



大東建託株式会社

2017年3月期 第3四半期累計期間 決算説明会

3Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2017

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

目 次

I. 2017年3月期第3四半期累計期間の実績 . . .	3
II. 主要指標の実績	13
III. 通期 見通し	21
IV. トピックス	26
V. 資料集	31

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

I. 2017年3月期 第3四半期累計期間の実績

3Q Financial Results, Year ending March 2017

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

3

損益

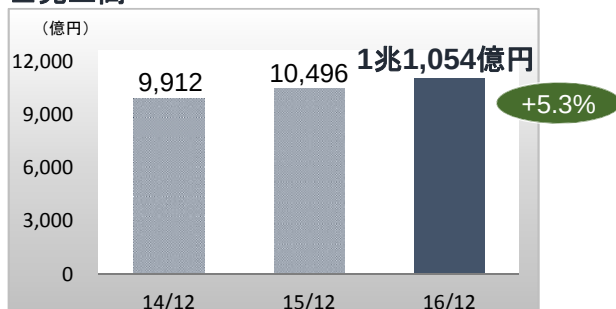
連結PL

損益の状況

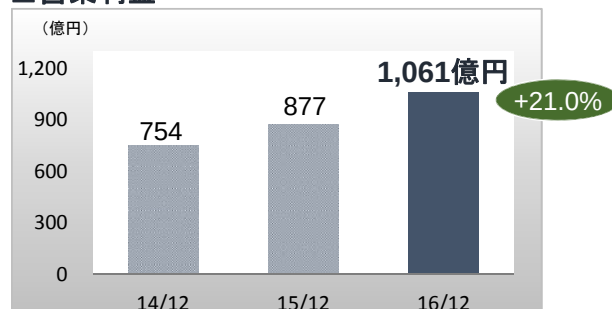
売上高・各段階利益とも過去最高を更新

● : 前年同期比

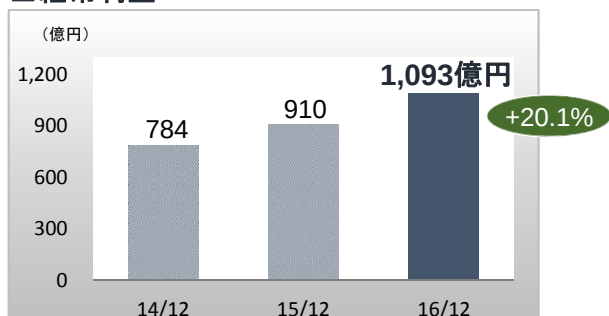
■売上高



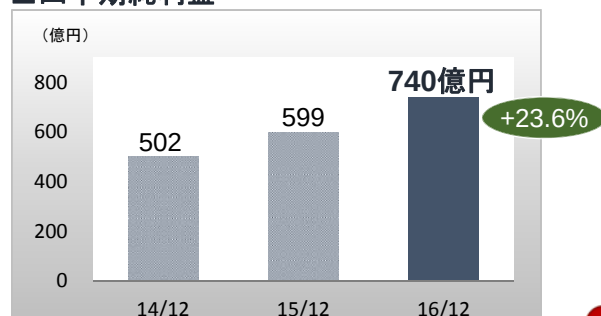
■営業利益



■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

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

4

損益

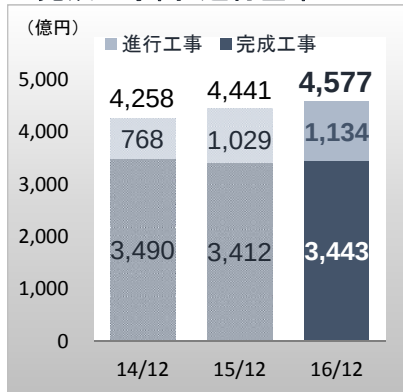
建設セグメント①

セグメント別損益（建設事業）

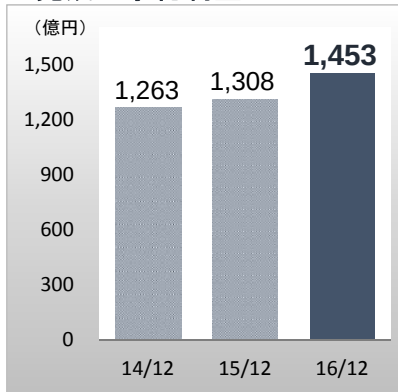
(単位：億円)

	2015/12	2016/12	(前年同期比)
完成工事高	4,441	4,577	(+3.0%)
完成工事総利益	1,308	1,453	(+11.2%)
営業利益	687	822	(+19.6%)

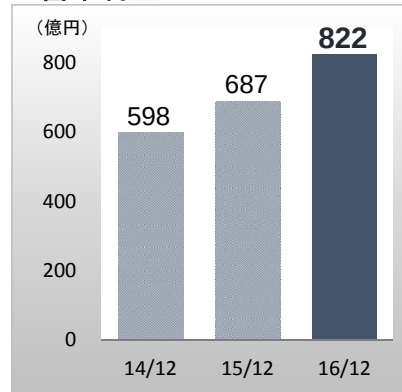
■完成工事高・進行基準



■完成工事総利益



■営業利益



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

5

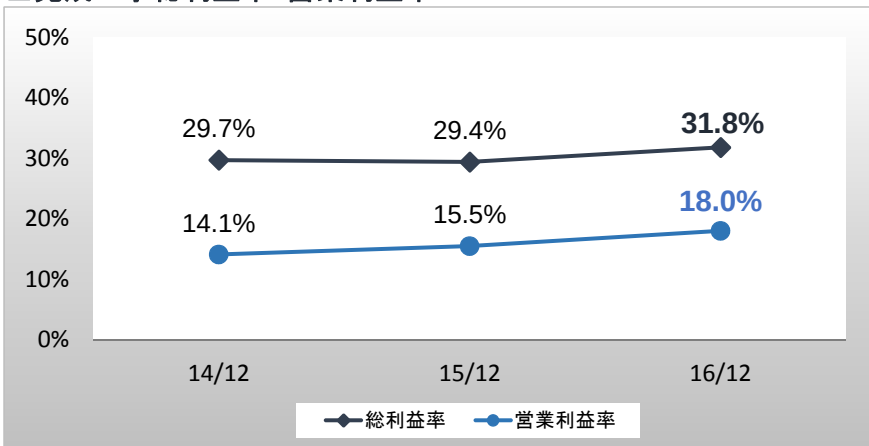
損益

建設セグメント②

セグメント別損益（建設事業）

	2015/12	2016/12	(前年同期との差)
完成工事総利益率	29.4%	31.8%	(+2.4p)
営業利益率	15.5%	18.0%	(+2.5p)

■完成工事総利益率・営業利益率



前期差異 +2.4p内訳

①値上げ効果	+1.0p
②労務費	+1.1p
③資材費	+0.2p
④為替	+0.1p

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

6

損益

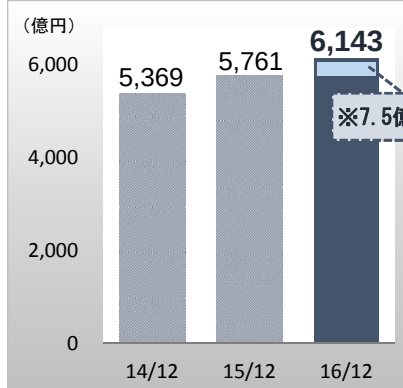
不動産セグメント①

セグメント別損益（不動産事業）

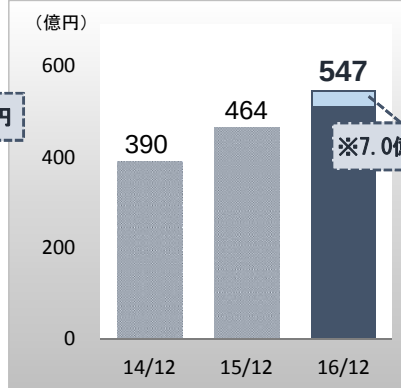
（単位：億円）

	2015/12	2016/12	（前年同期比）
売上高	5,761	6,143	(+6.6%)
売上総利益	464	547	(+17.8%)
営業利益	197	267	(+35.3%)

