



大東建託株式会社

2016年3月期 第1四半期 決算説明会

1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2016

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

目 次

I. 2016年3月期第1四半期の実績	3
II. 主要指標の実績	13
III. トピックス	31
IV. 資料集	33

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

I. 2016年3月期 第1四半期の実績

1Q Financial Results, Year ending March 2016

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

3

損益

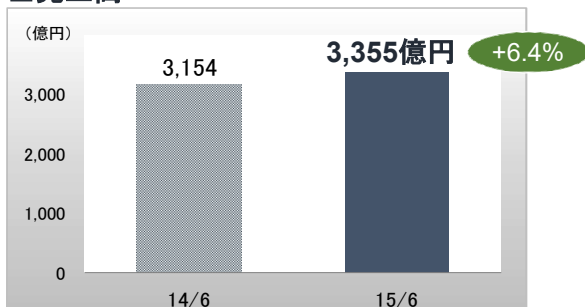
連結P L

損益の状況

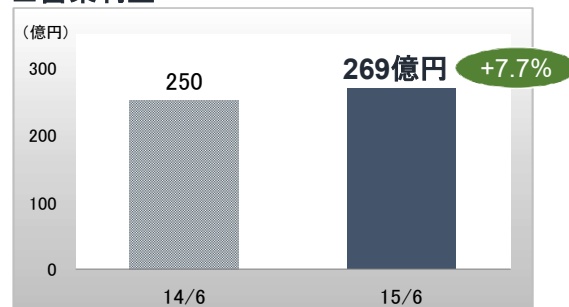
売上・各利益段階で増収・増益(過去最高 更新)

● : 前年同期比

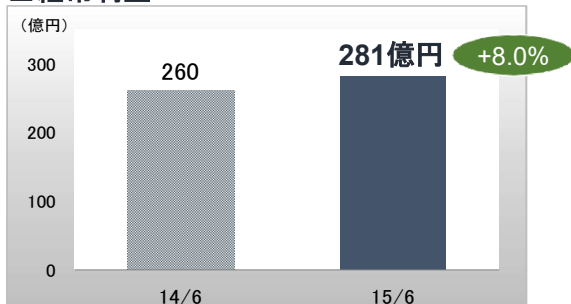
■売上高



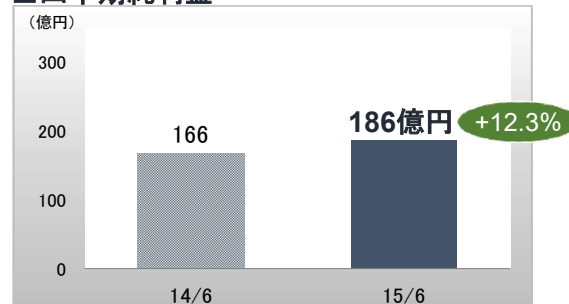
■営業利益



■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

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

4

損益

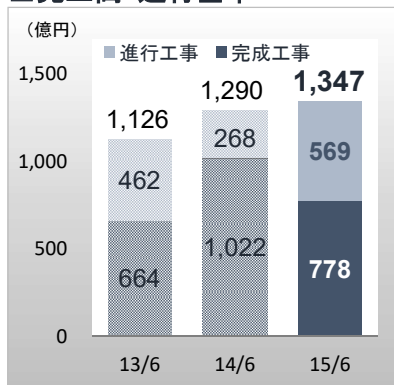
建設セグメント①

セグメント別損益（建設事業）

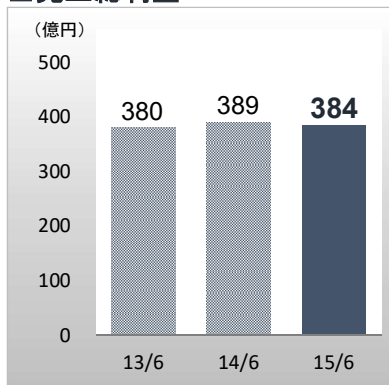
（単位：億円）

	2014/6	2015/6	（前年同期比）
完成工事高	1,290	1,347	(+4.5%)
売上総利益	389	384	(△1.3%)
営業利益	185	189	(+2.2%)

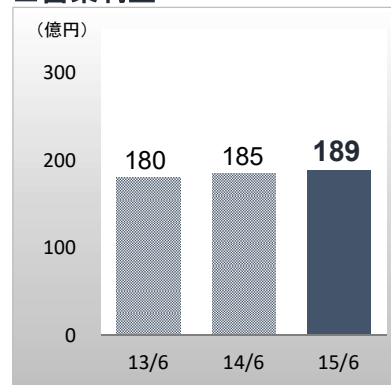
■売上高・進行基準



■売上総利益



■営業利益



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

5

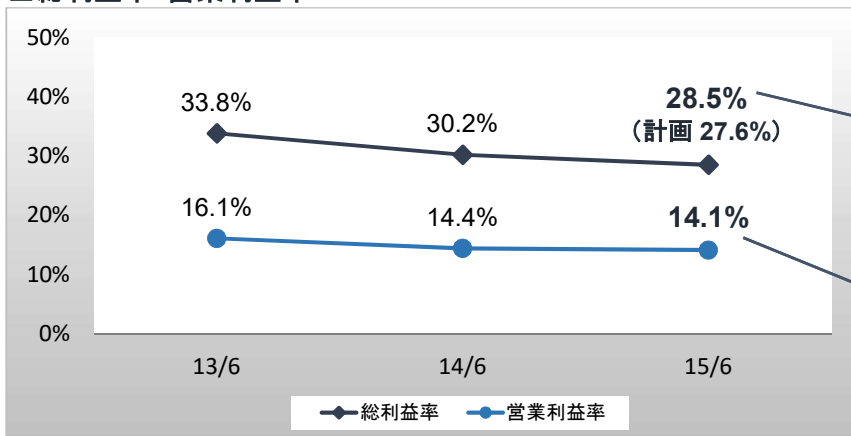
損益

建設セグメント②

セグメント別損益（建設事業）

	2014/6	2015/6	（前年同期との差）
総利益率	30.2%	28.5%	(△1.7p)
営業利益率	14.4%	14.1%	(△0.3p)

■総利益率・営業利益率



前期差異 △1.7p 内訳

①値上げ効果	+0.6p
②労務費	△1.9p
③資材費	△0.2p
④為替	△0.2p

経費削減等による
営業利益率悪化の抑制

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

6

損益

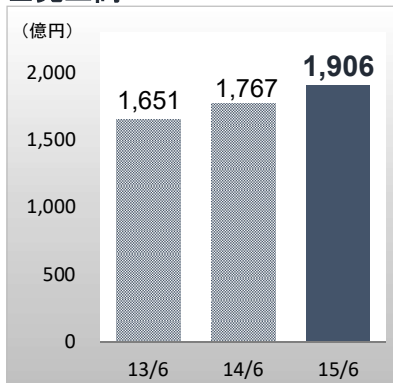
不動産セグメント①

セグメント別損益（不動産事業）

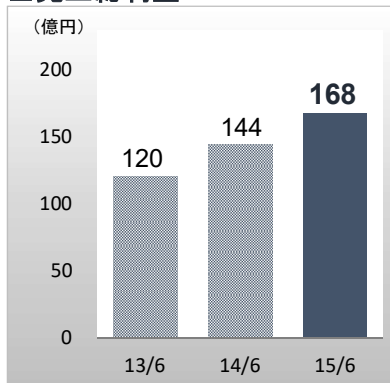
（単位：億円）

	2014/6	2015/6	（前年同期比）
売上高	1,767	1,906	(+7.9%)
売上総利益	144	168	(+16.4%)
営業利益	63	81	(+29.3%)

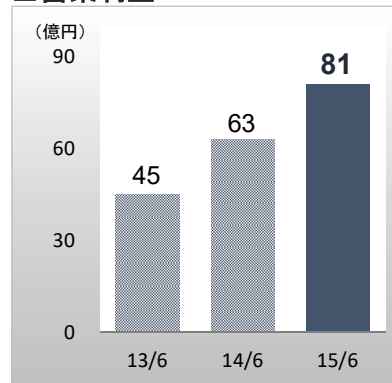
■売上高



■売上総利益



■営業利益



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

7

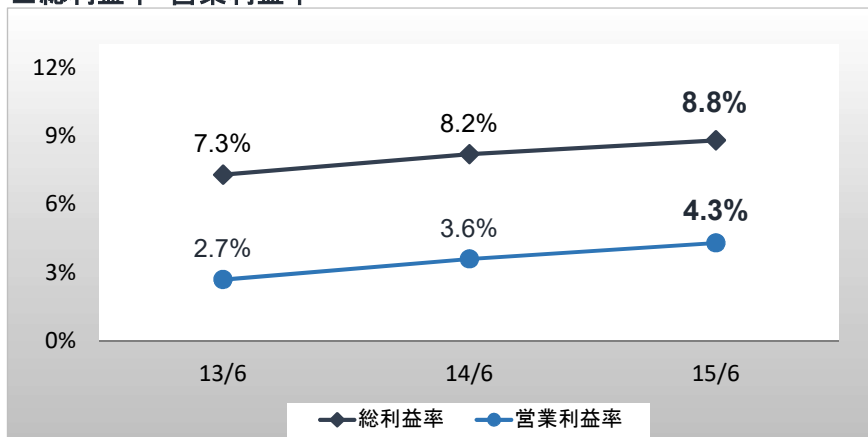
損益

不動産セグメント②

セグメント別損益（不動産事業）

	2014/6	2015/6	（前年同期との差）
総利益率	8.2%	8.8%	(+0.6p)
営業利益率	3.6%	4.3%	(+0.7p)

