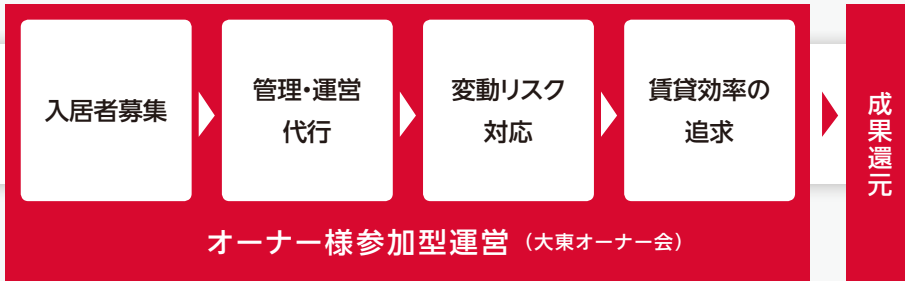
## 「賃貸経営受託システム」

様々なリスクを“安心”に変える大東建託グループならではのトータルサービスです。

### 不動産事業

多様なメディアやチャネルを活用した入居者募集・斡旋と建物賃貸事業の管理・運営、さらには高い入居率を維持するための独自の入居者様サービスを提供することで、長期安定経営を提供しています。

35年一括借上



居住用家賃ベース  
入居率 **97.2%**  
入居者様数(推計)約189万人  
(2018年3月末時点)

賃貸建物管理戸数 **107** 万戸  
(2018年3月末時点)

独自の強みが成長を牽引 **P.09**

### 事業

海外事業

その他事業(金融など)

### 大東建託グループが提供する価値

- ・安定した建物賃貸事業
- ・円滑円満な資産承継サポート
- ・ライフスタイルに合わせた住まいの提供
- ・地元の人材・企業の活用
- ・地域経済・地域社会の活性化
- ・環境に配慮した企業活動・商品提供

等



### 2021年3月期目標

売上高 **1兆7,910** 億円

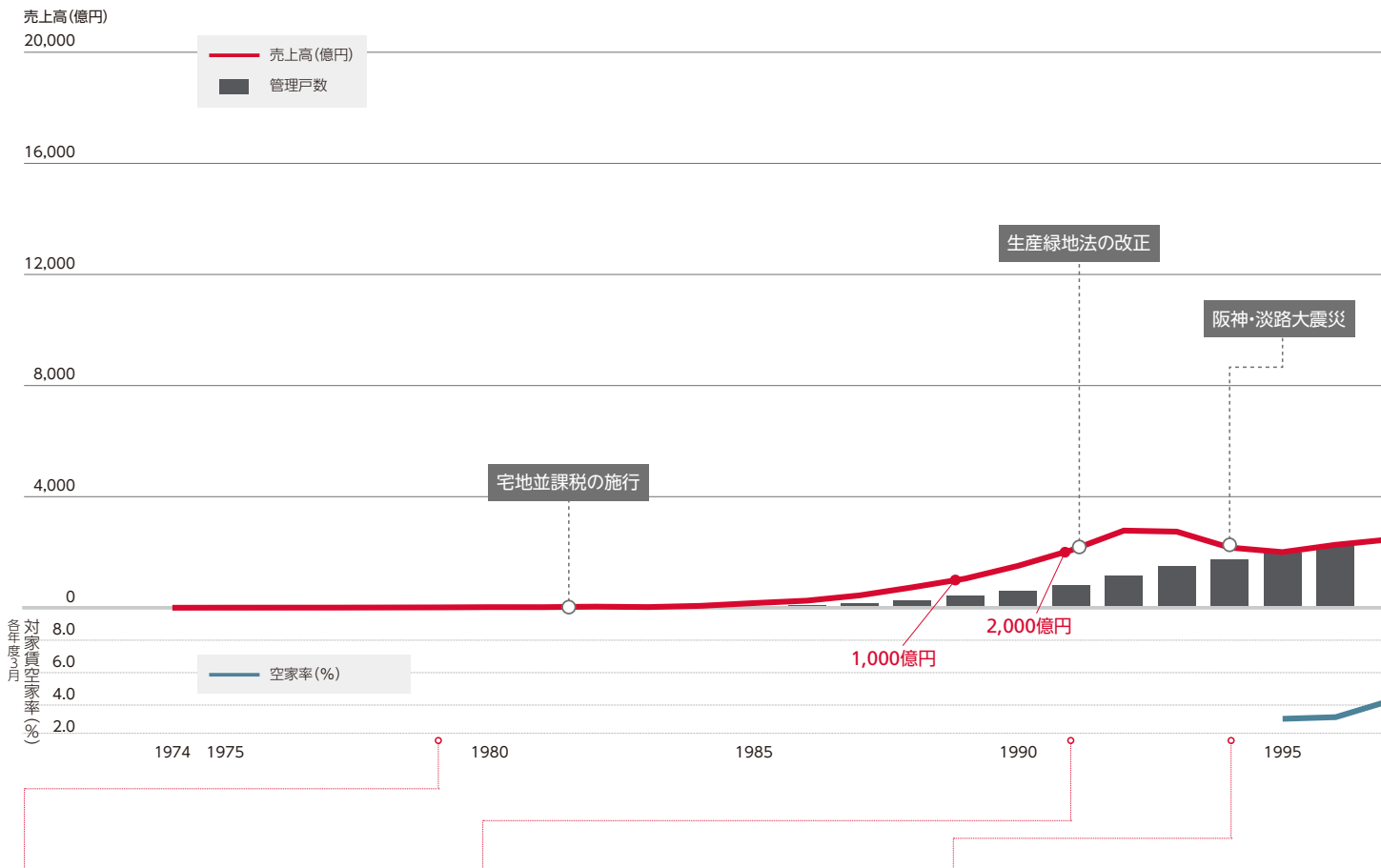
営業利益 **1,380** 億円

営業利益率 **7.7%**

ROE **30.0%**

# 大東建託グループの挑戦と躍進の軌跡

大東建託グループは、1974年6月の創業以来、時代の変化と社会の変化に柔軟に対応しながら顧客第一主義を徹底追求し、事業用建物から居住用建物へ、共済会の仕組みから独自の一括借上方式へ移行するなど挑戦の歴史を重ね、持続的成長を実現してきました。



## 1980年3月:創業期

### 土地を有効活用する 新たな事業モデルの創出

互助会の仕組みを参考に、建物賃貸事業経営で発生する空室期間の無収入リスクを共済会加入者相互の拠出による会費で保証給付し、賃貸事業の安定化に寄与した「大東共済会」を設立。



## 1992年2月:成長期

### 社会の公器たる 東証一部上場企業へ

1985年、“社会の公器”に相応しい企業としての経営体質の改革・強化を目的として、株式上場計画をスタート。1988年に安心して賃貸経営を託していたとくという思いを込めて社名を「大東建託」に改め、1989年3月に名証二部へ上場。1992年2月に東証一部上場を果たす。



## 1995年2月:変革期

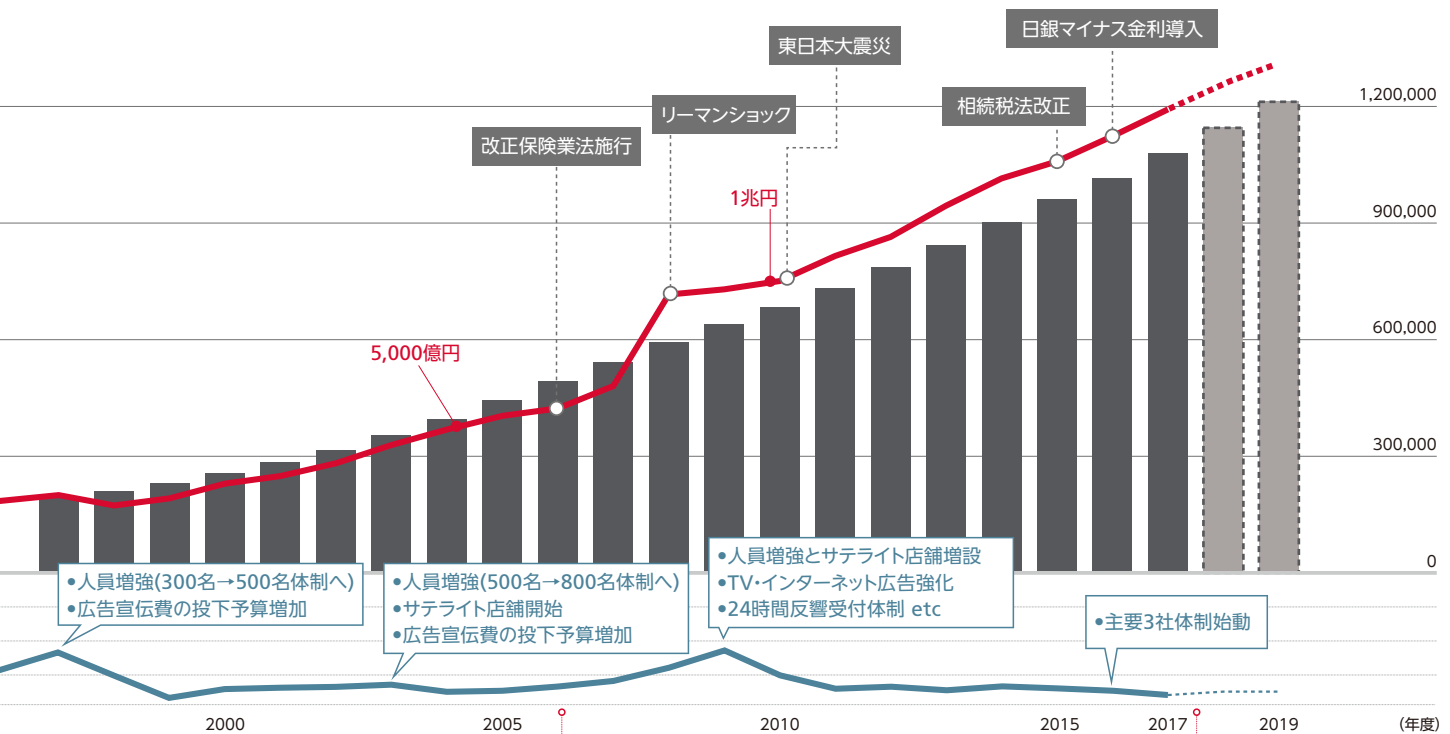
### 事業用賃貸建物から 賃貸住宅への大転換

事業用賃貸建物(倉庫・工場・店舗等)の市場が成熟化する一方、生産緑地法の改正を背景に賃貸住宅が大量供給される中、空室率が上昇。社運をかけて賃貸住宅では目新しかったアーリーアメリカン風デザインの2×4工法による賃貸住宅「ニュークレストール24」を開発し、大いに人気を博す。





管理戸数  
1,500,000



**2006年7月:飛躍期**

**独自の「賃貸経営受託システム」を開発・導入**

2006年4月の保険業法改正・施行により、大東共済会の運営が困難になった事を機会とし、金融機関の融資に準じた30年一括借上方式にビジネスモデルを転換。賃貸経営のリスクを徹底して軽減し、安全・安心・安定経営のサポートを追求した独自の「賃貸経営受託システム」を導入。



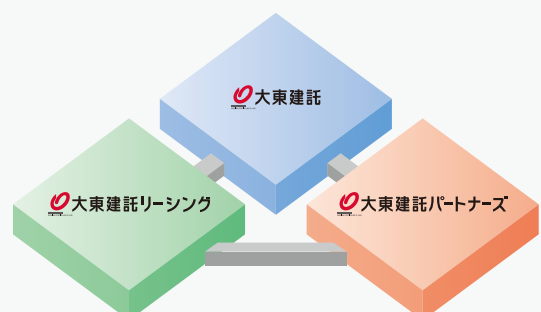
**入居者様向けサービスで差別化を徹底**

入居者様向けサービス拡充に注力し、2007年の「大東お客様センター」開設、2008年の「敷金ゼロプラン」、2009年の「24時間お部屋探し受付」、2012年の「リバップ暮らしサービス」開始など、様々な付加価値サービスを導入し、徹底した差別化を推進することで、ついに賃貸業界No.1企業に。

**2017年5月:躍進期**

**業務効率化と専門性の向上を図り、主要3社体制に組織改編**

業務の細分化と効率化を図るとともに、各分野での専門性をより高め、賃貸業界No.1の地位を確固たるものとするため、賃貸事業の企画・提案から建物の設計・施工を行う「大東建託(株)」、当社グループ管理建物の仲介を専門に行う「大東建託リーシング(株)」、賃貸建物の管理・運営と不動産会社様向けの営業を行う「大東建託パートナーズ(株)」の主要3社体制に組織を改編。



## 大東建託グループの強み

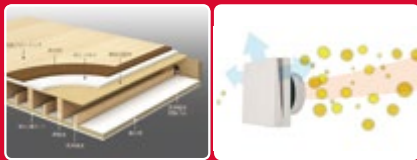
大東建託グループは、オーナー様と直接お話しすることで潜在的ニーズを把握し、オーナー様の良き相談者となることこそが、土地の最も有効利用への近道であると考えています。創業以来、オーナー様に直接面会してご事情や不安を共有し、オーナー様ごとに合わせた賃貸経営をご提案する「ダイレクトセールス」を成長の原動力と位置付け、競合に対する圧倒的な強みとしています。

### 建設事業

セールスパワーを支える  
バックアップ力

#### 技術力

お客様と社会のニーズを見据えて開発した独自の技術で、より快適で、環境負荷や維持管理コストを抑えた賃貸住宅を実現



### 圧倒的な ダイレクトセールス力

建築営業人員

**3,313** 人

建築営業担当一人当たり受注高

**1,651** 万円/月

建築営業拠点

**221** 支店

#### 市場把握

他社建物を含むデータベースの分析で、エリア毎の詳細な需給を予想し、賃貸住宅を適正供給

市場調査蓄積データ量 約 **91.1** 万件

賃貸マーケティングスタッフ **817** 人

#### 商品開発力

これからの賃貸住宅のあり方を常に模索し、時代に先駆けた商品を社会に提案・発信

一級建築士 **1,507** 人

2018年3月期新商品数 **6** 商品

#### オーナー様との連携

「大東オーナー会」の定期開催により、情報・意見交換を行うことで、オーナー様と“二人三脚”の事業運営を実践

オーナー様 **8.1** 万人

#### 取引先様とのグリップ力

地域との連携を大切に、地元の人材・企業の力を活用

設計・施工協力会社様 **9,638** 社

賃貸住宅ローン取扱金融機関様 **419** 機関

# その他事業

## エネルギー

LPガス供給戸数  
**30.8** 万戸

太陽光発電規模  
**53,623** 世帯分

# 不動産事業

## サービス開発力

賃貸住宅入居者様向け保険「新リバップガード」や退去受付WEBなど、社会情勢の変化に対応したサービスを開発・提供



## お客様対応

自社運営の「24時間いい部屋サポートセンター」や「DK SELECT 進化する暮らし」アプリの活用により、24時間・365日、お客様の暮らしをサポート



いい部屋サポートセンター

## 入居斡旋力

お部屋さがしは  
**いい部屋ネット**

主要3社体制による専門性の高い斡旋活動により、仲介実績は業界No.1

仲介専門スタッフ **2,287** 人

仲介専門店舗(グループ計) **401** 店舗

居住用家賃ベース入居率 **97.2** %

## 地元企業との協力関係

入居斡旋、建物管理、暮らしサービスの提供等、幅広い面で地元パートナー様との円満な関係を構築

協力不動産会社様 **1.3** 万店舗

DKセレクト進化する暮らし協賛店舗 **2.1** 万店舗

## きめ細かい管理

専門スタッフと独自の管理システムにより、契約・家賃・建物の管理に留まらない、未来を見据えた資産価値の維持まで徹底して管理

管理専門スタッフ **1,360** 人

グリーンキーパー **3,718** 人

家賃滞納率 **0.097** %

## 暮らしサービス

入居者様の暮らしと地域社会を共に豊かにする「DK SELECT進化する暮らし」サービスを提供

DK SELECTアプリ登録者数 **29.9** 万人

DK SELECT Welcome Park利用件数 **7.3** 万件

## 介護・保育

デイサービス施設 **77** 施設

訪問介護事業所 **3** 施設

福祉用具貸与サービス **1** 拠点

デイサービス年間延べ利用者 **108.1** 万人

保育施設 **18** 施設  
(2018年4月1日時点)

## 海外

## 市場ポジションと目指す地位

大東建託グループが供給している住宅は年間約63,000戸。

2017年8月には、居住用管理戸数が100万戸を達成し、賃貸住宅市場におけるNo.1ポジションを盤石なものとしています。

しかし、当社グループの貸家着工シェアはわずか15.5%。

「暮らしの総合企業」として、さらなる成長を目指します。

### 住宅供給戸数

9年連続

# No.1

[出所] (株)不動産経済研究所・(株)市場経済研究所(2017年7月発表 2016年度実績)

#### 住宅供給ランキング (分譲マンション除く)

順位	会社名	実績(戸)
1	大東建託	64,025
2	大和ハウス工業	52,714
3	積水ハウス	47,286
4	旭化成ホームズ	17,327
5	東建コーポレーション	13,830

### 賃貸仲介件数

8年連続

# No.1

[出典] 週刊全国賃貸住宅新聞(2018年1月発表 2016年10月~2017年9月末実績)

#### 賃貸仲介件数ランキング

順位	会社名	実績(件)
1	大東建託グループ	210,574
2	ミニミニ	151,663
3	東建コーポレーション	71,370
4	ハウスメイトグループ	70,051
5	タイセイ・ハウジー	50,910

### 賃貸住宅管理戸数

21年連続

# No.1

[出典] 週刊全国賃貸住宅新聞(2017年8月発表 2016年度末実績)

#### 賃貸住宅管理戸数ランキング

順位	会社名	実績(戸)
1	大東建託グループ	978,902
2	積水ハウスグループ	591,000
3	レオパレス21	568,739
4	大和リビング	504,059
5	スターツグループ	483,120



建物賃貸事業  
 のみならず、  
 社会の皆さまの生活に  
 欠かせない企業へと  
 成長していきます。

## ステークホルダーへの約束

大東建託グループは「三方よし(売り手よし・買い手よし・世間よし)」の精神のもと、  
 「オーナー様」「入居者様」「株主様」「取引先様」「地域社会」「従業員」を、  
 事業活動とその持続可能性に影響を与える  
 重要なステークホルダーと捉えています。  
 長期的な観点から、すべてのステークホルダーの期待に応え、  
 信頼関係と協働関係を深めていくことこそが  
 大東建託グループの発展につながるものと確信しています。

### 従業員として

- ・高い目標・結果への正当な評価
- ・やりがいを実感できる職場環境
- ・人間性・価値観・人格の尊重

【2019年3月期 目標】

従業員全体満足度 **70** %以上

総労働時間 **2,160** 時間

エネルギー

### Topics

#### 持続可能な開発目標 (SDGs) への対応

地元を主体とした雇用、女性の活躍を支える住居の提供など、当社グループの事業は数ある社会課題への対応策としても、一企業として貢献していける大きなポテンシャルを持っています。今後も社会課題を解決し、ひいてはSDGsへの貢献に繋がるような事業活動を積極的に行っていきます。 **P.15**

当社グループの事業と関わりが深い課題



### 地域社会へ

- ・地域経済・地域社会の活性化
- ・環境に配慮した企業活動・商品提供
- ・革新的な賃貸住宅の提供

【2019年3月期 目標】

温室効果ガス  
 排出量  
 (スコープ1+2) **78,839** t-CO<sub>2</sub>e

## オーナー様へ

- ・土地・資産価値の保全
- ・安定した建物賃貸事業
- ・円満円滑な資産承継サポート
- ・高耐久・高品質な建物

【2019年3月期 目標】

完成1ヶ月前予告後の  
完成遅延 **0** 件

居住用入居率 **97.0** %

建設

不動産

## 価値創造 (OUTCOME)

## 入居者様へ

- ・ライフスタイルに合わせた住まいの提供
- ・安全・安心な暮らし
- ・快適な暮らしのサポート

【2019年3月期 目標】

緊急対応現場  
平均到着時間 **45** 分以内

LPガス供給戸数 **33.6** 万件

介護・保育

## 大東建託グループ

PURSUING EFFECTIVE USE OF LAND

## 経営資本 (INPUT)

### 財務資本

ROE: **30.5** %  
売上高: **1兆5,570**億円  
管理建物資産規模\*: **9.9兆**円

### 人的・知的資本

従業員: **1.7**万人  
建築営業人員: **3,313**人  
一級建築士人数: **1,507**人  
管理専門スタッフ数: **1,360**人  
障がい者雇用率: **2.91** %

### 製造資本

大東建託支店数: **221**支店  
大東建託リーシング店舗数: **237**店舗  
大東建託パートナーズ営業所数: **172**営業所

### 社会・関係資本

有給休暇取得率: **58.1** %  
配偶者出産特別休暇取得率: **42.9** %  
設計・施工協力会社数: **9,638**社

### 自然資本

国産木材利用量: **7,060**t

2018年3月期 ※請負金額換算

海外

その他

## 取引先様へ

- ・フェアで公正な取引
- ・共存共栄できる真のパートナーシップ
- ・地元の人材・企業の力の活用

【2019年3月期 目標】

受注棟数 **8,360** 棟

完成戸数 **66,580** 戸

## 株主様へ

- ・経営計画の確実な実現
- ・継続的な高い利益還元
- ・透明性のある公平で積極的な情報開示

【2019年3月期 目標】

ROE **30.0** %

営業利益率 **7.8** %

# 社会変化と大東建託グループ<sup>○</sup>（2020年度以降）

社会変化	大東建託グループへの影響
<p><b>人口・世帯動向</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 人口・世帯の中長期的減少トレンド</li> <li>▶ 地方の住民不在地域増加</li> <li>▶ 単身世帯・共働き世帯の増加</li> <li>▶ 高齢化進展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>機会</b> 賃貸住宅居住者増加</li> <li><b>機会</b> 世帯当たりの家賃上昇</li> <li><b>機会</b> キッズパートナー需要増加</li> <li><b>機会</b> ケアパートナー需要増加</li> <li><b>機会</b> 予防医療の必要性向上</li> <li><b>機会</b> 高齢者向け住宅・サービス需要増加</li> <li><b>機会</b> 相続ニーズの増加</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>リスク</b> 住宅供給過剰・空室率の上昇</li> <li><b>リスク</b> 既存ファミリータイプ住戸の需要減少</li> <li><b>リスク</b> 介護離職者の増加</li> <li><b>リスク</b> 孤独死の増加</li> </ul>
<p><b>労働力</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 生産年齢人口の減少</li> <li>▶ 労働基準に関する規制強化（長時間労働、残業等）</li> <li>▶ 建設業界全体での技術者・職人不足</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>機会</b> 全員参加型社会</li> <li><b>機会</b> 業務効率化の促進</li> <li><b>機会</b> 技術者・職人育成体制の構築</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>リスク</b> 労働力不足</li> <li><b>リスク</b> 営業人員不足</li> <li><b>リスク</b> 労務単価の上昇</li> <li><b>リスク</b> 工事の長期化</li> <li><b>リスク</b> 工事の質の低下</li> </ul>
<p><b>住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 住宅の長寿命化</li> <li>▶ 都市部における若者の持ち家志向低下</li> <li>▶ 建設資材価格の高騰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>機会</b> 修繕費用の削減</li> <li><b>機会</b> 経年劣化による家賃下落の抑制</li> <li><b>機会</b> リフォーム需要の拡大</li> <li><b>機会</b> 賃貸住宅派の増加</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>リスク</b> 建て替え需要の減少</li> <li><b>リスク</b> 原価高騰による利益率の低下</li> </ul>
<p><b>消費者意識・ライフスタイル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 環境・防犯・防災意識の向上</li> <li>▶ ライフコース・ライフスタイルの多様化</li> <li>▶ IT先端技術の台頭</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>機会</b> 環境配慮型住宅の需要拡大</li> <li><b>機会</b> 防犯配慮型住宅の需要拡大</li> <li><b>機会</b> 防災配慮型住宅の需要拡大</li> <li><b>機会</b> 誰もが働きやすい職場環境・人事制度の構築</li> <li><b>機会</b> 生活や業務の効率化</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>リスク</b> 万人受けする基幹商品の需要減</li> </ul>
<p><b>法・規制</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 相続税法改正</li> <li>▶ 生産緑地法改正</li> <li>▶ エネルギー小売全面自由化</li> <li>▶ 金融機関の融資姿勢厳格化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>機会</b> 土地活用・資産承継需要拡大（増税、または対象者が拡大した場合）</li> <li><b>機会</b> エネルギー事業進出・拡大</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>リスク</b> 相続税対策としての土地活用不要（減税、または廃止となった場合）</li> <li><b>リスク</b> アパートローン融資厳格化</li> </ul>
<p><b>環境</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 気候変動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>リスク</b> 環境配慮経営要求の増大</li> <li><b>リスク</b> 災害（豪雨、暴風）の増加による原価高騰、工期の遅れ</li> </ul>



