



大東建託株式会社

2017年3月期 第1四半期 決算説明会

1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2017

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

目次

I. 2017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	26
IV. 資料集	30

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

I. 2017年3月期 第1四半期の実績

1Q Financial Results, Year ending March 2017

損益

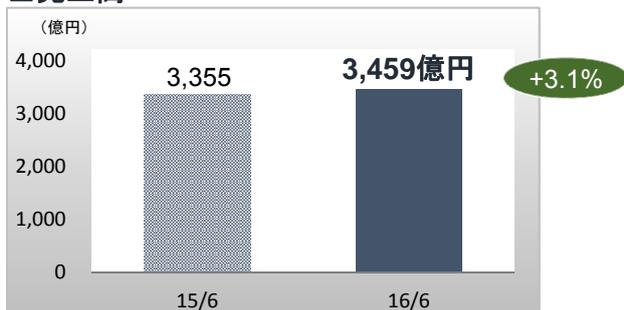
連結PL

損益の状況

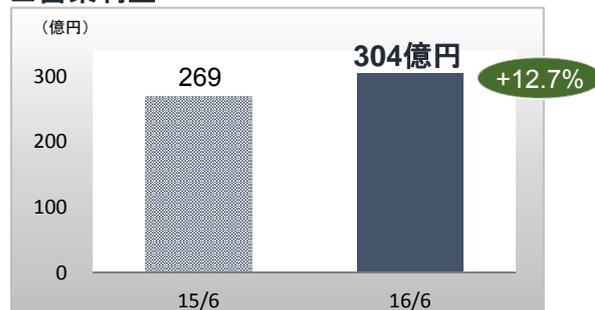
売上高・各段階利益とも過去最高を更新

● : 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

損益

建設セグメント①

セグメント別損益（建設事業）

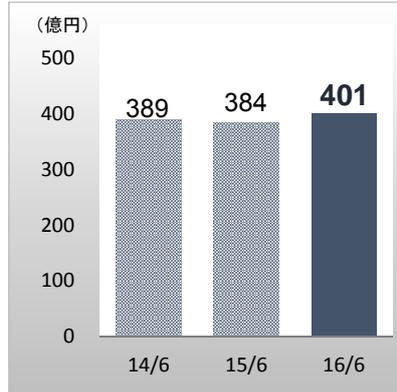
(単位：億円)

	2015/6	2016/6	(前年同期比)
完成工事高	1,347	1,304	(△3.2%)
売上総利益	384	401	(+4.4%)
営業利益	189	198	(+4.5%)

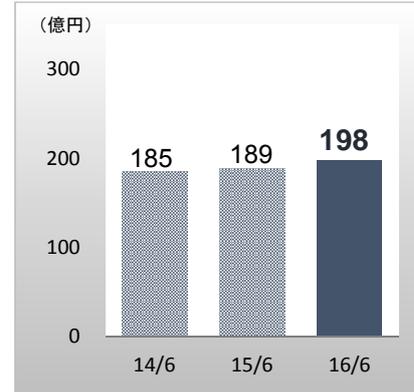
■売上高・進行基準



■売上総利益



■営業利益



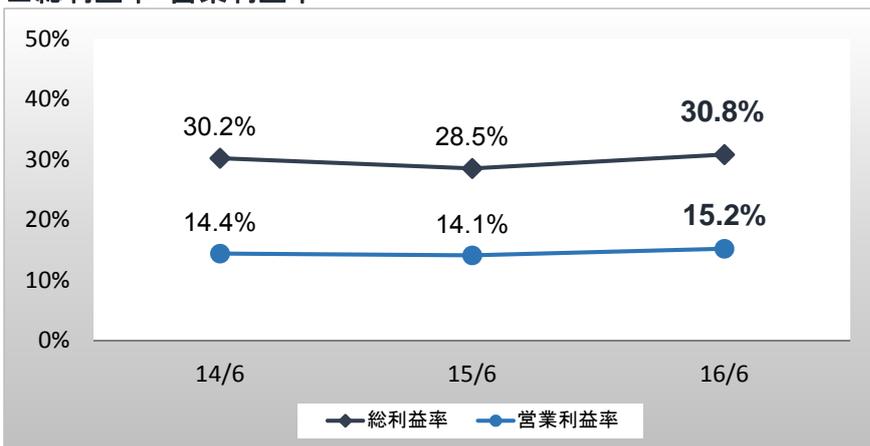
損益

建設セグメント②

セグメント別損益（建設事業）

	2015/6	2016/6	(前年同期との差)
総利益率	28.5%	30.8%	[+2.3p]
営業利益率	14.1%	15.2%	[+1.1p]

■総利益率・営業利益率



前期差異 +2.3p 内訳

- ① 値上げ効果 +0.9p
- ② 労務費 +0.9p
- ③ 資材費 +0.5p
- ④ 為替 ±0.0p

損益

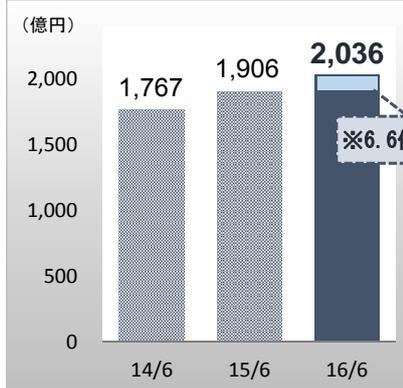
不動産セグメント①

セグメント別損益（不動産事業）

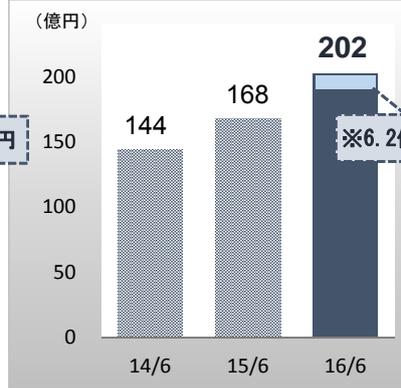
(単位：億円)

	2015/6	2016/6	(前年同期比)
売上高	1,906	2,036	(+6.8%)
売上総利益	168	202	(+19.9%)
営業利益	81	109	(+33.7%)

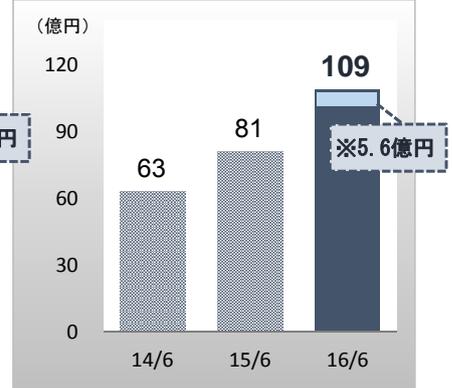
■売上高



■売上総利益



■営業利益



※ハウスリーブの決算期変更（2月→3月）による増加分

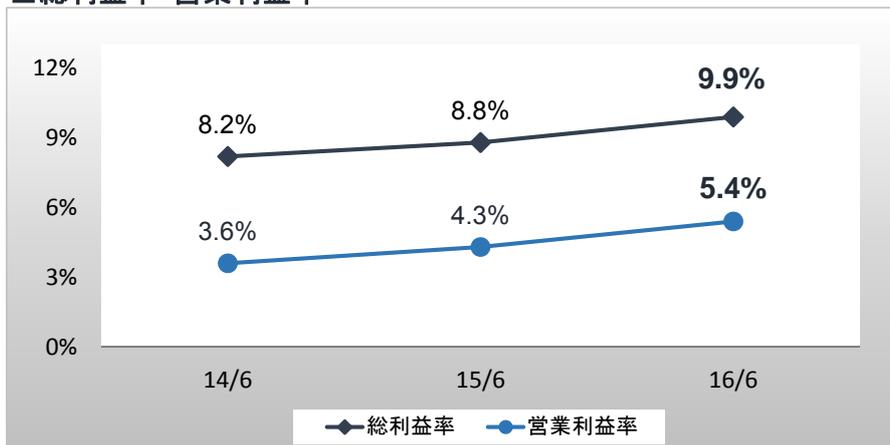
損益

不動産セグメント②

セグメント別損益（不動産事業）

	2015/6	2016/6	(前年同期との差)
総利益率	8.8%	9.9%	[+1.1p]
営業利益率	4.3%	5.4%	[+1.1p]

