



大東建託株式会社

2023年3月期 第1四半期 決算説明会

1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2023

I. 不適切な会計処理と再発防止策	2
II. 2023年3月期第1四半期の実績	5
III. 主要指標の実績	16
IV. トピックス	25
V. 参考資料	29

I. 不適切な会計処理と再発防止策

Inappropriate Accounting and Measures to Prevent Recurrence

■主な項目と損益への影響

項目	影響額
連結子会社の未払金および未払費用の過大計上	5.7億円
連結子会社の広告宣伝費等の不適切な支払い	2.1億円

■連結PLへの影響額

	反映前	影響額	反映後
営業利益	252.9億円	---	252.9億円
営業外収益	15.7億円	+7.8億円	23.5億円
経常利益	263.0億円	---	270.8億円

1. 経理部門の体制・統制環境の見直し

- ・予算管理責任者と経理責任者の分離
- ・引当金見積り指針、支払い承認時の確証、などの明確化
- ・経理部門のコンプライアンス意識向上

2. 役員・その他管理部門等の体制・統制環境の見直し

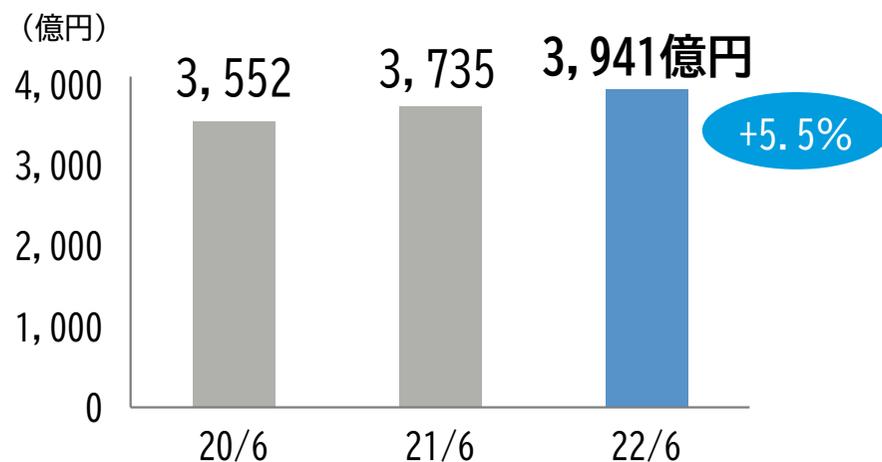
- ・内部統制・会計処理に関する役員理解向上
- ・本社部門への監査を強化し、不正を抑止・早期発見
- ・内部通報窓口の社内再周知により、利用を促進

