



# 大東建託株式会社

2022年3月期 第1四半期 決算説明会

1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2022

I. 2022年3月期第1四半期の実績	3
II. 主要指標の実績	15
III. トピックス	24
IV. 参考資料	29

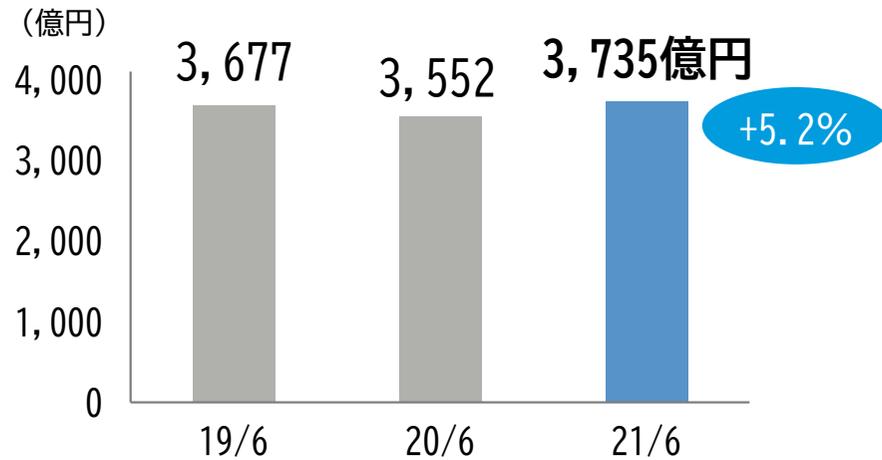
# I . 2022年3月期 第1四半期の実績

---

1Q Financial Results, Year ending March 2022

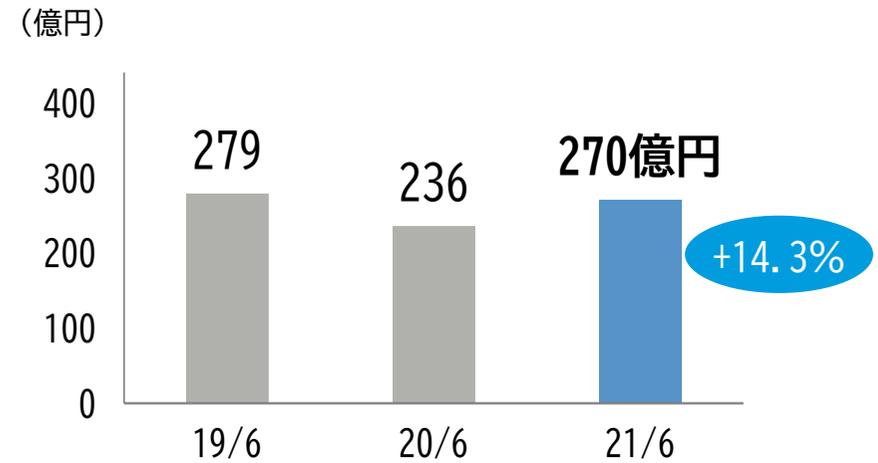
# 損益（連結P L）

## ■売上高

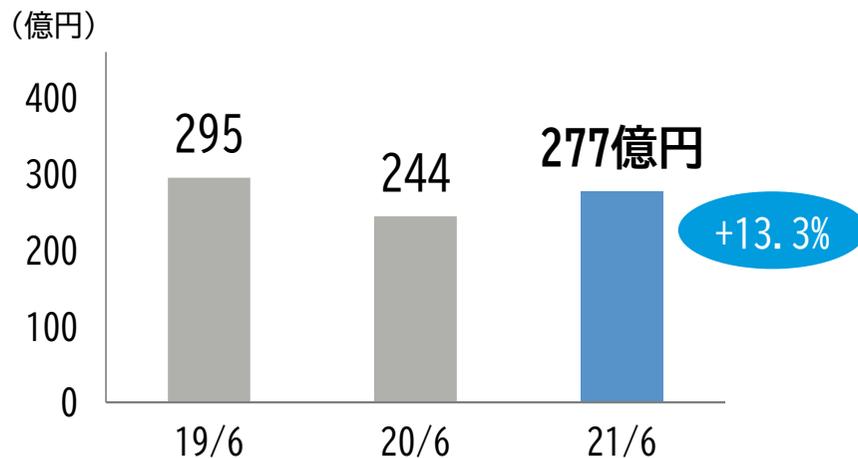


## ■営業利益

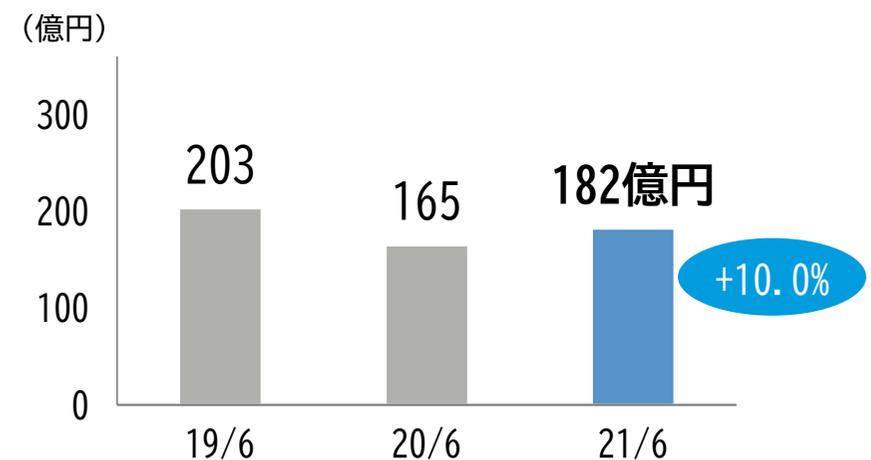
● : 前年同期比



## ■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 +34億円）

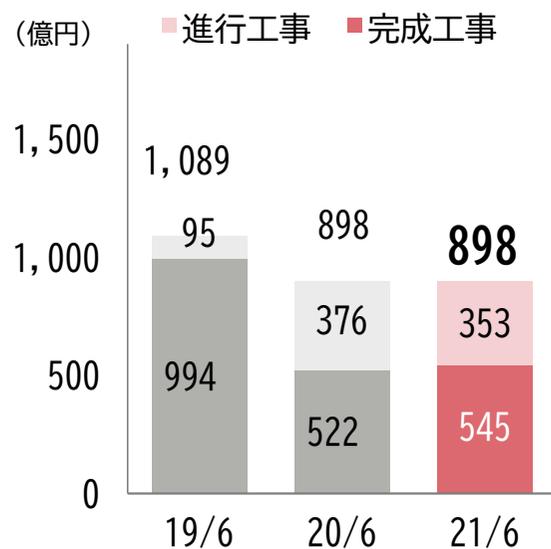
<b>完成工事総利益</b> <b>&lt;+12億円&gt;</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総利益率の上昇(26.1%→27.5%) <span style="float: right;">+12.5億円</span></li> </ul>
<b>不動産事業総利益</b> <b>&lt;+56億円&gt;</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一括借上事業 利益増加 <span style="float: right;">+33.1億円</span></li> <li>・不動産仲介事業 利益増加 <span style="float: right;">+11.8億円</span></li> <li>・家賃保証事業 利益増加 <span style="float: right;">+7.1億円</span></li> <li>・原状回復・営繕工事 増加 <span style="float: right;">+4.0億円</span></li> <li>・電力事業 利益減少 <span style="float: right;">△1.1億円</span></li> <li>・その他(マンスリー事業・周辺商品等) <span style="float: right;">+1.1億円</span></li> </ul>
<b>その他の事業総利益</b> <b>&lt;△2億円&gt;</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インヴァランス 利益計上 <span style="float: right;">+5.5億円</span></li> <li>・ガス供給事業等 利益減少 <span style="float: right;">△3.3億円</span></li> <li>・金融事業 利益減少 <span style="float: right;">△0.7億円</span></li> <li>・海外ホテル事業 利益減少 <span style="float: right;">△4.0億円</span></li> <li>・その他事業 <span style="float: right;">+0.4億円</span></li> </ul>
<b>販管費</b> <b>&lt;△32億円&gt;</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人件費の増加 <span style="float: right;">△26.9億円</span></li> <li>・広告宣伝費の減少 <span style="float: right;">+1.3億円</span></li> <li>・募集費の増加 <span style="float: right;">△1.3億円</span></li> <li>・その他費用の増加 <span style="float: right;">△5.8億円</span></li> </ul>

# セグメント別損益（建設事業①）

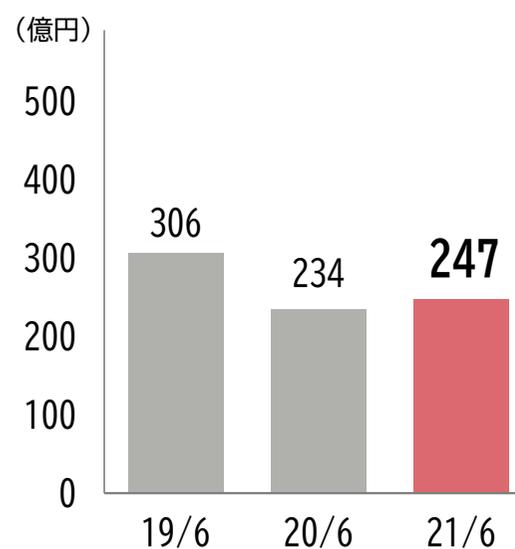
（単位：億円）

	2020/6	2021/6	（前年同期比）
完成工事高	898	898	（△0.1%）
完成工事総利益	234	247	（+5.3%）
営業利益	70	70	（+1.1%）

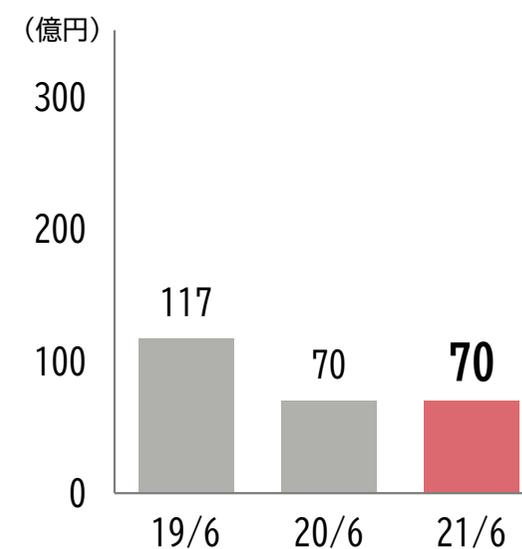
## ■完成工事高・進行基準



## ■完成工事総利益



## ■営業利益



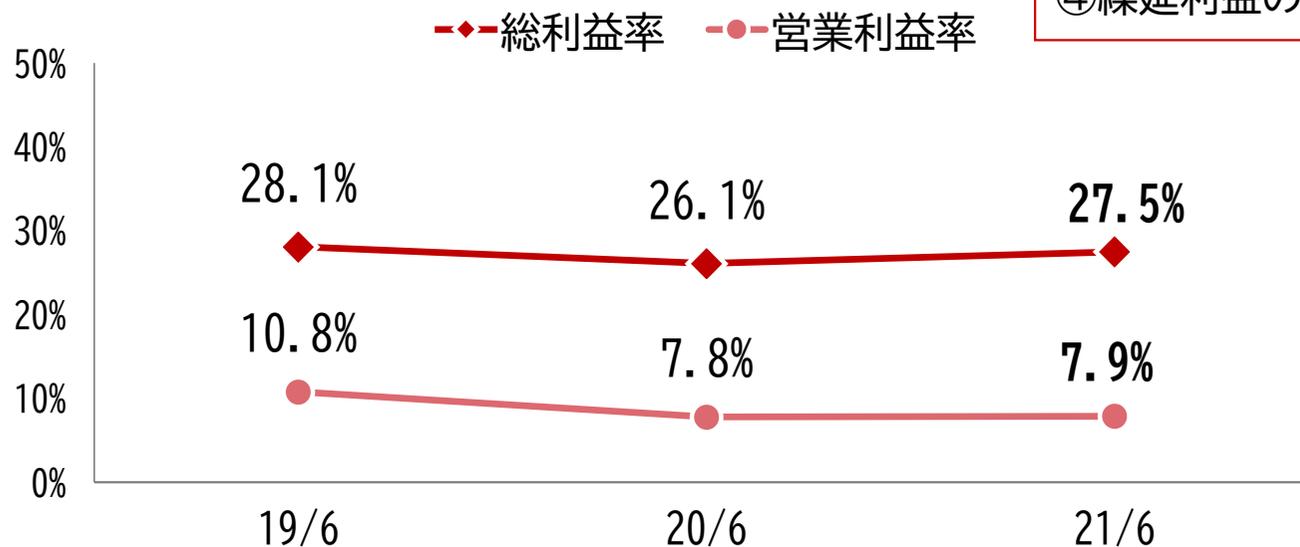
# セグメント別損益（建設事業②）

	2020/6	2021/6	(前年同期比)
総利益率	26.1%	27.5%	(+1.4p)
営業利益率	7.8%	7.9%	(+0.1p)

前期差異 +1.4p 内訳

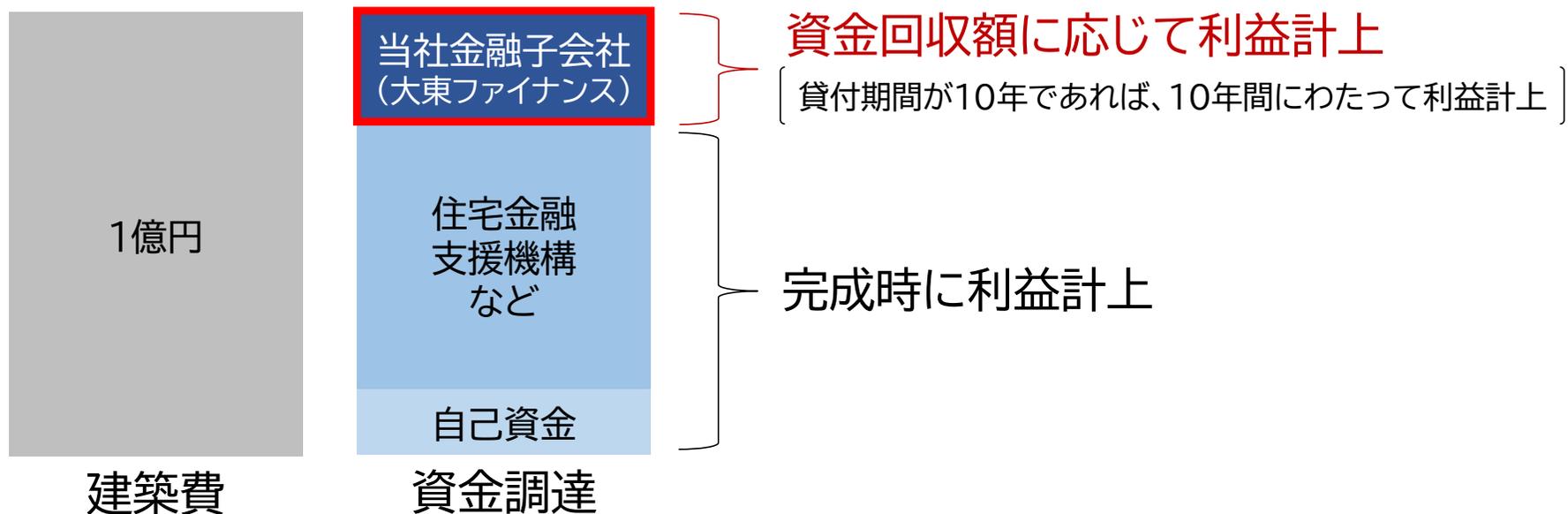
- ①労務費 ±0.0p
- ②資材費 △0.2p
- ③為替・輸入資材 △0.3p
- ④繰延利益の減少 +1.9p