■総利益率・営業利益率



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

8

損益

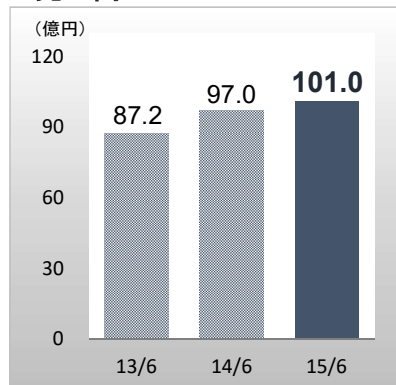
その他セグメント

セグメント別損益（その他事業）

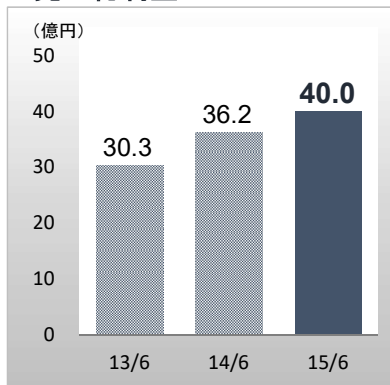
（単位：億円）

	2014/6	2015/6	（前年同期比）
売上高	97.0	101.0	(+4.1%)
売上総利益	36.2	40.0	(+10.3%)
営業利益	22.5	23.3	(+3.5%)

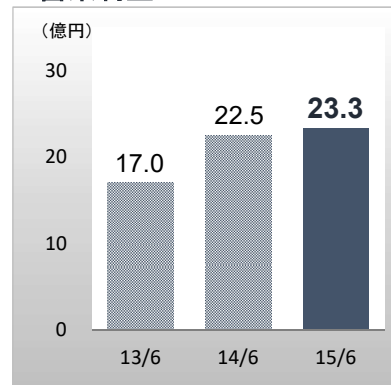
■売上高



■売上総利益



■営業利益



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

9

損益

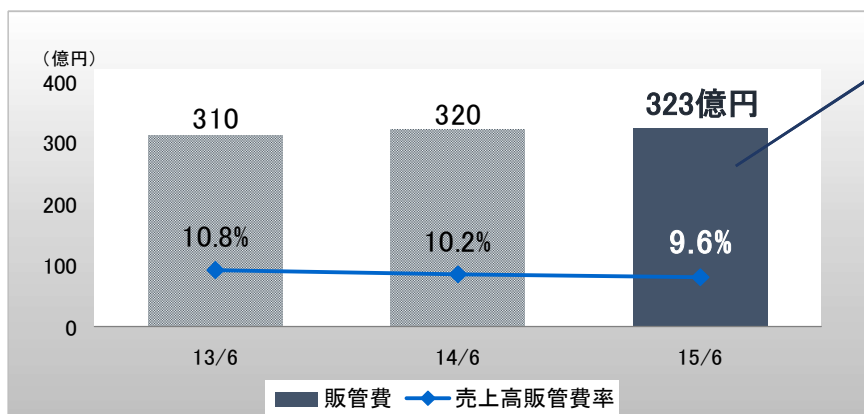
販管費

販管費の推移

（単位：億円）

	2014/6	2015/6	（前年同期比）
販管費	320	323	(+1.0%)
売上高販管费率	10.2%	9.6%	[△0.6p]

[]：前年同期との差



前期差異 +3 億円内訳

- ①人件費 +2 億円
- ②広告宣伝費 △3 億円
- ③その他 +4 億円

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

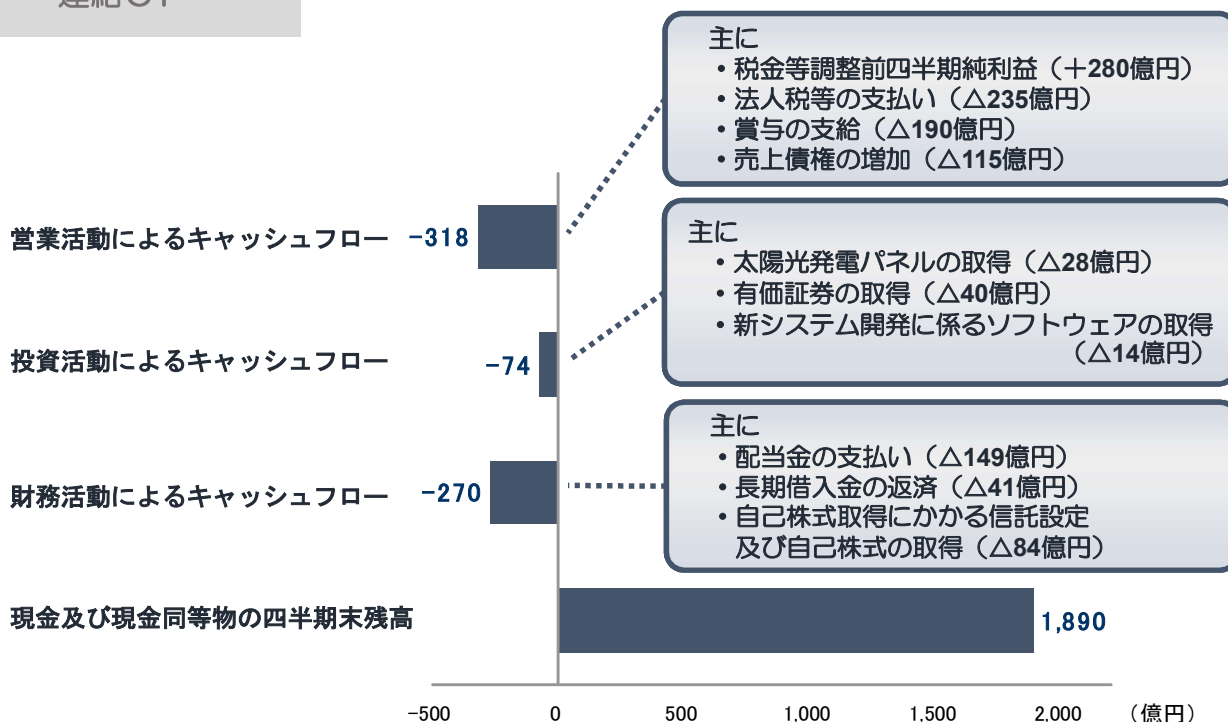
10

2015年6月末

2015年3月末

(単位：億円)

流動資産	4,516 (△427)	流動負債	2,292 (△381)	流動資産	4,943	流動負債	2,674
		固定負債	1,919 (△49)			固定負債	1,968
固定資産	2,089 (+22)	負債合計	4,211 (△431)	固定資産	2,067	負債合計	4,643
		純資産	2,394 (+26)			純資産	2,367
資産合計	6,606 (△404)	負債純資産 合計	6,606	資産合計	7,011	負債純資産 合計	7,011
1株当たり純資産	3,085.68円			1株当たり純資産	3,060.84円		
自己資本比率	36.7%			自己資本比率	34.3%		