Ⅱ. 2023年3月期 第1四半期の実績

1Q Financial Results, Year ending March 2023

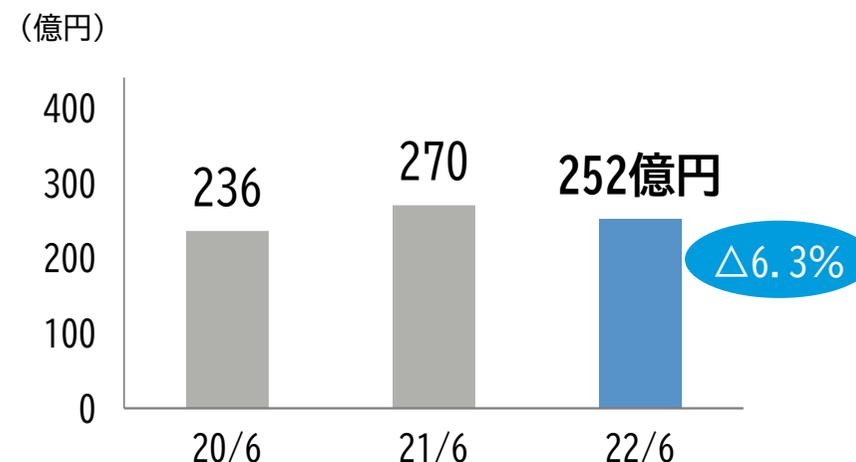
損益（連結P L）

■売上高

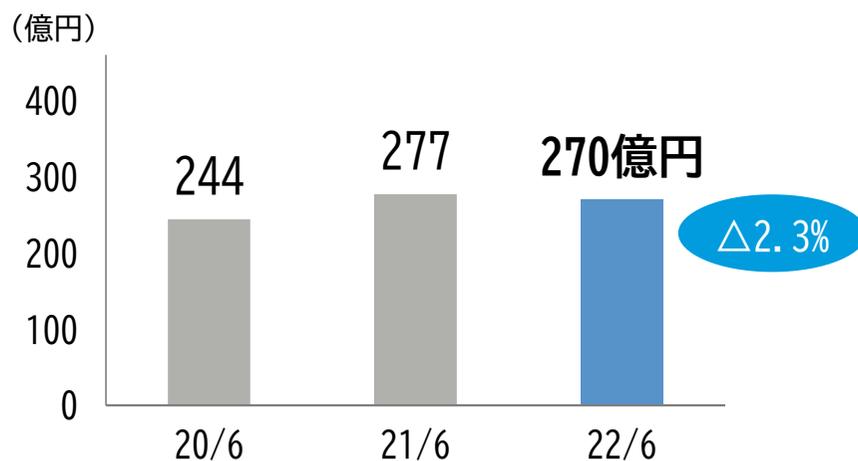


■営業利益

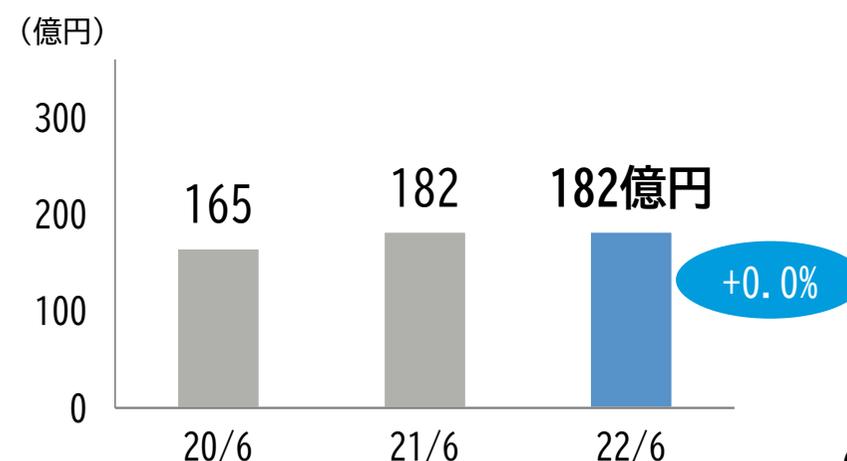
● : 前年同期比



■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） 〈前期比〉

■ 前期比の主な増減要因（営業利益 △17億円）

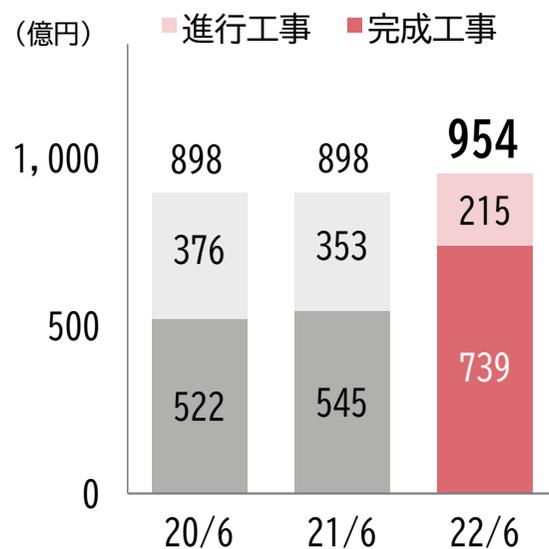
完成工事総利益 <△41億円>	<ul style="list-style-type: none"> ・完成工事高の増加(898億円→954億円) +15.5億円 ・総利益率の低下(27.5%→21.6%) △56.5億円
不動産事業総利益 <+21億円>	<ul style="list-style-type: none"> ・一括借上事業 利益増加 +14.3億円 ・不動産仲介事業 利益増加 +1.5億円 ・家賃保証事業 利益増加 +3.2億円 ・原状回復・営繕工事 利益減少 △3.8億円 ・電力事業 利益減少 △0.5億円 ・その他(ネット接続サービスの増加等) +7.2億円
その他の事業総利益 <+5億円>	<ul style="list-style-type: none"> ・投資用マンション事業(インヴァランス) 利益増加 +3.5億円 ・サービスオフィス事業(JustCo) 利益増加 +0.8億円 ・ガス供給事業等 利益減少 △1.2億円 ・海外ホテル事業等 利益増加 +1.8億円
販管費 <△3億円>	<ul style="list-style-type: none"> ・人件費の減少 +7.0億円 ・広告宣伝費 △1.0億円 ・募集費・研修費の増加 △0.8億円 ・その他(減価償却費、情報処理費の増加等) △8.5億円

セグメント別損益（建設事業①）

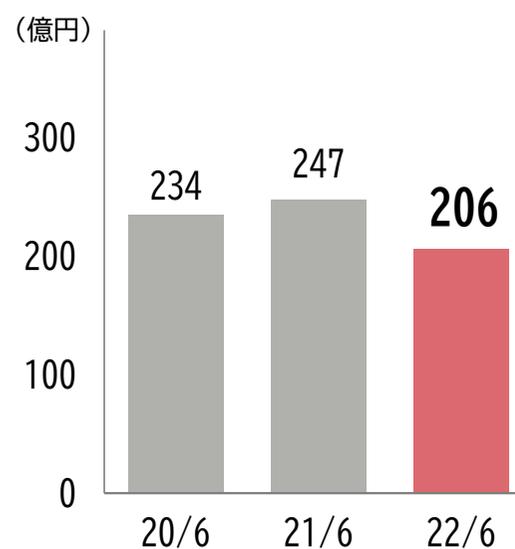
（単位：億円）

	2021/6	2022/6	（前年同期比）
完成工事高	898	954	（+6.3%）
完成工事総利益	247	206	（△16.6%）
営業利益	70	18	（△73.4%）

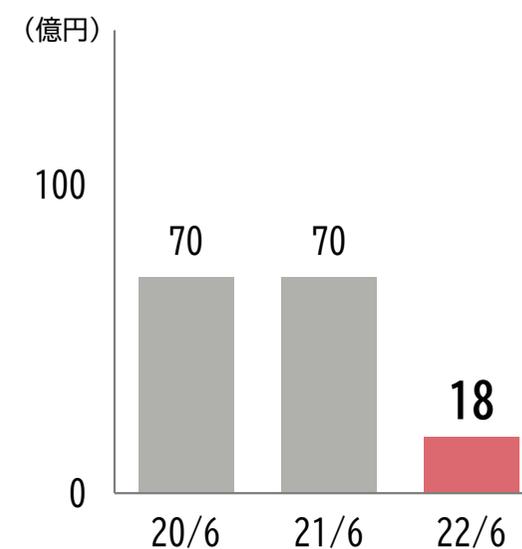
■完成工事高・進行基準



■完成工事総利益



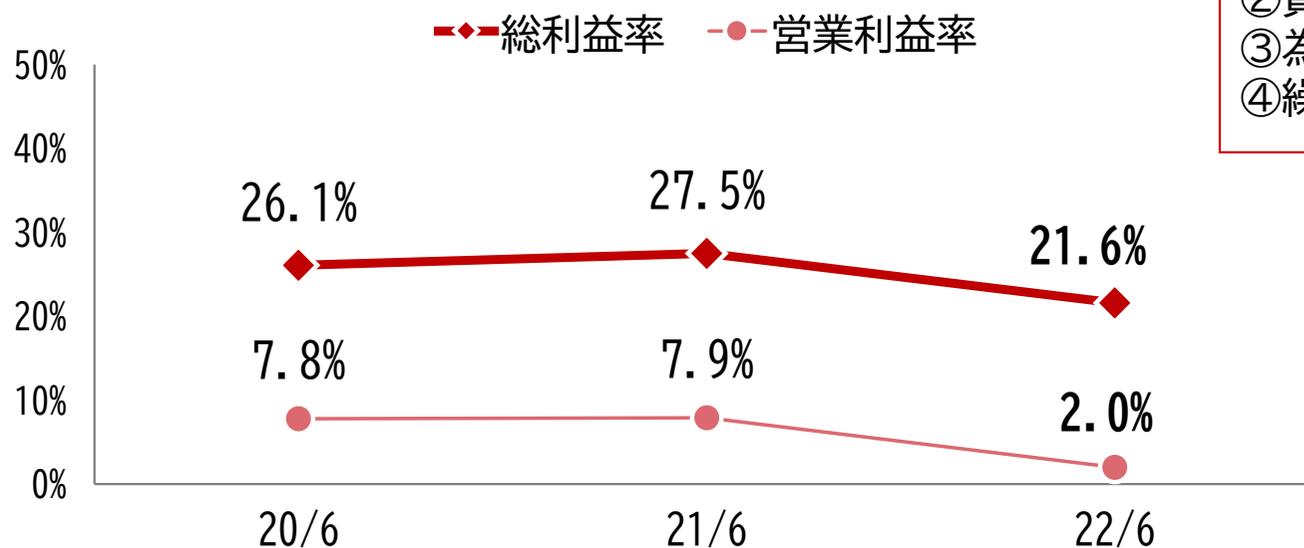
■営業利益



セグメント別損益（建設事業②）

	2021/6	2022/6	(前年同期比)
総利益率	27.5%	21.6%	(△5.9p)
営業利益率	7.9%	2.0%	(△5.9p)

