



大東建託株式会社

2016年3月期 第2四半期累計期間 決算説明会

2Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2016

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

目次

I. 2016年3月期第2四半期累計期間の実績 . . .	3
II. 主要指標の実績	14
III. 通期見通し	24
IV. 株主還元	29
V. トピックス	31
VI. 資料集	35

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

I. 2016年3月期 第2四半期累計期間の実績

2Q Financial Results, Year ending March 2016

損益

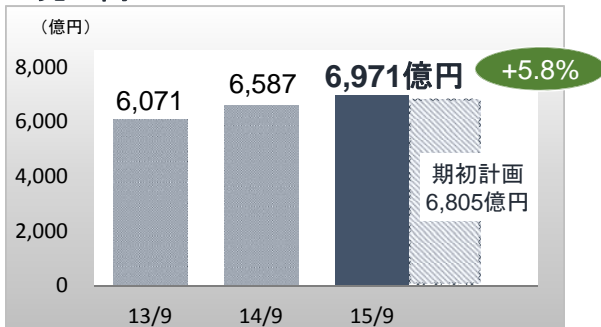
損益の状況①

連結P L

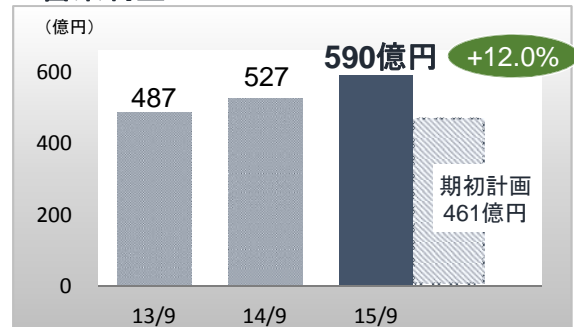
売上高・各段階利益とも過去最高を更新

● : 前年同期比

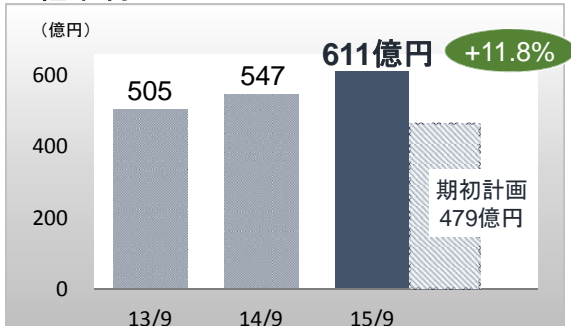
■ 売上高



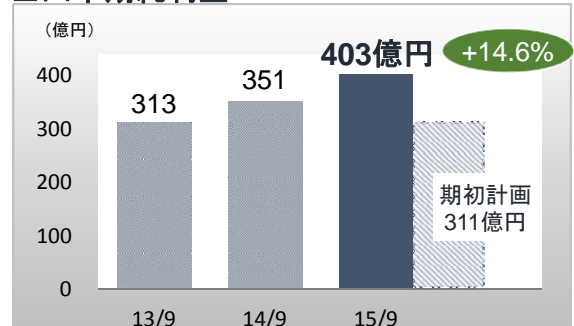
■ 営業利益



■ 経常利益



■ 四半期純利益*



※親会社株主に帰属する四半期純利益

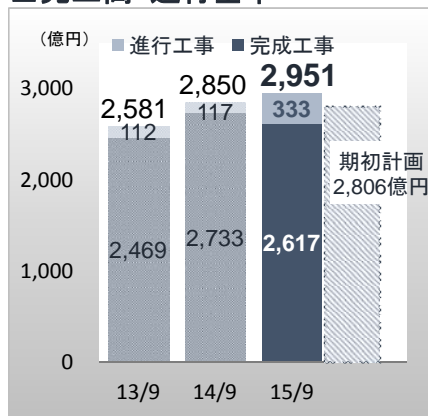
● 期初計画を上回った理由 (営業利益 +129億円)

内 訳	主な理由	
完成工事総利益 ＜約92億円＞	・進行基準工事高 増加	+40億円
	・総利益率(計画27.6%→29.3%)	+52億円
不動産事業総利益 ＜約13億円＞	・原状回復・営繕工事 増加	+8億円
	・太陽光発電事業 利益増加	+2億円
	・仲介手数料収入 増加	+2億円
	・抗菌サービス 利益増加	+1億円
その他事業総利益 ＜約3億円＞	・ガスパル利益増加	+2億円
	・大東ファイナンス利益増加	+1億円
販管費 ＜約△20億円＞	・営業人員未達	+5億円
	・広告宣伝費・販促費の抑制	+15億円

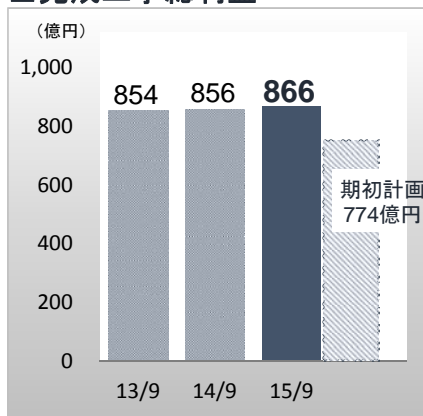
(単位：億円)

	2014/9	2015/9	(前年同期比)
完成工事高	2,850	2,951	(+3.5%)
完成工事総利益	856	866	(+1.1%)
営業利益	412	454	(+10.1%)

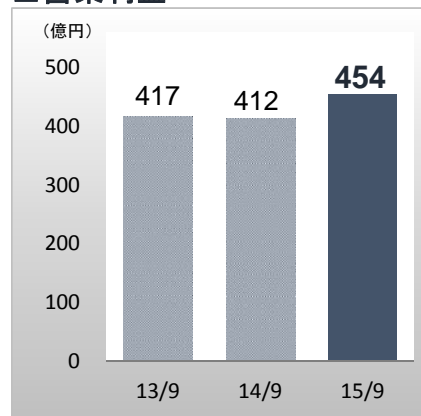
■ 売上高・進行基準



■ 完成工事総利益



■ 営業利益



損益

セグメント別損益（建設事業）

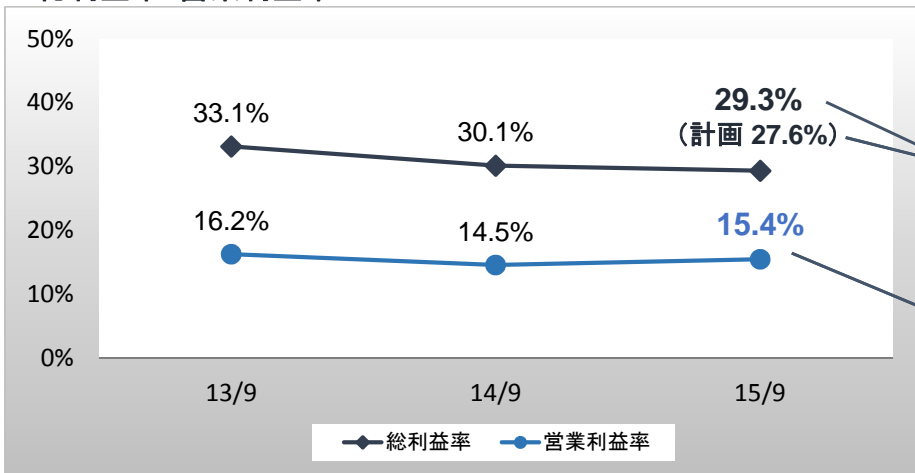
建設セグメント②

	2014/9	2015/9	(前年同期との差)
総利益率	30.1%	29.3%	($\Delta 0.8$ p)
営業利益率	14.5%	15.4%	($+0.9$ p)

前期差異 $\Delta 0.8$ p 内訳

①値上げ効果	+0.7p
②労務費	$\Delta 1.3$ p
③資材費	± 0.0 p
④為替	$\Delta 0.2$ p

■総利益率・営業利益率



計画差異 $+1.7$ p 内訳

①値上げ効果	± 0.0 p
②労務費	+1.7p
③資材費	± 0.0 p
④為替	± 0.0 p

経費抑制等による
営業利益率の改善

損益

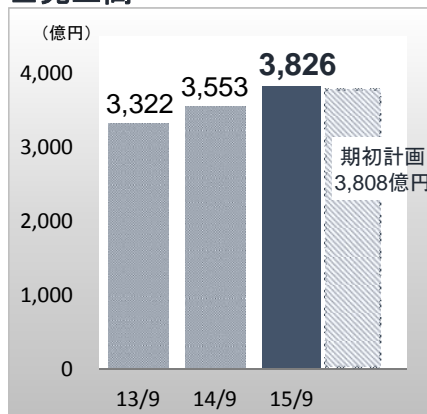
セグメント別損益（不動産事業）

不動産セグメント①

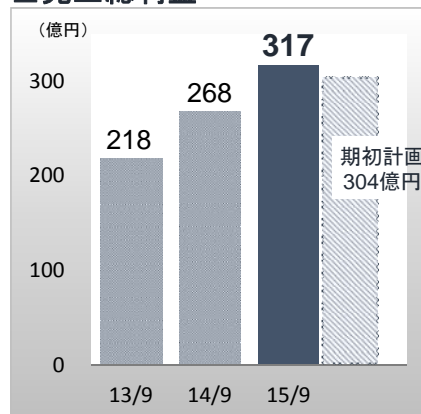
(単位：億円)

	2014/9	2015/9	(前年同期比)
売上高	3,553	3,826	($+7.7$ %)
売上総利益	268	317	($+18.4$ %)
営業利益	108	138	($+28.0$ %)

