



大東建託株式会社

2019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, 2019



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

目次

I. 2019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	26
IV. トピックス	30
V. 資料集	33

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

I. 2019年3月期 第3四半期累計期間の実績

3Q Financial Results, Year ending March 2019

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

3

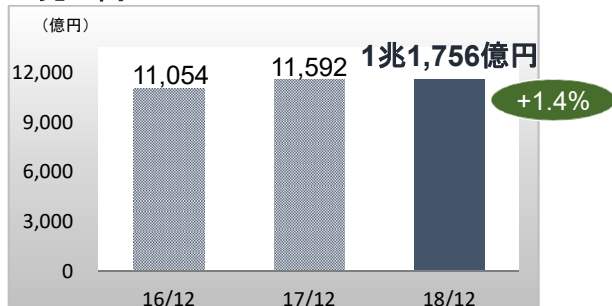
損益

連結PL

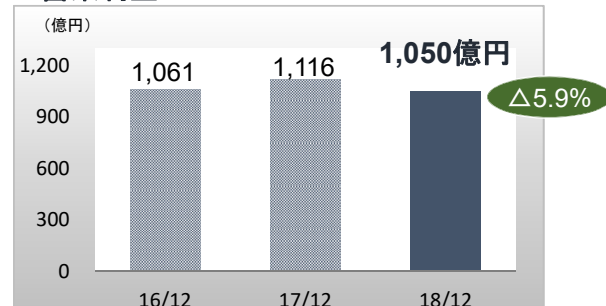
損益の状況

● : 前年同期比

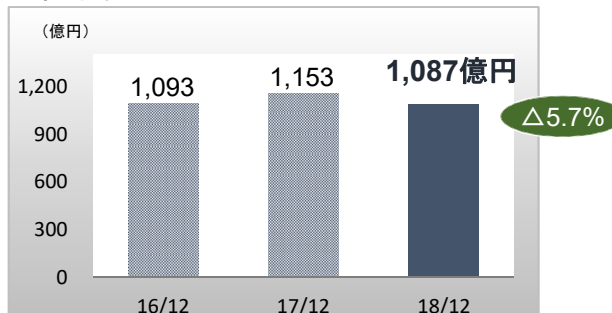
■売上高



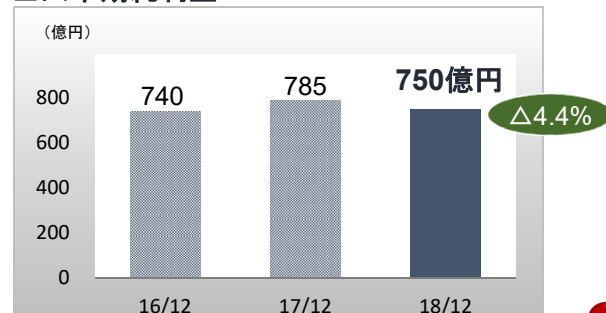
■営業利益



■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

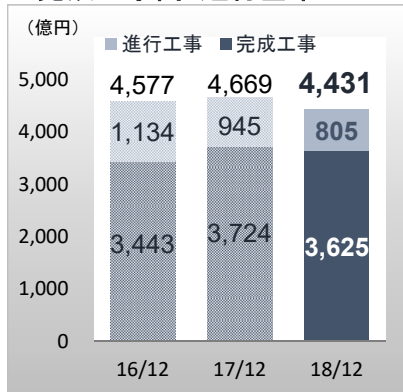
建設セグメント①

セグメント別損益（建設事業）

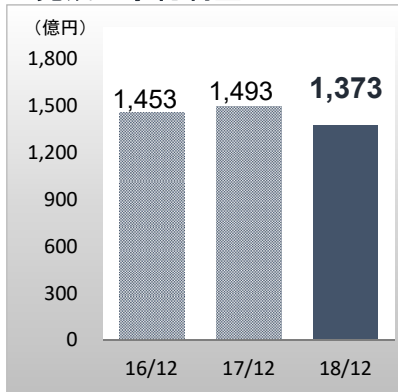
（単位：億円）

	2017/12	2018/12	（前年同期比）
完成工事高	4,669	4,431	（△5.1%）
完成工事総利益	1,493	1,373	（△8.0%）
営業利益	840	716	（△14.7%）

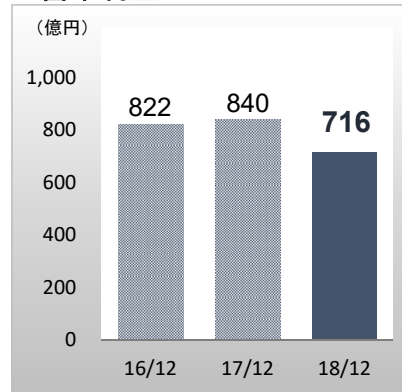
■完成工事高・進行基準



■完成工事総利益



■営業利益



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

5

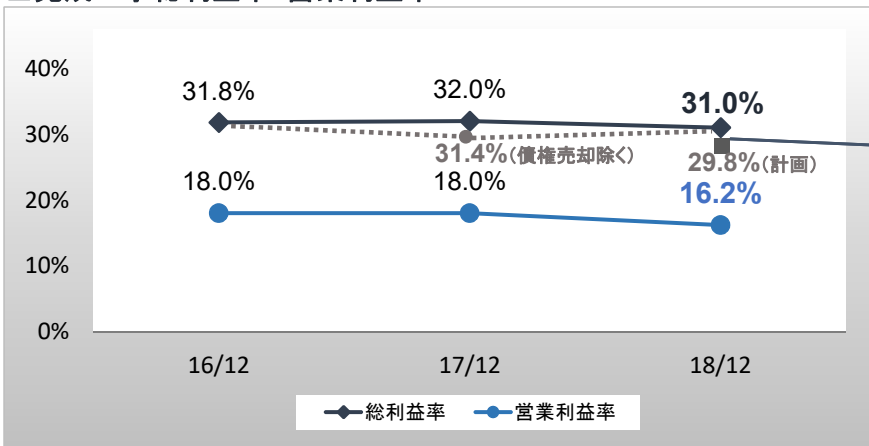
損益

建設セグメント②

セグメント別損益（建設事業）

	2017/12	2018/12	（前年同期との差）
完成工事総利益率	32.0%	31.0%	[△1.0p]
営業利益率	18.0%	16.2%	[△1.8p]

■完成工事総利益率・営業利益率



前期差異 △1.0p内訳

- ①労務費 ±0.0p
- ②資材費 △0.2p
- 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

計画差異 +1.2p内訳

- ①労務費 +1.2p
- ②資材費 ±0.0p
- ③為替・輸入資材 ±0.0p
- ④繰延利益の戻し ±0.0p

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

6

損益

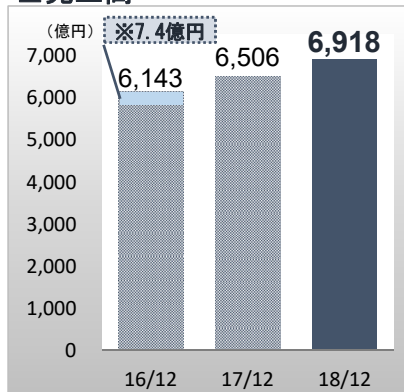
不動産セグメント①

セグメント別損益（不動産事業）

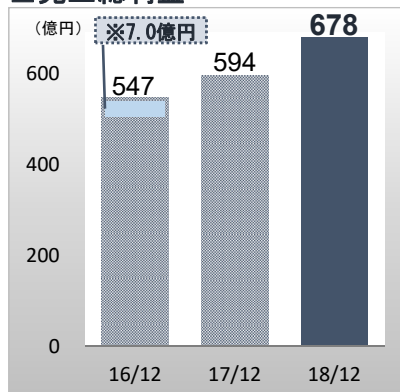
（単位：億円）

	2017/12	2018/12	（前年同期比）
売上高	6,506	6,918	（+6.3%）
売上総利益	594	678	（+14.2%）
営業利益	289	366	（+26.7%）

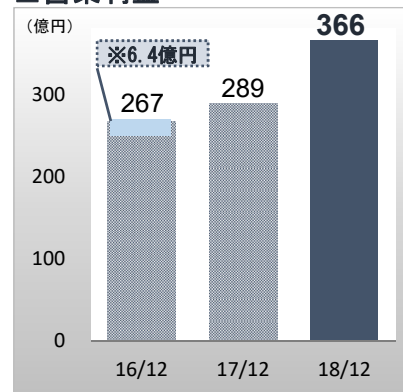
■売上高



■売上総利益



■営業利益



※ハウスの決算期変更（2月→3月）による増加分

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

7

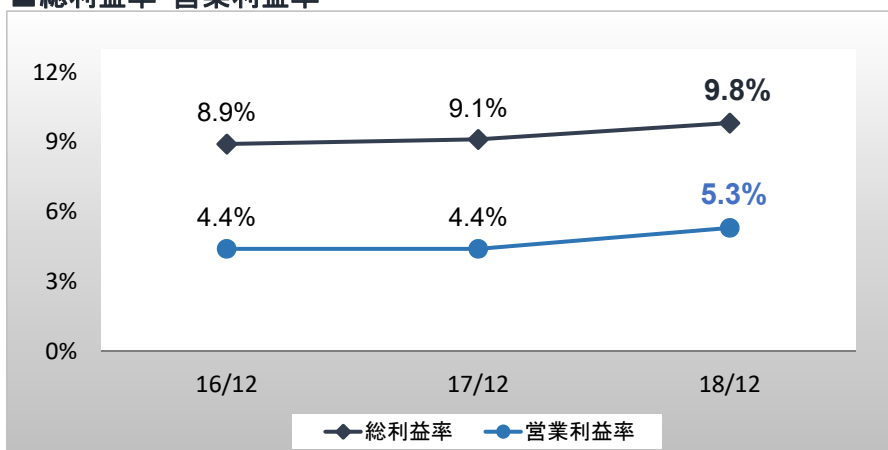
損益

不動産セグメント②

セグメント別損益（不動産事業）

	2017/12	2018/12	（前年同期との差）
総利益率	9.1%	9.8%	[+0.7p]
営業利益率	4.4%	5.3%	[+0.9p]