■総利益率・営業利益率



損益

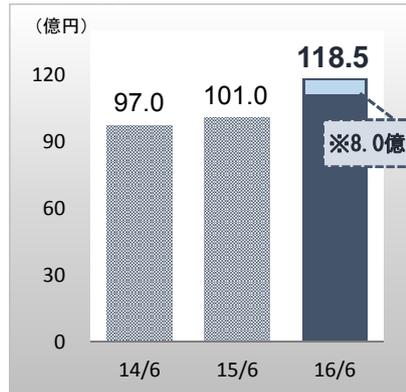
その他セグメント

セグメント別損益（その他事業）

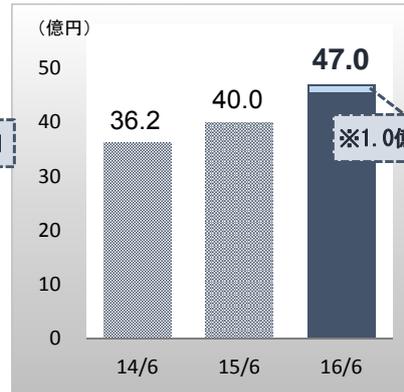
(単位：億円)

	2015/6	2016/6	(前年同期比)
売上高	101.0	118.5	(+17.3%)
売上総利益	40.0	47.0	(+17.4%)
営業利益	23.3	27.4	(+17.8%)

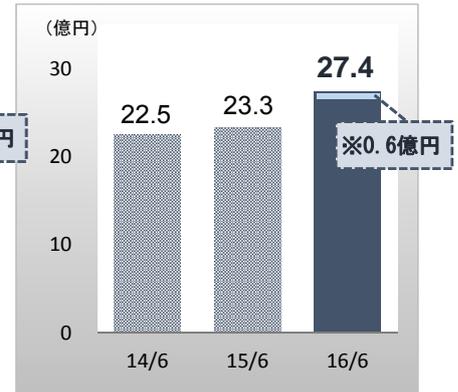
■売上高



■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

損益

販管費

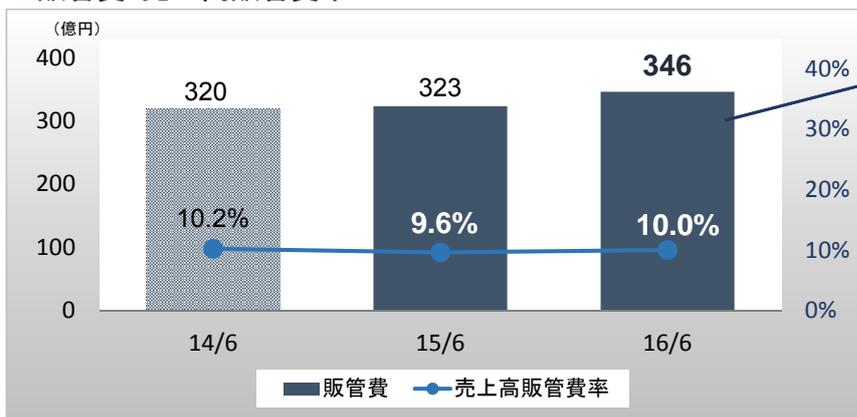
販管費の推移

(単位：億円)

	2015/6	2016/6	(前年同期比)
販管費	323	346	(+7.1%)
売上高販管费率	9.6%	10.0%	[+0.4p]

[]: 前年同期との差

■販管費・売上高販管费率



前期差異 +23億円 内訳

- ①人件費 +12億円
- ②広告宣伝費 +1億円
- ③その他 +10億円

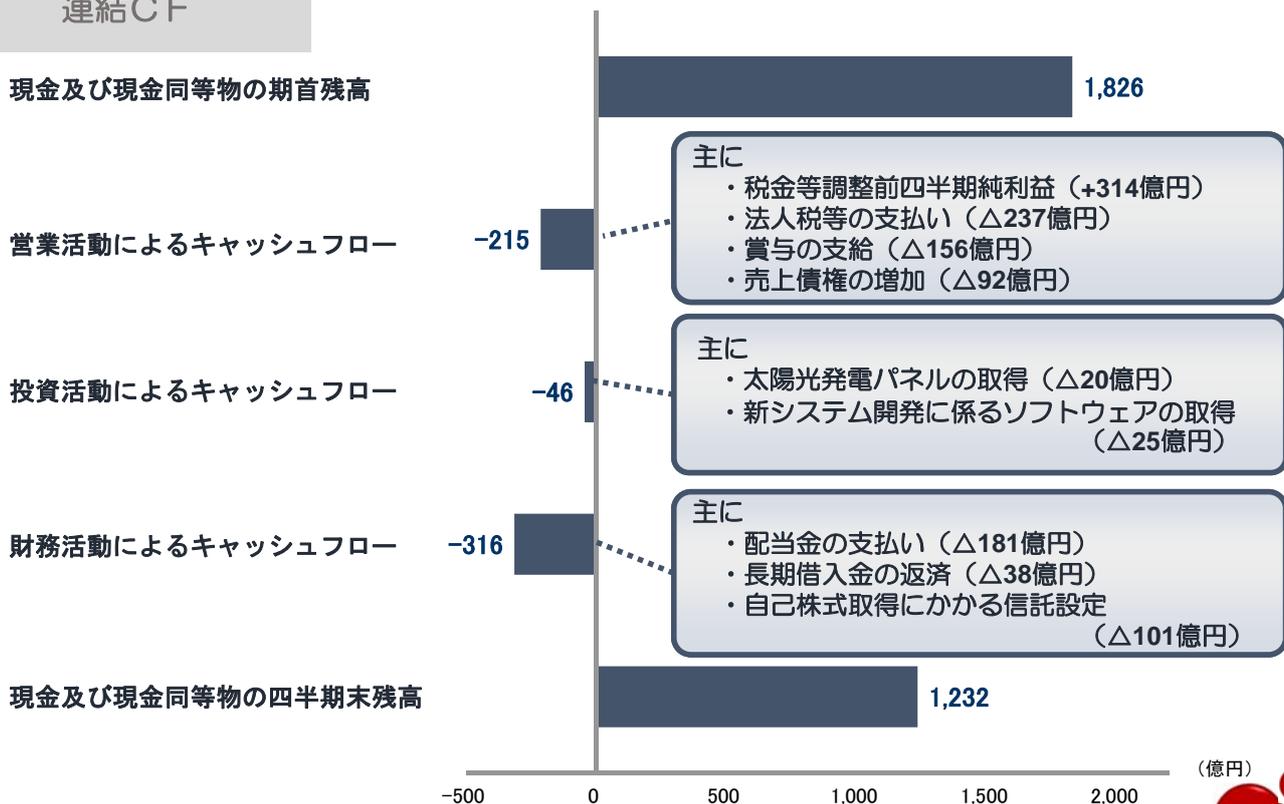
2016年3月末

2016年6月末

(単位：億円)