大東建託グループの持つ多様な資本を以って、ステークホルダーとの約束を果たすことで、  
企業として成長するだけでなく、持続可能な社会に不可欠な企業としてのポジションを確立していきます。

2018年3月期

### 大東建託グループの対応

- P.32 > 単身世帯向け賃貸住宅の積極的開発
- P.32 > 高品質と工期短縮を可能にする工法の開発
- P.36 > 「防犯優良賃貸」登録第1号が完成
- P.36 > DK SELECT セキュリティ導入
  - DK SELECT 高耐震グレードG3シリーズ導入
  - 当社グループ管理建物に留まらない空家管理サービス
- P.38 > 東京ガスエリアで都市ガス事業開始
- P.39 > 「エルダーガーデン築瀬」入居者募集開始
  - 多世代コミュニティ賃貸住宅「en terrace(エンテラス)」1号棟が完成
- P.35 > IT先端技術活用による業務効率化
- P.41 > 賃貸住宅入居者様向け総合保険「新リバップガード」販売開始
- P.34 > スマート賃貸住宅の実証実験を開始
  - 福島・東北の復興イベント「fukushima さくらプロジェクト」協賛支援
  - ライトダウンキャンペーン2017の実施
  - 高齢者施設におけるQOL向上に関する実証実験を開始
- P.52 > ライフイベントに合わせた社内制度拡充
  - 在宅勤務制度の開始
- P.53 > 全国全支店にAEDを設置
- P.53 > VRを活用した危険体験研修
- P.56 > 日本初ZEH基準を満たす賃貸集合住宅
  - 換気用不燃性スリーブの開発で特許取得
  - 第6回賃貸住宅コンペ「既存価値を上げる賃貸住宅 一豊島区編」開催
- P.31 > 営業事務・顧客専任担当の新設
- P.40 > マレーシア「ヒルトンホテル」取得
  - ケアパートナー新卒新入社員向け「奨学金支援制度」導入
- P.35 > IT先端技術を活用したお部屋探しサービスの導入
- P.54 > 継続的なコンプライアンス教育の推進
  - 退去受付WEB運用開始
  - 外国人技能実習生向けコミュニケーションのツール導入
- P.40 > 米国不動産投資
  - ケアパートナー新規デイサービス施設開設
  - キッズパートナー新規保育施設開設
- P.35 > 外国人入居者様サポート体制の強化

2019年3月期～

- 未来の賃貸住宅・暮らしの情報発信拠点「賃貸住宅未来展示場(仮称)」建設
- 全居住用基幹商品で防犯優良賃貸のシリーズ認定取得
- ベトナム語仕様の安全教育アプリ導入
- 花粉やPM2.5の侵入を抑制する「給気口用フィルター」運用開始
- 有給休暇年5日の取得義務化(2019年の法改正に先駆け実施)
- ペット共生仕様オプションの提供開始
- 営業チャネルの拡大
- 建設の工業化(ユニット化・パネル化)の推進
- 施工現場でのIT先端技術活用(AI、ロボットなど)
- 都市ガス提供エリアの拡大
- サービス付き高齢者住宅の販売促進

## パフォーマンスハイライト

		2007年 3月期	2008年 3月期	2009年 3月期	2010年 3月期	2011年 3月期	2012年 3月期
<b>経営成績</b>		単位					
売上高	億円	5,643	6,410	9,548	9,726	10,011	10,871
建設事業	億円	4,412	4,399	4,696	4,655	4,302	4,686
不動産事業	億円	938	1,713	4,647	4,835	5,452	5,899
その他事業	億円	291	297	204	234	256	285
売上総利益	億円	1,810	1,871	1,818	1,887	1,953	2,141
建設事業	億円	1,354	1,418	1,503	1,664	1,670	1,751
不動産事業	億円	250	280	253	144	192	292
その他事業	億円	205	171	62	78	90	97
営業利益	億円	726	662	703	711	737	819
売上高営業利益率	%	12.9	10.3	7.4	7.3	7.4	7.5
親会社株主に帰属する当期純利益	億円	418	444	421	453	431	471

**財務状態**

自己資本	億円	2,746	3,008	2,957	3,115	1,311	1,583
自己資本比率	%	58.0	56.5	54.7	55.8	24.6	27.8
ROE	%	16.2	15.5	14.1	14.9	19.5	32.5

**株主還元**

EPS(1株当たり利益)	円	345	367	349	386	384	594
1株当たり配当金	円	94	232	104	193	229	297
配当性向	%	27.2	63.2	29.8	49.9	59.6	50.0
総還元性向(自己株式取得含む)	%	74.0	81.7	57.2	79.8	526.0	50.0

**建設事業に関わる指標**

受注工事高	億円	4,086	4,985	4,372	4,352	5,034	6,117
建築営業人員数	人	2,985	3,087	3,020	2,830	2,981	3,222
完成工事高*	億円	4,412	4,399	4,696	4,655	4,302	4,686
完成工事総利益率	%	30.7	32.3	32.0	35.8	38.8	37.4

\* 「セグメント情報等の開示に関する会計基準」改正に伴い、2011年3月期から、従来、完成工事高の「その他」に計上されていた大東建物管理(株)(現・大東建託パートナーズ(株))の営業工事高を不動産事業売上高に計上しています。

**不動産事業に関わる指標**

入居者斡旋件数	万件	14.6	15.9	17.1	18.0	20.4	21.4
賃貸住宅管理戸数	万戸	45.4	50.2	55.2	59.8	64.5	69.4
賃貸住宅家賃ベース入居率(3月)	%	96.6	96.4	95.6	94.6	96.0	96.8

**キャッシュ・フロー**

営業活動によるキャッシュ・フロー	億円	603	254	302	460	607	778
投資活動によるキャッシュ・フロー	億円	▲131	124	▲134	▲268	499	▲113
財務活動によるキャッシュ・フロー	億円	▲121	▲107	▲396	▲298	▲949	▲294
現金及び現金同等物の期末残高	億円	1,812	2,082	1,815	1,707	1,848	2,210

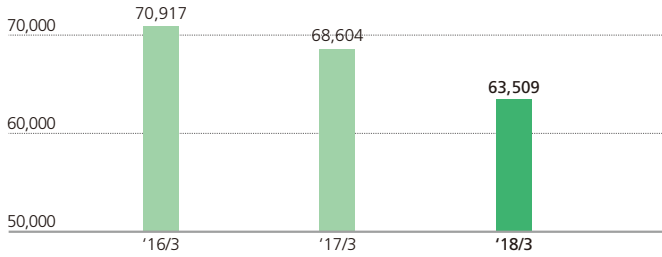
## 中期経営計画

2013年 3月期	2014年 3月期	2015年 3月期	2016年 3月期	2017年 3月期	2018年 3月期	2019年 3月期	2020年 3月期	2021年 3月期	前期比 ( <sup>18/3</sup> / <sub>17/3</sub> )				
11,524	12,596	13,531	14,116	14,971	15,570	16,400	17,050	17,910	104.0%				
4,895	5,453	5,891	5,953	6,239	6,276	6,630	6,780	7,030	100.6%				
6,304	6,776	7,238	7,748	8,246	8,713	9,200	9,668	10,227	105.7%				
324	366	401	414	485	579	570	602	653	119.5%				
2,184	2,330	2,389	2,544	2,855	2,970	3,032	3,126	3,233	104.0%				
1,721	1,752	1,725	1,762	1,976	1,975	1,973	2,057	2,136	99.9%				
353	453	522	626	727	790	835	844	873	108.8%				
109	124	141	155	152	204	224	225	224	134.2%				
824	897	915	1,010	1,201	1,263	1,280	1,350	1,380	105.2%				
7.2	7.1	6.8	7.2	8.0	8.1	7.8	7.9	7.7	+0.1P				
516	552	561	672	821	878	900	950	970	106.9%				
1,912	2,248	2,405	2,501	2,760	2,998	3,216	3,426	3,559	108.6%				
31.0	32.9	34.3	34.3	35.3	35.6	35.7	36.7	37.1	+0.3P				
29.6	26.6	24.1	27.4	31.2	30.5	30.0	30.0	30.0	-0.7P				
648	693	710	863	1,072	1,165	1,190	1,280	1,334	108.6%				
324	347	375	432	536	583	595	640	668	108.8%				
50.0	50.0	52.8	50.1	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	±0.0P				
50.0	80.0	82.8	80.1	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	±0.0P				
6,551	6,258	6,604	6,930	6,552	6,510	6,830	6,906	7,010	99.4%				
3,204	3,325	3,247	3,420	3,383	3,313	3,470	3,500	3,550	97.9%				
4,895	5,453	5,891	5,953	6,239	6,276	6,630	6,780	7,030	100.6%				
35.2	32.1	29.3	29.6	31.7	31.5	29.8	30.3	30.4	-0.2P				
22.0	24.1	25.3	26.7	28.1	29.6	30.4	31.3	32.3	105.2%				
74.7	80.5	86.4	92.3	97.8	103.6	109.6	116.0	122.6	105.7%				
96.7	96.9	96.7	96.8	96.9	97.2	97.0	97.0	97.0	+0.3P				
878	838	594	788	1,240	625	年平均成長率('08/3から'18/3までの10年間)							
▲103	▲594	9	▲935	▲334	▲229					売上高	10.0%	建築営業人員数	0.8%
▲362	▲391	▲608	▲579	▲722	▲253					営業利益	6.8%	入居者斡旋件数	6.5%
2,641	2,532	2,555	1,826	2,001	2,137					EPS	13.3%	賃貸住宅管理戸数	7.5%

# 非財務ハイライト

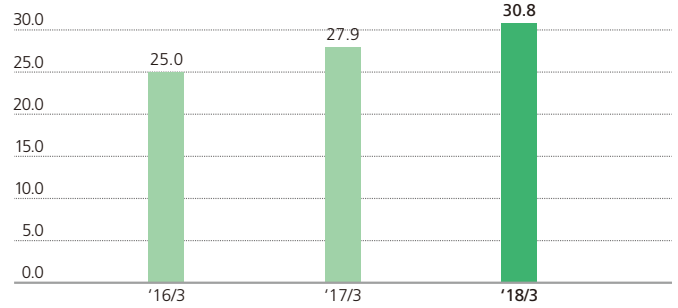
## 温室効果ガス排出量(スコープ1+2)

(t-CO<sub>2</sub>e)  
80,000

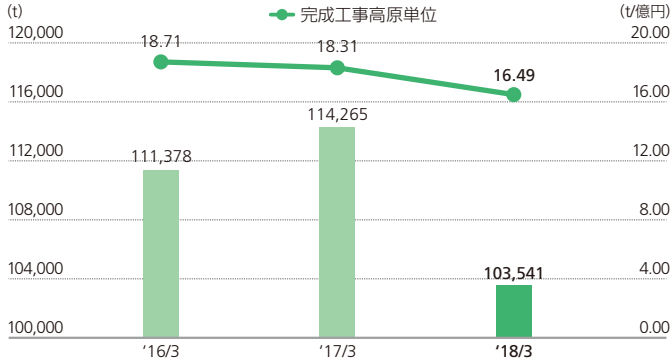


## LPガス供給戸数

(万戸)  
35.0

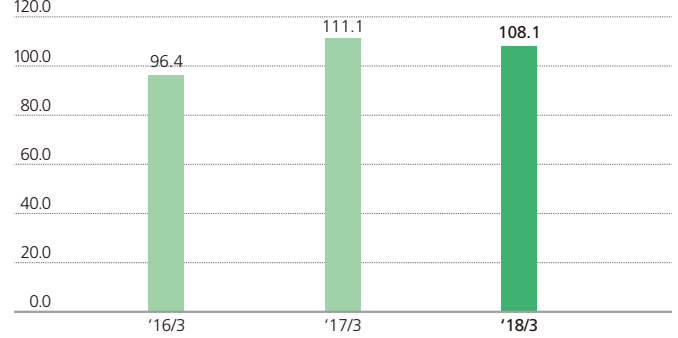


## 施工现场における産業廃棄物最終処分量 完成工事高原単位



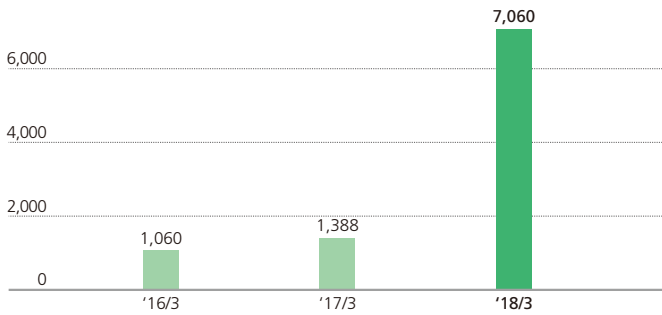
## 高齢者向けデイサービス施設年間延べ利用者数

(万人)



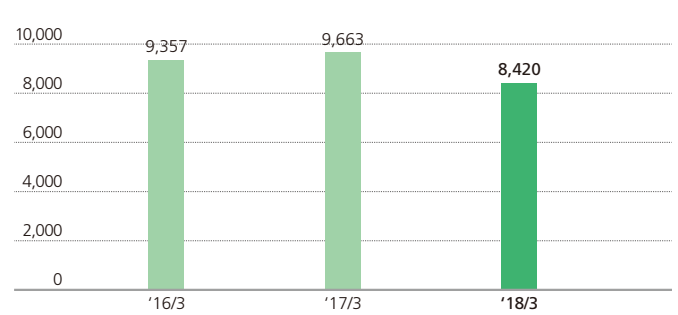
## 国産木材利用量

(t)  
8,000



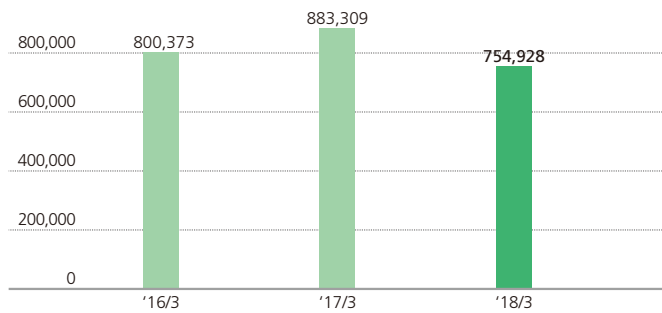
## 大東建託グループみらい基金寄付額

(万円)  
12,000



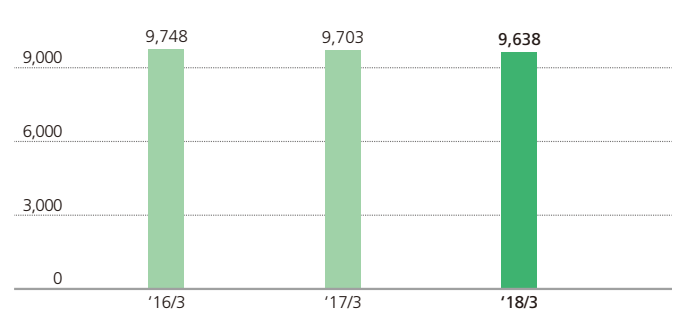
## 水使用量

(m<sup>3</sup>)  
1,000,000

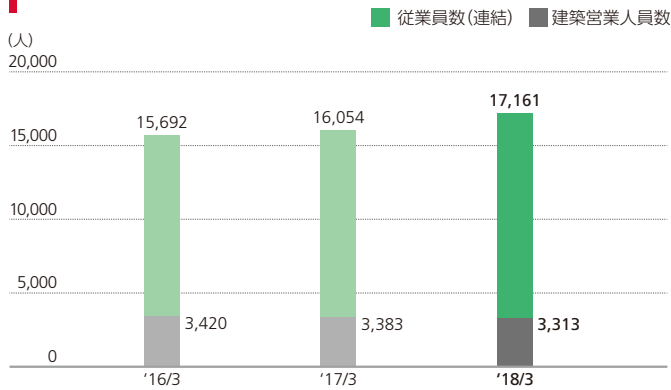


## 設計・施工協力会社様数

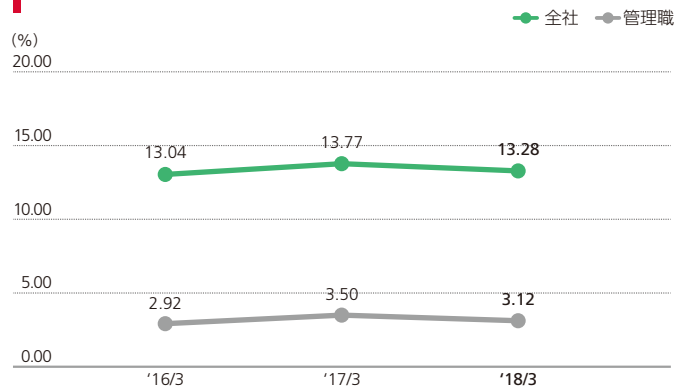
(社)  
12,000



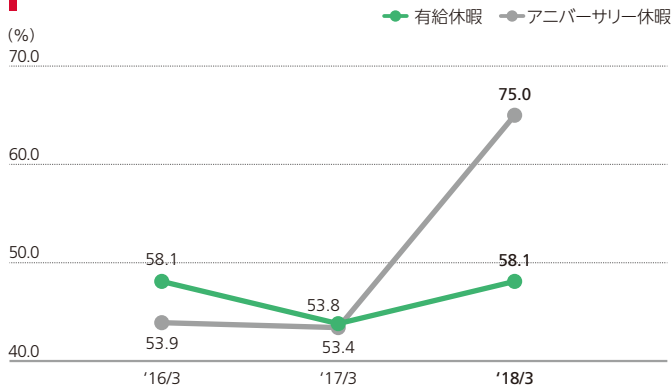
### 従業員数(連結)・建築営業人員数



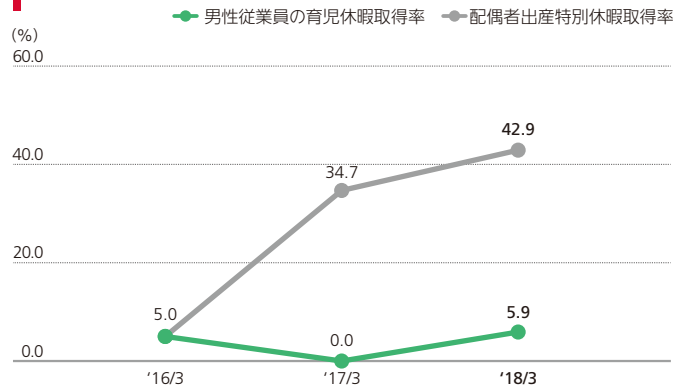
### 女性労働者割合



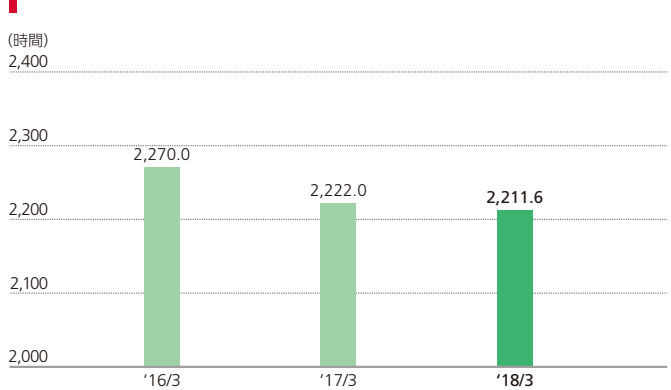
### 有給休暇・アニバーサリー休暇取得率



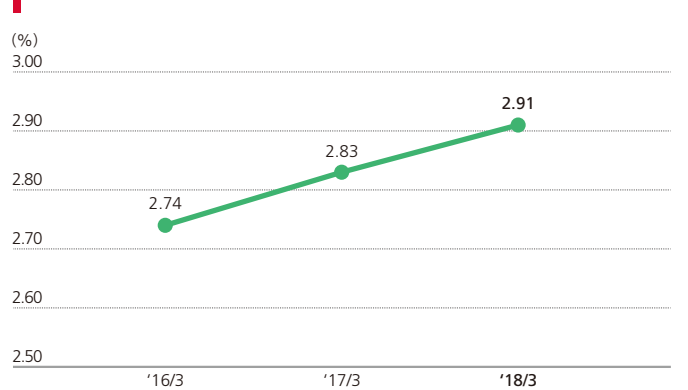
### 男性従業員の育児休暇取得率・配偶者出産特別休暇取得率\*



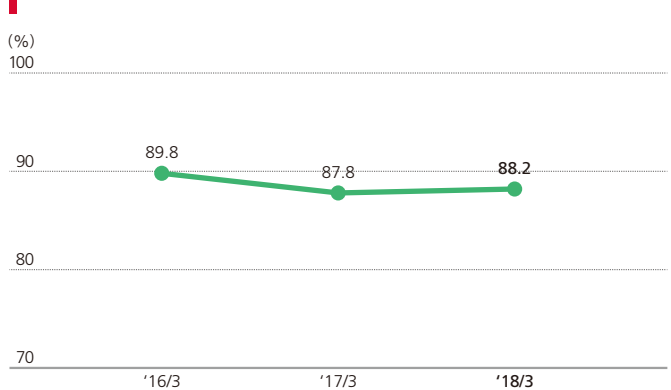
### 総労働時間



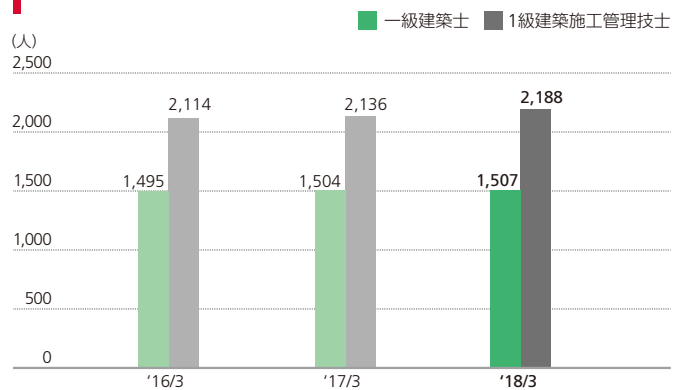
### 障がい者雇用率



### ノー残業デー実施率



### 一級建築士・1級建築施工管理技士資格取得者数



## トップメッセージ



大東建託株式会社 代表取締役 社長

熊切直美

# 「建てて託される、託されて建てる」 大東建託グループは、さらなる高みを目指し グループ一丸で邁進します。

## 10期連続の増収・増益、9期連続の増配を達成

賃貸住宅市場が一時的な好況から安定成長期へと移行する中、全国貸家着工戸数は9カ月連続して減少する一方で、建設労働需給が逼迫する状況が続いています。

こうした環境下において、2018年3月期における当社グループの業績は、売上高1兆5,570億円(前期比4.0%増)、営業利益1,263億円(同5.2%増)、経常利益1,315億円(同5.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益878億円(同6.9%増)と、売上高・各利益の段階で過去最高を更新し、10期連続の増収・増益を達成しました。受注工事高は6,510億円(前期比0.6%減)となりましたが、居住用入居率(家賃ベース)は97.2%と0.3P改善、ROE(自己資本当期純利益率)に関しても30.5%と、当社グループが目標とする30%以上を維持し、健全な状況で締めくくることができました。