■ 総利益率・営業利益率



前期差異 $\Delta 5.9p$ 内訳

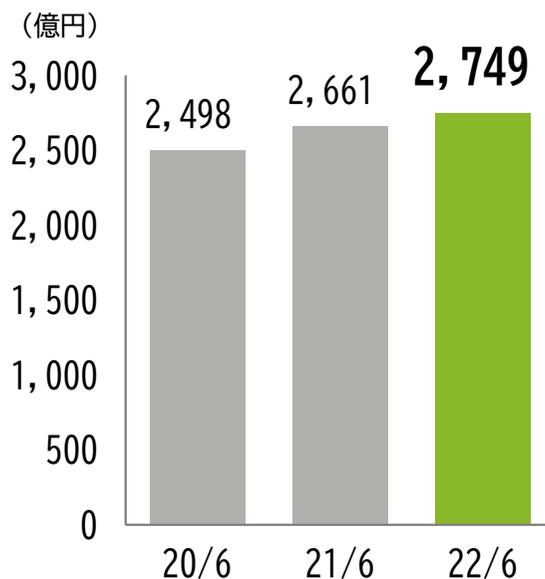
- ① 労務費 $\Delta 0.9p$
- ② 資材費 $\Delta 1.0p$
- ③ 為替・輸入資材 $\Delta 4.0p$
- ④ 繰延利益の減少 $\pm 0.0p$

セグメント別損益（不動産事業①）

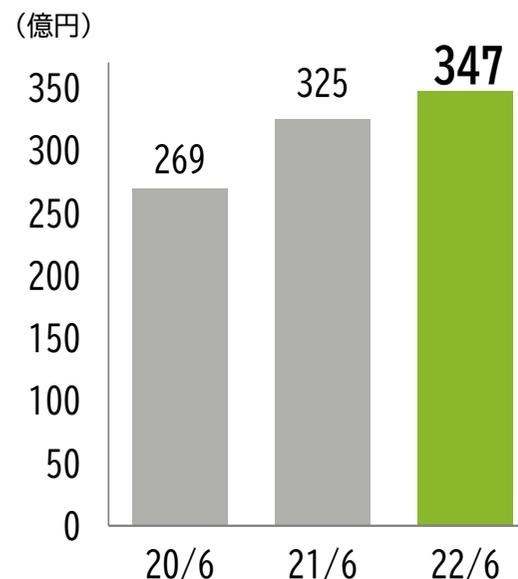
（単位：億円）

	2021/6	2022/6	（前年同期比）
売上高	2,661	2,749	(+3.3%)
売上総利益	325	347	(+6.8%)
営業利益	224	245	(+9.4%)

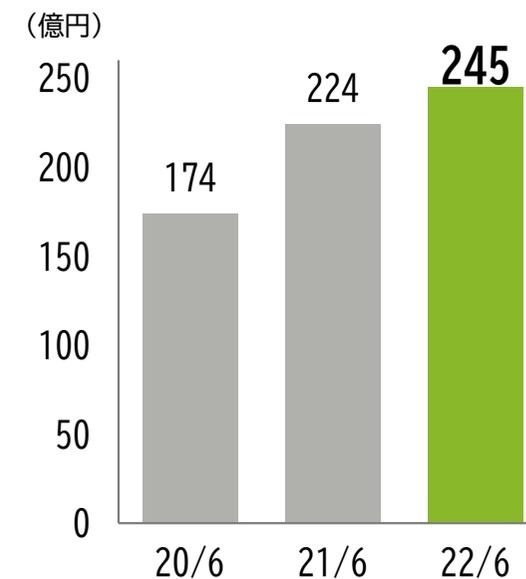
■売上高



■売上総利益



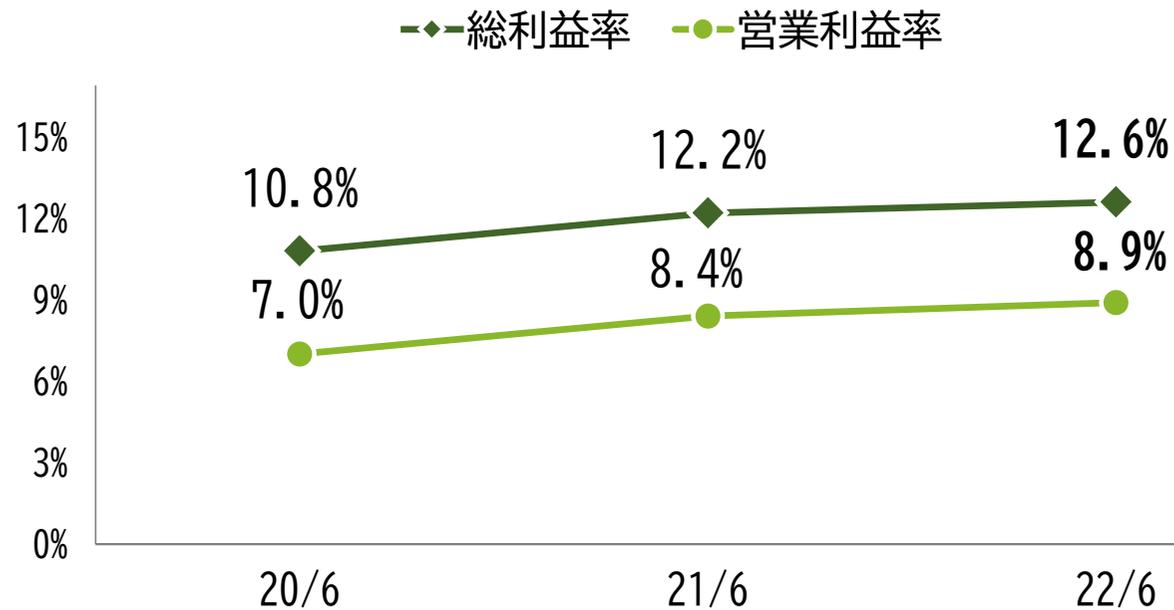
■営業利益



セグメント別損益（不動産事業②）

	2021/6	2022/6	(前年同期比)
総利益率	12.2%	12.6%	(+0.4p)
営業利益率	8.4%	8.9%	(+0.5p)