Ⅱ. 主要指標の実績

Key Figures

受注関連

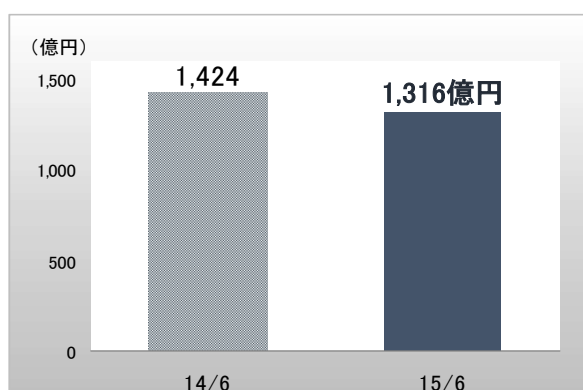
受注高
受注工事残高

受注高と受注工事残高の推移（前期比較）

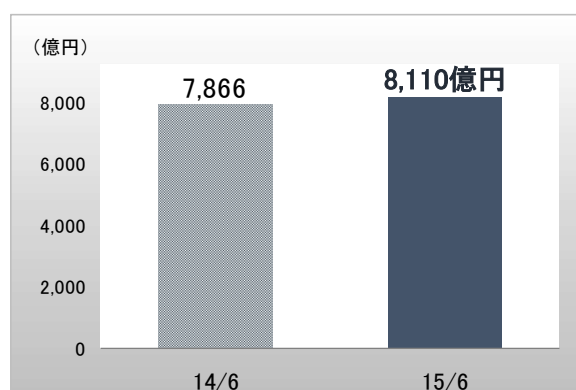
◆受注高 1,316億円（前年同期比 $\Delta 7.6\%$ ）

◆受注工事残高 8,110億円（前年同期比 $+3.1\%$ ）

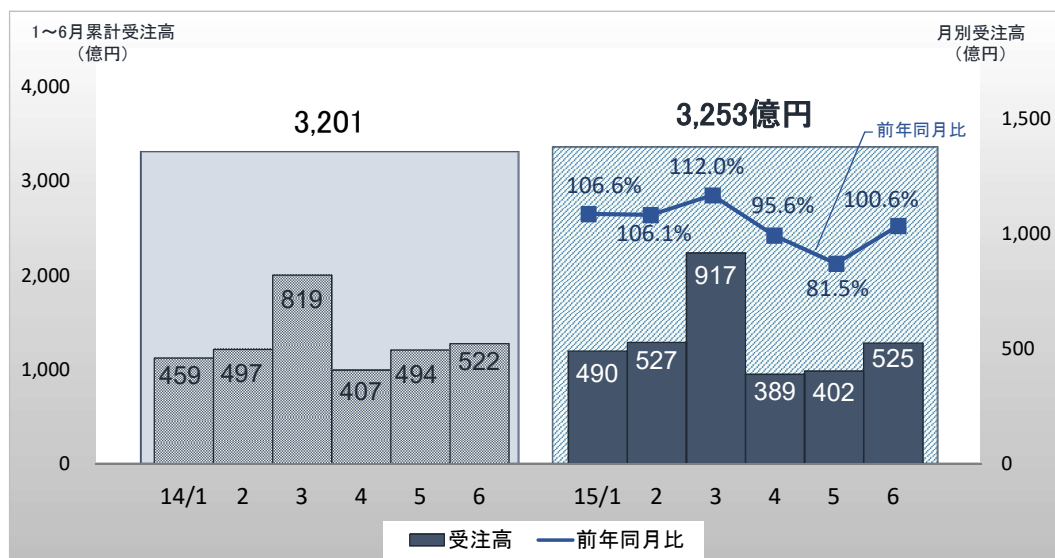
受注高



受注工事残高

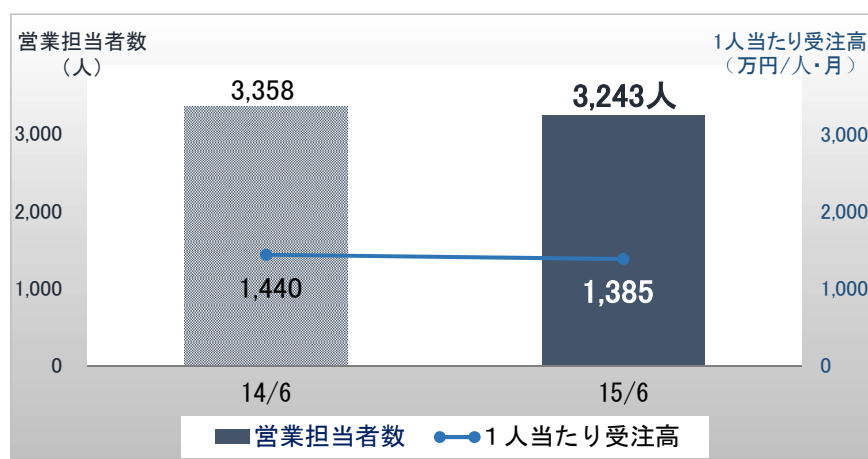


◆受注高（2015年1～6月累計） 3,253億円（前年同期比 +1.6%）



◆営業担当者数〈6月末〉 3,243人（前年同期比 △115人）

◆1人当たり受注高 1,385万円／月（前年同期比 △55万円）



受注関連

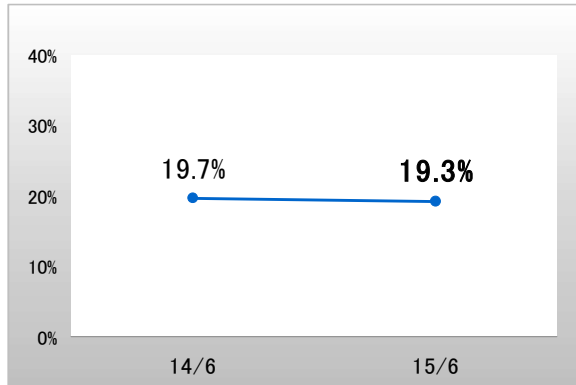
指標①

中層比率と建替比率の推移（前期比較）

◆中層比率 19.3%（前年同期比 △0.4p）

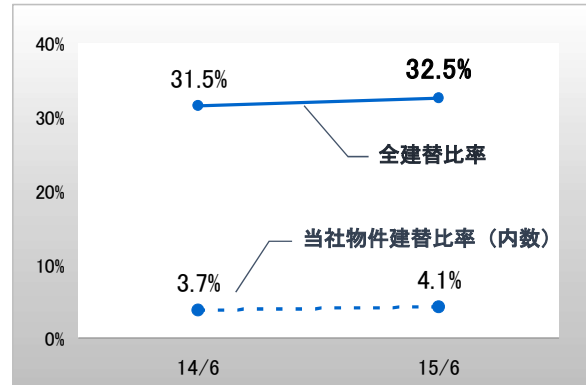
◆建替比率 32.5%（前年同期比 +1.0p）

中層比率※1



※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数

建替比率※2



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

受注関連

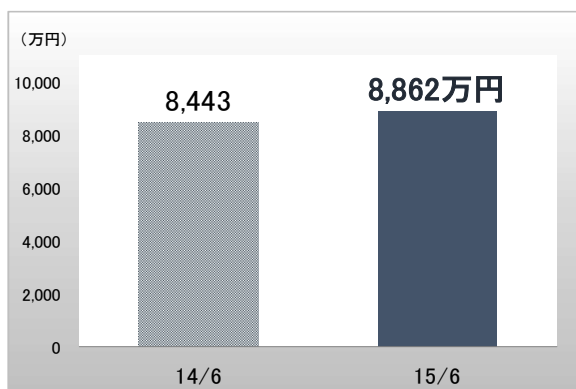
指標②

受注単価とキャンセル率の推移（前期比較）

◆受注単価 8,862万円（前年同期比 +419万円）

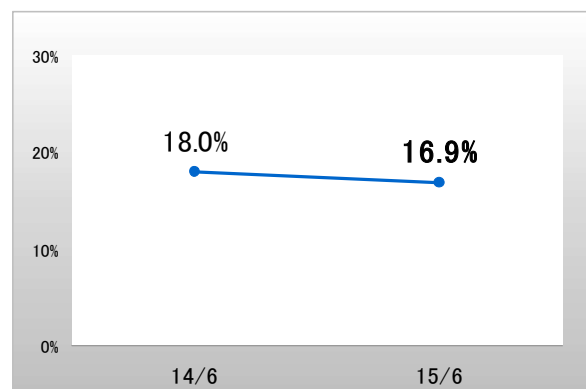
◆キャンセル率 16.9%（前年同期比 △1.1p）

受注単価 ※1



※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

