



大東建託株式会社

2021年3月期 第3四半期 決算説明会

3Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2021

I. 新型コロナウイルス感染症への対応状況	2
II. 2021年3月期第3四半期の実績	4
III. 主要指標の実績	15
IV. 当期見通し	24
V. トピックス	26
VI. 参考資料	29

I. 新型コロナウイルス感染症への対応状況

About Coronavirus(COVID-19) Infection

■ 緊急事態宣言発出エリア（11都府県）の活動状況

建築営業	<p>お客様へ最大限配慮した営業活動を継続</p> <ul style="list-style-type: none">☑ 3密や滞在時間等に配慮したダイレクトセールスを実施☑ テレコールやDMなどインサイドセールスも一部併用☑ 大東建託支店は20時までに閉店
施工現場	<p>密集しないようソーシャルディスタンスを確保した上で継続</p> <ul style="list-style-type: none">☑ 新型コロナ対策を徹底した現場管理について協力業者様へ事前説明☑ 現場入場者は必要最小限とし、1部屋1名での作業を徹底☑ 2m以上の間隔確保を徹底
入居斡旋	<p>お客様・スタッフの安全を確保しつつ営業活動を継続</p> <ul style="list-style-type: none">☑ 店舗内の人数を最小限に抑えるよう出社人数等を調整☑ 事前予約のご来店やIT重説等の利用を促進☑ いい部屋ネット店舗は20時までに閉店

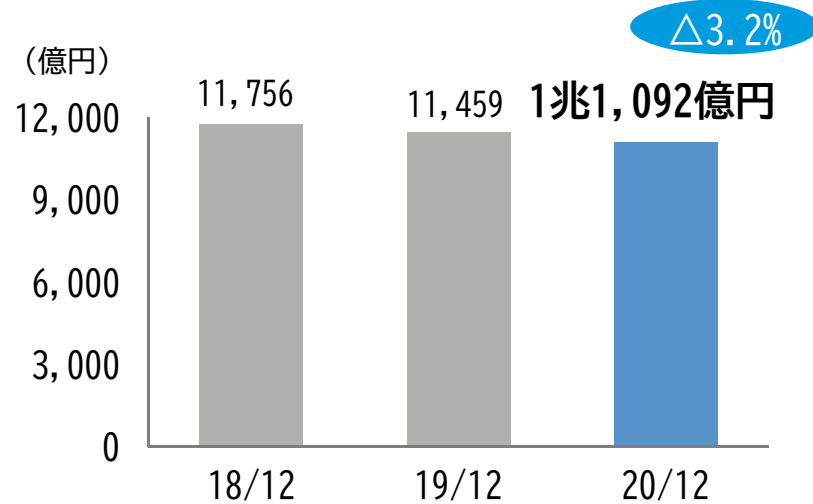
対象エリア以外の事業所においても、
感染防止策を改めて徹底し、感染拡大の防止に努めております

Ⅱ. 2021年3月期 第3四半期の実績

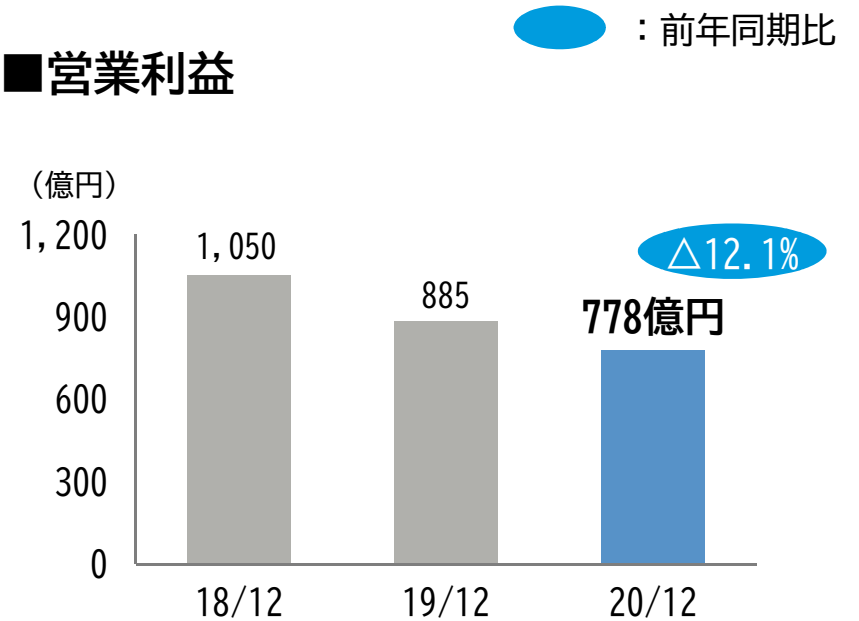
3Q Financial Results, Year ending March 2021

損益（連結P L）

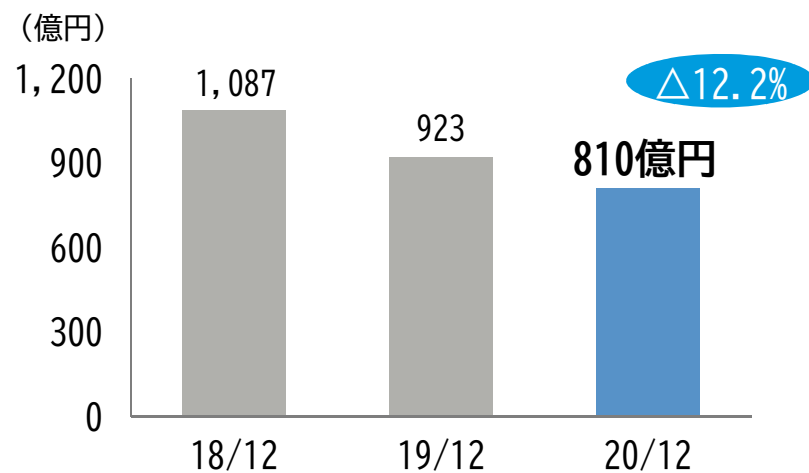
■売上高



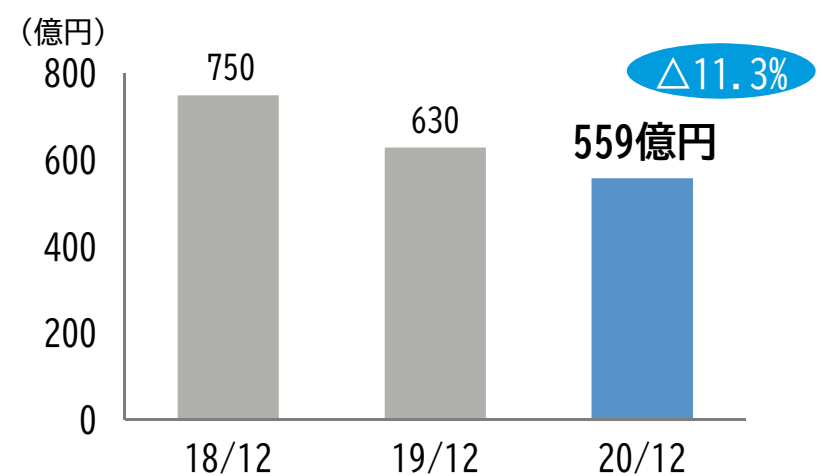
■営業利益



■経常利益



■親会社株主に帰属する四半期純利益



損益（営業利益増減要因） 〈前年同期比〉

■ 前年同期比の主な増減要因（営業利益 △107億円）

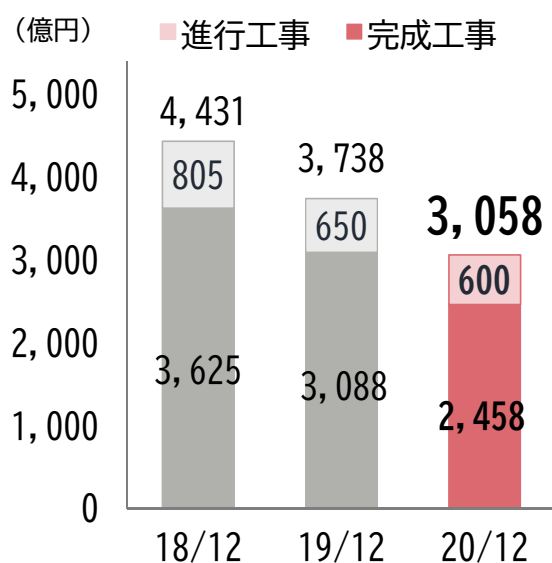
完成工事総利益 <△272億円>	<ul style="list-style-type: none"> ・完成工事高の減少(3,738億円→3,058億円) △199.3億円 ・総利益率の低下(29.3%→26.9%) △73.4億円
不動産事業総利益 <+93億円>	<ul style="list-style-type: none"> ・一括借上事業 利益増加 +75.0億円 ・保証事業 利益増加 +16.7億円 ・仲介事業 利益増加 +2.1億円 ・賃貸事業 利益増加 +1.2億円 ・原状回復・営繕工事 利益減少 △6.4億円 ・その他 +4.3億円
その他の事業総利益 <+5億円>	<ul style="list-style-type: none"> ・ガス供給事業 利益増加 +14.5億円 ・金融事業 利益増加 +1.0億円 ・海外ホテル事業 利益減少 △23.6億円 ・インヴァランス 利益計上 +7.0億円 ・その他 +6.3億円
販管費 <+67億円>	<ul style="list-style-type: none"> ・人件費の減少 +44.9億円 ・広告宣伝費の減少 +16.3億円 ・募集費・研修費の減少 +9.7億円 ・その他費用(パソコン入替等) △3.6億円

セグメント別損益（建設事業①）

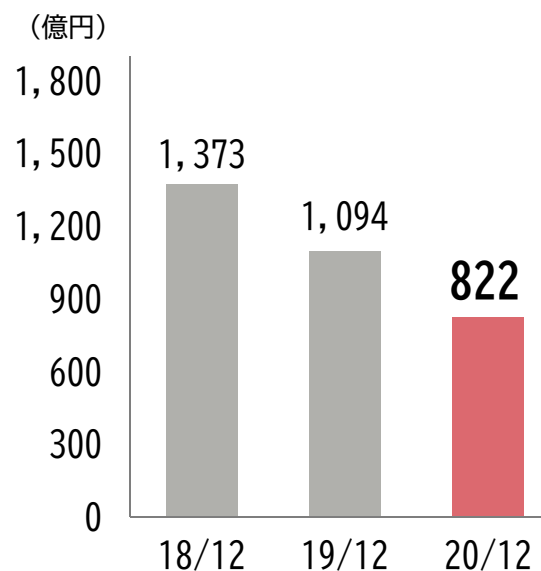
（単位：億円）

	2019/12	2020/12	（前年同期比）
完成工事高	3,738	3,058	（△18.2%）
完成工事総利益	1,094	822	（△24.9%）
営業利益	507	310	（△38.8%）

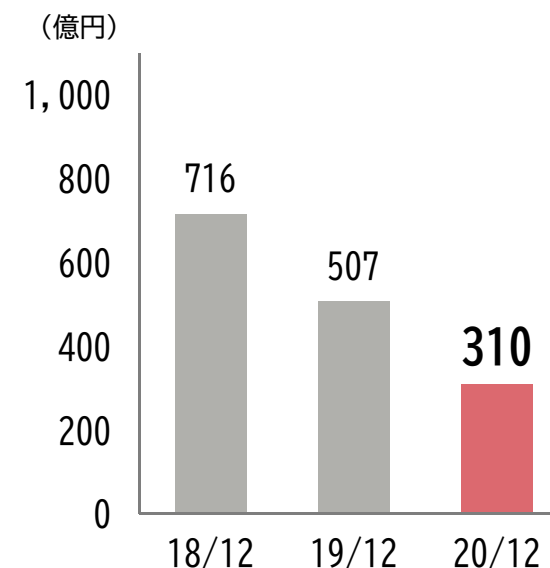
■完成工事高・進行基準



■完成工事総利益



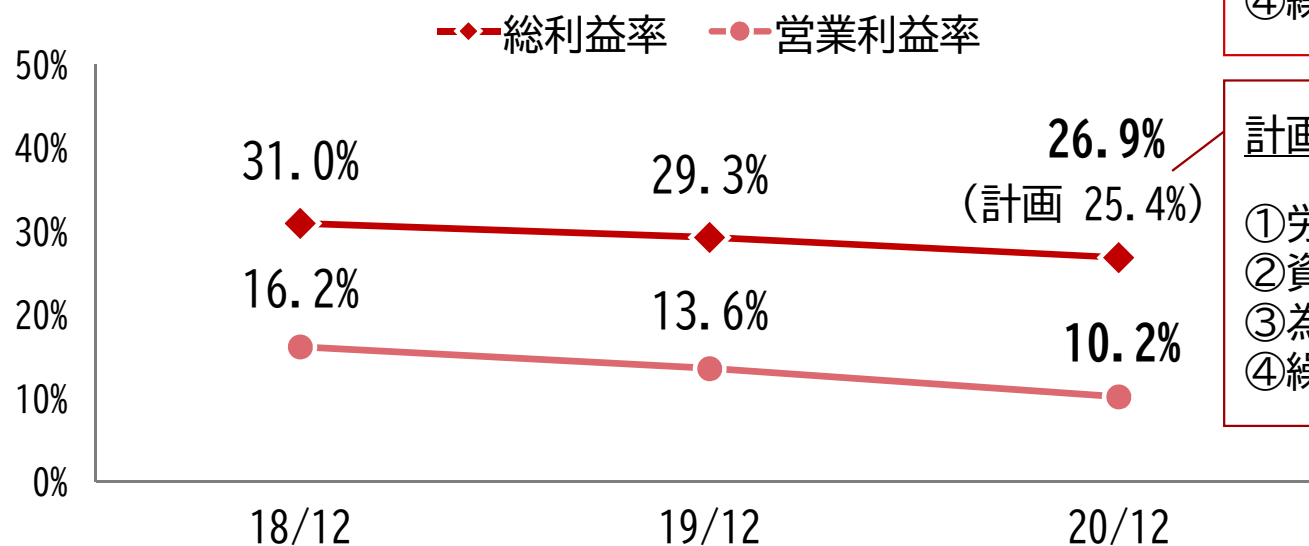
■営業利益



セグメント別損益（建設事業②）

	2019/12	2020/12	(前年同期比)
総利益率	29.3%	26.9%	(△2.4p)
営業利益率	13.6%	10.2%	(△3.4p)

■ 総利益率・営業利益率



前期差異 △2.4p 内訳

- ① 労務費 △1.5p
- ② 資材費 ±0.0p
- ③ 為替・輸入資材 ±0.0p
- ④ 繰延利益の増加 △0.9p

計画差異 +1.5p 内訳

- ① 労務費 +0.5p
- ② 資材費 ±0.0p
- ③ 為替・輸入資材 ±0.0p
- ④ 繰延利益の減少 +1.0p

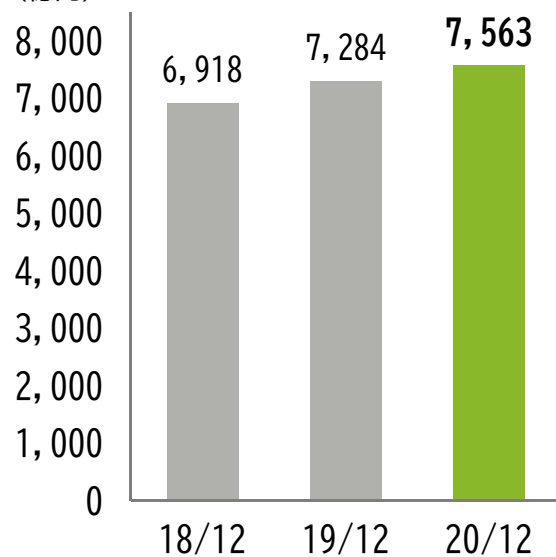
セグメント別損益（不動産事業①）

（単位：億円）

	2019/12	2020/12	（前年同期比）
売上高	7,284	7,563	(+3.8%)
売上総利益	713	806	(+13.0%)
営業利益	401	479	(+19.3%)