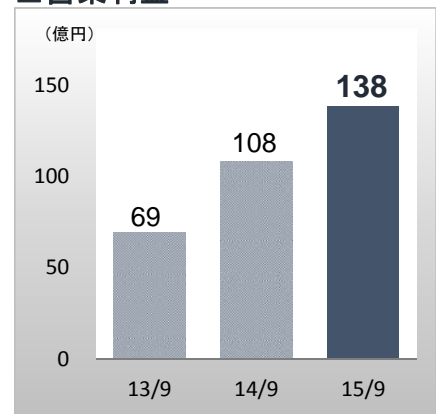
■売上高



■売上総利益



■営業利益



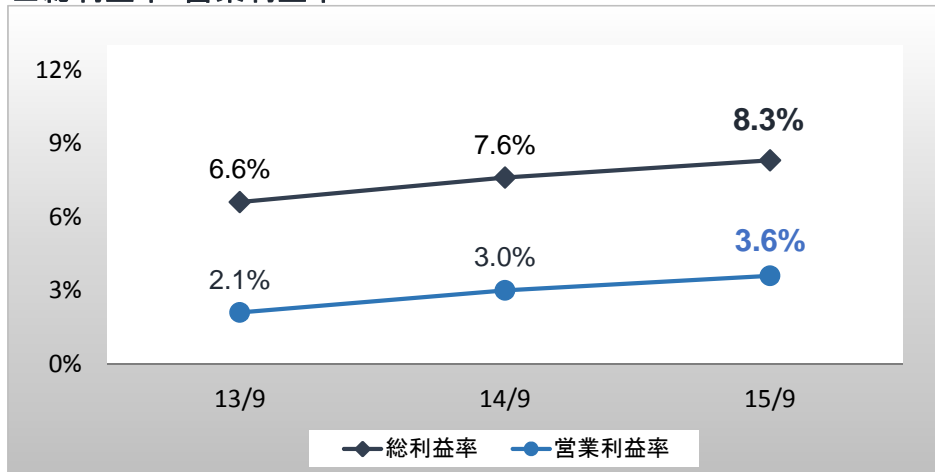
損益

セグメント別損益（不動産事業）

不動産セグメント②

	2014/9	2015/9	(前年同期との差)
総利益率	7.6%	8.3%	(+0.7p)
営業利益率	3.0%	3.6%	(+0.6p)

■ 総利益率・営業利益率



損益

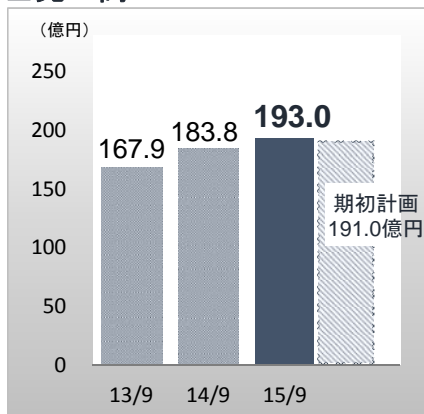
セグメント別損益（その他事業）

その他セグメント

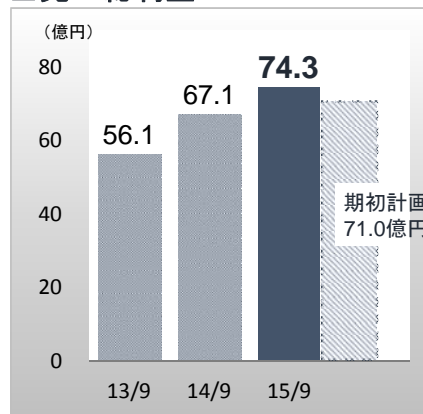
(単位：億円)

	2014/9	2015/9	(前年同期比)
売上高	183.8	193.0	(+5.0%)
売上総利益	67.1	74.3	(+10.7%)
営業利益	40.3	42.8	(+6.1%)

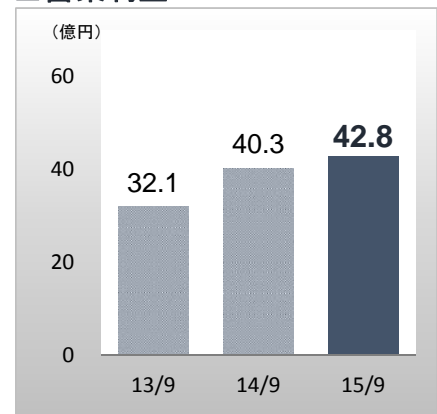
■ 売上高



■ 売上総利益



■ 営業利益

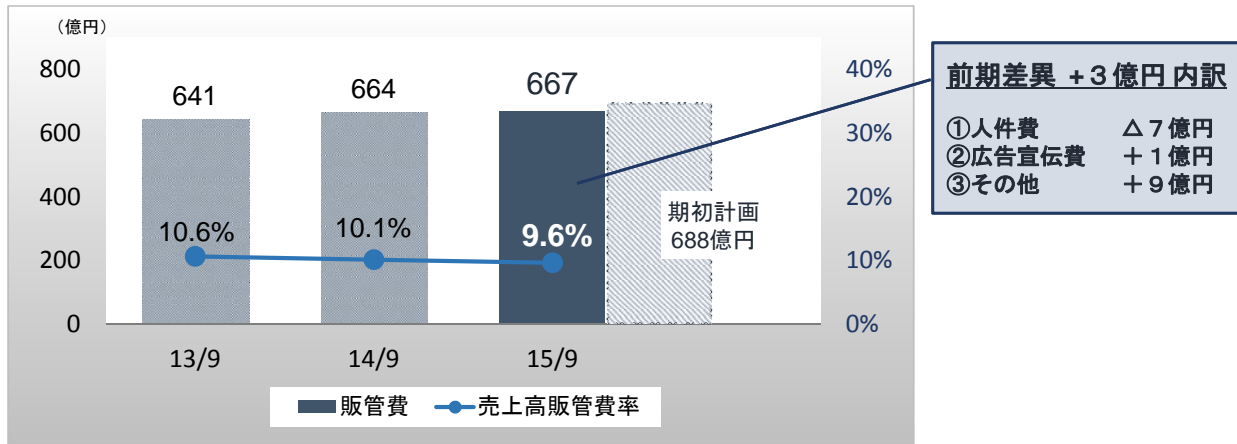


(単位：億円)

	2014/9	2015/9	(前年同期比)
販管費	664	667	(+0.4%)
売上高販管費率	10.1%	9.6%	[△0.5p]

[] : 前年同期との差

■ 販管費・売上高販管費率



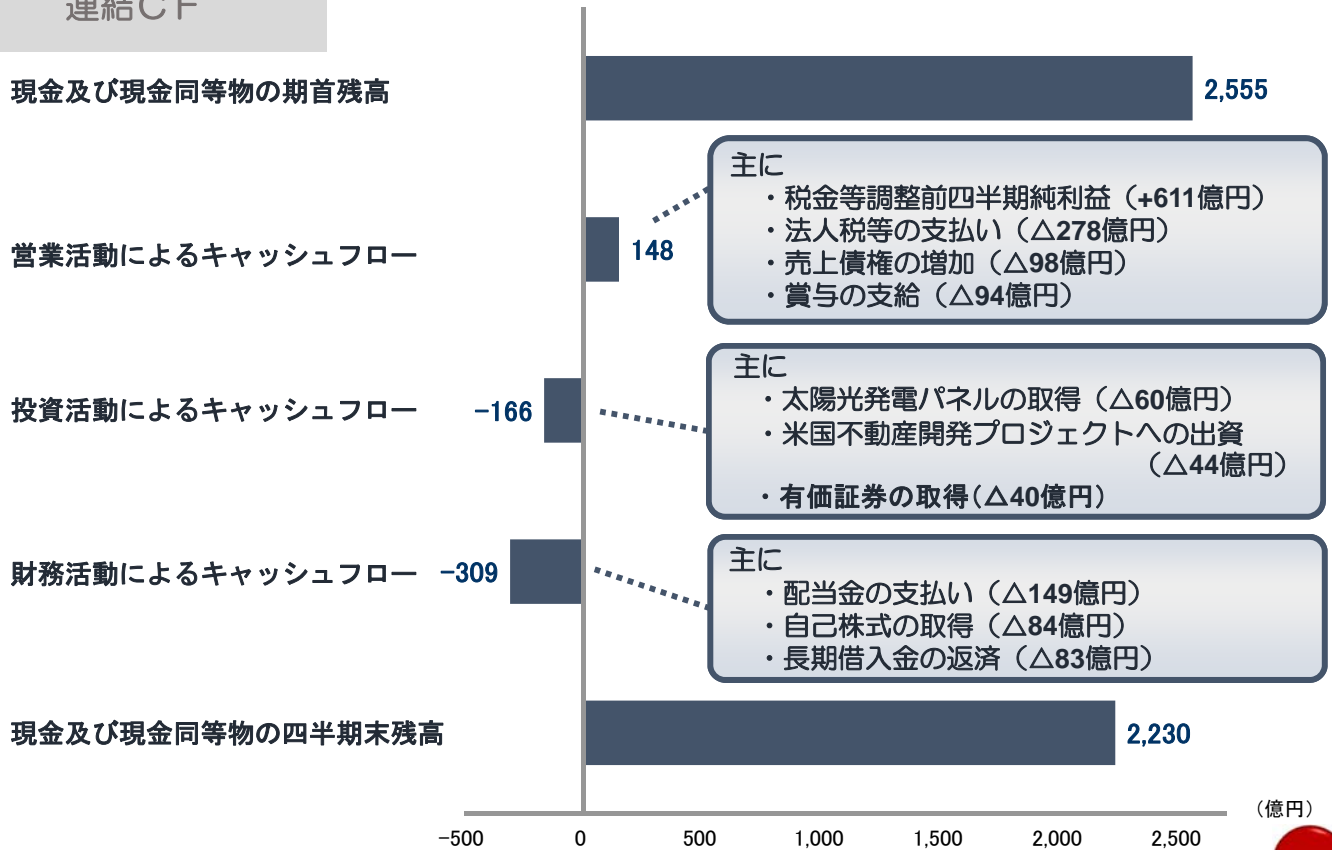
2015年9月末

2015年3月末

(単位：億円)

