



大東建託株式会社

2019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, 2019



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

目次

I. 2019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	27
IV. 株主還元	32
V. トピックス	34
VI. 資料集	36

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

I. 2019年3月期 第2四半期累計期間の実績

2Q Financial Results, Year ending March 2019

損益

連結PL

損益の状況①

増収も6期ぶりの減益

● : 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

●前年同期比の主な増減要因 (営業利益 △33億円)

内 訳	主な理由	
完成工事総利益 ＜△64億円＞	・完成工事高の減少(3,227億円→3,133億円) ・総利益率の低下(32.2%→31.1%)	△30.0億円 △33.8億円
不動産事業総利益 ＜+50億円＞	・一括借上事業 利益増加 ・原状回復・営繕工事増加 ・不動産仲介事業 利益増加 ・家賃保証事業 利益増加 ・大東建託リーシング 利益増加 (入居者向け保険業務の移管)	+25.9億円 +5.6億円 +5.6億円 +9.8億円 +4.7億円
その他事業総利益 ＜+7億円＞	・海外ホテル事業 利益増加 ・ガスパル 利益増加 ・大東エナジー 利益減少 ・大東建託 利益減少 (入居者向け保険業務の移管)	+9.4億円 +4.8億円 △3.2億円 △4.7億円
販管費 ＜△27億円＞	・ヒルトンホテル取得による人件費・経費増加 ・新システム開発およびソフトウェア償却費増加 ・その他人件費・経費増加	△6.6億円 △15.4億円 △5.0億円

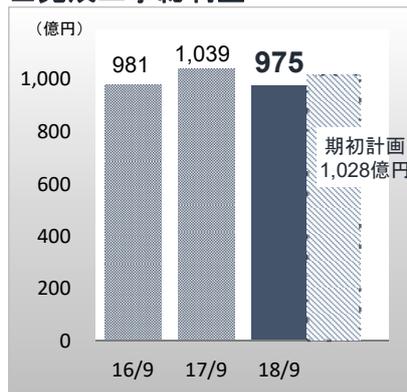
(単位：億円)

	2017/9	2018/9	(前年同期比)
完成工事高	3,227	3,133	(△2.9%)
完成工事総利益	1,039	975	(△6.2%)
営業利益	600	540	(△10.0%)

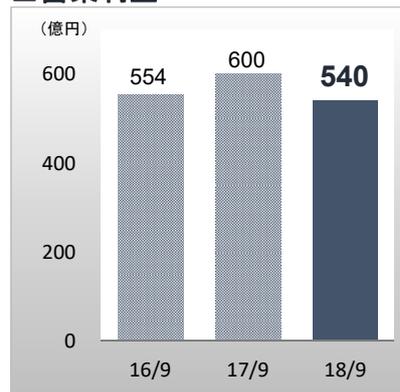
■完成工事高・進行基準



■完成工事総利益



■営業利益



損益

建設セグメント②

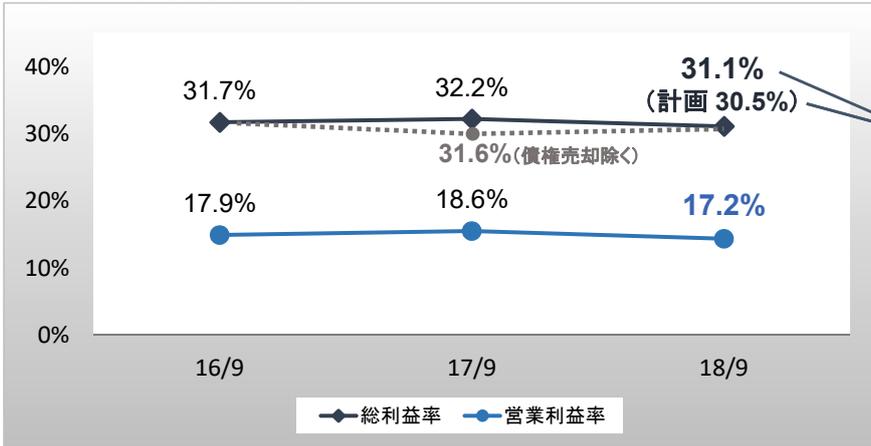
セグメント別損益（建設事業）

	2017/9	2018/9	(前年同期との差)
総利益率	32.2%	31.1%	(△1.1p)
営業利益率	18.6%	17.2%	(△1.4p)

前期差異 △1.1p内訳

- ① 労務費 ±0.0p
- ② 資材費 △0.3p
- ③ 為替・輸入資材 △0.2p
- ④ 繰延利益の戻し (貸付債権売却) △0.6p

■ 総利益率・営業利益率



計画差異 +0.6p内訳

- ① 労務費 +0.6p
- ② 資材費 ±0.0p
- ③ 為替・輸入資材 ±0.0p
- ④ 繰延利益の戻し (貸付債権売却) ±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)

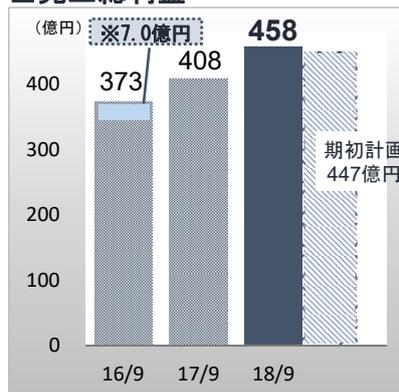
	2017/9	2018/9	(前年同期比)
売上高	4,324	4,598	(+6.3%)
売上総利益	408	458	(+12.4%)
営業利益	204	245	(+19.9%)

※入居者向け保険業務の移管による利益増加

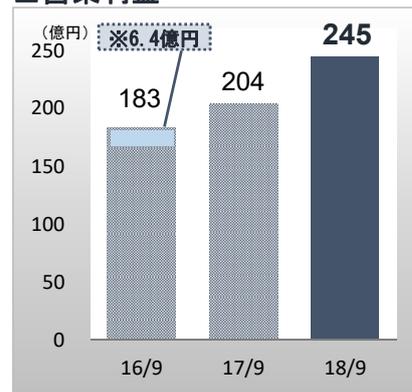
■ 売上高



■ 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

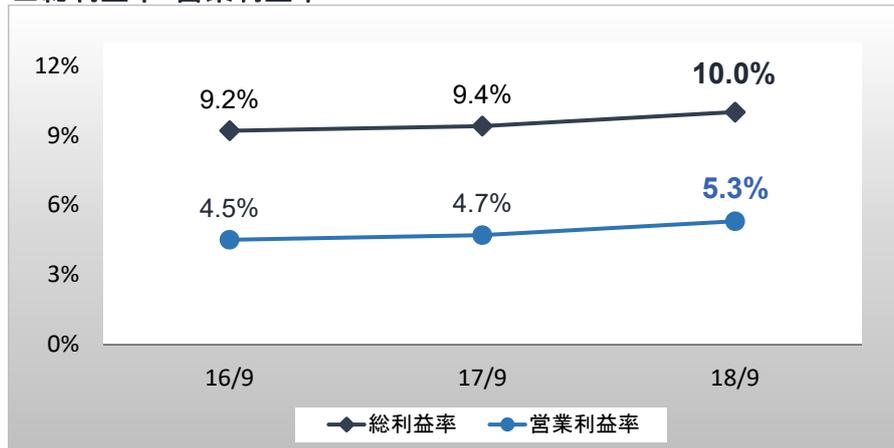
損益

不動産セグメント②

セグメント別損益（不動産事業）

	2017/9	2018/9	(前年同期との差)
総利益率	9.4%	10.0%	[+0.6p]
営業利益率	4.7%	5.3%	[+0.6p]

■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）

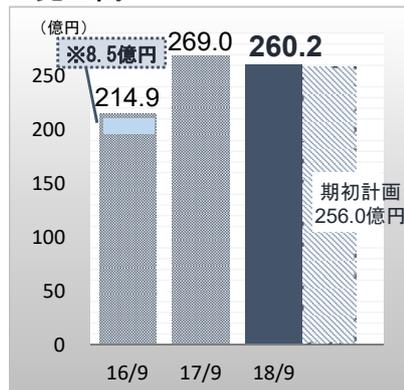
(単位：億円)

	2017/9	2018/9	(前年同期比)
売上高	269.0	260.2	(△3.3%)
売上総利益	95.2	102.4	(+7.5%)
営業利益	52.1	48.8	(△6.5%)