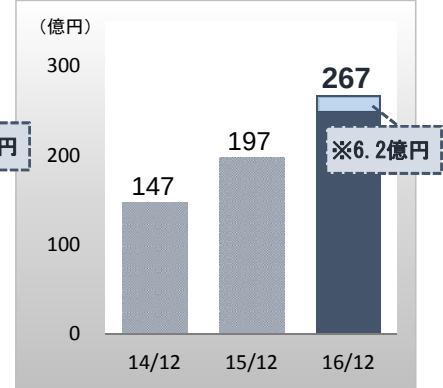
■売上高



■売上総利益



■営業利益



※ハウスリースの決算期変更（2月→3月）による増加分

7

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

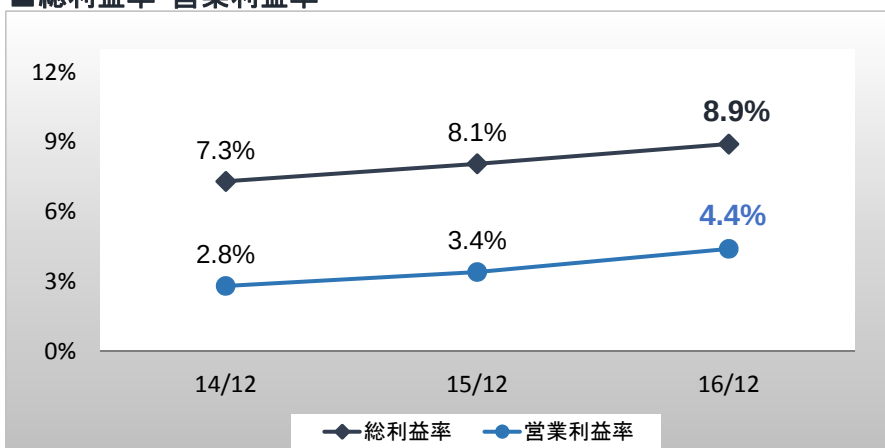
損益

不動産セグメント②

セグメント別損益（不動産事業）

	2015/12	2016/12	（前年同期との差）
総利益率	8.1%	8.9%	(+0.8p)
営業利益率	3.4%	4.4%	(+1.0p)

■総利益率・営業利益率



8

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

損益

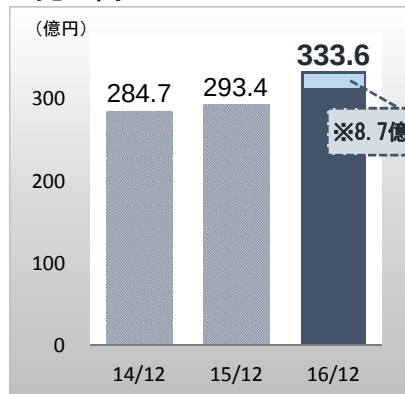
その他セグメント

セグメント別損益（その他事業）

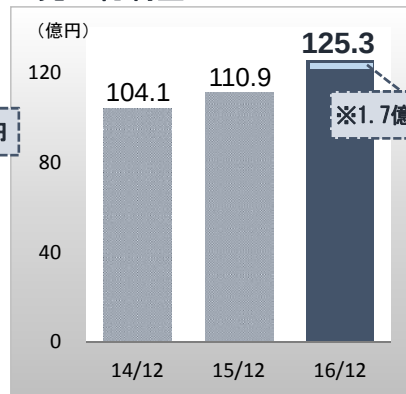
（単位：億円）

	2015/12	2016/12	（前年同期比）
売上高	293.4	333.6	（+13.7%）
売上総利益	110.9	125.3	（+13.0%）
営業利益	62.2	65.4	（+5.0%）

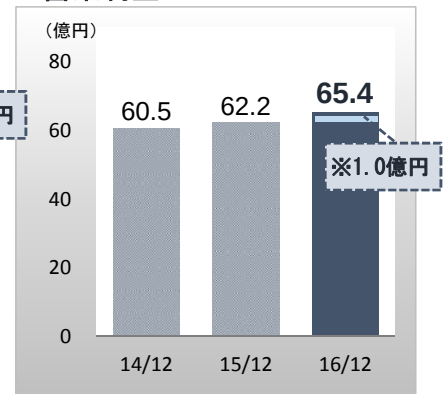
■売上高



■売上総利益



■営業利益



※ケアパートナーの決算期変更（2月→3月）による増加分

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

9

損益

販管費

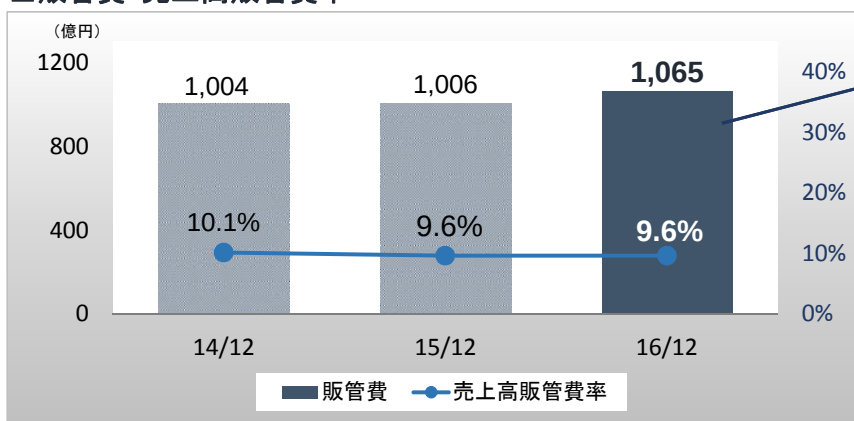
販管費の推移

（単位：億円）

	2015/12	2016/12	（前年同期比）
販管費	1,006	1,065	（+5.8%）
売上高販管费率	9.6%	9.6%	〔±0.0p〕

〔 〕：前年同期との差

■販管費・売上高販管费率



前期差異 +59億円 内訳

- ①人件費 +32億円
- ②広告宣伝費 +7億円
- ③その他 +20億円

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

10

財務状況

連結BS

連結貸借対照表

(単位：億円)

2015年12月末

2016年3月末

2016年12月末

流動資産	4,297	流動負債	2,186	流動資産	4,796 (+499)	流動負債	2,818 (+632)	流動資産	4,338 (△458)	流動負債	2,343 (△475)
		固定負債	1,961			固定負債	1,981 (+20)			固定負債	1,911 (△69)
固定資産	2,379	負債合計	4,147	固定資産	2,489 (+110)	負債合計	4,800 (+653)	固定資産	2,608 (+119)	負債合計	4,255 (△544)
		純資産	2,530			純資産	2,485 (△45)			純資産	2,691 (+206)
資産合計	6,677	負債純資産合計	6,677	資産合計	7,285 (+608)	負債純資産合計	7,285 (+608)	資産合計	6,946 (△339)	負債純資産合計	6,946 (△338)

自己資本比率	38.2%	自己資本比率	34.3%	自己資本比率	38.9%
1株当たり純資産	3,278.38円	1株当たり純資産	3,243.97円	1株当たり純資産	3,536.81円
1株当たり四半期純利益	766.80円	1株当たり当期純利益	863.11円	1株当たり四半期純利益	964.93円

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

11

財務状況

連結CF

キャッシュフローの状況

現金及び現金同等物の期首残高

1,826

営業活動によるキャッシュフロー

114

主に

- ・税金等調整前四半期純利益 (+1,090億円)
- ・法人税等の支払い (△444億円)
- ・仕掛け工事の増加等 (△292億円)

投資活動によるキャッシュフロー

-110

主に

- ・太陽光発電パネルの取得 (△38億円)
- ・ソフトウェア取得・開発 (△70億円)

財務活動によるキャッシュフロー

-631

主に

- ・配当金の支払い (△364億円)
- ・自己株式の取得 (△151億円)
- ・長期借入金の返済 (△128億円)

現金及び現金同等物の四半期末残高

1,161

-1,000 -500 0 500 1,000 1,500 2,000 2,500 (億円)