2015年9月末				2015年3月末			
流動資産	4,709 (△234)	流動負債	2,509 (△165)	流動資産	4,943	流動負債	2,674
		固定負債	1,911 (△57)			固定負債	1,968
		負債合計	4,421 (△222)			負債合計	4,643
固定資産	2,239 (+172)	純資産	2,527 (+160)	固定資産	2,067	純資産	2,367
資産合計		6,949 (△62)	負債純資産合計	6,949		資産合計	7,011

自己資本比率	36.7%	自己資本比率	34.3%
1株当たり純資産	3,274.84円	1株当たり純資産	3,060.84円
1株当たり四半期純利益	515.19円	1株当たり四半期純利益	710.19円



Ⅱ. 主要指標の実績

Key Figures

受注関連

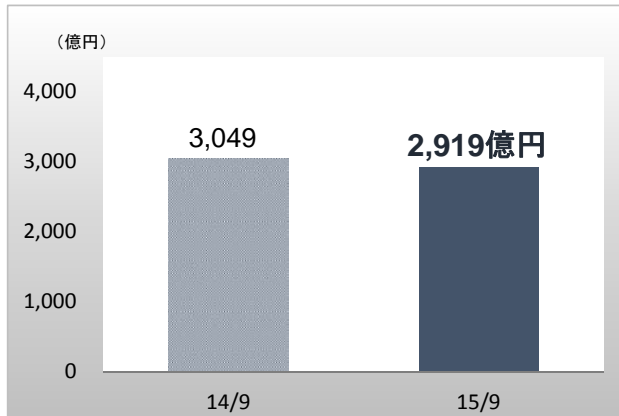
受注高と受注工事残高の推移（前期比較）

受注高
受注工事残高

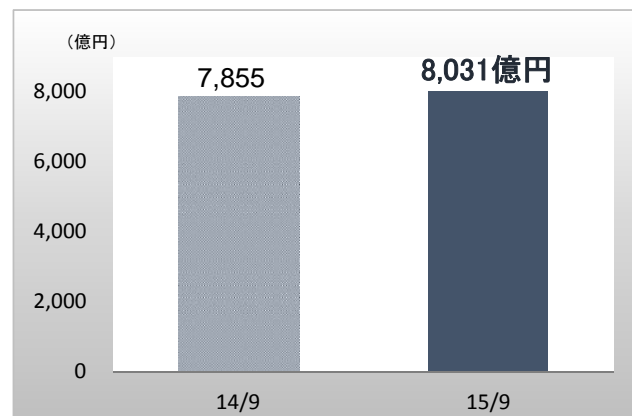
◆受注高 2,919億円（前年同期比 Δ 4.3%）

◆受注工事残高 8,031億円（前年同期比 +2.2%）

受注高



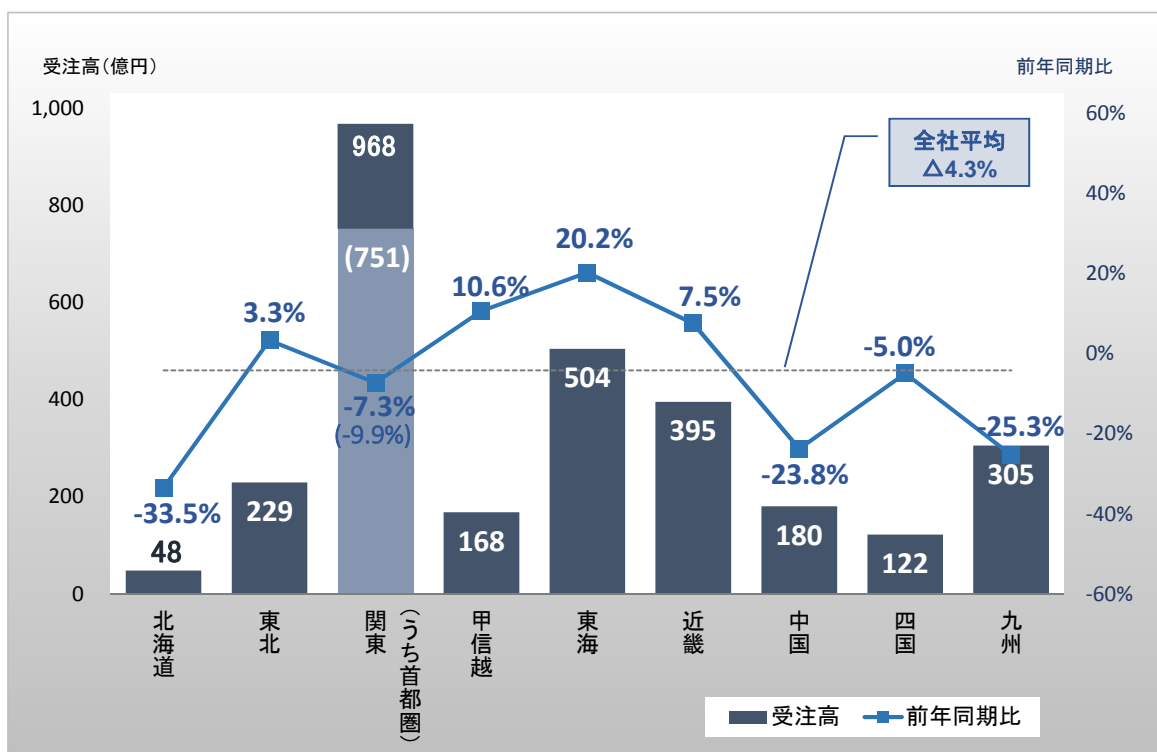
受注工事残高



受注関連

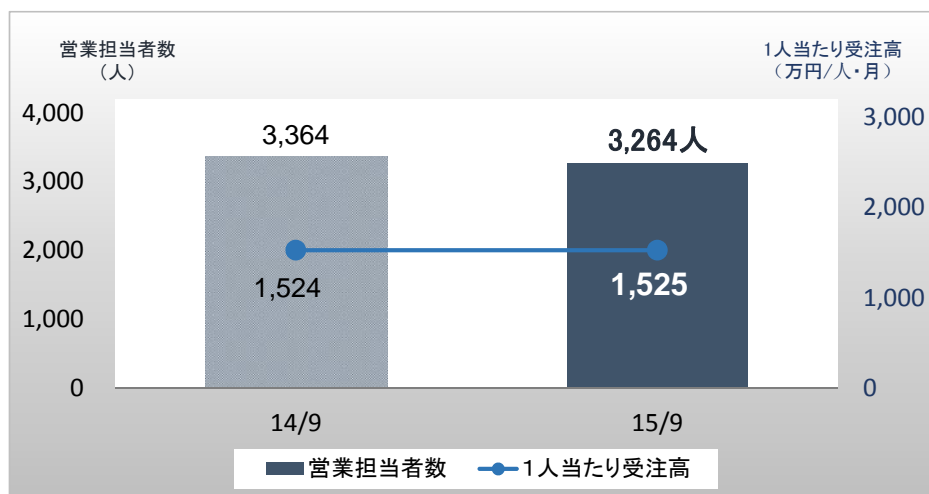
地域別の受注高

地域別受注高



◆営業担当者数〈9月末〉 3,264人 (前年同期比 Δ100人)

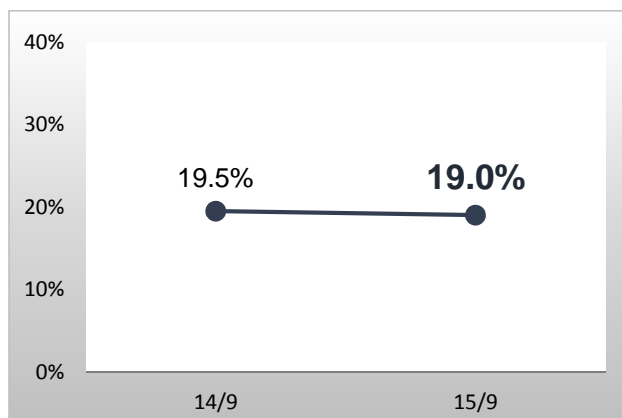
◆1人当たり受注高 1,525万円/月 (前年同期比 +1.0万円)



◆中層比率 19.0% (前年同期比 Δ0.5p)

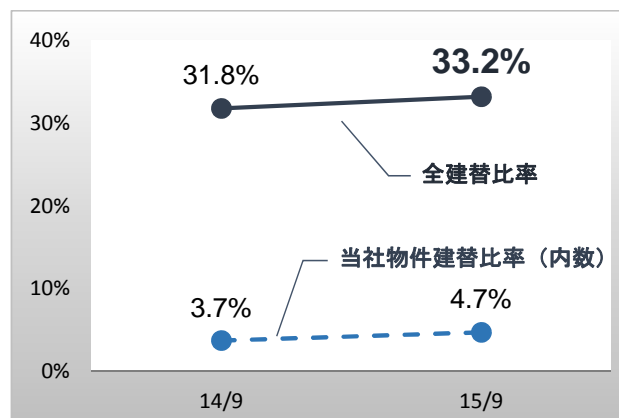
◆建替比率 33.2% (前年同期比 +1.4p)