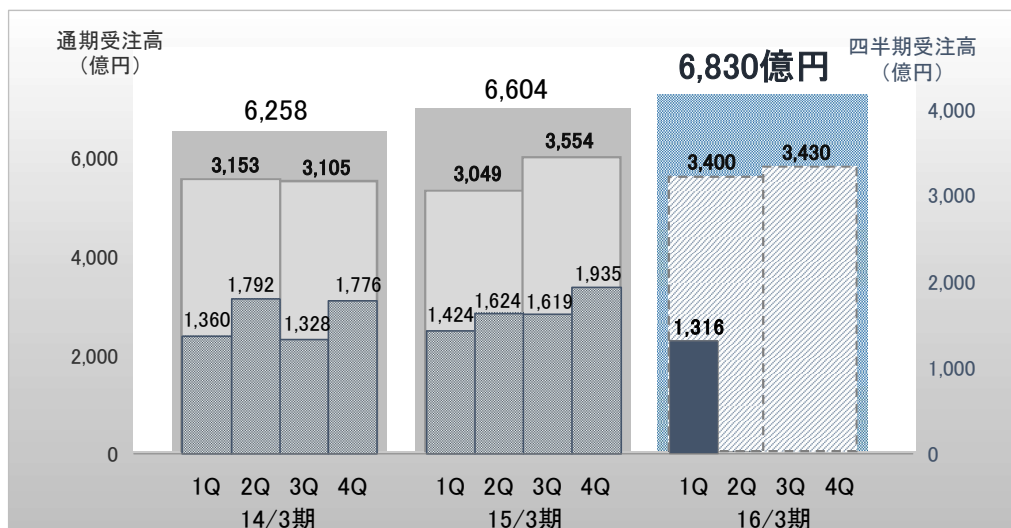
キャンセル率※2



※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

◆通期受注高計画 6,830億円（前期比 +3.4%）

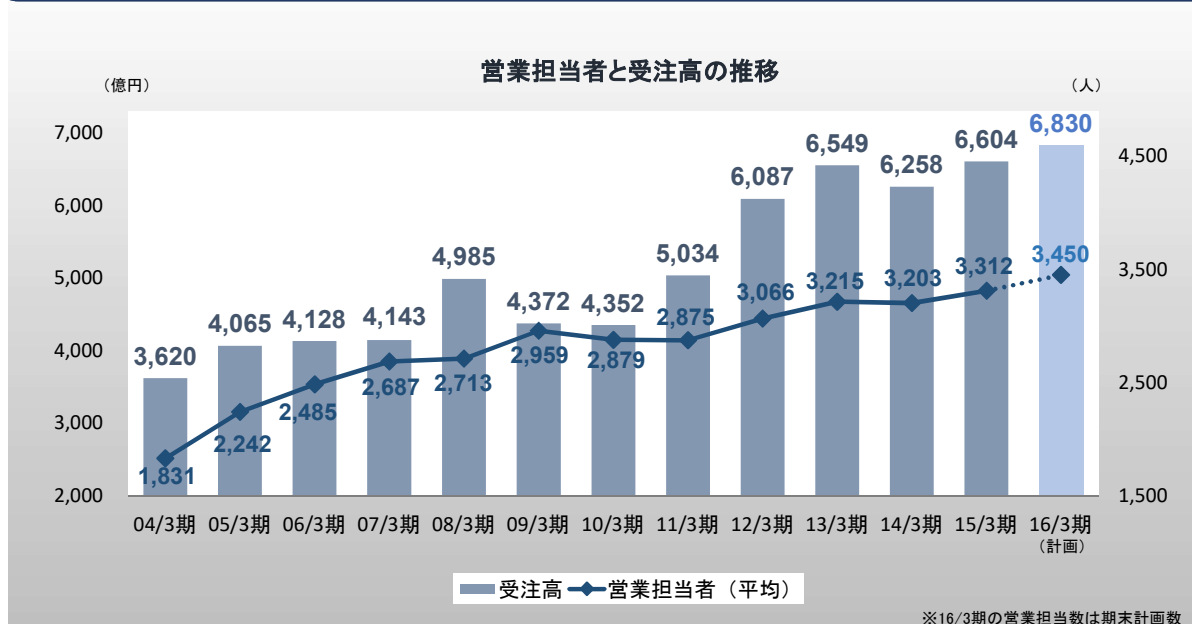
◆上期受注高計画 3,400億円（前年同期比 +11.5%）



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

19

1. 営業担当者の増強・人材育成の強化

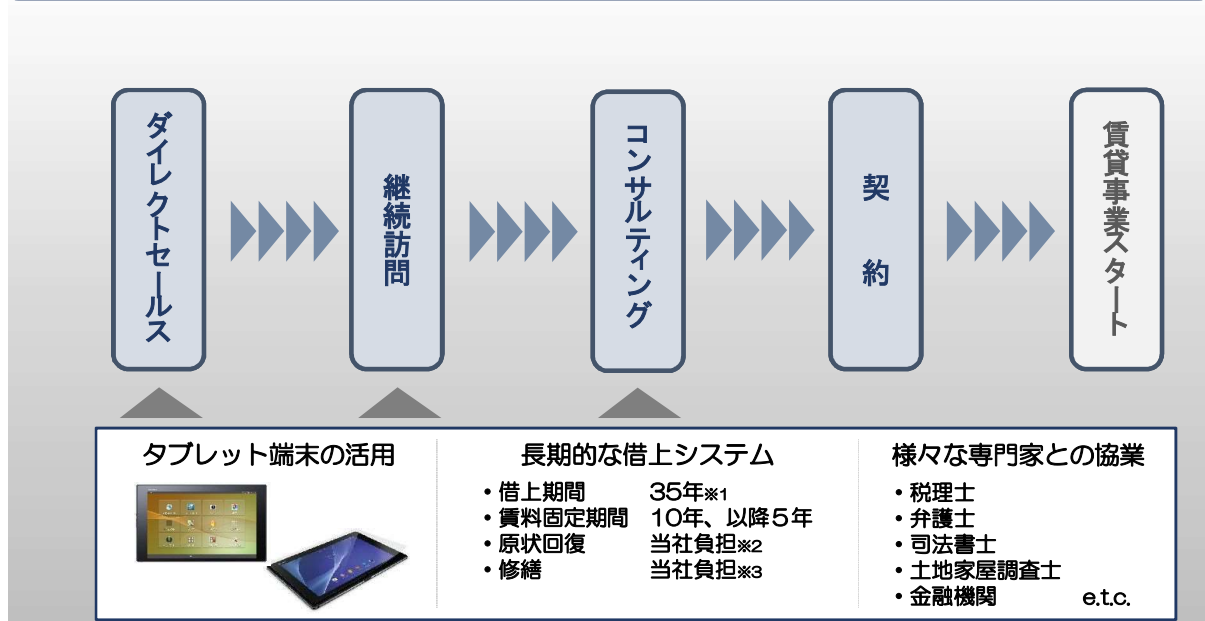


※16/3期の営業担当数は期末計画数

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

20

2. 潜在客の掘り起こしを主体とした営業活動

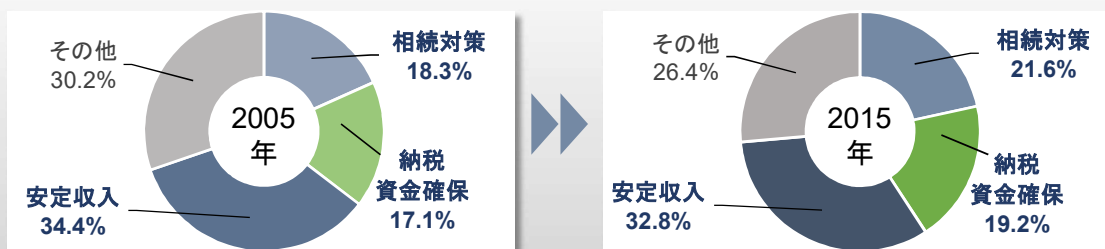


※1 諸条件により解約となる場合があります。
 ※2 原状回復費は借上契約期間中、修繕引当金から充当します。
 ※3 フルパッケージの場合、修繕費は借上契約期間中、修繕引当金から充当します。

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

3. 安定した事業環境 → ダイレクトセールスを継続注力

① 土地所有者様の賃貸建物経営の動機

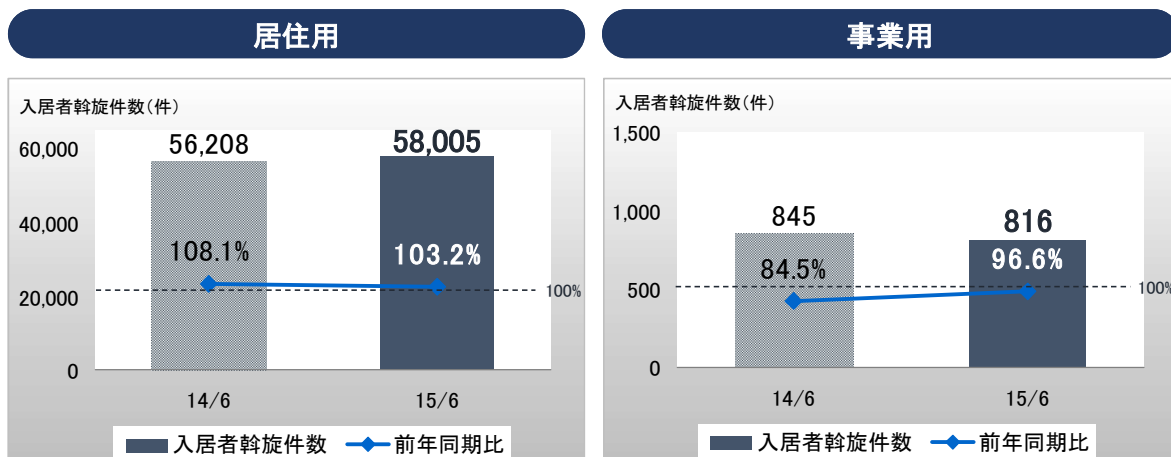


※契約プロセスより集計

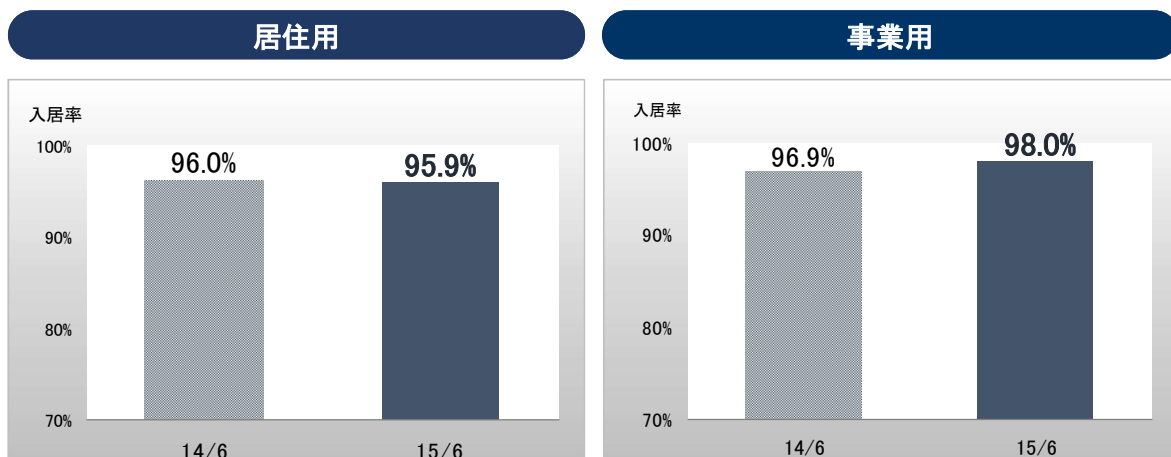
② 当社契約物件の競合状況



- ◆入居者斡旋件数 58,821件（前年同期比 +3.1%）
- 居住用 58,005件（前年同期比 +3.2%）
- 事業用 816件（前年同期比 △3.4%）



- ◆居住用入居率 95.9%（前年同月比 △0.1p）
- ◆事業用入居率 98.0%（前年同月比 +1.1p）



※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)