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

12

Ⅱ. 主要指標の実績

Results and Prospects of Major indicator

受注関連

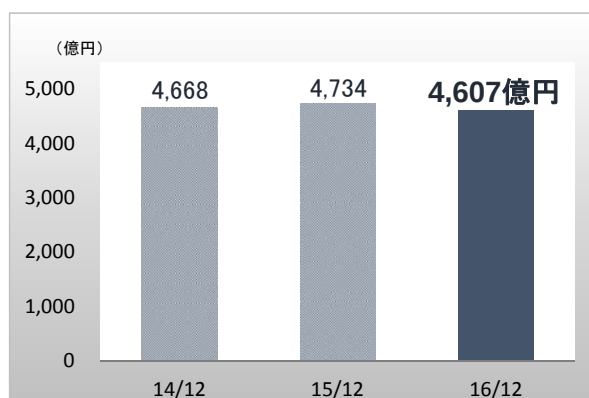
受注高
受注工事残高

受注高と受注工事残高の推移

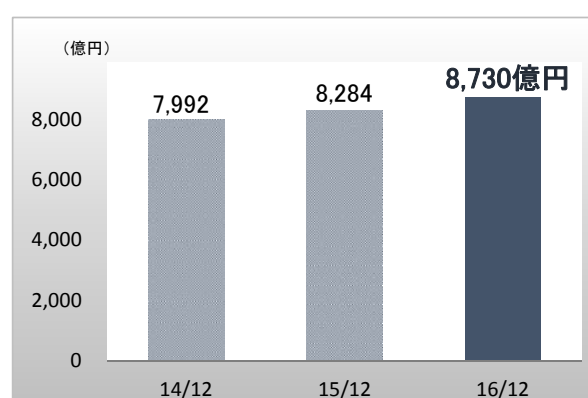
◆受注高 4,607億円（前年同期比 △2.7%）

◆受注工事残高 8,730億円（前年同期比 +5.4%）

受注高

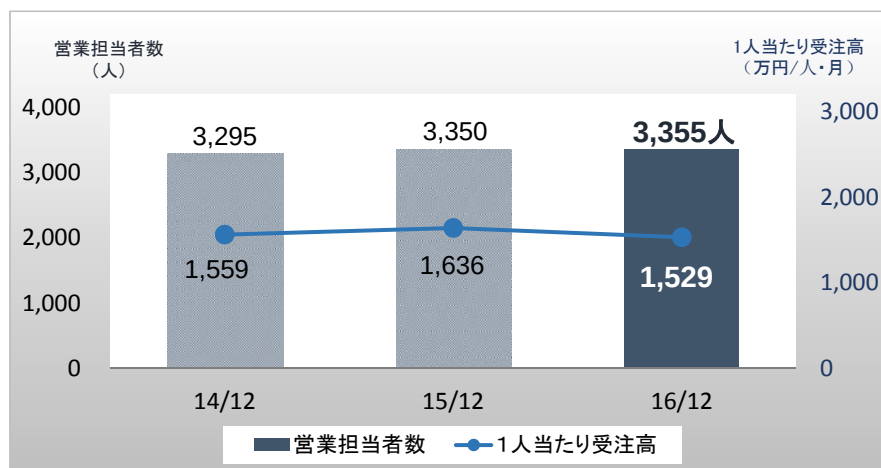


受注工事残高



◆営業担当者数〈12月末〉 3,355人 (前年同期比 +5人)

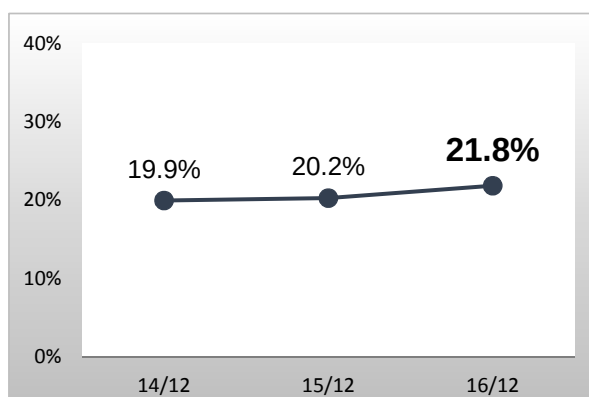
◆1人当たり受注高 1,529万円／月 (前年同期比 △107万円)



◆中層比率 21.8% (前年同期比 +1.6p)

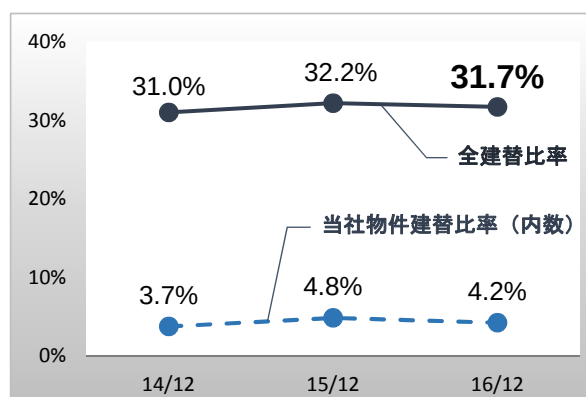
◆建替比率 31.7% (前年同期比 △0.5p)