中層比率※1



※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数

建替比率※2

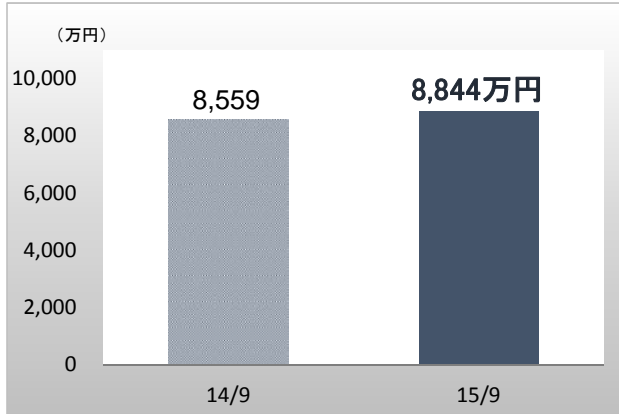


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

◆受注単価 8,844万円（前年同期比 +285万円）

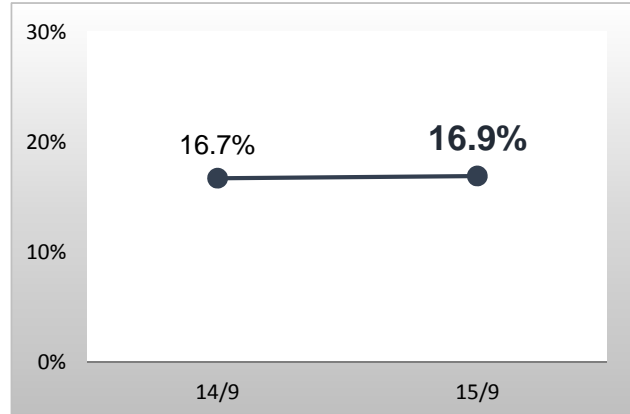
◆キャンセル率 16.9%（前年同期比 +0.2p）

受注単価 ※1



※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

キャンセル率※2



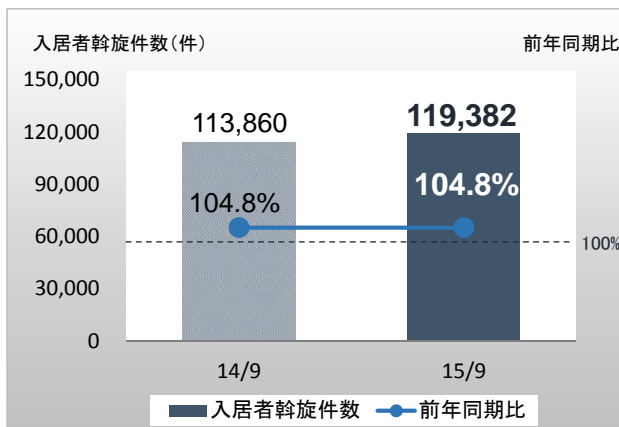
※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額
受注額=新規受注金額-キャンセル金額

◆入居者斡旋件数 120,971件（前年同期比 +4.7%）

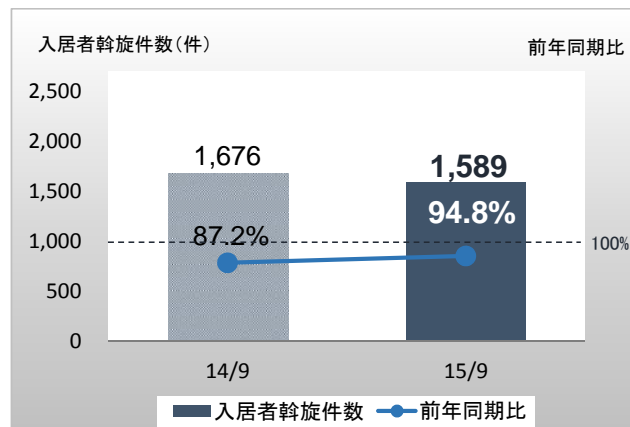
●居住用 119,382件（前年同期比 +4.8%）

●事業用 1,589件（前年同期比 △5.2%）

居住用



事業用

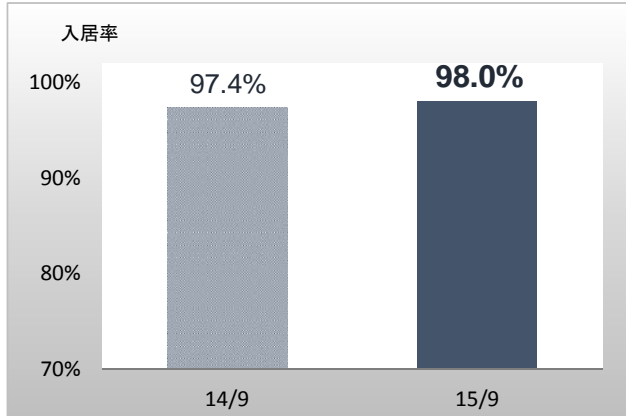
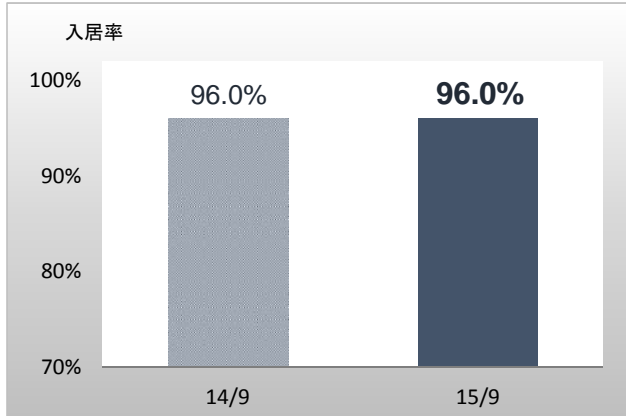


◆居住用入居率 96.0%（前年同月比 ±0.0p）

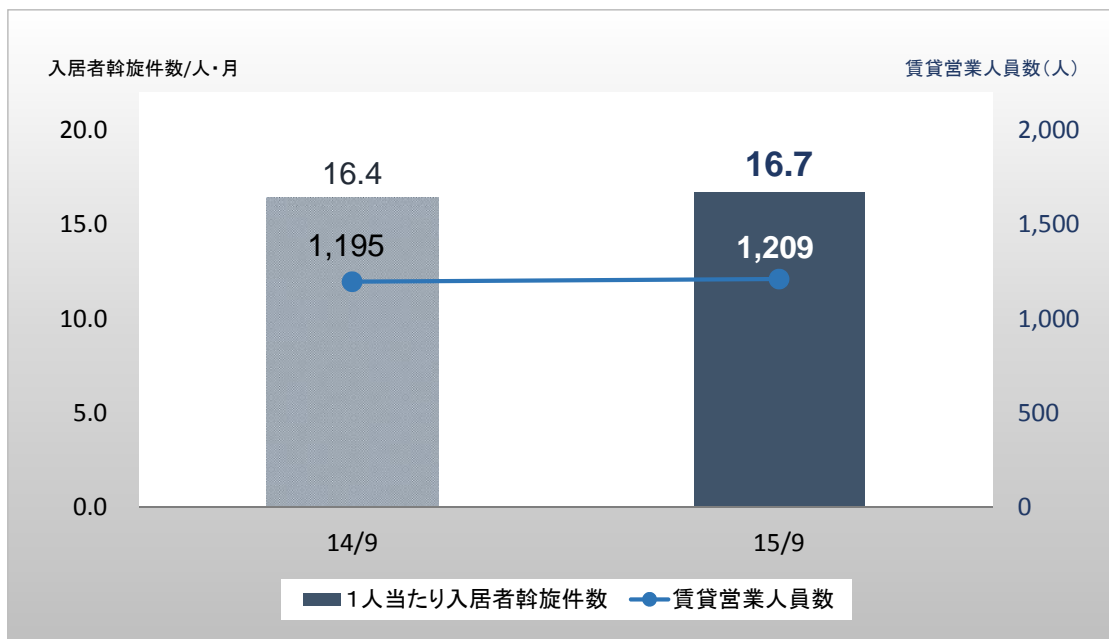
◆事業用入居率 98.0%（前年同月比 +0.6p）

居住用

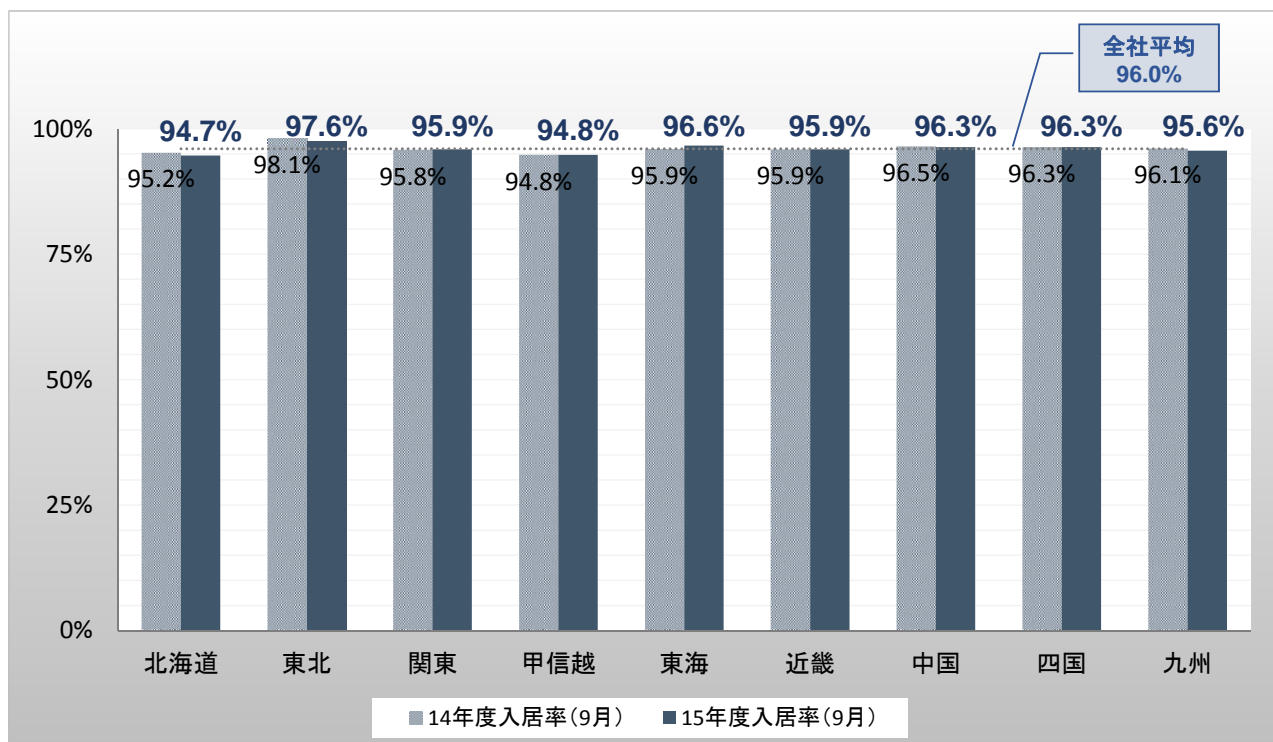
事業用



※家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)