## ■総利益率・営業利益率

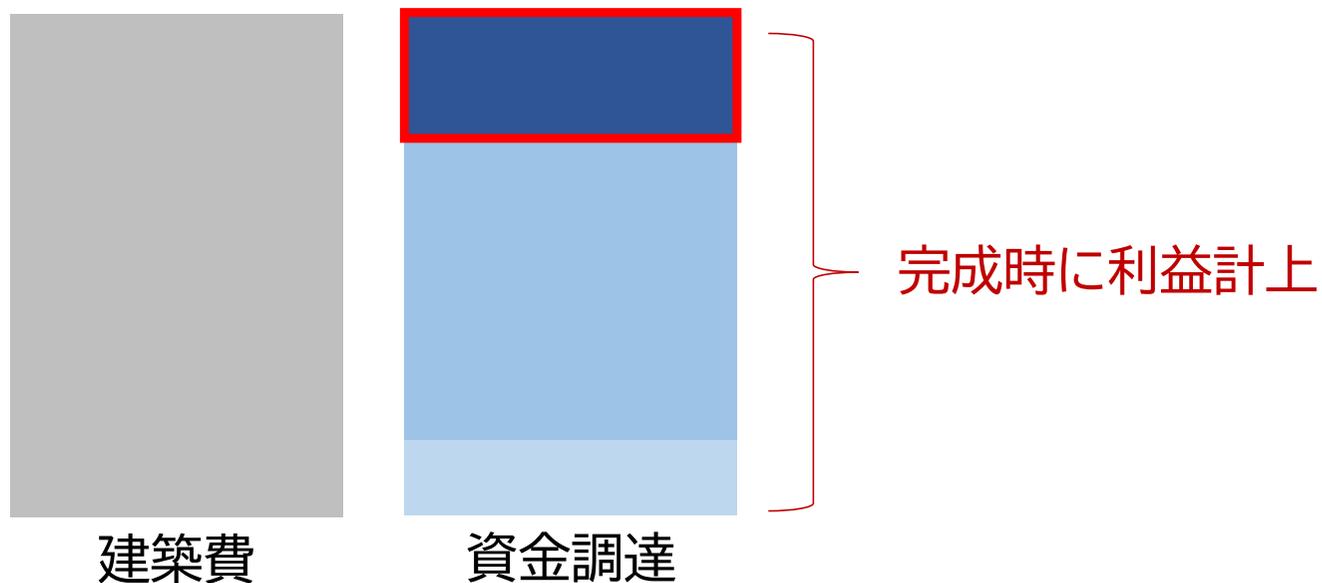


# 新収益認識基準の建設事業への影響について

## ■ 従来の収益認識基準（割賦基準に準じて利益計上）



## ■ 新収益認識基準（割賦基準なし⇒各社・監査法人にて判断）

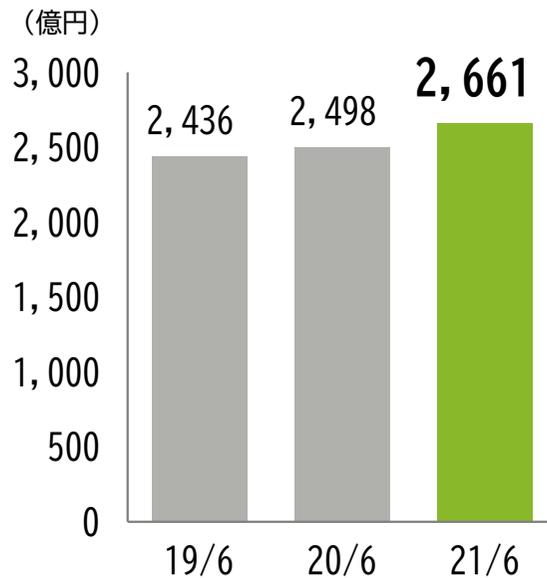


# セグメント別損益（不動産事業①）

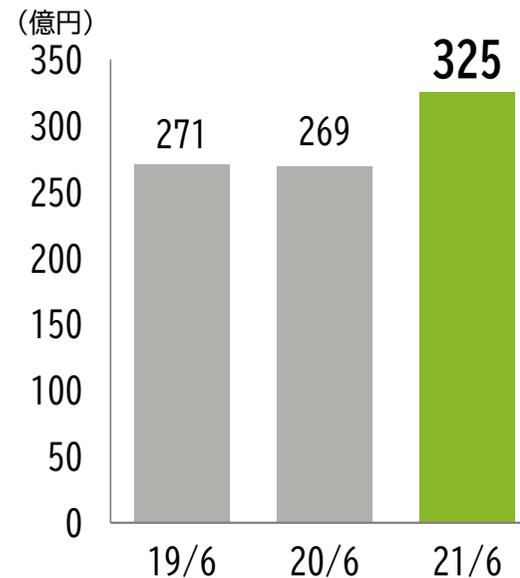
（単位：億円）

	2020/6	2021/6	（前年同期比）
売上高	2,498	2,661	（+6.5%）
売上総利益	269	325	（+20.8%）
営業利益	174	224	（+28.7%）

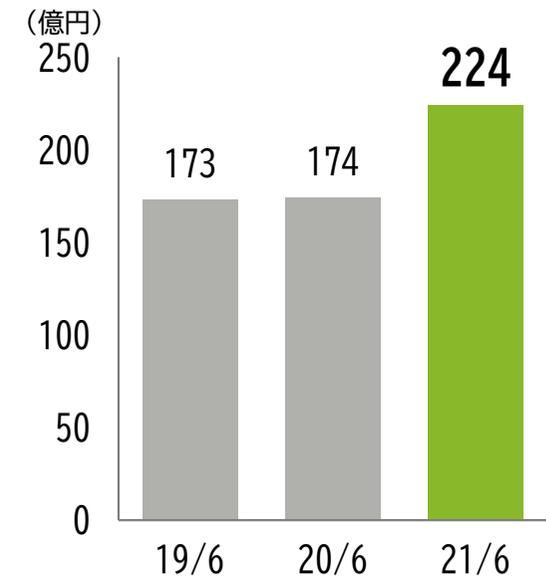
## ■売上高



## ■売上総利益



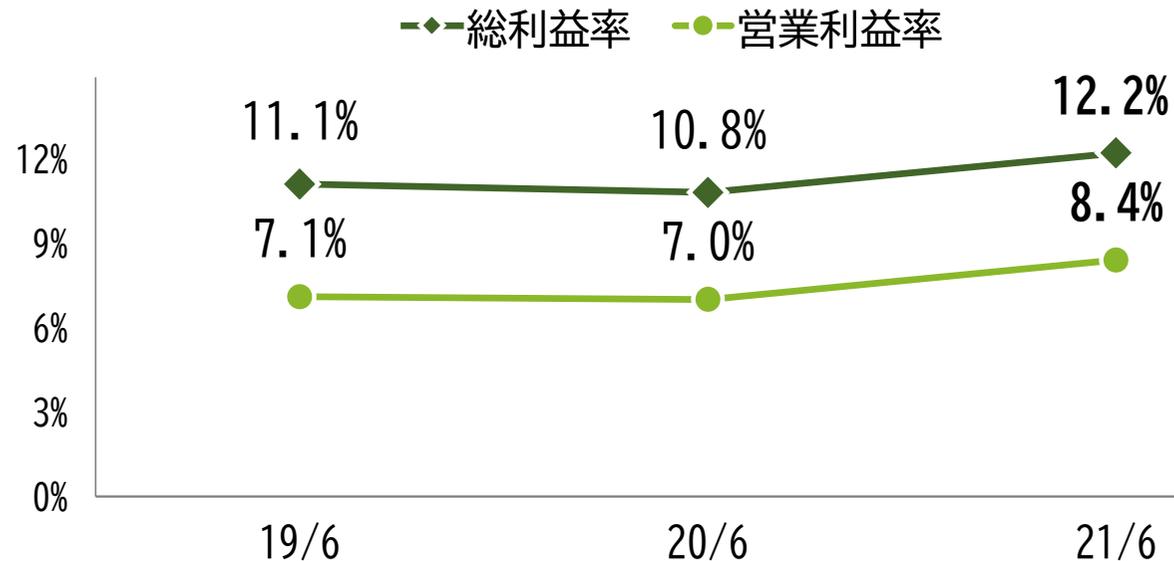
## ■営業利益



# セグメント別損益（不動産事業②）

	2020/6	2021/6	(前年同期比)
総利益率	10.8%	12.2%	(+1.4p)
営業利益率	7.0%	8.4%	(+1.4p)

## ■総利益率・営業利益率

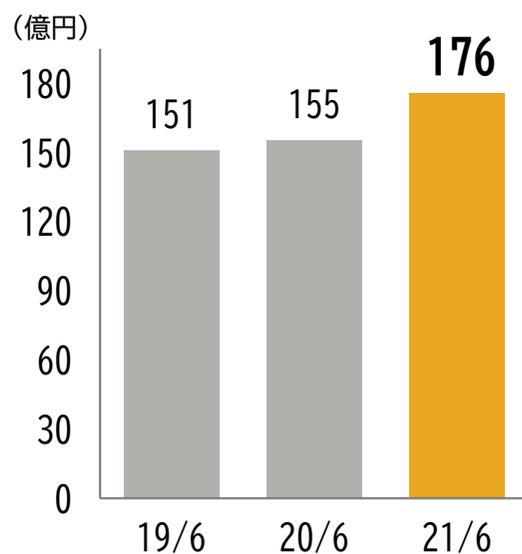


# セグメント別損益（その他事業）

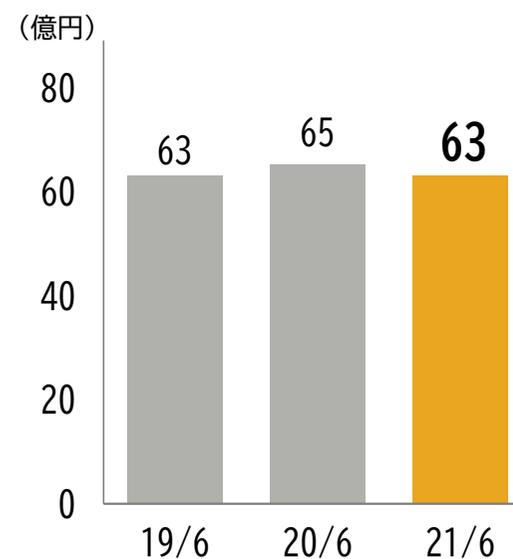
（単位：億円）

	2020/6	2021/6	（前年同期比）
売上高	155	176	（+13.4%）
売上総利益	65	63	（△3.2%）
営業利益	34	18	（△48.4%）

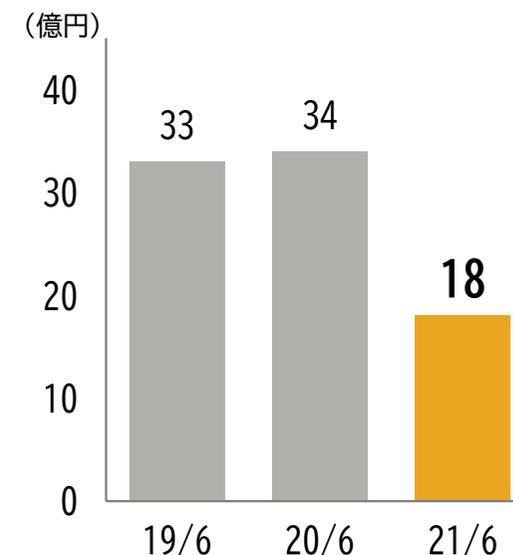
## ■売上高



## ■売上総利益



## ■営業利益



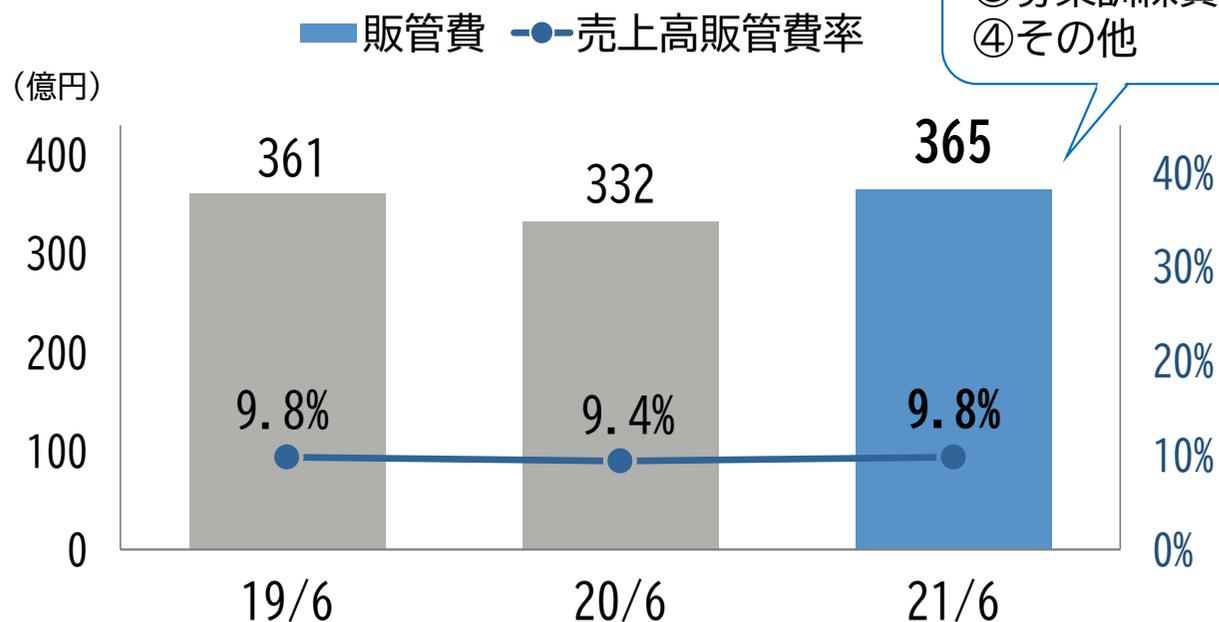
# 損益（販管費）

（単位：億円）

	2020/6	2021/6	（前年同期比）
販管費	332	365	（+9.8%）
売上高販管費率	9.4%	9.8%	[+0.4p]