株主還元につきましては、年間配当を47円増の583円とし、9期連続の増配を実現しました。また2019年3月期に、当期純利益の30%に当たる143万株(264億円)の自己株式の取得・消却を実施し、配当性向50%、総還元性向80%を維持する予定です。

この先、創業50年、さらには100年と進んでいく中で、どのような難題が降りかかろうとも、「建てて託される、託されて建てる」の「託」の持つ意味の大きさを全従業員が認識し、「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」を実践することが、永続発展できる企業への唯一の道であると私たちは確信しています。この信念のもと、今後も当社グループはさらなる高みを目指し、グループ一丸で邁進します。

## 全てのセグメントで増収、不動産、その他事業の利益は二桁増

では、各事業別の業績について説明します。まず建設事業では、豊富な受注工事残高を消化することにより、完成工事高が6,276億円(前期比0.6%増)となりました。しかし、完成工事総利益率は、東京オリンピック・パラリンピック関連工事や労働需給逼迫の影響により31.5%と同0.2P低下し、営業利益は前期同水準の1,091億円となりました。

不動産事業では、一括借上建物の増加に伴い、借上会社である大東建託パートナーズ(株)の家賃収入が増加したことや、入居者様向け機関保証サービスを提供するハウスリーブ(株)の利用者が増加したことなどにより、売上高が8,713億円(前期比5.7%増)、営業利益は334億円(同12.9%増)となりました。加えて2018年3月期は、当社グループ管理建

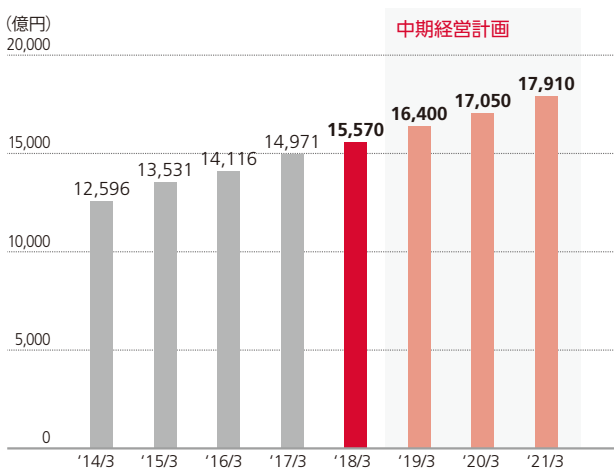
物への入居斡旋業務に関して、入居者様向けの営業を専門に行う「大東建託リーシング(株)」と、不動産会社様向けの営業を行う「大東建託パートナーズ(株)」の2社体制をスタートさせた1年でしたが、入居者斡旋件数を296,018件(同5.2%増)へと順調に伸ばすことができました。

その他事業では、ガスパルグループのLPガス供給戸数、ケアパートナー(株)の高齢者向けデイサービス施設利用者、家賃や家財を補償する少額短期保険ハウスガード(株)の契約数がそれぞれ増加し、売上高が579億円(前期比19.5%増)、営業利益は108億円(同45.6%増)となりました。

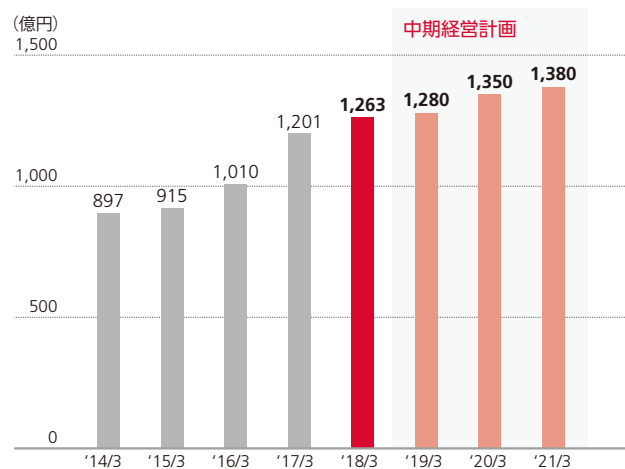
## 市場健全化に向けた動きは大歓迎

さて、当社グループは2018年3月期に、賃貸住宅管理戸数100万戸を達成するとともに、株価は上場来最高値

### 売上高(億円)



### 営業利益(億円)





(2017年12月27日23,550円)を更新し、住宅・建設業界2位となる時価総額(1兆4,136億円)を実現しました。これらの点では、企業として一回り成長したことを実感する一年でした。しかしながら、最重要先行指標である建築営業の契約実績が低迷、新規契約比率も3年連続で前年度割れとなり、貸家着工シェアを0.4P落とすなど、先行きに課題を多く残す1年でもありました。

ただ、新規契約比率と着工シェアの低下は、建物賃貸事業あるいはサブリース業界に対するネガティブな報道も少なからず影響していると考えています。現にそのような報道を受け、二の足を踏まれるお客様が増えていることも事実です。

もっとも、人口減少・少子高齢化の加速が現実味を帯び、家賃や金利の変動も不透明感の強い中ですから、土地オーナー様が賃貸経営に対し不安を抱くことは当然のことと思います。当社グループは創業時より、家賃変動はもとより、賃貸経営全般に関するリスクを明らかにしたうえで、最善の土地活用策として建物賃貸事業を提案し、オーナー様・ご家族様にご納得いただいて受注するスタンスを実践してきたという自負があります。結果として入居率も高水準を維持しています。にもかかわらず、空室率20%~30%という報道、サブリース会社の倒産、サブリース会社への集団訴訟などが相次いだことで、業界全体に問題があるかのような風潮になってしまったことは残念でなりません。

しかし、業界への逆風をチャンスに変えてきたのが当社グループです。不透明感の漂う現状だからこそ、業界のリーディングカンパニーとして長年蓄積した実績をもとに、賃貸経営のメリット・デメリットを客観的にお示しできることは、今後も大きなアドバンテージになると考えています。ですの

## 大東建託グループの一年

- 4月
  - ・ 大東建物管理(株)社名変更及び大東建託グループ主要3社体制
  - ・ 横浜市みなとみらい地区に許可保育園・小規模保育所を新設
  - ・ 学生のための就職情報サイト「マイナビ」PVランキング1位
  - ・ fukushimaさくらプロジェクトに協賛
- 5月
  - ・ 「2018年卒大学生対象就職企業人気ランキング」業種別ランキング過去最高8位
  - ・ 「LIXILフロントコンテスト2016」銅賞受賞
  - ・ サッカー日本代表の仮囲い第一弾が神奈川の工事現場に登場
- 6月
  - ・ (株)ガスパル「えるぼし」認定取得
  - ・ ライトダウンキャンペーン2017 実施
  - ・ デイサービス施設で「pepper(ペッパー)」の試験導入開始
- 7月
  - ・ DK SELECTコラボプロジェクト第2弾「Prototype02」販売開始
  - ・ DK SELECTコラボプロジェクトオリジナル商品「REFLA」販売開始
  - ・ 「Strategy Report 2017」「CSRレポート2017」発行
  - ・ 「大東建託・いい部屋ネットレディス」開催
- 8月
  - ・ 2017年管理戸数ランキング 21年連続1位を獲得
  - ・ 2016年度全国戸建供給ランキング 住宅供給実績9年連続1位を獲得
  - ・ 居住用賃貸建物の管理戸数100万戸達成
- 9月
  - ・ 伸縮式鋼製仮筋交い金具「スジカイ君」の全国導入・運用開始
  - ・ 第6回賃貸住宅コンペ募集を開始
  - ・ 岩手県住田町に植林支援
- 10月
  - ・ フレックスタイム制導入開始
  - ・ ディスクロージャー優良企業選定 建設・住宅・不動産部門 7回連続8回目の1位獲得
  - ・ 新しい防犯ブランド「DK SELECTセキュリティ」導入開始
- 11月
  - ・ 「いい部屋ネット・オンライン重要事項説明」システム導入開始
  - ・ DK SELECT 鉄筋コンクリート造新商品「LIGNO」販売開始
  - ・ DK SELECT 新商品「CONTE COCO」販売開始
- 12月
  - ・ 営業支援ツールとして、「ホロレンズ」を全国に配備
  - ・ 「DK SELECT 進化する暮らしアプリ」AI搭載してリニューアル
  - ・ (株)ガスパル 東京ガスエリアで都市ガス事業を開始
- 1月
  - ・ 2018年賃貸仲介件数ランキング8年連続1位を獲得
  - ・ ハウスリース(株)国土交通省「家賃債務保証業者」に登録
  - ・ 大東建託(株)「がん対策推進企業アクション」推進パートナー企業に登録
- 2月
  - ・ DK SELECT 単身世帯向け新商品「LUTAN LACHIC」販売開始
  - ・ 建築工事請負契約書の電子化 試行運用開始
  - ・ 建築請負契約書の電子化 試行運用を開始
- 3月
  - ・ ケアパートナー(株)東京モード学園の学生がデザインしたユニフォームの運用を開始
  - ・ 主要3社全拠点へAEDを設置
  - ・ DK SELECT 高耐震グレード G3シリーズ 導入
  - ・ IoTプラットフォームを活用したスマート賃貸住宅の実証試験を開始



## 変わらぬ理念 変化する戦略

で、国土交通省によるサブリース契約の規制強化やアパートローン厳格化など、市場健全化に向けた動きは大歓迎です。それら法規制の厳格化に加え、引き続き全国貸家着工戸数の減少が予測される状況を逆に大きなチャンスと捉え、ダイレクトセールス力やこれまで蓄積してきたノウハウを生かし、オーナー様の不安を払拭していくことで、着工シェアの奪還を図っていきます。

### 変わらぬ理念、変化する戦略

当社グループは1974年6月に創業し、事業の中身こそ時代の流れやお客ニーズに合わせて柔軟に変化させてきましたが、「我が社は、限りある大地の最有効利用を広範囲に創造し、実践して社会に貢献する。」という経営理念は、今日においても修正・変更を迫られることなく貫いています。しかし、今後予想される事業環境において、この経営理念を掲げ続けることは決して容易なことではありません。

人口減少が加速していく日本では、住宅の供給過剰論が取り沙汰されていますが、その中で97%水準の高入居率を維持できている理由としては、マーケティング調査をもとに狙

いを絞り、供給を行ったニューファミリー層の入居様が予測どおり増えていることなどが挙げられます。今後、マクロ環境が年を追うごとに厳しくなっていく環境下では、駅徒歩や築年数といった従来の基準にとどまらず、時代が求める商品を競合に先駆けて開発するとともに、見守りサービスや保険商品の開発など、ソフトサービスの拡充も重要になってきます。

加えてサブリース会社として、賃貸経営の安定化に向け、価値に見合った家賃への引き上げ努力も当然欠かせません。単純な家賃の値上げだけではなく、高耐久資材を活用して築年数に左右されない商品を提供し、家賃下落を抑えるなどの施策も必要です。

さらに近年は、特に立地の良い場所において、築年数の古い建物が多く見受けられます。当社グループでも築20年を超える管理建物が徐々に増えてきました。一括借上事業者として当然のことながら、建替需要を見越した事業展開をしていますが、修繕のタイミングや世代交代のタイミングに必ずご相談をいただけるよう、オーナー様とのコミュニケーションをこれまで以上に密にし、市場シェアの引き上げにつなげたいと考えています。

## 成長の原動力は“人財”

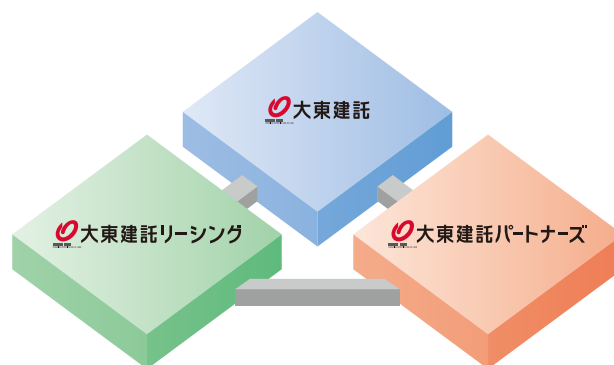
ご説明してきた通り、やるべきことは盛りだくさんです。とはいえ、当社グループにおいて最大の経営資源であり、強みの源泉であり、成長の原動力となっているのは“人財”です。この人財を安定的に確保・育成できなければ、当社グループに未来はありません。しかしながら、日本では少子高齢化が進み、特に建設業界では構造的な人手不足・職人不足が懸念されています。これは2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催に向けた一時的な問題ではないと考えています。

そこで、品質・生産性の向上と同時に労働時間削減や有給休暇取得率の向上を図る、働きやすい職場環境づくりに向けた改革にも注力しています。業務フローを見直し、間接業務を自動化するRPA(Robotic Process Automation)の導入や、ロボットやAIを活用した提案・設計・施工・メンテナンス手法の導入を進め、業務効率の向上を図っています。また建設事業においては、協会会社様との関係強化はもとより、ユニット化・パネル化などで住宅建築の工業化・省力化を推進し、今後大きな課題となり得る職人不足に対応しています。もちろん、女性・障がい者・高齢者を含む全従業員がやりがいを持って働くことができ、チャレンジできる職場環境の整備も進めています。

## 11期連続の増収増益を目指す

業界全体としては逆境の最中にありますが、当社グループは11期連続の増収増益を目指すとともに、持続的な成長に向けた土台作りを推進します。そのための重点課題として、2019年3月期は、「建築営業の建て直し」と「主要3社間

主要3社体制



およびグループ会社間の連携強化・総合力発揮]に注力していきます。

「建築営業の建て直し」について、新規契約比率が3期連続で前年割れとなった主要因を、当社グループではダイレクトセールスのマンパワーと投入時間の不足と認識しています。そこで、建築営業要員を3,470名(前期末比157名増)体制へと増強することで、建築営業全体の総営業時間やお客様との面談回数・時間の充足を図ります。また、首都圏を中心とした有望地域への出店を積極的に行うとともに、顧客専任担当や営業事務担当などを配置することで、営業担当者がより新規顧客開拓に専念できる環境を作り、受注高6,830億円(前期比4.9%増)を目指します。

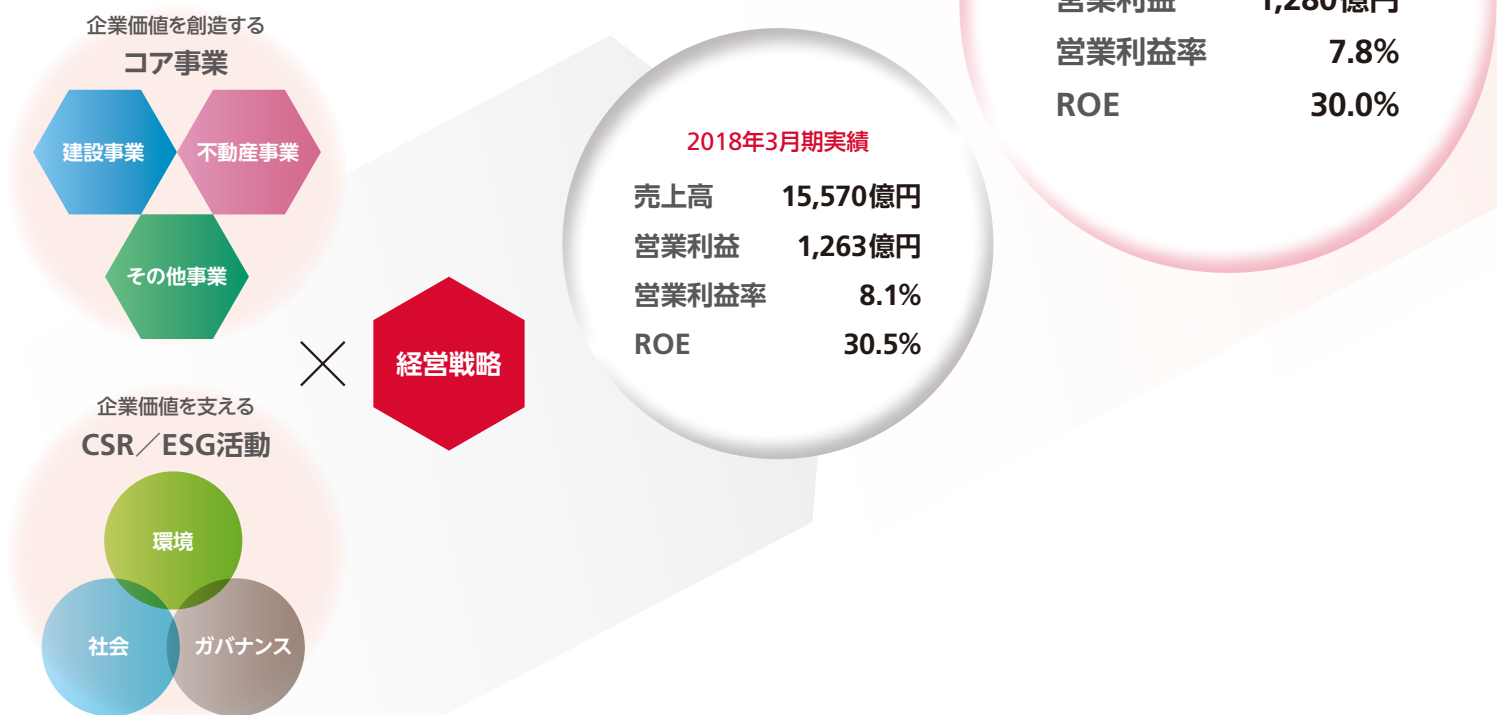
「主要3社間およびグループ会社間の連携強化・総合力発揮」では、「新コア事業の強化」と「新規収益分野の事業化」の2軸について、持続的な成長に向けた土台作りをグループ全社で行っていきます。賃貸経営受託システムを軸としたコア事業は、毎年より強く太くなっていますが、2022年の生産緑地法改正、2025年の団塊世代後期高齢者化、2040年の地方都市過疎化など、大きな壁がいくつもあ

す。こうした社会変化の中で持続的な成長を実現するには、新たな社会課題を捉えた「エネルギー」「介護・保育」「海外」の新コア事業を中心とし、コア事業に匹敵する収益の柱を育てていくことも欠かせない取り組みです。介護・保育施設の拡大、都市ガス事業サービスエリアの拡大等、既存ビジネスの強化と並行して、(株)ソラストとの高齢者向け住宅開発、ハウスコム(株)が展開するリフォーム事業のグループ展開検討など、グループシナジーを生かした新規収益分野での事業化を推進していきます。

### 事業を以って、社会へ貢献する

当社グループの事業は、オーナー様およびご家族様の土地有効活用、資産承継を支援し、賃貸住宅建設、入居斡旋、建物管理を通じて入居者様の生活インフラの一翼を担う、社会的意義が非常に大きな事業に成長しました。また、地元を主体とした雇用から始まり、協力業者様への発注、介護・保育施設の運営等、関連業務の裾野は広く、地方主要都市の経済活性化の一端を担っていると言っても過言ではありません。ですので、人口減少、少子・高齢化を始めとした社

## 中期経営計画達成に向けたロードマップ



我が社は、  
限りある大地の  
最有効利用を  
広範囲に創造し、  
実践して社会に  
貢献する。

2021年3月期計画

売上高	17,910億円
営業利益	1,380億円
営業利益率	7.7%
ROE	30.0%

会課題や、先にご説明したネガティブ報道等、立ちはだかる課題は様々ですが、当社グループはそれら課題の対応策として、一企業として貢献していける大きなポテンシャルを持っていると確信しています。まずは2019年3月期、「お客様の評価こそが、仕事のものさしである」の実践を以って、11期連続の増収増益に全力で臨む所存です。株主をはじめとしたステークホルダーの皆さまには、変わらぬご支援をお願い申し上げます。