当社の賃貸建物供給の基本方針

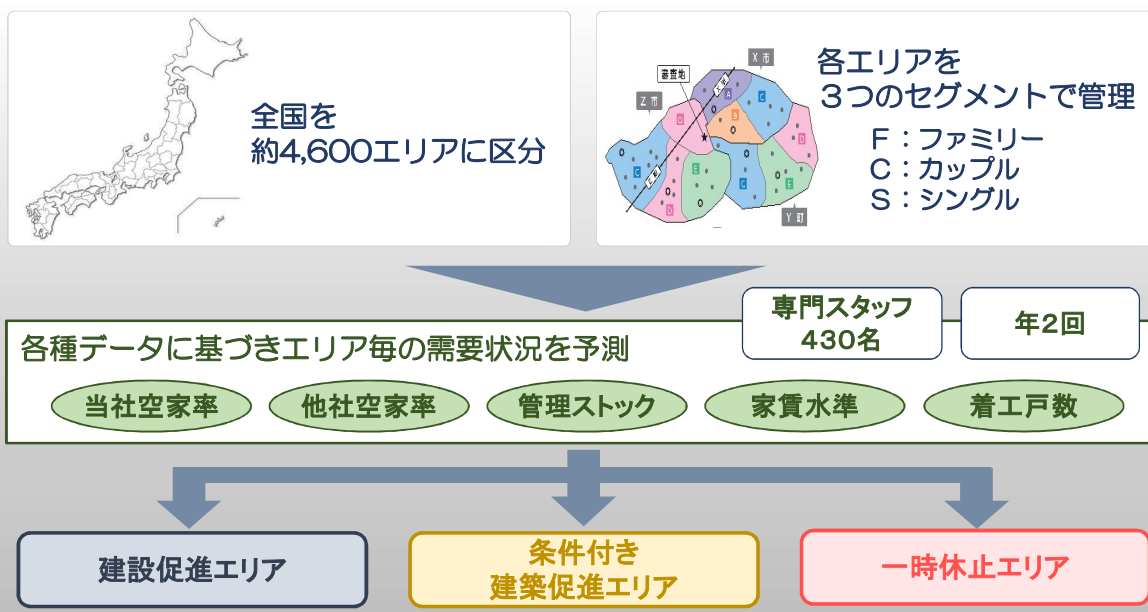
●入居需要以上に賃貸建物は建てられない。

●入居斡旋力以上に賃貸建物は建てられない。

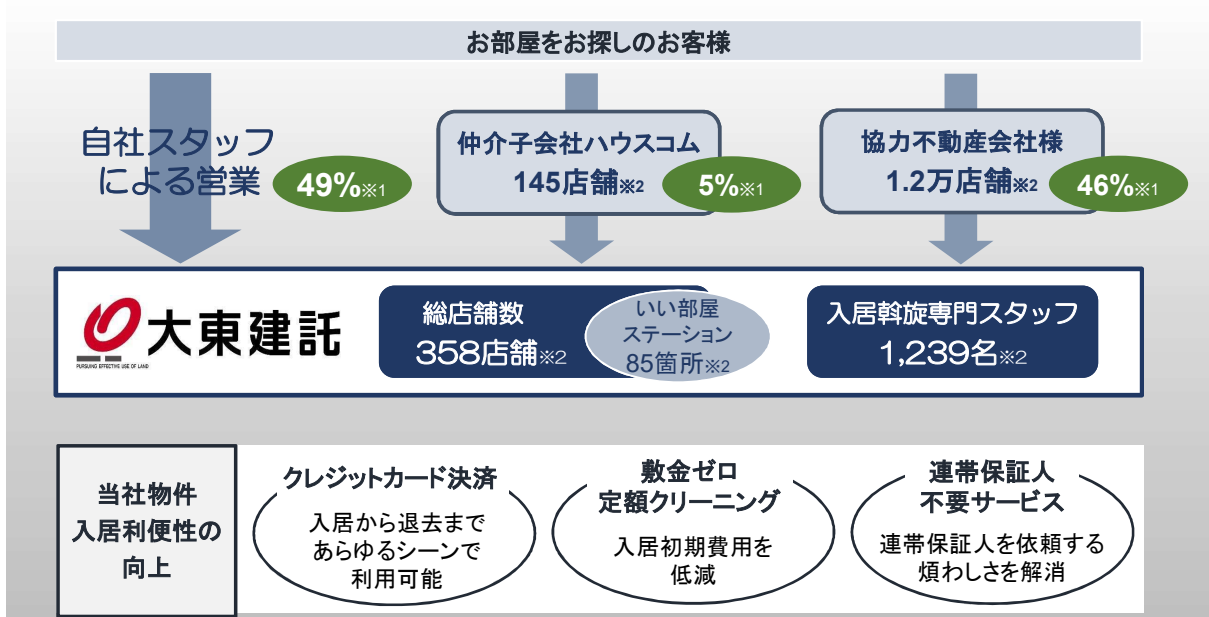


創業以来、この基本方針に基づき賃貸建物を供給。

実需に沿った物件供給計画



当社グループの管理物件のみを仲介する専門スタッフ

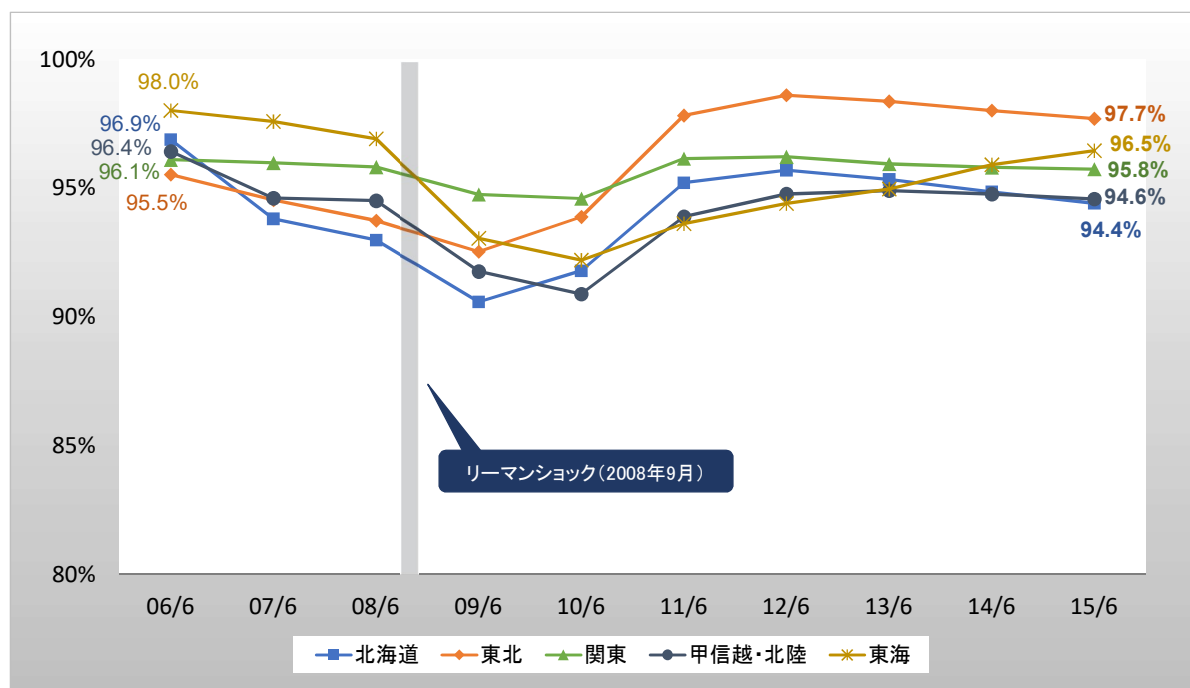


※1 2016年3月期第1四半期の入居斡旋件数の構成比

※2 2015年6月末時点

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

27



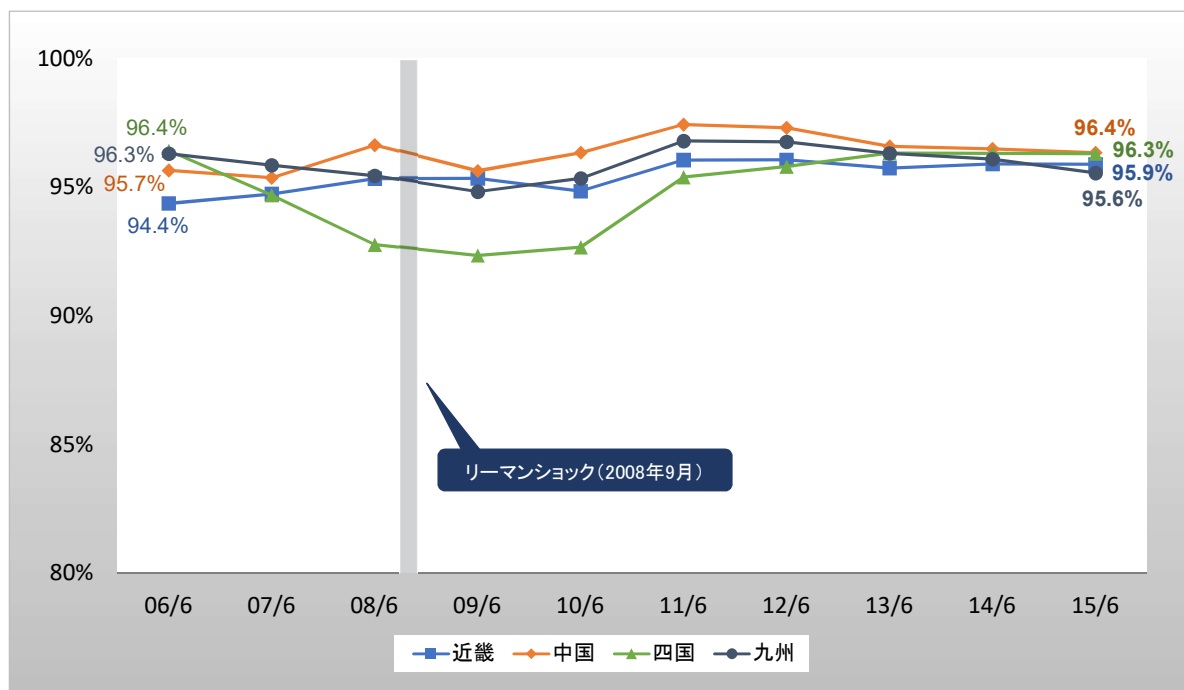
Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

28

入居斡旋関連

地域別入居率
(西日本)

地域別家賃ベース入居率（6月：居住用）の推移



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

29

入居斡旋関連

入居率見通し

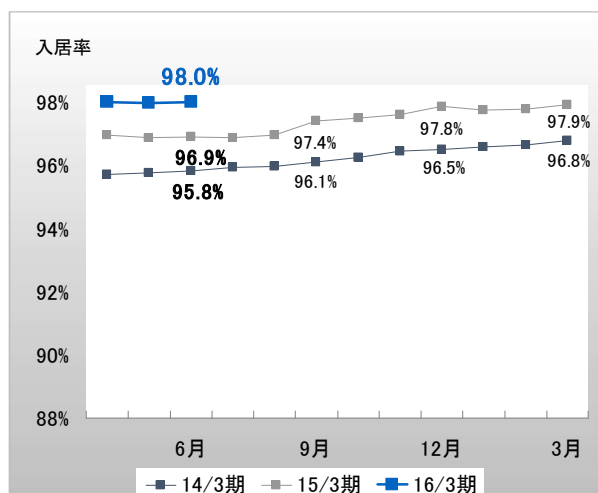
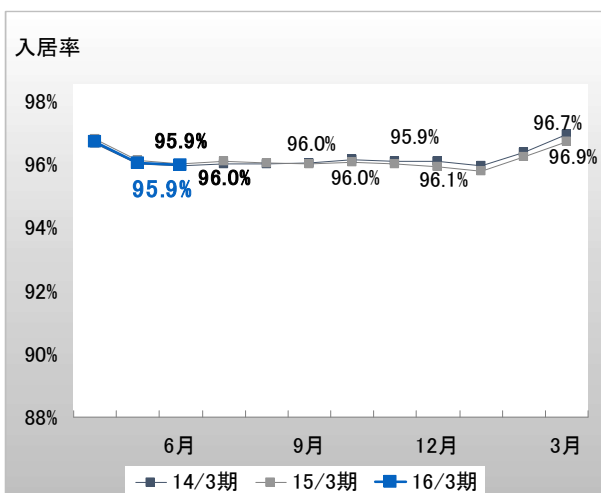
入居率の計画

居住用入居率

2016年3月計画 96.7%

事業用入居率

2016年3月計画 97.9%



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

30

Ⅲ. トピックス

Topics

31

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

トピックス ガバナンス

コーポレートガバナンス・コードへの当社の取り組み

全73原則の取り組み状況を開示 (適用開始初日：6月1日)