[ ]：前年同期との差

## ■販管費・売上高販管費率



前期差異 +32億円 内訳

- ①人件費 +26億円
- ②広告宣伝費 △1億円
- ③募集訓練費 +1億円
- ④その他 +6億円

# 財務状況（連結BS）

（単位：億円）

2020年6月末

資産合計 8,274億円



2021年3月末

資産合計 9,194億円  
(+920億円)



2021年6月末

資産合計 9,202億円  
(+8億円)



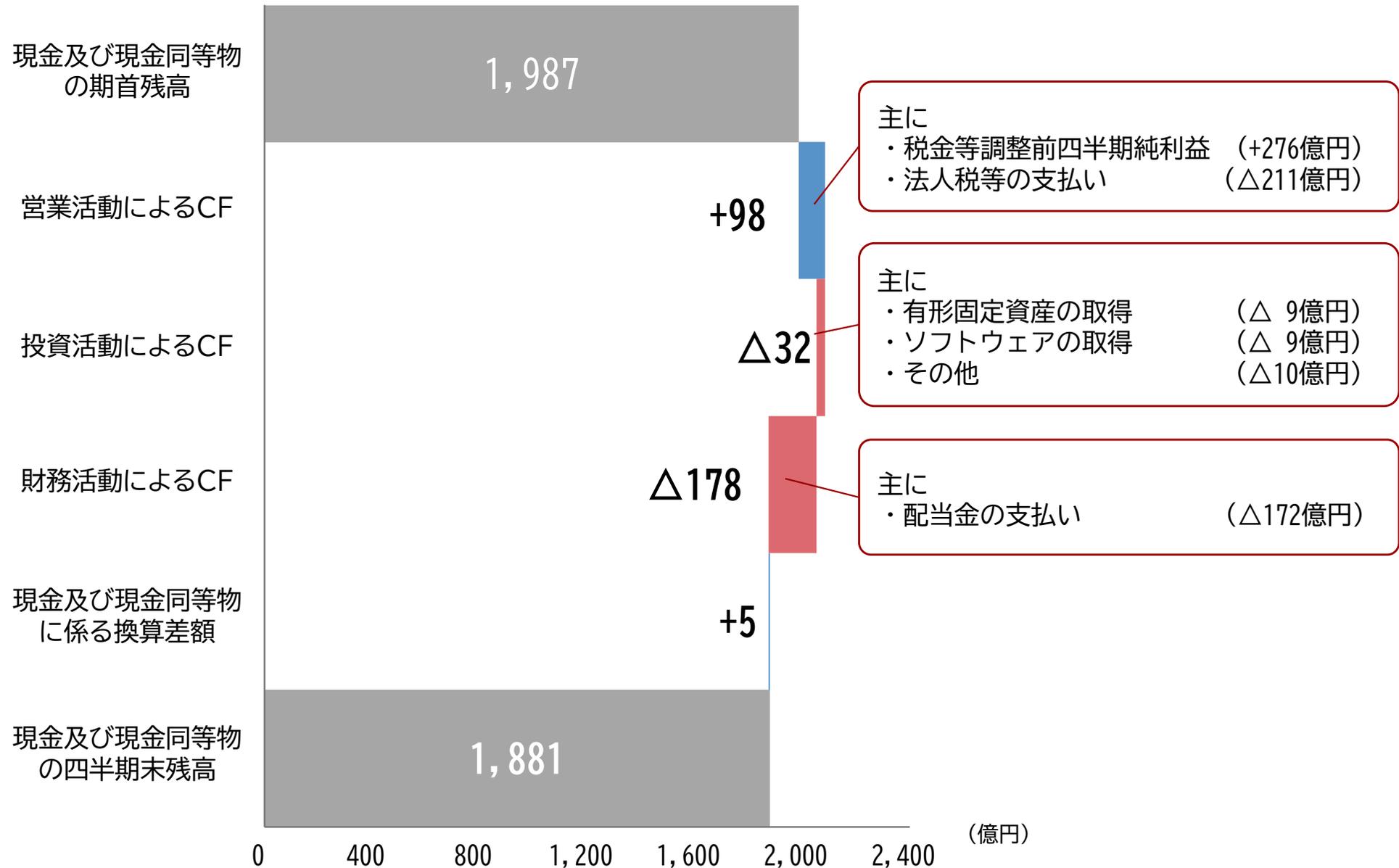
自己資本比率	34.1%
BPS	4,102.46円
EPS	242.09円

自己資本比率	33.7%
BPS	4,558.91円
EPS	909.31円

自己資本比率	35.9%
BPS	4,853.91円
EPS	268.07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）