流動資産	4,796	流動負債	2,818	▶▶▶	流動資産	4,376 (△419)	流動負債	2,453 (△365)
		固定負債	1,981				固定負債	1,934 (△47)
		負債合計	4,800				負債合計	4,387 (△412)
固定資産	2,489	純資産	2,485	▶▶▶	固定資産	2,500 (+10)	純資産	2,488 (+3)
		負債純資産合計	7,285				負債純資産合計	6,876
資産合計	7,285				資産合計	6,876 (△408)		6,876

1株当たり純資産	3,243.97円	▶▶▶	1株当たり純資産	3,239.09円
自己資本比率	34.3%		自己資本比率	36.3%



Ⅱ. 主要指標の実績

Key Figures

13

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

受注関連

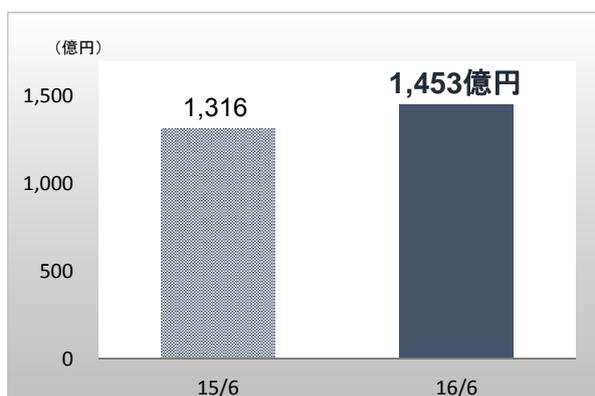
受注高
受注工事残高

受注高と受注工事残高の推移（前期比較）

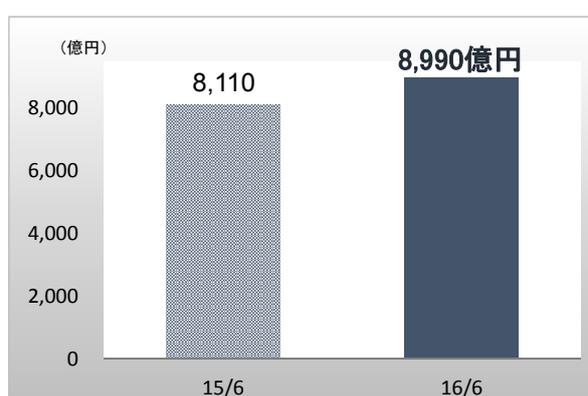
◆受注高 1,453億円（前年同期比 +10.4%）

◆受注工事残高 8,990億円（前年同期比 +10.8%）

受注高



受注工事残高



14

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

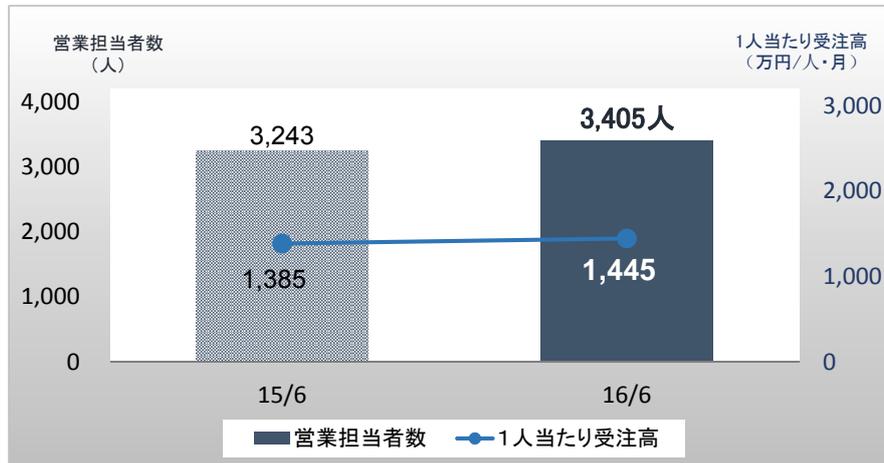
受注関連

受注効率①

営業人員と1人当たり受注高の推移（前期比較）

◆営業担当者数〈6月末〉 3,405人（前年同期比 +162人）

◆1人当たり受注高 1,445万円／月（前年同期比 +60万円）



受注関連

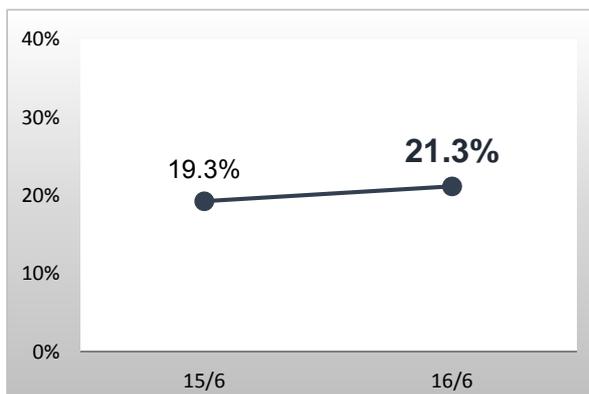
指標①

中層比率と建替比率の推移（前期比較）

◆中層比率 21.3%（前年同期比 +2.0p）

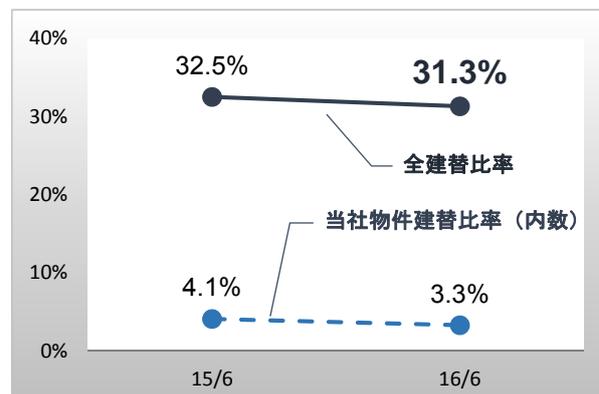
◆建替比率 31.3%（前年同期比 △1.2p）

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

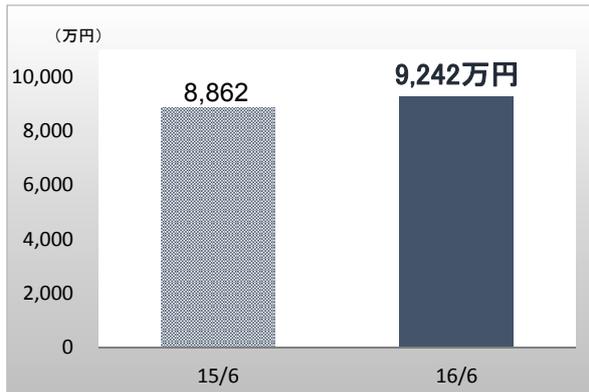


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