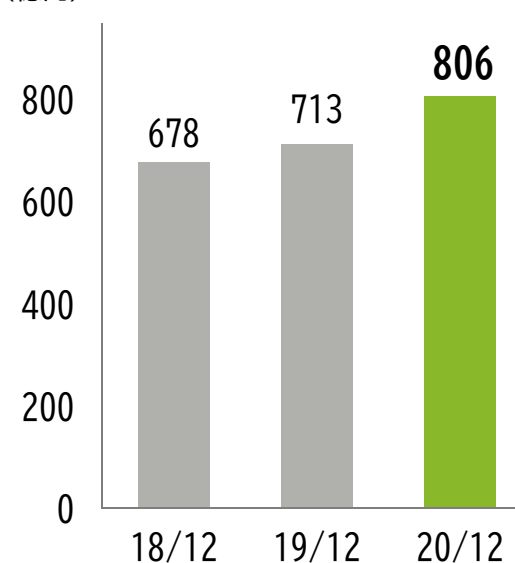
■売上高

（億円）



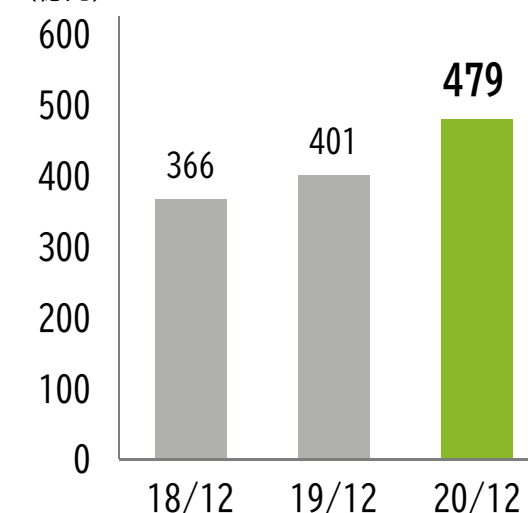
■売上総利益

（億円）



■営業利益

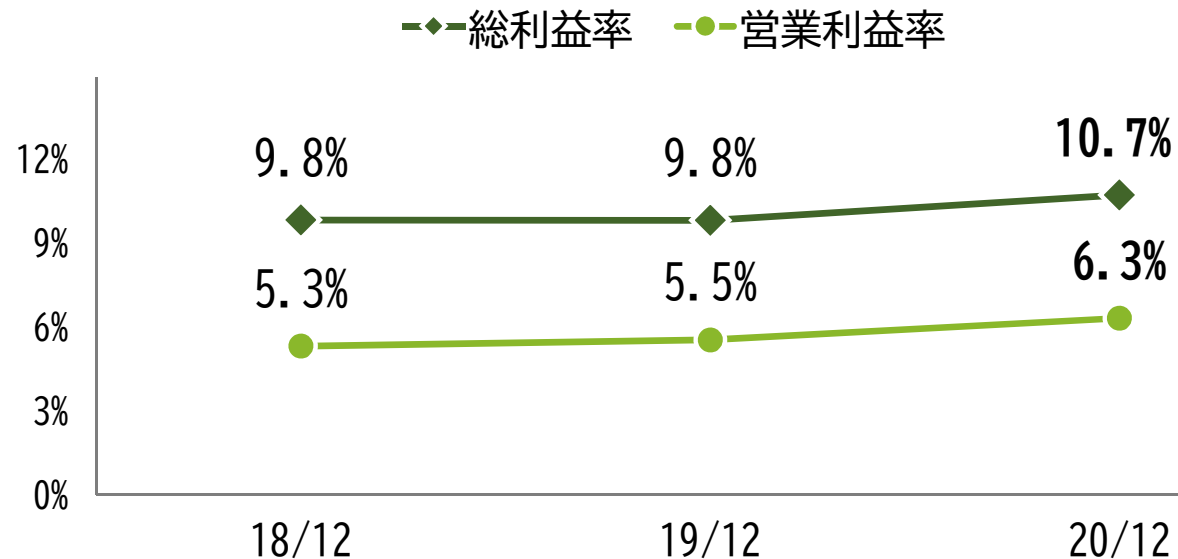
（億円）



セグメント別損益（不動産事業②）

	2019/12	2020/12	(前年同期比)
総利益率	9.8%	10.7%	(+0.9p)
営業利益率	5.5%	6.3%	(+0.8p)

■総利益率・営業利益率

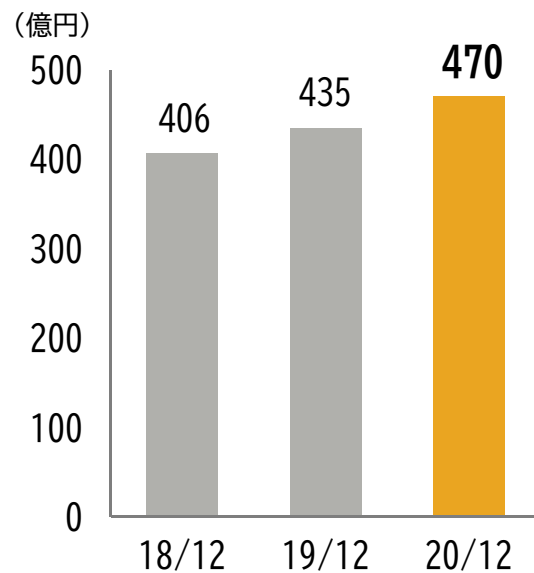


セグメント別損益（その他事業）

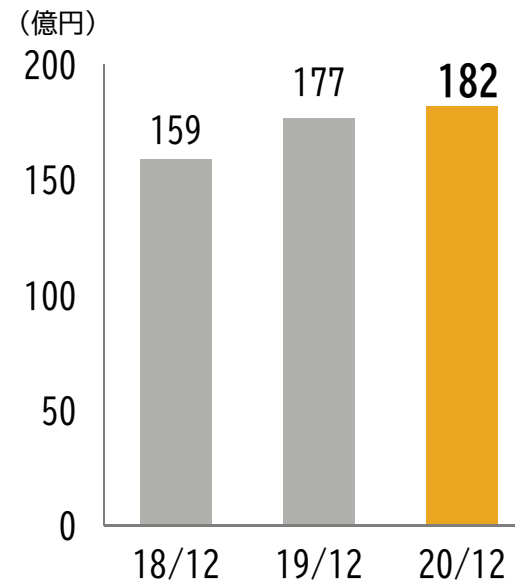
（単位：億円）

	2019/12	2020/12	（前年同期比）
売上高	435	470	（+8.0%）
売上総利益	177	182	（+3.0%）
営業利益	90	96	（+7.4%）

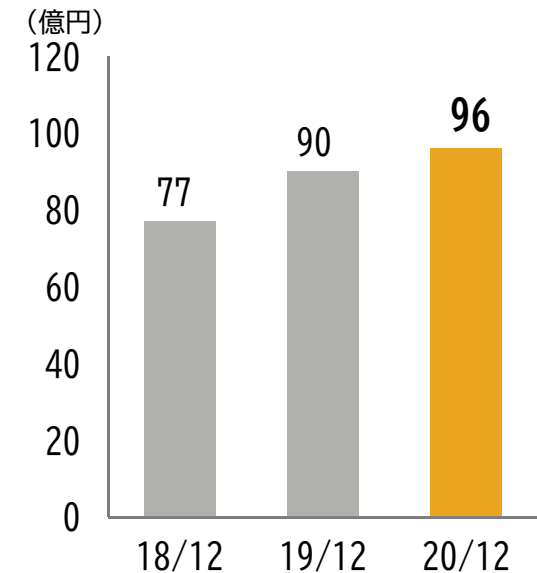
■売上高



■売上総利益



■営業利益



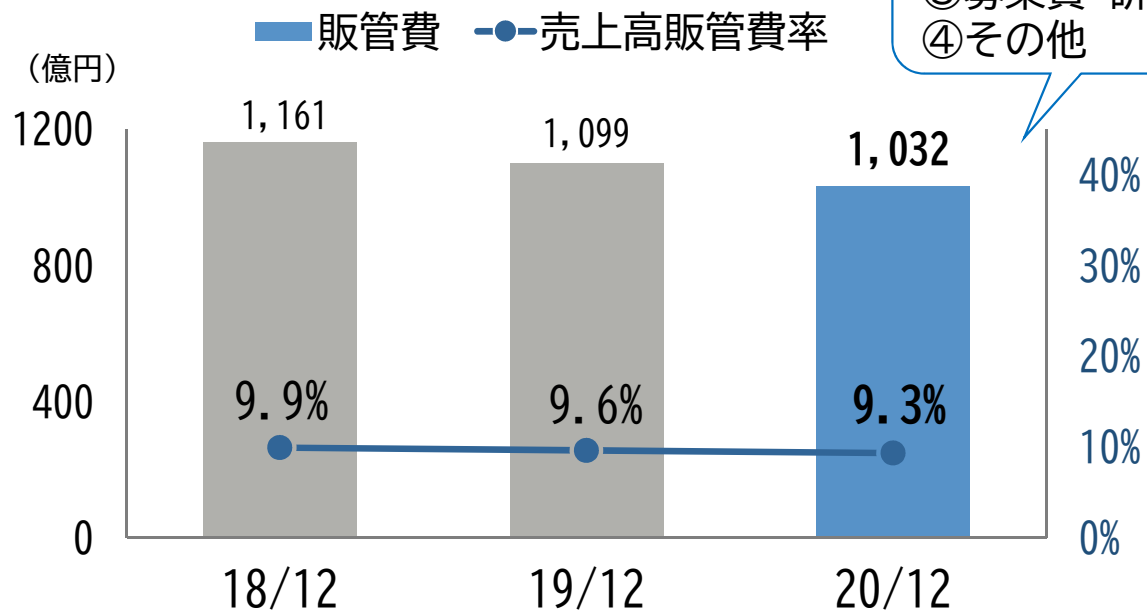
損益（販管費）

（単位：億円）

	2019/12	2020/12	（前年同期比）
販管費	1,099	1,032	（△6.1%）
売上高販管費率	9.6%	9.3%	[△0.3p]

[]：前年同期との差

■販管費・売上高販管費率



前期差異 △67億円 内訳

- ①人件費 △45億円
- ②広告宣伝費 △16億円
- ③募集費・研修費 △9億円
- ④その他 +3億円

財務状況（連結BS）

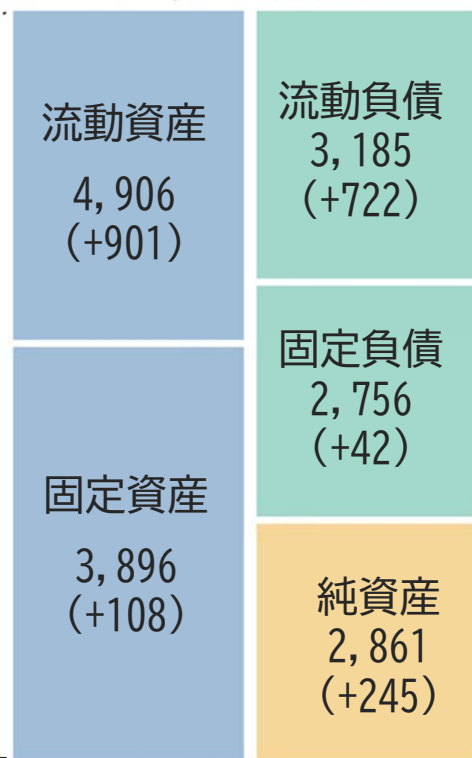
（単位：億円）

2019年12月末
資産合計 7,793億円



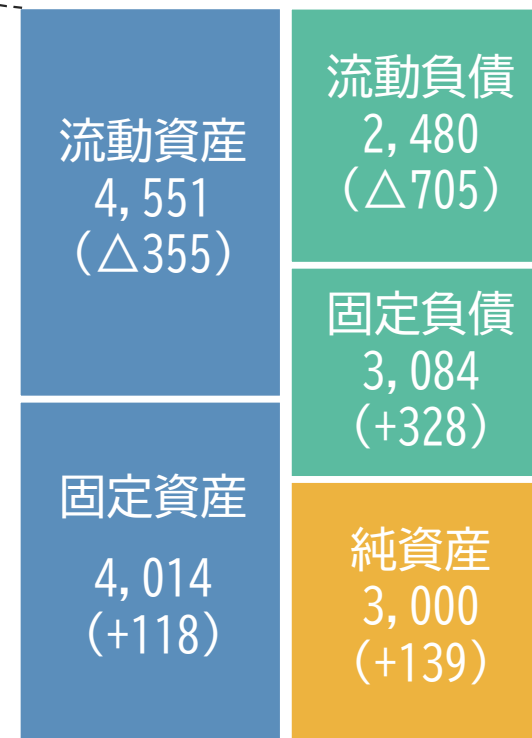
自己資本比率	33.7%
BPS	3,833.94円
EPS	908.01円

2020年3月末
資産合計 8,802億円
(+1,009億円)