## Ⅱ. 主要指標の実績

---

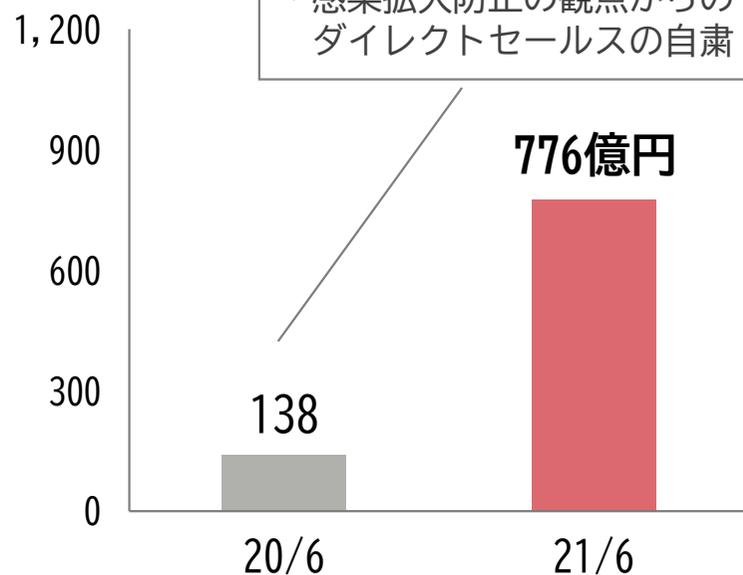
Key Figures

**受注高** 776億円（前年同期比 +459.3%）

**受注工事残高** 7,321億円（前年同期比  $\Delta$ 1.7%）

## ■受注高

（億円）



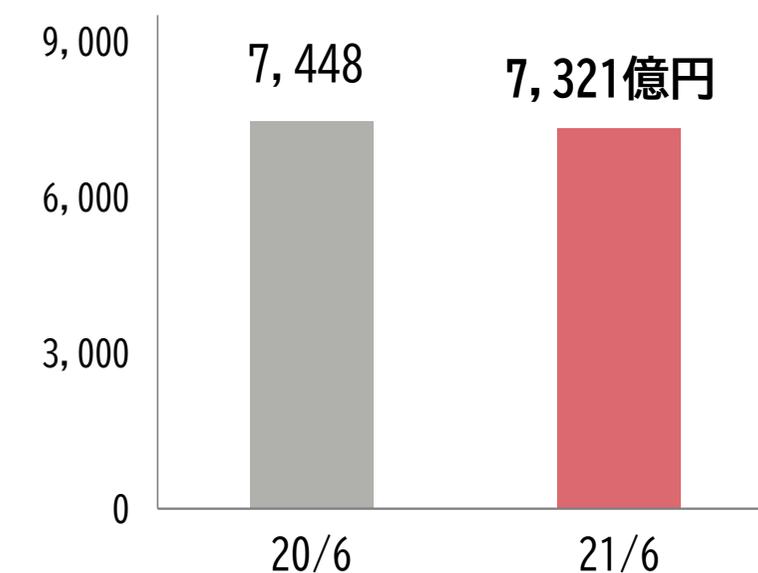
<昨年度の受注大幅減少理由>

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

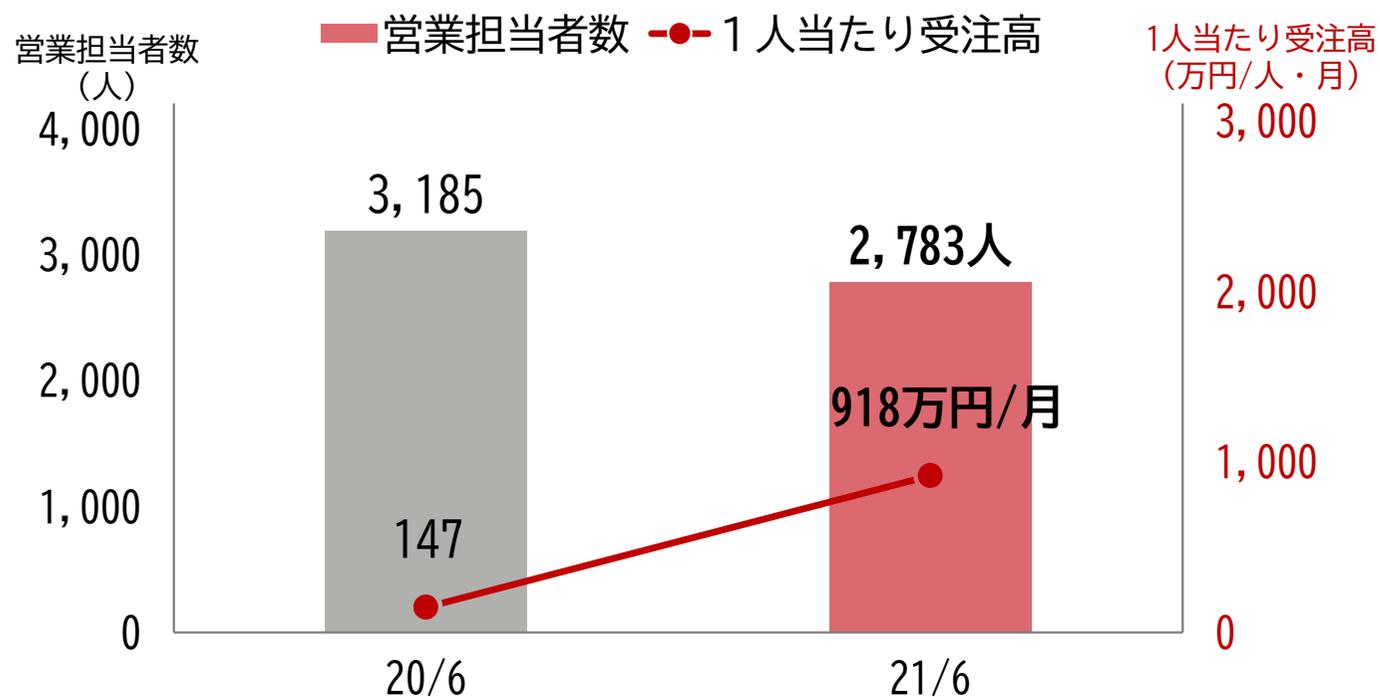
## ■受注工事残高

（億円）



営業担当者数〈6月末〉 2,783人（前年同期比  $\Delta$ 402人）

1人あたり受注高 918万円/月（前年同期比 +771万円）

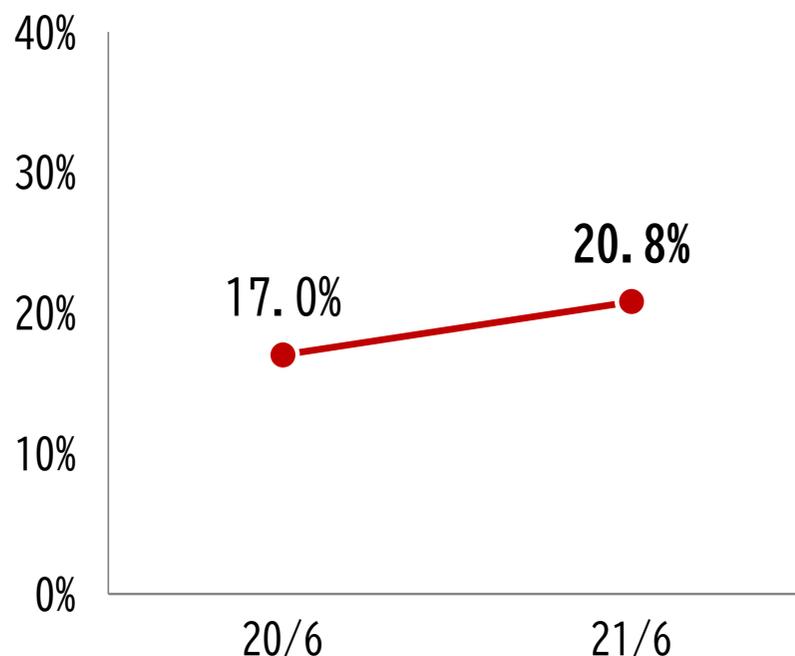


# 受注関連（中層比率・建替比率）

**中層比率 20.8%（前年同期比 +3.8p）**

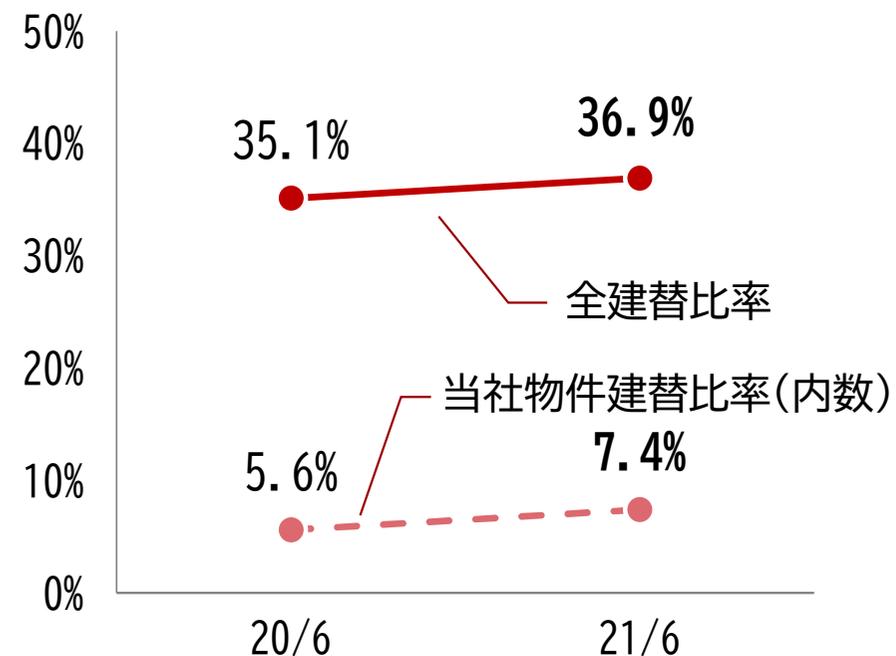
**建替比率 36.9%（前年同期比 +1.8p）**

■ 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



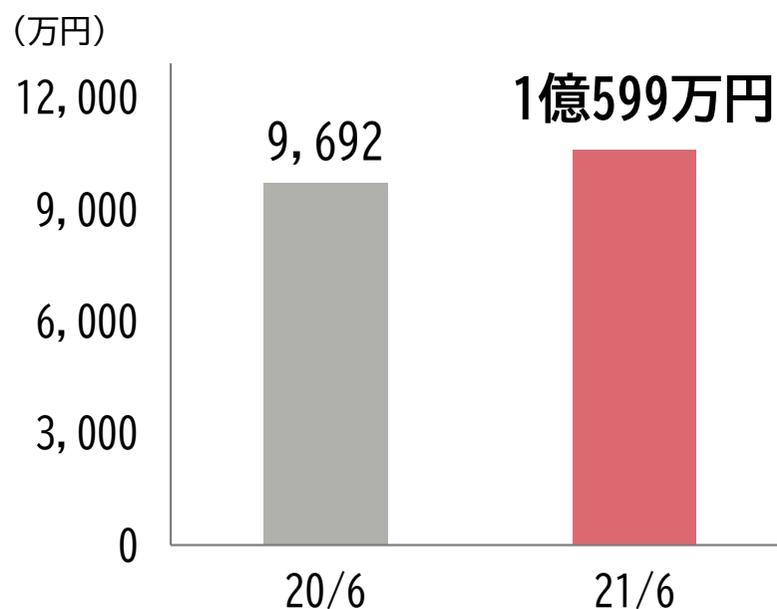
※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数  
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

# 受注関連（受注単価・キャンセル率）

受注単価 1億599万円（前年同期比 +907万円）

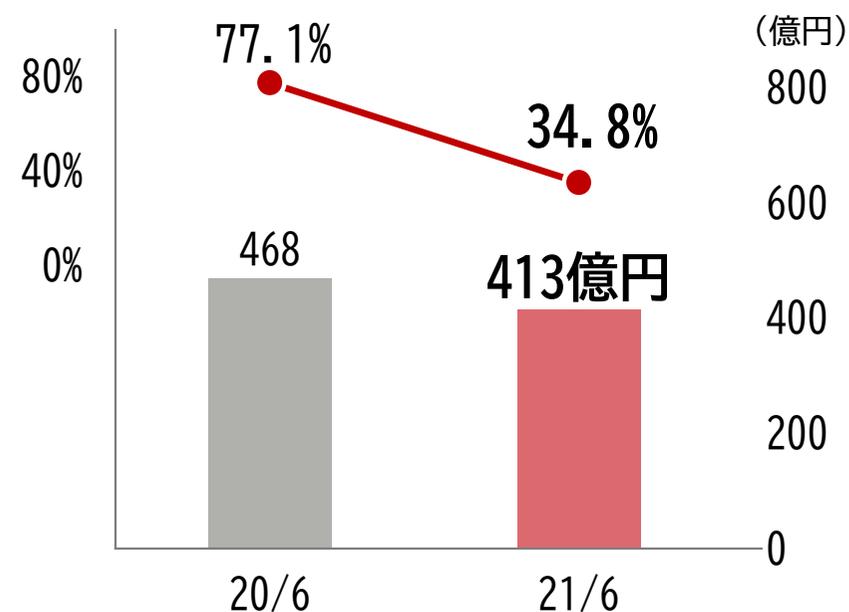
キャンセル率 34.8%（前年同期比 △42.3p）

■受注単価※1



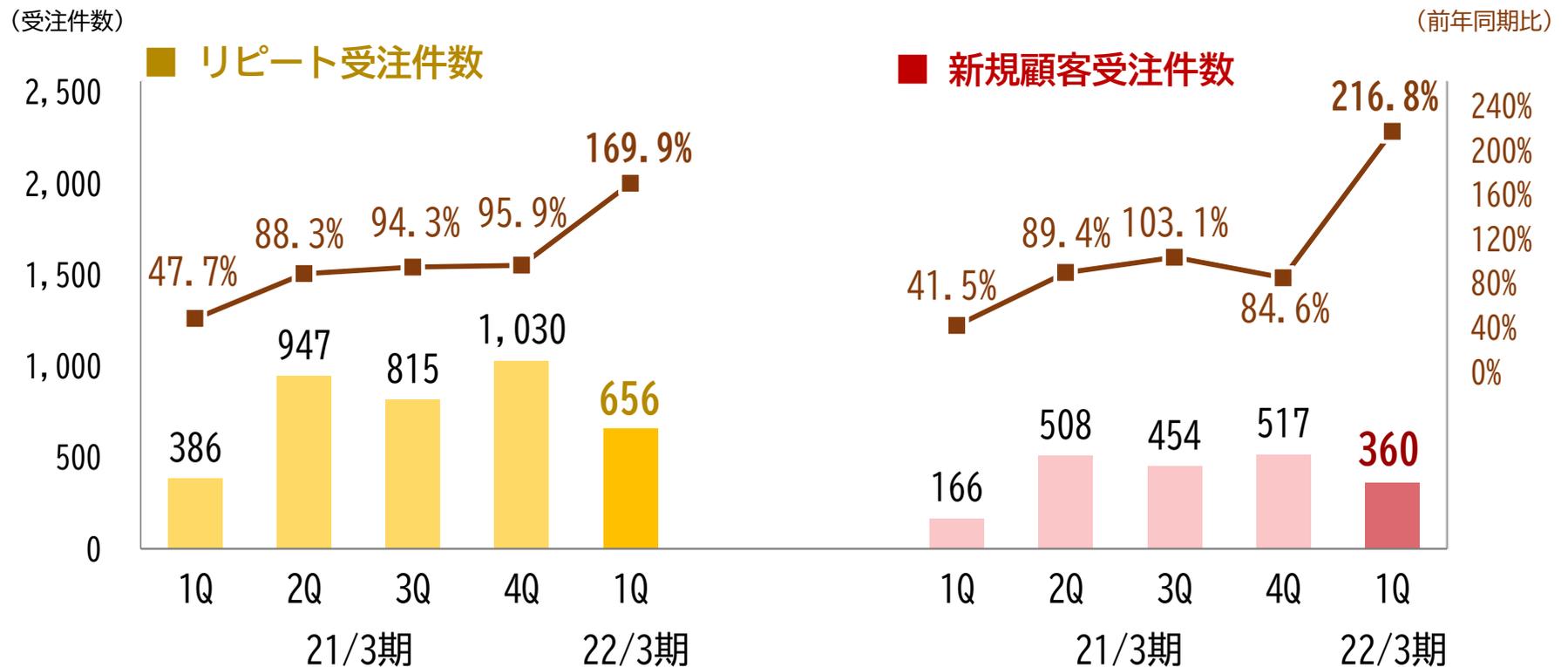
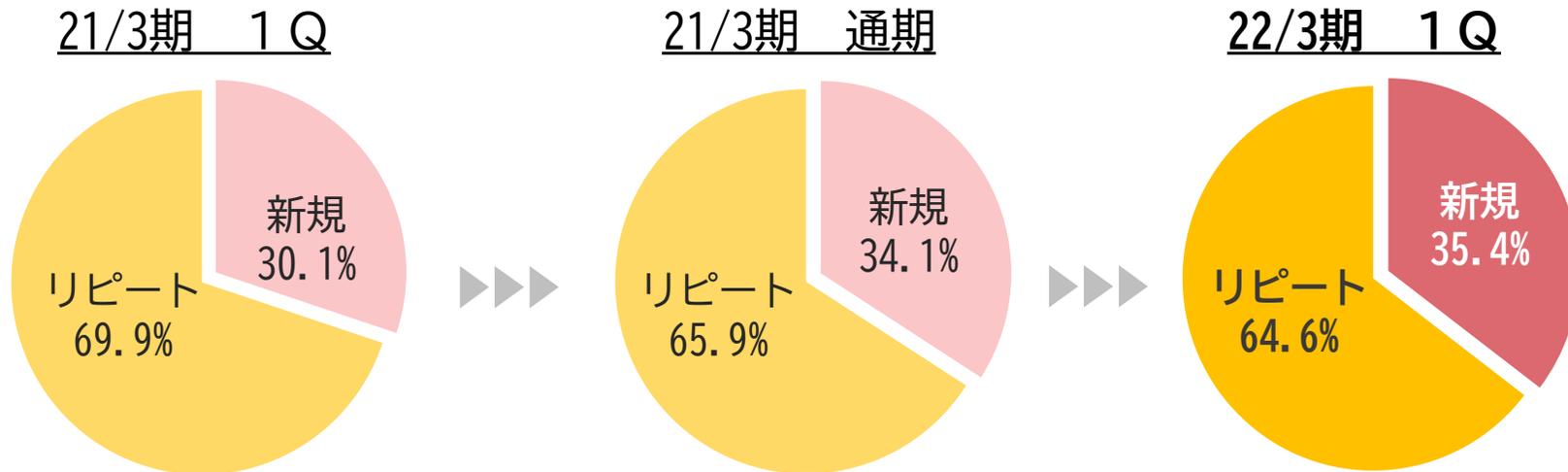
※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