中層比率※1



※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数

建替比率※2

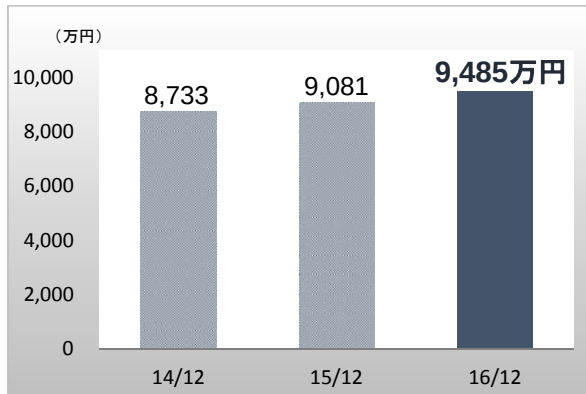


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

◆受注単価 9,485万円（前年同期比 +404万円）

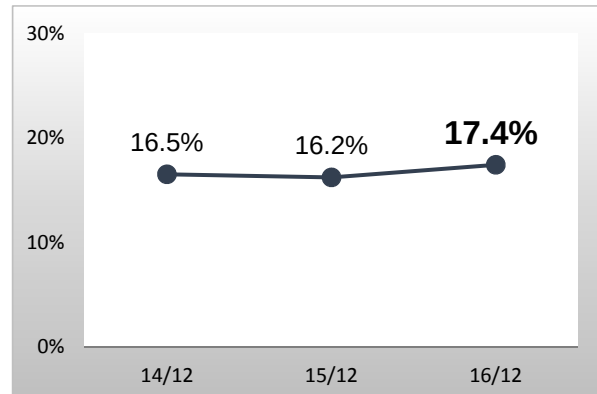
◆キャンセル率 17.4%（前年同期比 +1.2p）

受注単価 ※1

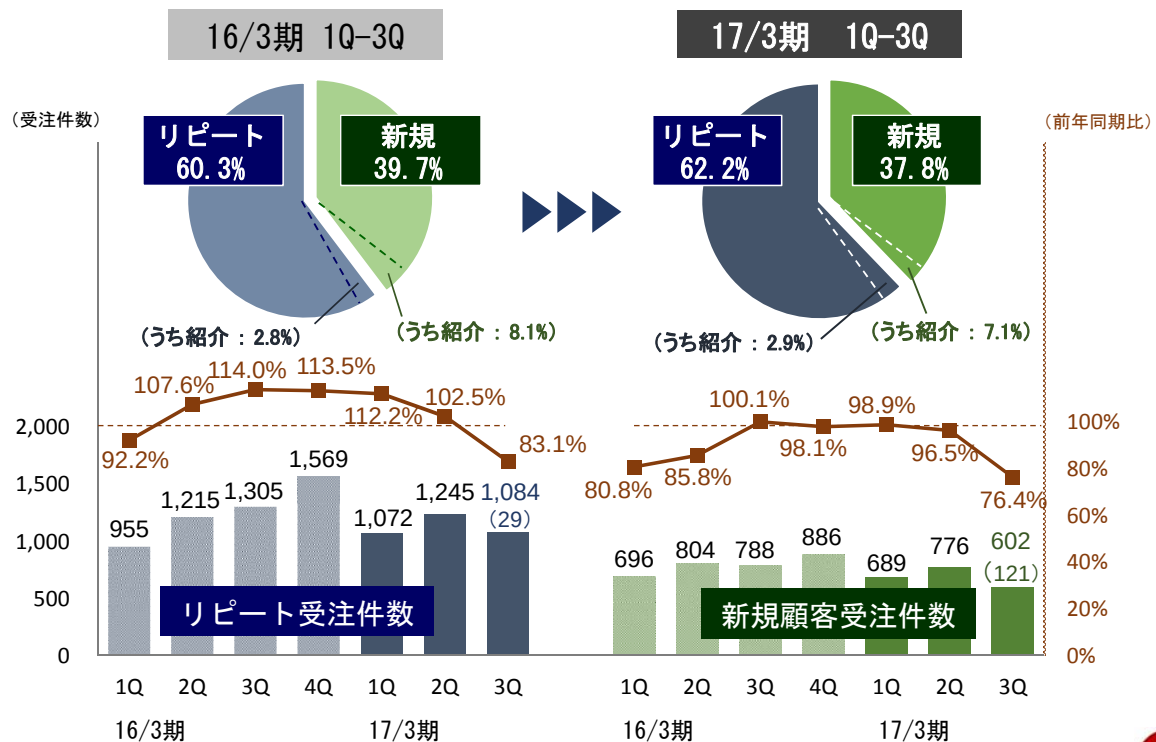


※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

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

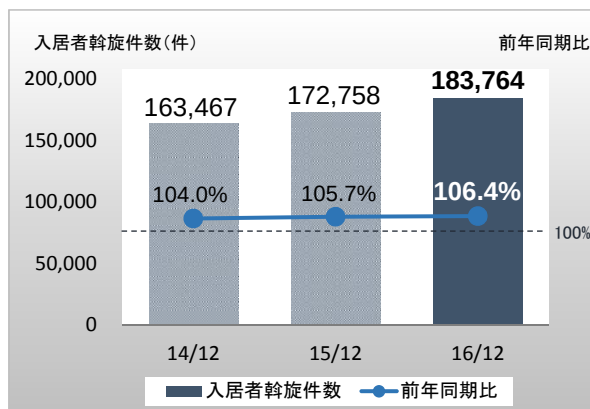


◆入居者斡旋件数 185,843件（前年同期比 +6.2%）

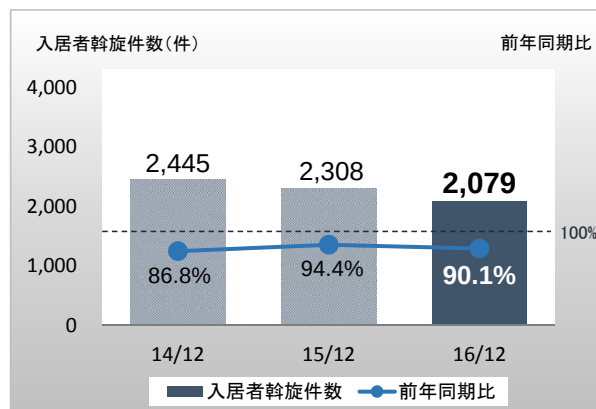
●居住用 183,764件（前年同期比 +6.4%）

●事業用 2,079件（前年同期比 △9.9%）

居住用



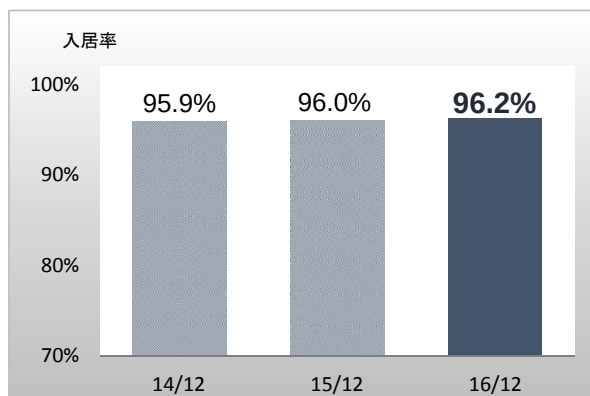
事業用



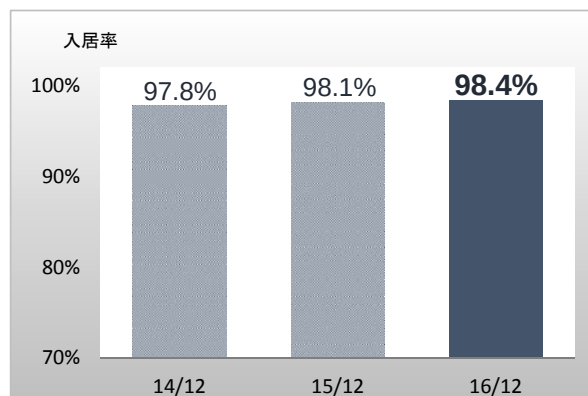
◆居住用入居率 96.2%（前年同月比 +0.2p）

◆事業用入居率 98.4%（前年同月比 +0.3p）

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)