自己資本比率	32.5%
BPS	4,186.91円
EPS	1,306.71円

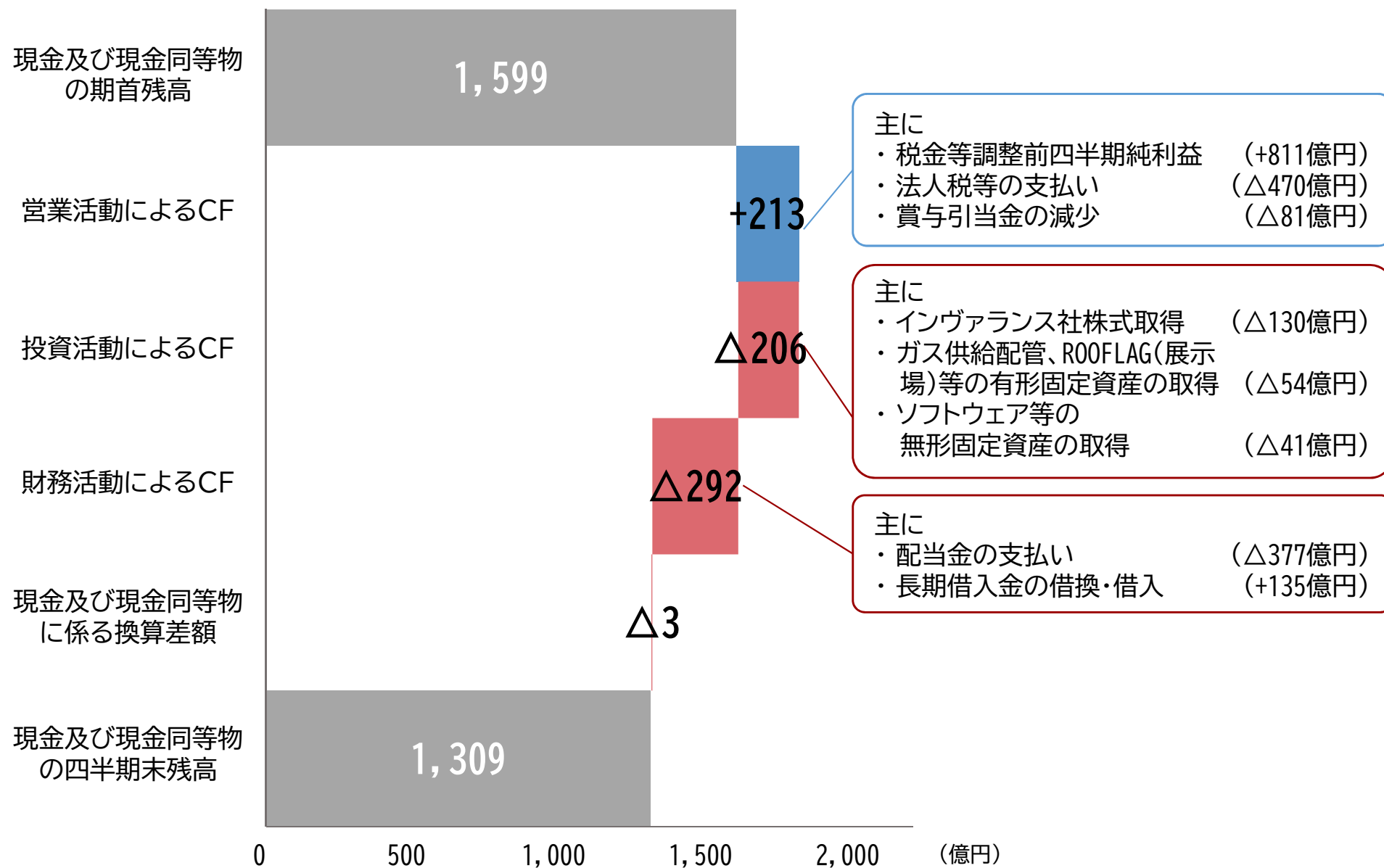
2020年12月末
資産合計 8,565億円
(△237億円)



自己資本比率	35.4%
BPS	4,441.22円
EPS	814.78円

※BPS：1株当たり純資産
※EPS：1株当たり四半期(当期)純利益

財務状況（連結CF）



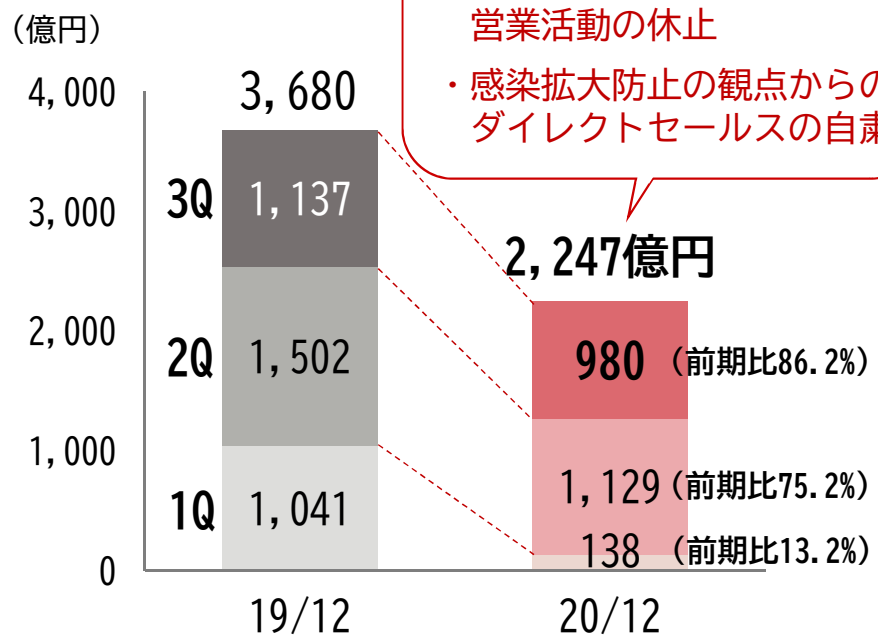
Ⅲ. 主要指標の実績

Key Figures

受注高 2,247億円（前年同期比 Δ 38.9%）

受注工事残高 7,231億円（前年同期比 Δ 15.9%）

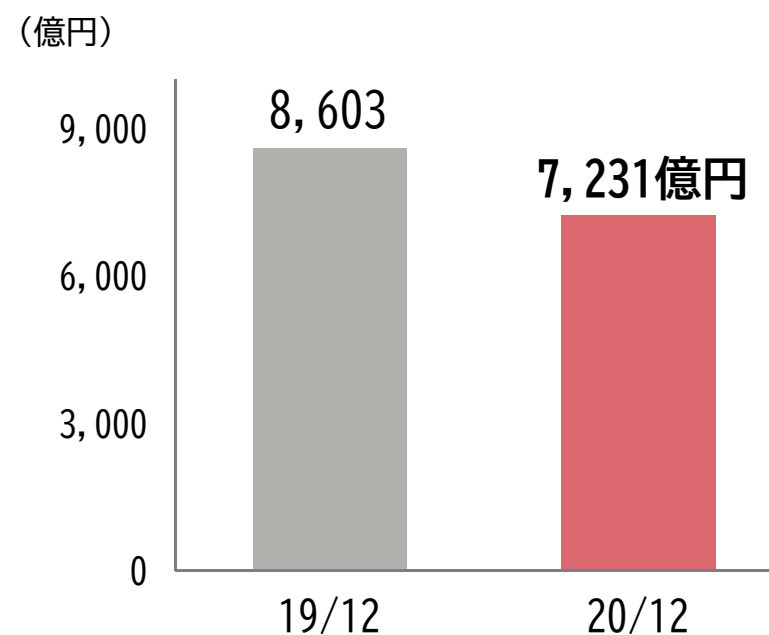
■受注高



主に第1四半期の
新型コロナウイルスによる影響

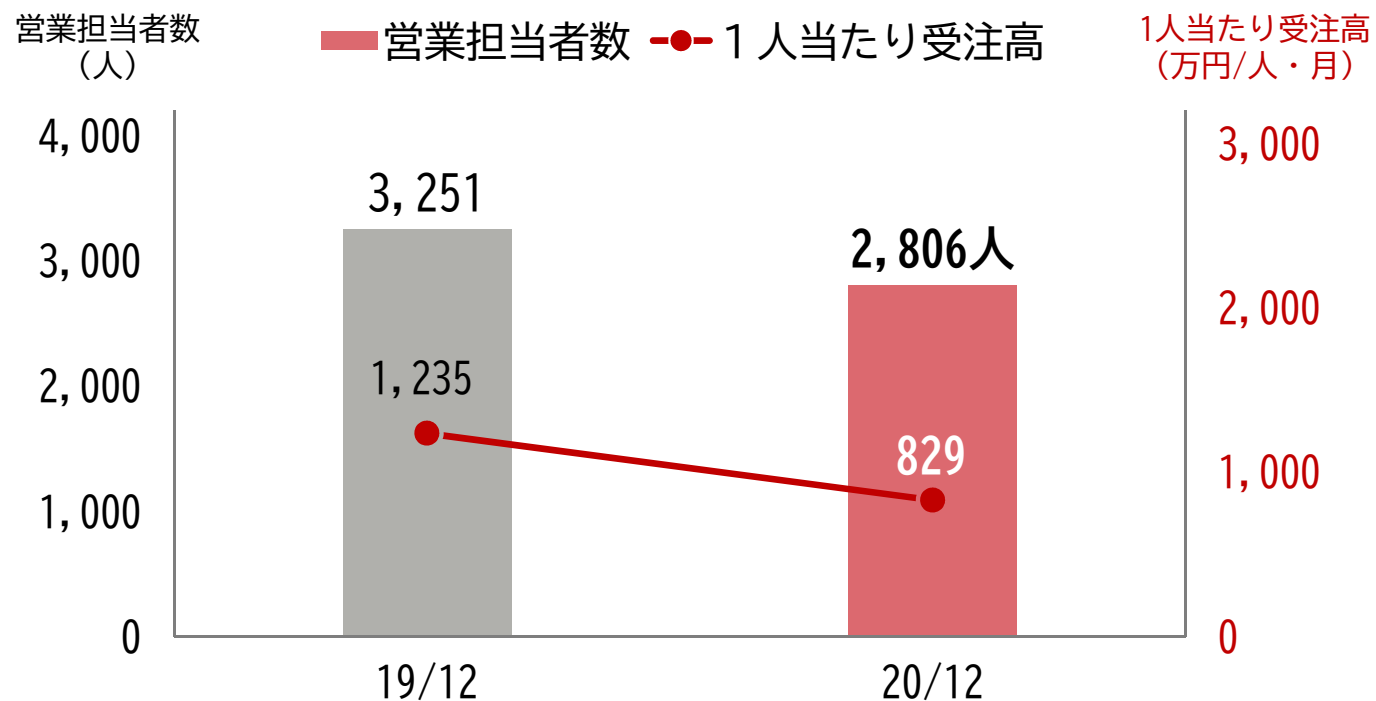
- ・緊急事態宣言の発出に伴う営業活動の休止
- ・感染拡大防止の観点からのダイレクトセールスの自粛

■受注工事残高



営業担当者数〈12月末〉 2,806人（前年同期比 Δ 445人）

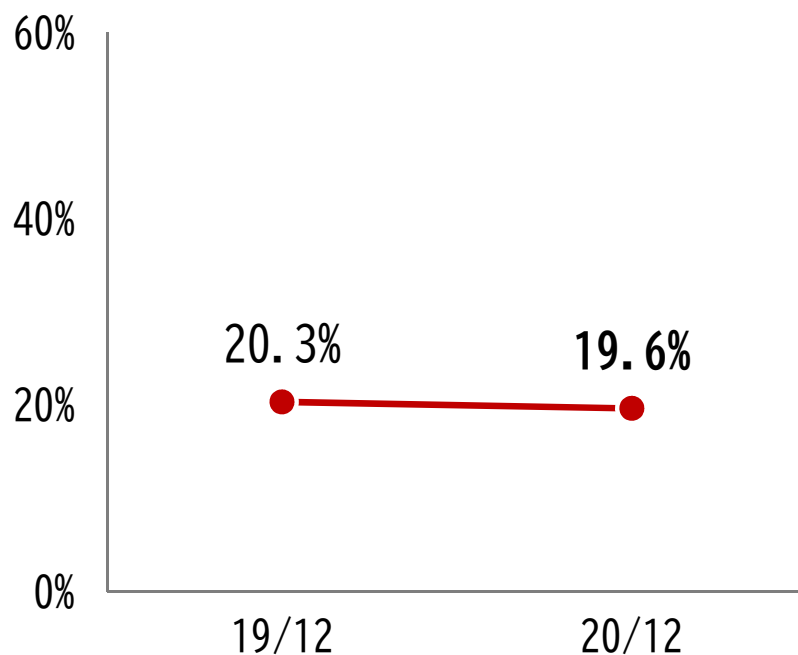
1人当たり受注高 829万円/月（前年同期比 Δ 406万円）



中層比率 19.6%（前年同期比 $\Delta 0.7$ p）

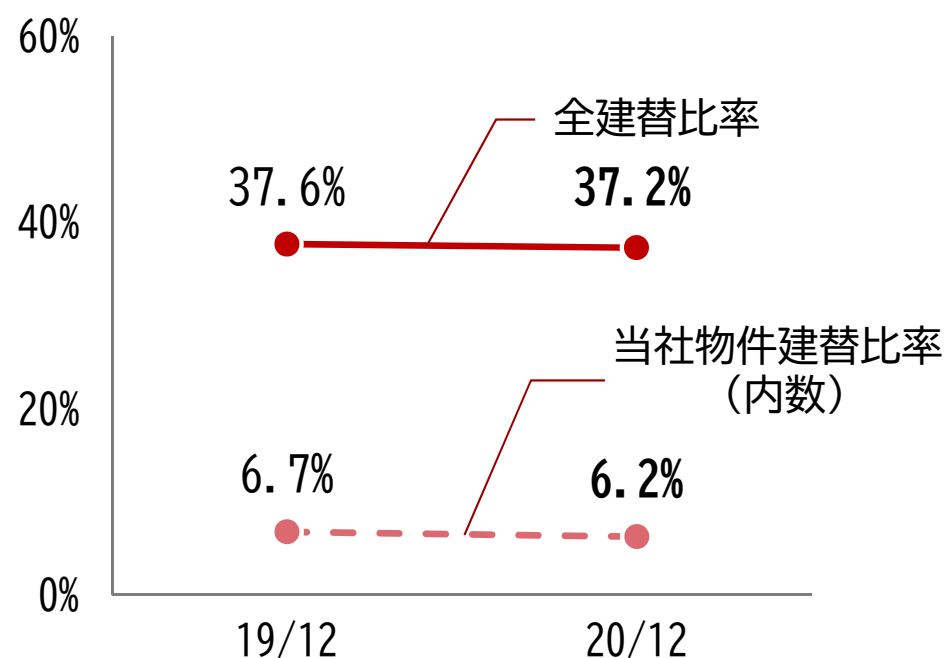
建替比率 37.2%（前年同期比 $\Delta 0.4$ p）

■ 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



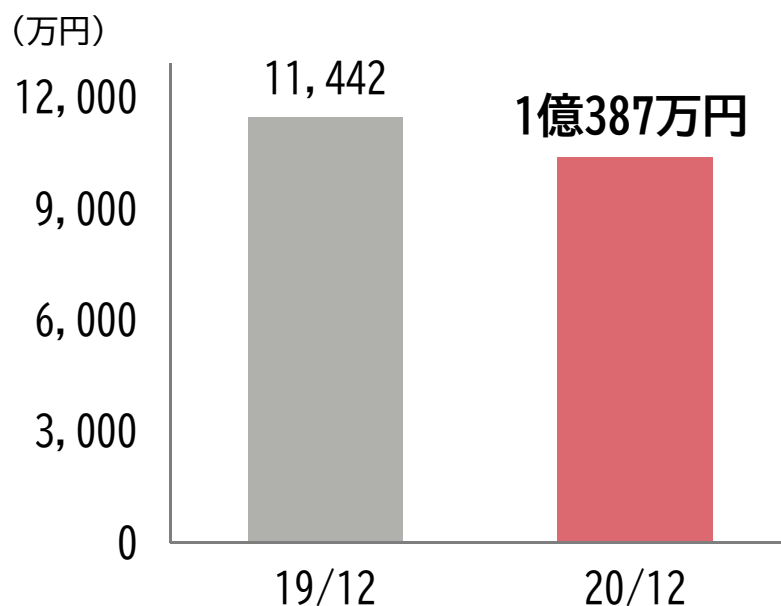
※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