■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）



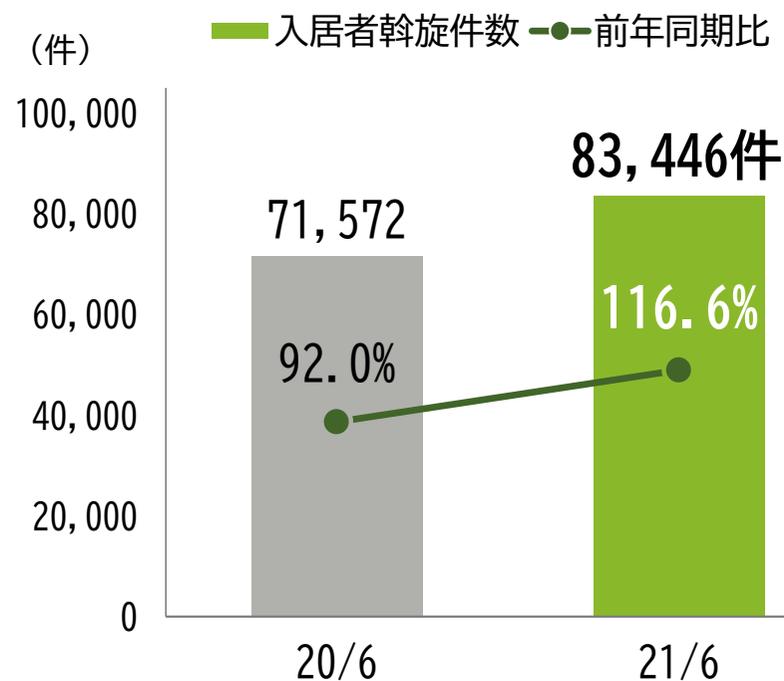
# 入居斡旋関連（入居斡旋件数）

入居者斡旋件数 84,023件（前年同期比 +16.6%）

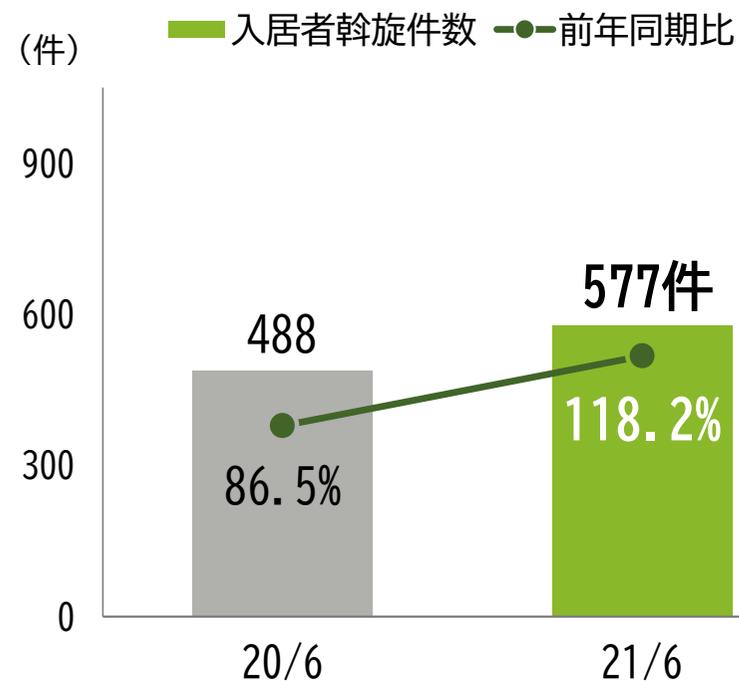
居住用 83,446件（前年同期比 +16.6%）

事業用 577件（前年同期比 +18.2%）

## ■居住用



## ■事業用



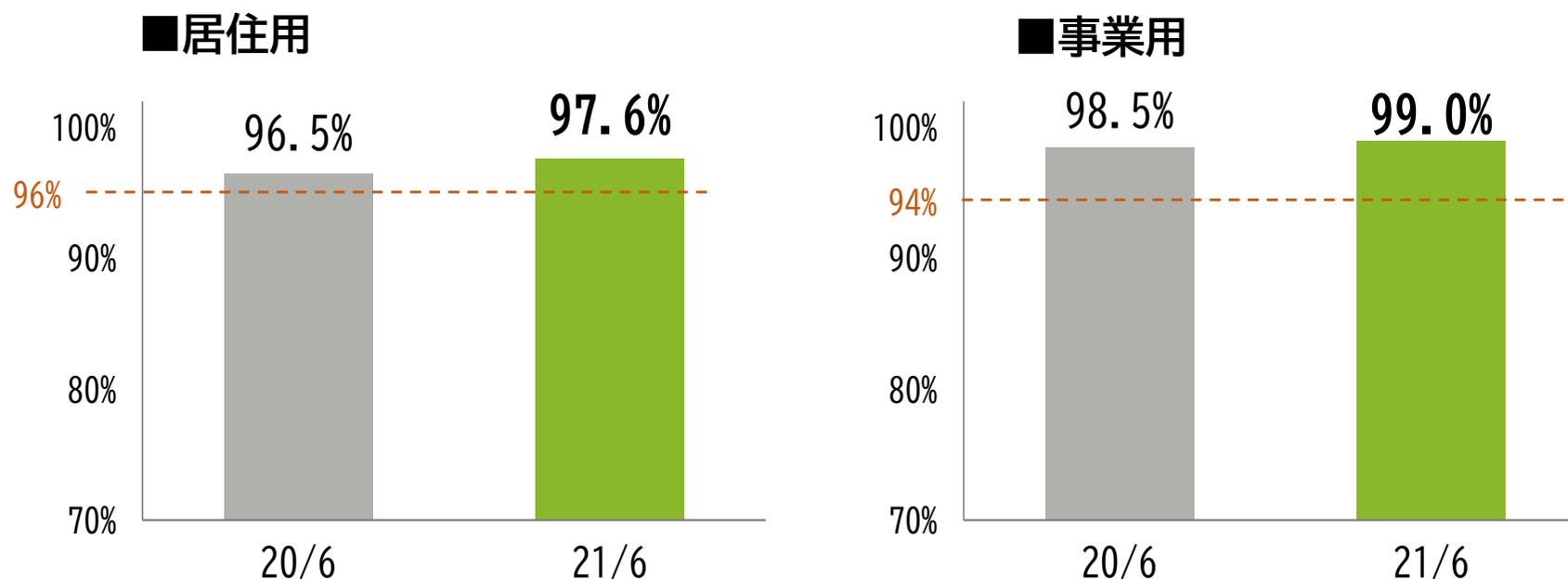
※他社管理建物の斡旋件数を含む

# 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 97.6%（前年同月比 +1.1p）

事業用入居率 99.0%（前年同月比 +0.5p）



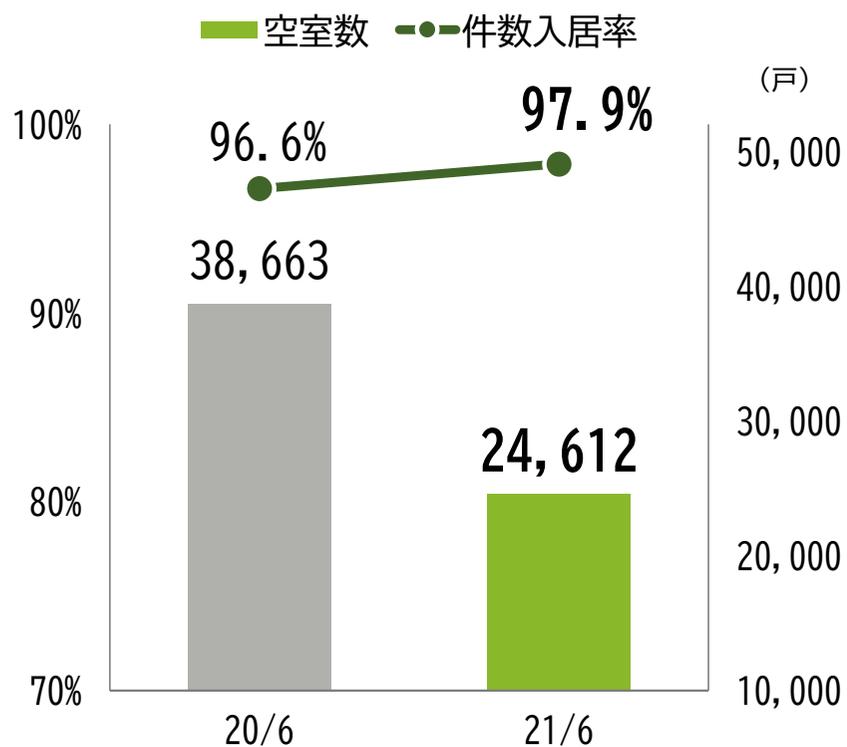
※家賃ベース入居率=1-(空室物件の借上家賃支払額/家賃総額)

# 入居斡旋関連（件数入居率※）

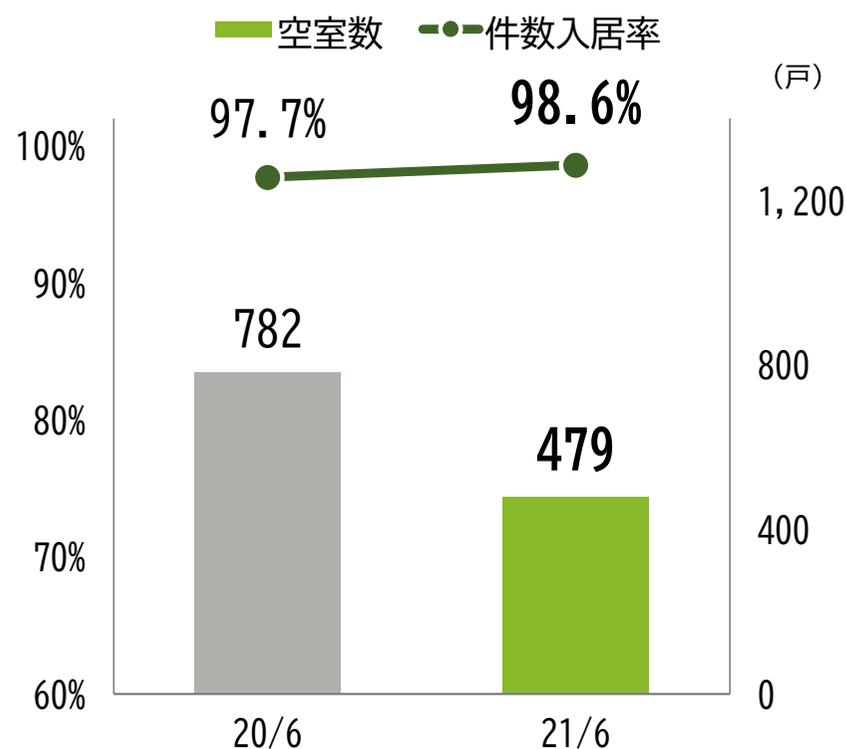
居住用件数入居率 97.9%（前年同月比 +1.3p）

事業用件数入居率 98.6%（前年同月比 +0.9p）

## ■居住用



## ■事業用



※件数入居率 = 1 - (空室数 / 管理戸数)

## Ⅲ. トピックス

---

Topics

## 外国人のお客様向け いい部屋ネット店舗をオープン

### 6カ国語それぞれ対応可能なスタッフが常駐

- ✓ コロナ後のインバウンド需要の取り込み
- ✓ 全国の店舗の外国語サポート(6カ国語対応)



### 「いい部屋ネット インターナショナル店」概要

- ✓ 店舗名: いい部屋ネット インターナショナル店
- ✓ 所在地: 東京都新宿区大久保1-14-15
- ✓ アクセス: JR新大久保駅から徒歩約5分
- ✓ オープン日: 2021年6月1日



## 性的マイノリティに配慮した社内制度を適用

■ 性自認や性的志向にかかわらず働きやすい環境を構築



### 大東建託の主な取り組み（2021年7月より適用開始）

#### 人事関連制度への適用 （ファミリーシップ制度）

- ✓ 同性パートナーとの関係性を”婚姻相当”と認める
- ✓ パートナーの両親や子を社内規定上“家族”とみなす
- ✓ 福利厚生制度の一部の使用を認可  
（慶弔休暇、育児・介護支援、単身赴任手当 等）

※法令や他社が絡む内容については適用しない

#### ビジネスネームの利用

- ✓ 仕事上で戸籍上以外の名前を使用できる  
例) 戸籍: 山田 太郎  
仕事: 山田 花子
- ✓ トランスジェンダーが自身の性を偽ることなく  
過ごすことができる

#### <過去の取り組み>

- ・大東建託行動規範の改定(性的指向、性自認に関する差別的言動を行わないことを明記)
- ・ダイバーシティWEBサイトの公開(<https://www.kentaku.co.jp/diversity/>)
- ・相談窓口の設置    ・ダイバーシティ研修の実施    など

## 2022年1月 日本1号店オープン! シンガポール発のフレキシブル・ワークスペース「JustCo」

7月より「JustCo」渋谷ヒカリエ入居企業様の募集をスタート

### ■ 「JustCo」とは?

- ✓ フレキシブル・ワークスペースを提供するアジア最大手の運営事業者
- ✓ シンガポールを拠点に、アジア・太平洋地域の9か国・約40以上の場所でコワーキングスペース提供、10万人以上の会員を誇る
- ✓ 2019年11月、当社と合併会社「JustCo DK Japan株式会社」を設立



JustCoシンガポール店イメージ

### ■ 「JustCo」渋谷ヒカリエ イメージ



利用者同士のビジネスコミュニケーションが可能



フリーアドレスで仕事に必要な設備を整備

## 環境への取り組み

RE100達成  
を推進

### 日本初のLCCM賃貸集合住宅が完成



LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)とは  
建物の建設から解体までのCO2排出量を  
マイナスにする脱炭素住宅

- ✓ 断熱性能の強化により、省エネ性能を向上
- ✓ 太陽光パネルの搭載容量を最大限増加

### 「蓄電池搭載型」ZEH賃貸集合住宅の販売開始

#### ZEH賃貸集合住宅

- 高断熱** アルミ樹脂複合サッシの採用
- 省エネ** 高効率の給湯器・照明器具の採用
- 創エネ** 大容量太陽光パネルの設置

+

**蓄電池** 災害等の停電時でも電気使用可能に

災害時も  
安心



蓄電池

## IV. 参考資料

---

Appendix

# セグメント別の損益<22/3期>

(単位：百万円)

建設事業	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年同期比	22/3期 計画
完成工事高	89,881	89,823	△0.1%	430,000
完成工事総利益	23,450	24,702	+5.3%	112,000
(完成工事総利益率)	26.1%	27.5%	+1.4p	26.0%
営業利益	7,021	7,098	+1.1%	40,000
(営業利益率)	7.8%	7.9%	+0.1p	9.3%

不動産事業	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年同期比	22/3期 計画
不動産事業売上高	249,862	266,145	+6.5%	1,055,000
不動産事業総利益	26,952	32,556	+20.8%	113,000
(不動産事業総利益率)	10.8%	12.2%	+1.4p	10.7%
営業利益	17,425	22,431	+28.7%	65,000
(営業利益率)	7.0%	8.4%	+1.4p	6.2%

その他の事業	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年同期比	22/3期 計画
その他の事業売上高	15,542	17,630	+13.4%	85,000
その他の事業総利益	6,521	6,312	△3.2%	29,000
(その他の事業総利益率)	42.0%	35.8%	△6.2p	34.1%
営業利益	3,489	1,800	△48.4%	14,000
(営業利益率)	22.5%	10.2%	△12.3p	16.5%

# 単体の損益<22/3期>

(単位:百万円)	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年同期比	22/3期 計画
売上高	90,610	90,704	+0.1%	432,000
建設事業	90,035	90,189	+0.2%	430,000
不動産事業等	575	515	△10.5%	2,000
売上総利益	25,357	24,835	△2.1%	114,200
建設事業	24,943	24,493	△1.8%	112,800
不動産事業等	414	342	△17.4%	1,400
販管費	23,054	23,939	+3.8%	104,200
営業利益	2,302	895	△61.1%	10,000
経常利益	41,129	42,331	+2.9%	55,000
当期純利益	39,648	41,017	+3.5%	48,000

# 不動産事業 売上構成<22/3期>

	20/3期 1Q		21/3期 1Q		22/3期 1Q			22/3期 計画
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前年 同期比	
(単位：百万円)								
一括借上※1	218,640	(89.7%)	226,773	(90.7%)	<b>238,357</b>	(89.6%)	+5.1%	954,000
営繕工事	11,354	(4.7%)	9,115	(3.6%)	<b>11,404</b>	(4.3%)	+25.1%	32,500
不動産仲介	4,515	(1.8%)	4,014	(1.6%)	<b>5,467</b>	(2.0%)	+36.2%	23,600
家賃保証事業	3,430	(1.4%)	3,645	(1.5%)	<b>4,430</b>	(1.7%)	+21.5%	18,500
電力事業	2,090	(0.9%)	2,218	(0.9%)	<b>2,109</b>	(0.8%)	△4.9%	7,600
賃貸事業※2	1,552	(0.6%)	1,650	(0.7%)	<b>1,634</b>	(0.6%)	△1.0%	6,800
その他	2,108	(0.9%)	2,444	(1.0%)	<b>2,741</b>	(1.0%)	+12.2%	12,000
合計	243,693	(100.0%)	249,862	(100.0%)	<b>266,145</b>	(100%)	+6.5%	1,055,000

※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） <22/3期>

建設事業								
	大東建設				大東スチール			
(単位：百万円)	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画
売上高	1,000	1,020	+2.0%	7,303	792	933	+17.8%	4,235
売上総利益	29	50	+71.2%	410	28	42	+48.5%	157
販管費	33	31	△6.8%	185	20	21	+2.4%	85
営業利益	△4	19	—	225	8	21	+163.8%	72
経常利益	10	29	170.7%	291	7	21	+185.6%	69
当期純利益	6	20	200.8%	202	4	14	+217.9%	48

# 主要子会社の損益（不動産事業①） <22/3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)	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画
売上高	240,372	254,749	+6.0%	1,004,010	5,978	6,795	+13.7%	28,152
売上総利益	21,149	25,255	+19.4%	79,404	2,618	2,928	+11.8%	12,206
販管費	5,088	5,257	+3.3%	23,369	1,581	1,977	+25.1%	10,150
営業利益	16,061	19,998	+24.5%	56,035	1,037	950	△8.4%	2,055
経常利益	16,299	20,271	+24.4%	56,972	1,067	996	△6.6%	3,017
当期純利益	11,438	14,117	+23.4%	39,295	703	649	△7.7%	1,803