※2015年7月1日よりテナント営業の名称を「賃貸営業」に変更しています。



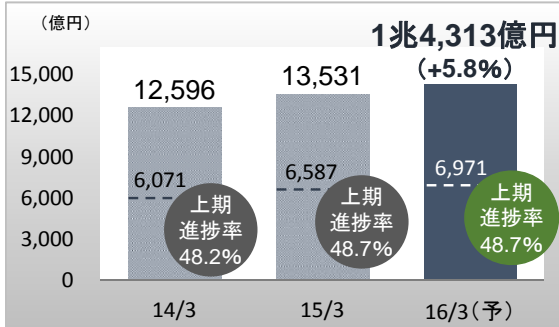
Ⅲ. 通期見通し

Financial Forecasts

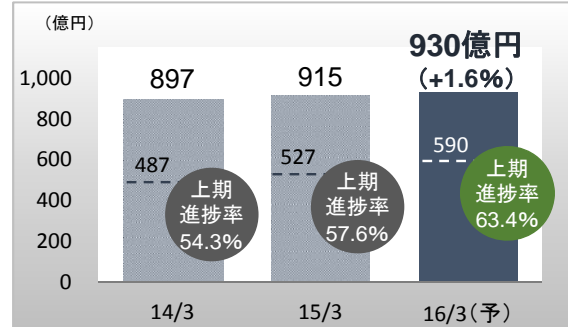
期初公表値に変更はありません

() : 前年同期比

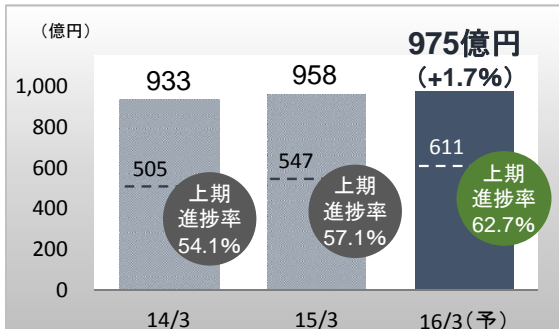
■売上高



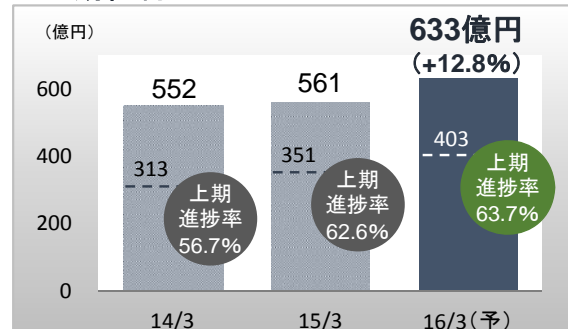
■営業利益



■経常利益

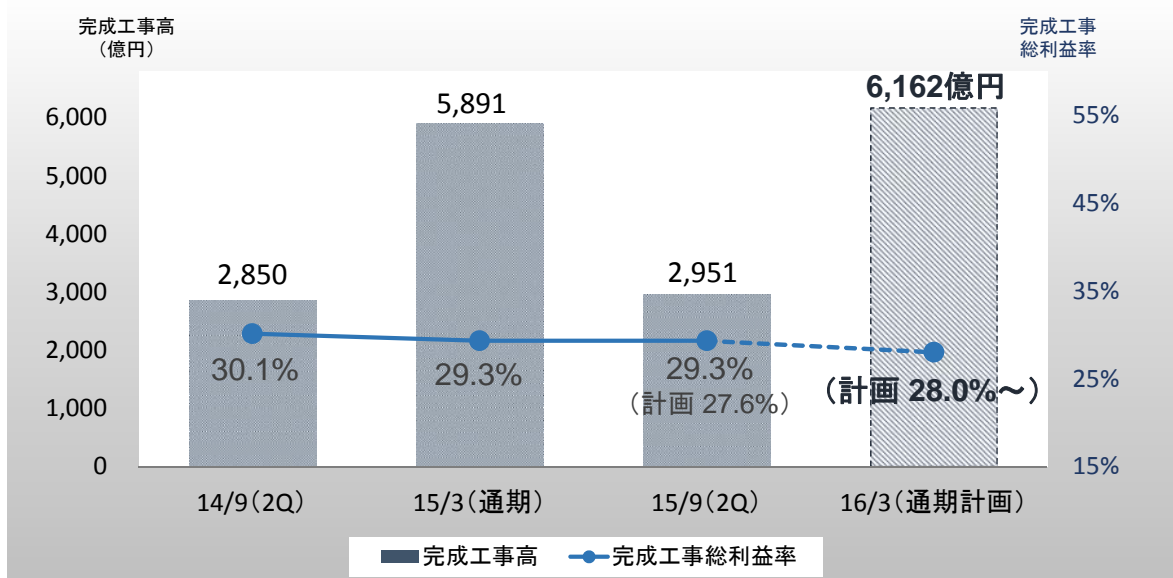


■当期純利益*



※親会社株主に帰属する当期純利益

◆完成工事高計画<通期> 6,162億円 (前期比 +4.6%)

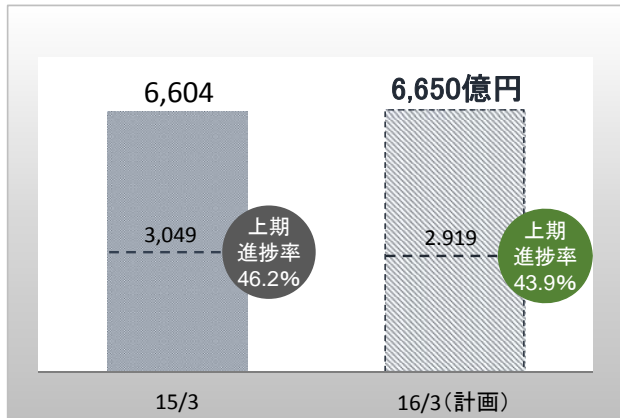


◆受注高・受注工事残高計画

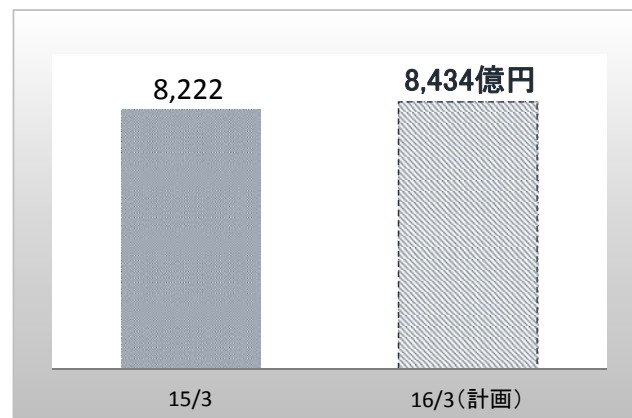
●受注高<通期> (期初計画 6,830億円) ▶ 6,650億円 (前期比 +0.7%)

●受注工事残高<16/3期末> 8,434億円 (前期比 +2.6%)

受注高



受注工事残高



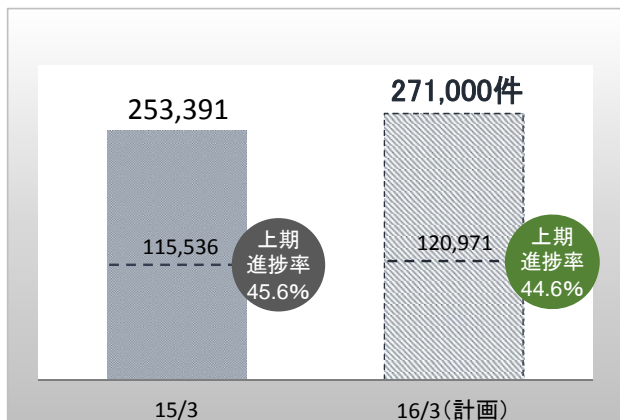
◆入居者斡旋計画<通期> 271,000件 (前期比 +6.9%)

◆入居率計画<3月>

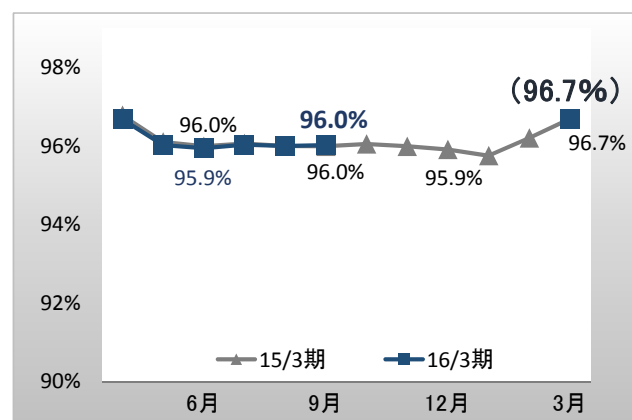
●居住用 96.7% (前期比 ±0.0%)

●事業用 97.9% (前期比 ±0.0%)