■総利益率・営業利益率

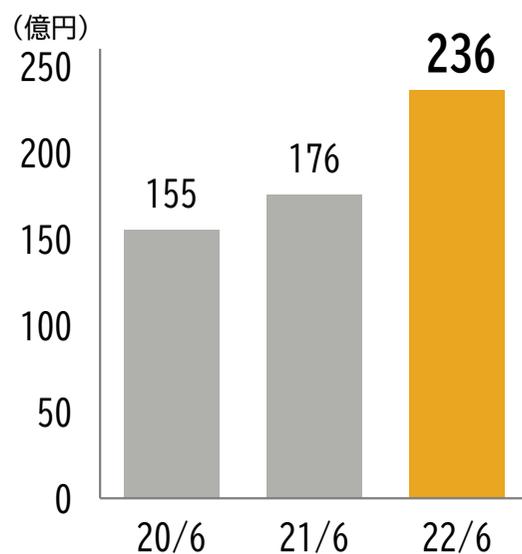


セグメント別損益（その他事業）

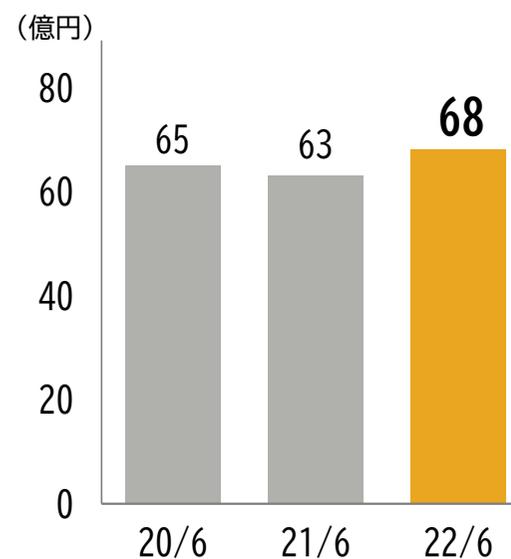
（単位：億円）

	2021/6	2022/6	（前年同期比）
売上高	176	236	（+34.2%）
売上総利益	63	68	（+8.4%）
営業利益	18	24	（+34.7%）

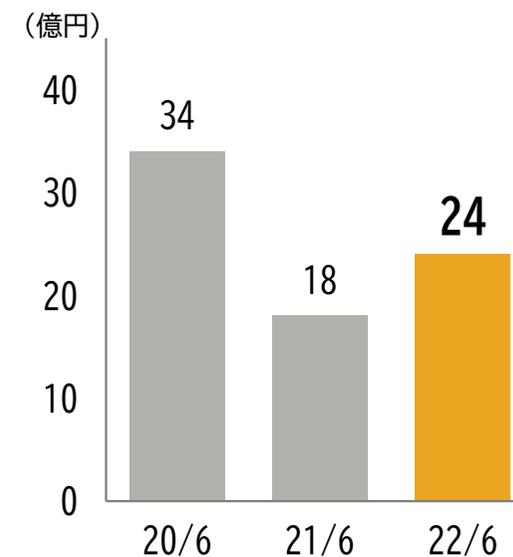
■売上高



■売上総利益



■営業利益



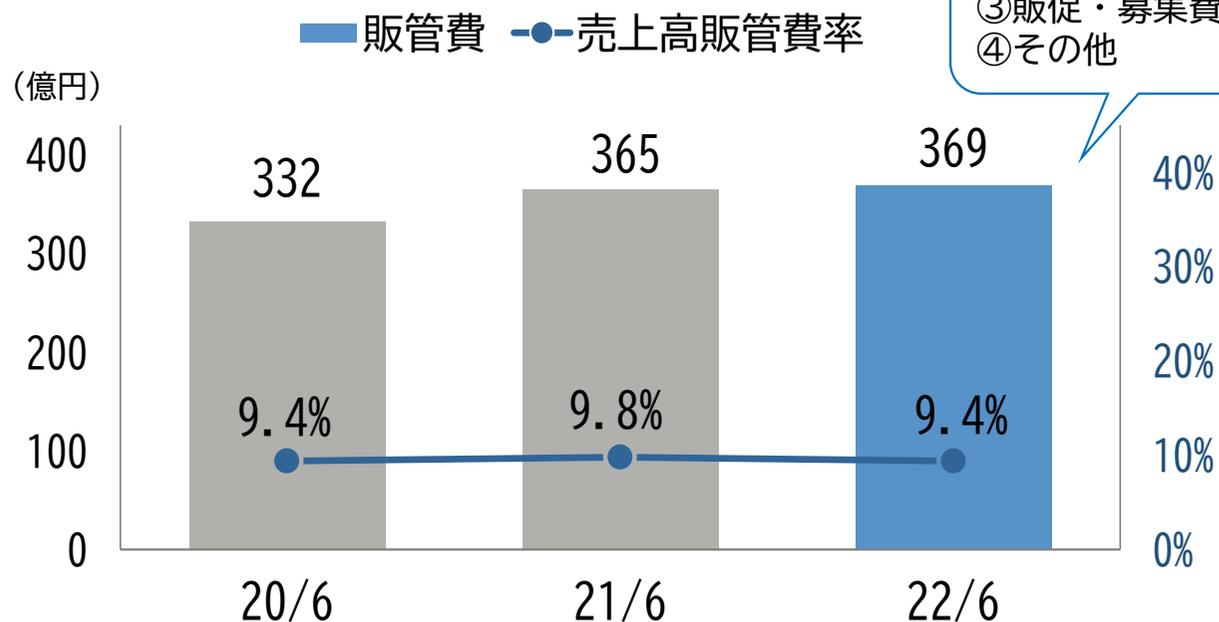
損益（販管費）

（単位：億円）

	2021/6	2022/6	（前年同期比）
販管費	365	369	（+9.8%）
売上高販管費率	9.8%	9.4%	〔△0.4p〕

〔 〕：前年同期との差

■販管費・売上高販管費率



財務状況（連結BS）

2021年6月末
資産合計 9,202億円



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

2022年3月末
資産合計 1兆58億円
(+856億円)