# 主要子会社の損益（不動産事業②） <22/3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)	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画
売上高	3,645	4,430	+21.5%	18,500	2,639	3,473	+31.6%	14,630
売上総利益	3,521	4,236	+20.3%	17,822	2,318	3,215	+38.7%	12,736
販管費	791	1,139	+43.9%	4,822	2,580	3,211	+24.5%	12,242
営業利益	2,729	3,097	+13.5%	13,000	△261	3	—	493
経常利益	2,732	3,099	+13.4%	13,008	△246	8	—	656
当期純利益	1,897	2,155	+13.6%	9,025	△217	29	—	486

# 主要子会社の損益（金融事業） <22/3期>

その他事業（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)	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画
売上高	662	521	△21.3%	2,300	1,073	1,075	+0.2%	4,501	822	4,331	+426.8%	16,790
売上総利益	568	387	△31.9%	1,755	426	503	+18.0%	1,924	325	697	+114.1%	1,719
販管費	71	105	+47.3%	268	327	365	+11.6%	1,510	3	8	+116.7%	25
営業利益	496	281	△43.3%	1,487	98	137	+39.5%	413	321	689	+114.1%	1,694
経常利益	501	△197	—	1,015	98	137	+39.5%	413	321	690	+114.5%	1,694
当期純利益	338	△135	—	1,058	72	98	+36.2%	287	321	690	+114.5%	1,694

# 主要子会社の損益（その他事業①） <22/3期>

その他事業（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)	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画	21/3期 1Q*	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画
売上高	7,938	8,026	+1.1%	33,802	3,516	3,720	+5.8%	15,300	—	2,713	—	19,887
売上総利益	4,084	3,794	△7.1%	16,846	364	480	+31.8%	1,816	—	482	—	3,206
販管費	1,871	2,176	+16.3%	8,496	296	276	△6.9%	1,316	—	591	—	2,631
営業利益	2,212	1,617	△26.9%	8,350	68	204	+200.3%	500	—	△109	—	575
経常利益	2,046	1,461	△28.6%	7,608	63	194	+208.4%	480	—	△112	—	552
当期純利益	1,407	1,008	△28.3%	5,278	△30	127	—	331	—	△104	—	382

※ さくらケア、うめケアの実績を合算

# 主要子会社の損益（その他事業②） <22/3期>

その他事業（海外事業）								
（単位：百万円）	DAITO ASIA DEVELOPMENT （MALAYSIA） SDN. BHD.				DAITO ASIA DEVELOPMENT （MALAYSIA） II SDN. BHD.			
	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前年 同期比	22/3期 計画
売上高	412	96	△76.7%	1,359	578	163	△71.7%	1,808
売上総利益	88	△90	—	264	149	△68	—	287
販管費	195	119	△39.0%	657	252	185	△26.5%	844
営業利益	△107	△210	—	△393	△102	△254	—	△557
経常利益	△370	△406	—	△413	△393	△466	—	△571
当期純利益	△370	△408	—	△413	△393	△470	—	△571

# 受注工事高・完成工事高

## ■受注工事高

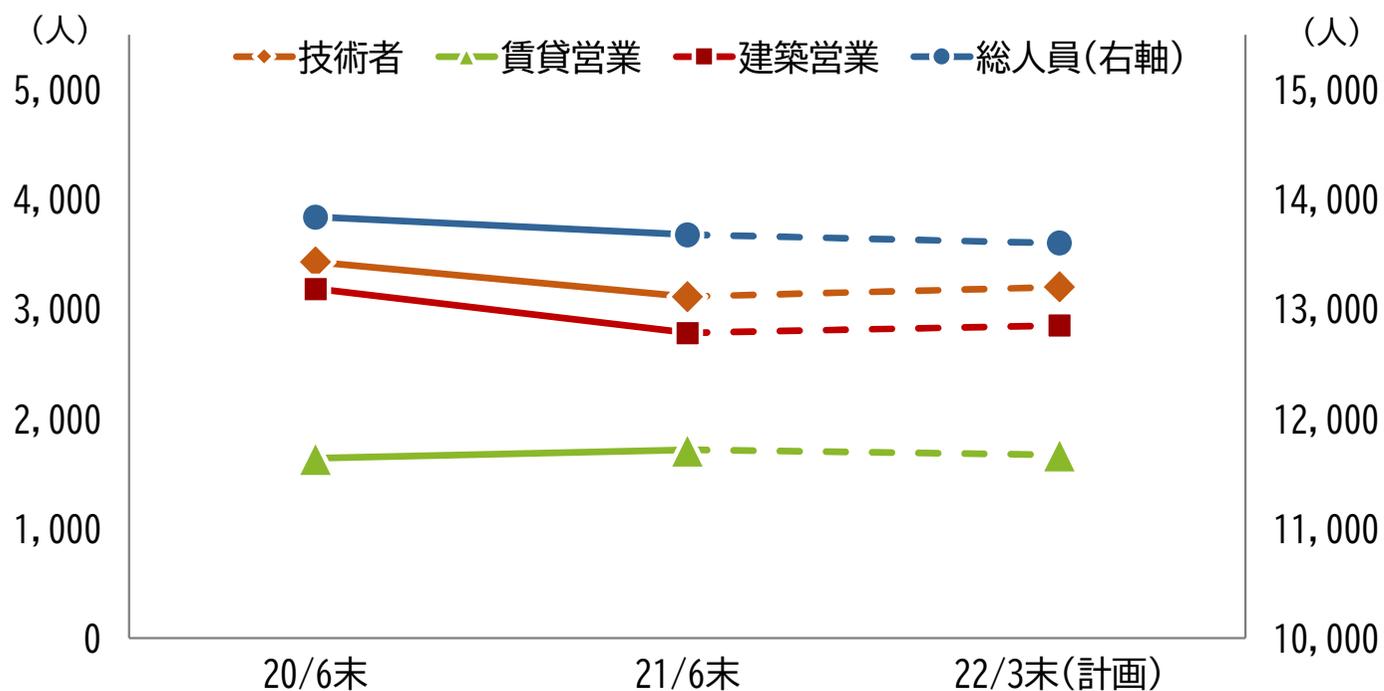
(単位:百万円)	20/3期 1Q	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前期同期比	22/3期 計画
居住用	96,138	8,149	66,254	+713.0%	464,500
賃貸住宅	95,728	7,710	66,062	+756.8%	462,000
戸建住宅	409	439	191	△56.3%	2,500
事業用	164	△97	3,127	+3,318.5%	13,000
営繕工事等	7,870	5,823	8,232	+41.4%	42,500
合 計	104,172	13,876	77,614	+459.3%	520,000

## ■完成工事高

(単位:百万円)	20/3期 1Q	21/3期 1Q	22/3期 1Q	前期同期比	22/3 計画
居住用	106,996	86,462	86,702	+0.3%	413,000
賃貸住宅	106,571	86,152	86,048	△0.1%	410,500
戸建住宅	425	310	654	+110.9%	2,500
事業用	847	1,190	1,791	+50.4%	7,000
営繕工事等	12,485	11,343	12,734	+12.3%	42,500
合 計	120,329	98,997	101,228	+2.3%	462,500

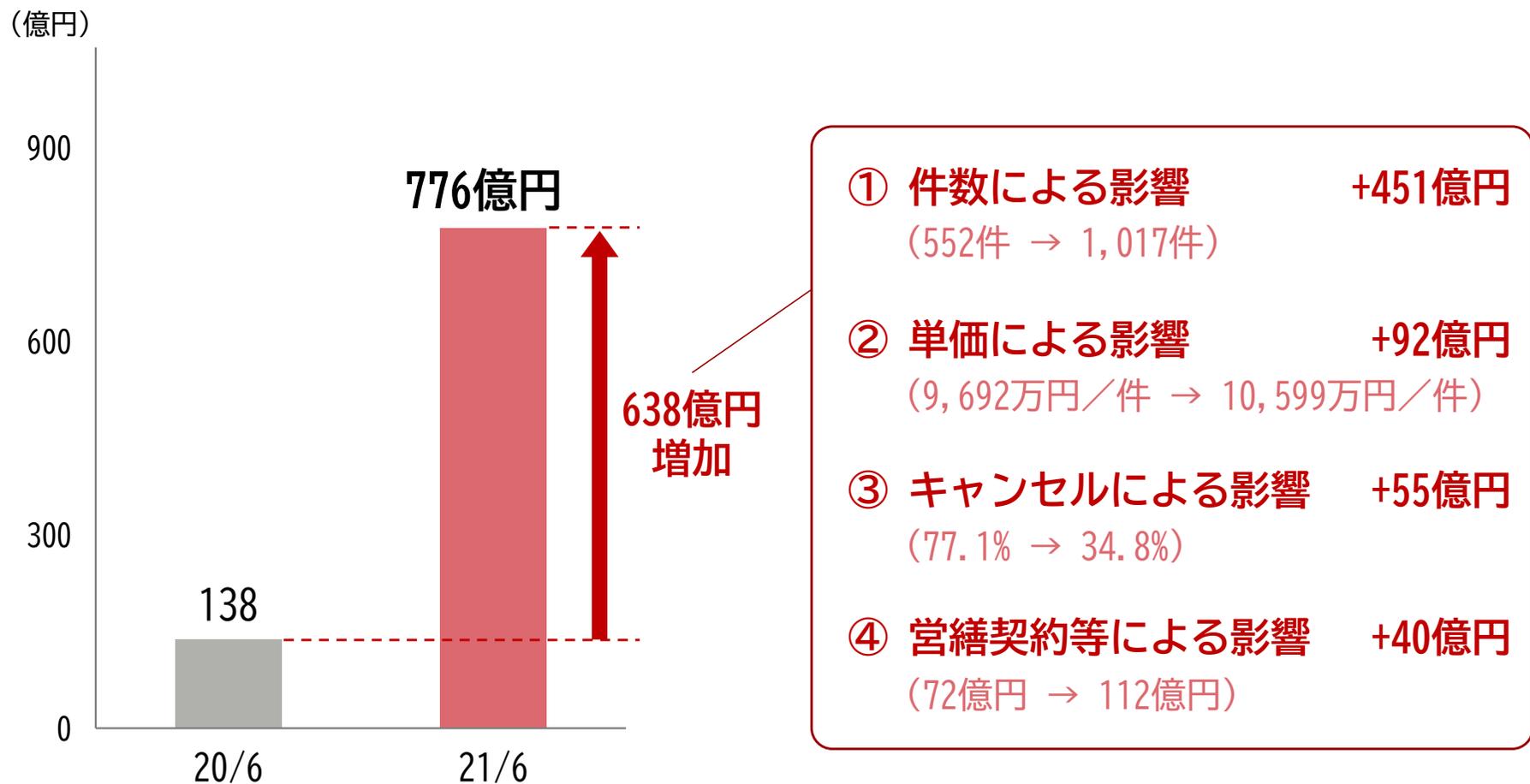
# 職種別社員数の推移（主要3社）

(単位:人)	20/6末	21/6末	増減	22/3末計画
総人員（主要3社）	13,839	13,679	△160	13,600
建築営業人員※	3,185	2,783	△402	2,850
技術者	3,431	3,114	△317	3,200
賃貸営業人員	1,641	1,717	+76	1,670