Ⅲ. 通期 見通し

Financial Forecasts

21

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

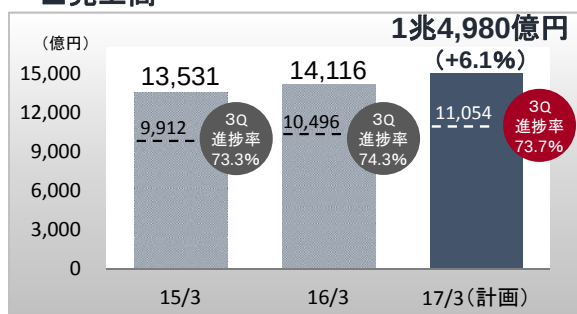
通期見通し

連結PL

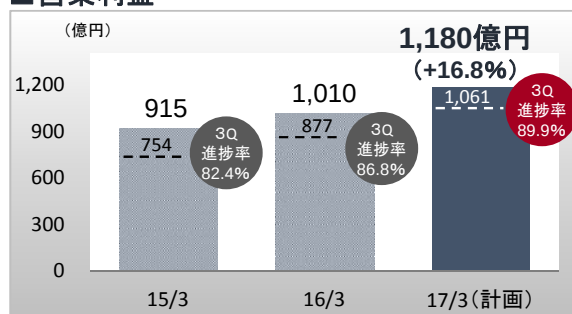
損益見通し

() : 前年同期比

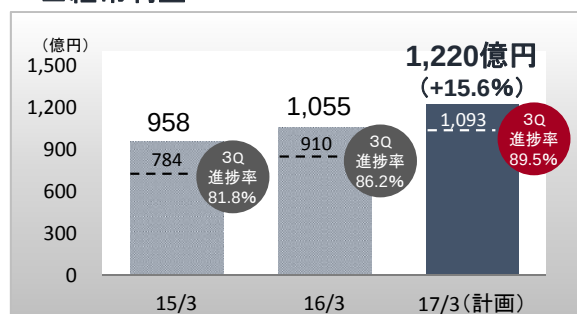
■売上高



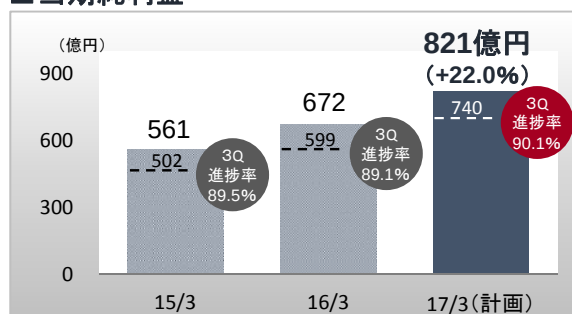
■営業利益



■経常利益



■当期純利益※

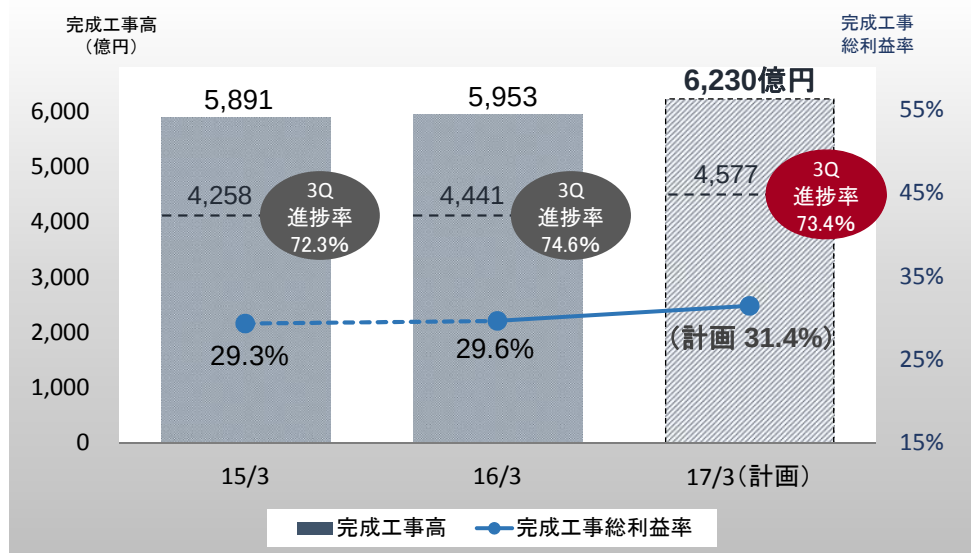


※親会社株主に帰属する当期純利益

22

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

◆完成工事高計画＜通期＞ 6,230億円（前期比 +4.6%）

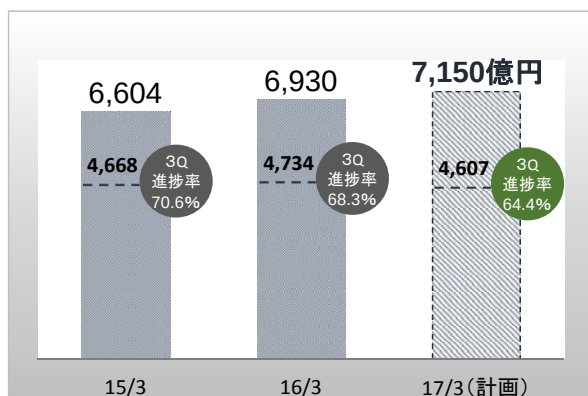


◆受注高・受注工事残高計画

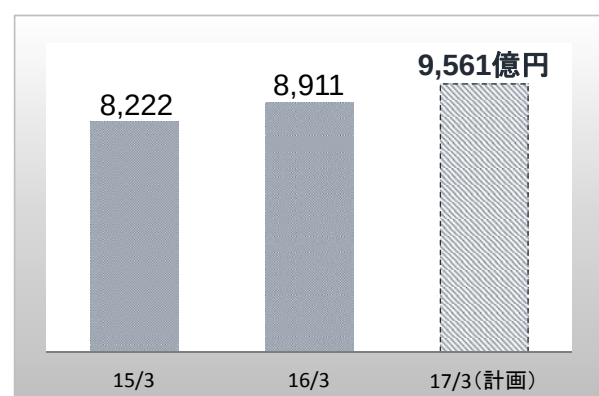
●受注高＜通期＞ 7,150億円（前期比 +3.2%）

●受注工事残高＜17/3期末＞ 9,561億円（前期比 +7.3%）

受注高

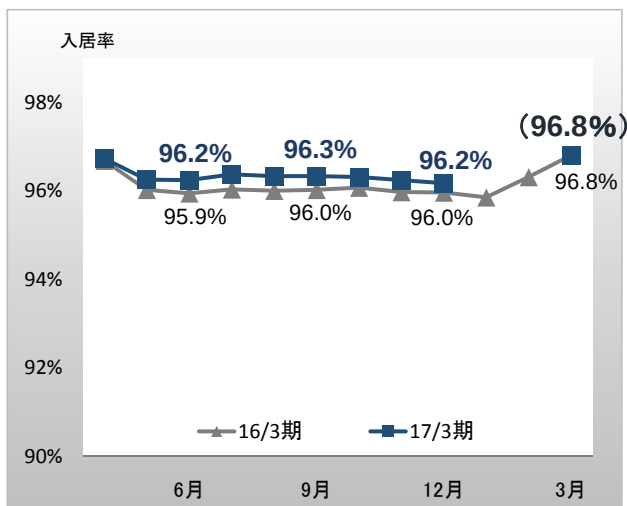


受注工事残高



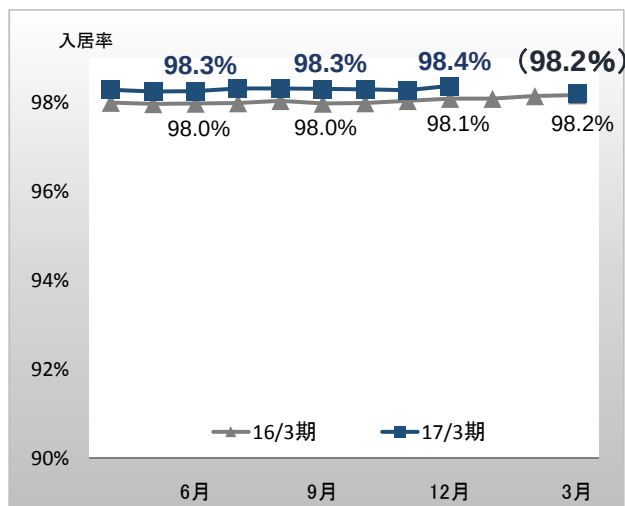
居住用入居率

2017年3月計画 **96.8%**



事業用入居率

2017年3月計画 **98.2%**



Ⅳ. トピックス

Topics

トピックス

管理戸数

当社グループ管理戸数

おかげさまで
100
万戸

おかげさまで賃貸建物の管理戸数が100万戸を達成しました (2017年1月1日時点)

《当社グループの変遷と管理戸数の推移》



《人気オプション無償設置キャンペーン》
(2月28日迄 先着限定)

大東建託の賃貸住宅ブランド
DK SELECT 人気の3つのオプション

- 暮らしをイロドル**
※100%保証
▲タテゴコロアイランド
▲ドレッサー鏡
設備グレードアップオプション
- 入居者様満足度につながる**
▼オートロックドア
▼EBOX
セキュリティもしくは宅配BOXオプション
- 入居者様の楽しい設備NO.1**
DK SELECT ネットサービス

【対象商品例】



新商品(2月リリース予定)



「LUTAN PALT」(ルタン パルト)



「TOYRO SX」(トイロ SX)*



「BELLET suite」(ベレット スイート)*

※多摩・北海道地域が対象

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

27

トピックス

ブランディング活動

サッカー日本代表への協賛

日本サッカー協会（JFA）とサポーターズカンパニー契約を締結

契約期間

2016年11月～2022年12月末
(約6年間)

■コンポジットロゴ



対象カテゴリー

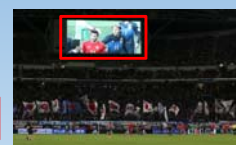
- ・SAMURAI BLUE (サッカー日本代表)
- ・なでしこジャパン (日本女子代表)
- ・U-23日本代表
- ・U-20日本代表
- ・U-17日本代表
- ・フットサル日本代表
- ・ビーチサッカー日本代表

試合時の
当社露出例

■看板(ゴール裏)



■大型ビジョン広告



■会場ロゴ掲載



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

28

新CM 絶賛全国放送中

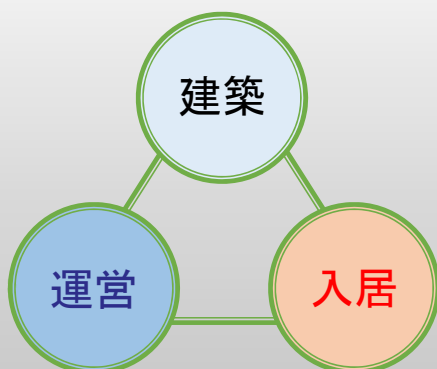
「いい部屋ネット」新CM
謎めいた歌詞に注目！

前作に引き続き桜井日奈子さんを起用
新出演者として、鈴木福さん、いか八朗
さんが登場

「DK SELECT」新CM
“賃貸住宅はブランドで選ぼう”

「DK PLANET」シリーズ
『進化する暮らし』
『進化する住まい』を訴求

入居斡旋に特化した『大東建託リーシング株式会社』設立 ※10月3日 リリース



2017年5月より順次移行

現体制	仲介事業	新リーシング体制
大東建託	自社付け仲介事業 (B to C)	大東建託 リーシング
	大東建託リーシングは入居斡旋に特化。	
	業者付け仲介事業 (B to B)	大東建物管理
	大東建物管理 審査セクションと合流し、 不動産業者営業&市場調査(審査)業務を担う。	

V. 資料集

Appendix

単体の損益＜17/3期＞

(単位：百万円)

	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期計画
売上高	459,459	473,535	+3.1%	645,600
建設事業	444,328	457,750	+3.0%	623,000
不動産事業等	15,131	15,784	+4.3%	22,600
売上総利益	130,932	146,287	+11.7%	198,200
建設事業	130,120	144,337	+10.9%	195,200
不動産事業等	812	1,950	+140.2%	3,000
販管費	80,928	83,732	+3.5%	134,100
営業利益	50,004	62,555	+25.1%	64,100
経常利益	74,984	78,062	+4.1%	81,600
当期純利益	56,321	56,751	+0.8%	58,700

主要子会社の損益（建設事業）＜17/3期＞

（単位：百万円）

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期 計画
売上高	4,859	4,247	△12.6%	6,500	3,497	3,520	+0.7%	4,730
売上総利益	193	117	△39.2%	165	204	182	△10.5%	251
販管費	66	69	+4.3%	105	55	54	△3.0%	74
営業利益	126	48	△61.9%	60	148	128	△13.3%	177
経常利益	175	85	△51.1%	120	148	129	△12.7%	178
当期純利益	124	143	+15.3%	80	98	86	△12.6%	115

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

33

不動産事業 売上構成＜17/3期＞

（単位：百万円）

	15/3期 3Q		16/3期 3Q		17/3期 3Q		
	金額	（構成比）	金額	（構成比）	金額	（構成比）	前期比
一括借上※1	494,172	(92.0%)	527,485	(91.6%)	562,219	(91.5%)	+6.6%
営繕工事※2	22,412	(4.2%)	22,991	(4.0%)	21,095	(3.4%)	△8.2%
不動産仲介	9,676	(1.8%)	10,577	(1.8%)	11,737	(1.9%)	+11.0%
家賃保証事業	2,443	(0.5%)	4,595	(0.8%)	7,045	(1.1%)	+53.3%
電力事業	1,716	(0.3%)	3,267	(0.6%)	4,810	(0.8%)	+47.2%
賃貸事業※3	4,387	(0.8%)	4,519	(0.8%)	4,707	(0.8%)	+4.2%
その他	2,091	(0.4%)	2,710	(0.4%)	2,778	(0.5%)	+2.5%
合計	536,900	(100.0%)	576,146	(100.0%)	614,394	(100.0%)	+6.6%

※1 賃貸経営受託システムにおける大東建物管理によるサブリース契約

※2 大東建物管理による営繕工事（2010年3月期までは完成工事高に計上）

※3 主に品川イーストワンタワー

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

34

主要子会社の損益（不動産事業）＜17/3期＞

（単位：百万円）

	不動産事業											
	大東建物管理				ハウスコム				ハウスリーブ			
	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期 計画
売上高	557,296	592,165	+6.3%	794,113	6,295	6,808	+8.2%	9,966	4,595	7,045	+53.3%	9,525
売上総利益	39,685	44,167	+11.3%	738,082	6,218	6,679	+7.4%	9,966	4,263	6,599	+54.8%	8,835
販管費	10,685	12,203	+14.2%	17,931	6,026	6,369	+5.6%	8,925	567	681	+20.1%	1,219
営業利益	29,000	31,964	+10.2%	38,100	192	309	+60.9%	854	3,695	5,917	+60.1%	7,616
経常利益	29,652	35,354	+19.2%	41,686	196	306	+56.0%	1,096	3,706	5,928	+59.9%	7,628
当期純利益	19,893	24,808	+24.7%	29,196	100	189	+87.9%	665	2,315	4,024	+73.8%	5,068