コーポレートガバナンス
CORPORATE GOVERNANCE

大東建設株式会社
DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

代表取締役社長 河合 秀司 TEL: 03-6719-9500
証券コード: 1879

当社のコーポレートガバナンスの状況は以下のとおりです。

1. 基本的な考え方

当社のコーポレートガバナンスに関する基本的な考え方は以下のとおりです。

① 公正かつ透明性の高い取締役の選任・評価

② 経営の循環を促進

③ 業績と連動した取締役の報酬制度

④ 株主の権利の平等性の確保

⑤ 株主の権利の平等性の確保

⑥ 株主の権利の平等性の確保

⑦ 株主の権利の平等性の確保

⑧ 株主の権利の平等性の確保

⑨ 株主の権利の平等性の確保

⑩ 株主の権利の平等性の確保

⑪ 株主の権利の平等性の確保

⑫ 株主の権利の平等性の確保

⑬ 株主の権利の平等性の確保

⑭ 株主の権利の平等性の確保

⑮ 株主の権利の平等性の確保

⑯ 株主の権利の平等性の確保

⑰ 株主の権利の平等性の確保

⑱ 株主の権利の平等性の確保

⑲ 株主の権利の平等性の確保

⑳ 株主の権利の平等性の確保

㉑ 株主の権利の平等性の確保

㉒ 株主の権利の平等性の確保

㉓ 株主の権利の平等性の確保

㉔ 株主の権利の平等性の確保

㉕ 株主の権利の平等性の確保

㉖ 株主の権利の平等性の確保

㉗ 株主の権利の平等性の確保

㉘ 株主の権利の平等性の確保

㉙ 株主の権利の平等性の確保

㉚ 株主の権利の平等性の確保

㉛ 株主の権利の平等性の確保

㉜ 株主の権利の平等性の確保

㉝ 株主の権利の平等性の確保

㉞ 株主の権利の平等性の確保

㉟ 株主の権利の平等性の確保

㊱ 株主の権利の平等性の確保

㊲ 株主の権利の平等性の確保

㊳ 株主の権利の平等性の確保

㊴ 株主の権利の平等性の確保

㊵ 株主の権利の平等性の確保

㊶ 株主の権利の平等性の確保

㊷ 株主の権利の平等性の確保

㊸ 株主の権利の平等性の確保

㊹ 株主の権利の平等性の確保

㊺ 株主の権利の平等性の確保

㊻ 株主の権利の平等性の確保

㊼ 株主の権利の平等性の確保

㊽ 株主の権利の平等性の確保

㊾ 株主の権利の平等性の確保

㊿ 株主の権利の平等性の確保

当社のガバナンスの特徴

① 実効性の高い経営監督体制

- ・社外取締役3名、社外監査役4名を選任
- ・社外役員の“選任ガイドライン”“独立性基準”を制定

② 公正かつ透明性の高い取締役の選任・評価

- ・取締役の相互評価制度の導入
- ・取締役の相互評価に
社外役員で構成する評価委員会が関与

③ 経営の循環を促進

- ・取締役60歳定年制
- ・上級管理職の2親等以内親族の入社禁止(世襲の排除)

④ 業績と連動した取締役の報酬制度

- ・取締役相互評価の結果を報酬に反映※
- ・株式報酬型ストックオプションの導入※
- ※いずれも社外取締役は除く

32

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

大会概要

大会名称 『大東建託・いい部屋ネットレディス』
 主催 大東建託株式会社
 公認 一般社団法人 日本女子プロゴルフ協会
 協力 鳴沢ゴルフ倶楽部
 協賛 提供スポンサー各社
 開催期日 2015年7月31日(金)本戦1日目(予選ラウンド)
 8月1日(土)本戦2日目(予選ラウンド)
 8月2日(日)本戦最終日(決勝ラウンド)
 開催場所 鳴沢ゴルフ倶楽部
 〒401-0320 山梨県南都留郡鳴沢村5224
 賞金 80,000,000円(優勝賞金14,400,000円)
 テレビ放送 地上波およびBSにて放映予定

大東建託 いい部屋ネットレディス
 DAITO KENTAKU ♥ cheyanet ladies



トーナメント会場の鳴沢ゴルフ倶楽部

当社スポンサー契約選手の紹介



渡邉彩香選手

PROFILE

・生年月日:1993年9月19日
 ・出身地:静岡県熱海市
 ・身長:172cm
 ・ゴルフ歴:10歳～
 ・出身校:埼玉栄高等学校

【バイオグラフィー】

静岡県出身、身長172cmの大型新人としてジュニアの頃から頭角を現す。2012年7月のプロテスト時には、17番ホールでホールインワンを決める等、見事に一発合格を果たす。

2012年12月に行われた国内女子ファイナルQTでは、最終日に追い上げ29位とほぼ全試合の出場を手中に収め、2013年よりLPGAツアーフル参戦。持前の飛距離ですぐに頭角を現し、年間賞金ランキング46位で、2014年度はシード選手としてツアーに出場。2014年には、アークサレディスゴルフトーナメント in MIYAZAKIで念願のLPGA ツアー初優勝。

2014年度賞金ランキング11位。



江澤亜弥選手

PROFILE

・生年月日:1994年4月21日
 ・出身地:埼玉県日高市
 ・身長:161cm
 ・ゴルフ歴:8歳～
 ・出身校:埼玉栄高等学校

【バイオグラフィー】

父に連れられて3歳で初めてゴルフクラブを握る。

8歳の時に本格的に練習を始め、プロゴルファーになることを決意。埼玉栄高校時代は、2011年にJGA女子ナショナルチーム育成選手に選ばれ、一つ先輩の渡邉彩香、辻梨恵、一つ後輩の保坂真由とともに団体戦で全国制覇を果たす。

卒業後、2013年度プロテストを8位で合格。同年のQTはサードで落ちてしまったが、翌2014年は、レギュラーツアーの試合に初出場し、4試合中2試合で予選通過。ファイナルQTを21位で通過し、2015年のツアー出場権を手中にした。若手有望株として期待のかかる選手の一人。



IV. 資料集

Appendix

単体の損益＜16/3期＞

(単位：百万円)

	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	139,867	133,352	+4.9%	636,500
建設事業	134,836	129,099	+4.4%	616,500
不動産事業等	5,030	4,253	+18.3%	20,000
売上総利益	38,476	38,322	+0.4%	172,400
建設事業	38,349	38,686	△0.9%	172,400
不動産事業等	127	△363	—	0
販管費	25,733	26,041	△1.1%	125,100
営業利益	12,743	12,280	+3.8%	47,300
経常利益	35,498	13,275	+167.4%	74,500
当期純利益	30,736	8,277	+271.3%	56,000

主要子会社の損益（建設事業）＜16/3期＞

(単位：百万円)

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	第1四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画
売上高	1,523	971	+56.9%	6,000	974	943	+3.3%	4,499
売上総利益	50	△4	—	153	53	46	+15.8%	191
販管費	23	27	△14.7%	92	21	17	+19.3%	75
営業利益	27	△31	—	61	32	28	+13.6%	116
経常利益	42	△20	—	122	32	28	+14.5%	117
当期純利益	41	△22	—	75	22	19	+16.7%	77

不動産事業 売上構成<16/3期>

(単位：百万円)

	13/6		14/6		15/6		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※1	151,894	(92.0%)	162,867	(92.2%)	174,102	(91.3%)	+6.9%
営繕工事※2	7,550	(4.5%)	7,458	(4.2%)	8,059	(4.2%)	+8.1%
不動産仲介	3,234	(2.0%)	3,375	(1.9%)	3,640	(1.9%)	+7.8%
賃貸事業※3	1,493	(0.9%)	1,433	(0.8%)	1,486	(0.8%)	+3.7%
家賃保証事業	546	(0.3%)	726	(0.4%)	1,484	(0.8%)	+104.3%
電力事業	32	(0.0%)	503	(0.3%)	990	(0.5%)	+96.8%
その他	405	(0.3%)	370	(0.2%)	921	(0.5%)	+148.7%
合計	165,158	(100.0%)	176,734	(100.0%)	190,686	(100.0%)	+7.9%

※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.

37

主要子会社の損益（不動産事業）<16/3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			
	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画
売上高	184,328	171,933	+7.2%	745,102	2,137	1,979	+8.0%	9,120	1,484	726	+104.3%	6,672
売上総利益	14,702	13,698	+7.3%	49,722	2,125	1,979	+7.4%	9,120	1,393	621	+124.1%	6,132
販管費	3,530	3,274	+7.8%	15,706	2,023	1,946	+4.0%	8,465	226	97	+132.8%	782
営業利益	11,172	10,424	+7.2%	34,015	101	32	+207.8%	654	1,167	524	+122.5%	5,350
経常利益	11,408	10,598	+7.6%	34,779	102	33	+206.3%	953	1,167	534	+118.5%	5,356
当期純利益	7,623	7,046	+8.2%	22,860	58	12	+329.9%	562	735	323	+127.3%	3,368

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

38

主要子会社の損益（その他事業-1）＜16/3期＞

（単位：百万円）

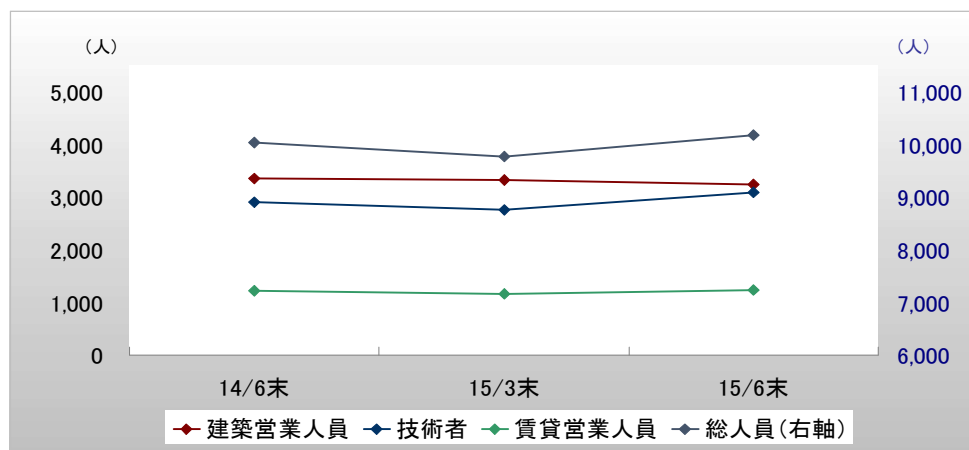
	その他事業(金融事業)							
	大東ファイナンス				D.T.C			
	第1四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画
売上高	311	244	+27.3%	1,099	917	816	+12.4%	3,362
売上総利益	236	144	+63.3%	791	364	376	△3.3%	1,358
販管費	29	33	△11.0%	164	4	3	+43.0%	17
営業利益	206	110	+85.9%	627	359	373	△3.7%	1,341
経常利益	206	110	+85.9%	627	362	376	△3.6%	1,349
当期純利益	133	70	+89.7%	410	362	376	△3.6%	1,349