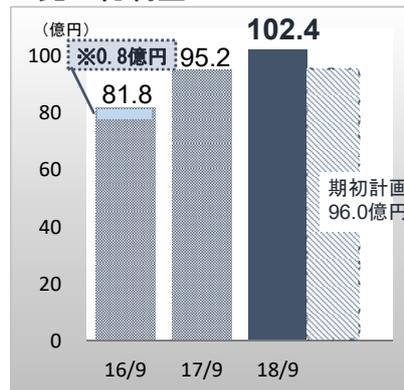
■主な増減理由

- ・大東エナジー事業縮小
- ・海外ホテル事業拡大
- ・保険手数料収入減少
(入居者向け保険業務の移管)

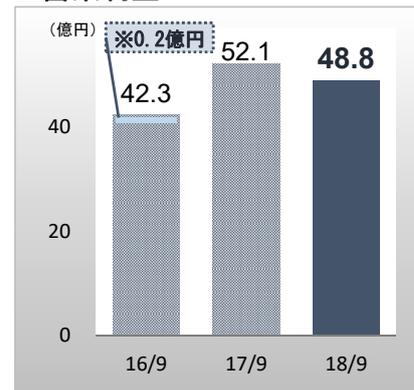
■売上高



■売上総利益



■営業利益



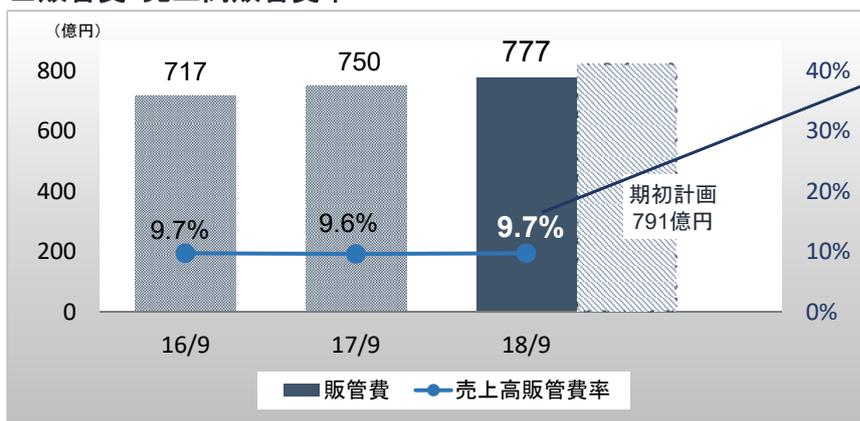
※ケアパートナーの決算期変更（2月→3月）による増加分

(単位：億円)

	2017/9	2018/9	(前年同期比)
販管費	750	777	(+3.6%)
売上高販管費率	9.6%	9.7%	[+0.1p]

[] : 前年同期との差

■ 販管費・売上高販管費率



前期差異 +27億円内訳

- ①人件費 +3.3億円
- ②広告宣伝費 ±0.0億円
- ③ビルン行(人件費・経費) +6.6億円
- ④システム開発・ソフトウェア償却 +15.4億円
- ⑤その他 +1.7億円

(単位：億円)

2017年9月末

2018年3月末

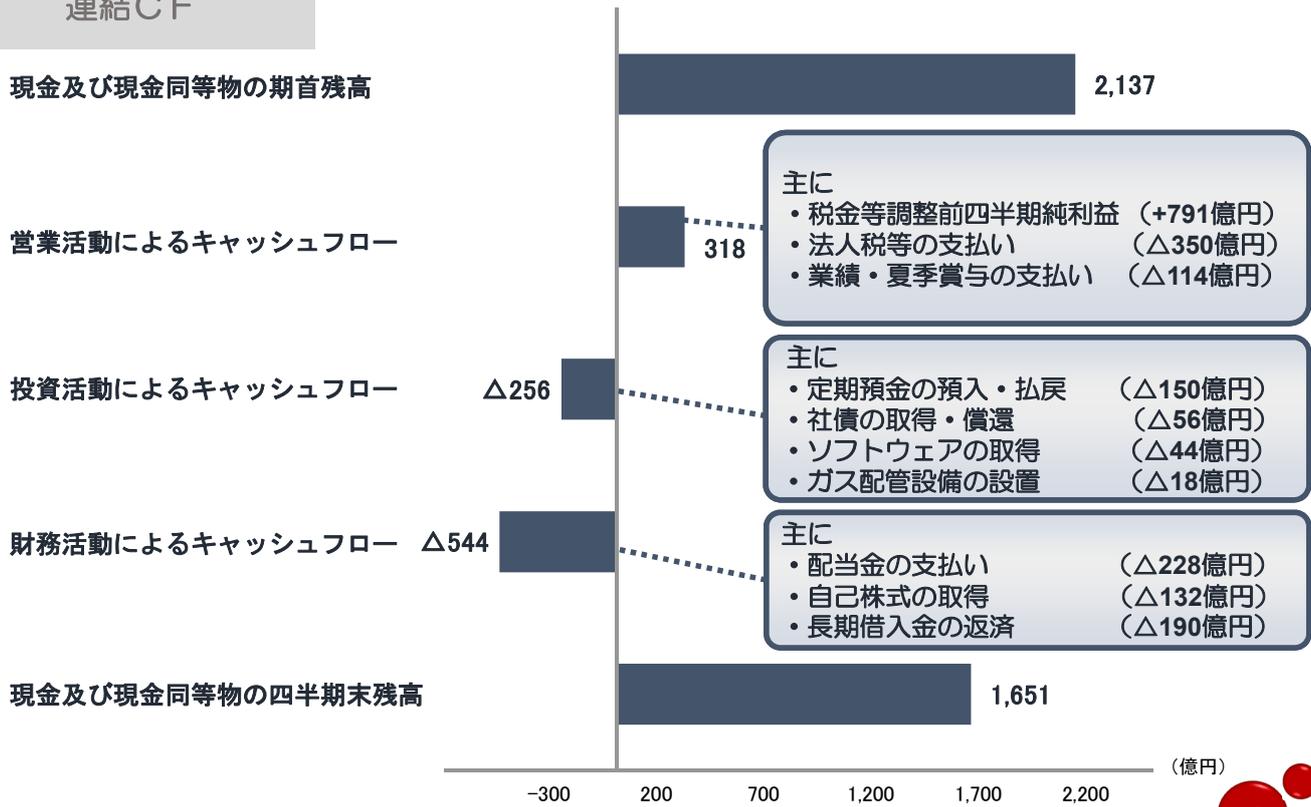
2018年9月末

項目	2017年9月末	2018年3月末	2018年9月末
流動資産	4,521	5,098 (+577)	4,950 (△148)
流動負債	2,837	2,962 (+125)	2,723 (△239)
固定負債	1,688	2,497 (+809)	2,457 (△40)
負債合計	4,525	5,459 (+934)	5,180 (△279)
固定資産	2,965	3,331 (+366)	3,398 (+67)
純資産	2,961	2,970 (+9)	3,168 (+198)
資産合計	7,487	8,429 (+942)	8,349 (△80)
負債純資産合計	7,487	8,429 (+942)	8,349 (△80)

自己資本比率	40.0%
1株当たり純資産	3,969.75円
1株当たり四半期純利益	740.39円

自己資本比率	35.6%
1株当たり純資産	4,002.51円
1株当たり当期純利益	1,165.29円

自己資本比率	38.2%
1株当たり純資産	4,297.36円
1株当たり四半期純利益	732.98円



Ⅱ. 主要指標の実績

Key Figures

受注関連

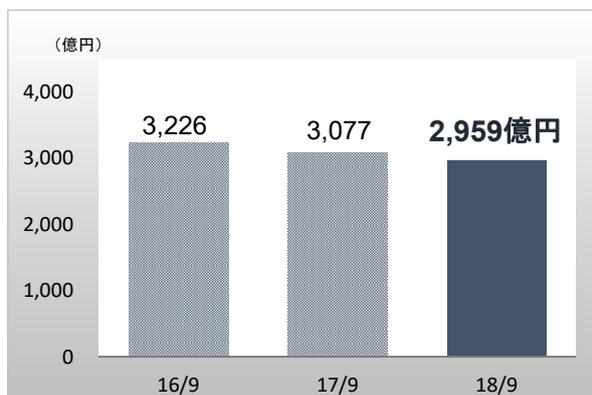
受注高と受注工事残高の推移

受注高
受注工事残高

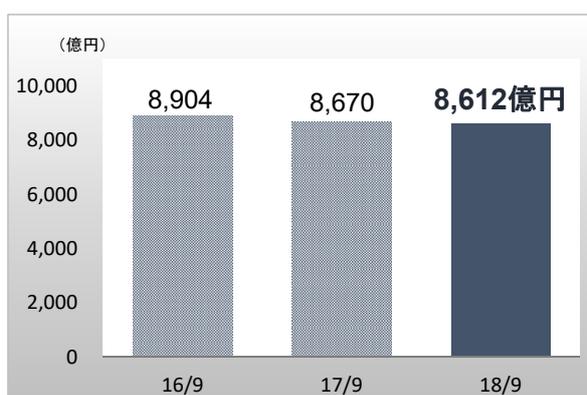
◆受注高 2,959億円 (前年同期比 $\Delta 3.8\%$)