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

35

主要子会社の損益（その他事業-1）＜17/3期＞

（単位：百万円）

	その他事業（金融事業）											
	大東ファイナンス				D.T.C				少額短期保険ハウスガード			
	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期 計画
売上高	992	1,037	+4.6%	1,336	2,492	2,105	△15.5%	3,183	428	1,403	+227.8%	1,862
売上総利益	735	809	+10.1%	1,029	895	805	△10.0%	1,270	203	500	+146.3%	781
販管費	91	115	+25.5%	171	12	9	△22.7%	16	288	497	+72.5%	648
営業利益	643	694	+7.9%	858	883	796	△9.9%	1,254	△84	2	—	133
経常利益	643	694	+8.0%	858	890	806	△9.4%	1,261	△84	2	—	133
当期純利益	415	489	+17.7%	587	890	806	△9.4%	1,261	△84	△14	—	86

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

36

主要子会社の損益（その他事業-2）＜17/3期＞

（単位：百万円）

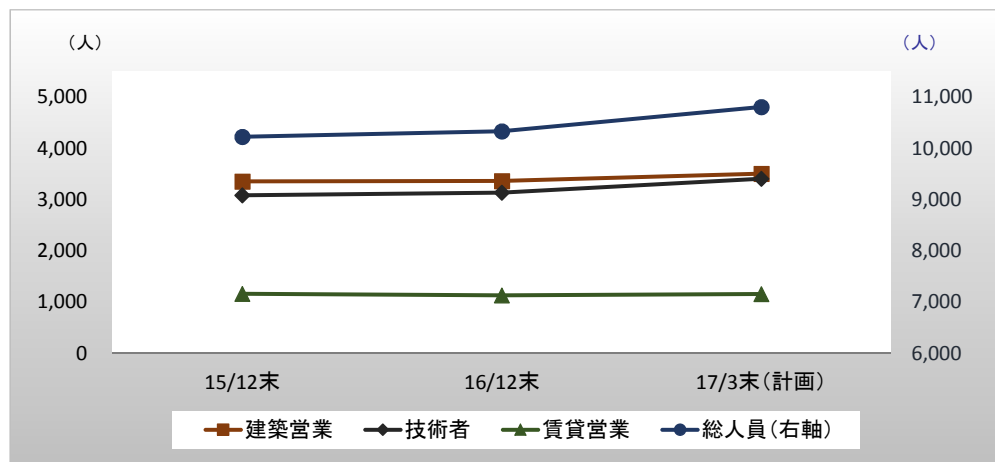
	その他事業(介護事業・ガス供給事業)							
	ケアパートナー				ガスパル※当期はガスパルグループ合計			
	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期 計画
売上高	7,335	8,832	+20.4%	11,317	17,366	16,411	△5.5%	23,784
売上総利益	828	1,186	+43.1%	1,386	6,336	6,921	+9.2%	9,813
販管費	594	685	+15.2%	895	4,011	4,329	+7.9%	6,095
営業利益	234	500	+113.9%	491	2,324	2,592	+11.5%	3,718
経常利益	243	502	+106.4%	492	2,342	2,576	+10.0%	3,567
当期純利益	164	310	+89.1%	300	1,535	1,746	+13.7%	2,432

主要子会社の損益（その他事業-3）＜17/3期＞

（単位：百万円）

	その他事業(海外事業・電力事業)							
	大東マレーシア				大東エナジー			
	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 3Q	17/3期 3Q	前期比	17/3期 計画
売上高	1,788	1,763	△1.4%	2,770	2	1,777	—	4,622
売上総利益	845	776	△8.2%	1,174	2	115	—	456
販管費	672	682	+1.5%	996	8	512	—	132
営業利益	172	93	△45.9%	178	△5	△397	—	324
経常利益	△1,339	271	—	109	△5	△427	—	240
当期純利益	△1,339	271	—	80	△5	△428	—	155

職種別社員数の推移（単体）



	15/12末	16/12末	(増減)	17/3末計画
総人員	10,270	10,328	+58	10,800
建築営業人員	3,350	3,355	+5	3,500
技術者	3,077	3,128	+51	3,400
賃貸営業人員	1,156	1,126	△30	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.

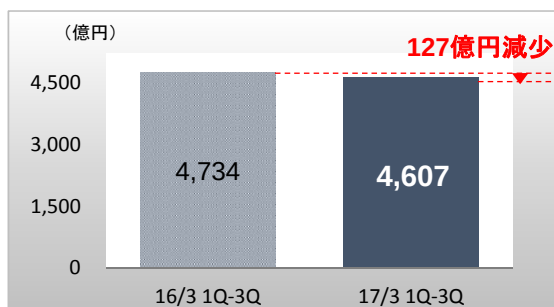
39

前年同期との比較（受注高）

第3四半期累計期間(4-12月)との比較

127億円の減少

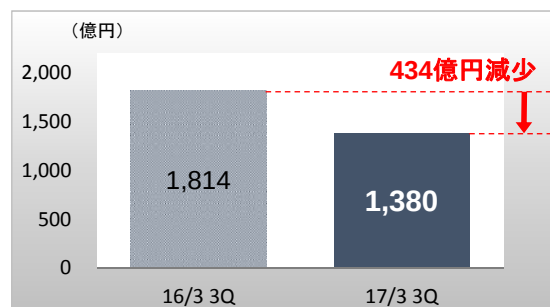
- ① 件数による影響 △268億円
(5,763件 → 5,468件)
- ② 単価による影響 +220億円
(9,081万円/件 → 9,485万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 △56億円
(16.2% → 17.4%)
- ④ 営繕契約による影響 △23億円
(416億円 → 392億円)



第3四半期(10-12月)との比較

434億円の減少

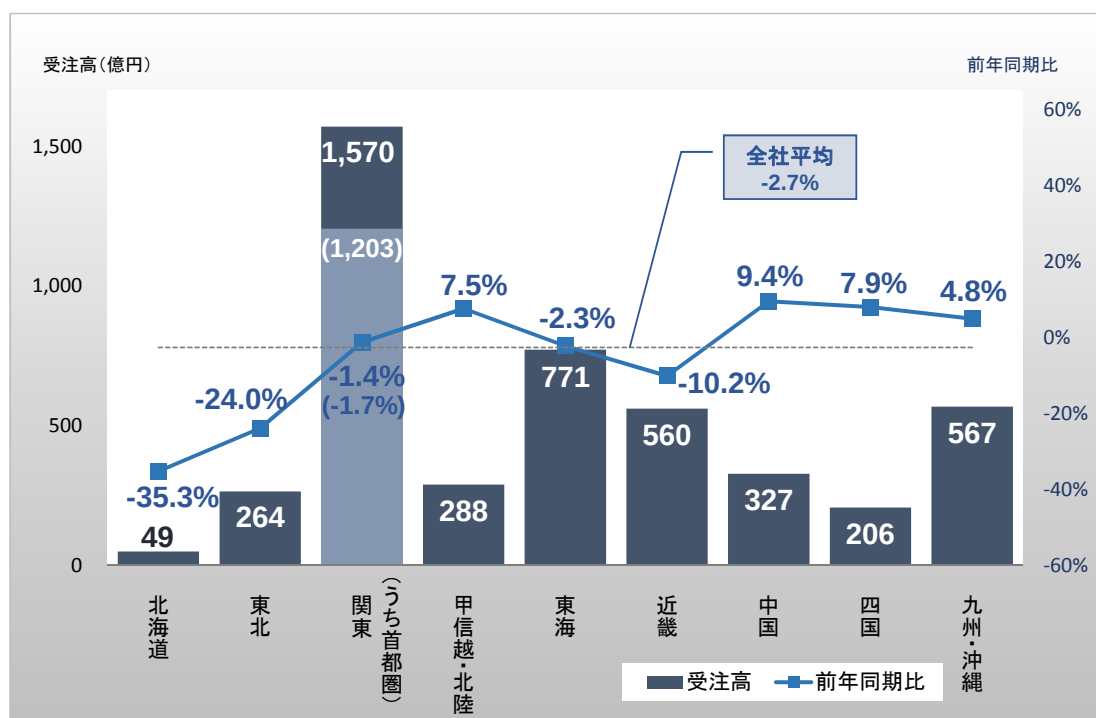
- ① 件数による影響 △386億円
(2,093件 → 1,686件)
- ② 単価による影響 +9億円
(9,496万円/件 → 9,555万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 △45億円
(15.1% → 21.1%)
- ④ 営繕契約による影響 △12億円
(150億円 → 138億円)