受注関連（受注単価・キャンセル率）

受注単価 1億387万円（前年同期比 Δ 1,055万円）

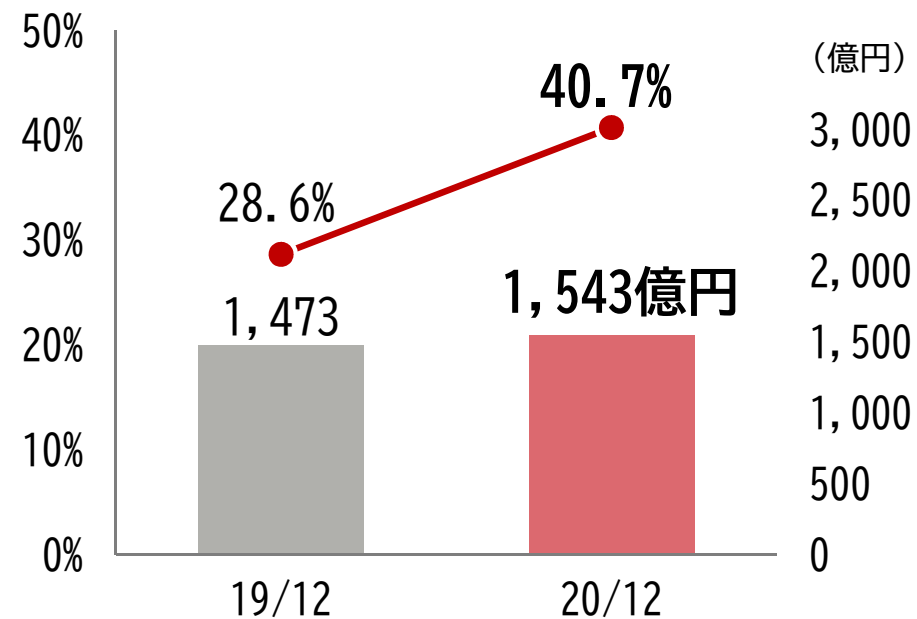
キャンセル率 40.7%（前年同期比 +12.1p）

■受注単価※1



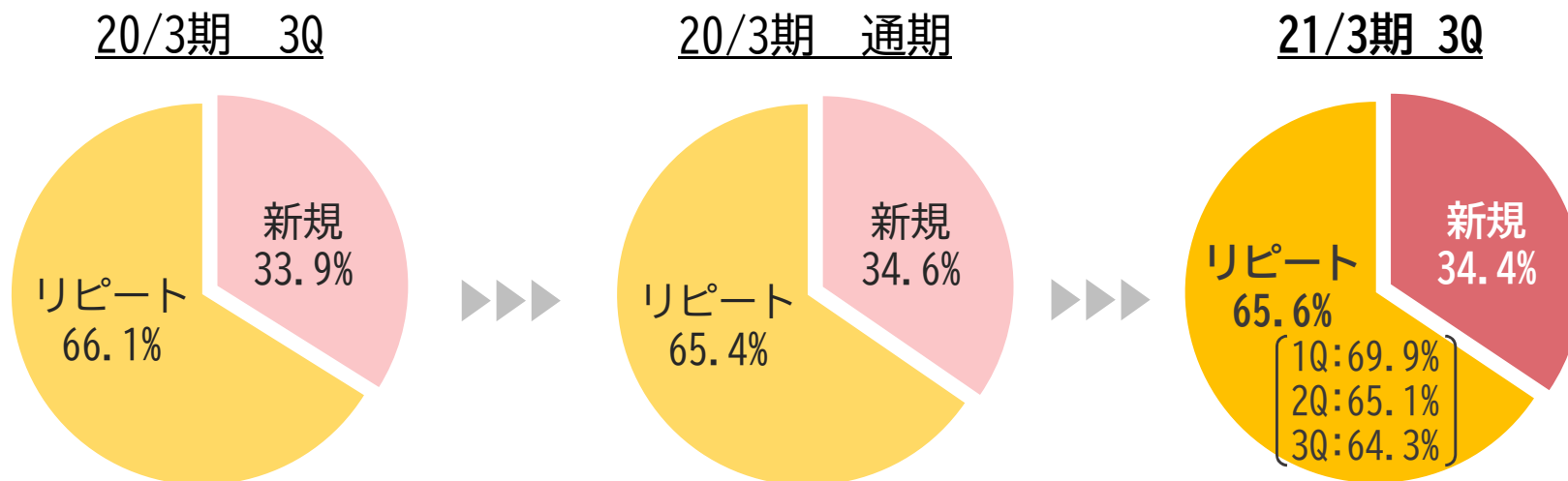
※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

■キャンセル額・キャンセル率※2

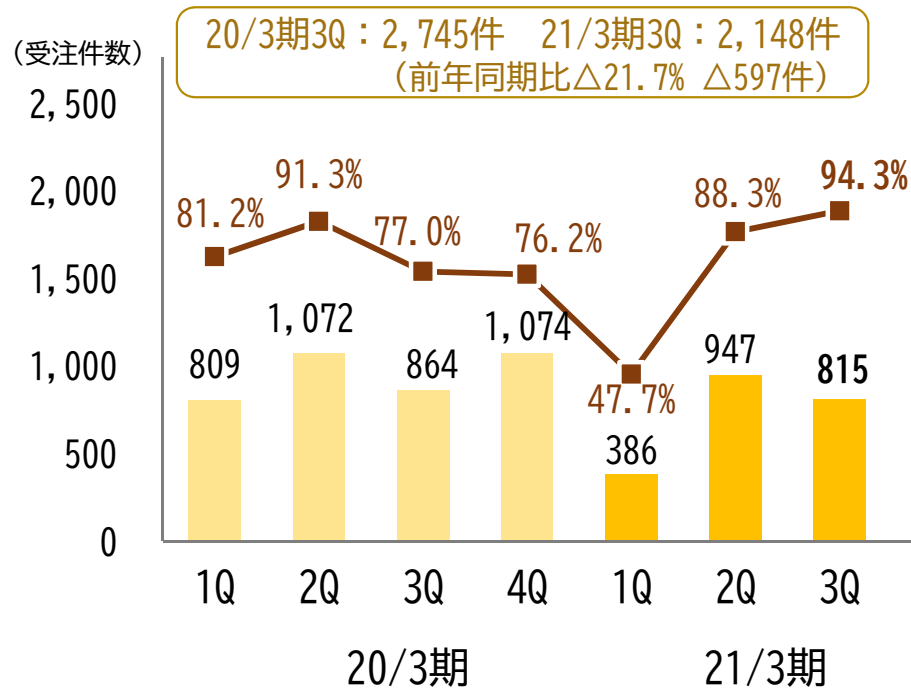


※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額
受注額=新規受注金額-キャンセル金額

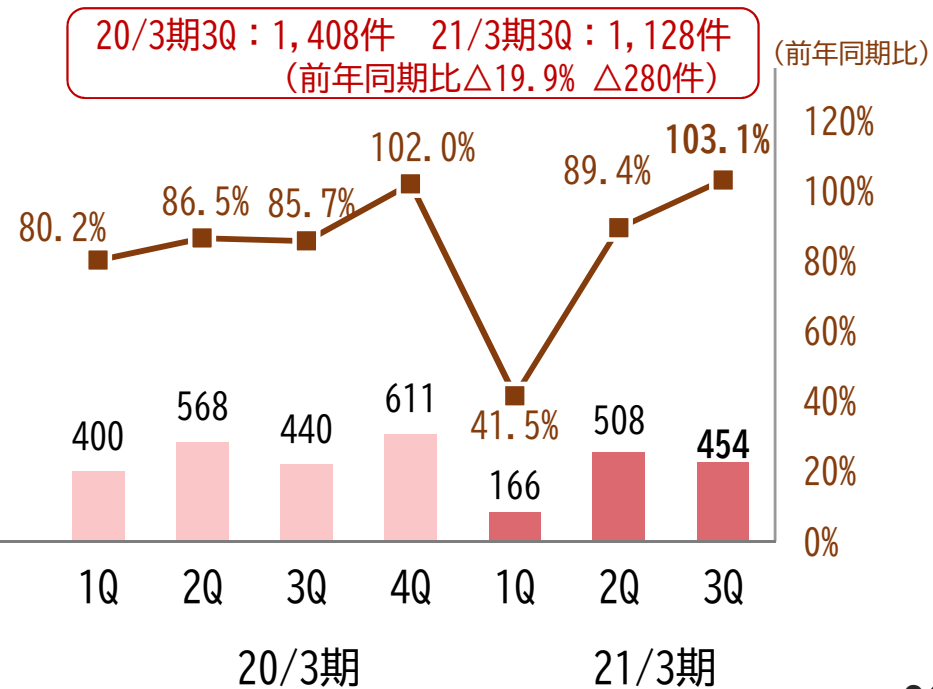
受注関連 (受注件数・ルート)



■ リピート受注件数



■ 新規顧客受注件数

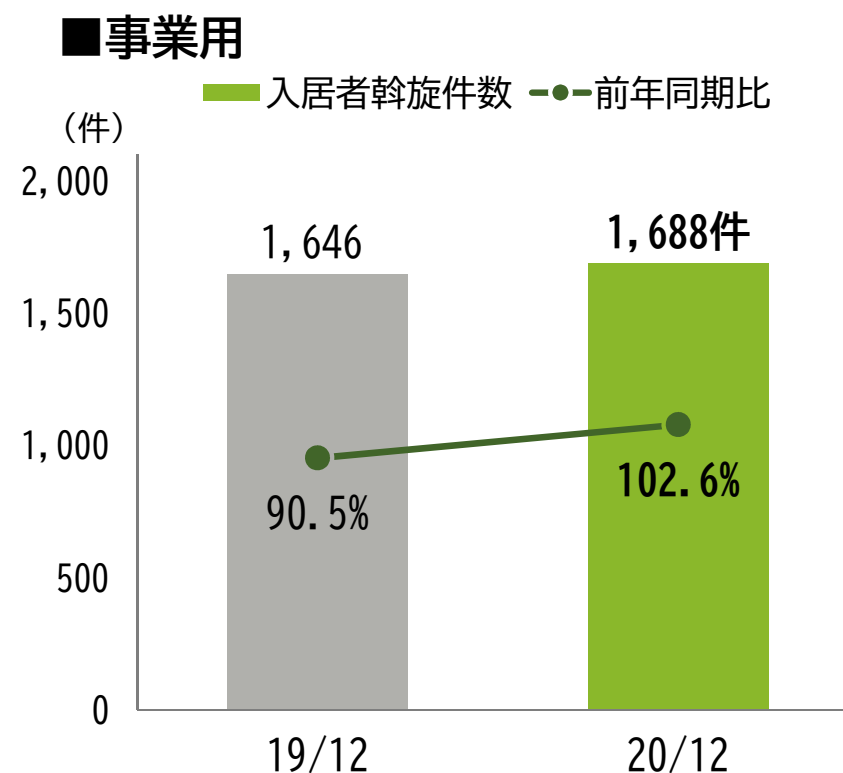
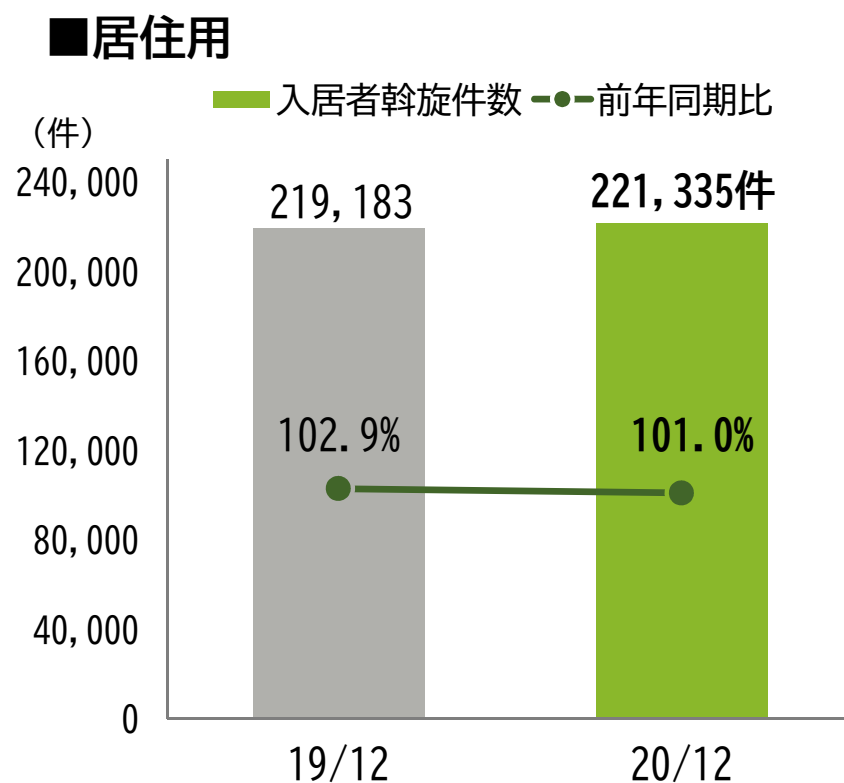