◆受注工事残高 8,612億円 (前年同期比 $\Delta 0.7\%$)

受注高



受注工事残高



15

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

受注関連

地域別の受注高

地域別受注高

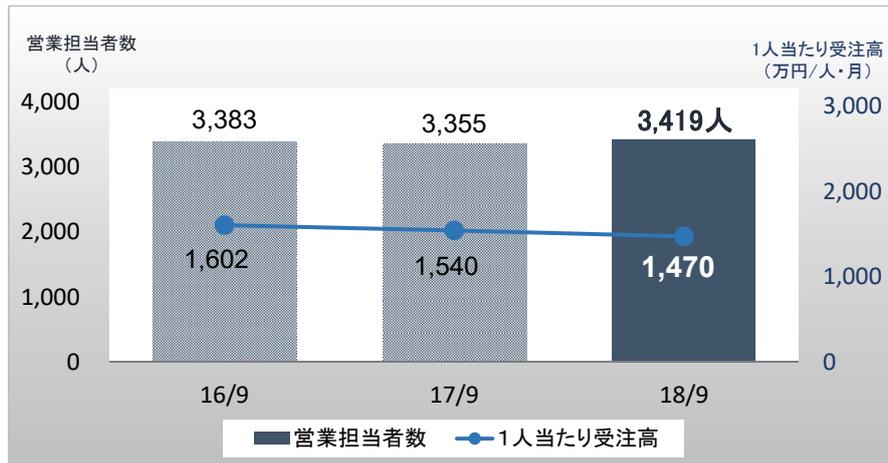


16

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

◆営業担当者数〈9月末〉 3,419人 (前年同期比 +64人)

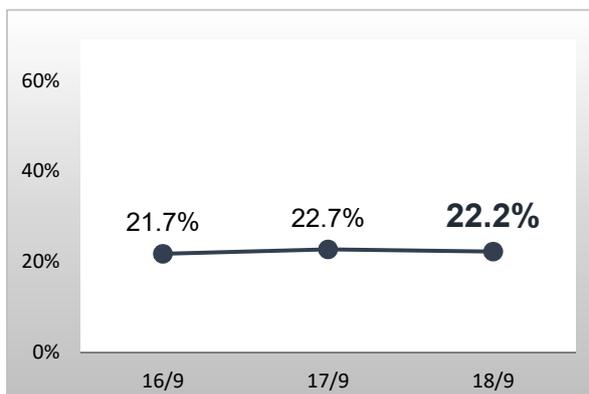
◆1人当たり受注高 1,470万円/月 (前年同期比 △70万円)



◆中層比率 22.2% (前年同期比 △0.5p)

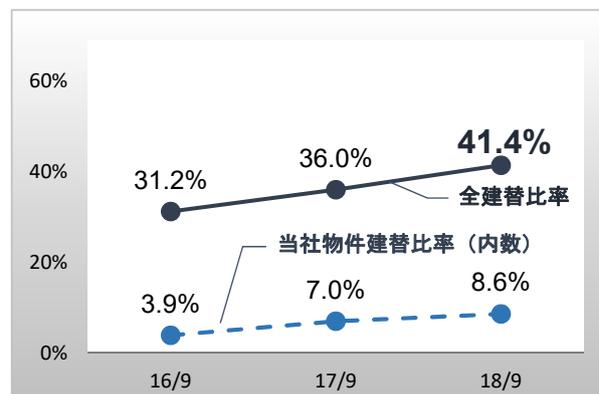
◆建替比率 41.4% (前年同期比 +5.4p)

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 10,433万円 (前年同期比 +474万円)

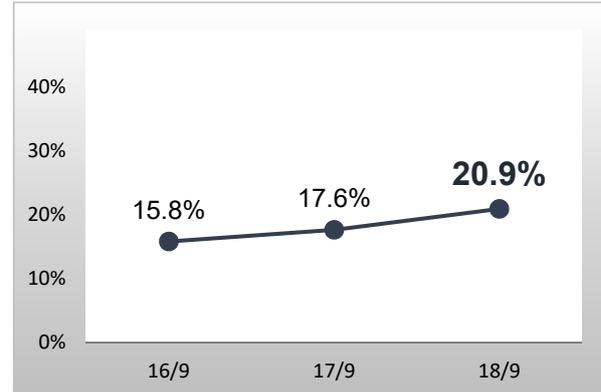
◆キャンセル率 20.9% (前年同期比 +3.3p)

受注単価 ※1

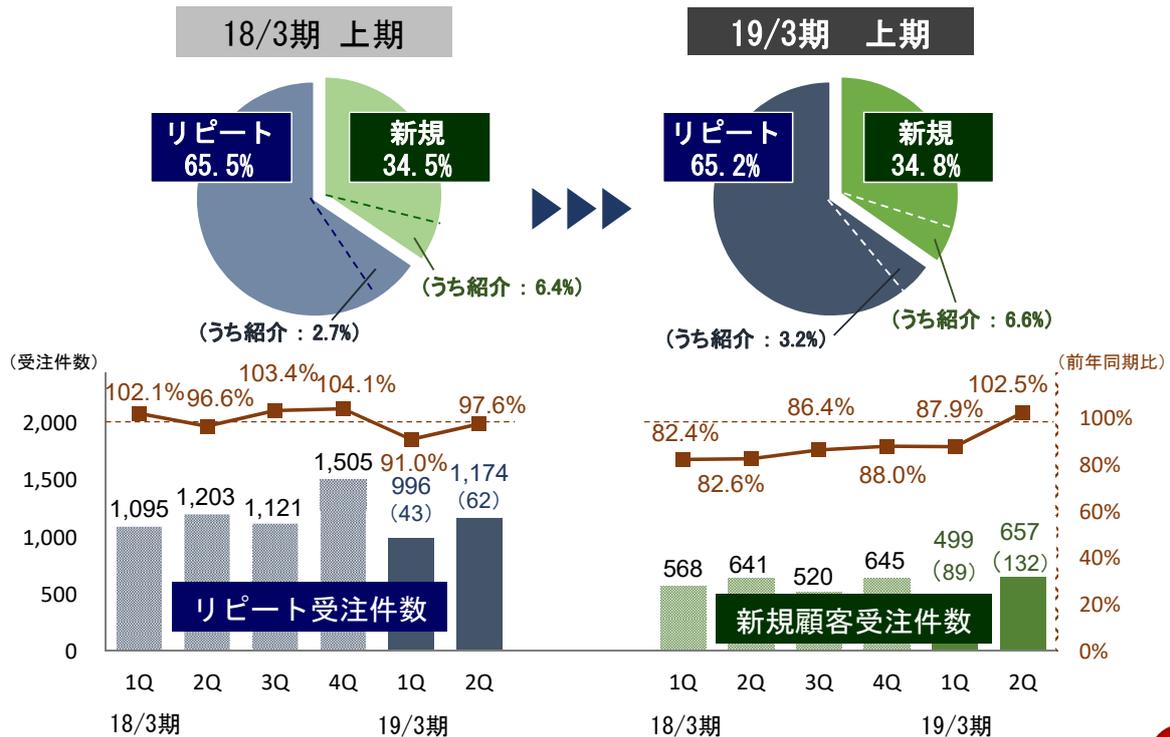


※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

キャンセル率※2



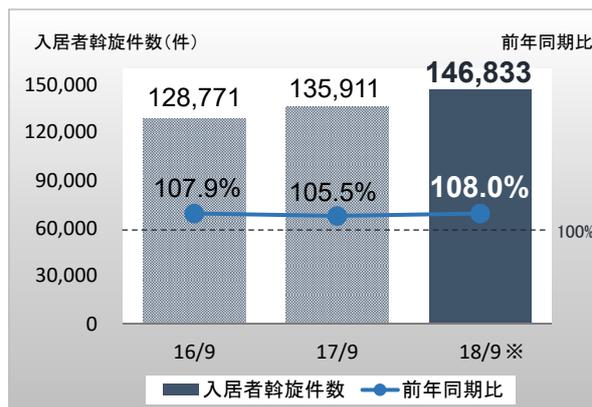
※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額
受注額=新規受注金額-キャンセル金額