自己資本比率	36.5%
BPS	5,379.7円
EPS	1,021.4円

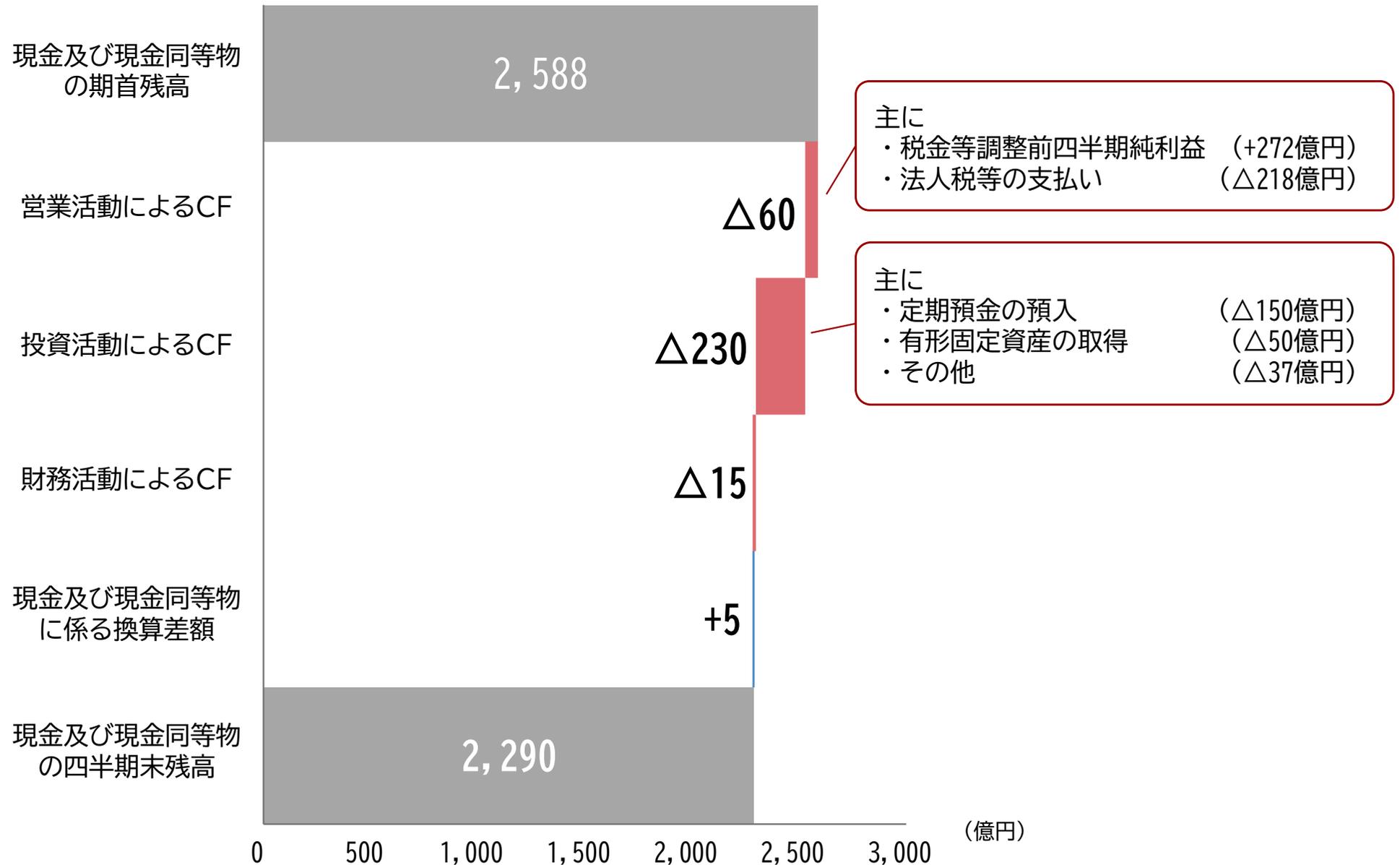
2022年6月末 (単位:億円)
資産合計 1兆29億円
(△29億円)



自己資本比率	37.0%
BPS	5,433.7円
EPS	267.53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）