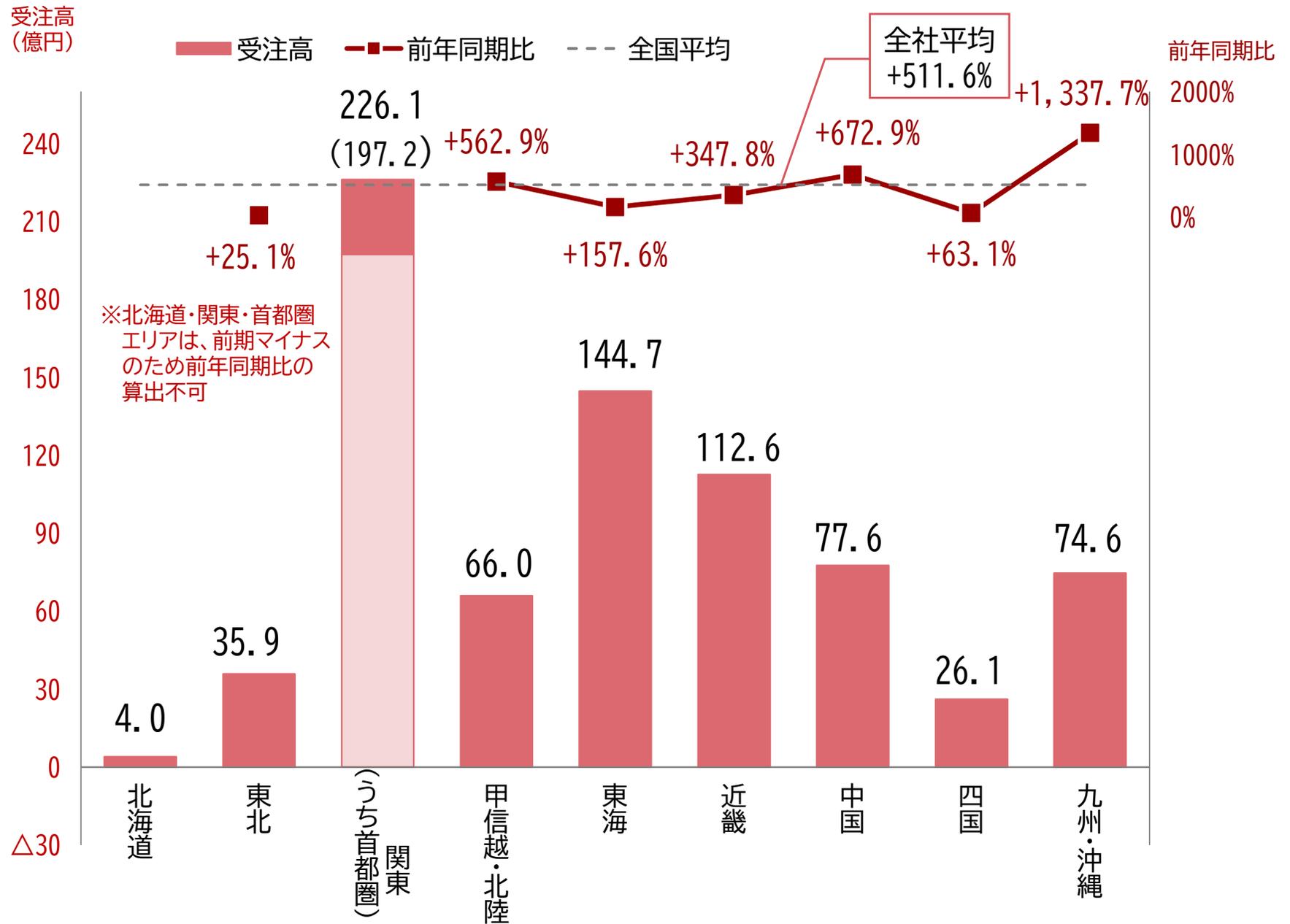


※ お客様サポート課（顧客専任）を含む

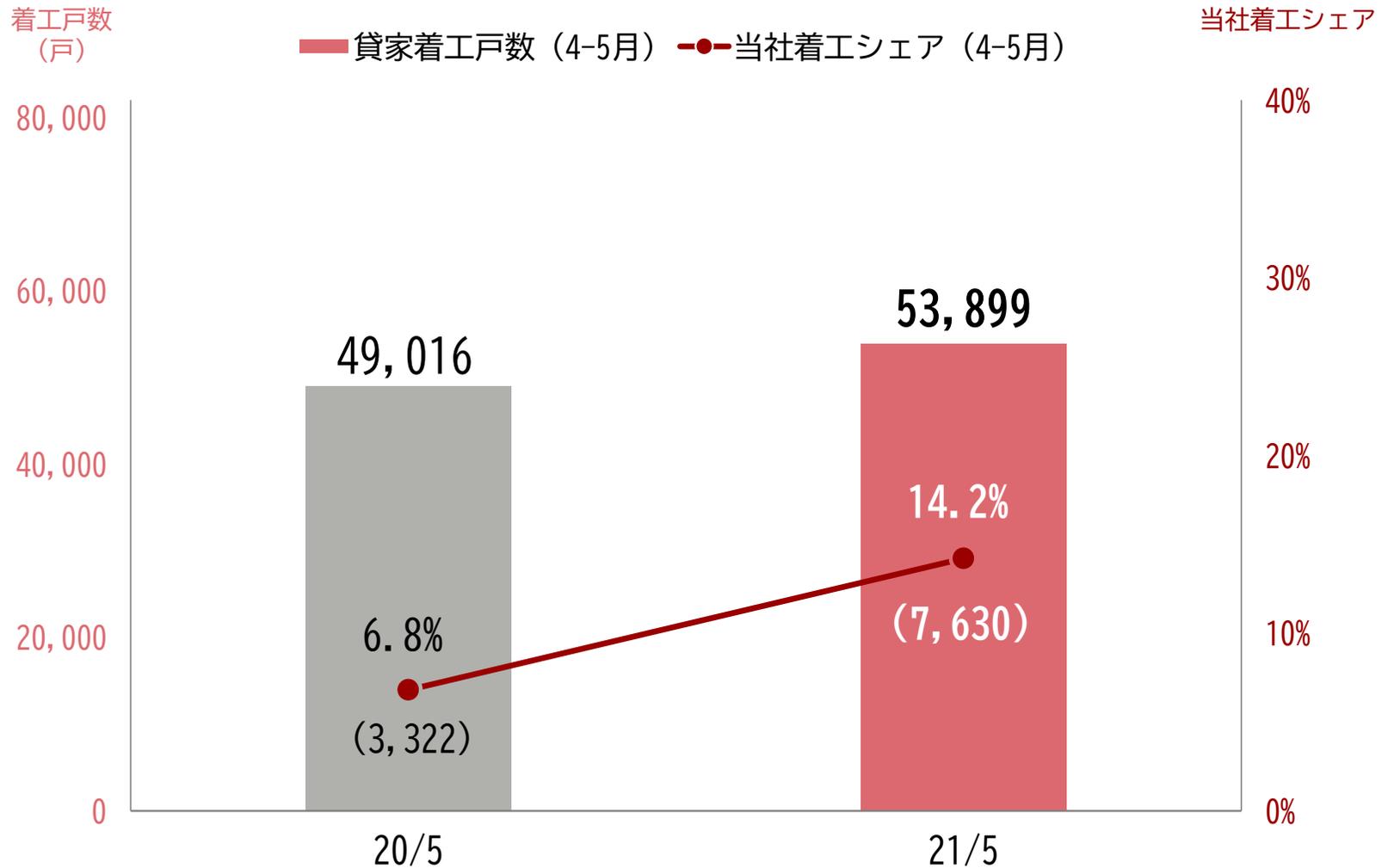
## ■受注高(1Q比較)



# 地域別の受注高



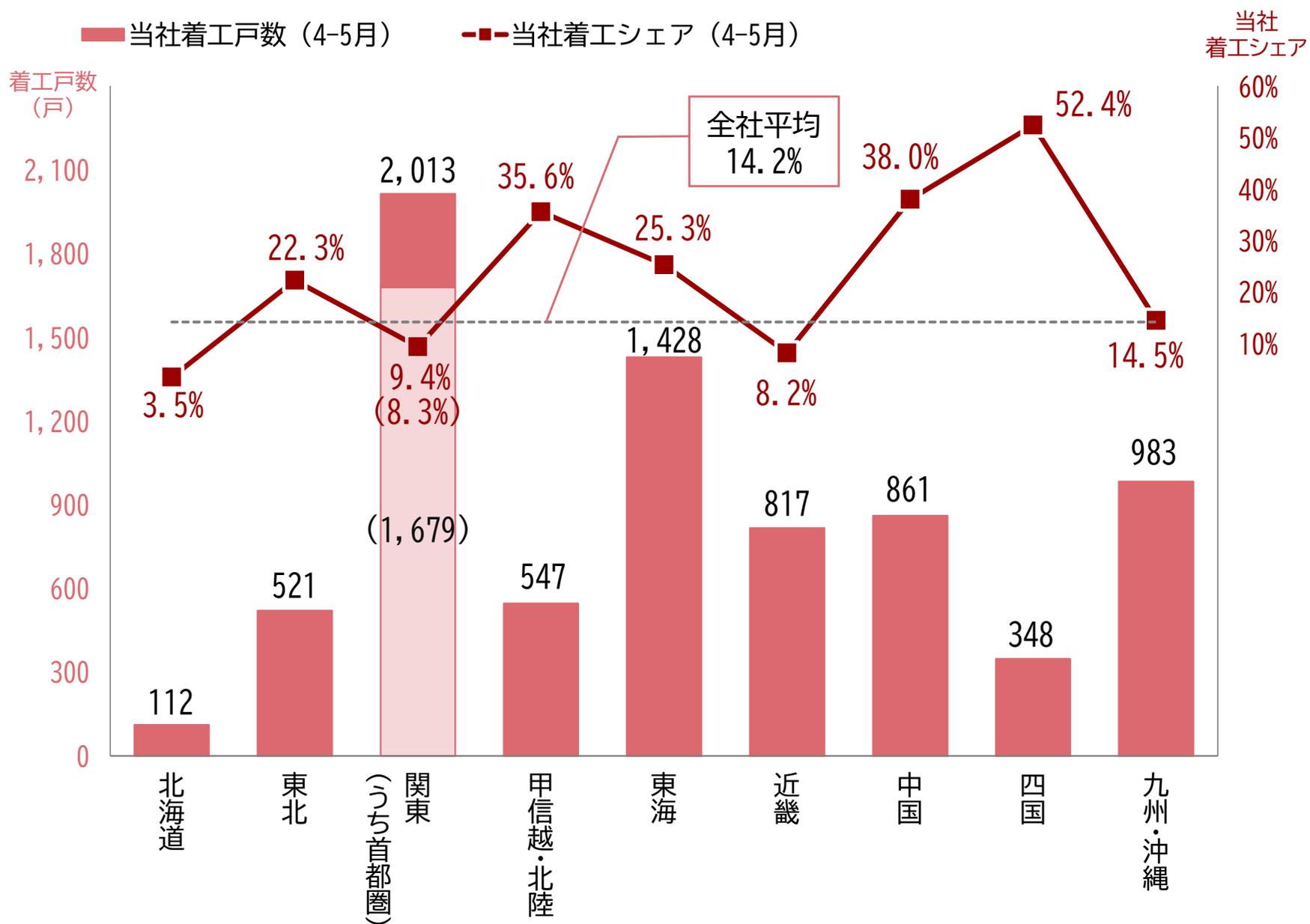
# 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移



※ ( ) の数値は当社着工戸数

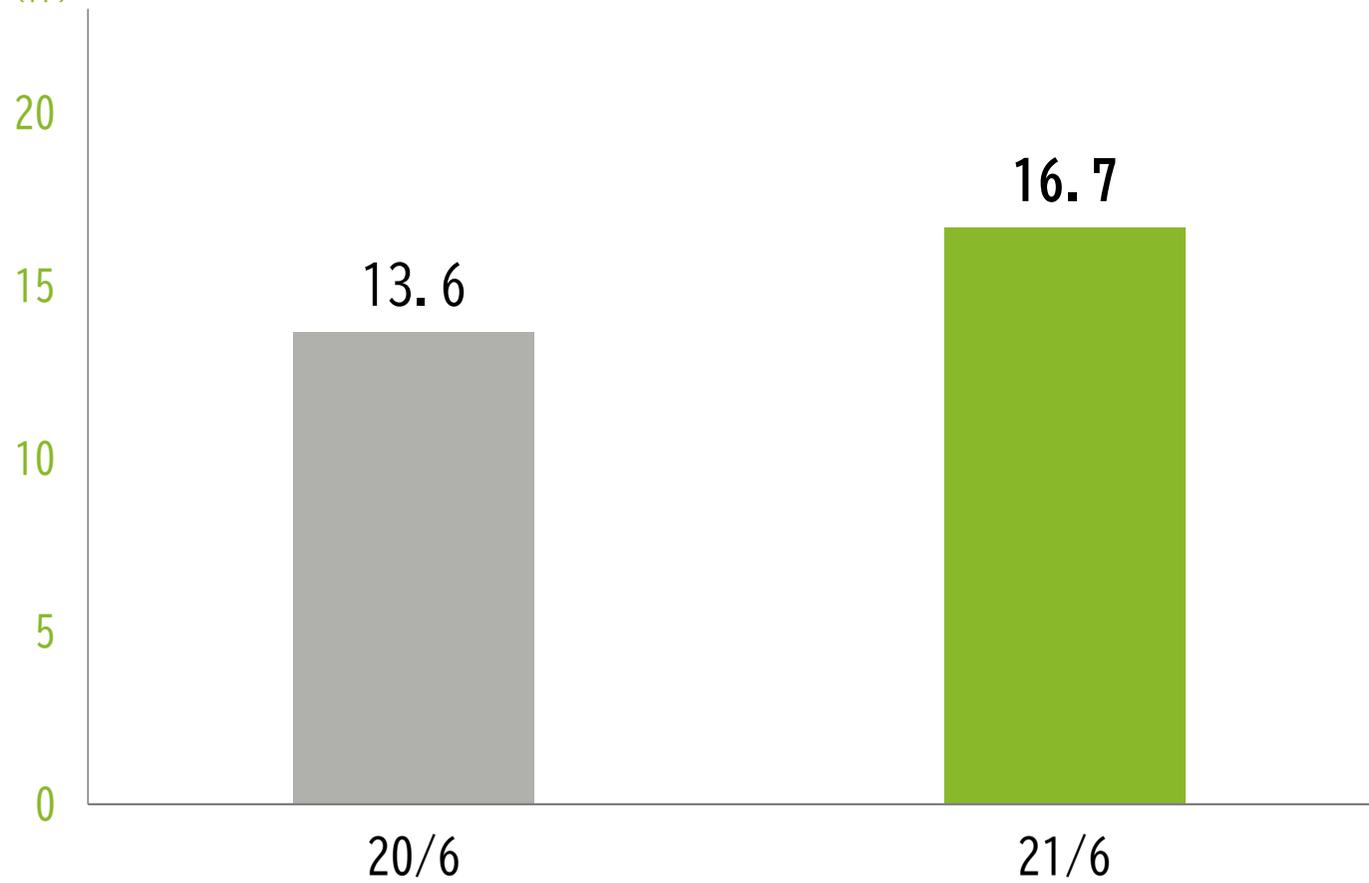
(国土交通省：住宅着工統計)

# 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

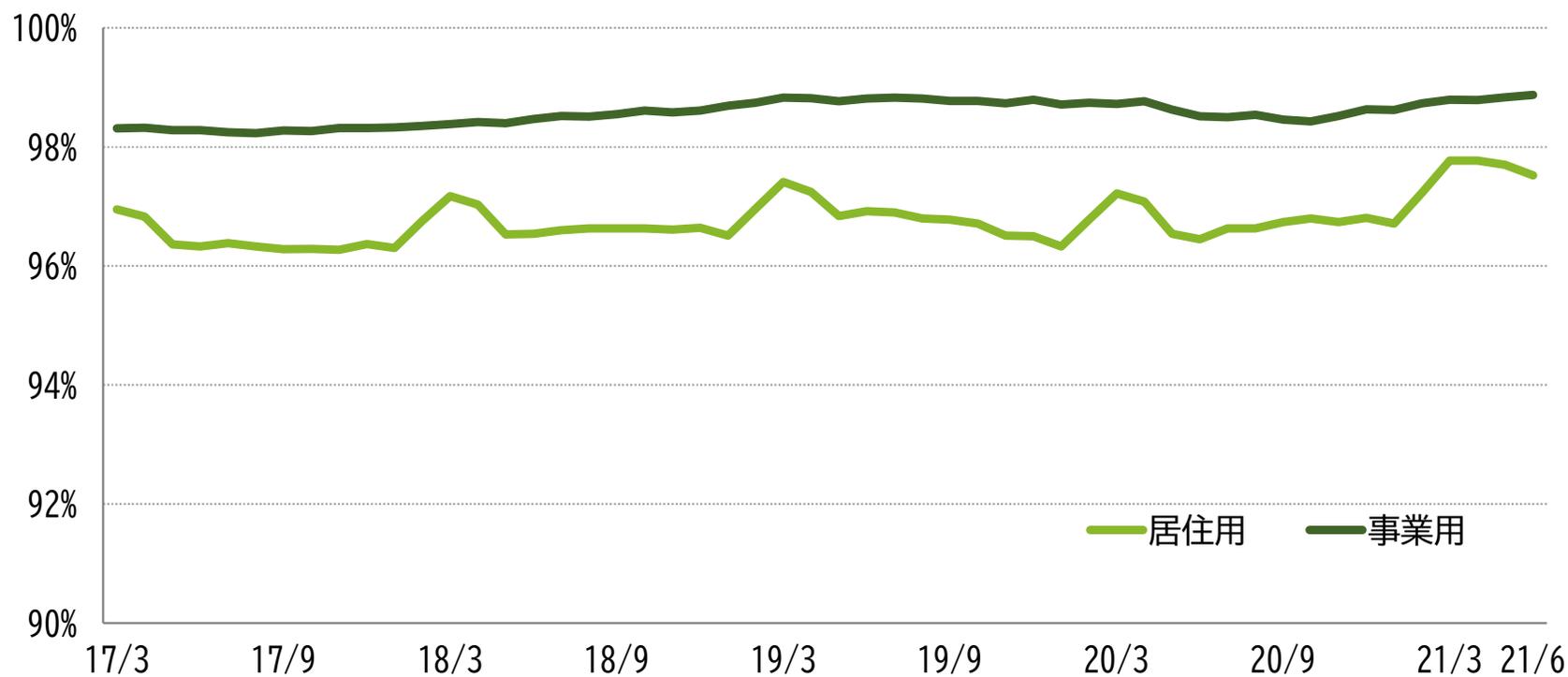
入居者斡旋件数/人・月  
(件)