## 建設事業

営業人員の増強・育成を継続して進めながら、  
営業効率を向上させ、受注拡大を目指します。



専務取締役 建築事業本部長  
小林 克満

### 2017年度の事業概況

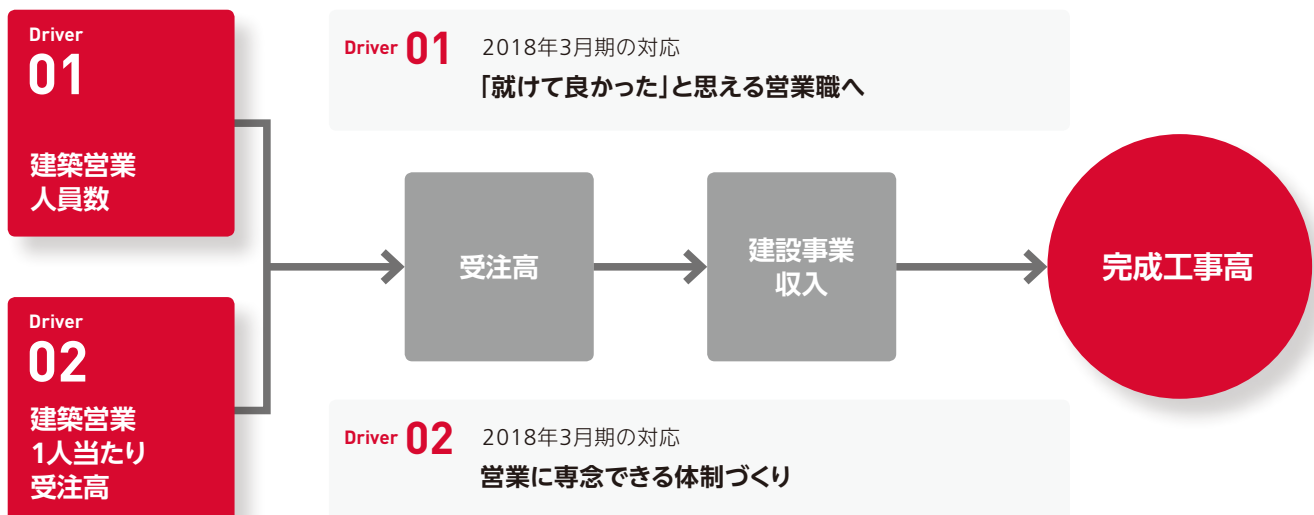
#### 完成工事高は過去最高を更新

建設事業では、豊富な受注工事高を背景とした受注工事残高を消化することにより、完成工事高が6,276億円(前期比0.6%増)となりました。完成工事総利益率は、東京オリンピック・パラリンピック関連工事や労働需給逼迫の影響で労務費が上昇したこと等により31.5%(同0.2P減)となり、営業利益は前期同水準の1,091億円で着地しました。一方、受注工事高は6,510億円(同0.6%減)となり、期末の受

注工事残高は8,953億円(同0.1%減)となりました。

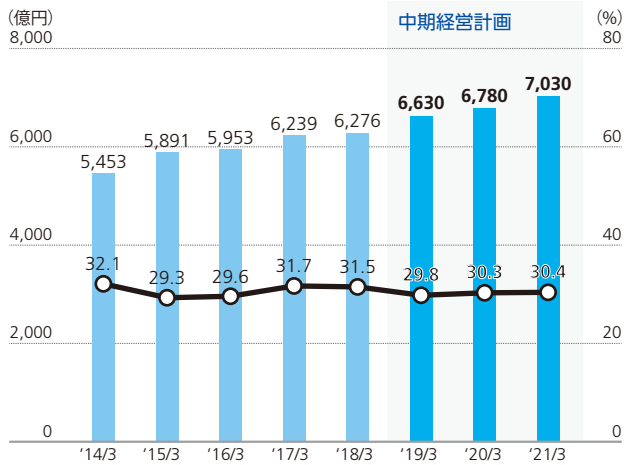
2019年3月期は、新規顧客開拓に注力すべく、営業人員の増強・育成を継続して進めながら、全国約4,600エリアでのマーケティング調査を反映した市場規模・長期入居需要に基づく店舗開設を実施していくことで、受注工事高6,830億円(当期比4.9%増)、完成工事高6,630億円(同5.6%増)、営業利益1,058億円(同3.1%減)を見込んでいます。

### 成長ドライバー

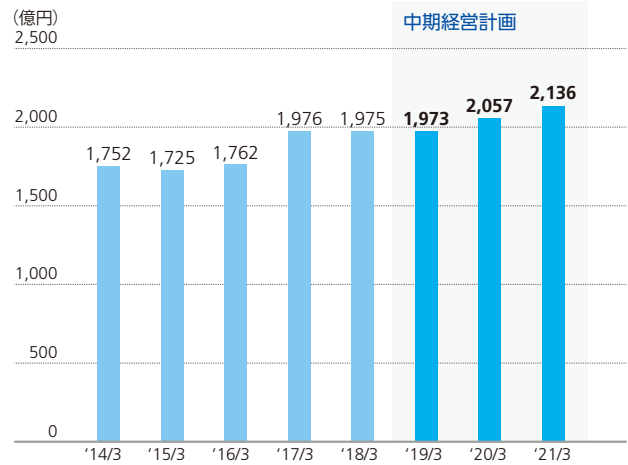


## 中期経営計画

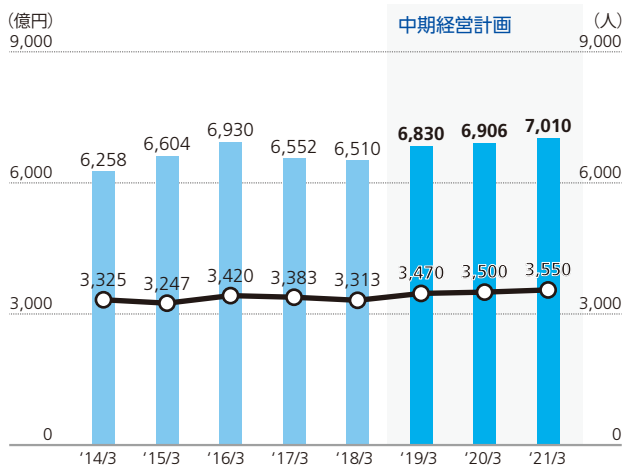
完成工事高(億円)／完成工事総利益率(%)



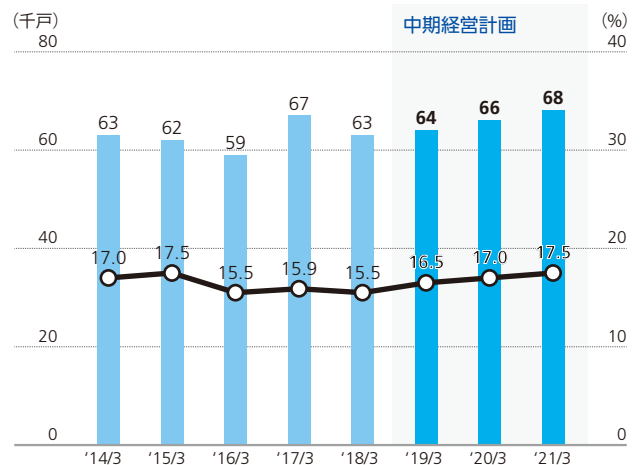
完成工事総利益(億円)



受注工事高(億円)／建築営業人員数(人)



当社賃貸住宅着工戸数(千戸)／当社賃貸住宅着工シェア(%)



### Topics

## 実物大3D建物プレゼンテーション

### 完成後のイメージを実物大で確認

大東建託(株)は、2017年12月より、営業支援ツールの一つとして日本マイクロソフト(株)製のゴーグル型ヘッドマウントディスプレイ「ホロレンズ」を導入しました。この「ホロレンズ」を装着して建設予定地を眺めると、実物大の建物イメージが建設予定地に浮かび上がり、完成イメージと完成後の周辺環境との親和性などをリアルに確認することができます。



建物完成前の建設予定地



「ホロレンズ」を使用し建設予定地に浮かび上がる賃貸マンションの完成イメージ(イメージ)

成長ドライバーへの対応

Driver

01 建築営業人員数 ▶▶ 「就けて良かった」と思える営業職へ

建築営業人員確保のため、応募人数の拡大や就職活動イベントへの積極参加は当然のこと、当社グループでは特に、入社後のアフターフォローを強化しています。

2017年度より、入社して間もない営業担当者のコンディション可視化ツールを導入。ヒアリング・フォロー体制を強化したことで、3カ月以内退職率を3分の1程度まで抑えることができました。また、計画的な座学研修の開催や動画による営業場面毎のスキルの提供・解説など、OJT補助ツールを導入することで、入社したての営業担当者でも自信を持ってお客様のところにお伺いする事ができるよう、営業サポートを強化しています。

加えて、入社後に営業担当者を教育する指導者に対し、応募者と信頼関係を築くためのコミュニケーション方法の共有や、指導力・交渉力・管理能力を上げるための研修を行うなど、新入社員が信頼できる指導者の育成にも注力しています。

Driver

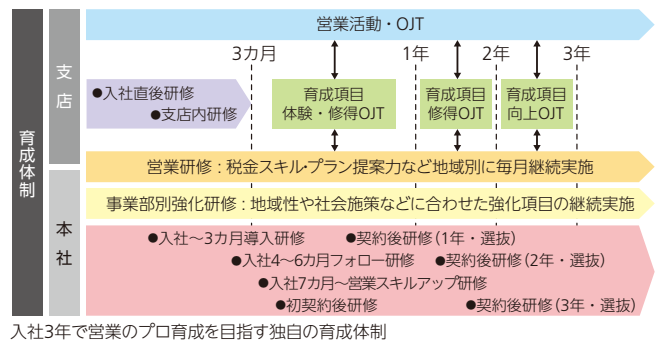
02 建築営業1人当たり受注高 ▶▶ 営業に専念できる体制づくり

新規契約比率が3年連続で前年割れとなった要因の一つが、営業活動時間の不足です。1人当たり総労働時間の削減が求められる中で、営業人員の抱える営業外業務は多岐にわたり、契約が取れるほど営業活動時間が確保できなくなるジレンマに苛まれていました。

そこで、働き方改革と併せた新たな施策として、営業事務担当と顧客専任担当の配置を開始しました。広範囲にわたる営業担当者の業務から、既存のお客様フォローや事務作業等を分離することで、営業担当者が新規顧客開拓に特化できる体制を整えるとともに、既存のお客様とのグリップ強化と契約フローの短期化を図っています。

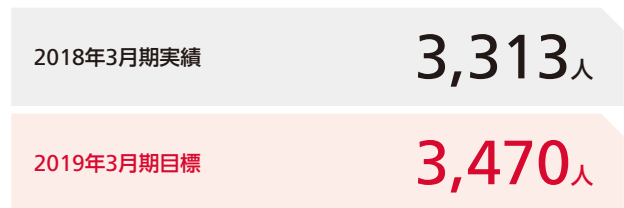
今後も、営業関連業務の分業及び各業務担当の連携により、新規受注件数の改善及び、営業担当者の生産性向上を目指します。

今後も入社後の手厚いアフターフォローで、営業担当者によりやがいを感じてもらうとともに、実績を挙げ続けられる人材の確保と育成を図っていきます。



入社3年で営業のプロ育成を目指す独自の育成体制

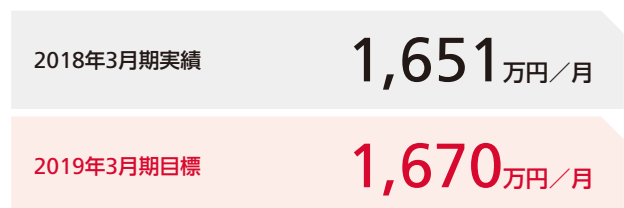
建築営業人員数



営業事務担当と顧客専任担当の設置概要

	営業事務	顧客専任
設置目的	建築営業担当者の営業活動時間の確保(営業効率化) 契約フロー短期化	既存顧客様とのグリップ強化
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約前事務サポート 営業準備、家賃審査書作成、事業試算書作成、税理士同行申請、受注概要書作成、融資書類作成等</li> <li>契約後事務サポート 各種申請業務・書類準備、融資関連書類作成、地鎮祭準備、表示保存登記手続き等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存顧客様への定期訪問 グリップ強化を図り、安心感・信頼感を醸成する</li> <li>既存顧客様の情報の更新・蓄積を促進する</li> <li>ご紹介情報を取得する</li> </ul>

建築営業1人当たり受注高



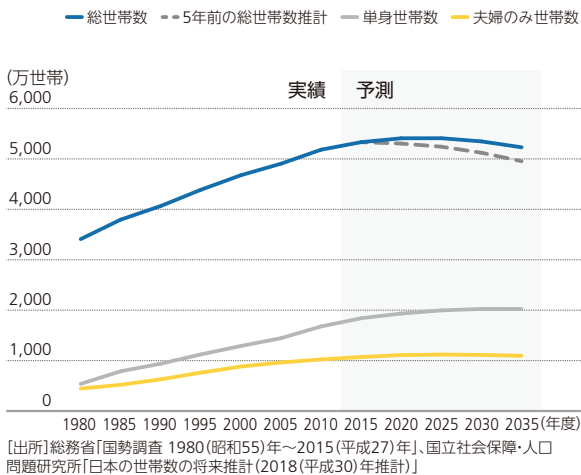


## 社会変化に対する対応

### 単身世帯の増加

総世帯数が2023年にピークを迎えたのち減少に転じる一方、単身世帯数は2032年まで増え続け、その後横ばいで推移する見通しです。

#### 各種世帯数の推移実績・予測



### 「自分らしい暮らし」を実現する 単身世帯向け新商品を積極開発

大東建託(株)は、単身世帯が求める「自分のスタイルに合わせた暮らし」を実現する単身世帯向け新商品「CONTE COCO(コンテココ)」を2017年11月に発売しました。マルチデスク、キッチンシェルフ、インテリアフック等、単身世帯に人気の高いアイテムを揃えた新たなDK SELECTアイテム「くらし@one(アットワン)」を初めて採用しています。



玄関脇にコートなどを掛けておくことが可能

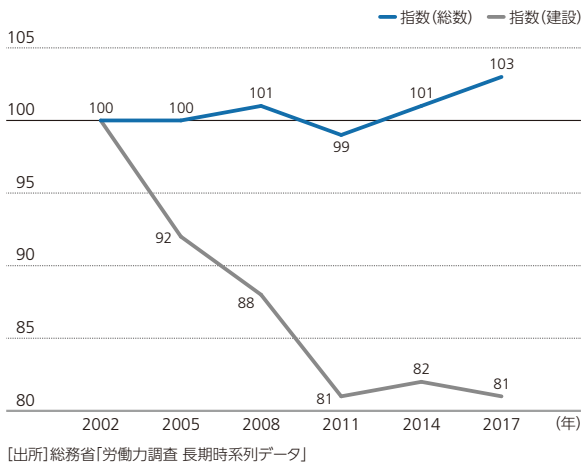


玄関には奥行き深いマルチクロークを設置

### 技術者・職人不足による工期の長期化

2002年から2017年にかけて、総労働者数がほぼ横ばいで推移しているのに対し、建設業従事者は2割近く減少しています。

#### 建設業従事者の推移

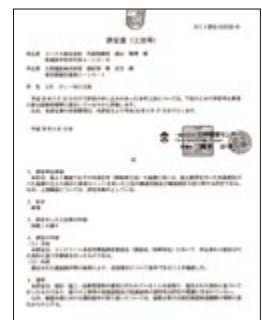


### 高品質と工期短縮を実現する 新基礎工法「DK Hi-MS工法」を開発

高品質と工期短縮を可能にする新しい基礎工法「DK Hi-MS工法」をメークス(株)と共同開発し、2017年11月より実棟検証を開始しました。「DK Hi-MS工法」は、これまで基礎には使われていなかった鉄骨と鉄筋コンクリートを組み合わせた基礎工法で、工場一括生産によるユニット化により、品質確保と施工管理の省力化、および工期短縮を実現します。



鉄骨・鉄筋の組み立て例



工法評定書

## 不動産事業

多様化するニーズにきめ細かく対応するとともに、IT先端技術による利便性の向上と効率化を図り、高い入居率を維持します。

常務取締役 不動産事業本部長  
竹内 啓



### 2017年度の事業概況

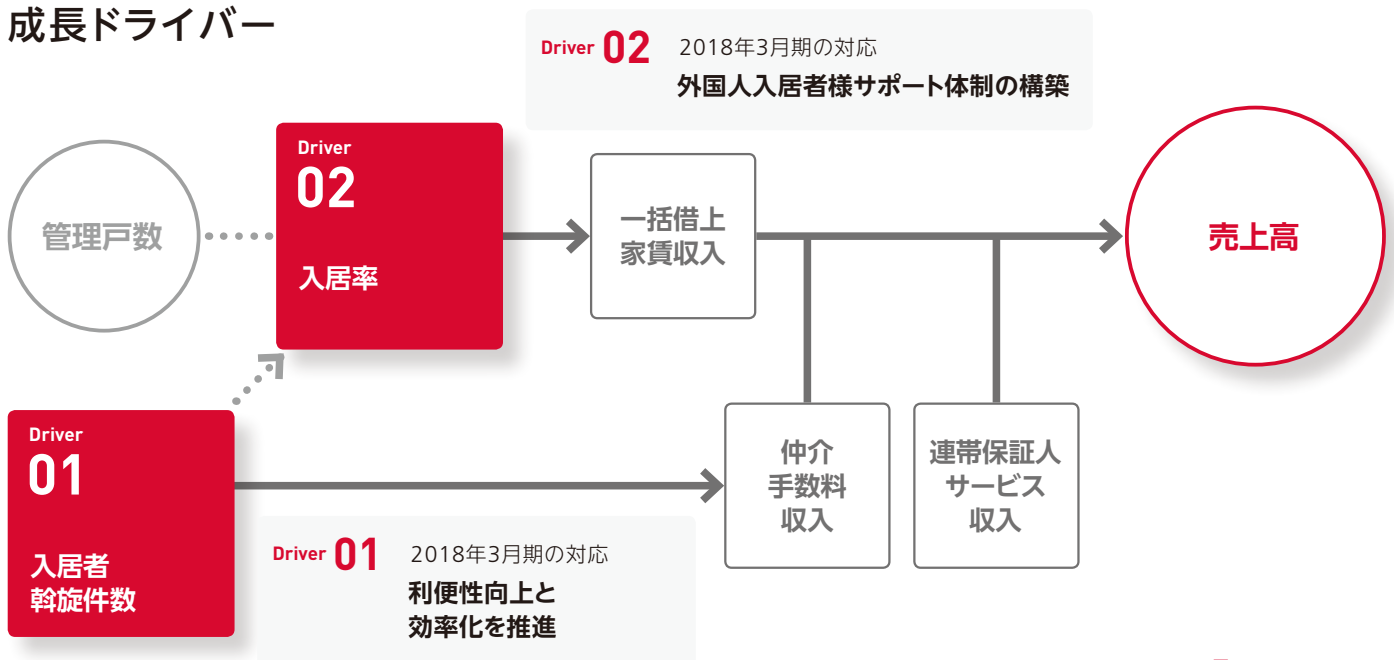
#### 営業利益が二桁伸長

不動産事業では、「賃貸経営受託システム」による一括借上建物の増加や「連帯保証人不要サービス」の利用者拡大などにより、売上高は8,713億円(前期比5.7%増)、売上総利益は790億円(同8.8%増)となり、営業利益は334億円(同12.9%増)に伸長しました。入居者斡旋件数は、賃貸仲介ブランド「いい部屋ネット」の新CM放映や年間プロモーションに注力した結果、296,018件(前期比5.2%増)とな

り、期末の賃貸住宅家賃ベース入居率も97.2% (前年同月比0.3P上昇)と高水準を維持しています。

2019年3月期は、高齢者、外国人、ペット共生住宅希望者など、多様化する入居者様ニーズに合わせたきめ細かいサービスの提供に加え、「いい部屋ネット」のさらなる浸透強化や販売促進キャンペーンの継続により、売上高は9,200億円(前期比5.6%増)、売上総利益は835億円(同5.6%増)、営業利益は371億円(同11.0%増)を見込んでいます。

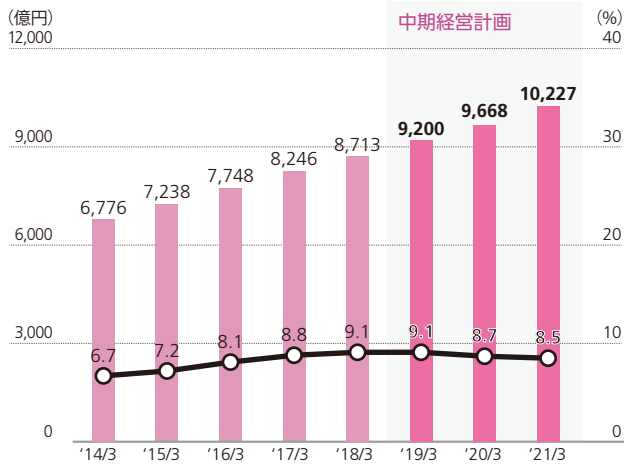
### 成長ドライバー



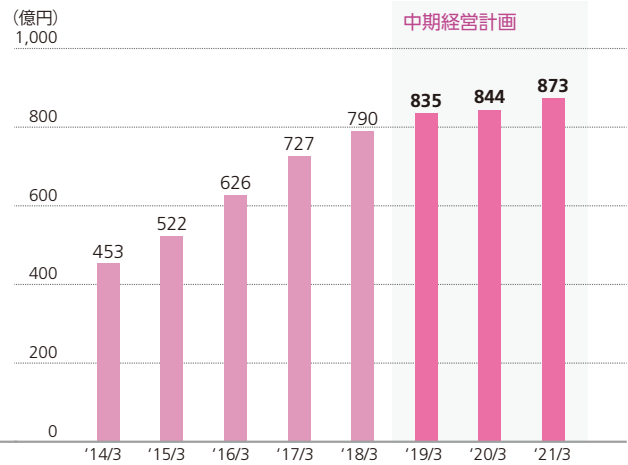
注)コントロールできるのは、■の指標のみ

## 中期経営計画

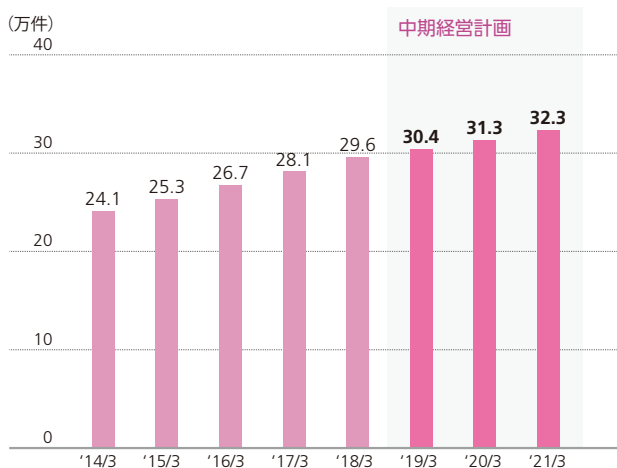
### 売上高(億円)／売上総利益率(%)