◆受注単価 9,242万円（前年同期比 +380万円）

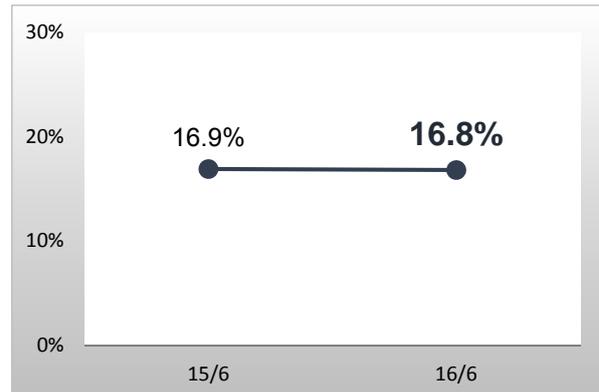
◆キャンセル率 16.8%（前年同期比 Δ0.1p）

受注単価 ※1



※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

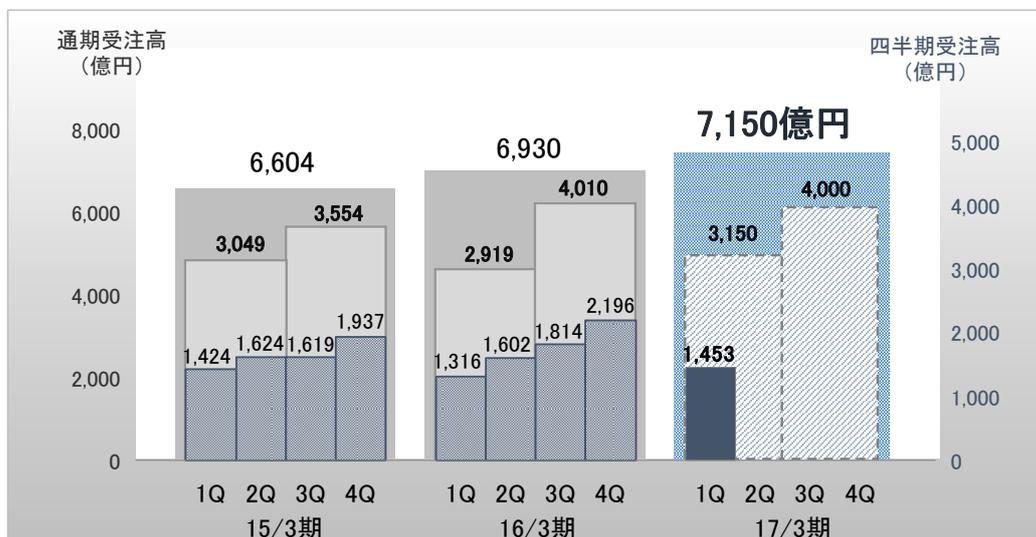
キャンセル率※2



※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 7,150億円（前期比 +3.2%）

◆上期受注高計画 3,150億円（前年同期比 +7.9%）



1 DK SELECTによる ブランド訴求

進化する賃貸住宅

DK SELECT

「進化する住まい」への取り組み

新CM



新商品



2 今期強化施策実施状況

強化施策

1) 飛び込み営業+反響営業強化
(本社主催 現場見学会・セミナーなど)

2) SFAタブレットによる営業効率
・プレゼン能力UP

3) ソラスト社(持分法適用会社)との
協業による『サ高住』・『保育施設』
販売強化

4) 大東みらい信託株式会社
社員同行による信託を活用した
提案実施

実施状況

・営業人員増加
・現場見学会・税務セミナー
11回 469組 参加

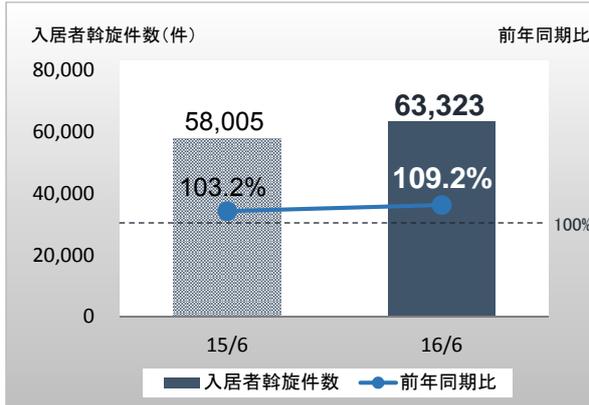
・マッピング機能
・ウォークスルー機能
・スケジュール管理機能 追加

・ソラスト社との協業
進捗中

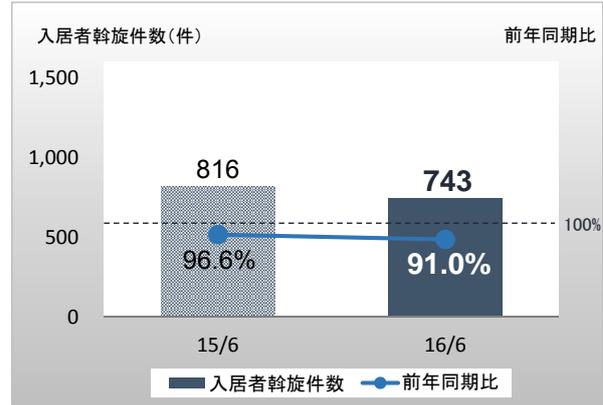
・同行による受注12件11億円
95%の方が『信託』に関心
※セミナーアンケートより

- ◆入居者斡旋件数 64,066件 (前年同期比 +8.9%)
 - 居住用 63,323件 (前年同期比 +9.2%)
 - 事業用 743件 (前年同期比 △8.9%)

居住用

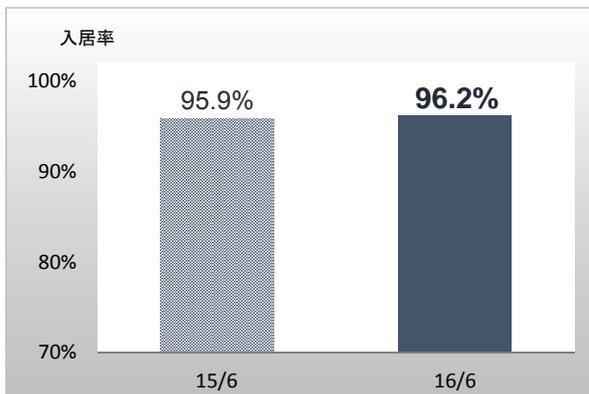


事業用

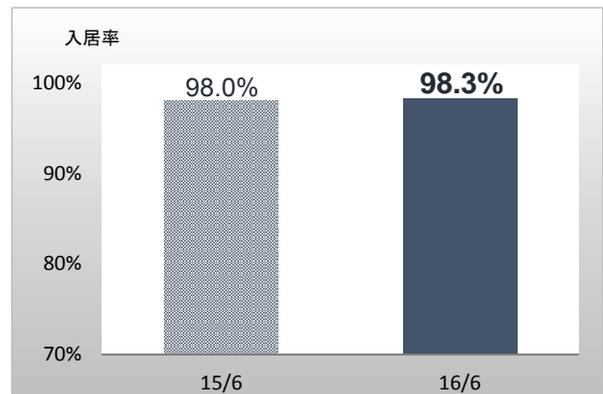


- ◆居住用入居率 96.2% (前年同月比 +0.3p)
- ◆事業用入居率 98.3% (前年同月比 +0.3p)

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)

1. 新CM「いい部屋ウキウキ夏」篇 7月より放送開始

CM好感度建築・不動産部門で1位※を獲得しました。(125作品中)