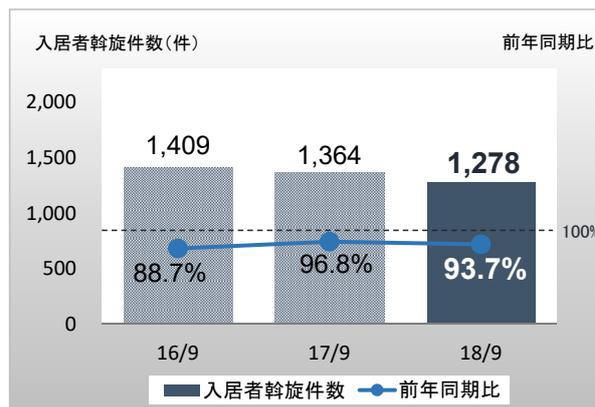
入居者斡旋件数

◆入居者斡旋件数	148,111件(前年同期比	+7.9%)
●居住用	146,833件(前年同期比	+8.0%)
●事業用	1,278件(前年同期比	△6.3%)
◆入居者斡旋計画<通期>	304,500件(前期比	+2.9%)

居住用



事業用

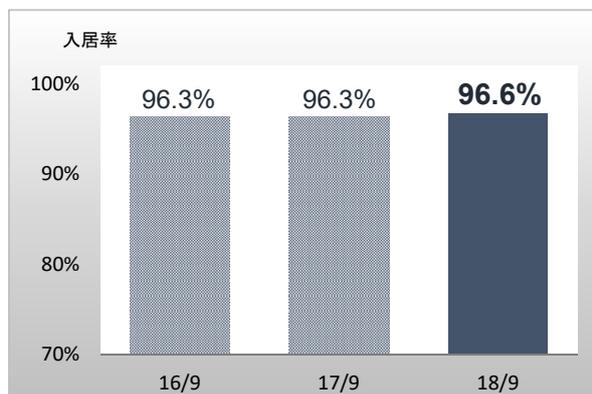


※他社管理建物の斡旋件数含む

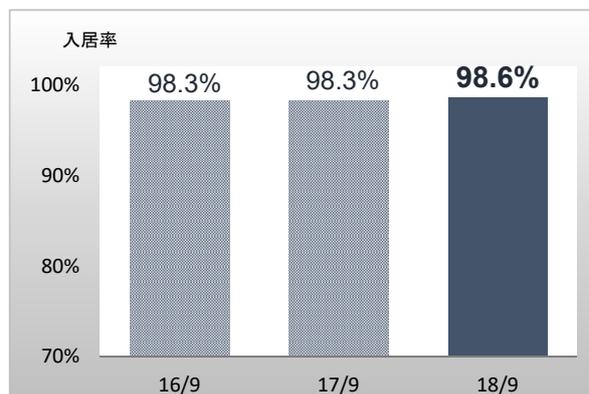
入居率①

◆居住用入居率	96.6% (前年同月比 +0.3p)
◆事業用入居率	98.6% (前年同月比 +0.3p)

居住用



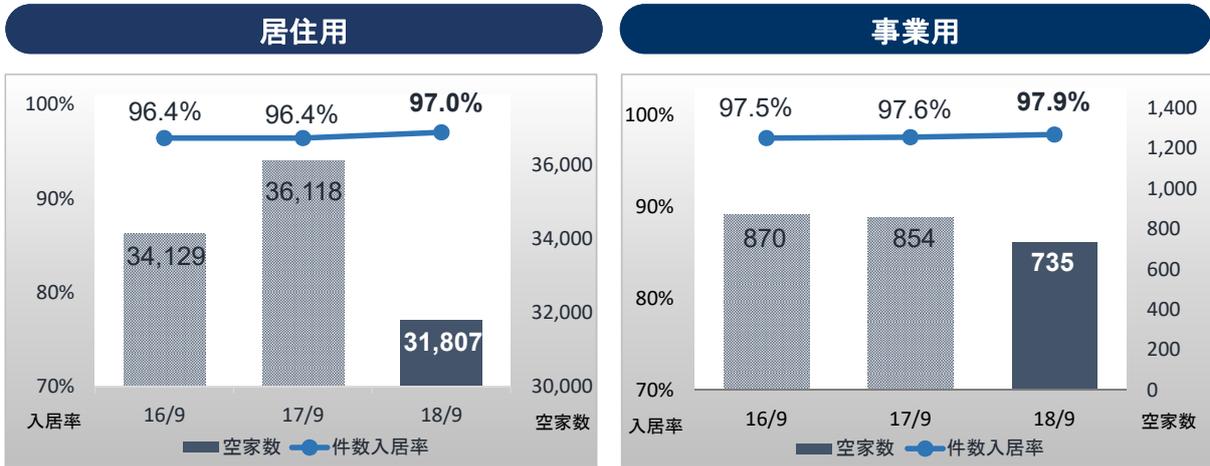
事業用



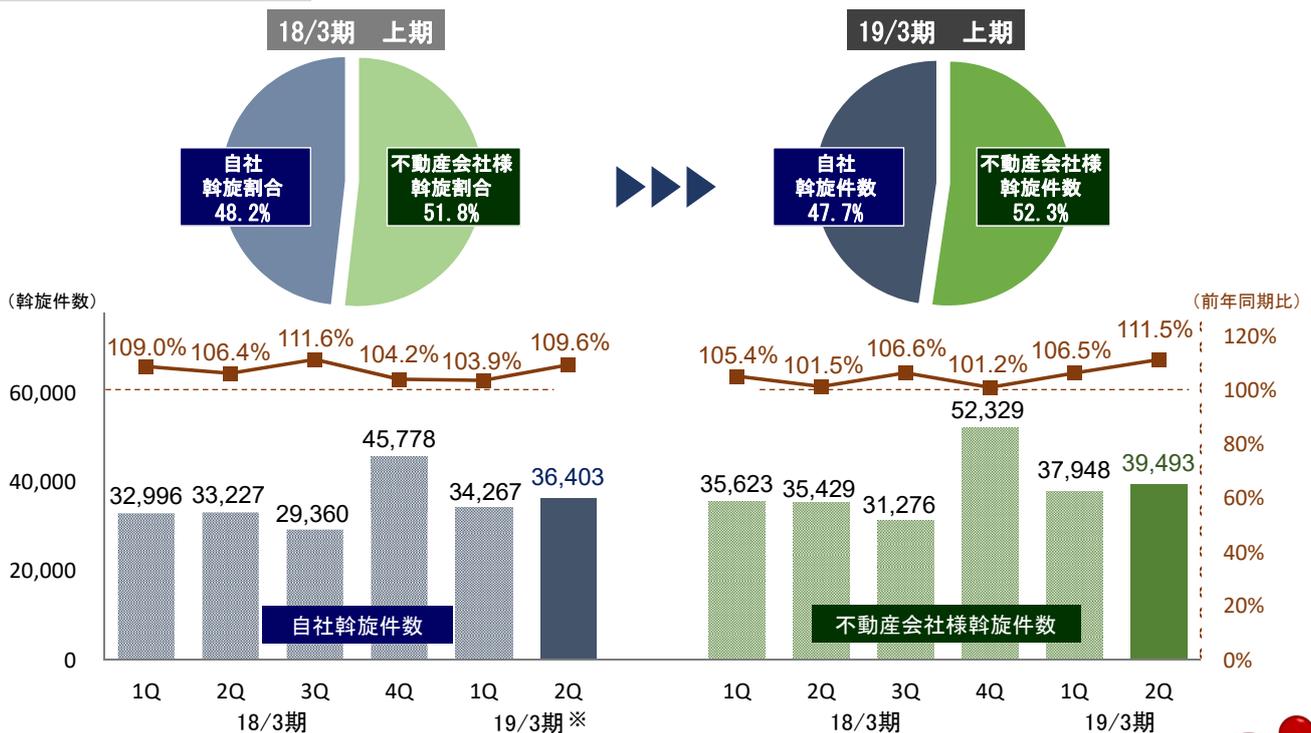
※家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