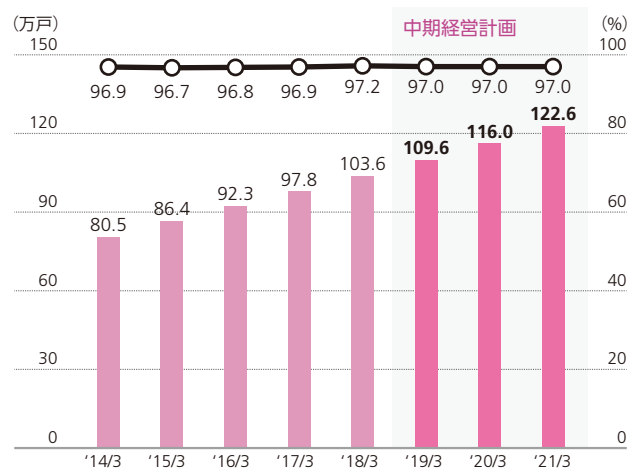
### 売上総利益(億円)



### 入居者斡旋件数(万件)



### 賃貸住宅管理戸数(万戸)／賃貸住宅家賃ベース入居率(%)



## Topics

### 全自動賃貸住宅を目指して

#### スマート賃貸住宅の実証試験を開始

大東建託(株)は、東京電力パワーグリッド(株)が提供する宅内IoTプラットフォーム、および家電・設備の一括制御を可能にする(株)ギガプライズのIoTプラットフォームサービス「LiveSmart(リブスマート)」を活用したスマート賃貸住宅の実証試験を2018年3月より開始しました。AIスピーカーに声を掛けるだけで事前の設定通りに家電を操作してくれるホームオートメーションシステムや、スマートロックを活用した自宅不在時サービスなど、2018年度内の本格運用を目指し、検証・評価を行っていきます。



#### ホームオートメーションシステム

例えば帰宅時に「ただいま」と言うだけで、事前に設定されたお好みの住環境に。

成長ドライバーに対する対応

Driver

01 入居者斡旋件数 ▶▶ 入居斡旋活動にIT先端技術を積極導入し、利便性向上と効率化を推進

入居者様の利便性向上、および当社グループの業務効率化を目指し、積極的にIT先端技術の導入・活用を推進しています。

大東建託(株)では、より手軽でスピーディなお部屋探しを提供するため、AI(人工知能)を搭載したチャットボット「アラビット君」を開発し、2017年12月より大東建託リーシング(株)でサービスを開始しました。24時間いつでも気になるお部屋のお問い合わせをすることができるため、ライフスタイルに合わせた無理のないお部屋探しが可能です。また大東建託リーシング(株)では、国土交通省のガイドライン改正に合わせ、賃貸借契約の際に対面での説明が義務付けられて

いる「重要事項説明」を、テレビ電話システムを用いてオンラインで行うことができる「いい部屋ネット オンライン重要事項説明」を2017年11月より導入しました。これにより、入居者様ご自身のスマートフォンやタブレット、カメラつきパソコン等を利用して重要事項説明を受けられるようになり、来店困難な方や遠方にお住まいの方でも、当社グループが管理する賃貸住宅を契約できるようになりました。今後も利便性の高い機器やサービスを積極的に活用し、時間や場所に制約されないお部屋探しサービスを提供することで、入居者斡旋件数の拡大を図ります。

Driver

02 入居率 ▶▶ 外国人入居者様サポート体制の構築

今後増加が見込まれる外国人労働者や外国人留学生にとって、住居の選択はその後の生活を左右する重要な要素であると考えています。慣れない環境でも安全・安心に暮らしていただくため、当社グループでは外国人入居者様サポートを徹底しています。

大東建託(株)では、外国人専門の保証機関(株)グローバルトラストネットワークスと提携し、外国人専門の賃貸住

宅保証サービスを導入しています。これにより、外国人入居者様にとって大きな負担となっている保証人探しが不要となり、契約から入居までをスムーズに進めることができます。また、2018年5月より、外国人入居者様が理解しづらいゴミの出し方や家賃の支払い方など、日本での生活におけるルールやマナーをポイントを押さえて紹介する、5カ国語に対応した「新生活サポート動画」の運用も開始しました。



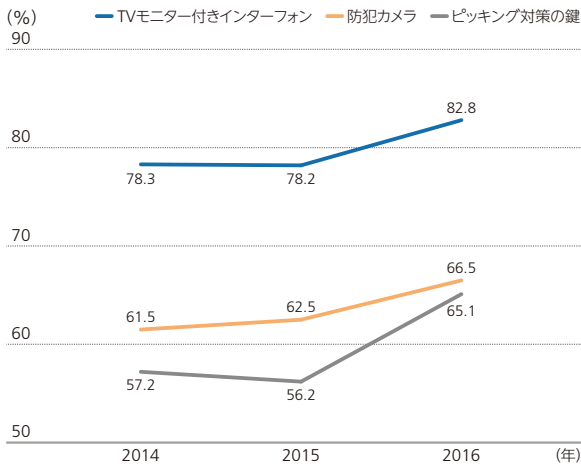
新生活サポート動画イメージ。英語・中国語・韓国語・ポルトガル語・スペイン語の5カ国語に対応。

## 社会変化に対する対応

### セキュリティ・BCPなど消費者意識の向上

テレビモニター付きインターフォンや防犯カメラなど、セキュリティ設備の需要は年々高まっています。

次に引っ越すときに欲しい設備



[出所]リクルート住まいカンパニー「2016年度 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査 (首都圏版)」(2017年9月)

### 「防犯優良賃貸※1」登録第1号が完成

大東建託(株)は、2017年2月、一部基幹商品において「防犯優良賃貸」のシリーズ認定※2を取得し、同年9月、全国初となる「防犯優良賃貸」登録第1号の賃貸集合住宅を完成させました。今後は全ての基幹商品にて「防犯優良賃貸」のシリーズ認定取得を目指すとともに、防犯設備の組み合わせを選択できる独自の防犯ブランド「DK SELECT セキュリティ」の拡大を推進していきます。

※1 第三者機関(全国防犯協会連合会、一般財団法人ベターリビング)が設けた防犯に関する認定制度

※2 規格化された集合住宅について、その設計・施工・管理が認定基準に適合しているか審査を受け、あらかじめ認定を受けるもの。



録画機能付きTVインターフォンと警報装置

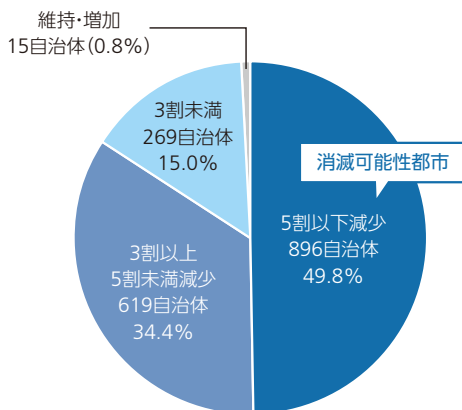


5分以上の抵抗時間を有するメモリーキーと防犯サムターン

### 地方の人口・世帯数の減少による住民不在地域の増加

2040年時点で、若年女性人口が5割以下に減少する市区町村は、896にのぼると予測されています。

若年女性人口の変化率でみた自治体数(2040年時点)



[出所]日本創成会議・人口減少問題検討分科会「ストップ少子化・地方元氣戦略」(2014年5月)

### 賃貸に特化した独自のマーケティング

当社グループでは、全国の居住エリアを約4,600に区分けし、市場調査専門スタッフが、最新の家賃動向と建物供給動向をもとに1年間の空室率を予測、3カ月ごとに供給計画の見直しを行っています。それを基に建築促進エリア、条件付建築促進エリア、一時休止エリアに細分化し、実需に沿った建物供給計画を実施しています。

2017年4月には、当社保有の全国土地情報管理システム「DK MAP」の運用を開始し、供給計画や家賃審査業務の効率化と正確性の向上を実現しています。



供給計画エリアを地図上で家賃変動状況や供給動向を確認可能

## その他事業

「エネルギー事業」「介護・保育事業」「海外事業」を  
新コア事業と位置付け、コアビジネスとの  
シナジー発揮により、事業拡大を目指します。



取締役 関連事業本部長  
介護・保育事業、  
海外事業担当  
内田 寛逸

取締役 関連事業本部長  
エネルギー事業担当  
中川 健志

## 2017年度の事業概況

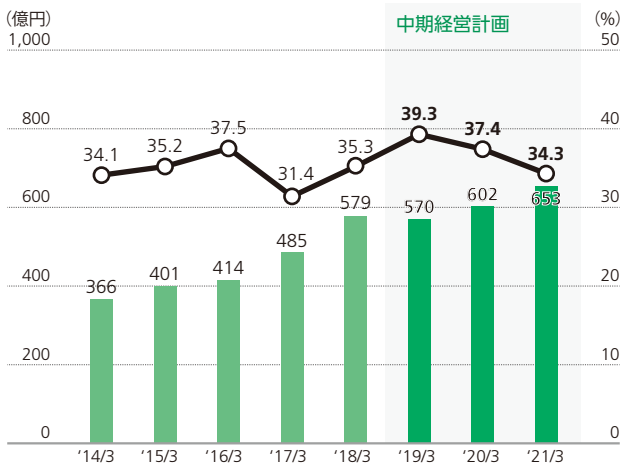
### 各サービスとも利用者拡大により 売上・利益が大幅増

その他事業では、ガスパルグループのLPガス供給戸数の増加、ケアパートナー(株)のデイサービス施設利用者数の増加、少額短期保険ハウスガード(株)の契約数の増加等により、売上高は579億円(前期比19.5%増)、売上総利益は204億円(同34.2%増)、営業利益は108億円(同45.6%増)と大幅に拡大しました。

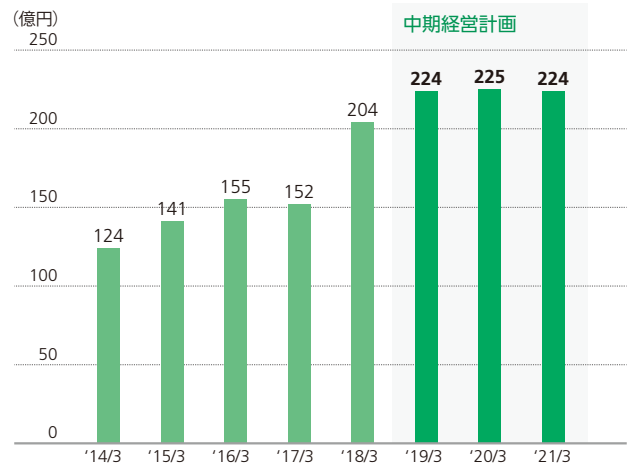
2019年3月期の売上高は570億円(当期比1.7%減)の見通しですが、コアビジネスとのシナジーが高い事業に注力することで、売上総利益は224億円(同9.5%増)、営業利益は117億円(同7.5%増)を見込んでいます。今後も当社グループは、コア事業に匹敵する新規収益分野での事業化を目指し、新コア事業と位置付けている「エネルギー事業」「介護・保育事業」「海外事業」を中心としたその他事業の強化を積極的に進めていきます。

## 中期経営計画

売上高(億円)／売上総利益率(%)



売上総利益(億円)



# エネルギー事業

取締役 関連事業本部部长 エネルギー事業担当  
中川 健志

## 2017年度の事業概況

### LPガス供給戸数が二桁成長

ガスパルグループは、大東建託グループが建築する賃貸建物を中心に全国でLPガス供給事業を展開しています。2018年3月期の(株)ガスパルの売上高は250億円(前期比5.9%増)、売上総利益は107億円(同12.0%増)、営業利益は42億円(同12.0%増)でした。また、LPガス供給戸数は30.8万戸(同10.4%増)まで増加しました。

一方で大東エナジー(株)の電力供給サービス「いい部屋でんき」は、電力市場価格の高騰とシステム回収の困難を理由とし、事業を縮小しました。しかしながら、住まいを提供

する当社グループにとって安全で質の高いエネルギーの提供は不可欠です。今後も管理建物へはもちろん、すべての住まいの価値向上につながるエネルギーサービスを提供していきます。



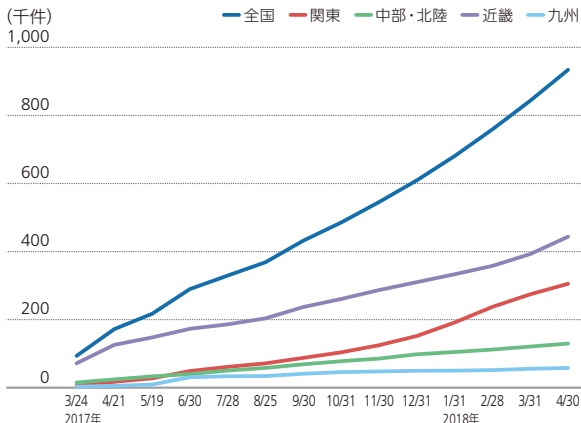
平成29年度 LPガス消費者保安功績者表彰において(株)ガスパル、(株)ガスパル九州が「高圧ガス保安協会会長表彰」をW受賞

## 社会変化に対する対応

### エネルギー小売全面自由化

都市ガス自由化に伴い、2017年4月から2018年4月月末までの契約先の切り替え申込件数は全国で約93万件にのびりました。

全国のスイッチング申込件数の推移



[出所]資源エネルギー庁「ガス小売全面自由化の進捗状況」(2018年4月)

### 東京ガスエリアで都市ガス事業を開始

(株)ガスパルは、2017年4月より開始された都市ガス自由化に伴い、2017年12月より東京ガス(株)の供給区域にて、都市ガス事業「いい部屋ガス」を開始しました。自由化された都市ガス市場においては、ガスの使用量が増えると単価が下がるという料金体系が一般的ですが、「いい部屋ガス」ではガス使用量に関わらず、東京ガス(株)が提供している一般料金から一律3%割引の料金にてガスを提供することで、世帯人員の少ない賃貸入居者様にもご満足いただけるサービスとしています。今後も順次、供給対象エリアを拡大予定です。



## 介護・保育事業

取締役 関連事業本部部长 介護・保育事業担当  
内田 寛逸

### 2017年度の事業概況

#### 介護・保育の両施設ともに拠点を拡大

ケアパートナー(株)は、全国77カ所で高齢者向けデイサービスセンターの運営を行っており、年間延べ利用者数は100万人を超えています。また、ご自宅で「身体介護」「生活援助」を行う訪問介護事業や、介護に関するさまざまな相談に応じる居宅介護支援など、多岐にわたる高齢者向けサービスを提供しています。加えて、認可保育所・小規模保育所の運営を中心とした保育事業(キッズパートナー)も展開しています。

2018年3月期のケアパートナー(株)における売上高

は116億円(前期比2.0%増)、売上総利益は13億円(同3.4%増)、営業利益は3.7億円(同10.5%増)となりました。



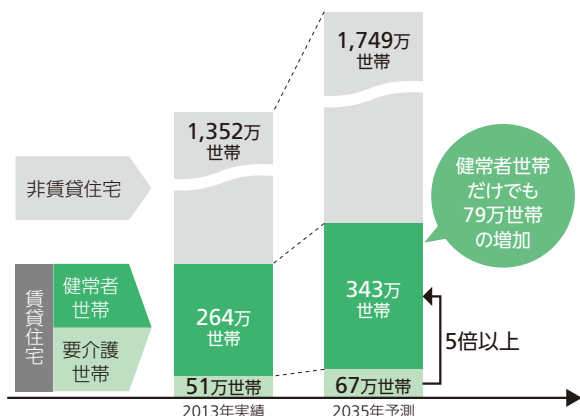
2017年6月より、業務効率化とサービス向上を目指し、ソフトバンクロボティクスの人型ロボット「Pepper(ペッパー)」を一部デイサービスセンターに試験導入しています。

### 社会変化に対する対応

#### 高齢化の進展

増加する65歳以上世帯数の内、賃貸住宅に住む「元気なシニア」世帯は、2035年までに現在の5倍以上に増加すると予測しています。

シニア世帯(65歳以上)の推移予測：健常者世帯が増加



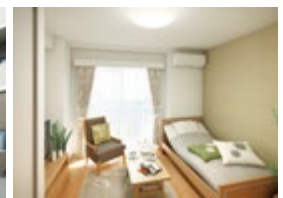
[基礎数値出所] 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推移(2018(平成30)年推計)、総務省「平成25国勢調査」、国土交通省「平成25年住生活総合調査」  
[算出条件] 賃貸住宅世帯比率=19.0%、健康者世帯比率=83.6%

#### サービス付き高齢者向け住宅 「エルダーガーデン築瀬」入居者募集開始

大東建託パートナーズ(株)は、アクティブシニアの方にもご満足いただけるサービス付き高齢者向け住宅「エルダーガーデン築瀬(やなせ)」の入居者募集を、2017年11月より開始しました。各戸とも25㎡以上のゆとりがあり、プライバシーにも十分に配慮した安全かつ安心な居室を確保。また、入居者様同士の交流や、地域の方々にもご利用いただけるコミュニティラウンジも設置しています。さらに、介護専門資格を保有したコンシェルジュサポート等、ケアパートナー(株)による高齢者向け生活支援サービスの提供も行います。



エルダーガーデン築瀬 外観イメージ



居室イメージ



## 2017年度の事業概況

当社グループは、「建設+不動産」の「コア事業」で蓄積したノウハウを生かし、海外事業展開を進めています。

アジアにおいては、マレーシアのクアラルンプールに、自社で開発した5スター高級ホテル「ル メリディアン クアラルンプール」を所有しています。また、2017年11月には、同ホテルに隣接した「ヒルトンホテル」を運営するDaisho Asia Development (M) Sdn. Bhd.の全株式(約137億円)を取得しました。

米国では、現地デベロッパーと共同で開発した賃貸マンションを、DAITO KENTAKU USA, LLCを通じて保有してい

ます。今後も、対象国の法整備状況やマーケット状況などを見極めながら、海外での収益不動産開発・保有・管理運営を検討していきます。



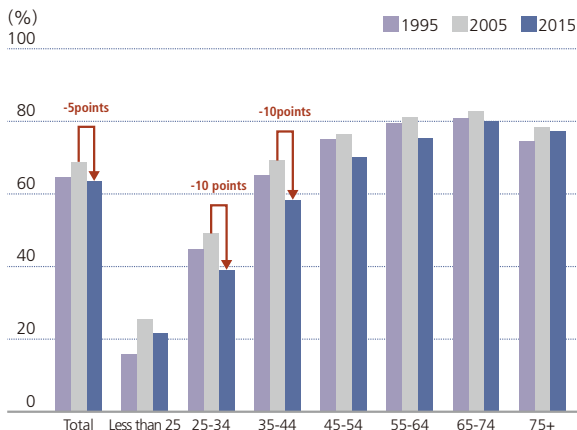
マレーシアに所有するホテル  
左: ヒルトンホテル 右: ル メリディアン

## 社会変化に対する対応

### 米国における賃貸需要の拡大

米国では、サブプライムローン問題の発生以降、主に若年層を中心に住宅取得率が低下し、賃貸住宅の需要が拡大しています。

年齢別住宅取得率



[出所] U.S. Census Bureau

### 海外有望市場で不動産開発・投資を促進

大東建託(株)は米国において、現地の有力な不動産開発会社であるコムストック社とともに、ワシントンDC郊外に21階建て448戸の賃貸マンション開発を行いました。2016年4月に完成し、2017年には稼働率95%に到達しました。今後も同賃貸マンションの稼働率と家賃動向を注視しつつ、米国での新たな不動産開発事業を検討していきます。



共同開発を行った「BLVD | RESTON STATION」

## その他事業

### 2017年度の事業概況

当社グループでは、建物賃貸事業に関わる多種多様な事業を展開しています。入居者様向けに家賃保証・賃貸保証サービスを提供するハウスリーブ(株)では、加入者数を増やし、売上高が109億円(前期比12.9%増)となりました。また、オーナー様・入居者様の家賃や家財を補償する少額短期保険ハウスガード(株)は、契約数の増加により売上高が24億円(前期比23.5%増)に拡大しました。

その他、クレジットカード決済の普及していない不動産業界において、業界最低水準の手数料によるクレジットカード決済サービスを提供するハウスペイメント(株)、不動産管理

信託サービスや資産承継コンサルティングサービスを提供する大東みらい信託(株)など、建物賃貸事業だけにこだわらない、暮らしを豊かにするサービスをグループ全社で提供していきます。



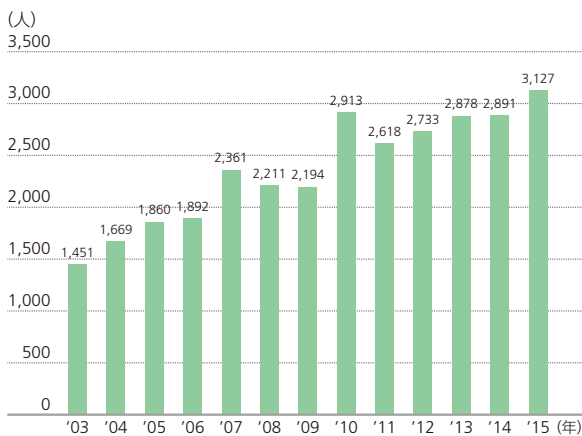
特例子会社大東コーポレートサービス(株)は2017年9月に平成29年度「障害者雇用職場改善事例」において「優秀賞」を受賞しました。

### 社会変化に対する対応

#### 孤独死の増加

東京23区における一人暮らしで65歳以上の方の自宅での死亡者数が、増加傾向をたどっています。

65歳以上の一人暮らし死亡者のうち、自宅での死亡者数



[出所]東京都福祉保健局東京都監察医務院「東京都23区内における一人暮らしの者の死亡者数の推移」

#### 「新リバップガード」の販売開始

少額短期保険ハウスガード(株)は、2017年6月より、「賃貸住宅入居者あんしん総合保険「新リバップガード」」の販売を開始しました。2014年12月の販売開始以来、6万件のお申し込みをいただいた「リバップガード」に代わる新商品で、補償対象の拡大に加え、入居者死亡時の修理費用について貸主請求を可能にするなど、社会情勢の変化に対応し、補償内容を充実させています。

#### 入居者死亡特別費用保険金

被保険者が借用住宅内で死亡したことによって借用住宅に損害が発生し、修理すべき者が自己の負担で修理した場合に補償します。

#### お支払いする保険金の額

修理費用の実費(1回の事故につき100万円が限度)

# コーポレート・ガバナンス

## ▶ コーポレート・ガバナンスの基本方針

ステークホルダーの皆さまと共に成長する企業を目指しガバナンスをより一層強化します

当社では、株主様をはじめとするすべてのステークホルダー(利害関係者)にとって企業価値を最大化すること、経営の透明性・効率性を向上させることをコーポレート・ガバナンスの基本方針としています。

このため、経営の意思決定・監督体制と業務の執行体制の分離を推進し、迅速かつ効率的な経営・執行体制の確立を図り、社外取締役の参加による透明性の高い経営の実現に取り組んでいます。