■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）

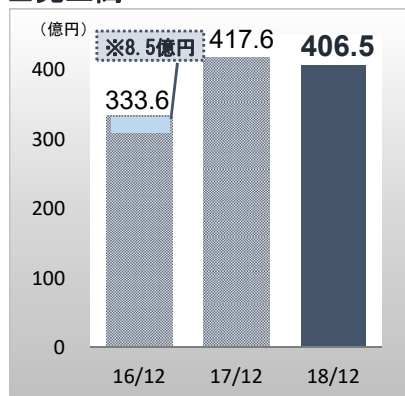
（単位：億円）

	2017/12	2018/12	（前年同期比）
売上高	417.6	406.5	（△2.7%）
売上総利益	144.0	159.2	（+10.6%）
営業利益	79.5	77.7	（△2.2%）

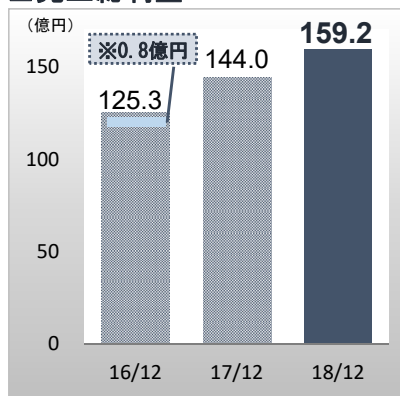
主な増減理由

- ・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）

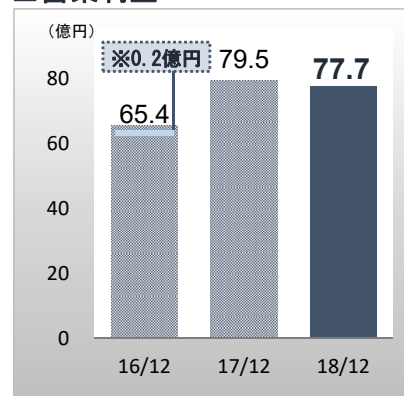
■売上高



■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

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

9

損益

販管費

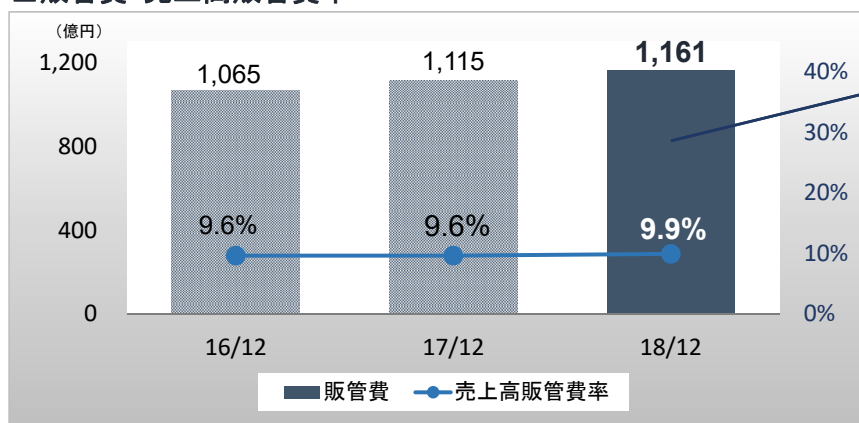
販管費の推移

（単位：億円）

	2017/12	2018/12	（前年同期比）
販管費	1,115	1,161	（+4.1%）
売上高販管費率	9.6%	9.9%	[+0.3p]

[]：前年同期との差

■販管費・売上高販管費率



前期差異 +46億円 内訳

- | | |
|--------------------|---------|
| ①人件費 | +13.2億円 |
| ②広告宣伝費 | ±0.0億円 |
| ③システム開発・ソフトウェア償却費等 | +14.8億円 |
| ④ビルホテル（人件費・経費） | +10.1億円 |
| ⑤その他経費 | +7.9億円 |

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

10

(単位：億円)

2017年12月末

2018年3月末

2018年12月末

流動資産	4,283	流動負債	2,545	流動資産	5,098 (+815)	流動負債	2,962 (+417)	流動資産	4,564 (△534)	流動負債	2,407 (△555)
		固定負債	1,716			固定負債	2,497 (+781)			固定負債	2,616 (+119)
固定資産	2,853	負債合計	4,261	固定資産	3,331 (+478)	負債合計	5,459 (+1,198)	固定資産	3,615 (+284)	負債合計	5,023 (△436)
		純資産	2,875			純資産	2,970 (+95)			純資産	3,156 (+186)
資産合計	7,137	負債純資産合計	7,137	資産合計	8,429 (+1,292)	負債純資産合計	8,429 (+1,292)	資産合計	8,179 (△250)	負債純資産合計	8,179 (△250)

自己資本比率	40.7%	自己資本比率	35.6%	自己資本比率	38.8%
1株当たり純資産	3,880.58円	1株当たり純資産	4,002.51円	1株当たり純資産	4,273.96円
1株当たり四半期純利益	1,040.20円	1株当たり当期純利益	1,165.29円	1株当たり四半期純利益	1,008.22円

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

11

現金及び現金同等物の期首残高

2,137

営業活動によるキャッシュフロー

62

主に

- ・税金等調整前四半期純利益 (+1,092億円)
- ・法人税等の支払い (△506億円)
- ・完成工事未収入金等の増加 (△228億円)
- ・営業貸付金の増加 (△133億円)
- ・賞与引当金の減少 (△170億円)

投資活動によるキャッシュフロー

△ 322

主に

- ・有形固定資産の取得 (△216億円)
- ・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

△ 653

主に

- ・配当金の支払い (△450億円)
- ・自己株式の取得 (△132億円)
- ・長期借入金の調達・返済 (△85億円)

現金及び現金同等物の四半期末残高

1,222

(億円)