入居斡旋関連（入居斡旋件数）

入居者斡旋件数 223,023件（前年同期比 +1.0%）

居住用 221,335件（前年同期比 +1.0%）

事業用 1,688件（前年同期比 +2.6%）



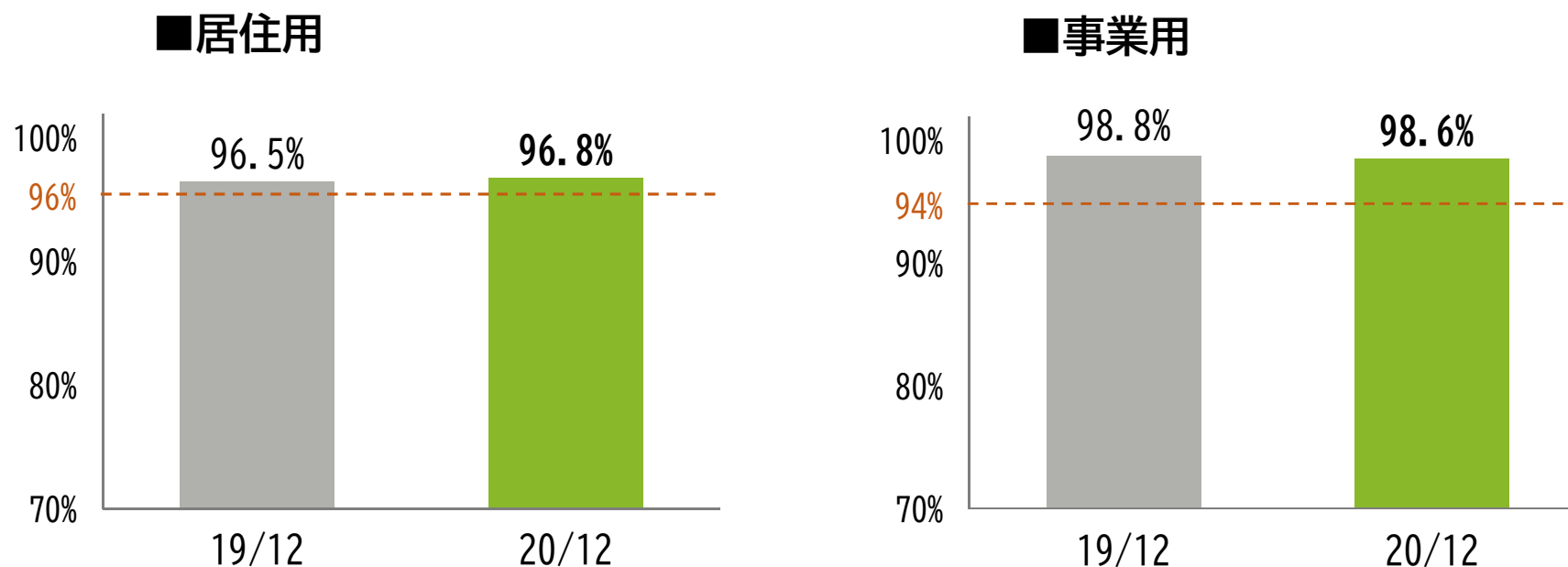
※他社管理建物の斡旋件数を含む

入居斡旋関連（家賃ベース入居率※）

健全水準（居住用：96%・事業用：94%）を継続して維持

居住用入居率 96.8%（前年同月比 +0.3p）

事業用入居率 98.6%（前年同月比 △0.2p）



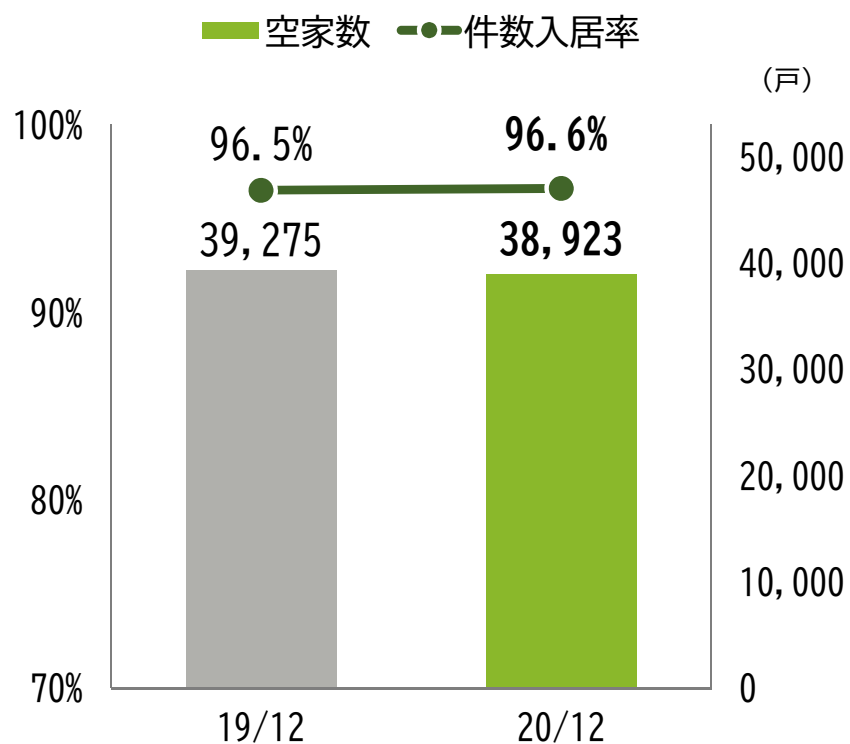
※家賃ベース入居率=1-(空室物件の借上家賃支払額/家賃総額)

入居斡旋関連（件数入居率※）

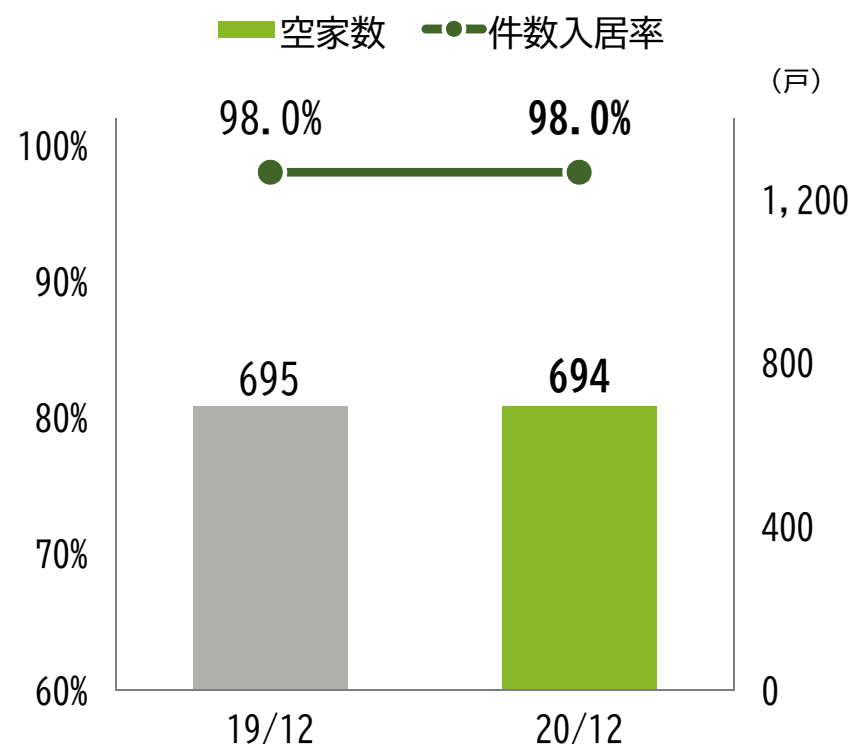
居住用件数入居率 96.6%（前年同月比 +0.1p）

事業用件数入居率 98.0%（前年同月比 ±0.0p）

■居住用



■事業用



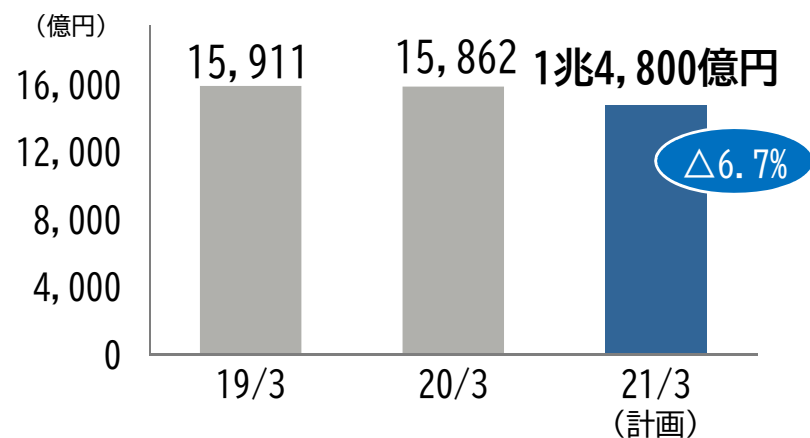
※件数入居率 = 1 - (空室数 / 管理戸数)

IV. 当期見通し

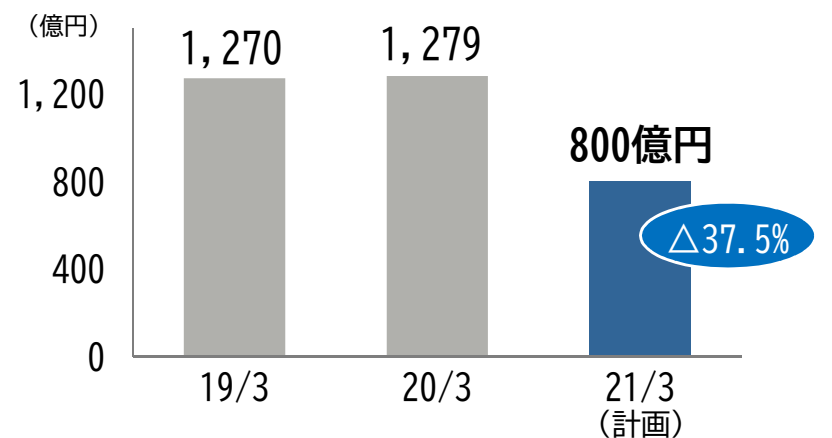
Financial Forecasts

通期計画に変更ありません

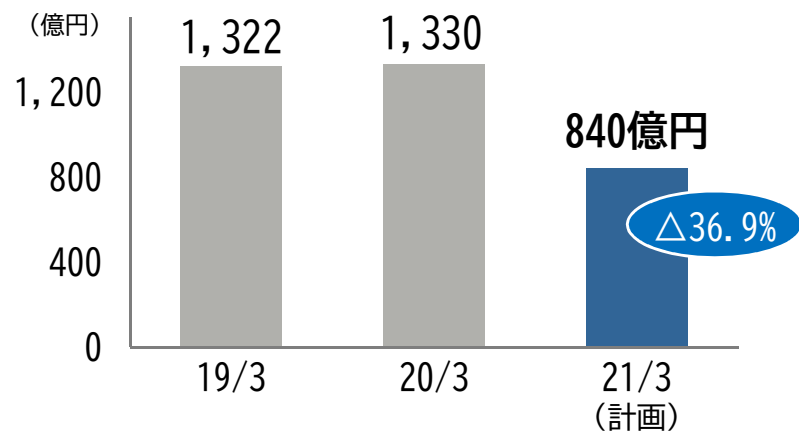
■売上高



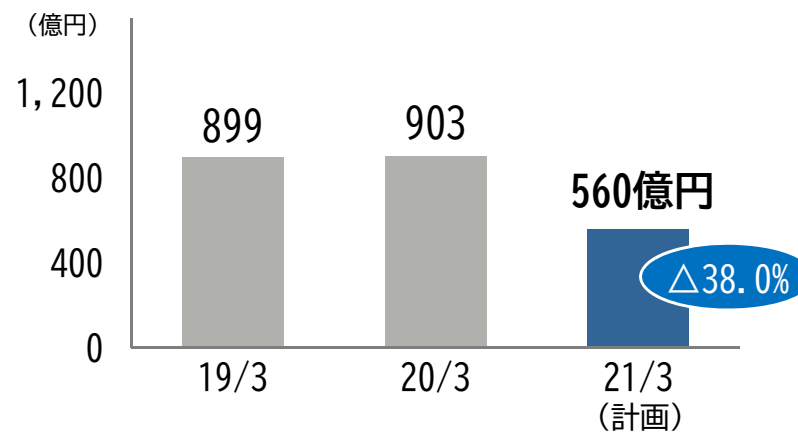
■営業利益



■経常利益



■親会社株主に帰属する当期純利益



V. トピックス

Topics

大東建託リーシング、フランチャイズ事業を開始

お部屋さがしは
いい部屋ネット フランチャイズ1号店がオープン

■ 大東建託リーシングとは？

- ✓ 全国に239店の「いい部屋ネット」直営店を展開
- ✓ 当社グループの管理建物の仲介斡旋や
他社管理建物の仲介斡旋、不動産売買（一部店舗）等を行う
- ✓ お部屋探しサイト「いい部屋ネット」を運営

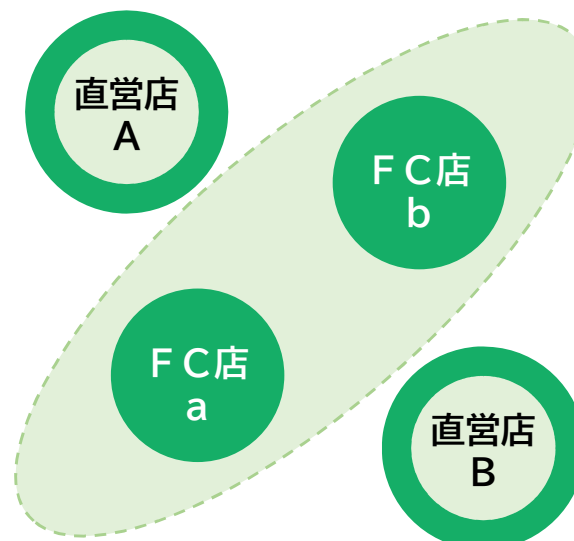
■ フランチャイズ事業の参入目的

- ✓ 賃貸住宅業界でのシェア拡大
 - 加盟店様との協業・店舗数拡大によるブランド強化
 - 店舗数拡大によるお客様の利便性向上



FC 1号店「いい部屋ネット 石巻店」

■ 展開イメージ



トピックス（新型コロナウイルスを契機とした「働き方改革」）

テレワーク	2020年4月	全社員のテレワーク環境整備完了 (感染リスク抑制と、通勤ラッシュからの解放)
リモート営業	2020年5月	オンラインセミナーやタブレット端末を活用した営業活動 (ご本人のみならず、ご家族も参加しやすい環境)
Web会議	2020年7月	社内のあらゆる会議をオンライン化 (3密の回避と、出張・移動時間抑制による業務効率の向上)
在宅勤務手当 (本社)	2020年10月	在宅勤務者へ月額4,000円の手当支給 (多様な働き方・テレワークの推進)
遠隔勤務 (本社)	2020年10月	単身赴任者を中心に遠隔勤務導入 (本社勤務に伴う転居不要)
ペーパーレス化	2020年11月	経理帳票の電子化、取引先様との電子契約開始 (取引先様: 21年2月~) (経費削減、出社抑制と業務効率向上)



VI. 参考資料

Appendix

セグメント別の損益<21/3期>

(単位：百万円)

建設事業	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年同期比	21/3期 計画
完成工事高	373,887	305,850	△18.2%	407,000
完成工事総利益	109,492	82,210	△24.9%	102,800
(完成工事総利益率)	29.3%	26.9%	△2.4p	25.3%
営業利益	50,741	31,054	△38.8%	27,500
(営業利益率)	13.6%	10.2%	△3.4p	6.8%

不動産事業	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年同期比	21/3期 計画
不動産事業売上高	728,468	756,325	+3.8%	1,013,000
不動産事業総利益	71,317	80,609	+13.0%	106,200
(不動産事業総利益率)	9.8%	10.7%	+0.9p	10.5%
営業利益	40,177	47,934	+19.3%	61,700
(営業利益率)	5.5%	6.3%	+0.8p	6.1%

その他の事業	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年同期比	21/3期 計画
その他の事業売上高	43,584	47,058	+8.0%	60,000
その他の事業総利益	17,723	18,251	+3.0%	23,300
(その他の事業総利益率)	40.7%	38.8%	△1.9p	38.8%
営業利益	9,028	10,325	+14.4%	12,000
(営業利益率)	20.7%	21.9%	+1.2p	20.0%

単体の損益<21/3期>

(単位:百万円)	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年同期比	21/3期計画
売上高	375,208	307,586	△18.0%	410,000
建設事業	373,996	305,852	△18.2%	407,000
不動産事業等	1,212	1,734	+45.0%	3,000
売上総利益	112,639	87,436	△22.4%	114,000
建設事業	111,820	86,193	△22.9%	112,300
不動産事業等	819	1,243	+52.9%	1,700
販管費	80,301	70,364	△12.4%	108,000
営業利益	32,338	17,071	△47.2%	6,000
経常利益	73,191	59,349	△18.9%	54,000
当期純利益	61,198	52,118	△14.8%	49,000

不動産事業 売上構成<21/3期>

	19/3期 3Q		20/3期 3Q		21/3期 3Q			21/3期計画
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前年 同期比	金額
(単位：百万円)								
一括借上※1	628,778	(90.9%)	659,616	(90.5%)	687,066	(90.8%)	+4.2%	919,000
営繕工事	24,060	(3.5%)	27,678	(3.8%)	25,617	(3.4%)	△7.4%	32,800
不動産仲介	12,789	(1.8%)	13,541	(1.9%)	13,321	(1.7%)	△1.6%	20,800
家賃保証事業	9,372	(1.3%)	10,314	(1.4%)	11,904	(1.6%)	+15.4%	16,100
電力事業	5,970	(0.9%)	5,878	(0.8%)	6,025	(0.8%)	+2.5%	7,600
賃貸事業※2	4,806	(0.7%)	4,903	(0.7%)	5,090	(0.7%)	+3.8%	6,800
その他	6,108	(0.9%)	6,535	(0.9%)	7,300	(1.0%)	+11.7%	9,900
合計	691,886	(100.0%)	728,468	(100.0%)	756,325	(100.0%)	+3.8%	1,013,000