## ▶ 重要な経営指標・株主還元方針

### 重要な経営指標

目標	2018年3月期
売上高営業利益率 7%以上	8.1%
ROE 20%以上	30.5%

### 株主還元方針

総還元性向 80%	配当性向 50%
	自己株式の取得・消却 30%*

\* 連結当期純利益が100億円を超え、かつ大型の資金需要がないなど、一定の条件を満たしている場合に実施

## ▶ 大東建託グループのコーポレート・ガバナンスの特徴

### 1. 実効性および透明性の高い経営

取締役会においては、独立社外取締役3名を選任し、株主様をはじめとするステークホルダーの視点に立った発言を行うことで、実効性の高い経営の監督体制を確保しています。また、当社の監査役4名は全員が社外監査役であり、独立した立場から取締役の業務執行の適法性を監査しています。

### 2. 公正かつ透明性の高い手続きによる取締役の選任・評価

年1回、取締役同士が業務執行・経営の監督機能について相互に定量評価を実施しています。その結果をもとに、社外役員7名(社外取締役3名+監査役4名)と代表取締役で構成するガバナンス委員会(議長は筆頭独立社外取締役)にて、最終評価および次年度の取締役候補者案を審議します。

### 3. 中長期的な業績向上と企業価値向上を目的とした業績連動型の報酬

企業業績、関連する業界の他社の報酬、従業員の昇給率、勤続年数に加え、各取締役・監査役の経営能力、功績、貢献度なども考慮し基本報酬を決定しています。加えて、中長期的な

業績と企業価値向上への貢献意欲を高め、株主様との価値共有を進めるために、株式報酬型ストックオプションを2011年度から導入しました。賞与は、連結当期純利益に取締役会で定めた一定の比率で総額を算出し、各取締役の貢献度などを考慮して支給額を決定しています(社外取締役は対象外)。

### 4. 取締役60歳定年制

取締役は満60歳を迎えた年度の3月末をもって業務執行を離れ、6月の定時株主総会の終了をもって退任します。退任後は相談役や顧問等のいかなる立場でも会社にとどまらないことを定め、経営の循環を促す仕組みとしています。

### 5. 資質を備えた独立社外役員を選任

社外役員に定める資質としての「選任ガイドライン」、独立役員の選定基準を明確化するための「独立性基準」を制定しています。経営・企業法務・ガバナンスなど、取締役会の審議・決定内容を直接的に監督でき、戦略や中期経営計画の策定、その他会社経営上の案件に対して、自己の知見、専門性、経験を踏まえた助言や指導が行える者を選定基準としています。

## コーポレート・ガバナンス

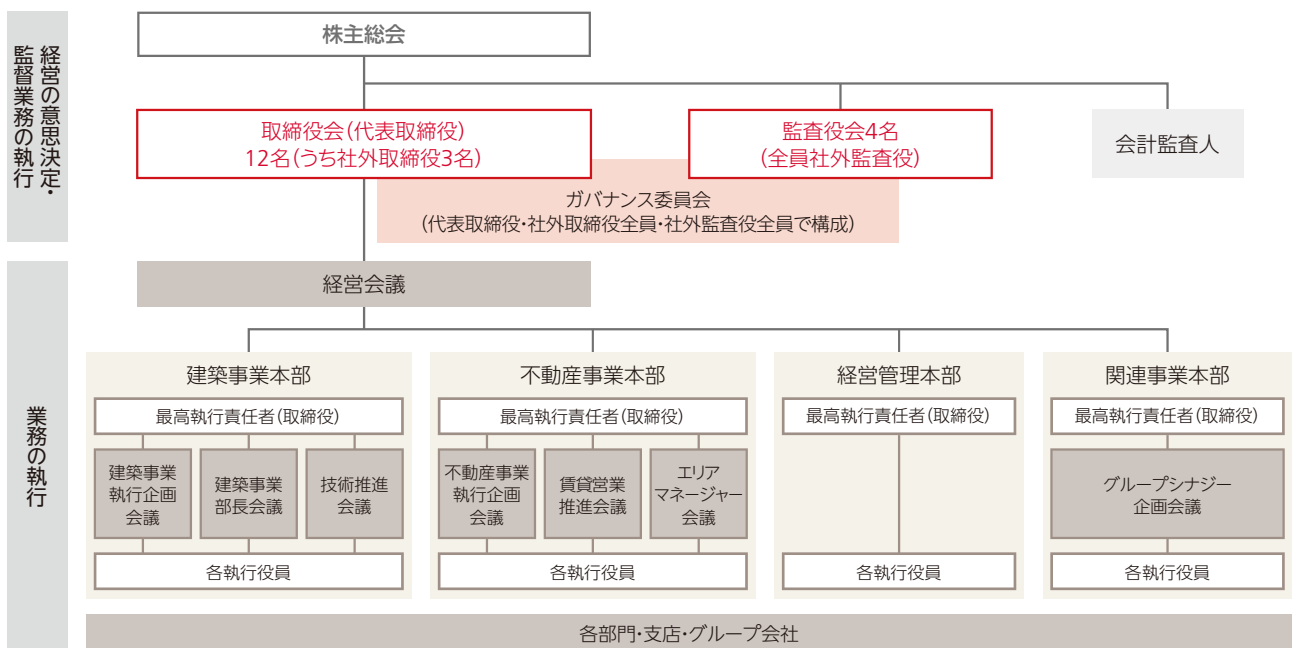
### ▶ ガバナンス体制の変遷

	1974年	1989年	2000年	2005年	2011年	2013年	2012年
監督と執行の分離	創業	名古屋証券取引所第二部に上場	2000年 執行役員制度導入				
取締役の任期		1989年 取締役60歳定年制度導入					
取締役の報酬					2011年 株式報酬型ストックオプション導入		
社外取締役				2005年 1名選任	2011年 2名選任	2013年 3名選任(2015年より、うち1名女性を選任)	
社外監査役	1986年 1名選任	1989年 3名選任	1999年 4名選任(4名全員が社外監査役)				
任意の委員会							2012年 評価委員会(現:ガバナンス委員会)設置

### ▶ 経営体制図

機動的な意思決定を実現するため、経営の意思決定・監督機関としての取締役会と、その意思決定に基づく業務執行機能の分離を目的として執行役員制度を導入しています。

また、当社の事業領域を「建築事業本部」「不動産事業本部」「経営管理本部」「関連事業本部」に区分し、事業領域ごとに最高執行権限を持つ最高執行責任者を取締役の中から配置するとともに、業務執行の決裁権限を、必要に応じて経営会議に委嘱することで、取締役会が経営に関する重要事項の決定を行っています。



#### 取締役会

当社および当社グループの各事業分野に精通する取締役と、弁護士や企業経営経験者など専門分野に精通した社外取締役で構成され、法令および定款に定められた事項、当社およびグループ会社の重要事項等を決定するとともに、各取締役から業務執行状況の報告を受けています。

#### 監査役会

公認会計士、弁護士、監督行政経験者など、専門分野に精通した社外監査役で構成され、監査方針に従い、取締役の職務遂行状況について監視を行うとともに、監査に関する重要事項の報告・協議および決定を行っています。また、監査役の中から常勤監査役を選定し、取締役会のほか、経営会議などの業務執行における重要な会議に出席し、職務の執行状況の把握を行っています。

#### 取締役会の評価

当社は、代表取締役、社外取締役全員および社外監査役全員で構成されるガバナンス委員会が中心となり、毎年第3四半期に業務執行取締役同士の相互評価やガバナンス委員会によるヒアリングを行うとともに、ガバナンス委員会による相互評価等の結果確認を通じて、取締役会の実効性の分析や評価を行っています。

## ▶ ガバナンス委員会

業務執行取締役の評価および次期執行体制案や取締役候補者案の審議等を行う“任意の委員会”

### ガバナンス委員会の構成

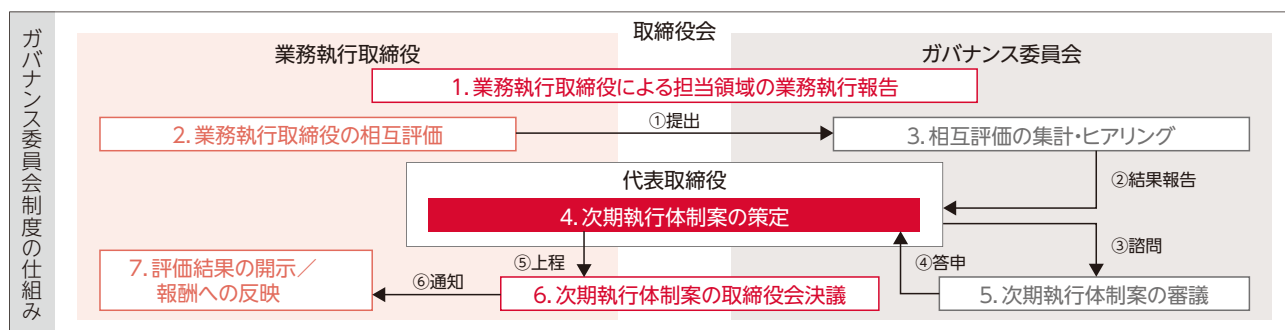
代表取締役、社外取締役全員および社外監査役全員で構成

### ガバナンス委員会の機能

- ① 業務執行取締役の相互評価結果の集計・報告
- ② 代表取締役が策定した次期執行体制(取締役・執行役員)案、および取締役候補者(再任・新任)案の審議・答申  
※ガバナンス委員会の事前審議を経なければ、代表取締役は次期執行体制案および取締役候補者案を取締役に上程できない。
- ③ 業績連動報酬案の審議・答申
- ④ コーポレート・ガバナンスのあり方に関する検討・提言

## ▶ ガバナンス委員会による取締役の評価制度

業務執行取締役の評価および取締役候補者の選任は、「ガバナンス委員会」(委員長:筆頭独立社外取締役)が中心となり、業務執行取締役の相互評価結果に基づいて実施しています。



1. 業務執行報告	業務執行取締役が取締役会で担当領域に関する業務執行状況を報告
2. 相互評価	業務執行取締役が相互に業務執行および経営の監督機能に関して評価を実施
3. 集計・ヒアリング	ガバナンス委員会委員長(筆頭独立社外取締役)が相互評価結果を集計し、個別ヒアリングを実施して代表取締役へ結果を報告
4. 次期執行体制案の策定	相互評価結果を踏まえ、代表取締役が次期執行体制案を策定し、ガバナンス委員会へ諮問
5. 次期執行体制案の審議	ガバナンス委員会は次期執行体制案が相互評価結果と齟齬がないか審議のうえ答申
6. 次期執行体制案の決議	取締役会で次期執行体制案を決議
7. 評価結果の開示／報酬への反映	評価結果を業務執行取締役へ開示、報酬へも反映

## ▶ 取締役会全体の実効性評価



### <2017年3月期の評価結果の概要>

当社取締役会では、取締役会全体の実効性の分析・評価について、取締役会の経営機能・監督機能、社外取締役の活動と貢献、取締役・執行役員の選任プロセスの客観性とシステム化、組織トップのリーダーシップなどの観点から確認した結果、概ね良好に運用されており、現時点では大幅な改善に着手すべき事項はないものと評価しております。

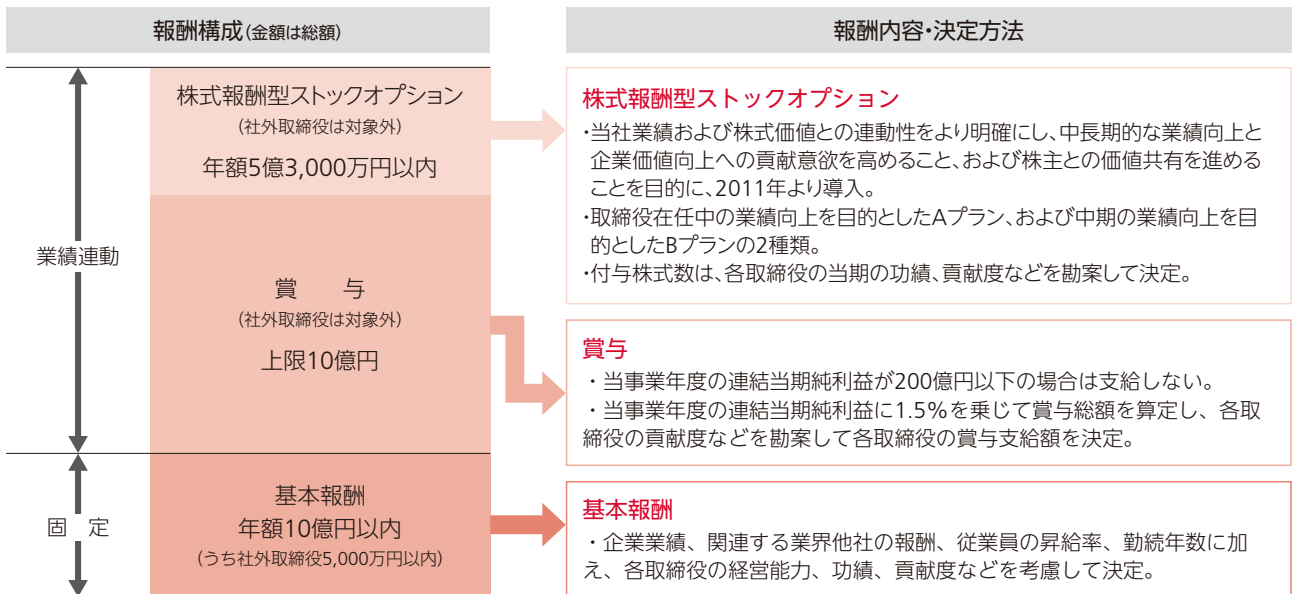
## コーポレート・ガバナンス

### ▶ 取締役の報酬制度

企業業績、関連する業界他社の報酬、従業員の昇給率、勤続年数などに加え、各取締役の経営能力、功績、貢献度などを考慮して基本報酬を決定しています。

賞与は、連結当期純利益に取締役会で定めた一定の比率を乗じて総額を算出し、各取締役の貢献度などを考慮して支給額を決定しています。(社外取締役は対象外)

また、退職慰労金制度の廃止に伴い、2011年より株式報酬型ストックオプションを導入しています。(社外取締役は対象外)



<参考>2018年3月期 役員報酬支給総額給

(百万円)

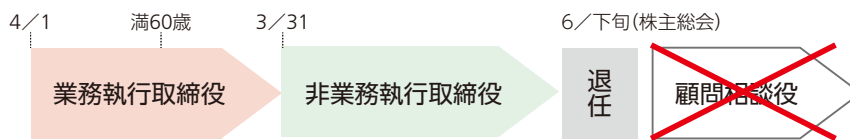
支給人数 (内、社外役員)	報酬等の種類別の総額			総額
	基本報酬	賞与	ストックオプション	
19(8)	474(95)	682(40)	307(—)	1,465(135)

※上記の支給人数には、2017年6月28日開催の定時株主総会にて任期満了にて退任した取締役3名、及び社外役員1名を含んでいます。

### ▶ 経営循環の仕組み

取締役60歳定年制

- ・業務執行取締役は、満60歳に達した年度末(3月31日)をもって業務執行を離れ、4月1日より非業務執行取締役(非常勤)となる。
- ・6月の株主総会をもって取締役を退任する。
- ・取締役退任後は、顧問・相談役などいかなる役職にも就かない。



※代表取締役は最少任期を4年(2期)とする。

世襲制の排除

- ・上級管理職(次長職以上)の二親等以内の親族の大東建託グループへの入社を認めず、世襲制を排除。



コーポレート・ガバナンスに関するより詳細な情報は、下記WEBサイトをご覧ください。

<http://www.kentak.co.jp/corporate/ir/governance/top.html>

## ▶ 社外役員の選任ガイドライン

当社の社外役員および社外役員候補者は、以下の基準を満たす者とする。

1. 経営・企業法務・ガバナンスなど、取締役会の審議・決定内容を直接的に監督できること。
2. 成長戦略の策定、経営戦略の決定、中期経営計画達成等に関して自己の知見・見識を反映させることができること。
3. その他の会社経営上の案件に対して、自己の知見、専門性、経験を踏まえた助言・指導が行えること。

## ▶ 社外役員の独立性基準

当社の社外役員および社外役員候補者は、当社が定める以下の独立性基準を満たす者とする。

なお、対象期間は、以下1については現在および期限の定めのない過去とし、2～5については現在および過去10年間とする。

### 1 当社グループ関係者

当社、当社の子会社<sup>(注1)</sup>および関連会社<sup>(注2)</sup>(以下「当社グループ」という)の取締役(社外取締役は除く)、監査役(社外監査役は除く)、会計参与、執行役、執行役員又は使用人(以下「取締役等」という)でないこと。

### 2 議決権保有関係者

- ① 当社の10%以上の議決権を保有する株主又はその取締役等でないこと。
- ② 当社グループが10%以上の議決権を保有する会社の取締役等でないこと。

### 3 取引先関係者

- ① 当社グループとの間で、双方いずれかの連結売上高2%以上に相当する金額の取引がある取引先の取締役等でないこと。
- ② 当社グループの主要な借入先(当社連結総資産の2%以上に相当する金額の借入先)である金融機関の取締役等でないこと。
- ③ 当社グループの主幹証券会社の取締役等でないこと。

### 4 専門的サービス提供者(弁護士、公認会計士、コンサルタント等)

- ① 当社グループの会計監査人である公認会計士又は監査法人の社員、パートナー若しくは従業員でないこと。
- ② 公認会計士・税理士・弁護士・その他コンサルタントとして、当社グループから取締役・監査役報酬以外に、年間1,000万円以上の報酬を受領している者でないこと。

### 5 その他

- ① 上記1～4に掲げる者(重要でない者を除く)の二親等以内の親族でないこと。
- ② 当社グループとの間で、役員が相互就任している会社の取締役等でないこと。
- ③ 当社グループとの間で、株式を相互保有している会社の取締役等でないこと。

(注)1.「子会社」とは、財務諸表等規則第8条第3項に規定する子会社をいいます。  
2.「関連会社」とは、財務諸表等規則第8条第5項に規定する関連会社をいいます。

	氏名	職業等	専門性					活動状況
			企業経営	金融	財務会計	法律	行政経験	
社外取締役	山口 利昭	弁護士	—	—	—	●	—	取締役会 92.3%(13回中12回)出席
	佐々木 摩美	元外資系金融機関 マネジメント	—	●	—	—	—	取締役会 100%(13回中13回)出席
	庄田 隆	元企業経営者	●	—	—	—	—	取締役会 100%(10回中10回)出席
社外監査役	鶴野 正康	公認会計士 元企業経営者	●	—	●	—	—	取締役会 100%(13回中13回)出席 監査役会 100%(13回中13回)出席
	蜂谷 英夫	弁護士	—	—	—	●	—	取締役会 100%(13回中13回)出席 監査役会 100%(13回中13回)出席
	二見 和光	コンサルタント 元監督行政経験者	●	—	—	—	●	取締役会 100%(13回中13回)出席 監査役会 100%(13回中13回)出席
	藤巻 和夫	コンサルタント 米国公認会計士	—	—	●	—	—	取締役会 100%(13回中13回)出席 監査役会 100%(13回中13回)出席

## 社外取締役インタビュー

業績とESGを両輪としてバランス良く  
経営していくための助言に加え、  
後継者育成計画のさらなる充実と2019年度以降の  
トップ選任に尽力いたします。

社外取締役  
ガバナンス委員会委員  
佐々木 摩美



### Q1 社外取締役として佐々木取締役様に求められている 役割について、ご自身のご認識をお聞かせください。

中長期的な企業価値の向上と株主の利益保護のため、  
独立した立場から経営の監督に最善を尽くすことだと考え  
ています。また株主、従業員、顧客、地域社会等、全てのス  
テークホルダーに対する利益のバランスに留意することも  
求められていると認識しています。

大東建託(株)の株主構成を見てみると、57%が海外の  
機関投資家、25%が国内の機関投資家と、80%を超える  
株式を機関投資家が保有しています。私はグローバル展開  
をする米国を本拠地にした金融機関で仕事をしておりました  
ので、国内外の機関投資家の投資姿勢や判断に触れる機  
会が多くありました。こうした経験や理解をベースにした取  
締役会での発言や意見も期待されているであろうと自負し  
ております。

また、当社では初めての女性取締役ということから、「女  
性の活躍推進」の分野でのリーダーシップも期待されて  
いるでしょう。外資系金融機関で仕事をしてきた経験から  
は「ビジネス上の判断に男女の差異はない」という確信を  
持っています。一方で、伝統的な日本社会において女性が  
社会で活躍する機会を得ることの難しさや、子育てをしながら  
仕事をする苦勞も体験しました。私自身の経験を背景とし  
た、業務執行に関与しない範囲でのアドバイスも大いに期  
待されていると思います。

### Q2 2017年度の当社経営について通信簿をつけると したら、どのような評価になりますか(5段階評価)。 また、その理由をお聞かせください。

8つの項目について、評価とその理由をご説明いたします。

#### ① 中期経営計画の進捗

株主に対する重要なコミットメントである中期経営計画です  
が、概ね目標達成に向けて順調に進んでおり、到達可能ではない  
かと考えていますので「4」と評価します。

#### ② 経営トップのリーダーシップ

2017年度から主要3社体制となりましたが、社内外で強い  
リーダーシップを発揮したが故に、10期連続の増収増益という  
成果を上げており、また主要3社体制が適正に運営されているよ  
うに、担当取締役も各分野においてリーダーシップを発揮してい  
る状況ですので、「5」と評価します。

#### ③ ガバナンスの実効性評価

大東建託(株)は、独自のガバナンス委員会を設置し、体制面・  
運用面ともに適切に機能しています。

ガバナンスコードの改定や組織体制の変革への対応等、さらに  
レベルアップできるという期待を込めて、評価は「4」です。

#### ④ 株主との建設的な対話

評価は「4」です。海外投資家に対しても、経営トップが定期的  
に訪問し、建設的な対話を行っています。今後もさまざまな株主・  
投資家との対話を通して企業価値の向上を図るべきと考えてい  
ます。

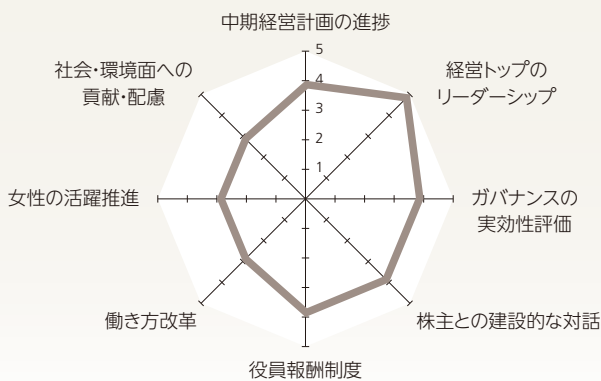
#### ⑤ 役員報酬制度

短期的な業績に偏らず、中長期的な企業価値向上への貢献意  
欲を高める株式報酬型ストックオプションを2011年度より導入し  
ています。ただ、時代やステークホルダーの変化とリンクして今後  
アジャストする必要があると考えていますので、評価は「4」です。