-1,000 -500 0 500 1,000 1,500 2,000

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

12

Ⅱ. 主要指標の実績

Results and Prospects of Major indicator

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

13

受注関連

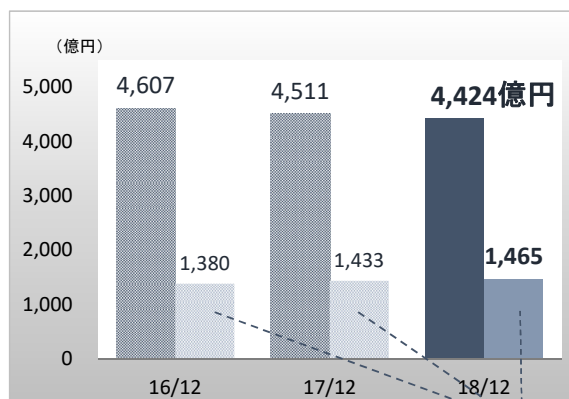
受注高
受注工事残高

受注高と受注工事残高の推移

◆受注高 4,424億円（前年同期比 △1.9%）
うち、第3四半期 1,465億円（前年同期比 +2.2%）

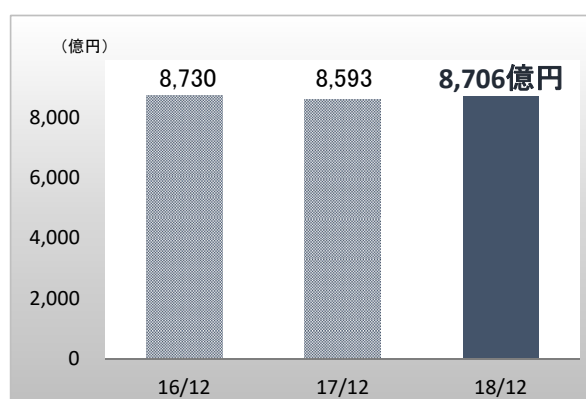
◆受注工事残高 8,706億円（前年同期比 +1.3%）

受注高



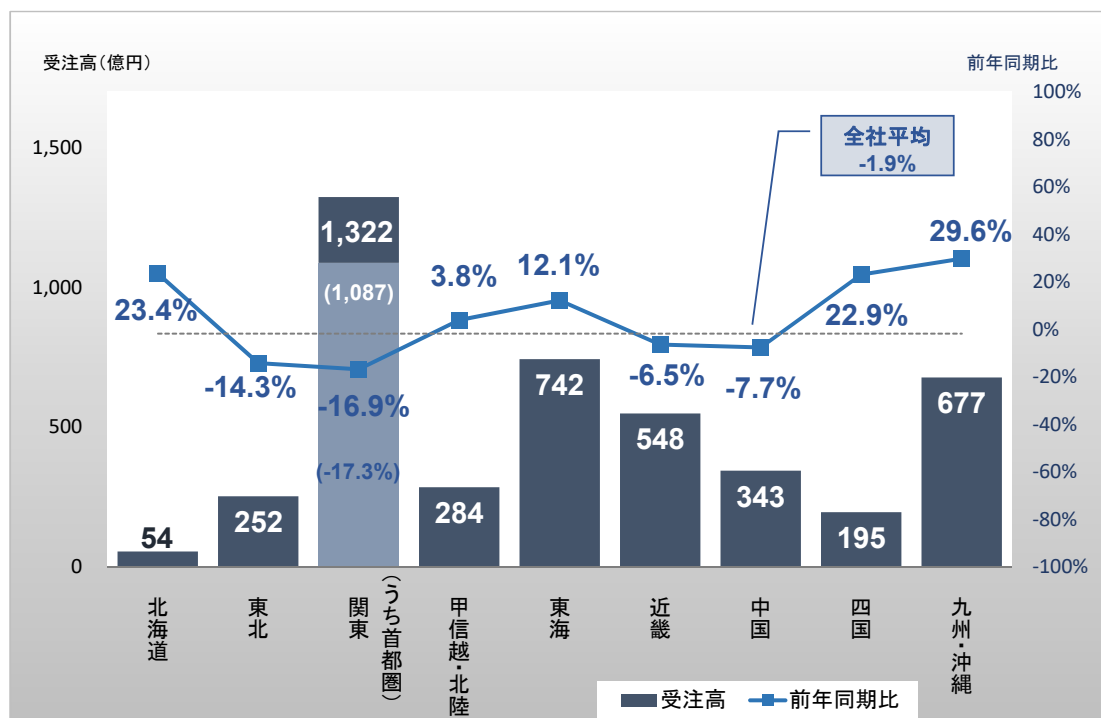
第3四半期のみ

受注工事残高



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

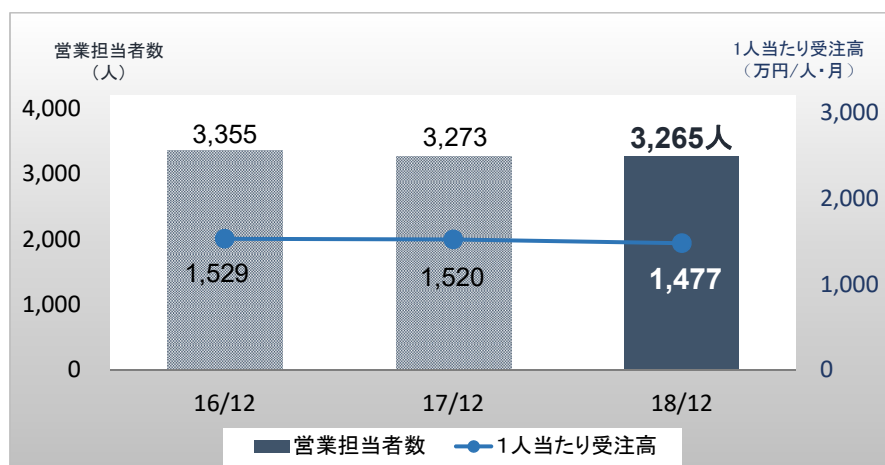
14



◆営業担当者数〈12月末〉 3,265人 (前年同期比 △8人)

延べ人員 29,955人 (前年同期比 +197人)

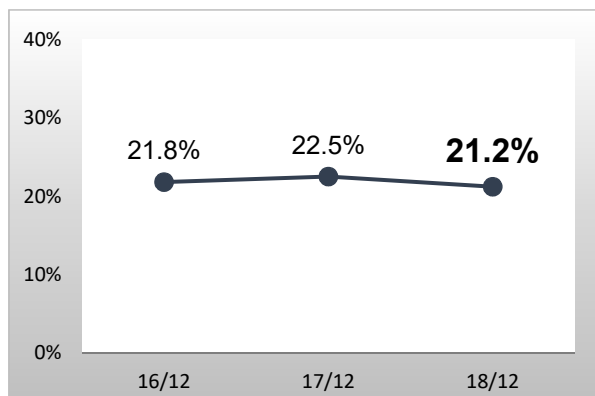
◆1人当たり受注高 1,477万円／月 (前年同期比 △43万円)