※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（建設事業） <21/3期>

建設事業								
	大東建設				大東スチール			
(単位：百万円)	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画
売上高	4,837	3,730	△22.9%	6,000	3,324	2,835	△14.7%	4,192
売上総利益	242	188	△22.1%	372	162	104	△35.8%	148
販管費	132	101	△23.6%	167	64	63	△2.0%	84
営業利益	109	87	△20.4%	205	97	40	△58.3%	63
経常利益	162	127	△21.8%	264	97	39	△59.5%	60
当期純利益	109	85	△21.9	183	61	26	△57.0%	42

主要子会社の損益（不動産事業①） <21/3期>

不動産事業								
	大東建託パートナーズ				大東建託リーシング			
(単位：百万円)	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画
売上高	699,694	725,824	+3.7%	968,961	17,543	19,180	+9.3%	26,982
売上総利益	54,681	59,569	+8.9%	77,514	7,066	8,756	+23.9%	12,163
販管費	15,439	16,370	+6.0%	23,012	4,447	4,802	+8.0%	7,310
営業利益	39,241	43,198	+10.1%	54,502	2,619	3,953	+51.0%	4,853
経常利益	40,019	43,864	+9.6%	55,481	2,655	4,062	+53.0%	5,943
当期純利益	27,348	31,393	+14.8%	38,395	1,643	2,586	+57.4%	4,083

主要子会社の損益（不動産事業②） <21/3期>

不動産事業								
	ハウスリーブ				ハウスコムグループ			
(単位：百万円)	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画
売上高	10,314	11,904	+15.4%	16,099	9,004	8,328	-	12,234
売上総利益	9,796	11,468	+17.1%	15,312	7,618	7,090	-	10,495
販管費	2,350	2,991	+27.3%	4,401	7,425	7,447	-	10,150
営業利益	7,446	8,476	+13.8%	10,910	192	△356	-	344
経常利益	7,453	8,483	+13.8%	10,919	196	△336	-	527
当期純利益	5,177	5,899	+13.9%	7,575	109	△331	-	302

主要子会社の損益（金融事業） <21/3期>

その他の事業（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			
(単位:百万円)	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画
売上高	1,719	1,816	+5.6%	2,422	2,559	3,080	+20.3%	4,004	2,318	9,214	+297.4%	10,886
売上総利益	1,493	1,534	+2.7%	2,038	986	1,233	+25.1%	1,513	948	1,240	+30.8%	1,671
販管費	204	195	△4.4%	279	852	943	+10.7%	1,268	12	19	+60.1%	26
営業利益	1,289	1,339	+3.9%	1,758	133	289	+106.7%	244	936	1,221	+30.4%	1,645
経常利益	1,019	1,013	△0.6%	1,775	133	289	+106.7%	244	936	1,221	+30.4%	1,644
当期純利益	706	701	△0.8%	1,231	94	208	+120.8%	169	936	1,221	+30.4%	1,644

主要子会社の損益（その他の事業①） <21/3期>

その他の事業（エネルギー事業、介護・保育事業、投資マンション事業）												
	ガスパルグループ				ケアパートナー				インヴァランス※			
(単位:百万円)	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画
売上高	20,008	21,997	+9.9%	31,473	10,002	10,591	-	14,128	-	3,555	-	11,980
売上総利益	9,692	11,198	+15.5%	15,384	1,265	1,286	-	1,460	-	699	-	1,849
販管費	5,526	5,704	+3.2%	7,882	852	813	-	1,147	-	681	-	1,387
営業利益	4,165	5,494	+31.9%	7,502	412	473	-	313	-	18	-	461
経常利益	3,896	5,099	+30.9%	6,895	386	456	-	294	-	52	-	518
当期純利益	2,631	3,551	+34.9%	4,782	246	312	-	203	-	△46	-	304

※2020/10/1～2021/3/31
(みなし取得日：2020/10/1)

主要子会社の損益（その他の事業②） <21/3期>

その他の事業（海外事業）								
(単位:百万円)	DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD.				DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) II SDN. BHD.			
	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前年 同期比	21/3期 計画
売上高	2,064	591	△71.4%	821	2,954	965	△67.3%	1,465
売上総利益	914	△112	△112.3%	△81	1,338	0	△100.0%	150
販管費	697	403	△42.1%	533	947	577	△39.1%	888
営業利益	216	△516	△338.7%	△615	390	△577	△248.0%	△738
経常利益	123	△647	△622.3%	△704	214	△713	△432.7%	△838
当期純利益	78	△647	△923.5%	△704	144	△796	△649.5%	△838

■受注工事高

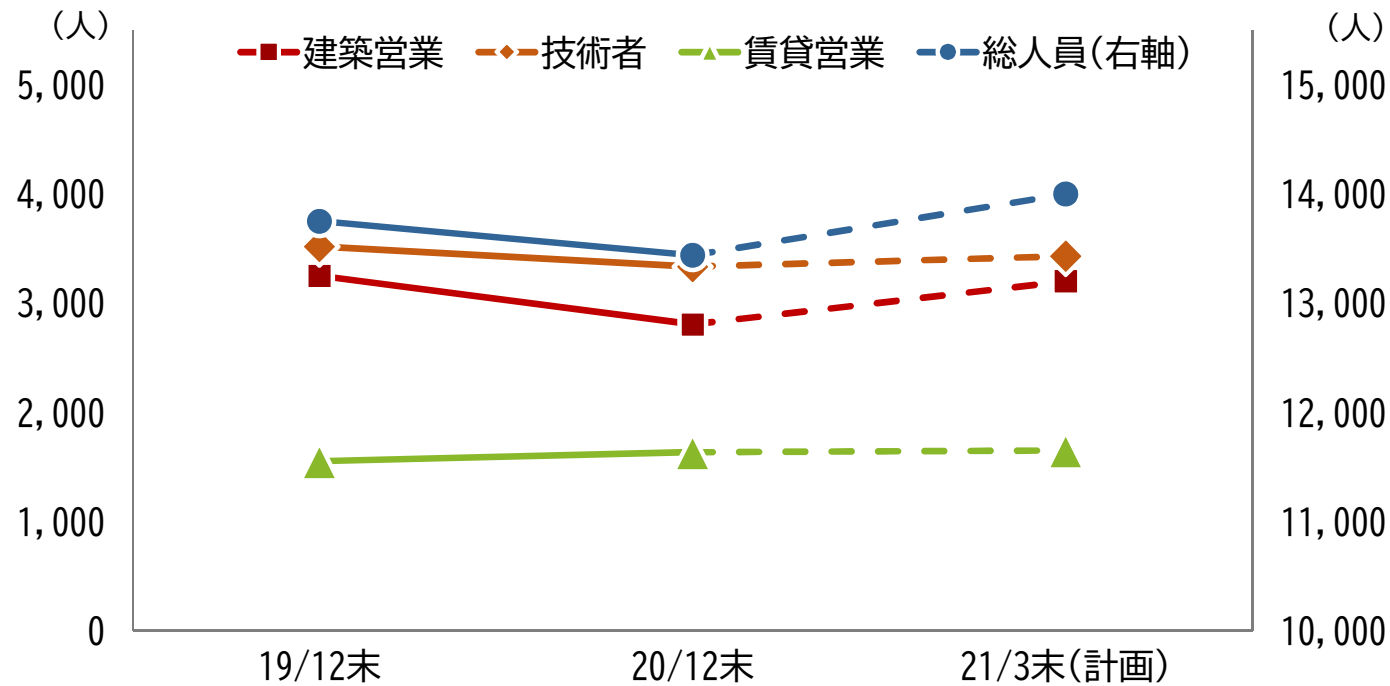
(単位:百万円)	19/3期 3Q	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前期同期比	21/3期 計画
居住用	409,810	333,674	186,222	△44.2%	404,100
賃貸住宅	407,887	331,959	184,229	△44.5%	401,800
戸建住宅	1,923	1,714	1,992	+16.2%	2,300
事業用	4,184	4,144	7,183	+73.3%	6,100
営繕工事等	28,478	30,250	31,311	+3.5%	39,800
合 計	442,473	368,069	224,717	△38.9%	450,000

■完成工事高

(単位:百万円)	19/3期 3Q	20/3期 3Q	21/3期 3Q	前期同期比	21/3期 計画
居住用	437,689	366,041	294,232	△19.6%	396,200
賃貸住宅	435,701	364,327	292,624	△19.7%	394,500
戸建住宅	1,987	1,714	1,608	△6.2%	1,700
事業用	2,017	3,662	4,231	+15.6%	3,800
営繕工事等	27,467	31,861	33,002	+3.6%	39,800
合 計	467,175	401,565	331,467	△17.5%	439,800

職種別社員数の推移（主要3社）

(単位：人)	19/12末	20/12末	増減	21/3末計画
総人員(主要3社)	13,751	13,439	△312	14,000
建築営業人員※	3,251	2,806	△445	3,200
技術者	3,519	3,335	△184	3,430
賃貸営業人員	1,552	1,634	+82	1,650

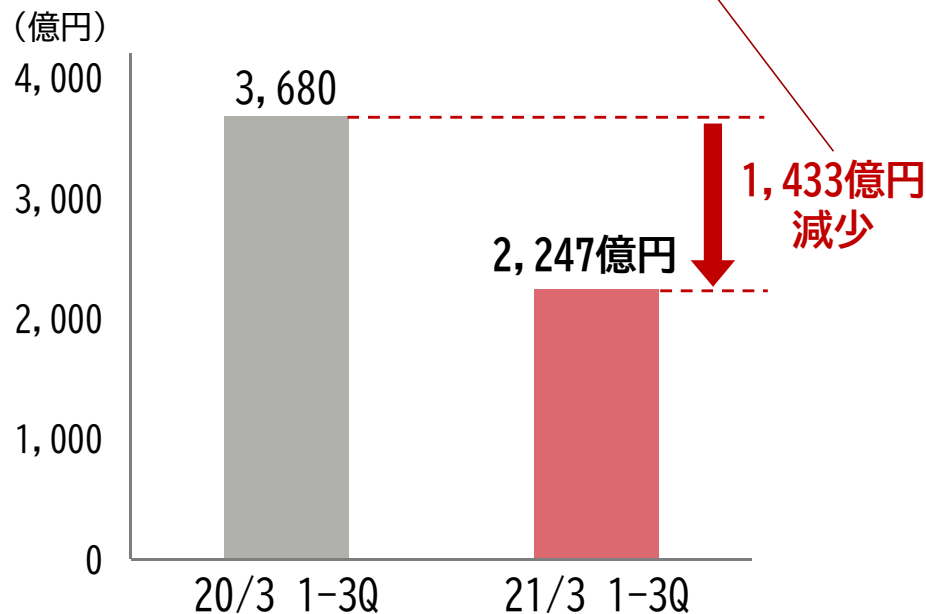


※ お客様サポート課（顧客専任）を含む

受注高の前期比較 (1-3Q・3Q)

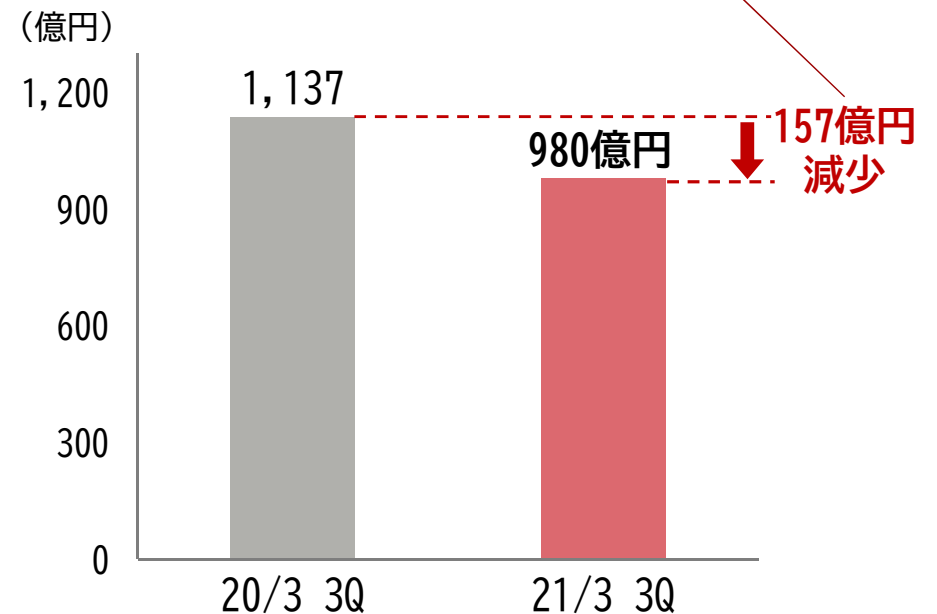
■ 1-3Q比較

- ① 件数による影響 $\Delta 1,003$ 億円
(4,153件 \rightarrow 3,276件)
- ② 単価による影響 $\Delta 346$ 億円
(11,442万円/件 \rightarrow 10,387万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 $\Delta 69$ 億円
(28.6% \rightarrow 40.7%)
- ④ 営繕契約等による影響 $\Delta 15$ 億円
(402億円 \rightarrow 387億円)