入居者斡旋件数



入居率(居住用)



IV. 株主還元

Shareholders return

29

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

株主還元

配当実績と自己株式取得

実績と計画

2015年3月期 株主還元

配当性向
52.8%

配当総額 294億円

年間配当 375円
中間 185円(14/11支払済)

期末+記念配当 190円(15/6支払済)

+

自己株式取得・消却
30%

取得総額 168億円(上限)

※2016年3月31日消却予定

自己株式取得 84億円実施済み

=

総還元性向
82.8%※

※ 総還元性向 = $\frac{462\text{億円 (配当総額+自己株取得・消却額)}}{561\text{億円 (15/3 当期純利益)}}$

2016年3月期 株主還元

- 中間配当 199円(+14円増配) 11月17日支払予定
- 年間配当<計画> 399円(+24円増配)

30

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

V. トピックス

Topics

トピックス

杭工事①

旭化成建材（株）の物件に対する調査について

該当物件につき 主体的に調査を実施中

旭化成建材（株）が10月22日に国土交通省に報告した工事
3,040件

当社実施内容

当社が元請として施工した物件数
10件（うち引渡し済み**10件**、施工中物件**0件**）

※横浜市都築区のマンション施工担当者による関与物件 **0件**

10月28日に**10件**についてお施主様に報告済み
11月13日までにデータの流用等の有無を確認→**国土交通省に報告**

施工記録は竣工報告書としてお施主様へ報告

施工記録(抜粋)

・施工計画書



・試験杭立ち会い



・杭の品質



・強度確認



・施工結果報告書



・有資格者



・芯ずれ



・亀裂・欠損



・杭配筋



お施主様への報告

【竣工報告書内容】

- ・施工記録
- ・工事監理報告書
- ・確認申請許可証及び完了検査済み証
- ・施工図面
- ・地盤調査結果報告書



滋賀県米原市と「米原駅東口周辺まちづくり構想」参画に向け協議を開始



※米原市は、近畿、東海、北陸の中央に位置し、新幹線駅や高速道路ジャンクションを有する交通の結節点として利便性が高い。

■概要

「米原市地方創生総合戦略」参画に向け「包括的連携協定」を締結。

■目的

「地方創生」戦略に対する住環境の整備を通じたビジネスモデルの構築。

＜検討の対象となる主な連携事項＞

- ・賃貸住宅の提供、管理・運営
- ・企業福利厚生としての社宅運営
- ・介護事業、デイサービス施設の提供、運営

など

VI. 資料集

Appendix

単体の損益<16/3期>

(単位：百万円)

	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	305,593	293,845	+4.0%	636,500
建設事業	295,278	285,239	+3.5%	616,500
不動産事業等	10,314	8,606	+19.8%	20,000
売上総利益	86,754	84,377	+2.8%	172,400
建設事業	86,259	85,059	+1.4%	172,400
不動産事業等	494	△681	—	0
販管費	53,611	54,652	△1.9%	125,100
営業利益	33,143	29,725	+11.5%	47,300
経常利益	56,931	31,775	+79.2%	74,500
当期純利益	44,677	20,109	+122.2%	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2四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画	第2四半期	前年同期	前年同期比	16/3期計画
売上高	3,553	2,598	+36.8%	6,000	2,188	2,172	+0.7%	4,499
売上総利益	158	45	+250.3%	153	118	87	+35.2%	191
販管費	45	51	△11.6%	92	38	36	+6.7%	75
営業利益	113	△6	—	61	79	51	+55.4%	116
経常利益	148	19	+654.7%	122	79	51	+54.2%	117
当期純利益	101	17	+472.3%	75	52	33	+57.0%	77

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

37

不動産事業 売上構成＜16/3期＞

（単位：百万円）

	13/9		14/9		15/9		
	金額	（構成比）	金額	（構成比）	金額	（構成比）	前期比
一括借上※1	305,521	(92.0%)	327,379	(92.2%)	349,659	(91.4%)	+6.8%
営繕工事※2	15,097	(4.5%)	14,938	(4.2%)	15,817	(4.1%)	+5.9%
不動産仲介	6,487	(2.0%)	6,700	(1.9%)	7,221	(1.9%)	+7.8%
賃貸事業※3	3,041	(0.9%)	2,931	(0.8%)	3,001	(0.8%)	+2.4%
家賃保証事業	1,111	(0.3%)	1,522	(0.4%)	2,974	(0.8%)	+95.4%
電力事業	136	(0.0%)	1,106	(0.3%)	2,154	(0.6%)	+94.7%
その他	821	(0.3%)	722	(0.2%)	1,856	(0.4%)	+157.0%
合計	332,218	(100.0%)	355,300	(100.0%)	382,685	(100.0%)	+7.7%

※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.

38

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2 四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画
売上高	369,964	345,631	+7.0%	745,102	4,248	3,941	+7.8%	9,120	2,974	1,522	+95.4%	6,672
売上総利益	27,361	25,208	+8.5%	49,722	4,202	3,941	+6.6%	9,120	2,763	1,320	+109.3%	6,132
販管費	7,122	6,514	+9.3%	15,706	4,012	3,823	+4.9%	8,465	404	209	+92.5%	782
営業利益	20,239	18,694	+8.3%	34,015	190	117	+61.8%	654	2,359	1,110	+112.4%	5,350
経常利益	20,647	19,032	+8.5%	34,779	194	122	+59.0%	953	2,365	1,124	+110.4%	5,356
当期純利益	13,728	12,477	+10.0%	22,860	108	63	+71.8%	562	1,476	678	+117.6%	3,368

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

39

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2四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画	第2四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画
売上高	639	506	+26.3%	1,099	1,717	1,509	+13.8%	3,362
売上総利益	475	302	+57.6%	791	708	653	8.3%	1,358
販管費	59	60	△2.1%	164	8	6	+38.1%	17
営業利益	416	241	+72.6%	627	699	647	+8.0%	1,341
経常利益	416	241	+72.6%	627	704	652	+8.0%	1,349
当期純利益	268	152	+76.5%	410	704	652	+8.0%	1,349

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

40

主要子会社の損益（その他事業-2）＜16/3期＞

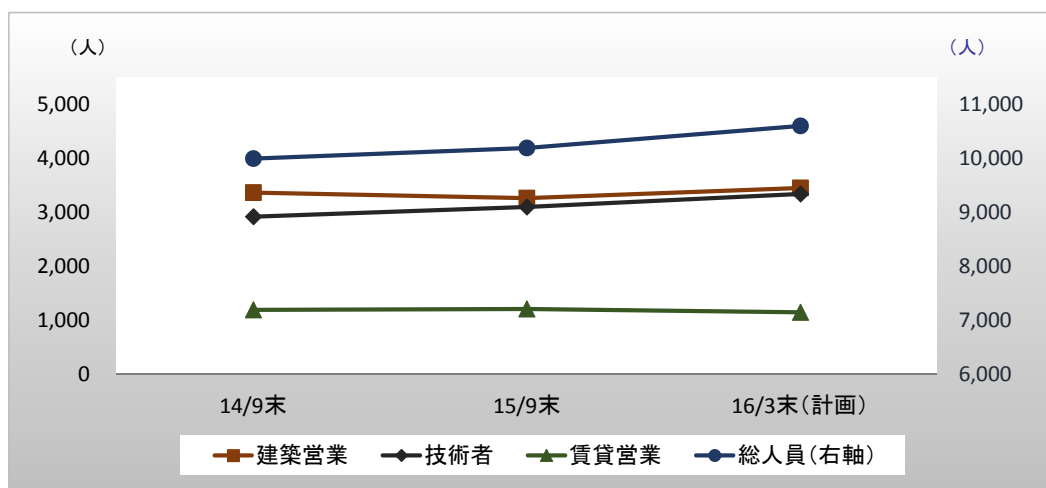
（単位：百万円）

	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2 四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	16/3期 計画
売上高	4,855	4,683	+3.7%	9,445	11,484	11,403	+0.7%	26,450	1,411	1,413	△0.2%	3,078
売上総利益	569	754	△24.6%	935	4,080	3,402	+19.9%	9,240	689	773	△10.8%	1,517
販管費	390	344	+13.5%	832	2,674	2,229	+20.0%	5,528	515	476	+8.2%	1,111
営業利益	178	410	△56.6%	103	1,406	1,173	+19.8%	3,712	174	296	△41.3%	405
経常利益	186	414	△55.1%	103	1,419	1,192	+19.0%	3,729	△391	414	—	360
当期純利益	140	266	△47.4%	65	940	768	+22.4%	2,438	△391	414	—	322

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

41

職種別社員数の推移（単体）



	14/9末	15/9末	(増減)	16/3末計画
総人員	9,994	10,191	+197	10,600
建築営業人員	3,364	3,264	△100	3,450
技術者	2,921	3,098	+177	3,340
賃貸営業人員	1,195	1,209	+14	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。

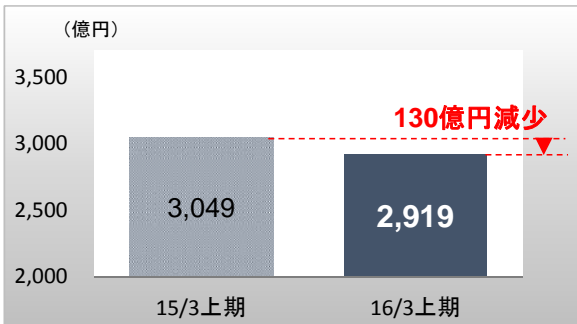
Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