◆居住用件数入居率 97.0%（前年比 +0.6p）

◆事業用件数入居率 97.9%（前年比 +0.3p）



※件数入居率 = 1 - (空室数 / 管理戸数)

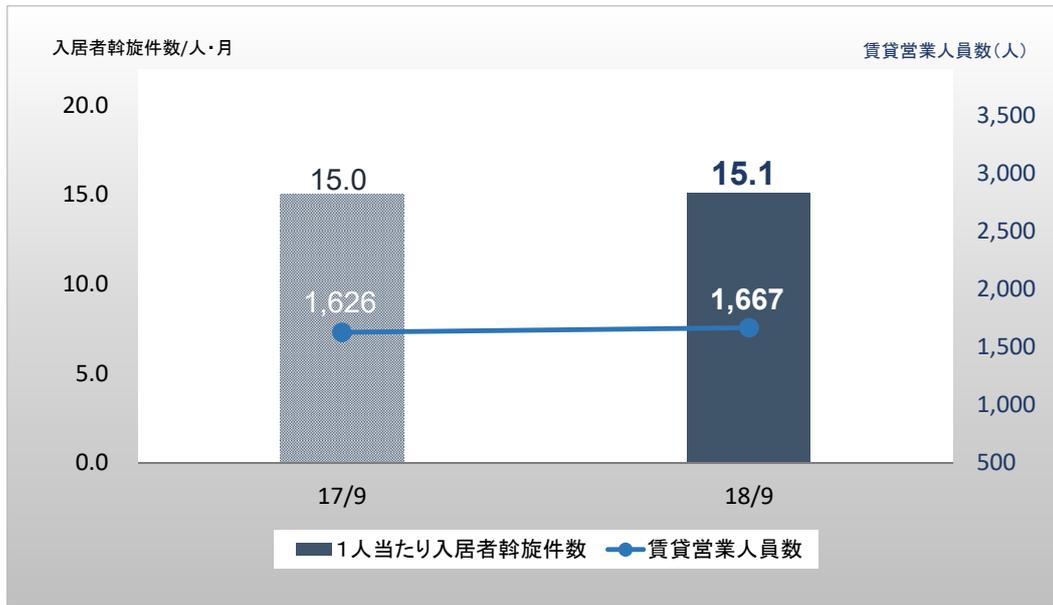


※他社管理建物の斡旋件数含む

入居斡旋関連

入居者斡旋効率

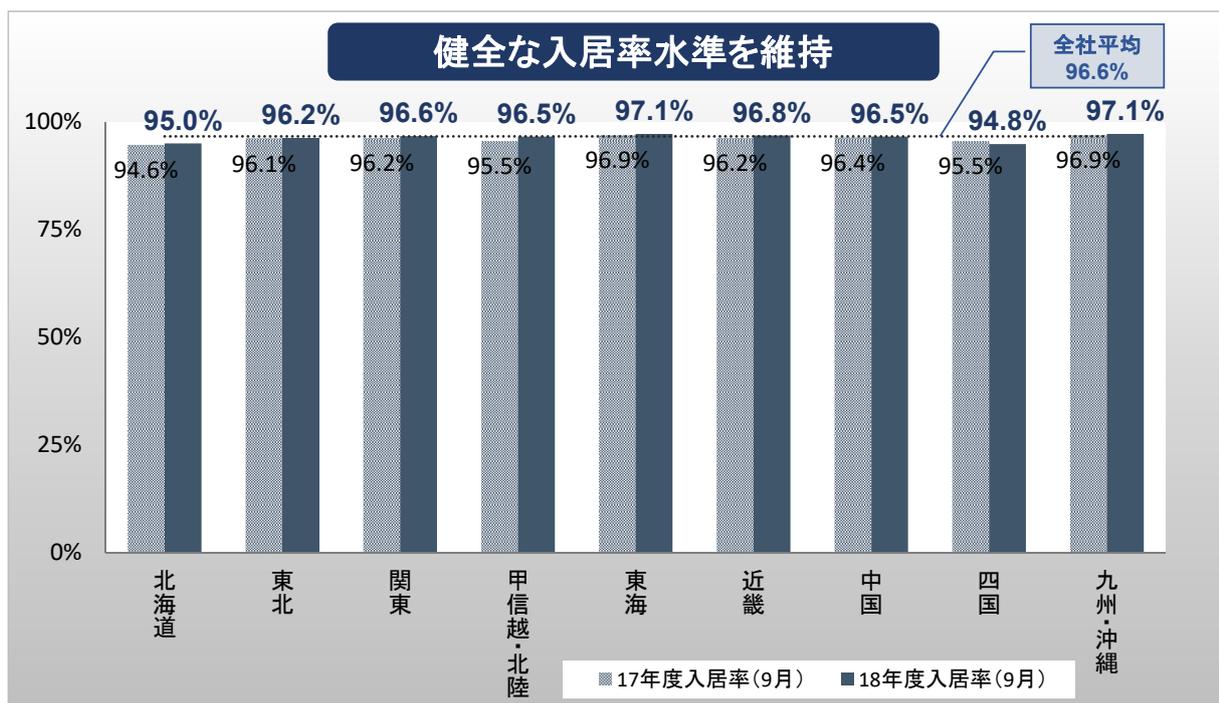
1人当たり入居者斡旋件数の推移



入居斡旋関連

地域別入居率

地域別家賃ベース入居率（9月：居住用）



Ⅲ. 通期見通し

Financial Forecasts

27

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

通期見通し

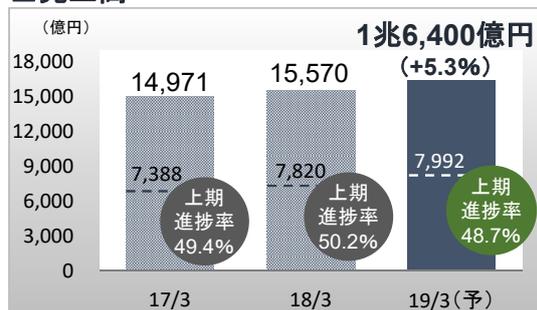
連結PL

損益見通し

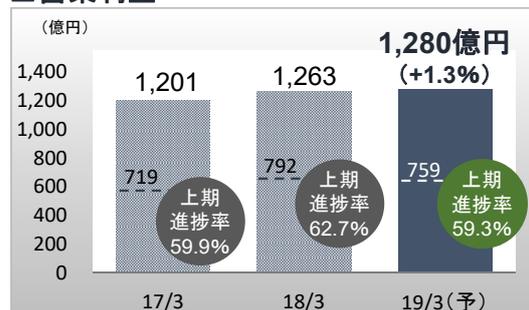
通期では増収増益を計画

() : 前年同期比

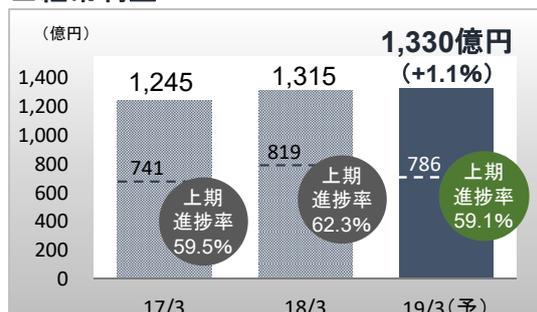
■売上高



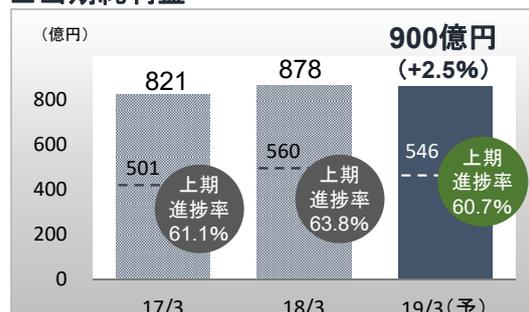
■営業利益



■経常利益



■当期純利益*

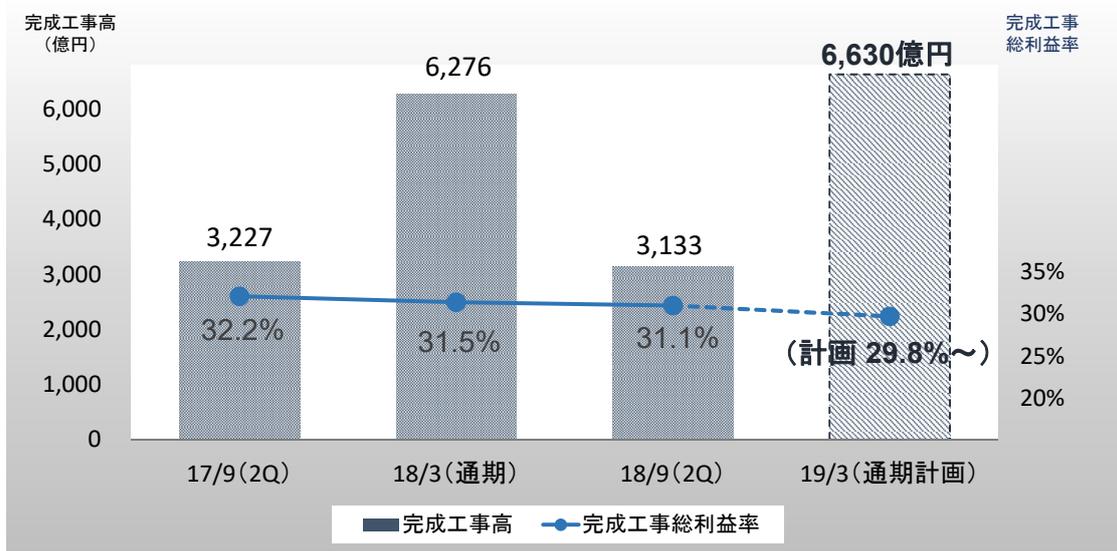


※親会社株主に帰属する当期純利益

28

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

◆完成工事高計画<通期> 6,630億円 (前期比 +4.5%)



◆受注高・受注工事残高計画

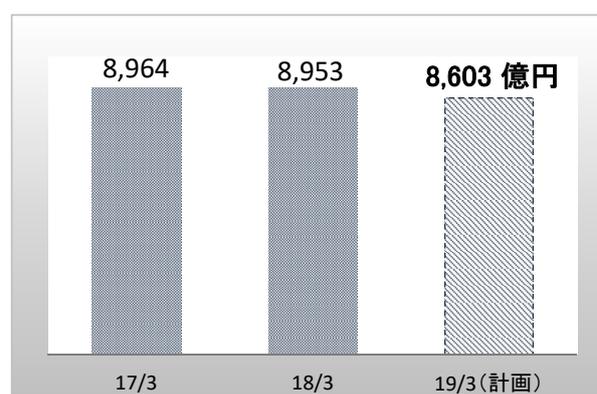
●受注高<通期> (期初計画6,830億円) ▶ 6,550億円 (前期比 +0.6%)

●受注工事残高<19/3期末> 8,603億円 (前期比 △3.9%)

受注高



受注工事残高



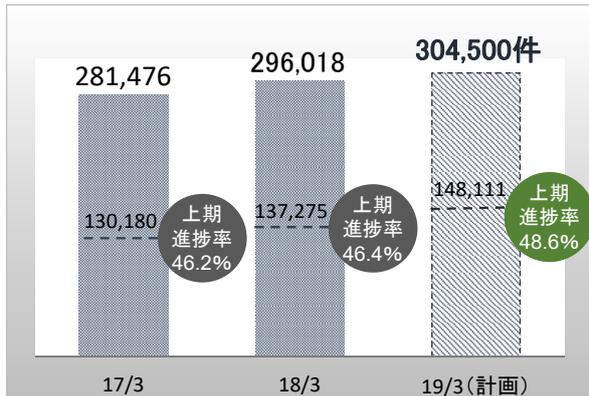
◆入居者斡旋計画<通期> 304,500件 (前期比 +2.9%)

◆入居率計画<3月>

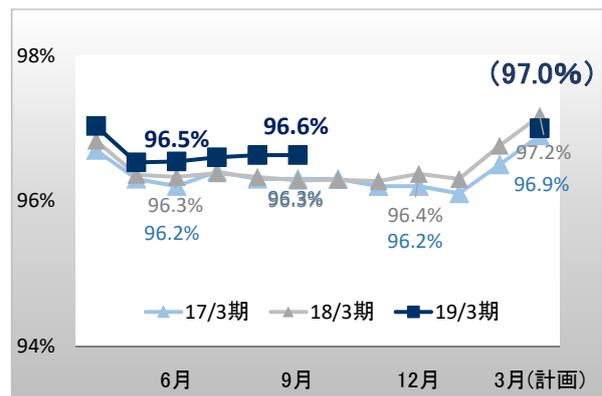
●居住用 97.0% (前期比 Δ0.2p)

●事業用 98.4% (前期比 ±0.0p)

入居者斡旋件数



入居率(居住用)



IV. 株主還元

Shareholders return

2018年3月期 株主還元



2019年3月期 株主還元

- 中間配当 297円(前期比 +18円増配) <11月16日支払予定>
- 年間配当<計画> 595円(前期比 +12円増配)

V. トピックス

Topics

建設・住宅・不動産部門で8回連続9回目の1位を獲得

ディスクロージャー
2018年度 優良企業



公益社団法人
SAAJ 日本証券アナリスト協会
The Securities Analysts Association of Japan



▲表彰式の様子

これまでの順位

年度	順位
2018年度	第1位
2017年度	第1位
2015年度	第1位
2014年度	第1位
2013年度	第1位
2012年度	第1位
2010年度	第1位
2009年度	第1位
2008年度	第2位
2007年度	第3位
2006年度	第1位

※2011年度および2016年度は、
建設・住宅・不動産部門での評価は休止

VI. 資料集

Appendix

セグメント別の損益<19/3期>

《建設事業》

(単位：百万円)

	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年同期比	19/3期計画	計画増減率