主要子会社の損益（その他事業-2）＜16/3期＞

（単位：百万円）

	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	第1四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画
売上高	2,386	2,321	+2.8%	9,445	5,882	5,895	△0.2%	26,450	694	700	△0.8%	3,078
売上総利益	258	368	△29.8%	935	2,332	1,900	+22.7%	9,240	343	380	△9.9%	1,517
販管費	202	165	+22.3%	832	1,327	1,103	+20.2%	5,528	261	243	+7.4%	1,111
営業利益	56	202	△72.3%	103	1,005	796	+26.1%	3,712	81	136	△40.5%	405
経常利益	60	199	△69.8%	103	1,015	802	+26.6%	3,729	△344	158	—	360
当期純利益	39	111	△64.8%	65	688	523	+31.6%	2,438	△344	158	—	322

職種別社員数の推移（単体）



	14/6末	15/6末	（増減）	16/3末計画
総人員	10,030	10,182	+152	10,600
建築営業人員	3,358	3,243	△115	3,450
技術者	2,897	3,090	+193	3,340
賃貸営業人員	1,223	1,239	+16	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。

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

41

2015年3月期第1四半期との比較（受注高）

108億円の減少

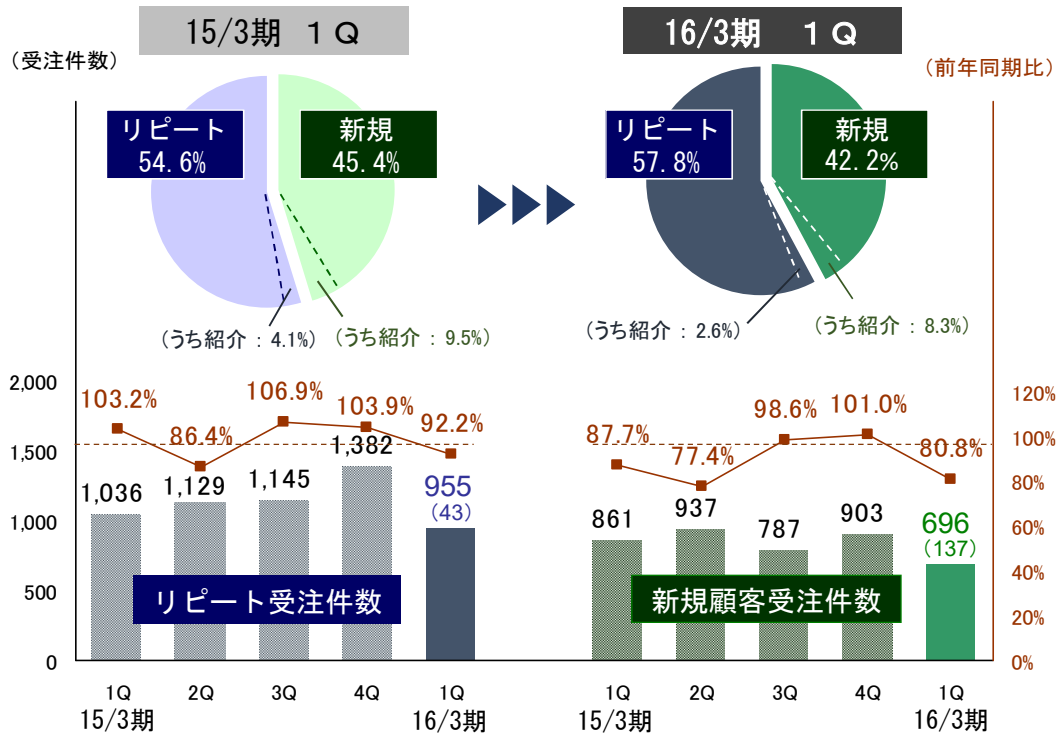
- ① 件数による影響 $\Delta 208$ 億円
(1,897件 → 1,651件)
- ② 単価による影響 $+69$ 億円
(8,443万円/件 → 8,862万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 $+46$ 億円
(18.0% → 16.9%)
- ④ 営繕契約による影響 $\Delta 15$ 億円
(136億円 → 121億円)