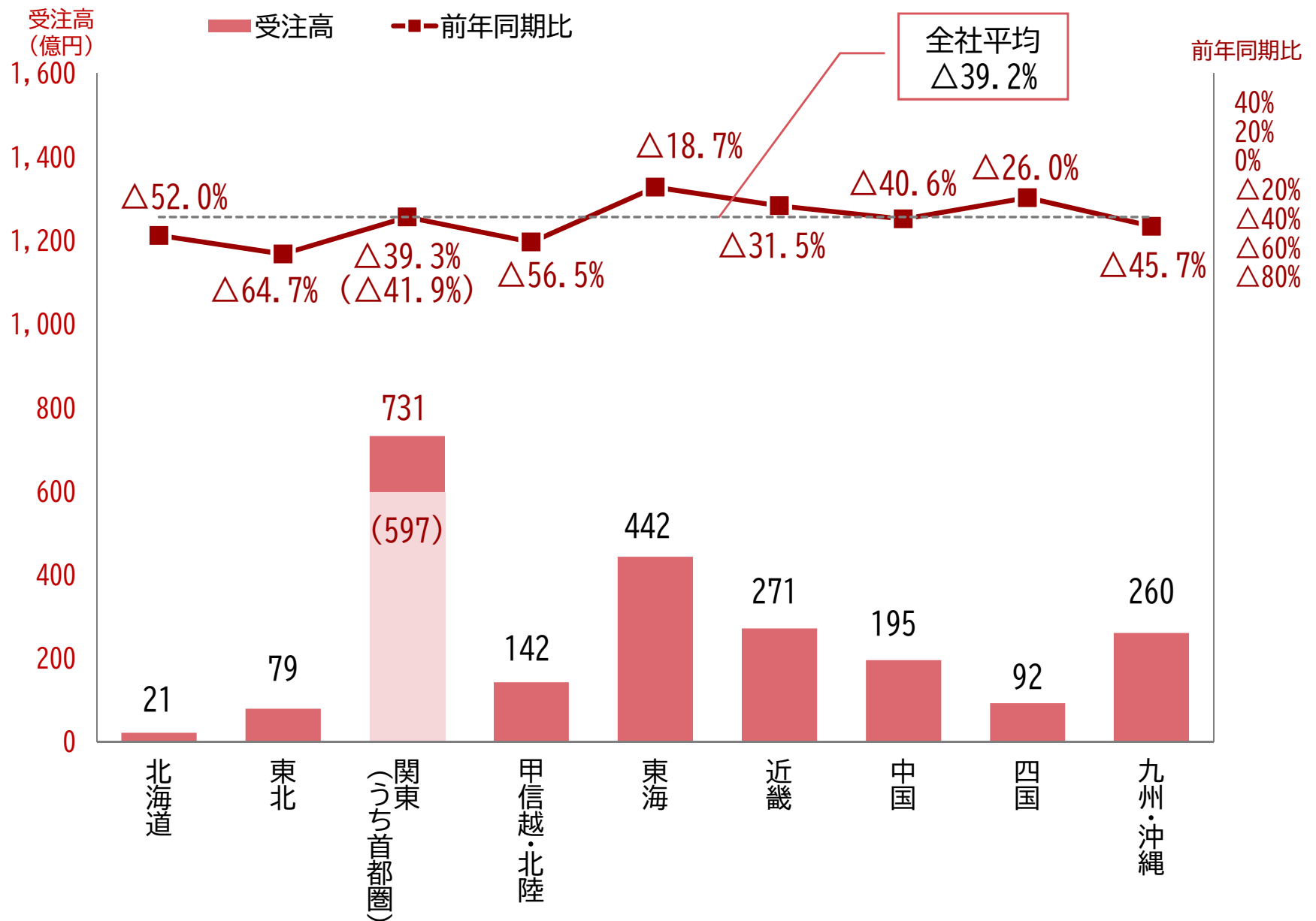


■ 3Q比較

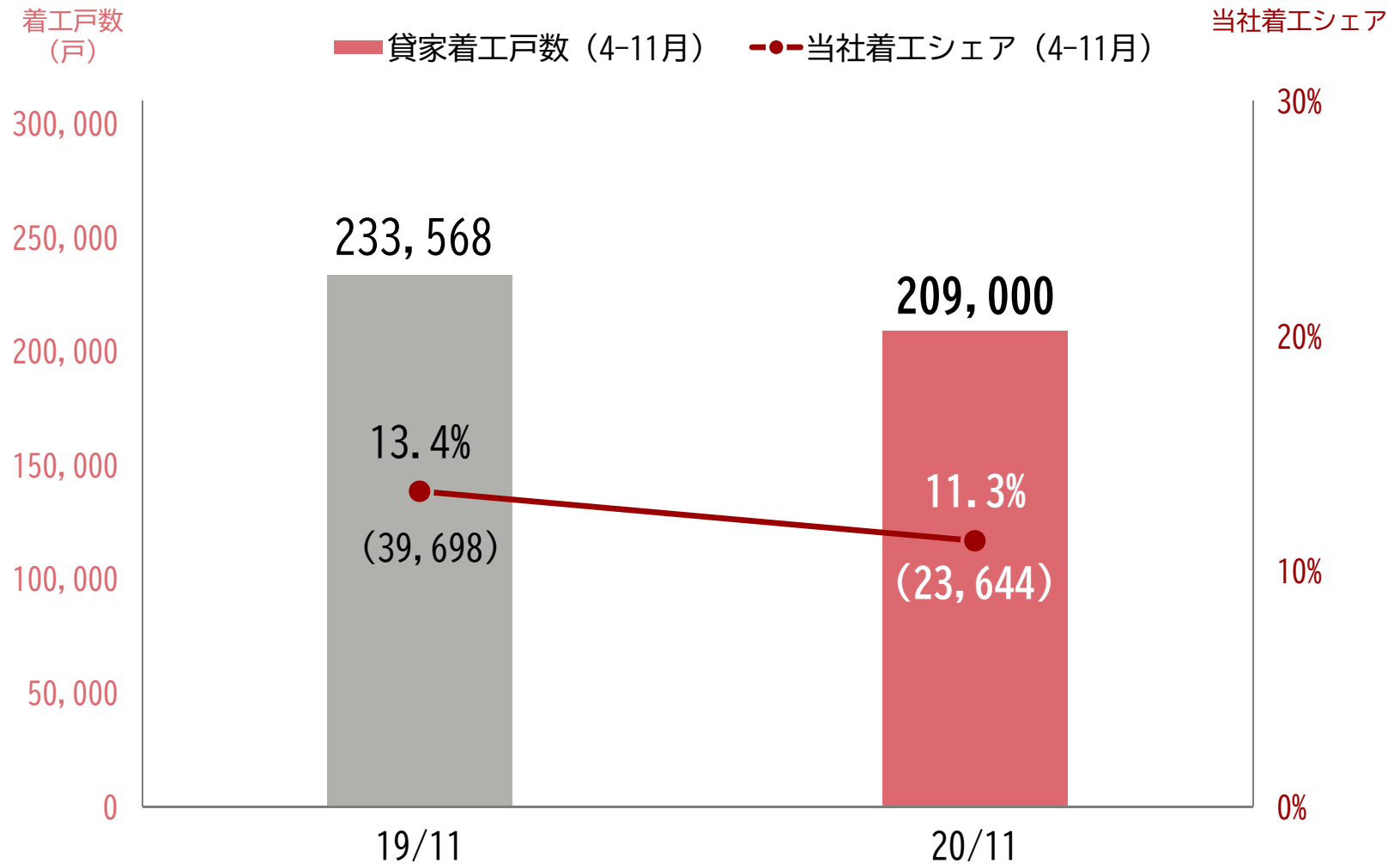
- ① 件数による影響 $\Delta 39$ 億円
(1,304件 \rightarrow 1,269件)
- ② 単価による影響 $\Delta 81$ 億円
(11,230万円/件 \rightarrow 10,591万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 $\Delta 37$ 億円
(30.2% \rightarrow 35.0%)
- ④ 営繕契約等による影響 ± 0 億円
(164億円 \rightarrow 164億円)