完成工事高	322,701	313,365	△2.9%	663,000	+5.6%
完成工事総利益	103,984	97,584	△6.2%	197,300	△0.1%
(完成工事総利益率)	32.2%	31.1%	△1.1p	29.8%	△1.7p
営業利益	60,088	54,054	△10.0%	105,800	△3.1%
(営業利益率)	18.6%	17.2%	△1.4p	16.0%	△1.4p

《不動産事業》

(単位：百万円)

	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年同期比	19/3期計画	計画増減率
不動産事業売上高	432,465	459,831	+6.3%	920,000	+5.6%
不動産事業総利益	40,802	45,854	+12.4%	83,500	+5.6%
(不動産事業総利益率)	9.4%	10.0%	+0.6p	9.1%	±0.0p
営業利益	20,474	24,548	+19.9%	37,100	+11.0%
(営業利益率)	4.7%	5.3%	+0.6p	4.0%	+0.2p

《その他の事業》

(単位：百万円)

	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年同期比	19/3期計画	計画増減率
その他の事業売上高	26,902	26,022	△3.3%	57,000	△1.7%
その他の事業総利益	9,528	10,247	+7.5%	22,400	9.5%
(その他の事業総利益率)	35.4%	39.4%	+4.0p	39.3%	+4.0p
営業利益	5,219	4,881	△6.5%	11,700	+7.5%
(営業利益率)	19.4%	18.8%	△0.6p	20.5%	+1.7p

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

37

単体の損益<19/3期>

(単位：百万円)

	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年同期比	19/3期計画
売上高	328,137	316,390	△3.6%	665,600
建設事業	322,697	314,604	△2.5%	663,000
不動産事業等	5,440	1,786	△67.2%	2,600
売上総利益	103,625	99,849	△3.6%	196,500
建設事業	102,055	98,923	△3.1%	194,800
不動産事業等	1,569	926	△41.0%	1,700
販管費	58,151	59,495	+2.3%	134,500
営業利益	45,474	40,353	△11.3%	62,000
経常利益	64,879	86,452	+33.3%	95,000
当期純利益	49,596	73,921	+49.0%	72,900

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

38

主要子会社の損益（建設事業）＜19/3期＞

（単位：百万円）

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	3,845	3,426	△10.9%	8,300	2,406	2,380	△1.1%	5,014
売上総利益	88	155	+76.8%	312	135	134	△1.0%	281
販管費	64	65	+2.6%	144	39	38	△1.7%	79
営業利益	23	89	+274.7%	168	96	95	△1.7%	202
経常利益	60	125	+108.3%	245	96	94	△1.7%	219
当期純利益	39	93	+137.6%	245	62	54	△13.7%	140