※「お部屋探し節篇、「いい部屋新喜劇篇」



● いい部屋ウキウキ夏



● モルディブツアー告知

2. 反響獲得のための「時間」&「ターゲット」の拡大

『ネット店舗』
24時間対応

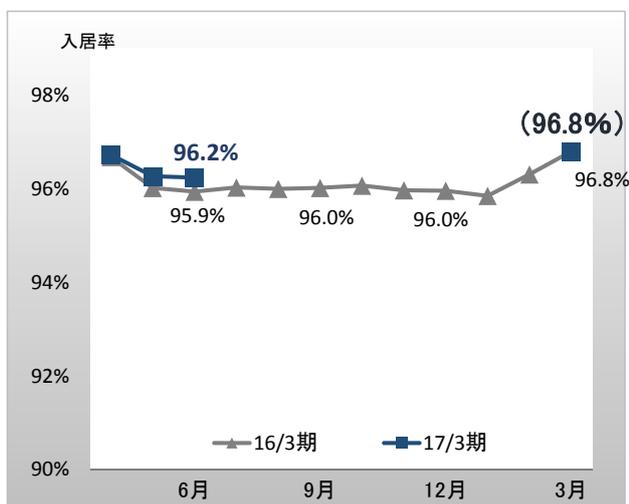


『外国語対応』
ターゲット拡大



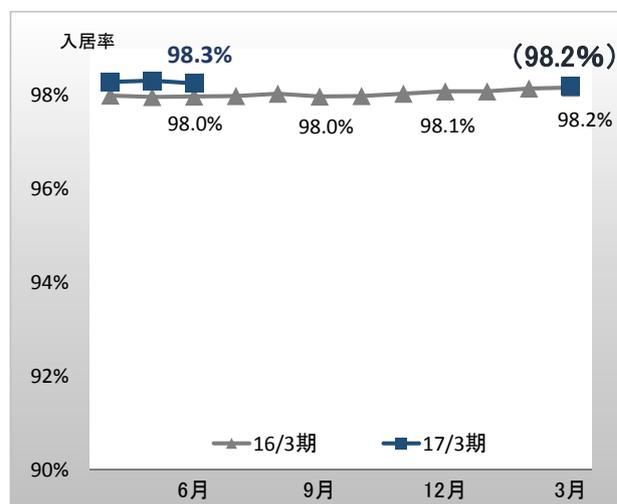
居住用入居率

2017年3月計画 **96.8%**



事業用入居率

2017年3月計画 **98.2%**



Ⅲ. トピックス

Topics

● 電力小売自由化への取り組み

- メリット1 大東建託グループが管理するお部屋の入居者様向け限定サービス
- メリット2 電気使用量の少ない家庭にも一定の割引率（5%or3%）を提供
- メリット3 全国のお部屋でサービスを提供 ※沖縄管轄を除く



● ハウスビジョン2016へ出展 開催期間：7月30日～8月28日



当社出展作品



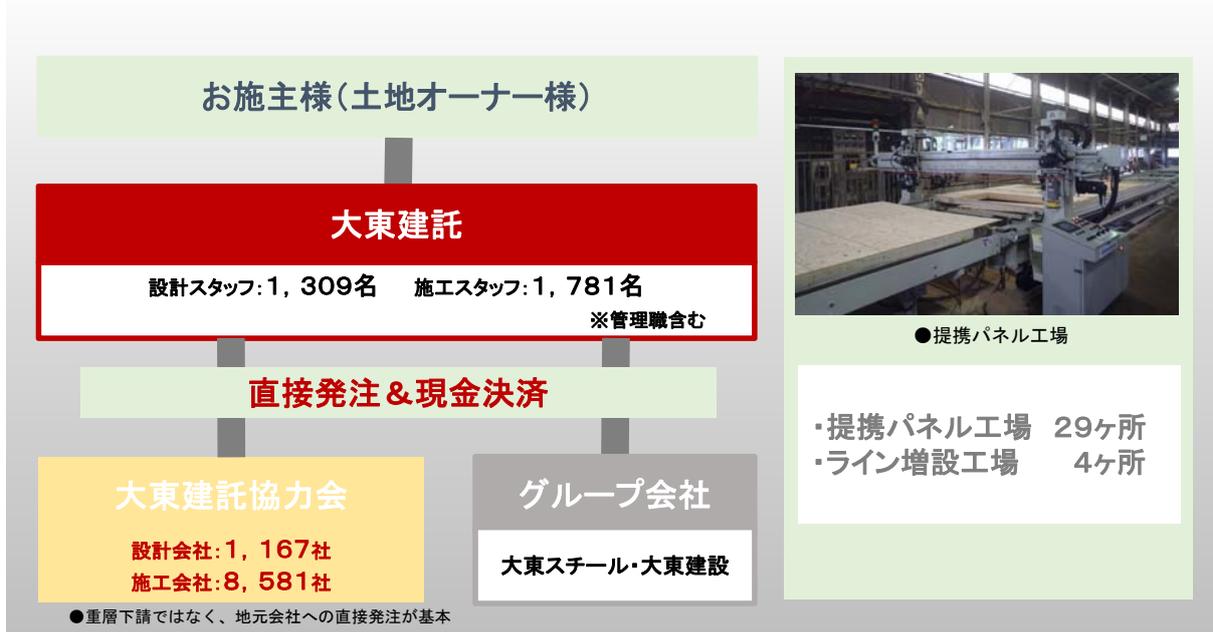
○当社出展作品:「賃貸空間タワー」

アクセス



○お台場 青海駅前 特設会場にて

● 協力会社への直接発注で高い利益率を確保



IV. 資料集

Appendix

単体の損益＜17/3期＞

(単位：百万円)

	16/3期 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期計画
売上高	139,867	135,887	△2.8%	645,600
建設事業	134,836	130,509	△3.2%	623,000
不動産事業等	5,030	5,377	+6.8%	22,600
売上総利益	38,476	40,364	+4.9%	189,300
建設事業	38,349	39,735	+3.6%	186,300
不動産事業等	127	630	+396.0%	3,000
販管費	25,733	26,984	+4.9%	135,300
営業利益	12,743	13,380	+5.0%	54,000
経常利益	35,498	26,397	△25.6%	71,500
当期純利益	30,736	21,654	△29.5%	52,000

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 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期 計画
売上高	1,523	934	△38.7%	6,500	974	942	△3.2%	4,730
売上総利益	50	△5	—	165	53	53	0.0%	251
販管費	23	16	△28.5%	105	21	17	△15.3%	74
営業利益	27	△22	—	60	32	35	+9.8%	177
経常利益	42	△12	—	120	32	36	+10.7%	178
当期純利益	41	78	+89.1%	80	22	24	+8.0%	115

不動産事業 売上構成<17/3期>

(単位：百万円)

	14/6		15/6		16/6		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※1	162,867	(92.2%)	174,102	(91.3%)	185,720	(91.2%)	+6.7%
営繕工事※2	7,458	(4.2%)	8,059	(4.2%)	6,918	(3.4%)	△14.2%
不動産仲介	3,375	(1.9%)	3,640	(1.9%)	4,087	(2.0%)	+12.3%
賃貸事業※3	1,433	(0.8%)	1,486	(0.8%)	1,538	(0.8%)	+3.5%
家賃保証事業	726	(0.4%)	1,484	(0.8%)	2,698	(1.3%)	+81.8%
電力事業	503	(0.3%)	990	(0.5%)	1,699	(0.8%)	+71.6%
その他	370	(0.2%)	921	(0.5%)	965	(0.5%)	+4.8%
合計	176,734	(100.0%)	190,686	(100.0%)	203,628	(100.0%)	+6.8%

※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

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				ハウコム				ハウスリーブ			
	16/3期 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期 計画
売上高	184,328	195,682	+6.2%	794,113	2,137	2,292	+7.3%	9,966	1,484	2,698	+81.8%	9,525
売上総利益	14,702	16,259	+10.6%	738,082	2,125	2,260	+6.4%	-	1,393	2,538	+82.1%	8,835
販管費	3,530	4,143	+17.4%	17,931	2,023	2,113	+4.5%	8,925	226	276	+21.9%	1,219
営業利益	11,172	12,115	+8.4%	38,100	101	146	+44.8%	854	1,167	2,262	+93.8%	7,616
経常利益	11,408	15,032	+31.8%	41,686	102	148	+44.3%	1,096	1,167	2,267	+94.2%	7,628
当期純利益	7,623	10,849	+42.3%	29,196	58	92	+57.6%	665	735	1,516	+106.2%	5,068

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 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期 計画
売上高	311	344	+10.5%	1,336	917	799	△12.9%	3,183	39	485	+1137.1%	1,862
売上総利益	236	269	+13.9%	1,029	364	299	△17.7%	1,270	17	167	+836.0%	781
販管費	29	32	+9.6%	171	4	3	△25.9%	16	57	167	+190.0%	648
営業利益	206	236	+14.5%	858	359	295	△17.6%	1,254	△39	0	—	133
経常利益	206	236	+14.6%	858	362	304	△16.1%	1,261	△39	0	—	133
当期純利益	133	163	+22.4%	587	362	304	△16.1%	1,261	△39	0	—	133