◆中層比率 21.2%（前年同期比 △1.3p）

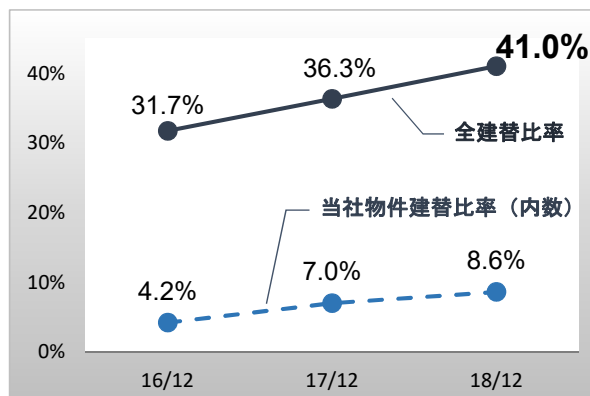
◆建替比率 41.0%（前年同期比 +4.7p）

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

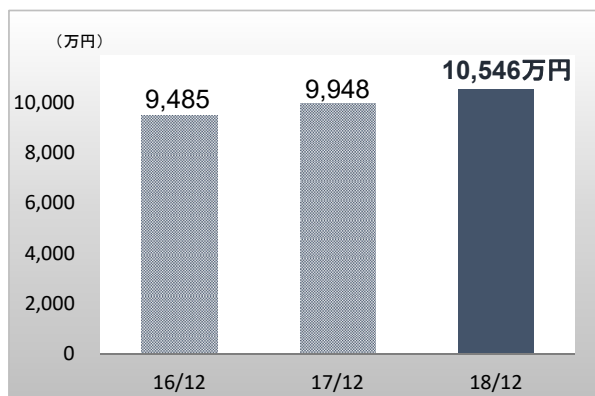


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

◆受注単価 10,546万円（前年同期比 +598万円）

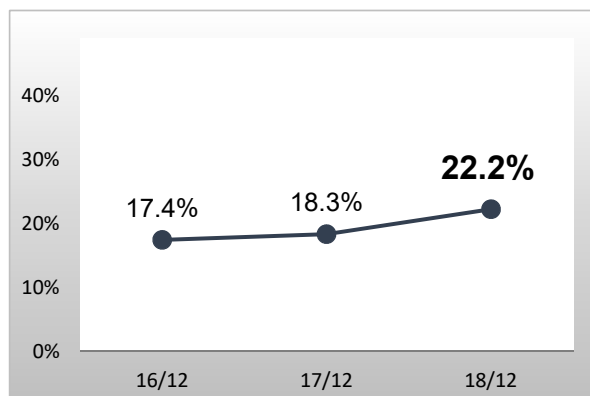
◆キャンセル率 22.2%（前年同期比 +3.9p）

受注単価 ※1

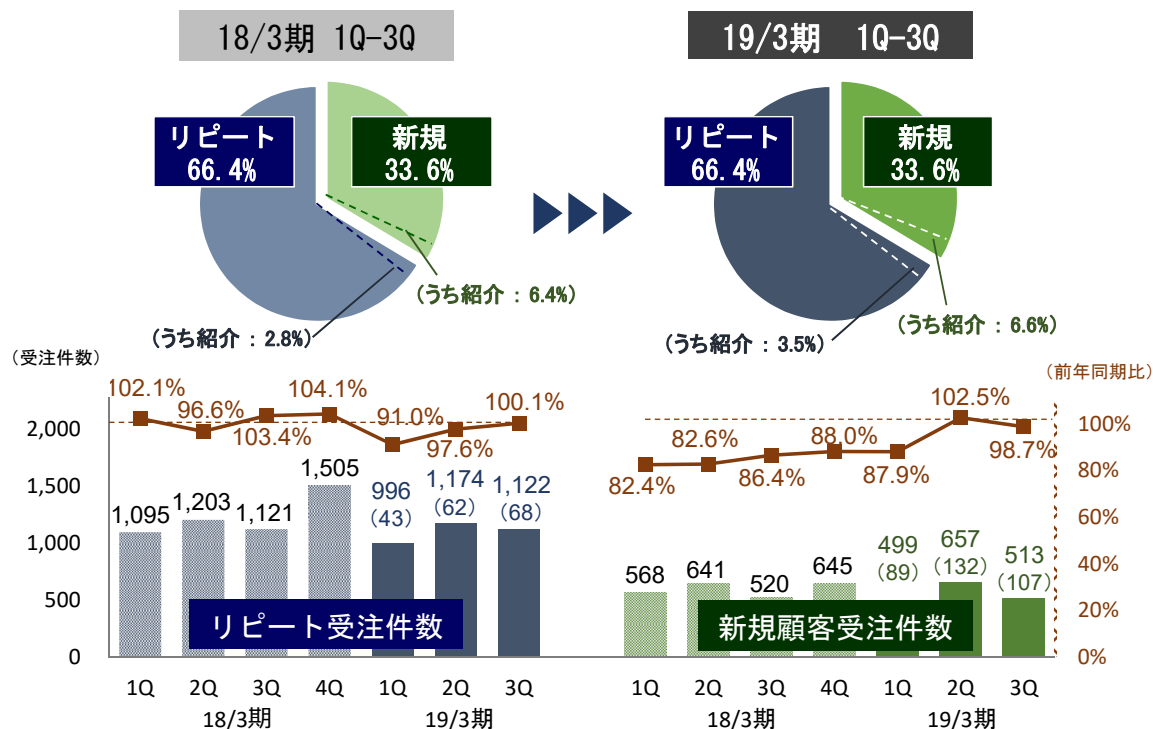


※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

キャンセル率 ※2



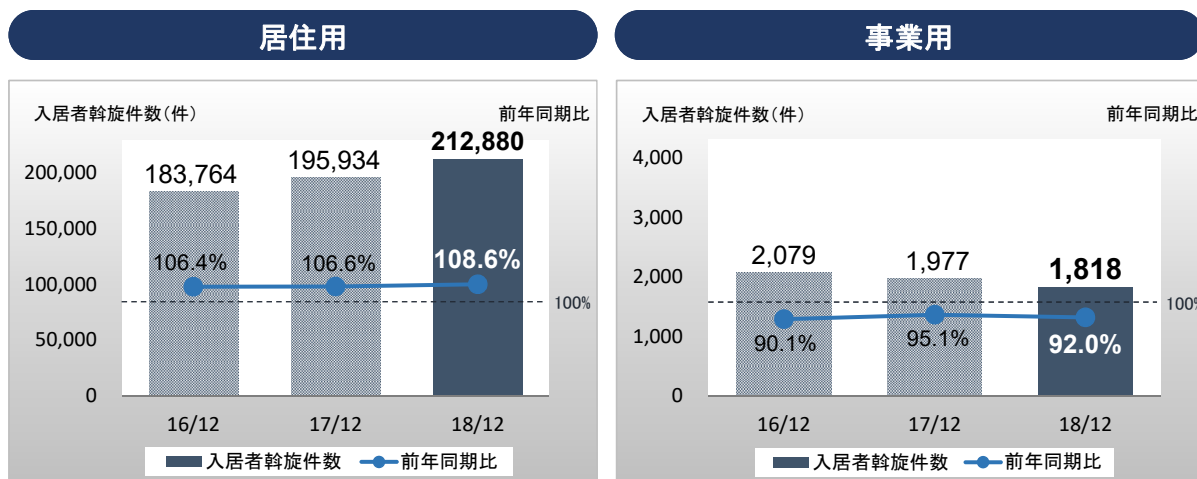
※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額
受注額=新規受注金額-キャンセル金額