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

40

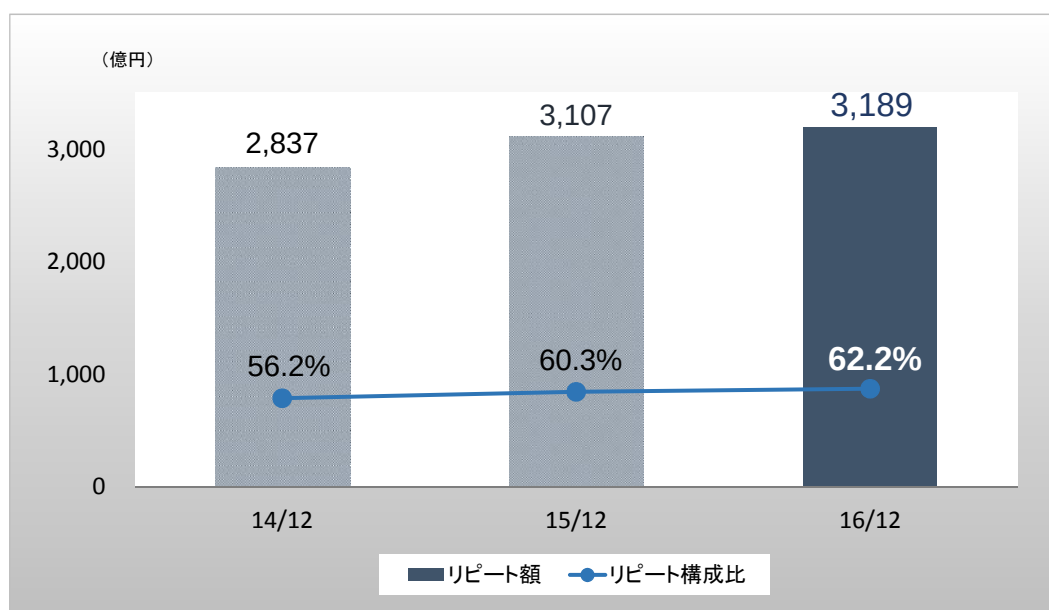
地域別の受注高



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

41

リピート受注の推移

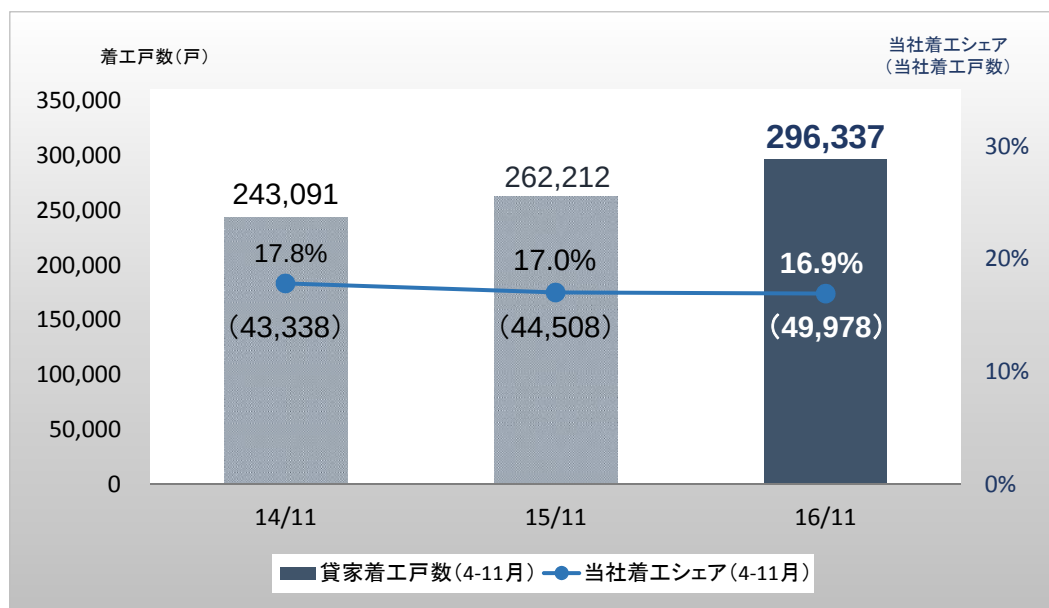


※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

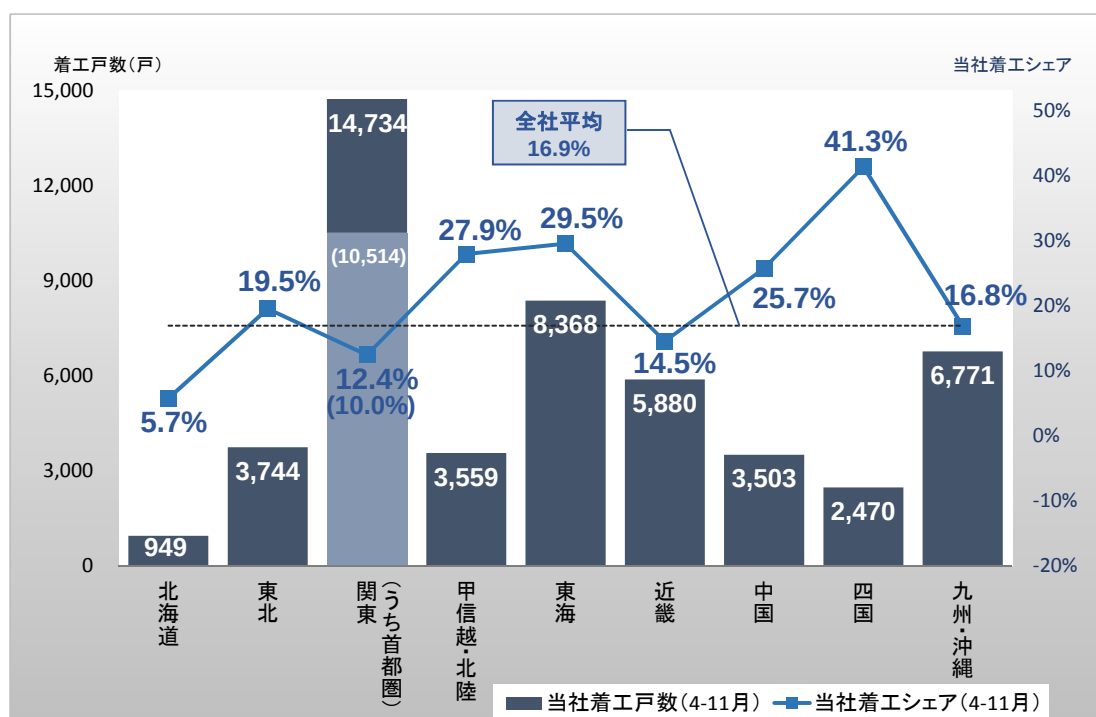
42

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

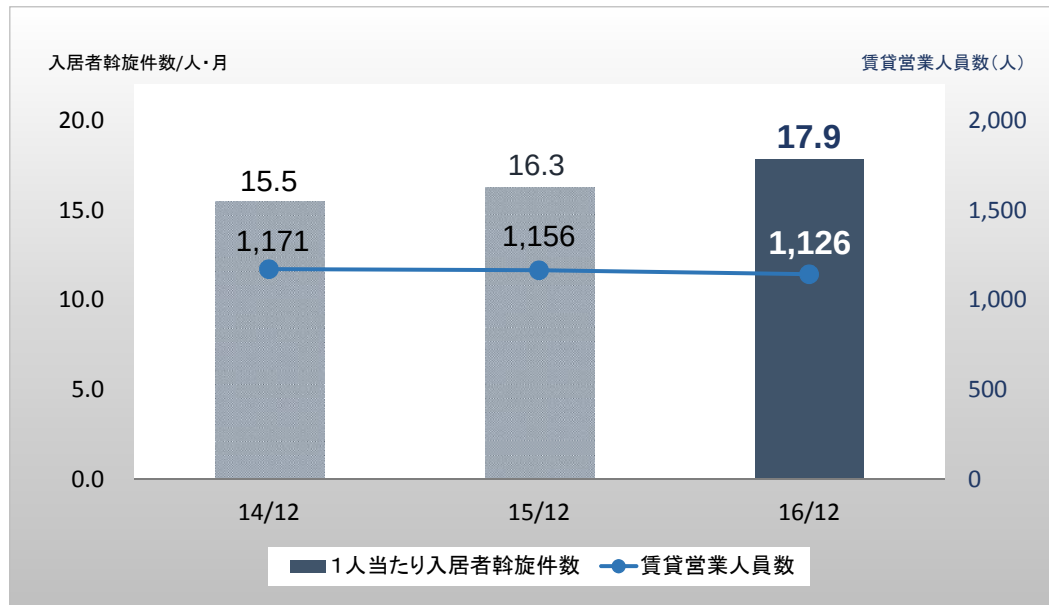


(国土交通省：住宅着工統計)