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			
	16/3期 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期 計画
売上高	2,386	3,471	+45.4%	11,100	5,882	5,605	△4.7%	23,784
売上総利益	258	525	+103.2%	1,095	2,332	2,517	+8.0%	13,971
販管費	202	264	+30.9%	892	1,327	1,334	+0.6%	6,095
営業利益	56	260	+363.5%	203	1,005	1,183	+17.7%	3,718
経常利益	60	261	+334.4%	203	1,015	1,182	+16.4%	3,567
当期純利益	39	166	+326.9%	124	688	855	+24.2%	2,432

主要子会社の損益（その他事業-3）＜17/3期＞

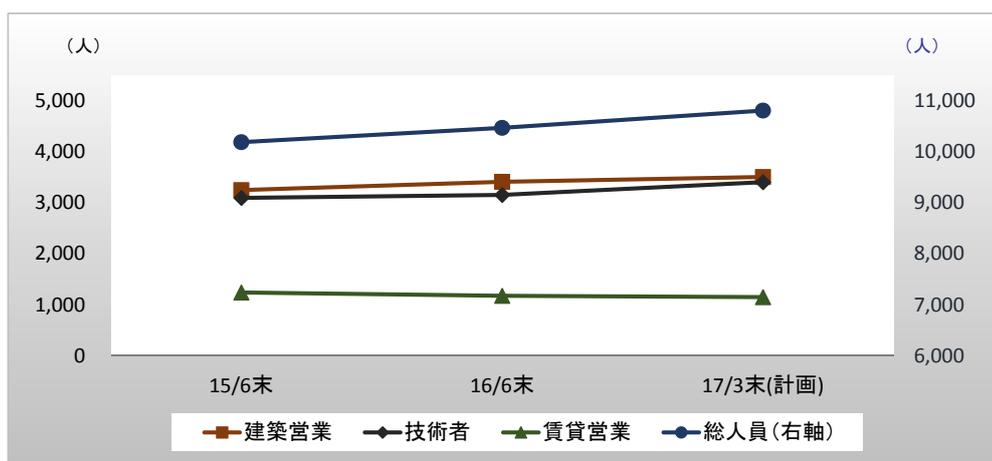
（単位：百万円）

	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 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期 計画	16/3期 1Q	17/3期 1Q	前期比	17/3期 計画
売上高	694	703	+1.2%	2,770	0	65	-	4,622
売上総利益	343	326	△4.9%	1,174	0	5	-	456
販管費	261	288	+10.5%	996	2	80	-	132
営業利益	81	37	△54.4%	178	△1	△75	-	324
経常利益	△344	643	-	109	△1	△75	-	240
当期純利益	△344	643	-	80	△1	△75	-	240

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

37

職種別社員数の推移（単体）



	15/6末	16/6末	(増減)	17/3末計画
総人員	10,182	10,462	+280	10,800
建築営業人員	3,243	3,405	+162	3,500
技術者	3,090	3,149	+59	3,400
賃貸営業人員	1,239	1,175	△64	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。

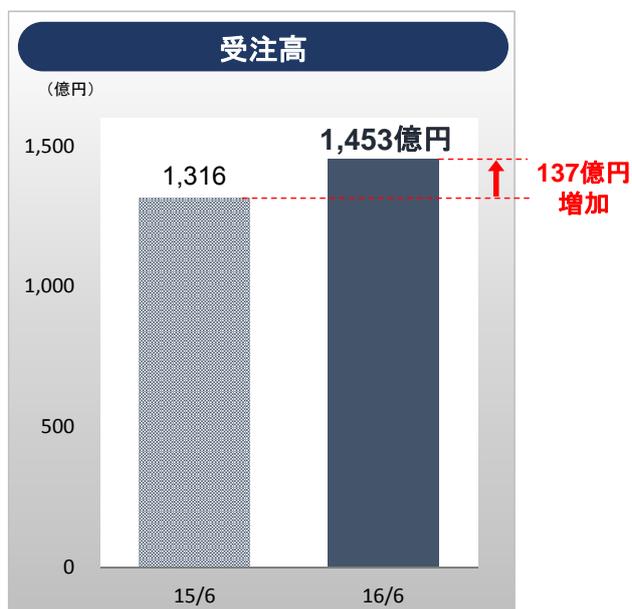
Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