◆入居者斡旋件数 214,698件（前年同期比 +8.5%）

●居住用 212,880件（前年同期比 +8.6%）

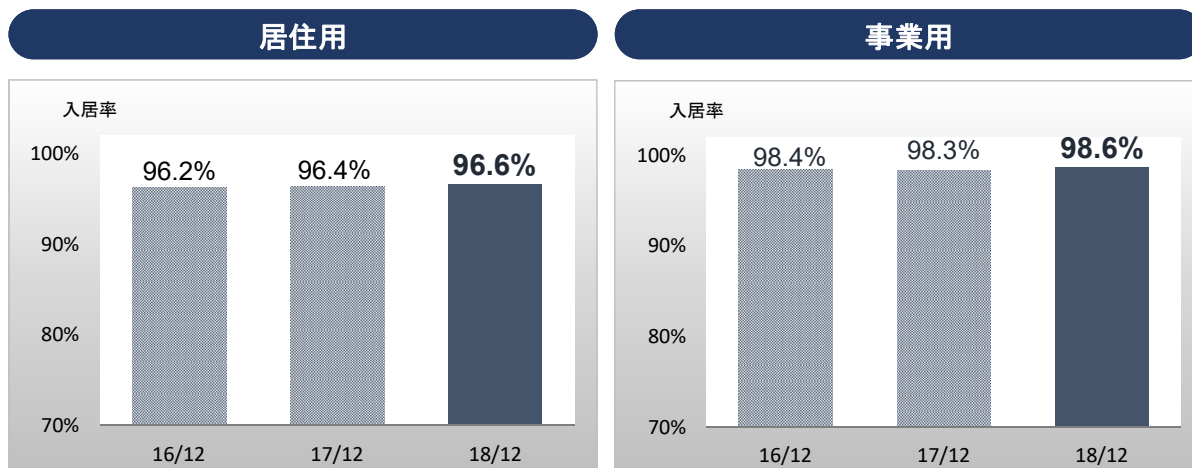
●事業用 1,818件（前年同期比 △8.0%）



※他社管理建物の斡旋件数含む

◆居住用入居率 96.6%（前年同月比 +0.2p）

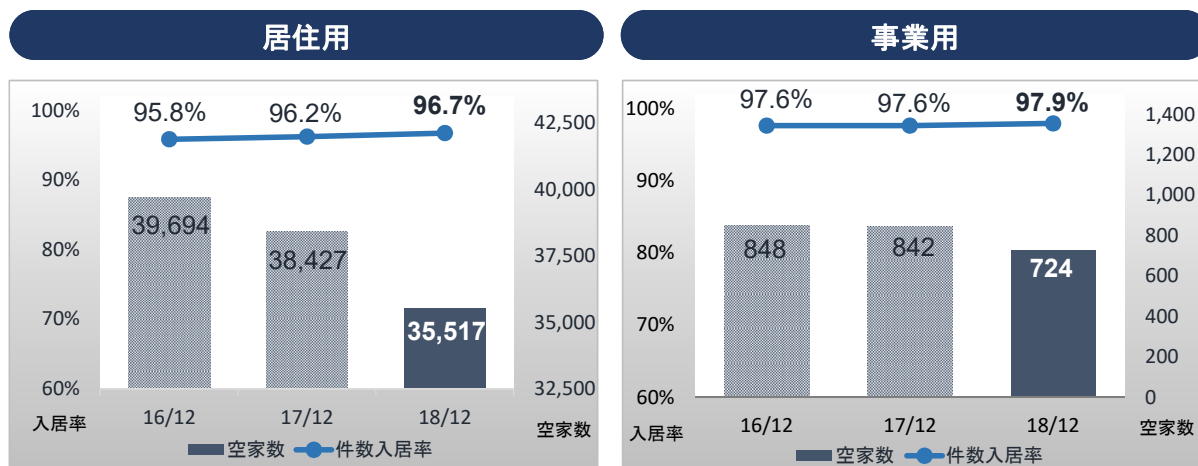
◆事業用入居率 98.6%（前年同月比 +0.3p）



※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 96.7%（前年比 +0.5p）

◆事業用件数入居率 97.9%（前年比 +0.3p）

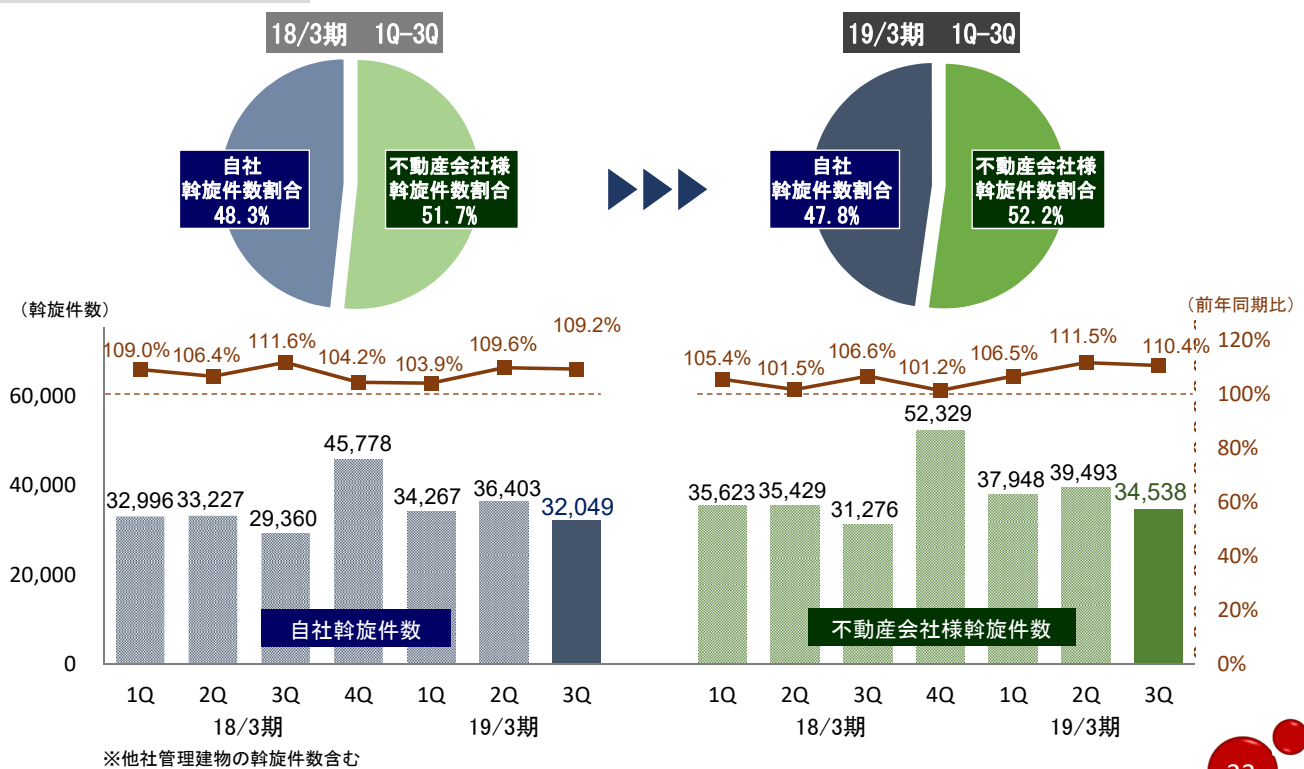


※件数入居率 = 1 - (空室数 / 管理戸数)

入居斡旋関連

斡旋件数の推移

入居者斡旋件数の推移（自社・不動産会社様）



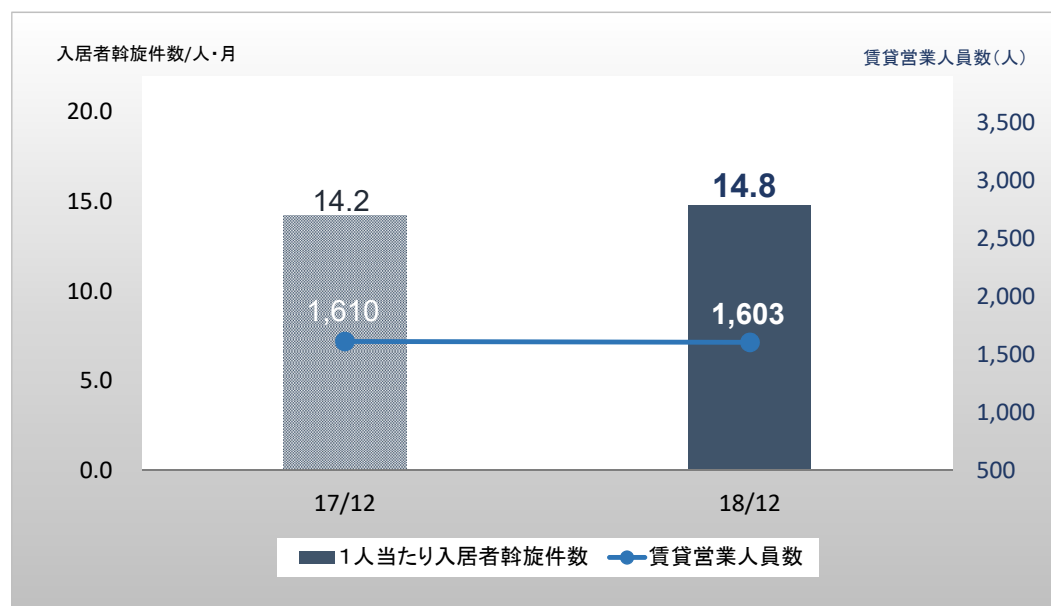
Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