地域別の当社着工戸数と着工シェア

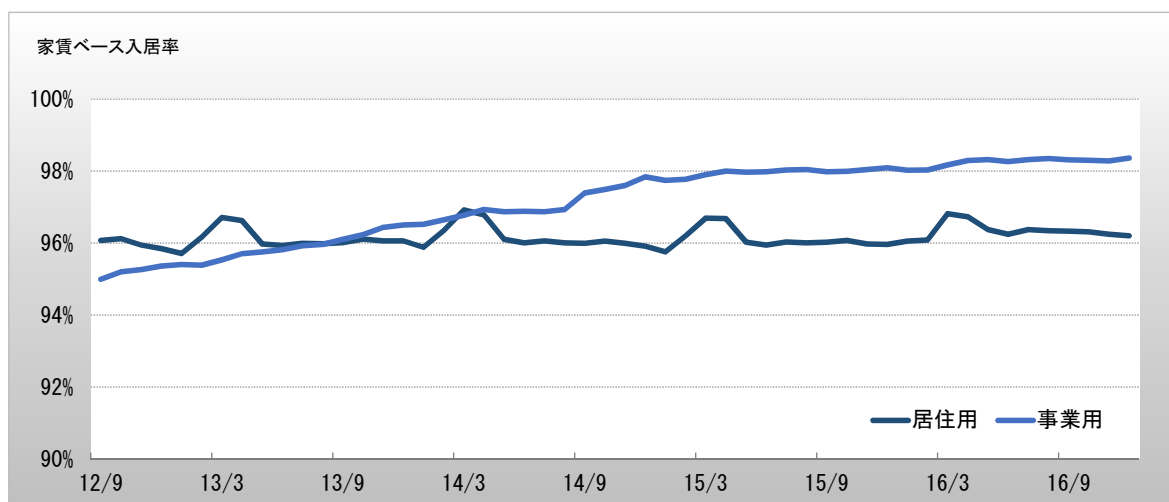


1人当たり入居者斡旋件数の推移（前期比較）



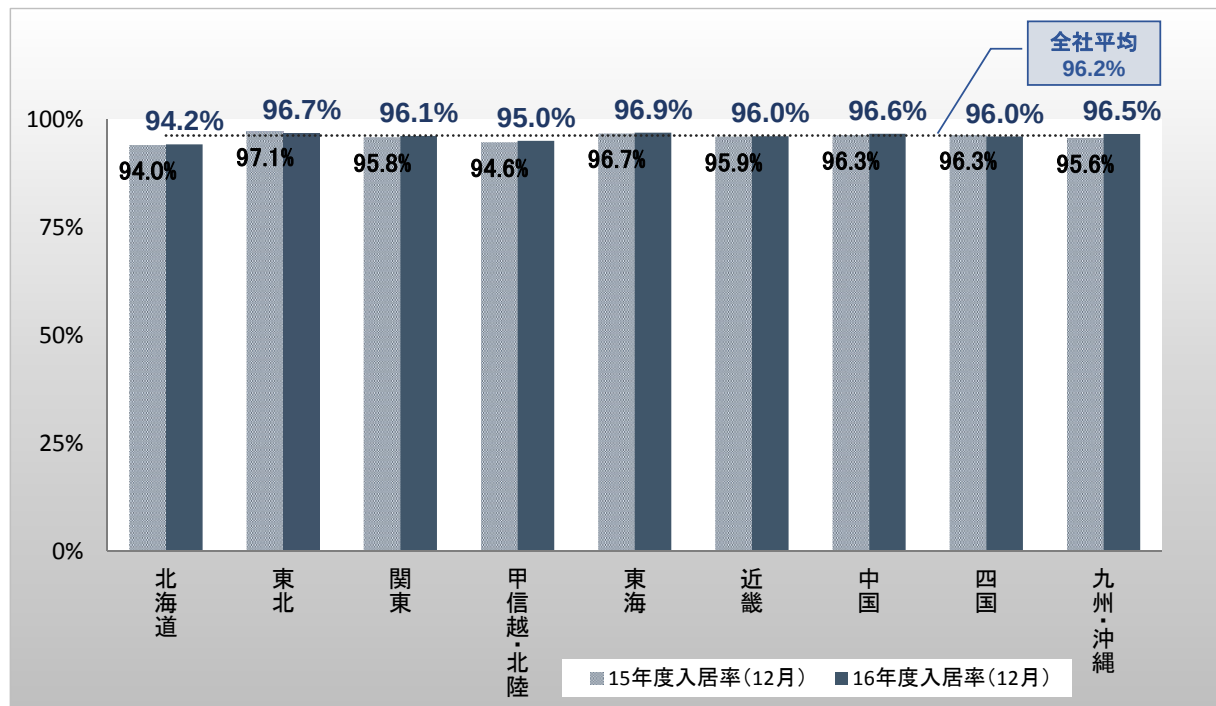
※2015年7月1日よりテナント営業の名称を「賃貸営業」に変更しています。

入居率（家賃ベース）の推移

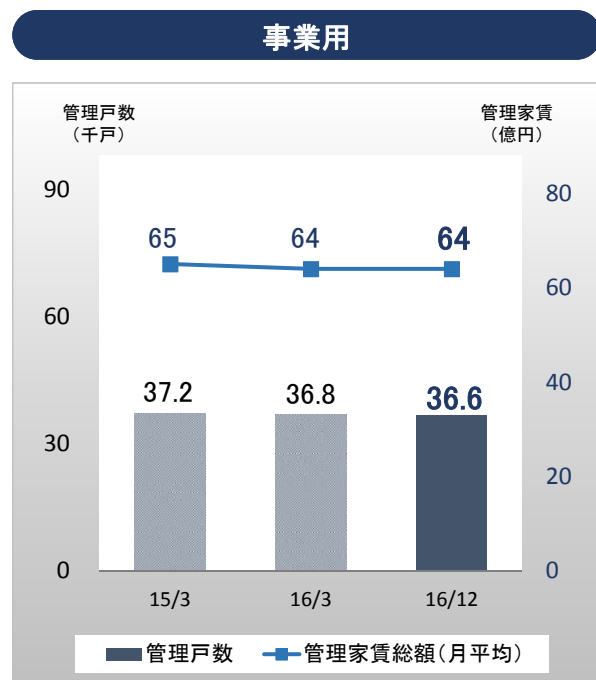


家賃ベース入居率	12/12	13/12	14/12	15/12	16/12	前年同月比
居住用(%)	95.8%	96.1%	95.9%	96.0%	96.2%	+0.2p
事業用(%)	95.4%	96.5%	97.8%	98.1%	98.4%	+0.3p

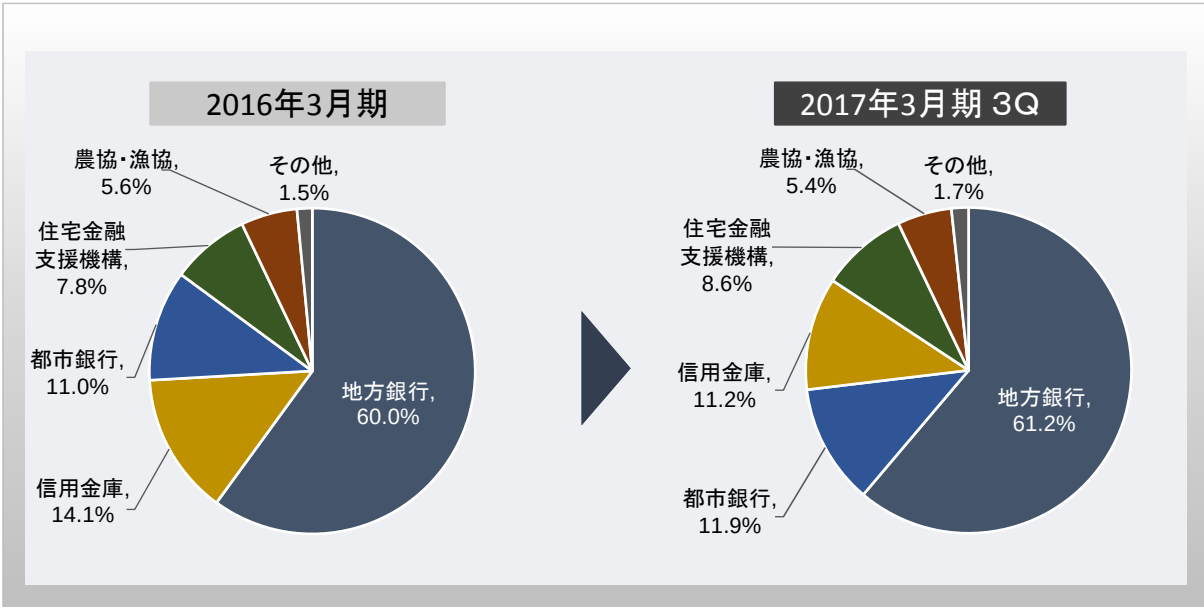
地域別家賃ベース入居率（12月：居住用）



管理戸数・管理家賃総額の推移



建築資金調達先シェア(着工ベース)



1. 免責

当社は、本説明会のプレゼンテーションおよび配布資料に掲載する情報に関しましては、細心の注意を払っております。しかしながら、その正確性、信頼性、安全性等に関する保証はいたしかねます。また当社は、将来の予測等に関する情報をご提供する場合がありますが、これら情報はある時点における当社予測であり、不確実なものであることをご認識下さい。

2. 著作権等

この資料で提供される全ての情報は、著作権法およびその他の法律により保護されています。無断での引用や転載、複製は禁じられています。