#### ⑥ 働き方改革

大東建託(株)が近年最も力を入れている分野です。2017年  
度だけでも、勤務間インターバル、定年後再雇用の更新限度年齢





#### 経営通信簿（5段階評価）

✓ 中期経営計画の進捗	4
✓ 経営トップのリーダーシップ	5
✓ ガバナンスの実効性評価	4
✓ 株主との建設的な対話	4
✓ 役員報酬制度	4
✓ 働き方改革	3
✓ 女性の活躍推進	3
✓ 社会・環境面への貢献・配慮	3

の引き上げ、一部職種へのフレックスタイム制導入等、多岐にわたる施策を実施しています。併せて、業務フローの見直しやAI等の活用により、生産性の向上を図っています。こうした矢継ぎ早の対応や改善率は「4～5」と評価したいところですが、今後、制度の運用が定着し、結果として現れ、さらなる改善へとつながることを期待して、評価は「3」とします。

#### ⑦ 女性の活躍推進

2015年に社外取締役役に就任してから、さまざまな意見を述べさせていただきました。現在も女性の採用や女性の幹部登用にに向けた環境整備のために、キャリアに応じた女性セミナーへの参加促進や現場で働く女性従業員への支援制度、育児と仕事の両立支援も充実させており、かなり改善が進んでいると感じています。しかし⑥働き方改革と同様、まだ始まったばかりと考えていますので、評価は「3」とします。

#### ⑧ 社会・環境面への貢献・配慮

こちらはさらに取り組む余地があるだろうという期待と、現状の取り組みのアピールが不足しているという意味で「3」と評価します。ZEH基準を満たす賃貸住宅を業界に先駆けて積極展開することで環境貢献をしていますし、介護・保育・エネルギー事業などを通じて社会課題にも対応しています。また、地元木材使用による地域の産業復興や、大東建託グループみらい基金による「地方創生」「災害復興」支援など、地域社会への貢献活動にも取り組んでいます。機関投資家の評価軸でもESGのウエイトが高まっています。今後、社会・環境に対するさらなる能動的・積極的な取り組みと、その情報開示に期待しています。

### Q3 サステナビリティ(持続可能性)の観点から、当社がマテリアリティとして認識すべきことは何だとお考えですか。

ESG、あるいはサステナビリティといった分野は、個人的にも非常に興味のある分野です。

地球、世界、社会が継続できなければビジネスは成立しま

せんので、それらにコミットする事は企業として当然であり、能動的・積極的に取り組まなければならない重要課題だと考えていますが、ESGばかり重要視して目先の業績や株価が下がってしまったら、株主からの賛同は得られません。ESG投資が広がりを見せているのは、長期的にみて合理的な投資であるという確信に近いものがあるからだと考えています。業績とESGを両輪としてバランス良く経営していくことが今以上に必要であり、常にモニタリングしていくべきだと考えます。

### Q4 これまでの議論を踏まえて2018年度特にどのような課題への対応が期待されていますか？

評価項目にもありました高業績の維持、働き方改革、女性の活躍推進、ESGへの積極的な取り組みとESG情報開示の充実について助言していくことはもちろんですが、2018年度後半の最も重要な課題は2019年3月に予想される経営トップ交代への対応です。当社では業務執行取締役の定年を60歳とし、退任後は顧問・相談役などいかなる役職にも就かないという規定が1989年からあります。取締役退任後に役職に就かないという規定は、ガバナンス上においては非常に有益です。しかし、高齢社会、労働人口減少による定年延長の潮流を鑑みると、取締役の60歳定年という規定は見直しのための検討も必要だと考えています。

経営トップが代わっても成長が維持できるのかといった懸念を、株主をはじめとするステークホルダーの皆様がいだかれることのないように、後継者育成計画をさらに充実させた上で、2019年度以降の経営トップ選任に尽力いたします。

# 役員一覧

## 取締役



### 熊切 直美

代表取締役 社長

- 1984年 4月 当社入社
- 2001年 4月 執行役員住宅販売部長
- 2004年 6月 取締役テナント営業統括本部長
- 2006年 4月 常務取締役業務本部長兼法務部長
- 2011年 4月 専務取締役執行役員東日本営業本部長
- 2013年 4月 代表取締役社長執行役員建築事業本部・経営管理本部担当
- 2016年 4月 代表取締役社長建築事業本部・経営管理本部担当
- 2017年 4月 代表取締役社長(現任)



### 小林 克満

専務取締役 建築事業本部長

- 1986年 2月 当社入社
- 2011年 4月 執行役員営業統括部長
- 2012年 4月 常務執行役員営業統括部長
- 2012年 6月 取締役常務執行役員営業統括部長
- 2016年 4月 常務取締役営業統括部長
- 2017年 4月 常務取締役建築事業本部長
- 2018年 4月 専務取締役建築事業本部長(現任)



### 川合 秀司

常務取締役 経営管理本部長 兼 関連事業本部長

- 1989年 4月 当社入社
- 2012年 4月 執行役員経営企画室長
- 2012年 6月 取締役執行役員経営企画室長
- 2013年 4月 取締役執行役員子会社事業本部長兼経営企画室長
- 2014年 4月 取締役常務執行役員経営管理本部長
- 2016年 4月 常務取締役経営管理本部長
- 2017年 4月 常務取締役経営管理本部長兼関連事業本部長(現任)



### 竹内 啓

常務取締役 不動産事業本部長

- 1989年 4月 当社入社
- 2012年 4月 執行役員テナント営業統括部長
- 2014年 6月 取締役執行役員テナント営業統括部長
- 2015年 4月 取締役執行役員中日本建築事業本部長
- 2016年 4月 取締役中日本建築事業本部長
- 2017年 4月 取締役不動産事業本部長
- 2018年 4月 常務取締役不動産事業本部長(現任)



### 内田 寛逸

取締役 関連事業本部長

- 1987年 8月 当社入社
- 2012年 4月 執行役員原価管理統括部長
- 2013年 4月 執行役員設計統括部長
- 2014年 6月 取締役執行役員設計統括部長
- 2016年 4月 取締役設計統括部長
- 2017年 4月 取締役関連事業本部長(現任)



### 齊藤 和彦

取締役 東日本建築事業本部長 兼 震災復興会社責任者

- 1992年 3月 当社入社
- 2009年 4月 執行役員中四国営業部長
- 2011年 4月 東北営業部長
- 2013年 4月 執行役員東北建築事業部長兼震災復興現地責任者
- 2015年 4月 執行役員東日本建築事業本部長兼震災復興会社責任者(現任)
- 2015年 6月 取締役執行役員東日本建築事業本部長
- 2016年 4月 取締役東日本建築事業本部長(現任)



### 中川 健志

取締役 関連事業本部長  
兼 株式会社ガスパル 代表取締役社長

- 1989年11月 当社入社
- 2002年11月 大東建物管理株式会社(現 大東建託/パートナーズ株式会社) 取締役
- 2006年 4月 株式会社ガスパル専務取締役
- 2009年 4月 株式会社ガスパル代表取締役社長
- 2010年 4月 執行役員株式会社ガスパル代表取締役社長
- 2013年 4月 常務執行役員  
株式会社ガスパル代表取締役社長
- 2014年 4月 常務執行役員関連事業本部長兼株式会社ガスパル代表取締役社長
- 2016年 4月 上席執行役員関連事業本部長兼株式会社ガスパル代表取締役社長
- 2016年 6月 取締役関連事業本部長兼株式会社ガスパル代表取締役社長(現任)



### 佐藤 功次

取締役 大東建託/パートナーズ株式会社 代表取締役社長

- 1991年 3月 当社入社
- 2013年 4月 大東建物管理株式会社(現 大東建託/パートナーズ株式会社) 取締役賃貸管理部長
- 2015年 4月 大東建物管理株式会社(現 大東建託/パートナーズ株式会社) 常務取締役経営企画室長
- 2016年 4月 大東建物管理株式会社(現 大東建託/パートナーズ株式会社) 専務取締役
- 2017年 4月 大東建託/パートナーズ株式会社代表取締役社長
- 2017年 6月 取締役兼大東建託/パートナーズ株式会社代表取締役社長(現任)



### 中上 文明

取締役 工事統括部長

- 1988年10月 当社入社
- 2012年 4月 技術推進部長(東日本担当)
- 2014年 4月 技術推進部東日本地域担当部長
- 2015年 4月 執行役員安全品質管理部長
- 2017年 4月 執行役員工事統括部長
- 2018年 6月 取締役工事統括部長(現任)



## 山口 利昭

社外取締役 当社ガバナンス委員会委員長

- 1990年 3月 大阪弁護士会登録、竹内・井上法律事務所入所
- 1995年 4月 山口利昭法律事務所開所、同所代表弁護士(現任)
- 2008年10月 日本内部統制研究会理事(現任)
- 2010年 7月 一般社団法人日本公認不正検査士協会理事(現任)
- 2012年 7月 日本弁護士連合会司法制度調査会社外取締役ガイドライン検討チーム幹事(現任)
- 2013年 3月 株式会社ニッセンホールディングス社外取締役
- 2013年 6月 当社社外取締役(現任)
- 2014年 8月 特定非営利活動法人日本コーポレート・ガバナンス・ネットワーク理事(現任)
- 2014年12月 大阪大学ベンチャーキャピタル株式会社社外監査役
- 2015年 6月 消費者庁公益通報者保護制度検討委員会委員
- 2018年 4月 大阪市高速電気軌道株式会社社外監査役(現任)



## 佐々木 摩美

社外取締役 当社ガバナンス委員会委員

- 1983年 4月 株式会社富士銀行(現 株式会社みずほ銀行)入行
- 1985年 3月 モルガン・スタンレー証券株式会社(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)入社
- 1991年 1月 同社ヴァイス・プレジデント
- 1994年 2月 同社エグゼクティブ・ディレクター
- 2000年12月 同社マネージング・ディレクター
- 2004年 4月 クレディスイス・ファースト・ボストン証券株式会社(現 クレディ・スイス証券株式会社)マネージング・ディレクター・債券本部営業統括本部長
- 2015年 6月 当社社外取締役(現任)



## 庄田 隆

社外取締役 当社ガバナンス委員会委員

- 1972年 4月 三共株式会社(現 第一三共株式会社)入社
- 1999年 1月 同社欧州部長
- 1999年 6月 同社海外医薬営業本部長
- 2001年 6月 同社取締役
- 2002年 6月 同社常務取締役
- 2003年 6月 同社代表取締役社長
- 2005年 9月 第一三共株式会社代表取締役社長兼CEO
- 2010年 6月 同社代表取締役会長
- 2014年 6月 同社相談役(現任)
- 2015年 6月 宇部興産株式会社社外取締役(現任)
- 2017年 6月 当社社外取締役(現任)

### 監査役



## 鵜野 正康

常勤監査役(社外) 当社ガバナンス委員会委員

- 1981年 8月 監査法人中央会計事務所入所
- 1984年 9月 インテグラン株式会社入社
- 1996年10月 コーエスロポティックス株式会社代表取締役社長
- 1997年11月 スリーコムジャパン株式会社代表取締役副社長
- 1998年10月 日本ルーセントテクノロジー株式会社取締役事業部長
- 2000年10月 日本アパリア株式会社代表取締役社長
- 2005年 3月 株式会社ネットインデックス(現 株式会社ネクスグループ)代表取締役社長
- 2007年11月 株式会社インデックス・ホールディングス取締役
- 2009年 6月 当社監査役(現任)



## 蜂谷 英夫

監査役(社外) 当社ガバナンス委員会委員

- 1968年 4月 本田技研工業株式会社入社
- 1981年 4月 第二東京弁護士会登録蜂谷法律事務所開所、同所代表弁護士(現任)
- 1991年 6月 当社監査役
- 1995年 6月 当社監査役退任
- 1999年 6月 当社監査役(現任)



## 二見 和光

監査役(社外) 当社ガバナンス委員会委員

- 1964年 4月 建設省(現 国土交通省)入省
- 1998年 5月 建設省中国地方建設局用地部長
- 1999年 6月 財団法人住宅改良開発公社(現 一般財団法人住宅改良開発公社)融資保証第一部長
- 2003年12月 財団法人住宅改良開発公社理事
- 2009年 7月 株式会社ジェイ・ケイ企画代表取締役社長
- 2012年 6月 当社監査役(現任)



## 藤巻 和夫

監査役(社外) 当社ガバナンス委員会委員

- 1976年 4月 株式会社間組(現 株式会社安藤・間)入社
- 1979年 4月 三菱自動車工業株式会社入社
- 1989年11月 日興証券株式会社(現 SMBC日興証券株式会社)入社
- 1999年 4月 太田昭和監査法人(現 新日本有限責任監査法人)入所
- 2002年 4月 藤巻総合コンサルティング設立、同代表(現任)
- 2006年12月 株式会社夢真ホールディングス社外監査役
- 2013年 6月 当社監査役(現任)

### 執行役員

- 小川 修一 上席執行役員 西日本建築事業本部長
- 山田 昭司 執行役員 中四国建築事業部長
- 小野 博道 執行役員 大東みらい信託(株) 代表取締役社長
- 守 義浩 執行役員 大東建託リーシング(株) 代表取締役社長
- 舘 正文 執行役員 設計統括部長
- 中村 浩一 執行役員 技術推進部中日本地域担当部長
- 松藤 潤 執行役員 東関東建築事業部長

- 鈴木 崇之 上席執行役員 中日本建築事業本部長
- 田中 正義 執行役員 大東ファイナンス(株) 代表取締役 社長
- 福田 和宣 執行役員 大東コーポレートサービス(株) 代表取締役 社長
- 川原 栄司 執行役員 大東建託パートナーズ(株) 専務取締役
- 小石川 正幸 執行役員 北首都圏建築事業部長
- 三宅 聡 執行役員 京阪神建築事業部長

## 人財・ダイバーシティ

「人財」の育成とともに、ダイバーシティ推進による活力のみなざる組織・職場環境の構築を目指します。



常務取締役 経営管理本部長  
川合 秀司

### 概況

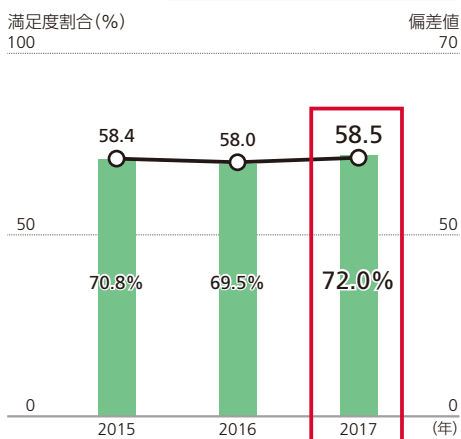
#### 従業員満足度72.0%

「持たざる経営」により拡大を続けてきた当社グループにとって、最大の経営資源は「人財」にほかなりません。大東建託(株)では、2016年4月より、新たな人材育成体系を構築し、各職種・階層向けの基礎教育を体系化しました。また、長時間労働の改善を目指し、職種を横断して全社的に改善施策を検討していく「長時間労働改善プロジェクト」も2016年4月より継続しています。また、当社グループはダイバーシティ

を重視し、全ての従業員が生き生きと働くことのできる組織・職場環境の整備に注力しています。2018年3月期は、多様な働き方に対応できる報酬制度や、タブレット端末からの勤怠入力、育児短時間勤務者を対象とした在宅勤務の試行など、より柔軟で多様な就業制度の導入・検討を行いました。この結果、2015年度より毎年実施している従業員意識調査「D-COMPASS」において、従業員満足度は72.0%と高水準を維持しています。

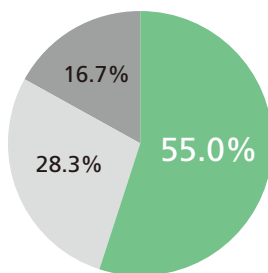
### 従業員満足度調査(D-COMPASS)

評価基準	
前回からの変化	評価
+3%以上	改善しました
-3%~+3%	変化ありません
-3%以下	悪化しました



Q. 自分の部署は、男女ともに  
育児・介護休業・短時間勤務を  
取得しやすい環境である

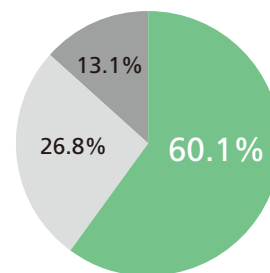
■ 満足割合 ■ どちらでもない ■ 不満足



	2015年	2016年	2017年
満足割合	43.9%	40.2%	55.0%
平均値	2.2	2.1	2.5

Q. 自分の部署は、いきいきと  
モチベーション高く働ける  
職場環境である

■ 満足割合 ■ どちらでもない ■ 不満足



	2015年	2016年	2017年
満足割合	57.0%	55.4%	60.1%
平均値	2.5	2.5	2.6

当社では、2015年から毎年1回、従業員満足度(ES)調査「D-COMPASS」を実施しています。3回目となる今回は、回答者数8,408名(回答率:94.3%)となりました。偏差値は調査機関算出の全国偏差値です。

## 独自の人材育成プログラム

### 最大の経営資源である「人財」教育に注力

大東建託(株)では、「人財」の育成を推し進め、学び続ける企業風土を醸成するため、2016年4月から新たな人材育成体系を構築し、全職種に共通する基礎的な教育を体系化しました。

#### 新人人材育成体系での研修制度(抜粋)

階層	時期	研修	目的	
担当職	入社時	新卒採用	入社時導入研修 フォロー研修	社会人として必要な基礎知識の習得 入社1年目、3年目の振り返りと中期目標の設定
		中途採用	全職種新人研修	職種毎に必要な基礎知識の習得
		入社2年目研修 入社4年目研修	ビジネスマンとしての基本スキルの習得 ヒューマンスキル・論理的思考力の習得	
	その他	女性社員	キャリアデザイン研修	女性の活躍推進のための研修
	昇進候補者	課長候補者研修	管理能力・改善力・指導能力・ファシリテーションスキルなどの習得、 経営層との意見交流会	
管理職	昇進時	昇進管理職研修・ 管理者養成研修・ 管理職スキルアップ研修	管理職の役割理解・部下育成コーチングスキルなど 管理職基礎スキルの習得	
	昇進候補者	上級管理職候補者研修 ビジネススクール通学	判断方法・課題解決・対人関係などのスキルの習得 経営スキルの習得、異業種交流	
上級管理職	昇進時	昇進上級管理職研修・ 上級管理職スキルアップ研修	人財・戦略・財務など、上級管理職スキルの習得	
	役員候補者	経営幹部候補者研修	課題解決力・対人関係スキル・リーダーシップ行動など、 経営戦略・事業戦略スキルの習得	
ビジネススクール通学		経営者の視座・視点を獲得、 意思決定力・組織マネジメント力の習得、異業種交流		
役員		【新任】執行役員・取締役研修 執行役員・取締役研修	役員に求められるスキルの習得、ビジネス環境変化の共有	

## 社会変化に対する対応

### 誰もが働きやすい職場環境・人事制度の構築

当社グループでは、定期的な通院や育児・介護休業からの復職等、勤務時間に制約のある従業員も安心して働くことができる職場環境を目指し、個人の生活やライフイベントに合わせて働くための人事制度の導入を積極的に行っています。

#### ライフイベントに合わせた各種制度

	結婚	妊娠・出産	育児	介護	退職
働き方に関する制度		(産前6週まで) ・ マタニティー短時間勤務	(1歳まで) ・ 育児時間 (小学校入学まで) ・ 時間外労働の制限 ・ 深夜業の制限 ・ 所定外労働の制限 (小学校3年生まで) ・ 育児短時間勤務	・ 介護短時間勤務(5年間) ・ 時間外労働の制限 ・ 深夜業の制限 ・ 遠距離介護異動サポート制度 ・ 介護の社内外相談窓口の設置	・ 再雇用制度 ・ 定年延長制度
			勤務地限定制度		
			カムバックパス制度		
			短縮勤務(定期的な通院を必要とする場合・家庭の事情による場合) フレックスタイム制度(事務職・設計職・本社勤務者対象)		
休暇休業制度	(連続5日間) ・ 結婚特別休暇	(妊娠から産前7週目) ・ マタニティー休業 (産前6週から産後8週) ・ 産前・産後休業 ・ 配偶者出産特別休暇(有給7日)	(3歳の誕生日前日まで) ・ 育児休業(最初の5日有給) (小学校入学まで年5日) ・ 子の看護休暇(有給)	・ 介護休業(1年間) ・ 介護休暇(有給)	
		有給休暇(全日、半日、時間単位で取得可能) サポート有給休暇制度			
お金に関する制度	・ 結婚祝金(社員会)	・ 出産手当金(健保) ・ 出産祝金(社員会)	・ 出産育児一時金(健保)	・ 介護休業給付(雇用保険)	・ 定年退職慰労制度 ・ 退職金別金(社員会)
		(産前6週から3歳の誕生日前日まで)社会保険料の免除 (出産後から3歳の誕生日前日まで)年金額計算の特例			
【その他の取り組み】 ・ アンバーサリー休暇 ・ リフレッシュ休暇 ・ 福利厚生倶楽部 ・ 選択型確定拠出年金(DC)制度 ・ GLTD(長期障害所得補償保険)制度ほか					

## 労働安全衛生

従業員一人ひとりの心と体の健康と幸せを財産とし、いきいきと働くことができる職場環境を実現します。

常務取締役 経営管理本部長  
川合 秀司

### 概況

#### 会社と従業員が一体となった健康経営の推進

当社グループでは、「やりがいを感じてチャレンジできる、活力がみなぎる職場環境づくり」の実現を目指し、健康経営を推進しています。「安全衛生管理規定」に基づき、安全衛生管理を徹底し、労働災害や疾病を未然に防止することで、安全・安心な労働環境の確立を図っています。また、「健康管理規定」に基づき、従業員が心身ともに健康かつ安定した健康状態のもとで勤務に従事することができる環境を整備しています。2018年7月には、より経営戦略的な視点に立った健康経営の実現を目指し「大東建託グループ健康

経営宣言」を制定。引き続き、会社と従業員と一体での健康経営を推進していきます。



年2回、全従業員に対し「メンタルヘルス研修」を実施

### 社会変化に対する対応

#### AEDを全支店に設置

2018年2月、大東建託(株)の全支店へAED(自動体外式除細動器)の設置・導入を行い、併せて各支店にて「AED講習会」を実施し、全従業員が参加しました。グループ会社の各拠点へも、順次設置を進めるとともに、従業員の健康増進活動も継続して進めています。



支店でのAED講習会の様子

#### VRを活用した危険体験研修

大東建託(株)では、疑似体験を経ることによる「危険感受性の向上」を目指し、労災防止の一環として「現場体験型研修会」を実施しています。2018年には新たにVRを活用した研修を導入。高所での危険な作業をリアルに体験することで、当社グループ従業員および協力会社作業員の危険感受性を高めています。