23

入居斡旋関連

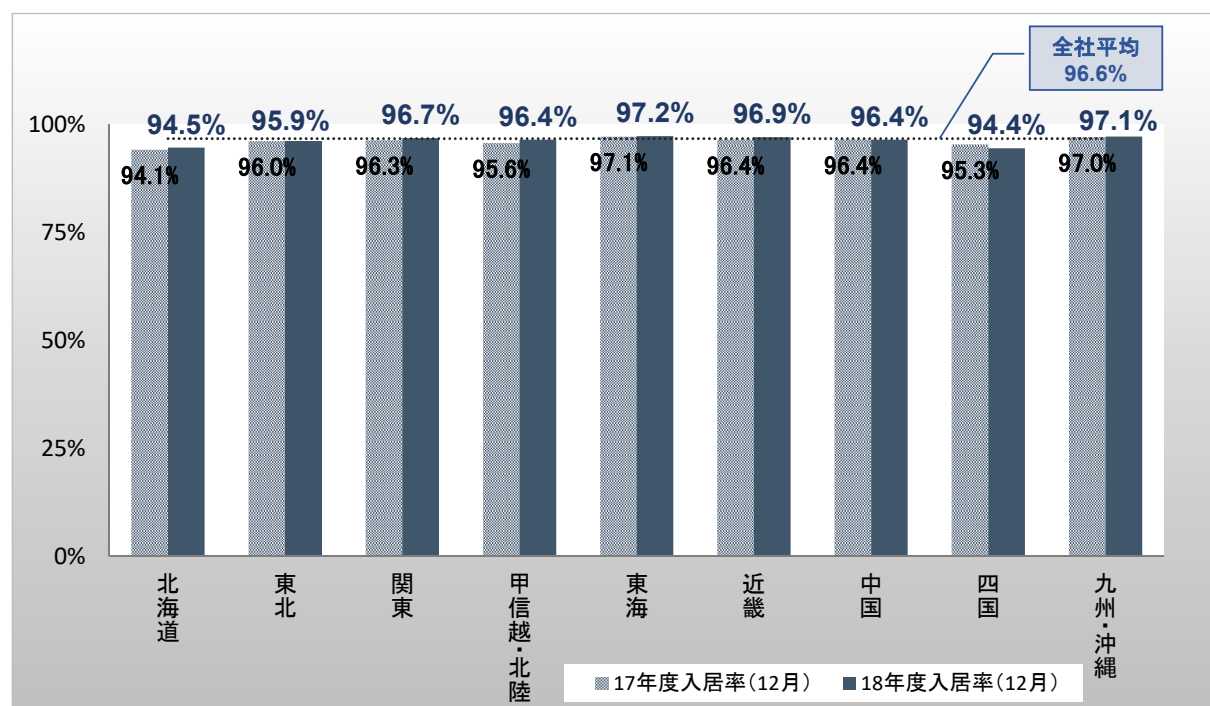
入居者斡旋効率

1人当たり入居者斡旋件数の推移



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

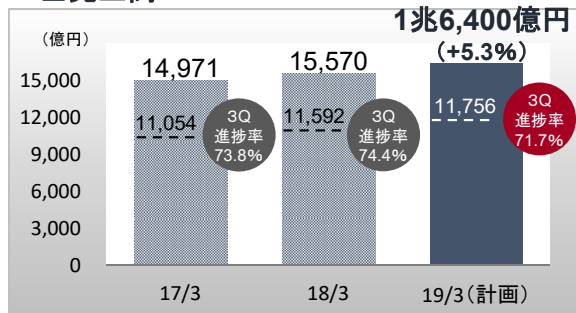
24



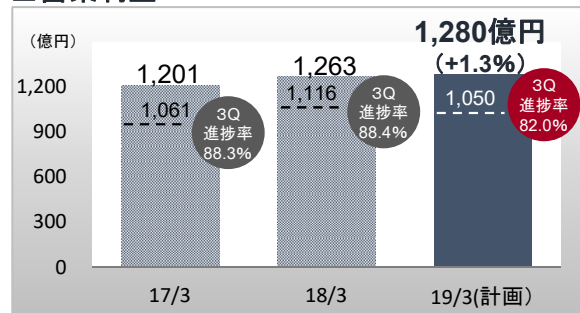
Ⅲ. 通期 見通し

Financial Forecasts

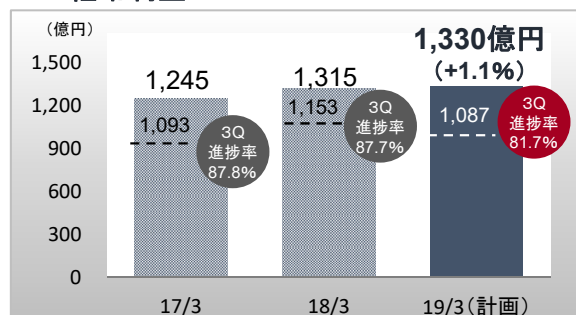
■売上高



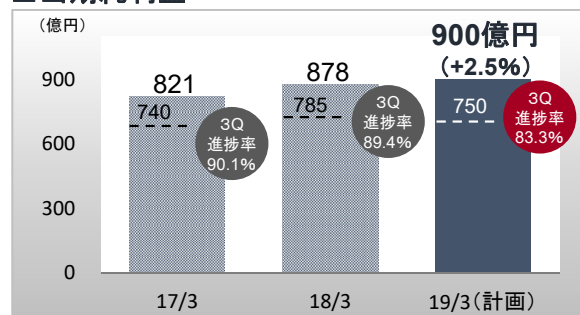
■営業利益



■経常利益

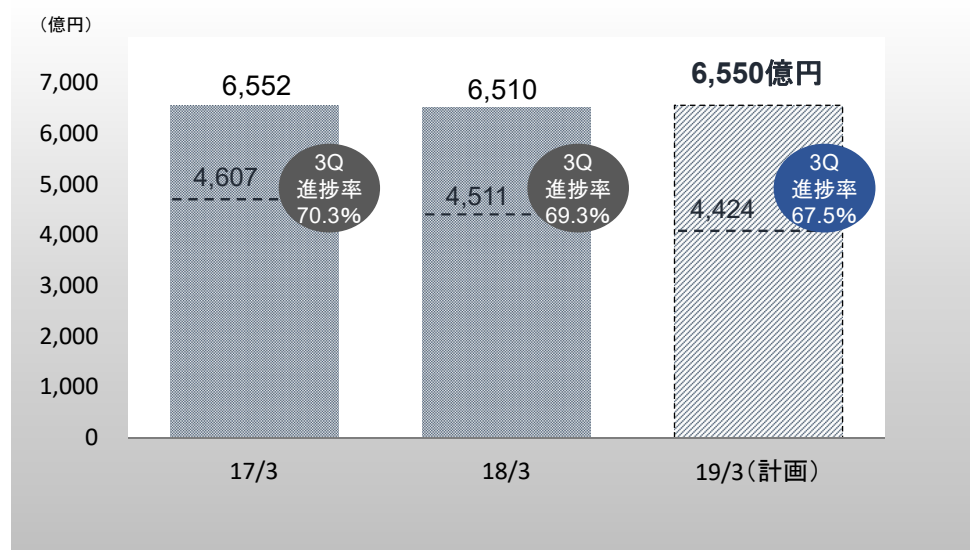


■当期純利益※



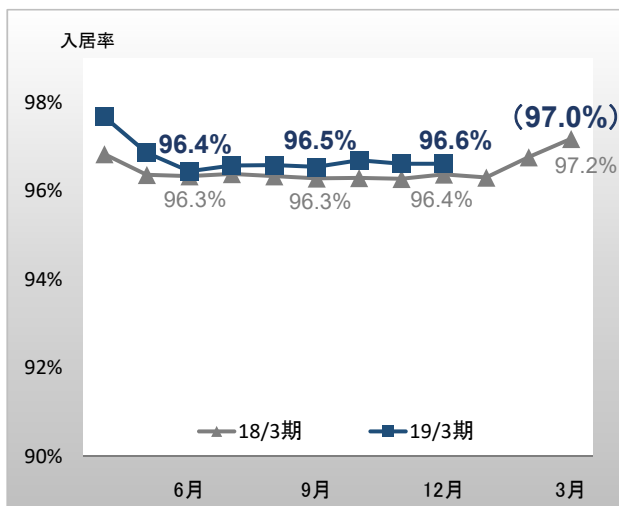
※親会社株主に帰属する当期純利益

●受注高<通期> 6,550億円 (前期比 +0.6%)



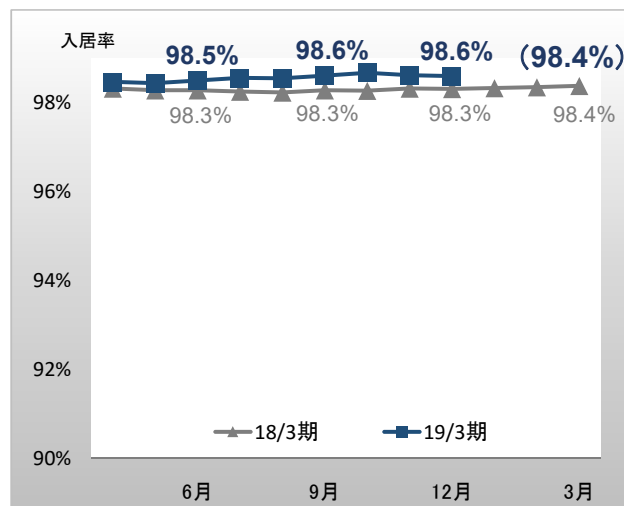
居住用入居率

2019年3月計画 97.0%



事業用入居率

2019年3月計画 98.4%

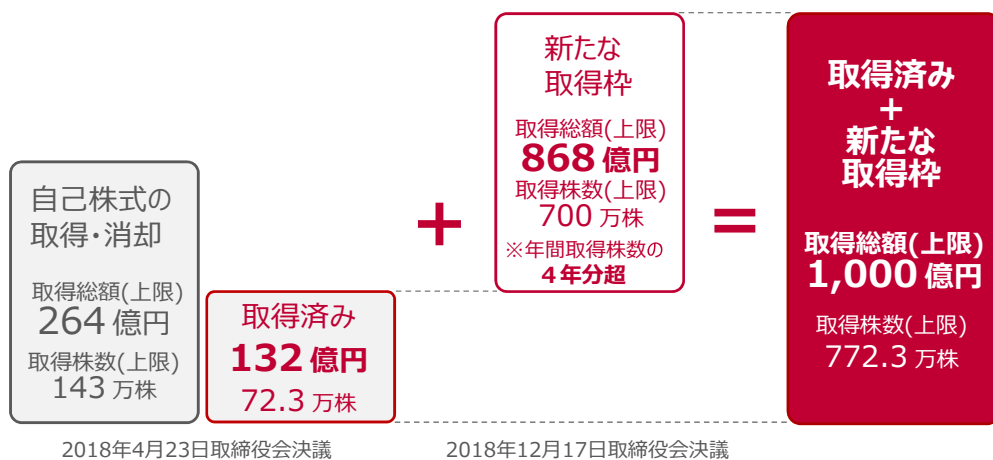


Ⅳ. トピックス

Topics

自己株式の取得・消却

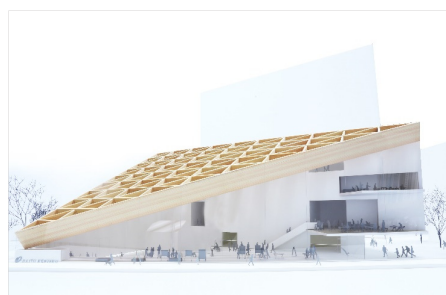
- ・発行済株式総数に対する割合 9.4%
- ・ROE +3.0p に相当



以降の株主還元方針



ルーフラッグ 「ROOFLAG 賃貸住宅未来展示場」が2020年に東雲に誕生



外観イメージ



エントランスのイメージ

ルーフラッグ ROOFLAGとは？

“未来の暮らし”を体感できる賃貸住宅に特化した展示施設。大きな旗をイメージした三角の大屋根には、省エネ効果があり、耐震性にも優れたCLT※を使用。

※CLT(Cross Laminated Timber)とは、板を各層で互いに直角に交わるように接着することで強度を高めた厚型パネルのこと。

2018年10月着工、2020年2月竣工予定



地鎮祭の様子

V. 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 3Q	19/3期 3Q	前年同期比	19/3期計画	計画増減率
完成工事高	466,920	443,114	△5.1%	663,000	+5.6%
完成工事総利益	149,315	137,384	△8.0%	197,300	△0.1%
(完成工事総利益率)	32.0%	31.0%	△1.0p	29.8%	△1.7p
営業利益	84,062	71,673	△14.7%	105,800	△3.1%
(営業利益率)	18.0%	16.2%	△1.8p	16.0%	△1.4p

《不動産事業》

(単位：百万円)

	18/3期 3Q	19/3期 3Q	前年同期比	19/3期計画	計画増減率
不動産事業売上高	650,613	691,886	+6.3%	920,000	+5.6%
不動産事業総利益	59,413	67,873	+14.2%	83,500	+5.6%
(不動産事業総利益率)	9.1%	9.8%	+0.7p	9.1%	±0.0p
営業利益	28,929	36,646	+26.7%	37,100	+11.0%
(営業利益率)	4.4%	5.3%	+0.9p	4.0%	+0.2p

《その他の事業》

(単位：百万円)

	18/3期 3Q	19/3期 3Q	前年同期比	19/3期計画	計画増減率
その他の事業売上高	41,764	40,655	△2.7%	57,000	△1.7%
その他の事業総利益	14,400	15,921	+10.6%	22,400	+9.5%
(その他の事業総利益率)	34.5%	39.2%	+4.7p	39.3%	+4.0p
営業利益	7,951	7,777	△2.2%	11,700	+7.5%
(営業利益率)	19.0%	19.1%	+0.1p	20.5%	+1.7p

単体の損益＜19/3期＞

(単位：百万円)

	18/3期 3Q	19/3期 3Q	前年同期比	19/3期計画
売上高	473,476	447,289	△5.5%	665,600
建設事業	466,917	444,710	△4.8%	663,000
不動産事業等	6,559	2,579	△60.7%	2,600
売上総利益	147,949	139,946	△5.4%	196,500
建設事業	145,796	138,669	△4.9%	194,800
不動産事業等	2,152	1,277	△40.7%	1,700
販管費	85,435	88,061	+3.1%	134,500
営業利益	62,513	51,884	△17.0%	62,000
経常利益	83,623	99,589	+19.1%	95,000
当期純利益	62,285	82,752	+32.9%	72,900