地域別の受注高



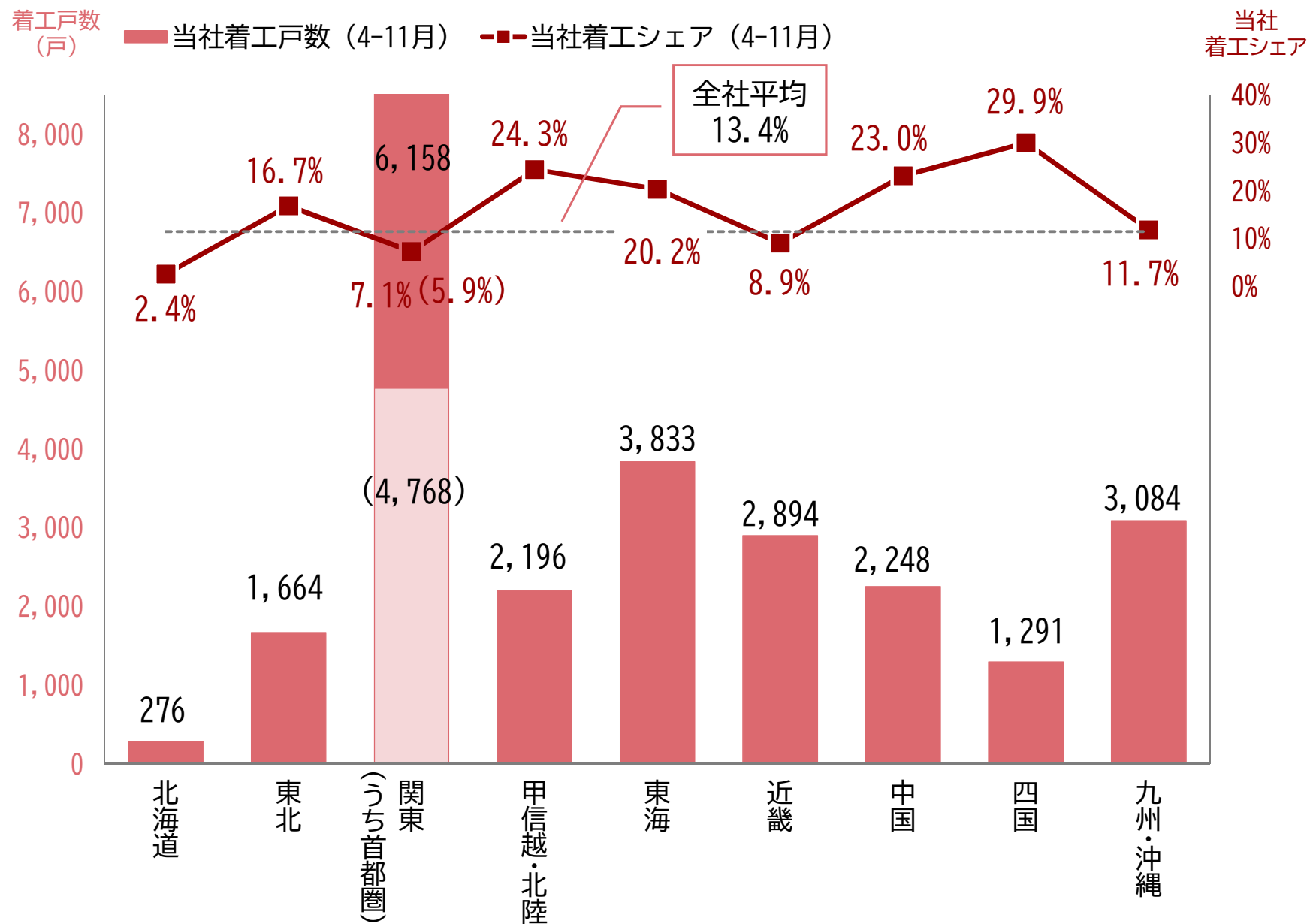
貸家着工戸数と当社着工シェアの推移



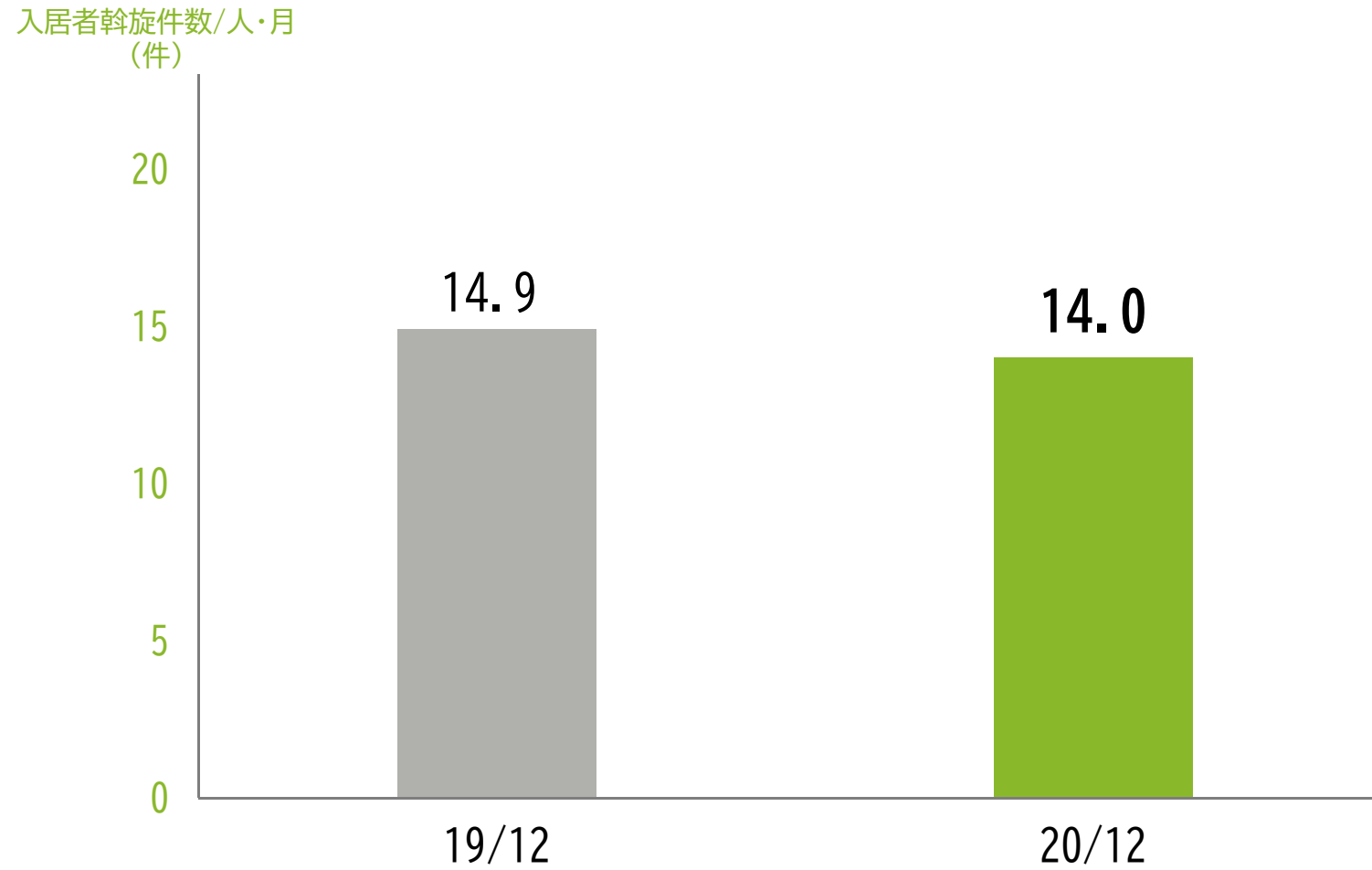
※ () の数値は当社着工戸数

〔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



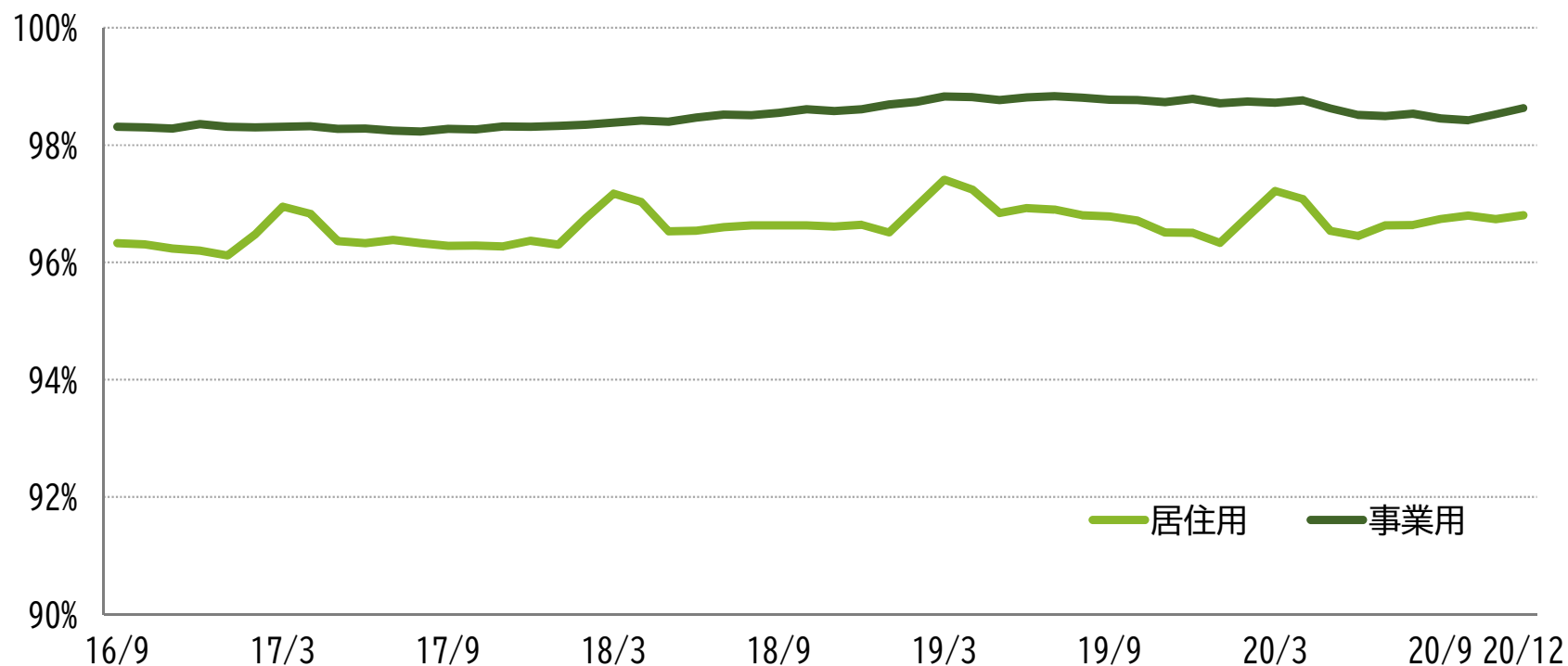
1人当たり入居者斡旋件数の推移



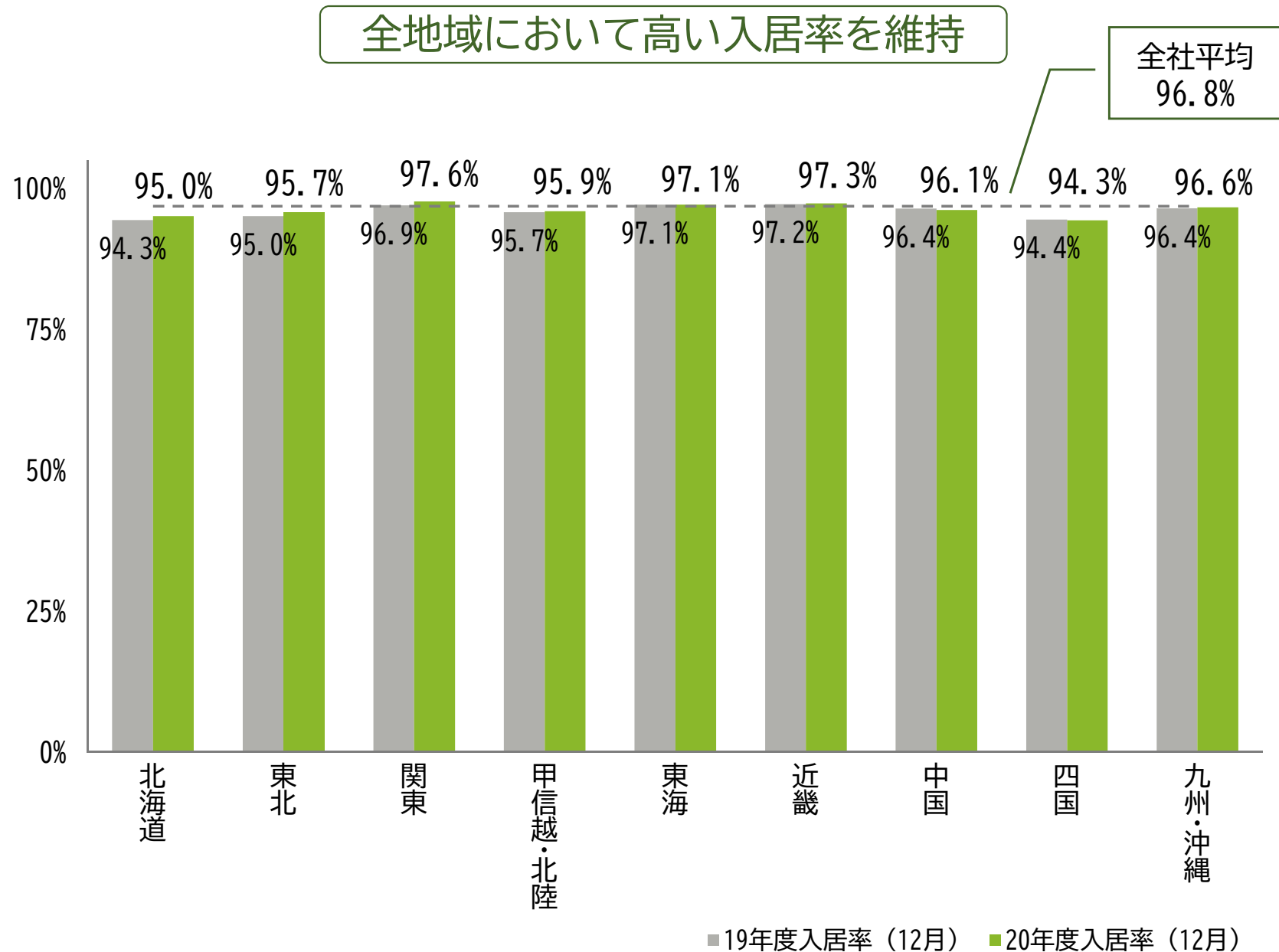
入居率（家賃ベース）の推移

家賃ベース入居率	16/12	17/12	18/12	19/12	20/12	前年同月比
居住用	96.2%	96.4%	96.6%	96.5%	96.8%	+0.3p
事業用	98.4%	98.3%	98.6%	98.8%	98.6%	△0.2p

家賃ベース入居率

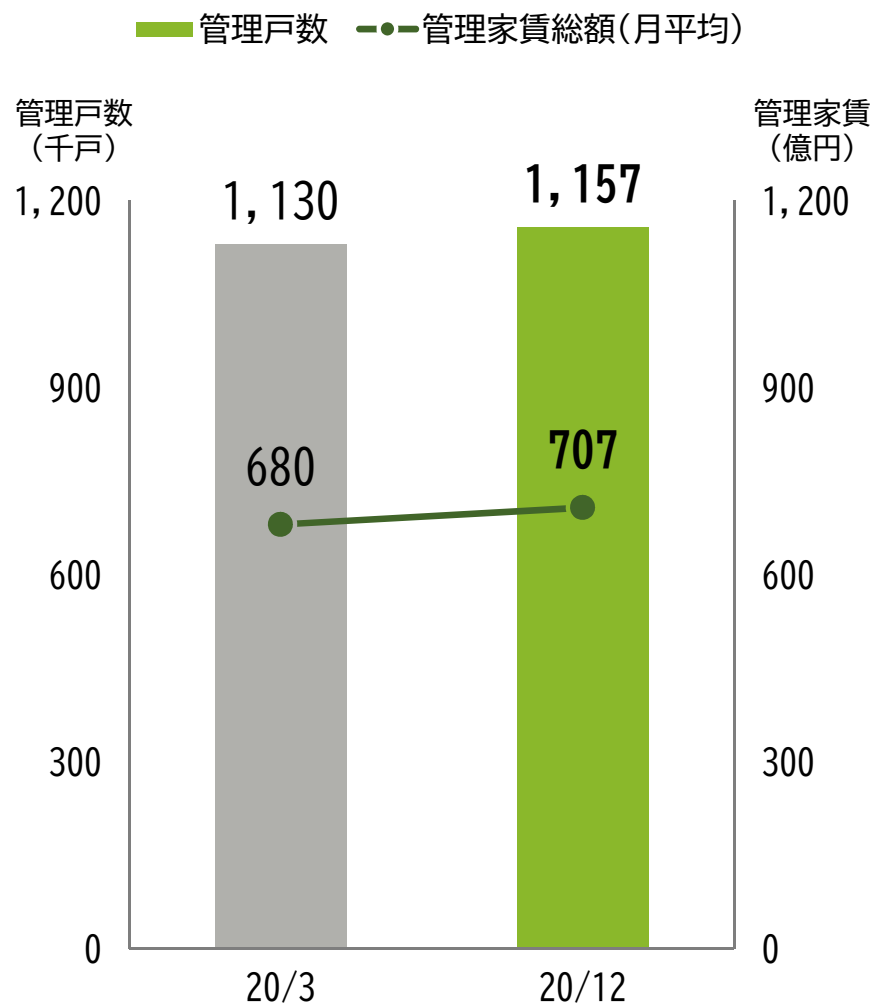


地域別家賃ベース入居率（12月：居住用）

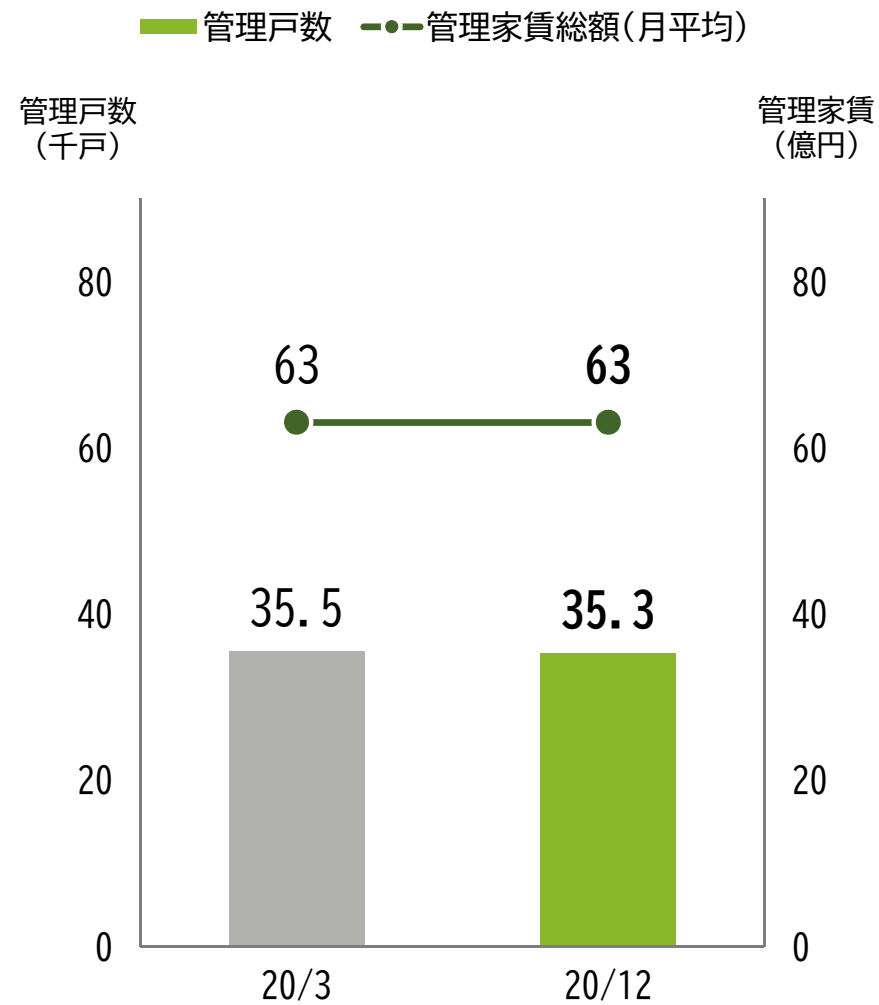


管理戸数・管理家賃総額の推移

■居住用

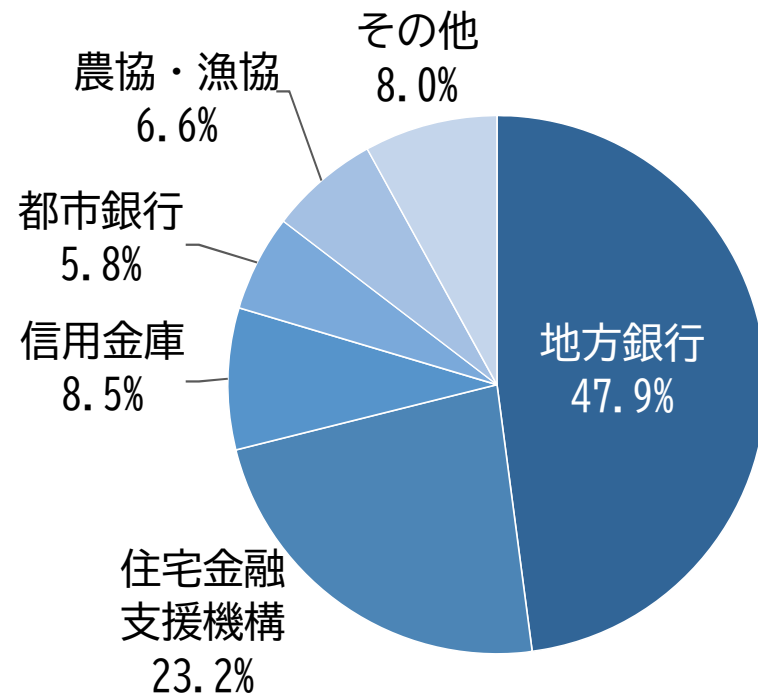


■事業用

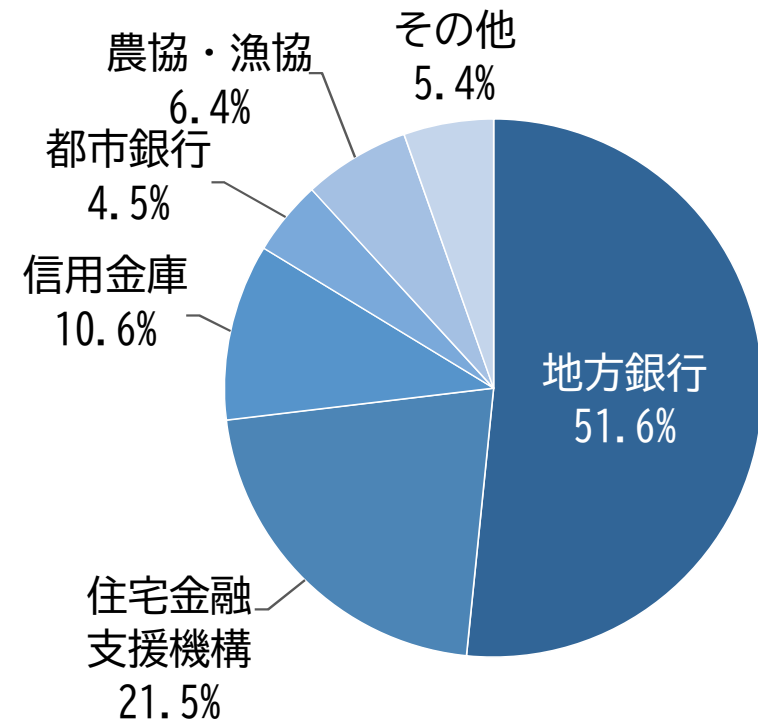


顧客の建築資金調達先シェア（融資確定ベース）

2020年3月期



2021年3月期 3Q



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。