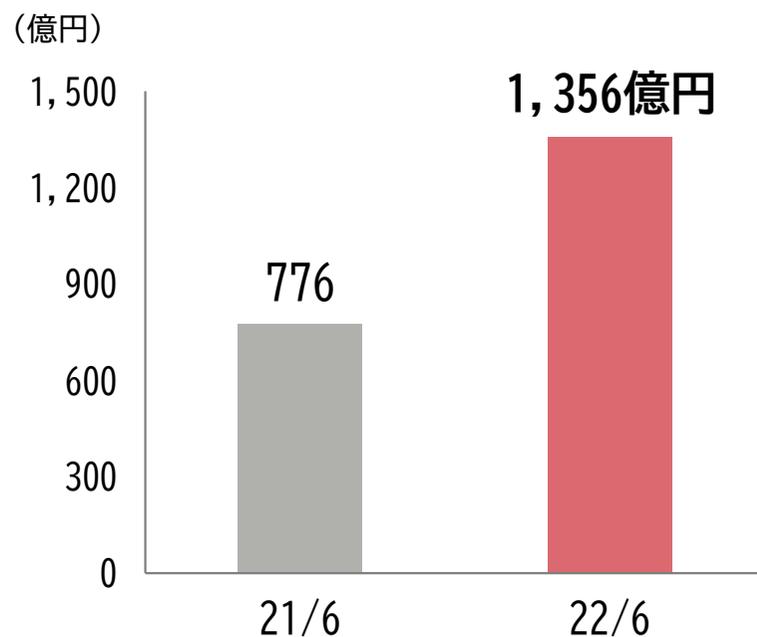
Ⅲ. 主要指標の実績

Key Figures

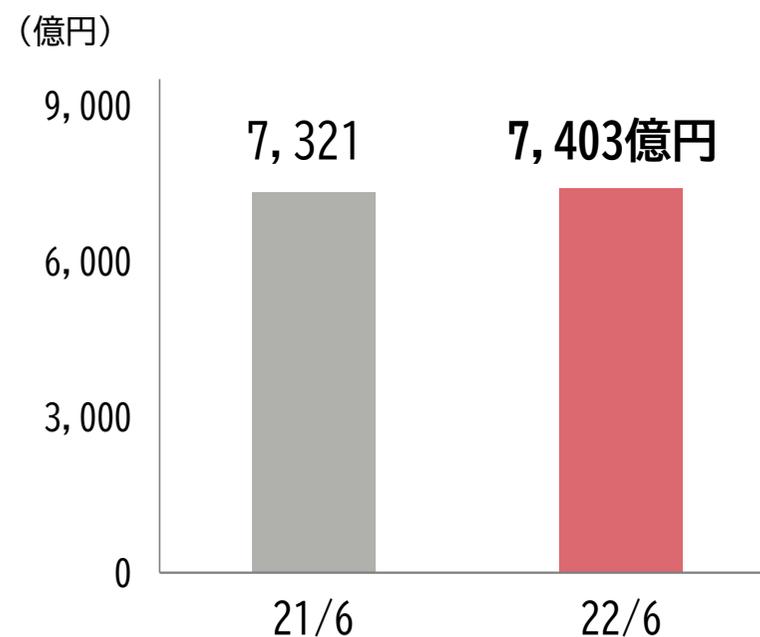
受注高 1,356億円（前年同期比 +74.7%）

受注工事残高 7,403億円（前年同期比 +1.1%）

■受注高

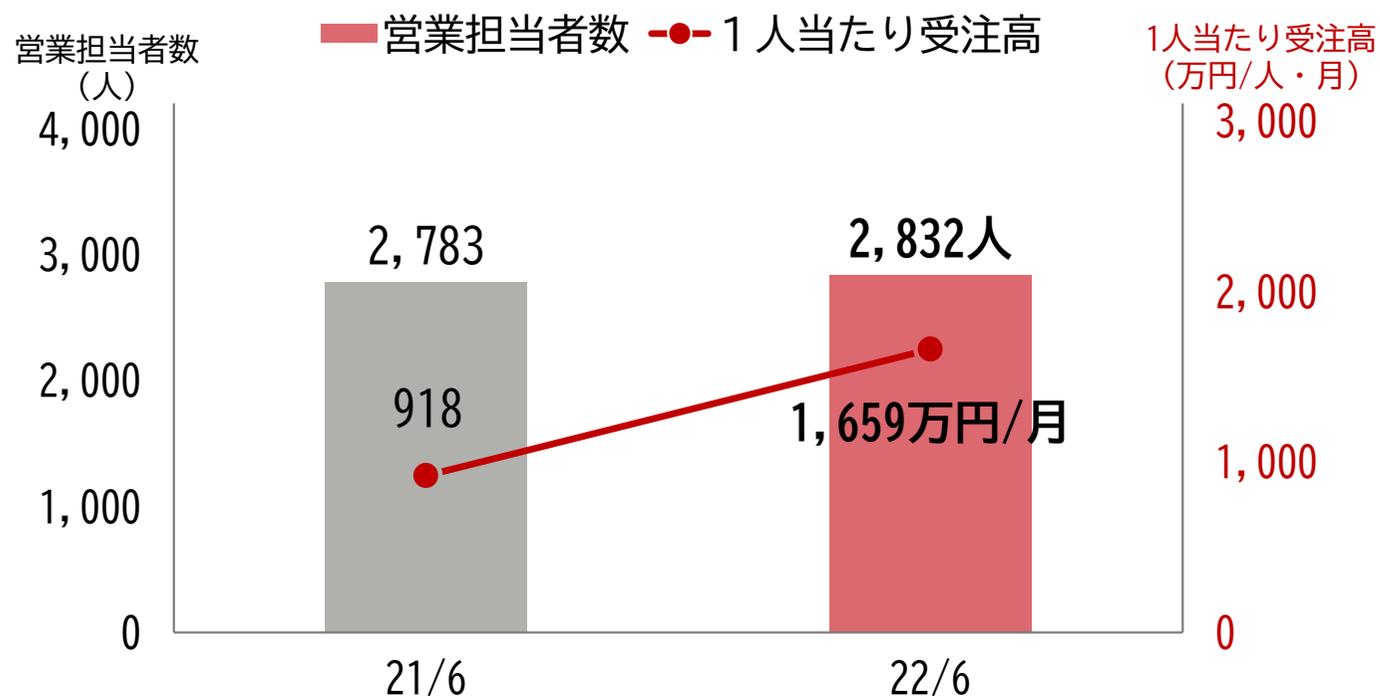


■受注工事残高



営業担当者数〈6月末〉 2,832人（前年同期比 +49人）

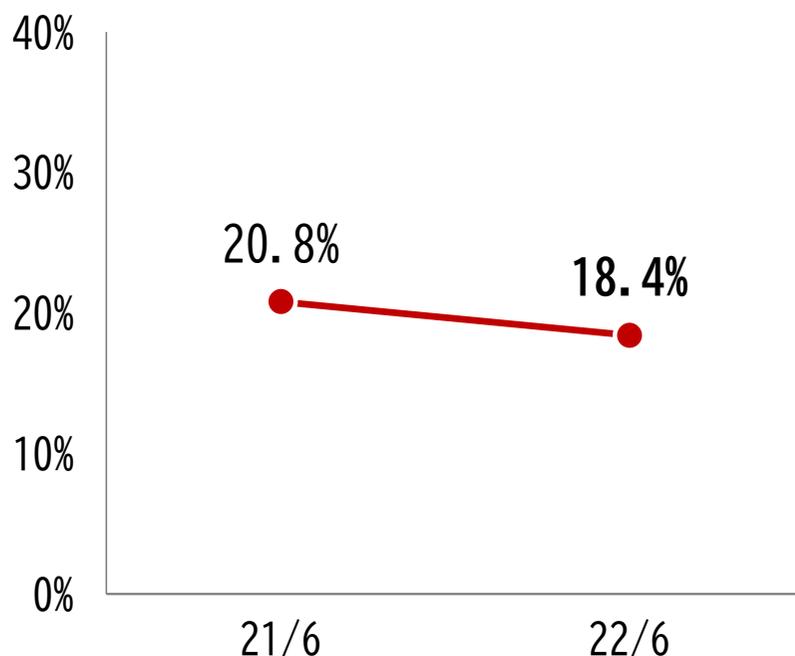
1人当たり受注高 1,659万円/月（前年同期比 +741万円）



中層比率 18.4%（前年同期比 Δ 2.4p）

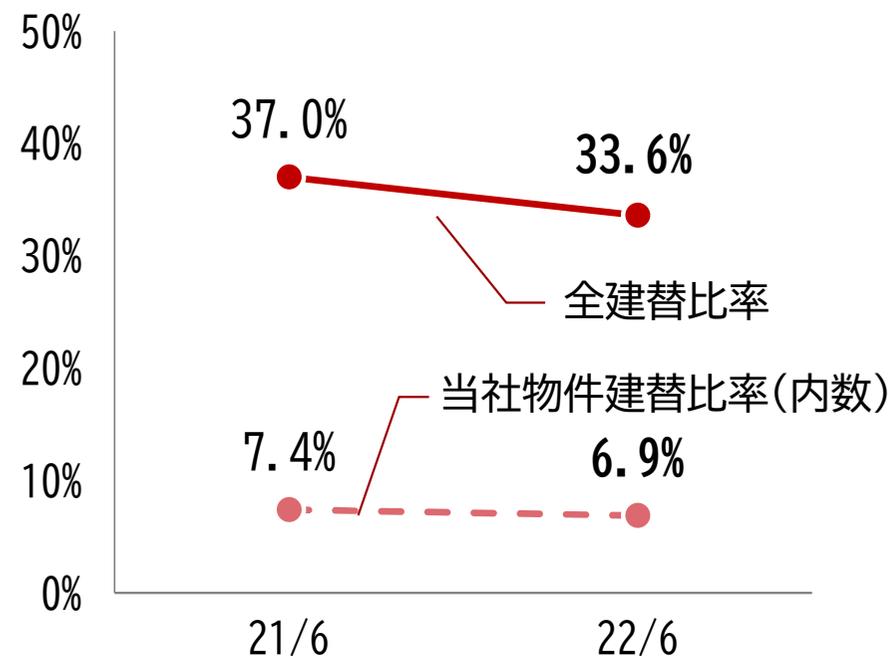