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 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	6,080	5,135	△15.5%	8,300	3,619	3,613	△0.2%	5,014
売上総利益	249	265	+6.5%	312	206	210	+1.8%	281
販管費	92	103	+11.7%	144	58	61	+3.9%	79
営業利益	156	161	+3.3%	168	148	149	+1.0%	202
経常利益	216	213	△1.0%	245	148	140	△5.2%	219
当期純利益	146	154	+5.3%	245	96	81	△15.9%	140

不動産事業 売上構成＜19/3期＞

(単位：百万円)

	17/3期 3Q		18/3期 3Q		19/3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	562,219	(91.5%)	594,518	(91.4%)	628,778	(90.9%)	+5.8%
営繕工事	21,095	(3.4%)	21,368	(3.3%)	24,060	(3.5%)	+12.6%
不動産仲介	11,737	(1.9%)	11,297	(1.7%)	12,789	(1.8%)	+13.2%
家賃保証事業	7,045	(1.1%)	7,878	(1.2%)	9,372	(1.3%)	+19.0%
電力事業	4,810	(0.8%)	5,904	(0.9%)	5,970	(0.9%)	+1.1%
賃貸事業※2	4,707	(0.8%)	4,539	(0.7%)	4,806	(0.7%)	+5.9%
その他	2,778	(0.5%)	5,106	(0.8%)	6,108	(0.9%)	+19.6%
合計	614,394	(100.0%)	650,613	(100.0%)	691,886	(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

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 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	628,365	664,555	+5.8%	881,700	9,920	15,729	+58.5%	21,700
売上総利益	47,421	52,431	+10.6%	62,300	4,017	6,906	+71.9%	9,400
販管費	14,618	15,351	+5.0%	21,800	2,865	4,215	+47.1%	7,200
営業利益	32,802	37,080	+13.0%	40,500	1,152	2,690	+133.5%	2,200
経常利益	37,785	41,805	+10.6%	45,600	1,151	2,991	+159.8%	3,000
当期純利益	27,231	29,827	+9.5%	32,400	703	1,542	+119.1%	2,000

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 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	7,878	9,372	+19.0%	12,732	7,287	7,896	+8.4%	11,355
売上総利益	7,362	8,855	+20.3%	11,745	7,057	7,397	+4.8%	10,909
販管費	2,029	2,294	+13.0%	3,852	6,650	7,063	+6.2%	9,813
営業利益	5,332	6,561	+23.0%	7,893	407	334	△17.8%	1,096
経常利益	5,335	6,568	+23.1%	7,897	411	344	△16.3%	1,344
当期純利益	3,636	4,633	+27.4%	5,479	256	216	△15.5%	880

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 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	1,149	1,333	+16.0%	1,322	1,712	2,002	+16.9%	2,829	2,491	2,396	△3.8%	3,359
売上総利益	900	1,162	+29.0%	1,148	804	882	+9.7%	1,323	1,001	726	△27.5%	1,351
販管費	120	161	+34.1%	179	624	715	+14.6%	1,072	12	12	△4.0%	15
営業利益	780	1,001	+28.2%	968	179	166	△7.4%	250	988	714	△27.8%	1,335
経常利益	780	1,001	+28.2%	969	179	166	△7.4%	250	799	714	△10.6%	1,335
当期純利益	539	692	+28.4%	672	148	217	47.0%	237	799	714	△10.6%	1,335

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 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	16,868	18,216	+8.0%	27,231	8,808	9,272	+5.3%	11,736
売上総利益	7,140	8,026	+12.4%	11,873	1,182	1,169	△1.1%	1,173
販管費	4,783	5,010	+4.8%	7,032	680	751	+10.3%	1,023
営業利益	2,356	3,015	+28.0%	4,840	501	418	△16.7%	150
経常利益	2,194	2,752	+25.4%	4,425	502	409	△18.5%	150
当期純利益	1,528	1,837	+20.3%	3,070	315	296	△6.0%	103

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

41

主要子会社の損益（その他事業-2）＜19/3期＞

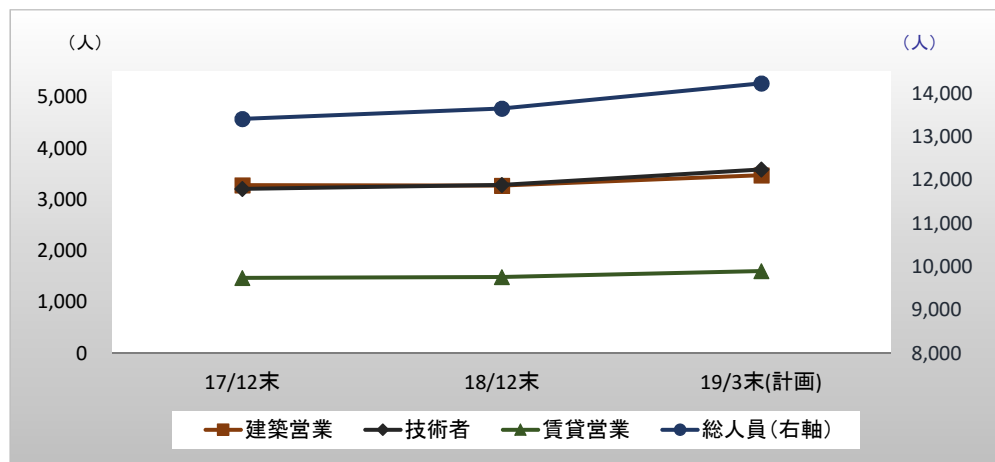
（単位：百万円）

	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 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画	18/3期 3Q	19/3期 3Q	前年 同期比	19/3期 計画
売上高	9,139	3,005	△67.1%	4,219	2,163	2,275	+5.2%	3,220	—	3,338	—	4,584
売上総利益	542	182	△66.4%	168	1,007	1,035	+2.7%	1,483	—	1,627	—	2,196
販管費	841	89	△89.4%	126	748	761	+1.8%	1,059	—	1,013	—	1,345
営業利益	△298	93	—	42	259	273	+5.4%	424	—	613	—	851
経常利益	△445	68	—	8	480	124	△74.0%	368	—	417	—	753
当期純利益	△446	57	—	8	480	67	△86.0%	341	—	330	—	609

Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

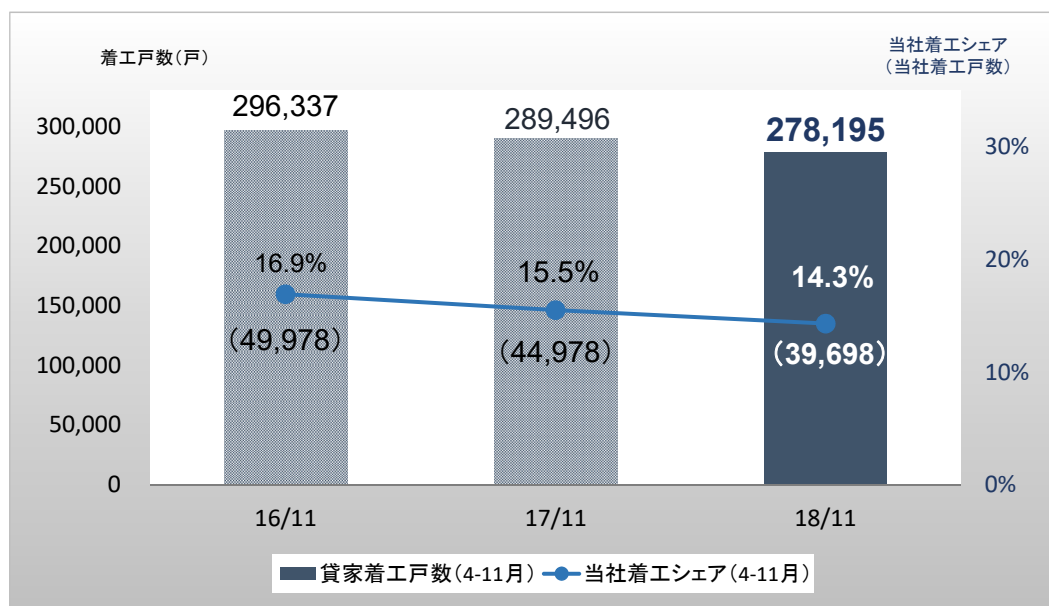
42

職種別社員数の推移（主要3社）



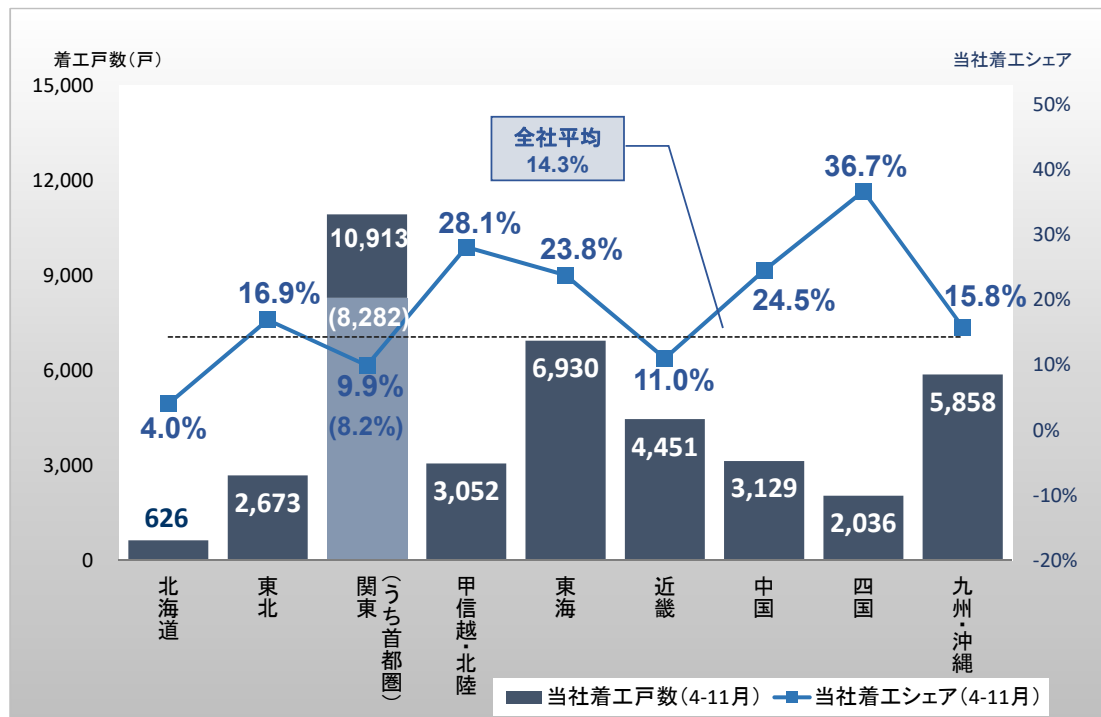
	17/12末	18/12末	(増減)	19/3末計画
総人員(主要3社)	13,397	13,636	+239	14,220
建築営業人員	3,273	3,265	△8	3,470
技術者	3,204	3,281	+77	3,580
賃貸営業人員	1,466	1,482	+16	1,600

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)

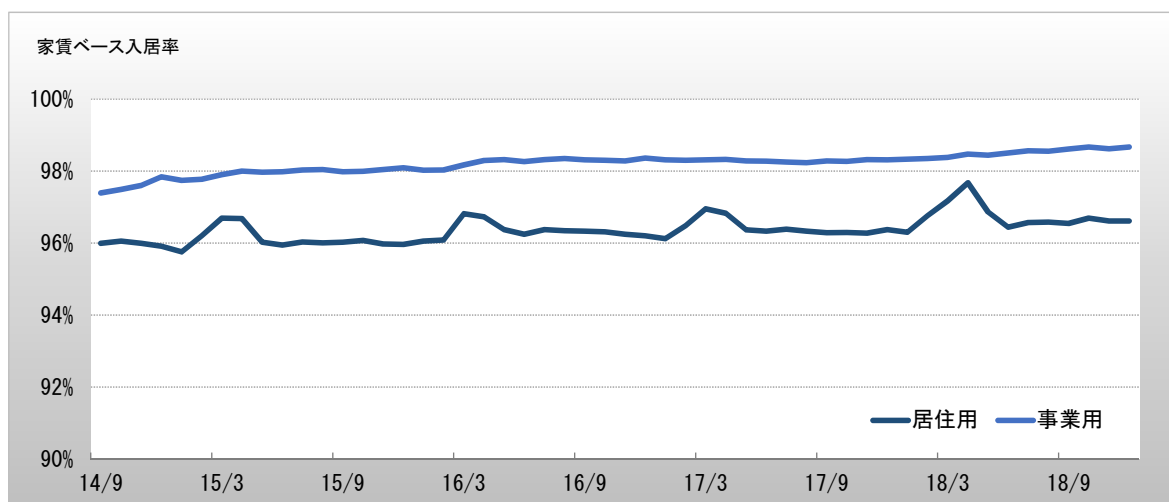
地域別の当社着工戸数と着工シェア



Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

45

入居率（家賃ベース）の推移

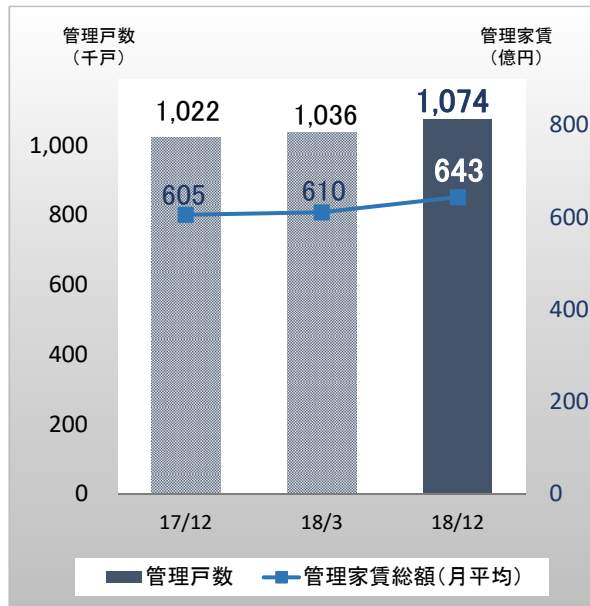


家賃ベース入居率	14/12	15/12	16/12	17/12	18/12	前年同月比
居住用(%)	95.9%	96.0%	96.2%	96.4%	96.6%	+0.2p
事業用(%)	97.8%	98.1%	98.4%	98.3%	98.6%	+0.3p

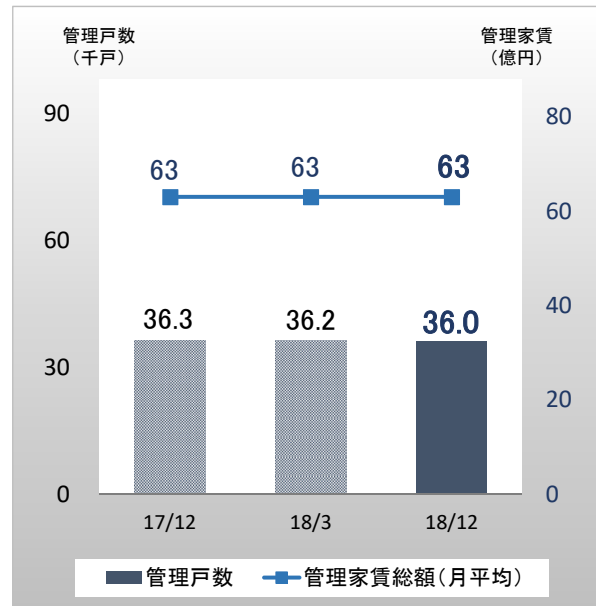
Copyright© DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

46

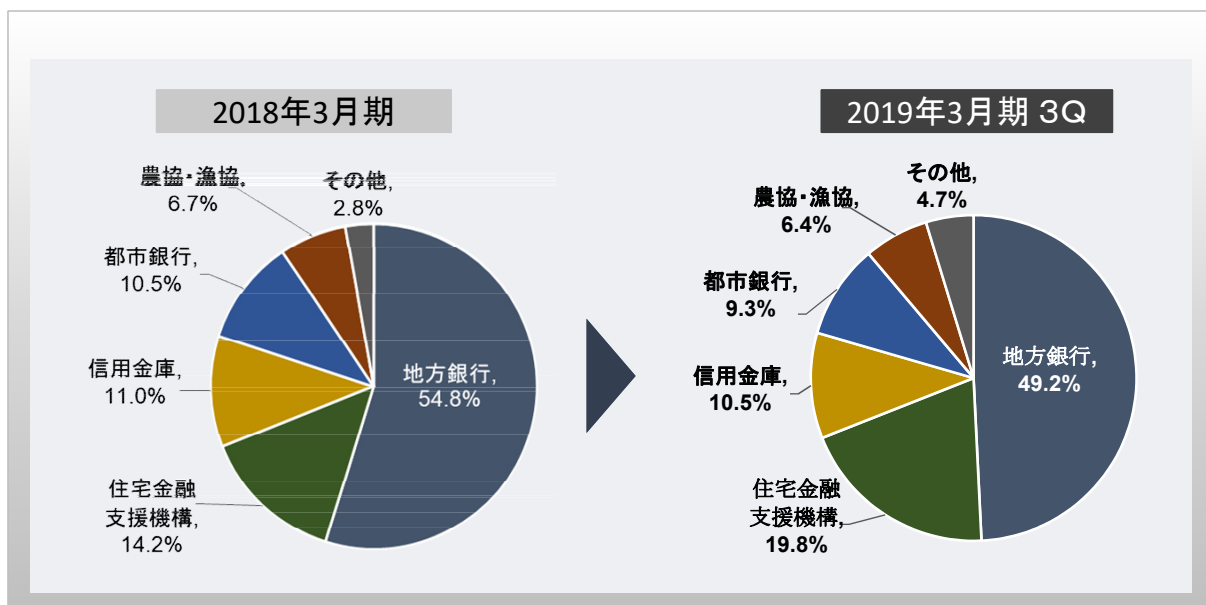
居住用



事業用



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。