42

2015年3月期/上期との比較

130億円の減少

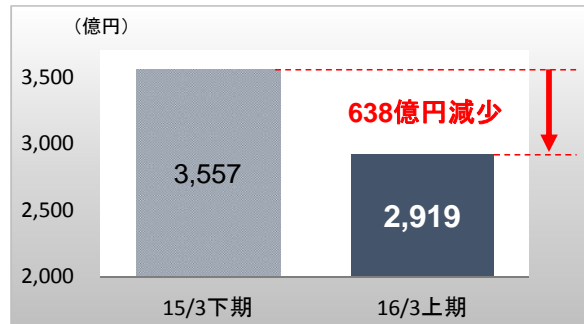
- ① 件数による影響 $\Delta 250$ 億円
(3,963件 \rightarrow 3,670件)
- ② 単価による影響 $+104$ 億円
(8,559万円/件 \rightarrow 8,844万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 $+16$ 億円
(16.7% \rightarrow 16.9%)
- ④ 営繕契約による影響 ± 0 億円
(266億円 \rightarrow 266億円)



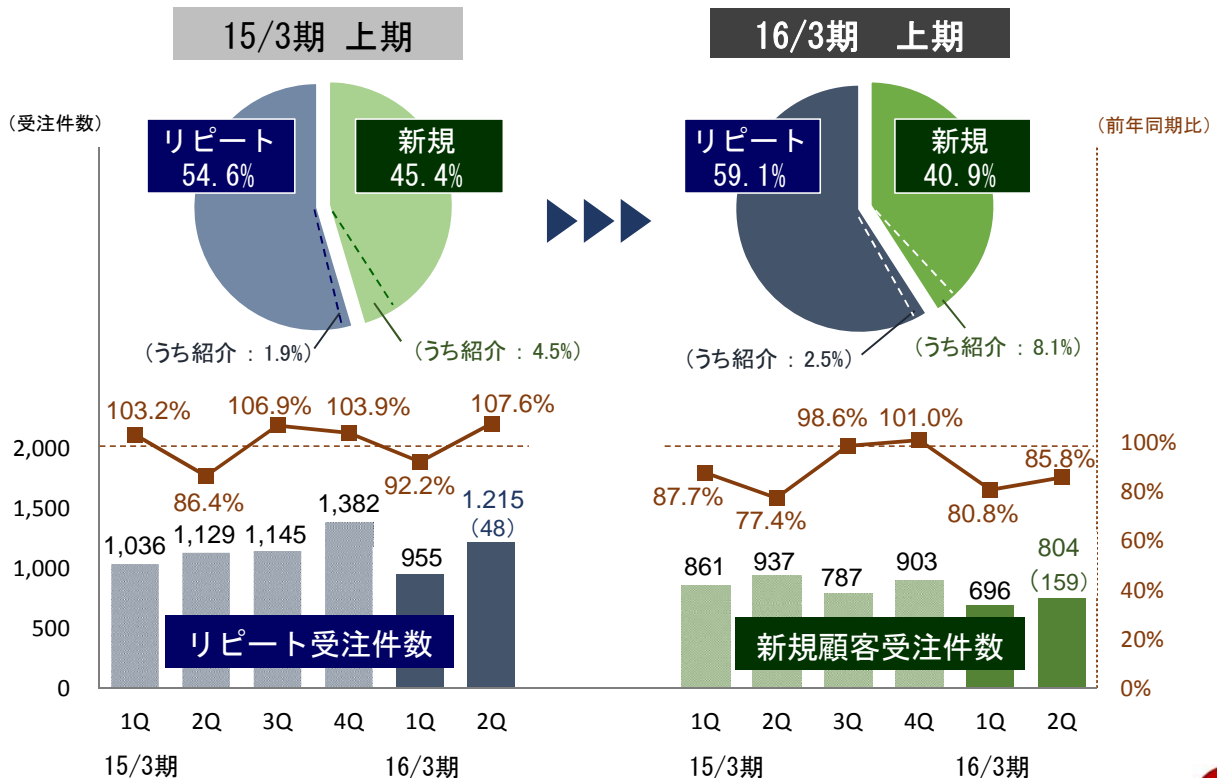
2015年3月期/下期との比較

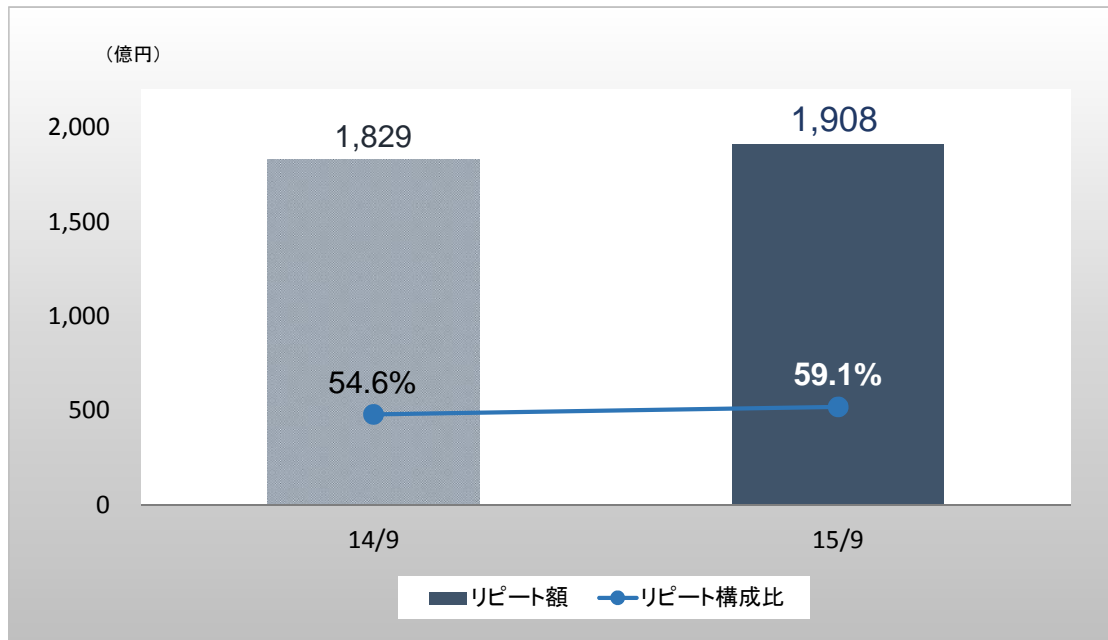
638億円の減少

- ① 件数による影響 $\Delta 496$ 億円
(4,217件 \rightarrow 3,670件)
- ② 単価による影響 $\Delta 84$ 億円
(9,074万円/件 \rightarrow 8,844万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 $+44$ 億円
(15.1% \rightarrow 16.9%)
- ④ 営繕契約による影響 $\Delta 102$ 億円
(368億円 \rightarrow 266億円)