建替比率 33.6%（前年同期比 Δ 3.4p）

■ 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



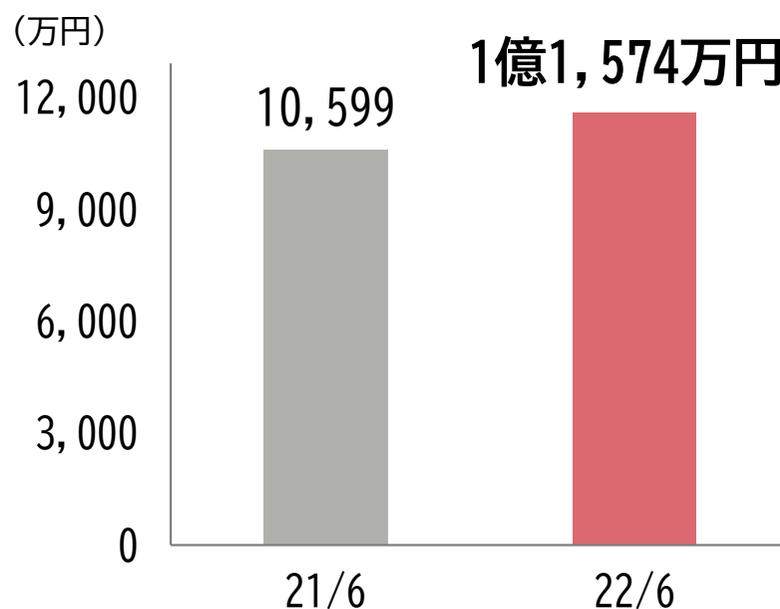
※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

受注関連（受注単価・キャンセル率）

受注単価 1億1,574万円（前年同期比 +975万円）

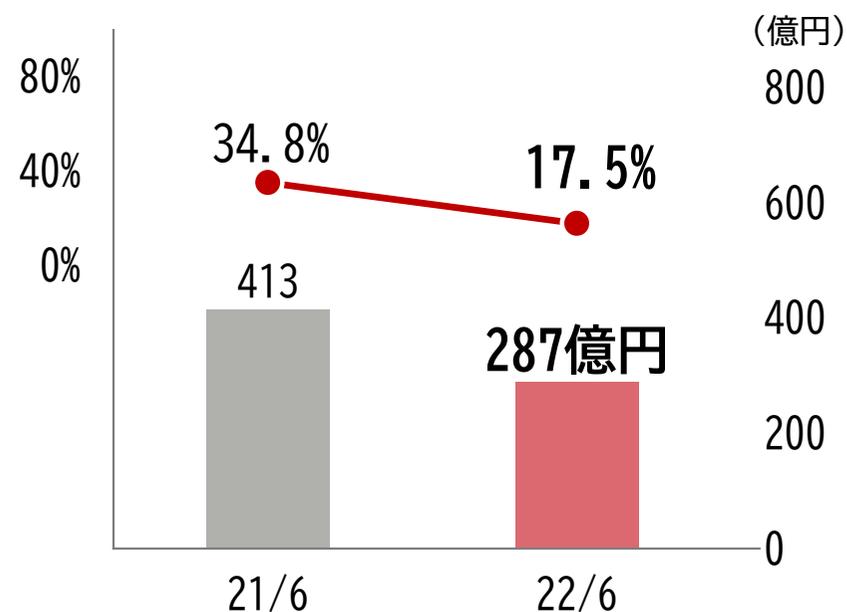
キャンセル率 17.5%（前年同期比 △17.3p）

■受注単価※1



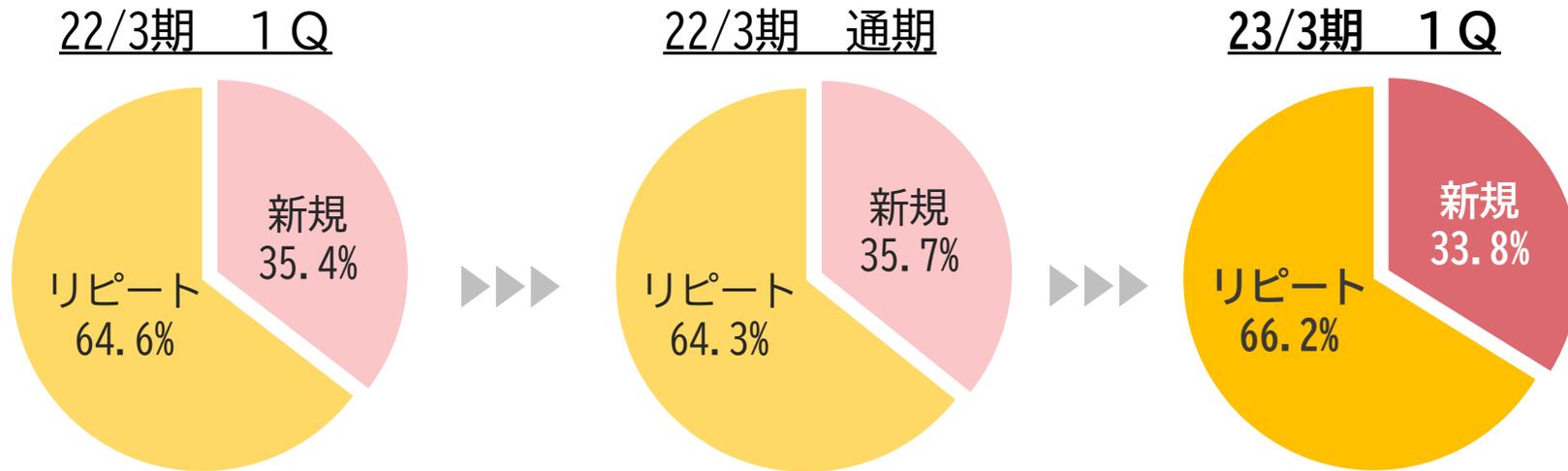
※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