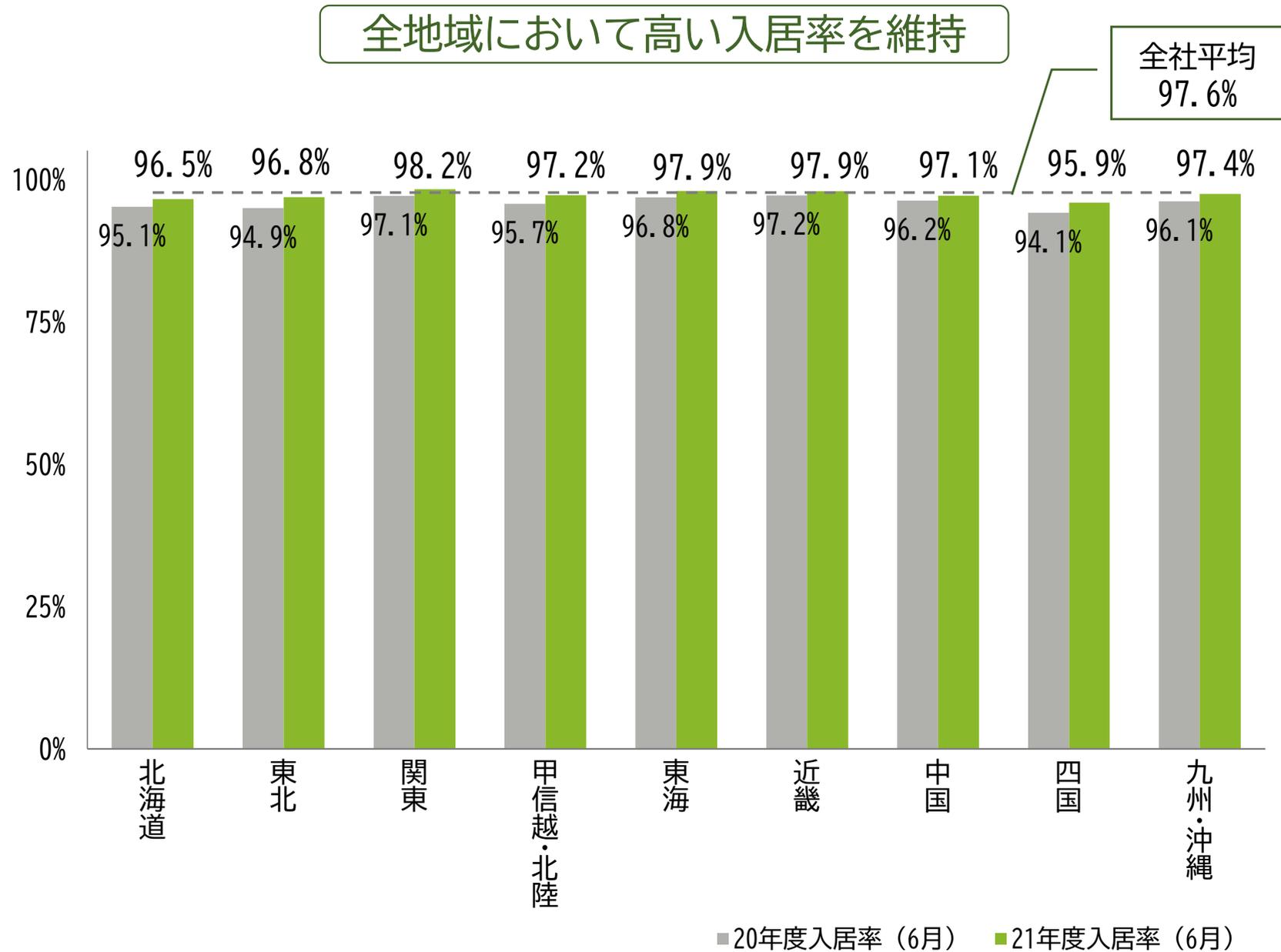
# 入居率（家賃ベース）の推移

家賃ベース入居率	17/6	18/6	19/6	20/6	21/6	前年同月比
居住用(%)	96.3%	96.5%	96.9%	96.5%	<b>97.6%</b>	+1.1p
事業用(%)	98.3%	98.5%	98.8%	98.5%	<b>99.0%</b>	+0.5p

家賃ベース入居率

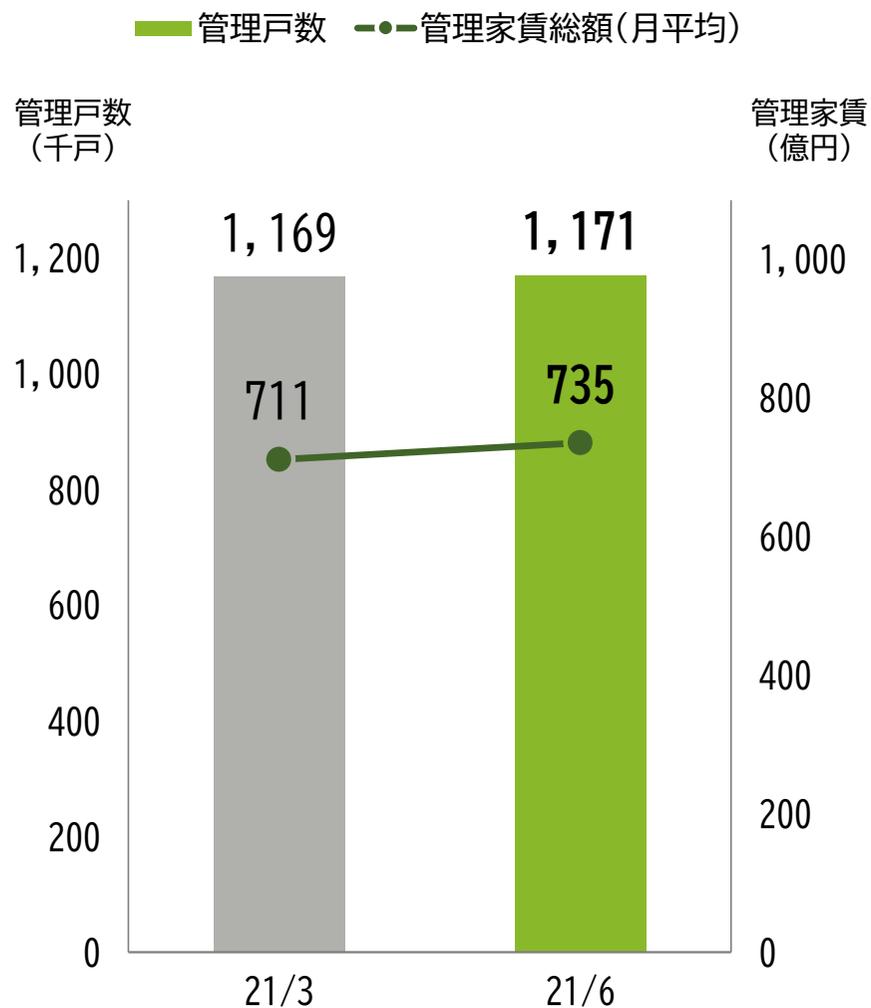


# 地域別家賃ベース入居率（6月：居住用）

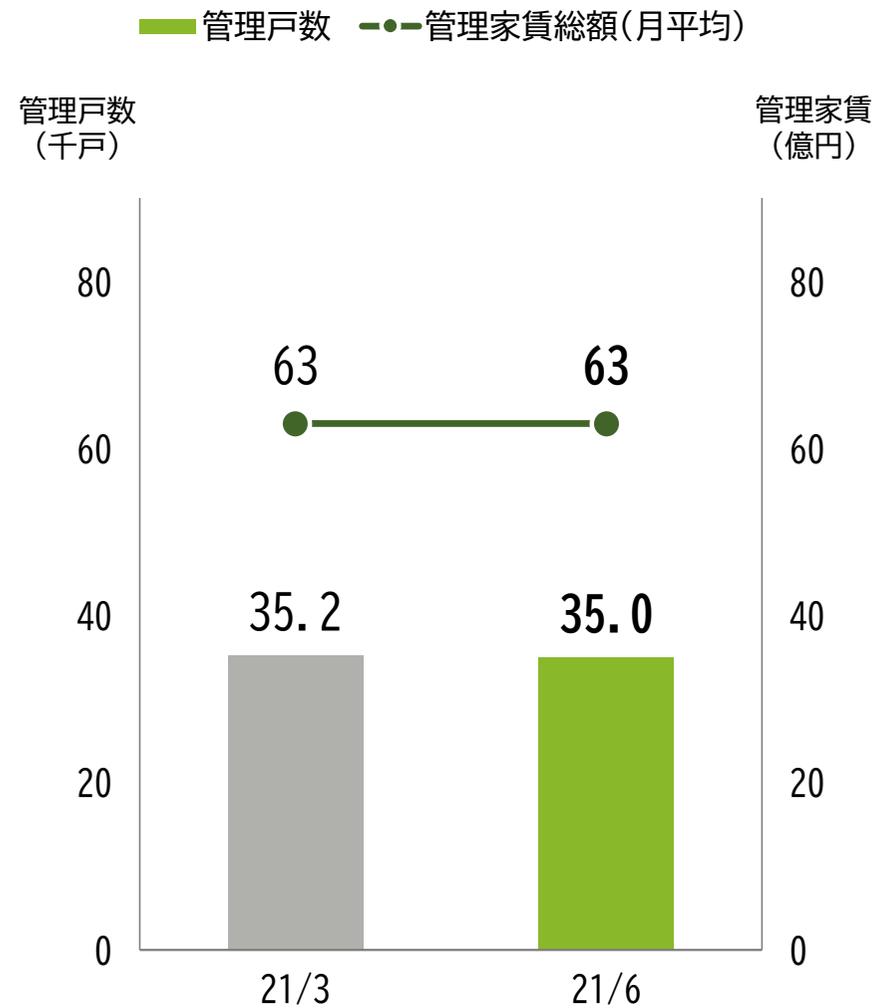


# 管理戸数・管理家賃総額の推移

## ■居住用

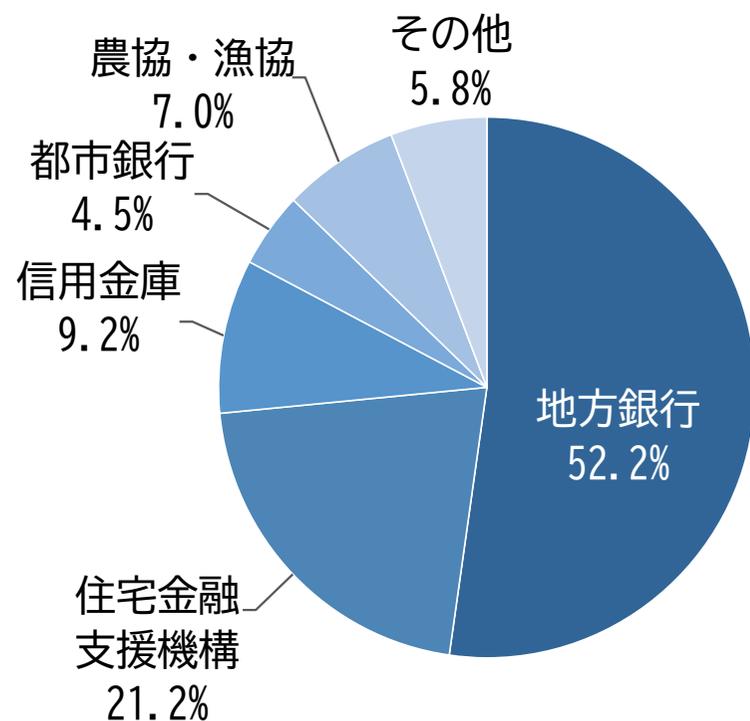


## ■事業用

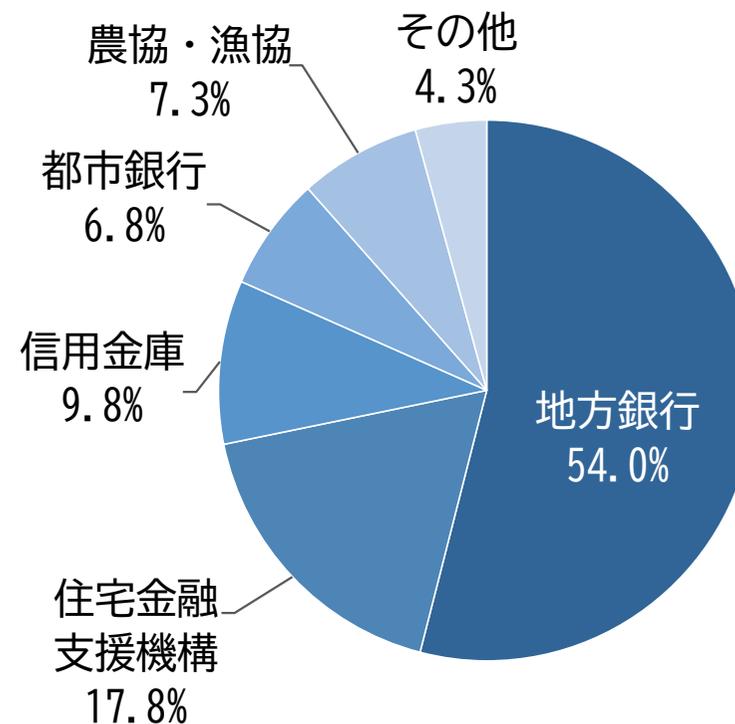


# 顧客の建築資金調達先シェア（融資確定ベース）

## 2021年3月期



## 2022年3月期 1Q



## 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。