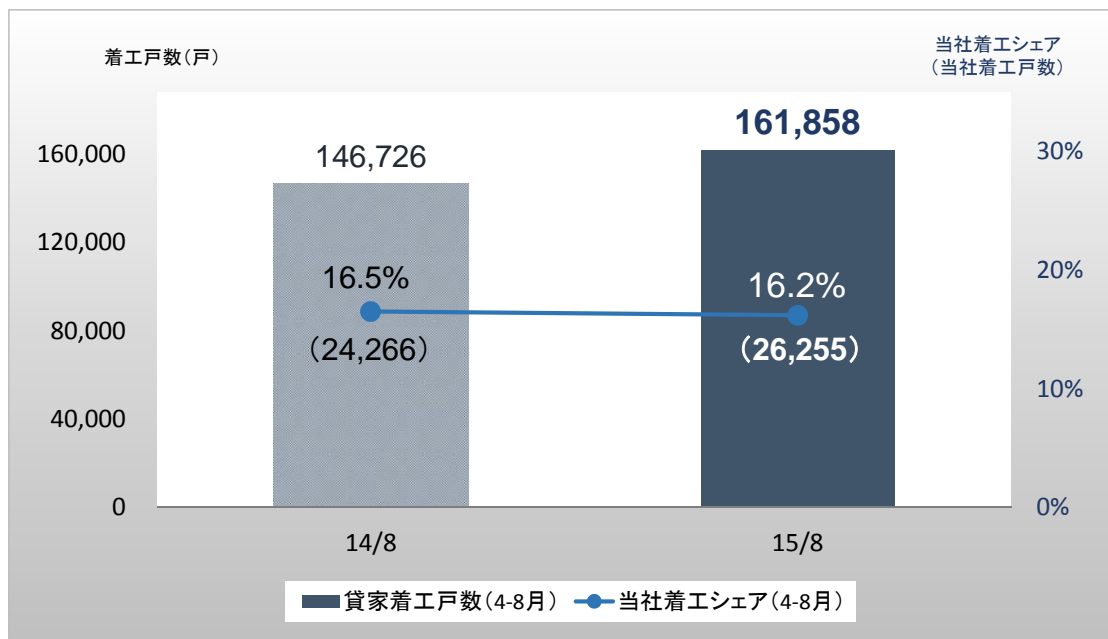


受注件数・ルート（前期比較）



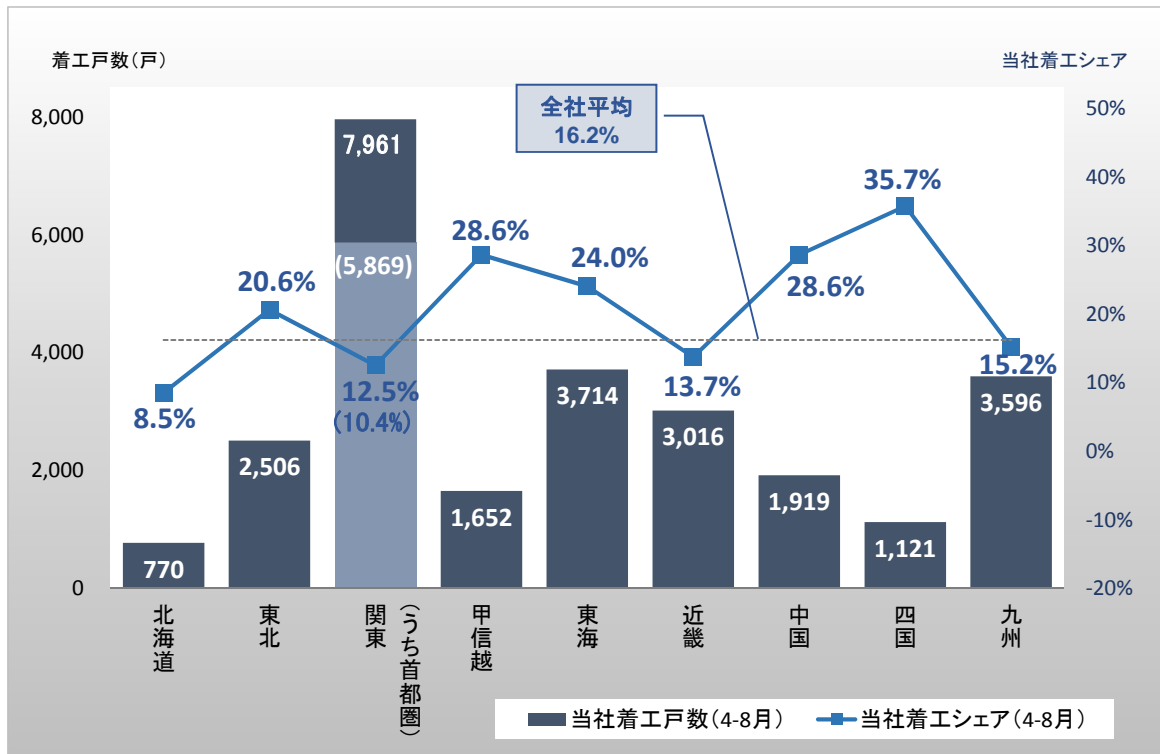


※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

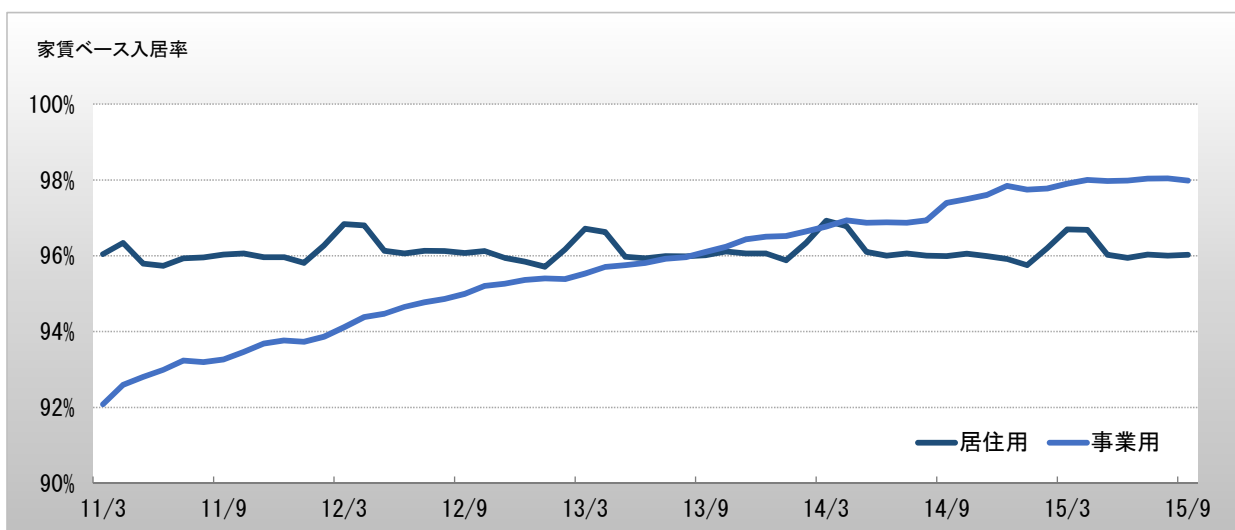


(国土交通省：住宅着工統計)

地域別の当社着工戸数と着工シェア

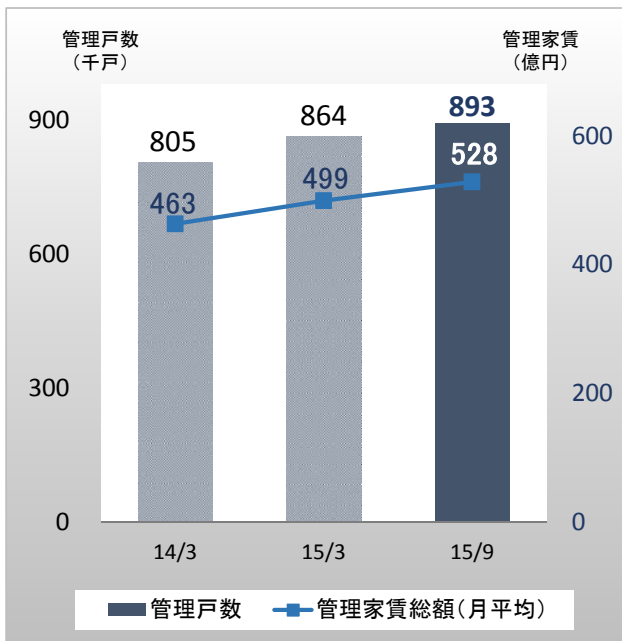


入居率 (家賃ベース) の推移

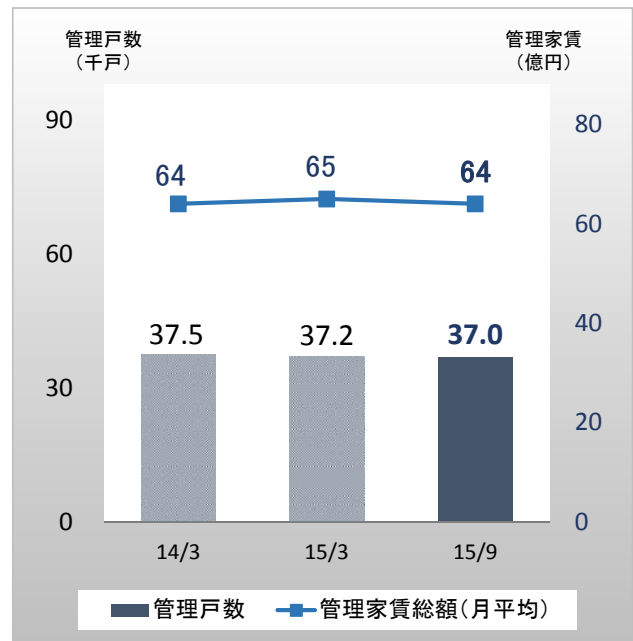


家賃ベース入居率	11/9	12/9	13/9	14/9	15/9	前年同月比
居住用 (%)	96.0%	96.1%	96.0%	96.0%	96.0%	±0.0p
事業用 (%)	93.3%	95.0%	96.1%	97.4%	98.0%	+0.6p

居住用

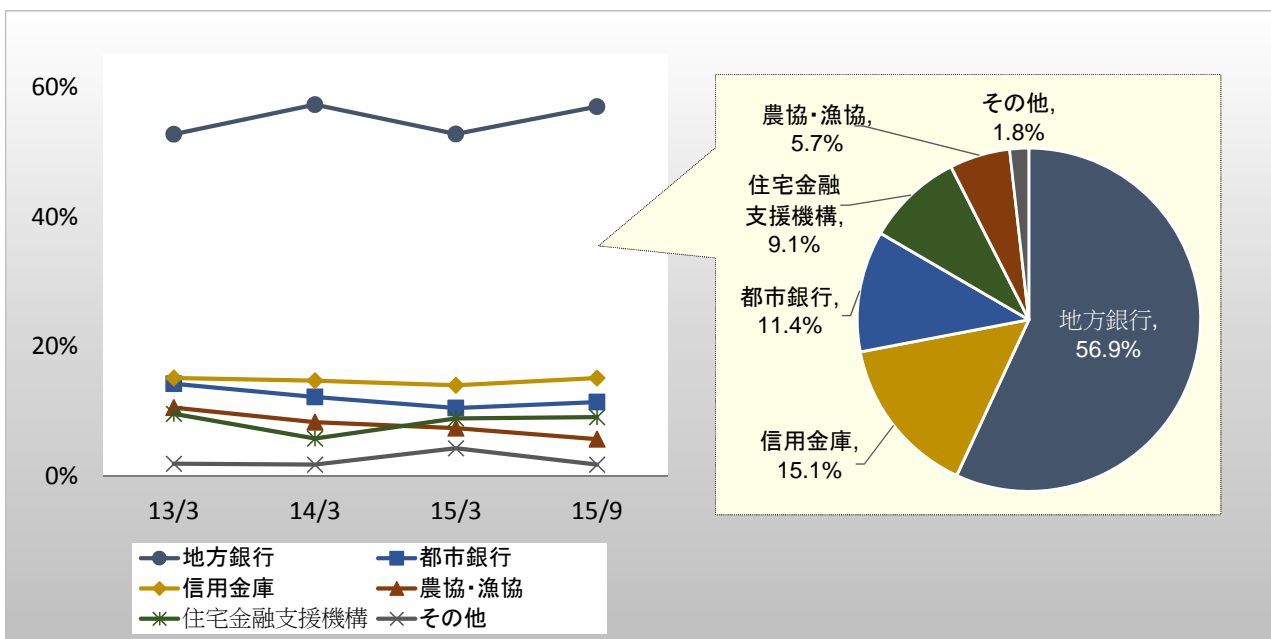


事業用



顧客の資金調達ルート

建築資金調達先シェア(着エベース)



1. 免責

当社は、本説明会のプレゼンテーションおよび配布資料に掲載する情報に関しましては、細心の注意を払っております。しかしながら、その正確性、信頼性、安全性等に関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。