38

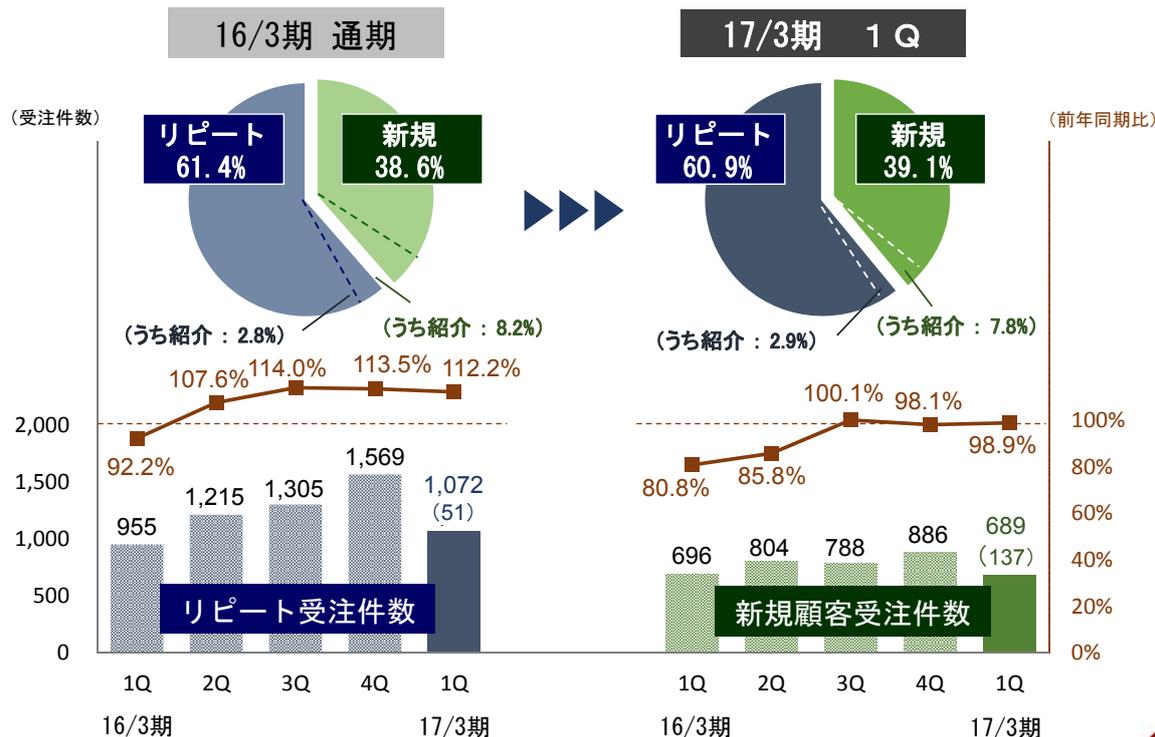
2016年3月期第1四半期との比較（受注高）

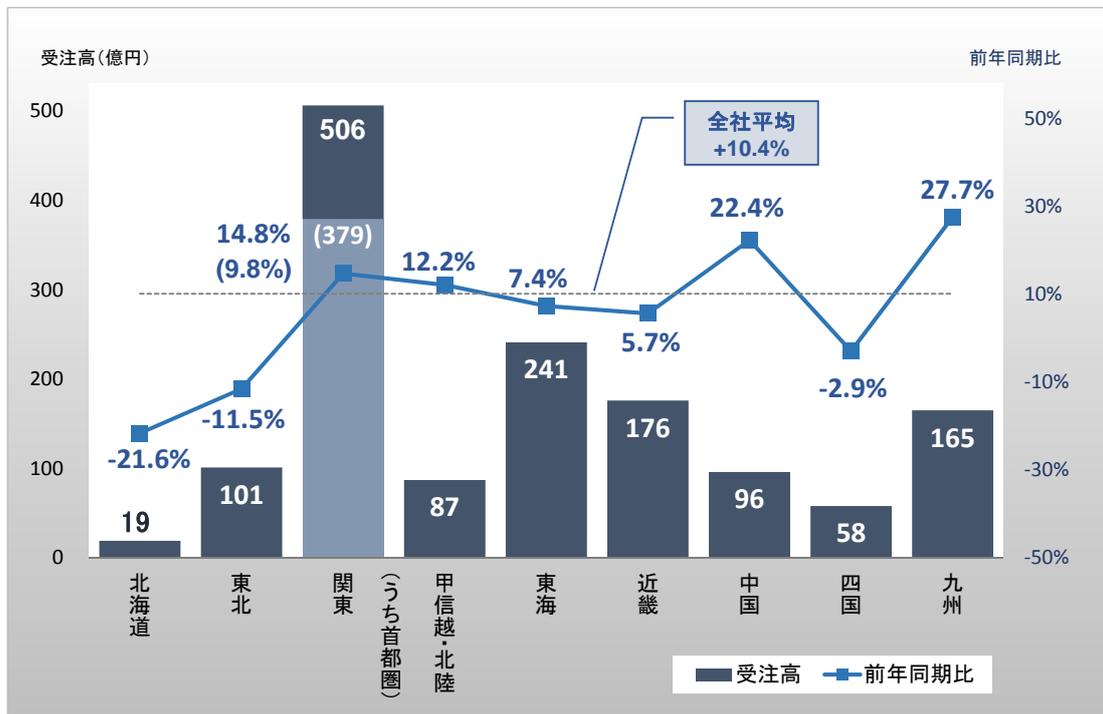
136億円の増加

- ① 件数による影響 **+98億円**
(1,651件 → 1,761件)
- ② 単価による影響 **+67億円**
(8,862万円/件 → 9,242万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 **△26億円**
(16.9% → 16.8%)
- ④ 営繕契約による影響 **△2億円**
(121億円 → 119億円)

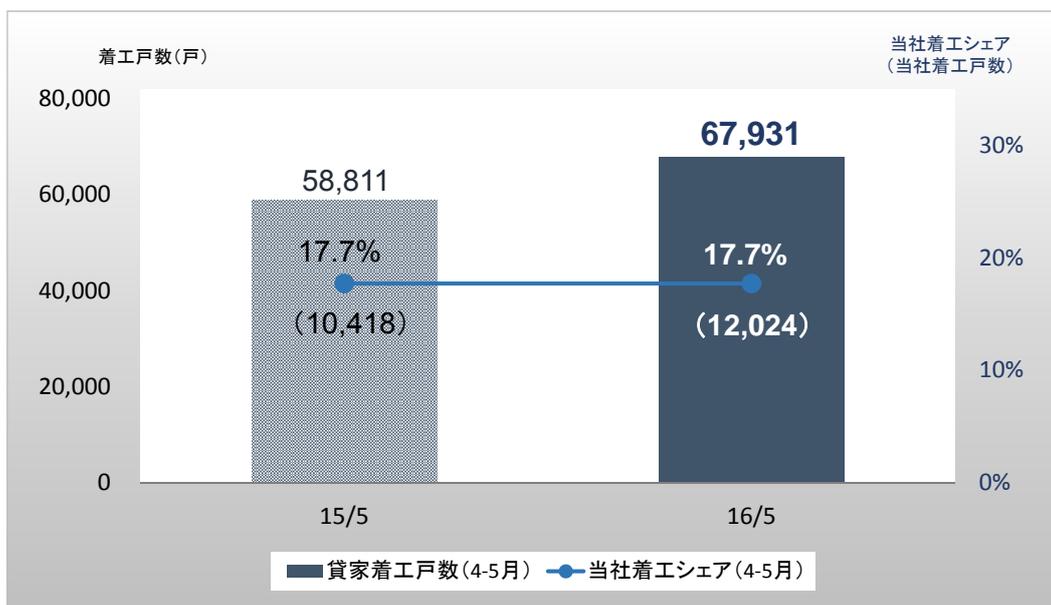


受注件数・ルート（前期比較）





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)

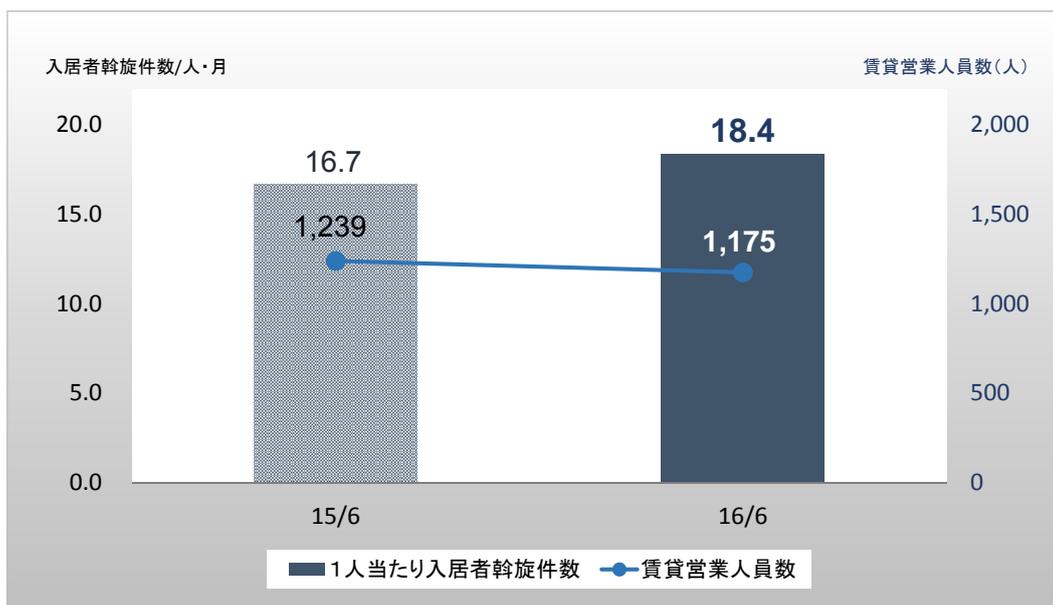
地域別の当社着工戸数と着工シェア



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

43

1人当たり入居者斡旋件数の推移 (前期比較)