VR活用による墜落体験の様子

# コンプライアンス

コンプライアンスへの意識向上と不正行為の防止のため  
監視と教育を徹底しています。

常務取締役 経営管理本部長  
川合 秀司

## 概況

### 不正行為の予防および早期発見に注力

当社グループは、社内外の取締役や監査役を含むメンバーが実際の事案を審議し、法令遵守の状況を監視する「コンプライアンス推進会議」を定期的で開催するなど、コンプライアンスに関する監視体制を継続して強化しています。また従業員に対しては、「大東御法度7箇条(最大懲罰は解雇)」の周知と徹底を中心とする不正行為の防止やコンプライアンス教育を行うとともに、社内外に内部通報窓口を設置し、法令違反や不正行為の早期発見を図るなど、日常的なコンプライアンス管理を徹底しています。

#### 大東御法度7箇条

当社一連の規則の中で特に重要な禁止事項を「御法度」として定め、「最大懲罰は解雇」とあらかじめ周知することで、その徹底を図るものである。

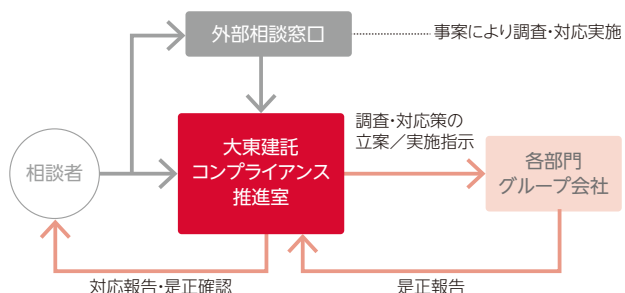
- ① 取引業者からの供応等の禁止
- ② 社内及び社外関係者との麻雀などギャンブルの禁止
- ③ 飲酒運転の根絶
- ④ 中元・歳暮の禁止
- ⑤ 成果給や耳より情報報奨金など、会社制度に関連する個人的謝礼を禁ずる
- ⑥ 社員間での金銭貸借行為の禁止
- ⑦ 公文書の偽造・改竄・不実記載・不正提供・関与の禁止

## 社会変化に対する対応

### 内部通報制度

当社グループは、組織内の法令違反や不正行為を早期に発見し、自らは是正することでコンプライアンス経営の強化と健全な職場環境維持に資することを目的とし、社内外に内部通報窓口を設けています。

内部通報制度 体系図



### コンプライアンス教育の推進

当社グループでは、コンプライアンス推進室が主導となり、全従業員を対象としたコンプライアンス研修を実施しています。併せて、コンプライアンスカードの配布や社内メールマガジン「コンプライアンス通信」の配信等、定期的な周知を行うことで、コンプライアンス違反防止に注力しています。



自身の行動チェックリストとコンプライアンス通報・相談窓口を記載した、携帯できるコンプライアンスカード

## 環境

「地球環境=住環境」の考えに基づき、地域社会・自然と調和した良好な住環境を提案します。

取締役 環境経営プロジェクト担当  
内田 寛逸

### 概況

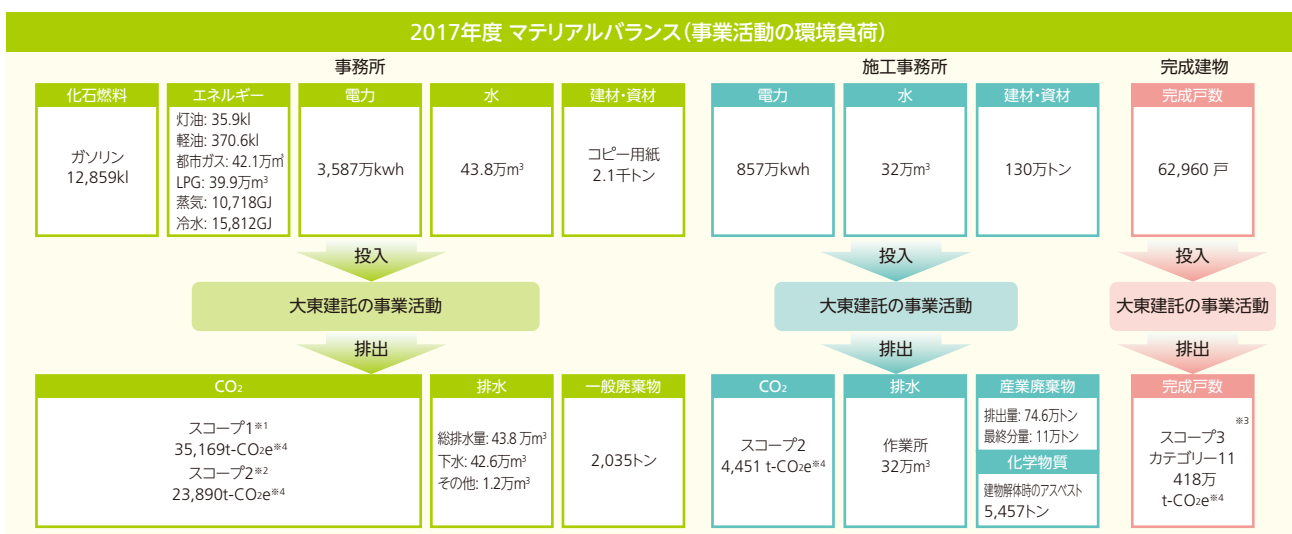
#### 環境経営度ランキング 建設業で2位 ZEHをはじめとした環境配慮型住宅も積極展開

当社グループは全ての事業活動において、3R(省資源、再利用、再資源)に努め、地球環境の保全に積極的に取り組んでいます。2018年3月期には、日経新聞(株)による環境対策と経営効率向上の両立に取り組む企業を評価する「第21回環境経営度調査」(2018)環境経営度ランキングにおいて、建設業で2位を獲得しました。

また、土地活用の先進企業として、生活と自然との調和を重視した良好な住環境を提案し続けています。2017年3月

には、大東建託(株)が竣工した賃貸住宅「LUTAN(ルタン)」3棟が国土交通省による省エネ性能評価のための第三者認証マーク「BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)」で最高評価の5つ星を取得。さらに、2017年11月には、日本で初めて戸建のZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)基準を満たす賃貸集合住宅を完成させました。今後も環境に配慮した住宅を積極的に開発・提供することで、環境負荷低減だけでなく、自然と調和した住空間の実現等、社会に向けて多様な価値を提供していきます。

### マテリアルバランス



※1 大東建託グループが使用した、化石燃料から発生するCO<sub>2</sub>  
 ※2 大東建託グループが購入した、電気・熱エネルギーから発生するCO<sub>2</sub>  
 ※3 2017年度の完成建物(62,960戸)に入居されるお客様が、30年間の使用を想定して発生するCO<sub>2</sub>  
 ※4 t-CO<sub>2</sub>e: 温室効果ガスを二酸化炭素に換算した排出量単位



## 環境経営マネジメント体制

### 独自の環境EMS「エコチャレンジD」を構築

ISO14001やエコアクション21等、環境マネジメントシステム(EMS)の考え方を基に、2009年度、当社グループの事業環境に適合した独自のEMS「エコチャレンジD」を構築し、取り組みを継続しています。体系的な環境教育を通して、全社的な環境改善サイクルを整備し、環境に関する取り組みの改善・推進を進めています。また、環境内部監査員を養成し、環境内部監査を実施することで、EMSの改善と確認を定期的に実施しています。

温室効果ガス排出量 (スコープ1+2)	63,509 t-CO <sub>2</sub> e
廃棄物最終処分量	110,914 t
水使用量	754,928 m <sup>3</sup>
国産木材利用量	7,060 t



## 社会変化に対する対応

### 日本初ZEH基準を満たす賃貸集合住宅が完成

大東建託(株)は、京セラ(株)との共同開発により、2017年11月、日本初となる戸建のZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)基準を満たす賃貸集合住宅を竣工しました。ZEHとは、年間の1次エネルギー消費量が総量でゼロとなる住宅のことで、社会的便益が高いことはもちろん、低圧一括受電システムと組み合わせることで、オーナー様の事業性向上、入居者様の光熱費削減などにも繋がるため、今後も積極的に展開していきます。

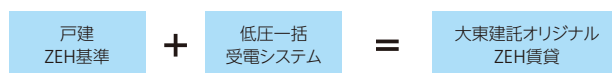


ZEH基準を満たす賃貸集合住宅第1号



小屋裏及び床下の断熱性能を向上

■低圧一括受電システムを組み合わせた大東建託オリジナルZEH賃貸\*



## 連結財務諸表

## 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2017年3月期	2018年3月期
資産の部		
流動資産		
現金預金	248,180	246,714
金銭の信託	22,000	19,000
完成工事未収入金等	38,297	51,908
有価証券	18,509	22,885
未成工事支出金	14,841	14,846
その他のたな卸資産	5,803	5,919
前払費用	63,020	65,144
繰延税金資産	19,696	20,338
営業貸付金	62,736	64,262
その他	16,932	19,387
貸倒引当金	▲241	▲224
流動資産合計	509,778	530,182
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物(純額)	37,236	49,882
機械及び装置(純額)	37,315	36,267
工具器具・備品(純額)	2,127	2,210
土地	47,596	57,571
リース資産(純額)	1,621	1,478
その他(純額)	117	475
有形固定資産合計	126,014	147,884
無形固定資産	17,635	23,663
投資その他の資産		
投資有価証券	38,367	47,869
劣後債及び劣後信託受益権	12,857	12,270
繰延税金資産	34,296	41,026
その他	45,851	44,020
貸倒引当金	▲3,369	▲3,939
投資その他の資産合計	128,003	141,247
固定資産合計	271,653	312,795
資産合計	781,431	842,978
負債の部		
流動負債		
工事未払金	43,677	42,739
1年内返済予定の長期借入金	44,074	30,589
リース債務	201	200
未払法人税等	30,751	28,460
未成工事受入金	57,019	49,519
前受金	75,543	60,340
賞与引当金	21,523	23,179
完成工事補償引当金	1,091	1,121
預り金	7,595	7,577
その他	56,511	52,510
流動負債合計	337,990	296,238
固定負債		
長期借入金	10,368	75,016
リース債務	786	802
繰延税金負債	94	464
一括借上修繕引当金	97,405	115,503
退職給付に係る負債	10,203	9,925
長期預り保証金	39,868	36,777
その他	9,228	11,212
固定負債合計	167,955	249,700
負債合計	505,945	545,939
純資産の部		
株主資本		
資本金	29,060	29,060
資本剰余金	34,540	34,540
利益剰余金	232,978	253,108
自己株式	▲15,337	▲17,203
株主資本合計	281,243	299,507
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,526	5,882
繰延ヘッジ損益	▲286	▲294
土地再評価差額金	▲7,584	▲7,584
為替換算調整勘定	▲1,705	▲2,219
退職給付に係る調整累計額	▲1,429	▲1,264
その他の包括利益累計額合計	▲8,479	▲5,479
新株予約権	398	415
非支配株主持分	2,322	2,596
純資産合計	275,485	297,039
負債純資産合計	781,431	842,978

## 連結損益計算書

(単位:百万円)

	2017年3月期	2018年3月期
売上高		
完成工事高	623,910	627,631
不動産事業売上高	824,642	871,388
その他の事業売上高	48,551	57,997
売上高合計	1,497,104	1,557,017
売上原価		
完成工事原価	426,264	430,121
不動産事業売上原価	751,940	792,311
その他の事業売上原価	33,311	37,538
売上原価合計	1,211,516	1,259,970
売上総利益		
完成工事総利益	197,645	197,510
不動産事業総利益	72,701	79,077
その他の事業総利益	15,240	20,458
売上総利益合計	285,588	297,046
販売費及び一般管理費	165,426	170,677
営業利益	120,162	126,369
営業外収益		
受取利息	527	522
受取配当金	212	236
受取手数料	3,654	3,662
雑収入	1,406	1,617
営業外収益合計	5,800	6,039
営業外費用		
支払利息	401	322
貸倒引当金繰入額	89	112
持分法による投資損失	336	80
雑支出	627	360
営業外費用合計	1,453	875
経常利益	124,509	131,533
特別利益		
固定資産売却益	3	45
投資有価証券売却益	28	43
特別利益合計	31	88
特別損失		
固定資産除売却損	422	541
減損損失	122	136
特別損失合計	545	677
税金等調整前当期純利益	123,995	130,944
法人税、住民税及び事業税	49,511	51,525
法人税等調整額	▲8,054	▲8,820
法人税等合計	41,457	42,705
当期純利益	82,538	88,239
非支配株主に帰属する当期純利益	369	410
親会社株主に帰属する当期純利益	82,168	87,829

## 連結包括利益計算書

(単位:百万円)

	2017年3月期	2018年3月期
当期純利益	82,538	88,239
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	▲676	3,355
繰延ヘッジ損益	657	▲7
為替換算調整勘定	▲1,475	▲513
退職給付に係る調整額	161	158
その他の包括利益合計	▲1,333	2,992
包括利益	81,204	91,232
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	80,840	90,829
非支配株主に係る包括利益	364	403

## 連結株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

2017年3月期	株主資本					その他の包括利益累計額						新株 予約権	非支配 株主持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価 差額金	繰延 ヘッジ 損益	土地 再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整 累計額	その他の 包括利益 累計額 合計			
当期首残高	29,060	34,540	206,509	▲16,857	253,254	3,202	▲943	▲7,584	▲229	▲1,596	▲7,151	353	2,065	248,522
当期変動額														
剰余金の配当			▲36,472		▲36,472									▲36,472
親会社株主に帰属する 当期純利益			82,168		82,168									82,168
自己株式の取得				▲20,242	▲20,242									▲20,242
自己株式の処分			▲91	2,627	2,536									2,536
自己株式の消却			▲19,134	19,134	—									—
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動			▲1		▲1									▲1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						▲676	657	—	▲1,475	166	▲1,328	44	257	▲1,025
当期変動額合計	—	—	26,468	1,520	27,988	▲676	657	—	▲1,475	166	▲1,328	44	257	26,963
当期末残高	29,060	34,540	232,978	▲15,337	281,243	2,526	▲286	▲7,584	▲1,705	▲1,429	▲8,479	398	2,322	275,485

(単位:百万円)

2018年3月期	株主資本					その他の包括利益累計額						新株 予約権	非支配 株主持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価 差額金	繰延 ヘッジ 損益	土地 再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整 累計額	その他の 包括利益 累計額 合計			
当期首残高	29,060	34,540	232,978	▲15,337	281,243	2,526	▲286	▲7,584	▲1,705	▲1,429	▲8,479	398	2,322	275,485
当期変動額														
剰余金の配当			▲43,964		▲43,964									▲43,964
親会社株主に帰属する 当期純利益			87,829		87,829									87,829
自己株式の取得				▲27,992	▲27,992									▲27,992
自己株式の処分			▲163	2,556	2,393									2,393
自己株式の消却			▲23,569	23,569	—									—
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動			▲1		▲1									▲1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						3,355	▲7	—	▲513	165	2,999	16	273	3,289
当期変動額合計	—	—	20,129	▲1,866	18,263	3,355	▲7	—	▲513	165	2,999	16	273	21,553
当期末残高	29,060	34,540	253,108	▲17,203	299,507	5,882	▲294	▲7,584	▲2,219	▲1,264	▲5,479	415	2,596	297,039

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	2017年3月期	2018年3月期
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	123,995	130,944
減価償却費	8,042	10,417
減損損失	122	136
貸倒引当金の増減額(▲は減少)	343	553
賞与引当金の増減額(▲は減少)	▲58	1,652
一括借上修繕引当金の増減額(▲は減少)	16,700	18,097
退職給付に係る負債の増減額(▲は減少)	▲262	11
受取利息及び受取配当金	▲739	▲759
支払利息	401	322
持分法による投資損益(▲は益)	336	80
売上債権の増減額(▲は増加)	324	▲13,433
未成工事支出金の増減額(▲は増加)	▲1,512	▲5
その他のたな卸資産の増減額(▲は増加)	▲1,037	▲86
前払費用の増減額(▲は増加)	▲1,190	447
営業貸付金の増減額(▲は増加)	▲2,246	▲1,529
仕入債務の増減額(▲は減少)	6,175	▲1,114
未払金の増減額(▲は減少)	6,237	786
未成工事受入金の増減額(▲は減少)	9,744	▲7,499
前受金の増減額(▲は減少)	6,620	▲15,203
長期預り保証金の増減額(▲は減少)	▲5,315	▲3,091
その他	1,563	▲5,554
小計	168,243	115,170
利息及び配当金の受取額	1,184	1,119
利息の支払額	▲401	▲321
法人税等の支払額	▲44,927	▲53,409
営業活動によるキャッシュ・フロー	124,097	62,559
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	52,000	52,000
定期預金の預入による支出	▲52,000	▲37,000
金銭の信託の減少による収入	4,500	3,000
有価証券の取得による支出	▲8,902	▲22,884
有価証券の売却及び償還による収入	12,510	18,505
有形固定資産の取得による支出	▲17,955	▲10,168
無形固定資産の取得による支出	▲12,137	▲8,429
投資有価証券の取得による支出	▲6,960	▲5,512
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	▲13,258
その他	▲4,461	802
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲33,407	▲22,946
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	90,000
長期借入金の返済による支出	▲17,190	▲45,074
リース債務の返済による支出	▲271	▲250
配当金の支払額	▲36,472	▲43,964
自己株式の取得による支出	▲20,242	▲27,992
自己株式の処分による収入	1,996	2,072
非支配株主への配当金の支払額	▲99	▲119
その他	▲7	▲6
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲72,286	▲25,336
現金及び現金同等物に係る換算差額	▲853	▲743
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	17,549	13,533
現金及び現金同等物の期首残高	182,631	200,180
現金及び現金同等物の期末残高	200,180	213,714

# 株式情報 / 主要グループ会社

## 株式データ

### 株式数

発行可能株式総数	329,541,100 株
発行済株式総数	75,628,879 株

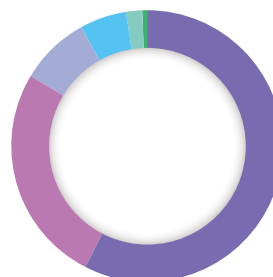
### 株主メモ

1単元の株式の数	100 株
事業年度	4月1日から翌年3月31日まで
基準日	3月31日
期末配当	3月31日
中間配当	9月30日
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
特別口座管理機関	三菱UFJ 信託銀行株式会社 証券代行部
同連絡先	〒137- 8081 東京都府中市日綱町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話:0120-232-711(通話料無料)
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。 <a href="http://www.kentaku.co.jp/corporate/ir/koukoku.html">http://www.kentaku.co.jp/corporate/ir/koukoku.html</a> 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公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載します。
上場証券取引所	東京証券取引所・名古屋証券取引所 市場第一部[証券コード 1878]

## 株主の構成

株主数 16,043 名

所有者別株式分布状況



■ 外国法人等	43,572,028 株 (57.61%)
■ 金融機関	19,737,914 株 (26.10%)
■ 個人その他	6,247,996 株 (8.26%)
■ 国内法人等	4,193,869 株 (5.55%)
■ 金融商品取引業者	1,554,199 株 (2.05%)
■ 自己株式	322,873 株 (0.43%)

(2018年3月末時点)

## 主要グループ会社 [2018年3月期:売上高 / 営業利益(億円)]

### 建設事業

- 大東建託株式会社 [6348.4 / 643.9] 建物賃貸事業の企画・提案、設計・施工
- 大東建設株式会社 [81.8 / 1.5] 首都圏中心の中高層賃貸マンションの施工
- 大東スチール株式会社 [49.4 / 2.0] 建築鉄骨製造・施工、エクステリア製品販売

### 不動産事業

- 大東建物パートナーズ株式会社 [8394.3 / 391.1] 賃貸建物の総合管理・運営、入居サービス提供
- 大東建託リーシング株式会社 [157.6 / 16.6] 賃貸建物の仲介・斡旋
- ハウスコム株式会社 [108.2 / 10.7] 関東・東海圏中心の、賃貸建物の仲介・斡旋
- ハウスリース株式会社 [109.5 / 72.9] 入居者様向け賃料債務等の機関保証サービス

### その他事業

● エネルギー事業 ● 介護・保育事業 ● 海外事業 ● その他事業(金融など)

- ガスバルグループ [250.0 / 42.6] LPガス設備工事、賃貸建物へのLPガス供給
- 大東エナジー株式会社 [112.4 / ▲5.6] 賃貸建物への電力等のエネルギー供給・販売
- ケアパートナー株式会社 [116.4 / 3.7] デイサービス等介護保険事業・保育所事業運営
- DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD. [31.1 / 3.8] 海外ホテル事業(マレーシア ル・メリディアン)
- DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) II SDN. BHD. [3.6 / 0.6] 海外ホテル事業(マレーシア ヒルトン)
- 大東ファイナンス株式会社 [15.3 / 10.4] 建設資金(契約時金)等の融資の取り扱い
- 少額短期保険ハウスガード株式会社 [24.2 / 2.3] 賃貸住宅オーナー様・入居者様向け総合保険の販売
- D.T.C. REINSURANCE LIMITED [33.2 / 13.3] 入居者様向け火災保険の再保険会社

# 会社情報

## 大東建託グループのコミュニケーションツールのご紹介

本統合報告書に掲載できなかった情報などは、WEBサイトに掲載しています。  
そのほか、最新情報やWEB版のレポート等も掲載しています。

### コーポレートWEBサイト

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



ニュースリリースやCMギャラリーなど、大東建託グループの最新情報を発信しています。

### IR最新情報

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



月次業績速報や決算資料など、最新のIR情報を掲載しています。

### 私たちの約束レポート(WEB版)

<http://www.kentaku.co.jp/corporate/csr/report.html>



幅広いステークホルダーの皆様に向け、大東建託グループの企業活動を年度ごとに紹介しています。

### 環境への取り組み

<http://www.kentaku.co.jp/corporate/csr/environment/index.html>



### 環境報告書

<http://www.kentaku.co.jp/corporate/csr/environment/history/index.html>

幅広く社会へ向けて、「環境負荷の状況」および「環境配慮」の取り組みを開示しています。

### コーポレート・ガバナンス・コードに関する当社の取り組み

<http://www.kentaku.co.jp/corporate/ir/governance/img/cgc.pdf>



経営の透明性・効率性を向上させる取り組みを紹介しています。

## 会社概要 (2018年3月31日現在)

会社名	大東建託株式会社
本社所在地	〒108-8211 東京都港区港南二丁目16番1号
設立	1974年6月20日
資本金	29,060百万円
従業員数	17,161名(グループ連結)

【編集】広報部 広報CSR課

【お問い合わせ窓口】お客様サービス室 0120-1673-43  
フリーダイヤル受付時間／午前10:00～午後5:00  
(土日・祝日・夏季・年末年始の休業日を除きます。)

※本報告書に記載されているすべての情報は、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、複製は禁じられています。