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

39

不動産事業 売上構成＜19/3期＞

（単位：百万円）

	17/3期 2Q		18/3期 2Q		19/3期 2Q		前年同期比
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	
一括借上※1	372,623	(91.3%)	394,153	(91.1%)	416,893	(90.7%)	+5.8%
営繕工事	14,047	(3.4%)	14,502	(3.4%)	16,666	(3.6%)	+14.9%
不動産仲介	8,055	(2.0%)	7,707	(1.8%)	8,424	(1.8%)	+9.3%
家賃保証事業	4,845	(1.2%)	5,187	(1.2%)	6,192	(1.4%)	+19.4%
電力事業	3,498	(0.9%)	4,314	(1.0%)	4,327	(0.9%)	+0.3%
賃貸事業※2	3,133	(0.8%)	2,995	(0.7%)	3,196	(0.7%)	+6.7%
その他	1,878	(0.4%)	3,604	(0.8%)	4,130	(0.9%)	+14.6%
合計	408,083	(100.0%)	432,465	(100.0%)	459,831	(100.0%)	+6.3%

※1 賃貸経営受託システムにおける大東建託パートナーズによるサブリース契約

※2 主に品川イーストワンタワー

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

40

主要子会社の損益（不動産事業-1）＜19/3期＞

（単位：百万円）

	不動産事業							
	大東建託パートナーズ※1				大東建託リーシング※2			
	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	417,700	441,739	+5.8%	881,700	5,504	10,467	+90.2%	21,700
売上総利益	32,943	35,766	+8.6%	62,300	2,271	4,493	+97.8%	9,400
販管費	9,394	10,078	+7.3%	21,800	1,239	2,758	+122.6%	7,200
営業利益	23,548	25,687	+9.1%	40,500	1,032	1,734	+68.0%	2,200
経常利益	28,240	30,190	+6.9%	45,600	1,033	2,032	+96.7%	3,000
当期純利益	20,750	21,851	+5.3%	32,400	655	965	+47.2%	2,000

※1 2017年4月1日より、「大東建物管理株式会社」から社名変更

※2 2016年11月設立、2017年5月下旬より本格的に活動開始

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

41

主要子会社の損益（不動産事業-2）＜19/3期＞

（単位：百万円）

	不動産事業							
	ハウスリーブ				ハウスコム			
	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	5,187	6,192	+19.4%	12,732	4,909	5,268	+7.3%	11,355
売上総利益	4,858	5,835	+20.1%	11,745	4,780	4,956	+3.7%	10,909
販管費	1,384	1,543	+11.5%	3,852	4,454	4,691	+5.3%	9,813
営業利益	3,474	4,291	+23.5%	7,893	325	264	△18.7%	1,096
経常利益	3,476	4,295	+23.6%	7,897	329	266	△19.1%	1,344
当期純利益	2,350	3,042	29.4%	5,479	206	169	△18.0%	880

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

42

主要子会社の損益（金融事業）＜19/3期＞

（単位：百万円）

	金融事業											
	大東ファイナンス				少額短期保険ハウスガード				D.T.C			
	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	757	842	+11.1%	1,322	1,081	1,295	+19.8%	2,829	1,675	1583	△5.5%	3,359
売上総利益	593	733	+23.7%	1,148	525	523	△0.3%	1,323	667	699	+4.7%	1,351
販管費	76	98	+28.1%	179	401	477	18.9%	1,072	9	8	△6.4%	15
営業利益	516	635	+23.0%	968	123	45	△62.8%	250	658	690	+4.9%	1,335
経常利益	516	635	+23.0%	969	123	45	△62.8%	250	469	690	+47.3%	1,335
当期純利益	349	438	+25.5%	672	109	86	△21.2%	237	469	690	+47.3%	1,335

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

43

主要子会社の損益（その他事業-1）＜19/3期＞

（単位：百万円）

	その他事業(ガス供給事業・介護事業)							
	ガスパルグループ				ケアパートナー			
	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	10,664	11,444	+7.3%	27,231	5,844	6,122	+4.7%	11,736
売上総利益	4,547	5,017	+10.3%	11,873	800	751	△6.2%	1,173
販管費	3,176	3,327	+4.7%	7,032	455	500	+9.9%	1,023
営業利益	1,370	1,690	+23.4%	4,840	345	250	△27.5%	150
経常利益	1,268	1,492	+17.7%	4,425	345	242	△29.9%	150
当期純利益	924	843	△8.8%	3,070	218	180	△17.2%	103

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

44

主要子会社の損益（その他事業-2）＜19/3期＞

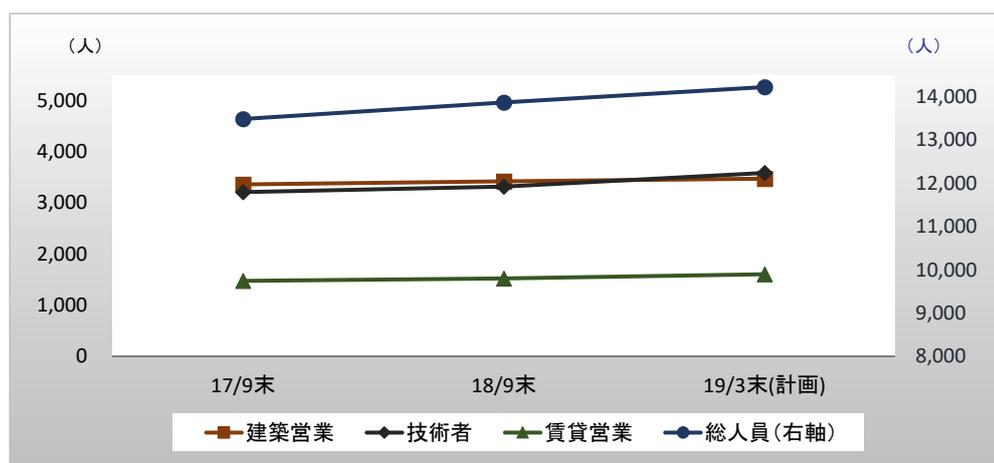
（単位：百万円）

	その他事業（電力供給事業・海外事業）											
	大東エナジー				DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD.				DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) II SDN. BHD.			
	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 2Q	19/3期 2Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	5,836	1,993	△65.8%	4,219	1,336	1,451	+8.6%	3,220	—	2,108	—	4,584
売上総利益	440	119	△72.9%	168	613	644	+5.0%	1,483	—	1,020	—	2,196
販管費	501	74	△85.2%	126	475	503	+6.0%	1,059	—	663	—	1,345
営業利益	△61	44	—	42	138	140	+1.5%	424	—	357	—	851
経常利益	△155	27	—	8	404	150	△62.8%	368	—	340	—	753
当期純利益	△155	25	—	8	404	122	△69.7%	341	—	266	—	609

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

45

職種別社員数の推移（主要3社）

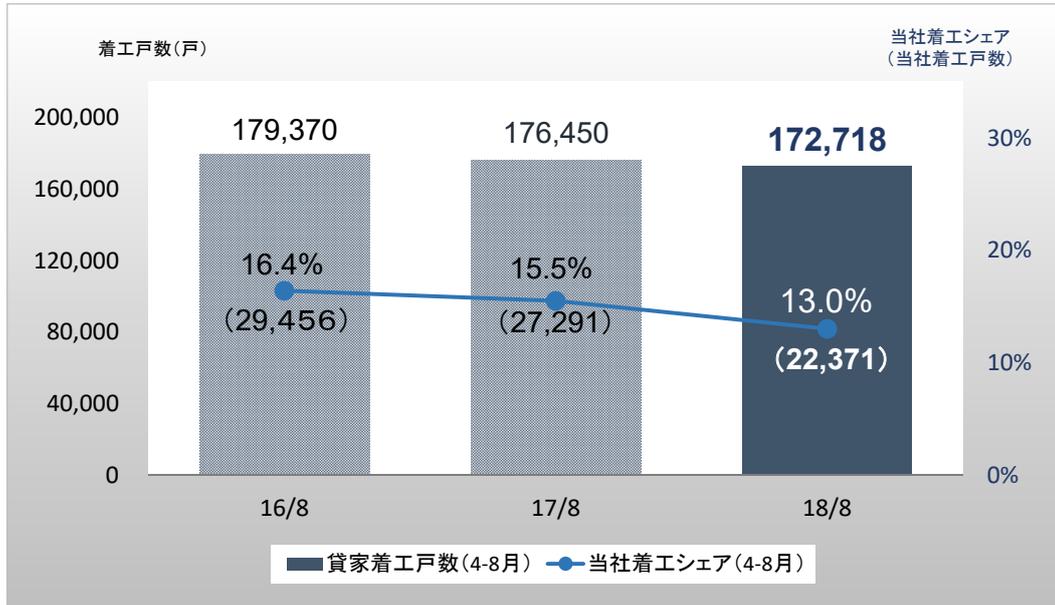


	17/9末	18/9末	(増減)	19/3末計画
総人員(主要3社)	13,480	13,860	+380	14,220
建築営業人員	3,355	3,419	+64	3,470
技術者	3,208	3,316	+108	3,580
賃貸営業人員	1,469	1,515	+46	1,600