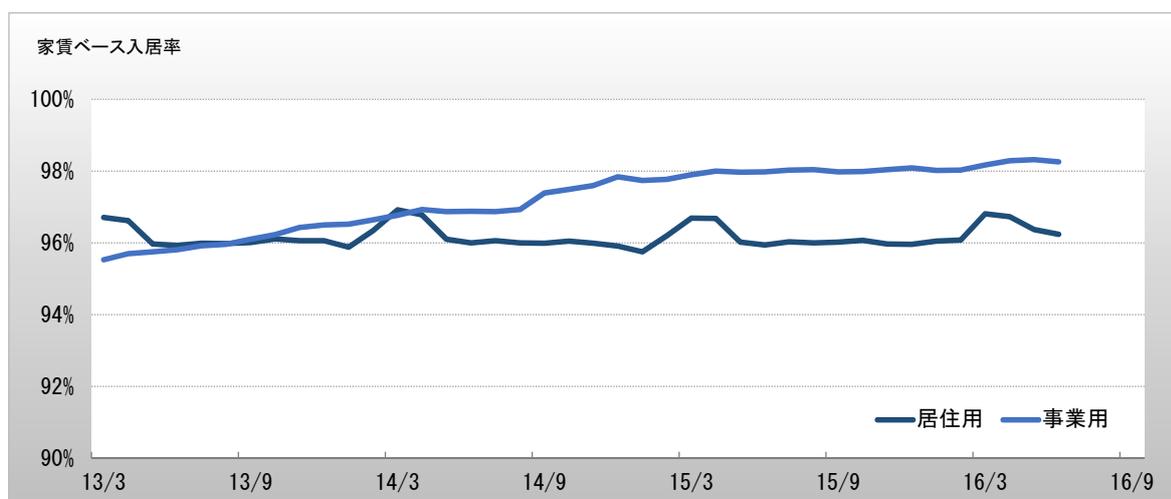


※2015年7月1日よりテナント営業の名称を「賃貸営業」に変更しています。

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

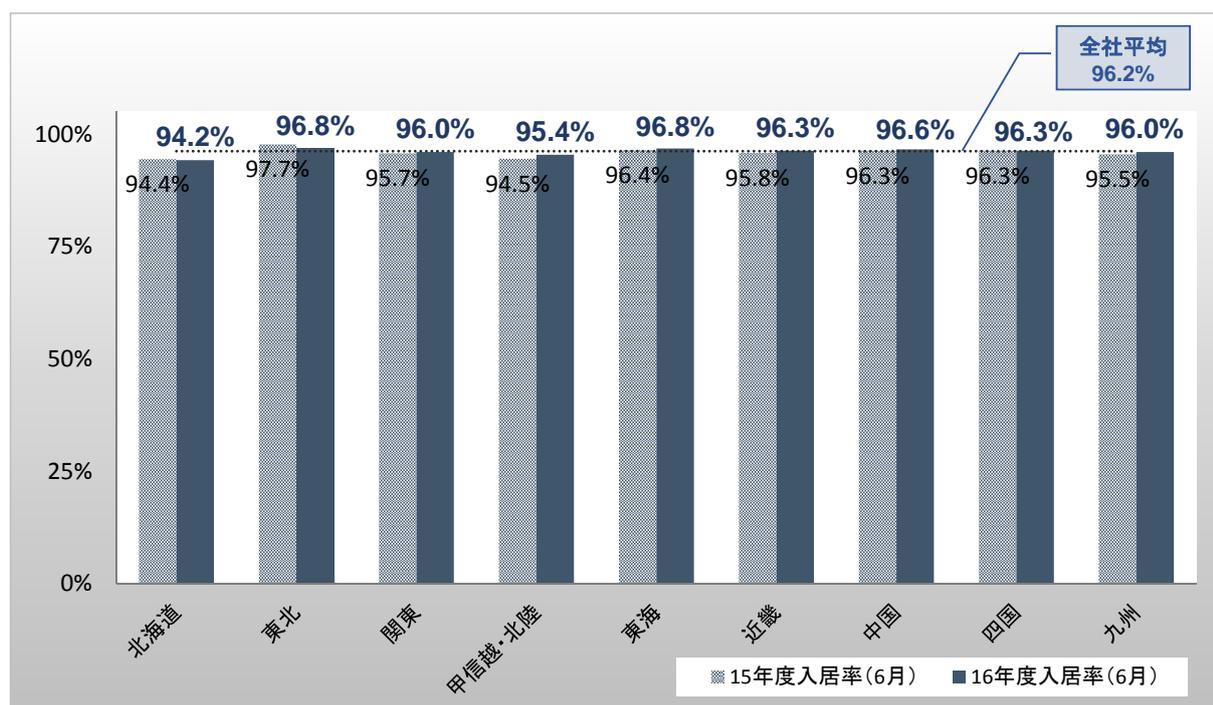
44

入居率（家賃ベース）の推移



家賃ベース入居率	12/6	13/6	14/6	15/6	16/6	前年同月比
居住用(%)	96.1%	95.9%	96.0%	95.9%	96.2%	+0.3p
事業用(%)	94.7%	95.8%	96.9%	98.0%	98.3%	+0.3 p

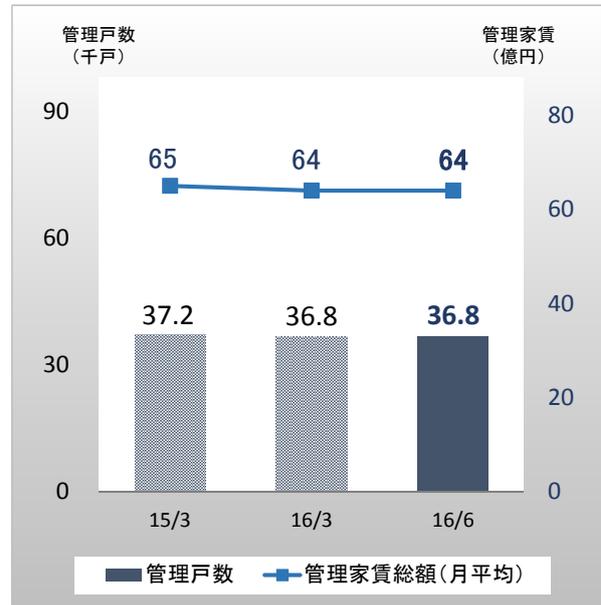
地域別家賃ベース入居率（6月：居住用）



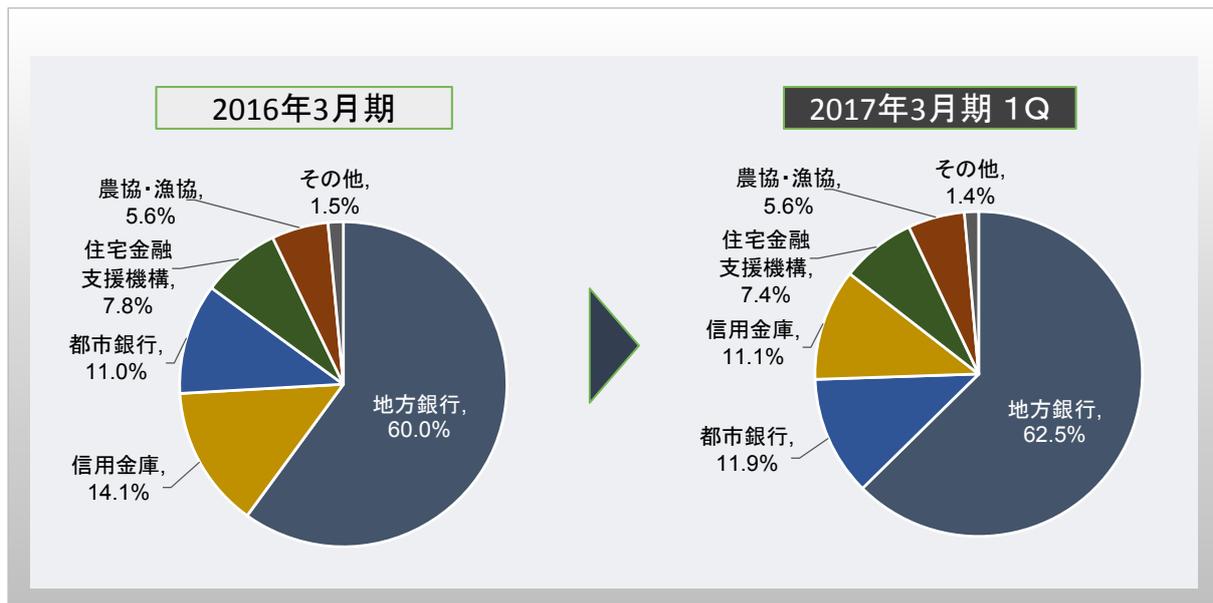
居住用



事業用



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。