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

42

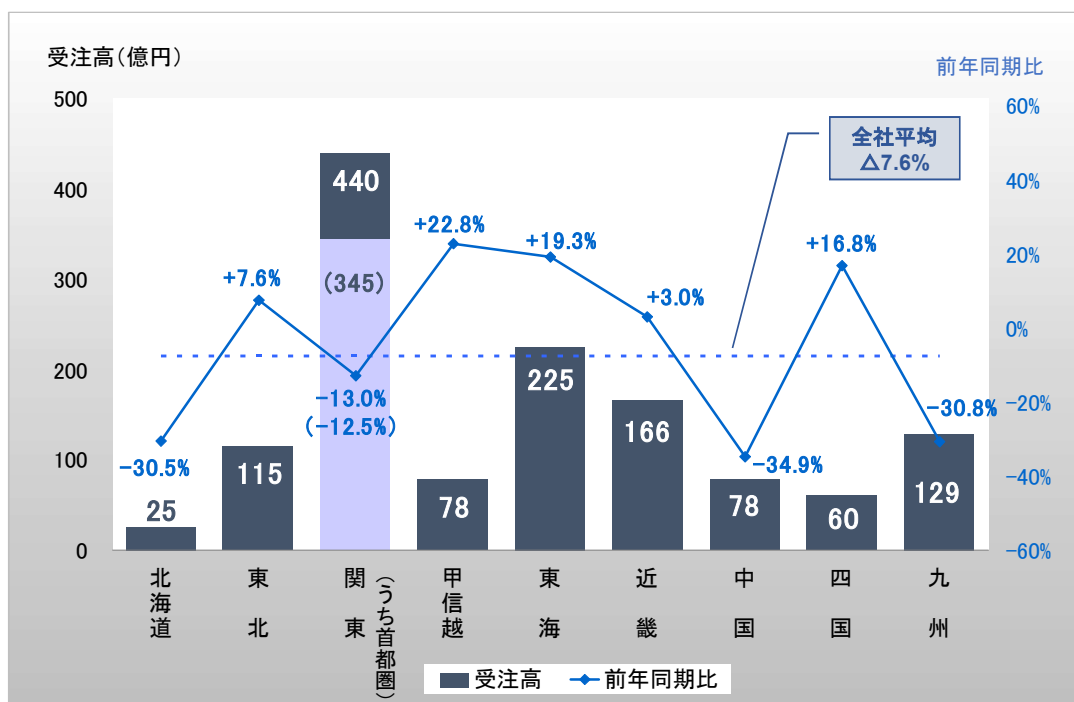
受注件数・ルート（前期比較）



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

43

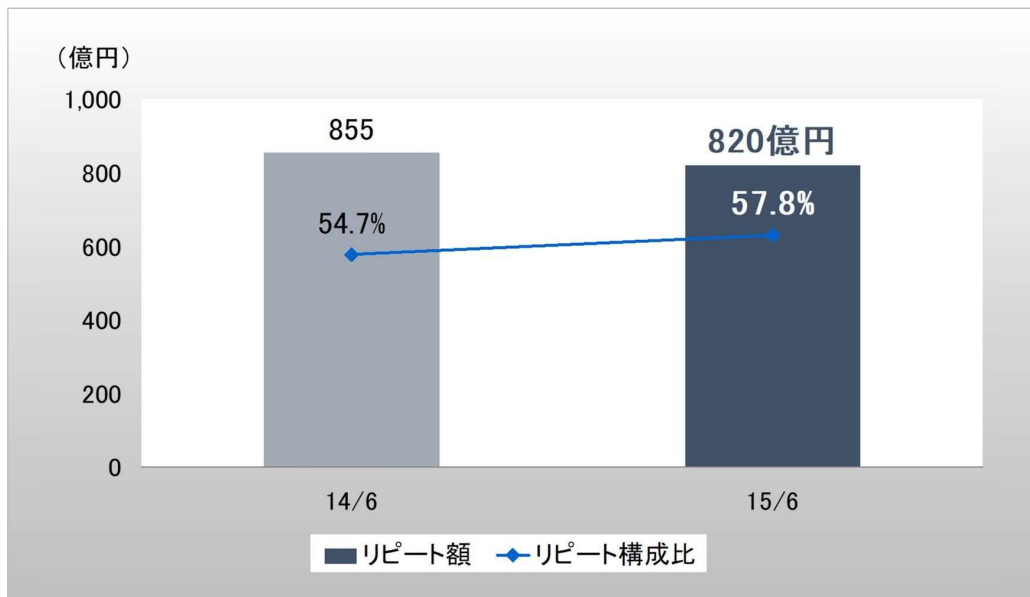
地域別の受注高



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

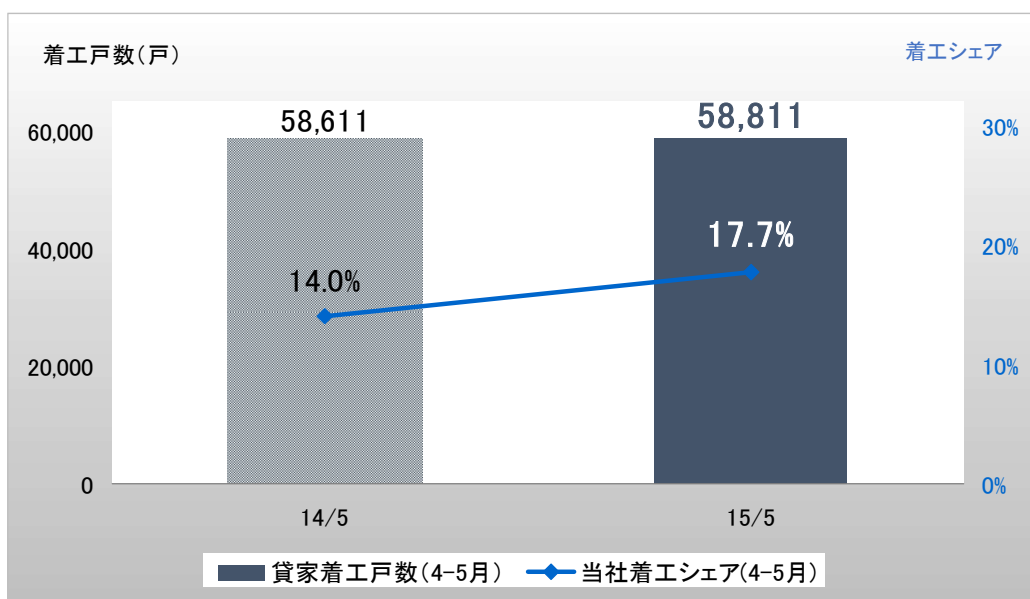
44

リピート受注の推移（前期比較）



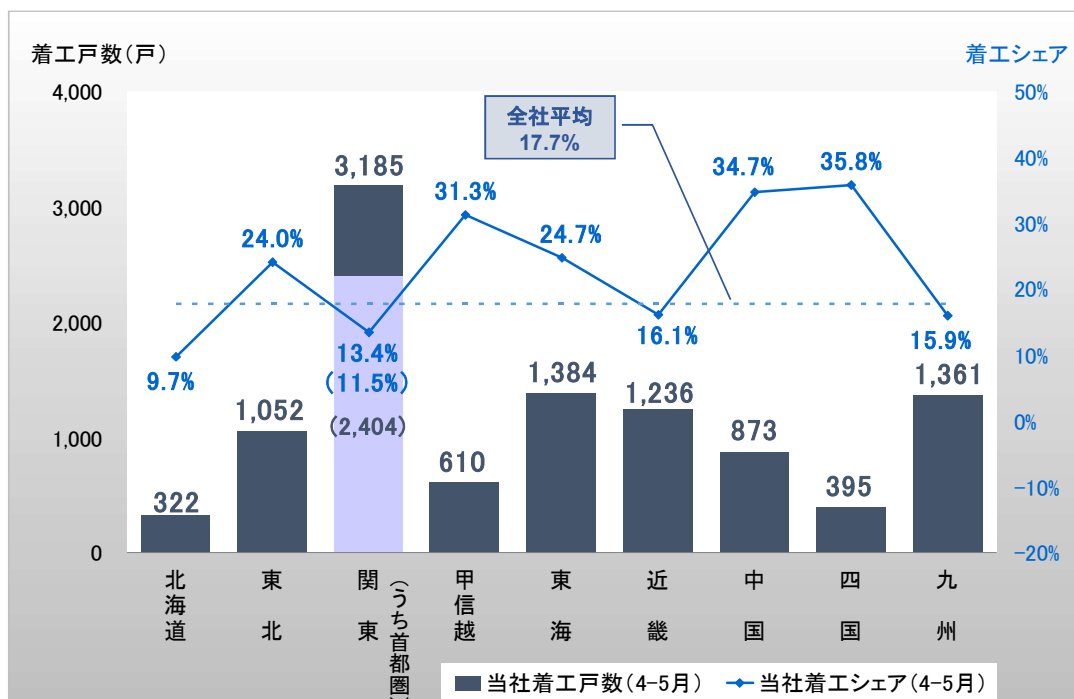
※リピート構成比＝当社既存顧客からの受注件数／全受注件数

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移（前期比較）



(国土交通省：住宅着工統計)

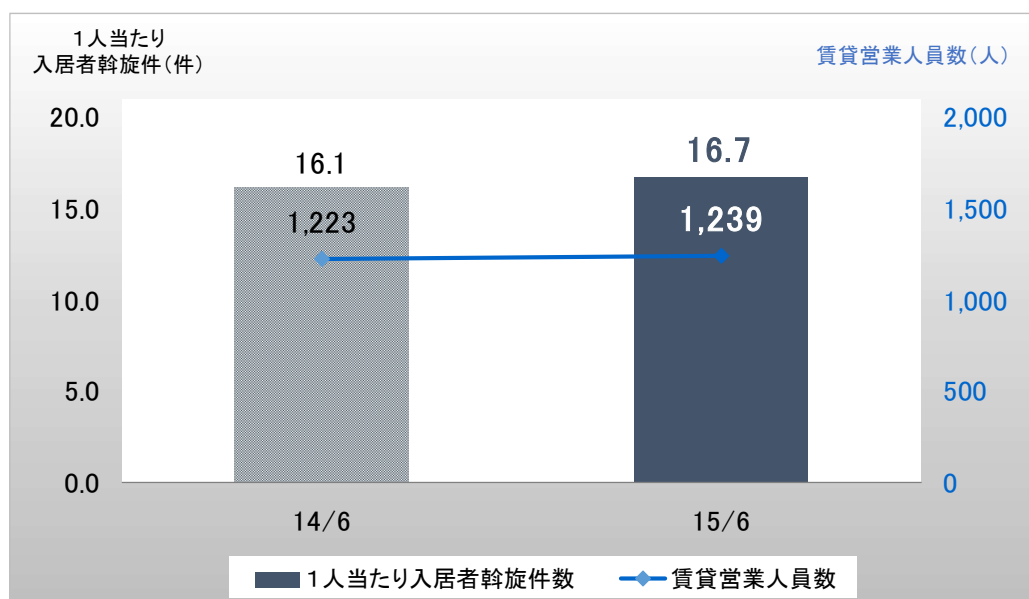
地域別の当社着工戸数と着工シェア



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

47

1人あたり入居者斡旋件数の推移(前期比較)

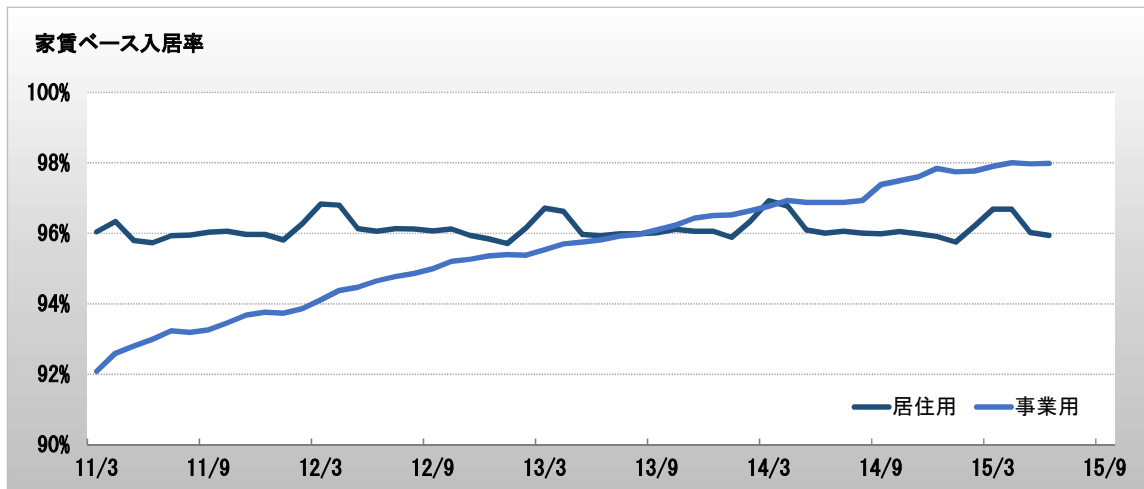


※2015年7月1日よりテナント営業の名称を「賃貸営業」に変更しています。

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

48

入居率（家賃ベース）の推移



家賃ベース入居率	11/6	12/6	13/6	14/6	15/6	前年同月比
居住用(%)	95.7%	96.1%	95.9%	96.0%	95.9%	△0.1p
事業用(%)	93.0%	94.7%	95.8%	96.9%	98.0%	+1.1p

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

49

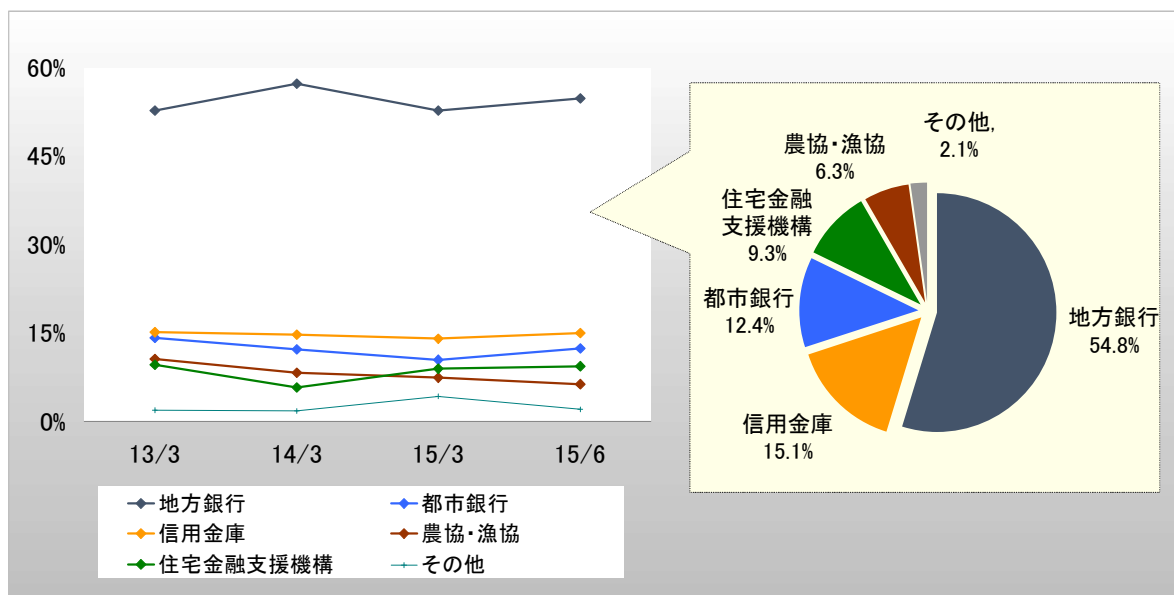
管理戸数・管理家賃総額の推移



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

50

建築資金調達先シェア(着エース)



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。