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

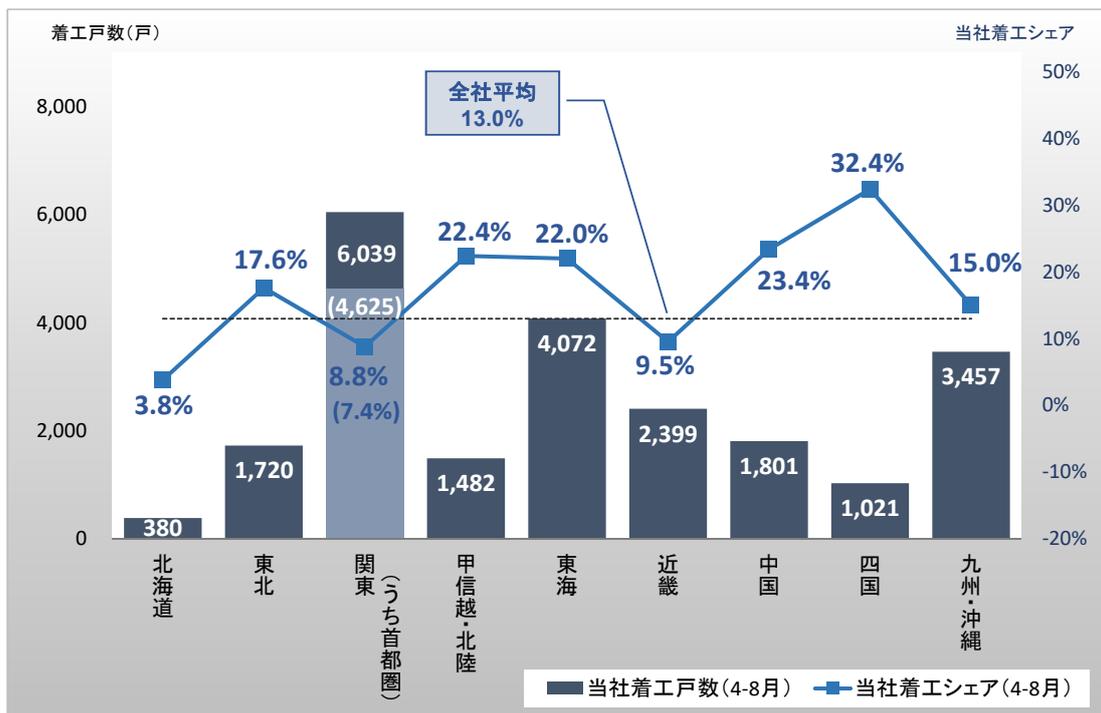
46

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

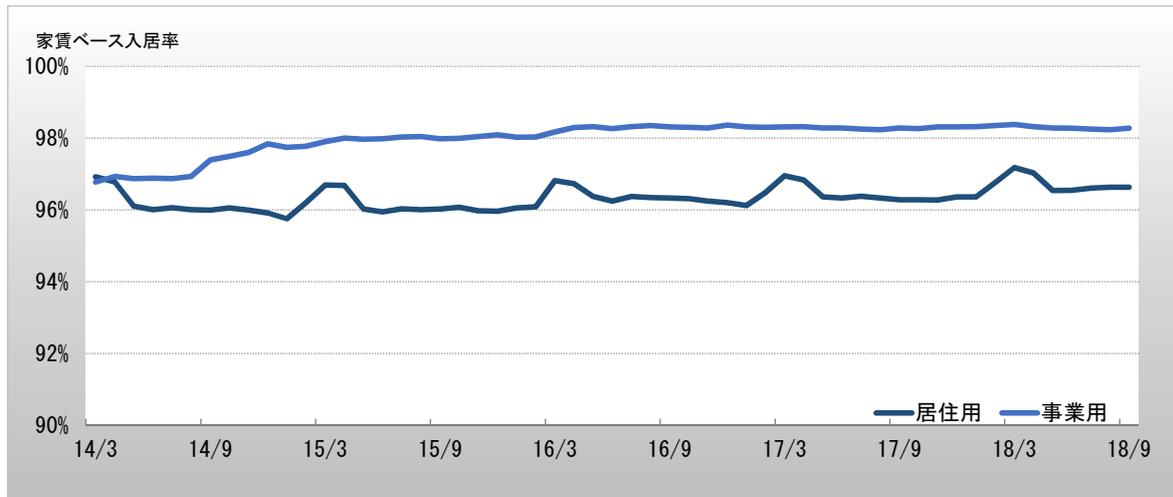


(国土交通省：住宅着工統計)

地域別の当社着工戸数と着工シェア



入居率（家賃ベース）の推移

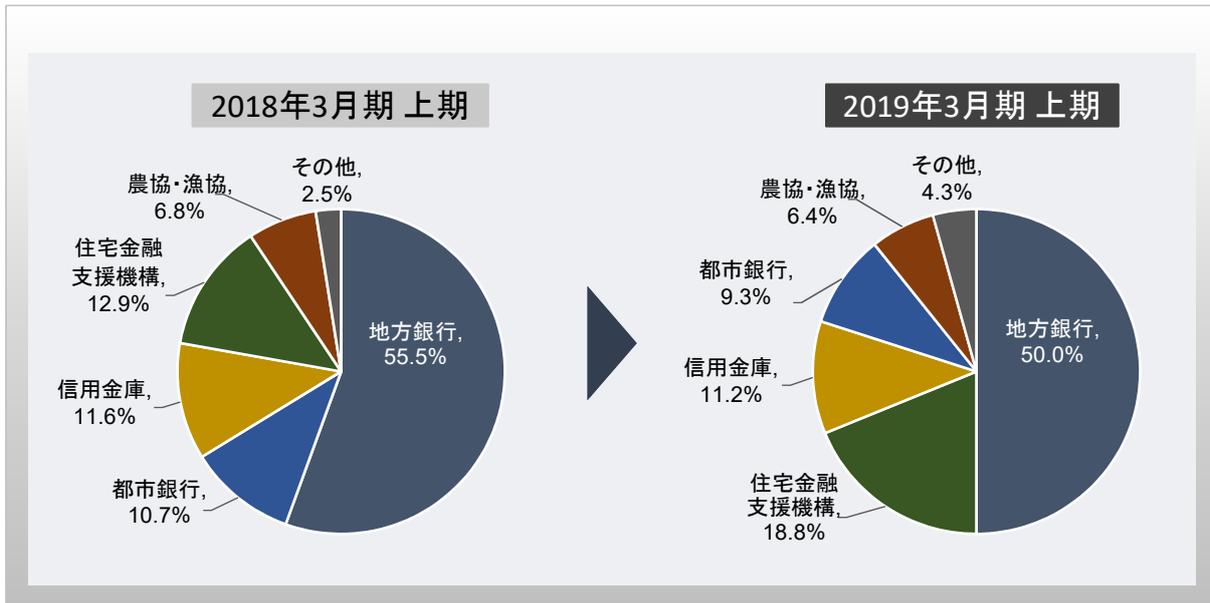


家賃ベース入居率	14/9	15/9	16/9	17/9	18/9	前年同月比
居住用(%)	96.0%	96.0%	96.3%	96.3%	96.6%	+0.3p
事業用(%)	97.4%	98.0%	98.3%	98.3%	98.6%	+0.3p

管理戸数・管理家賃総額の推移



建築資金調達先シェア(融資確定ベース)



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。