■キャンセル額・キャンセル率※2



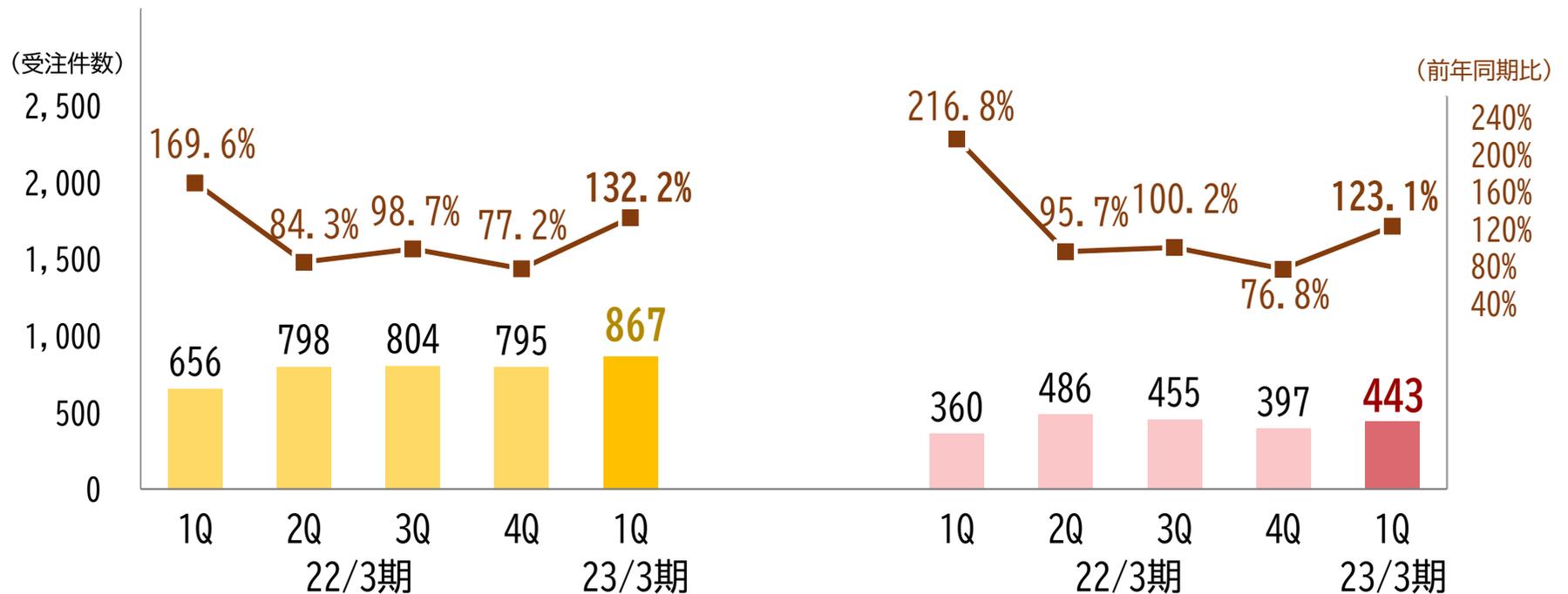
※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額
受注額=新規受注金額-キャンセル金額

受注関連（受注件数・ルート）



■ リピート受注件数

■ 新規顧客受注件数



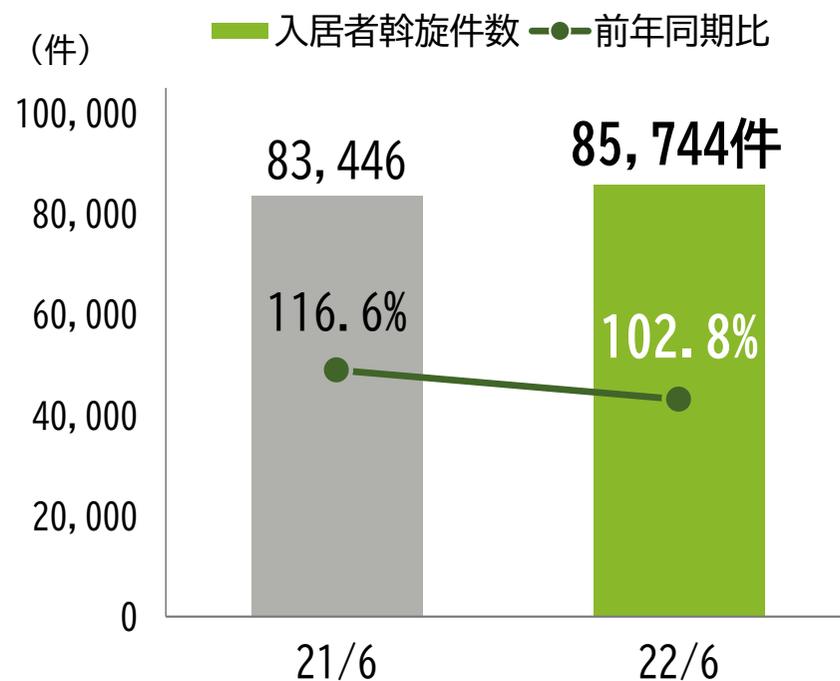
入居斡旋関連（入居斡旋件数）

入居者斡旋件数 86,204件（前年同期比 +2.6%）

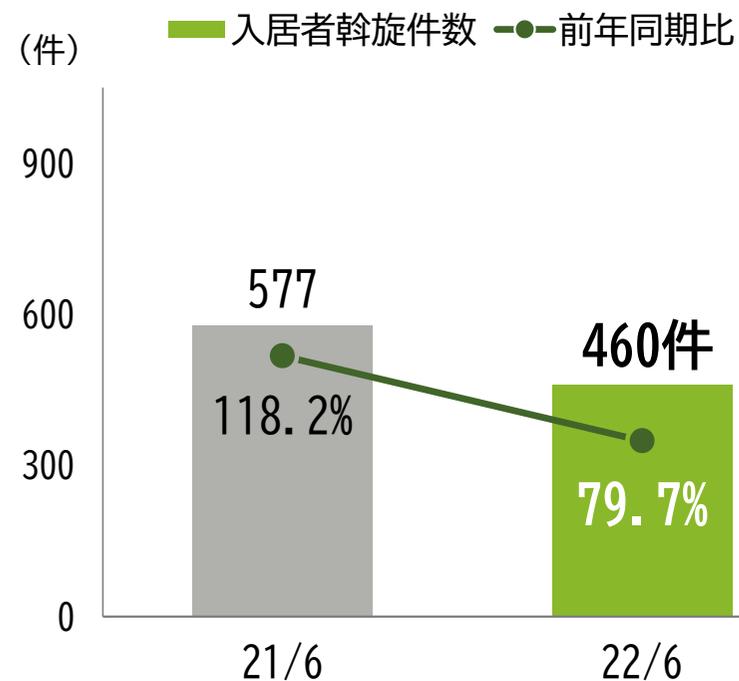
居住用 85,744件（前年同期比 +2.8%）

事業用 460件（前年同期比 △20.3%）

■居住用



■事業用

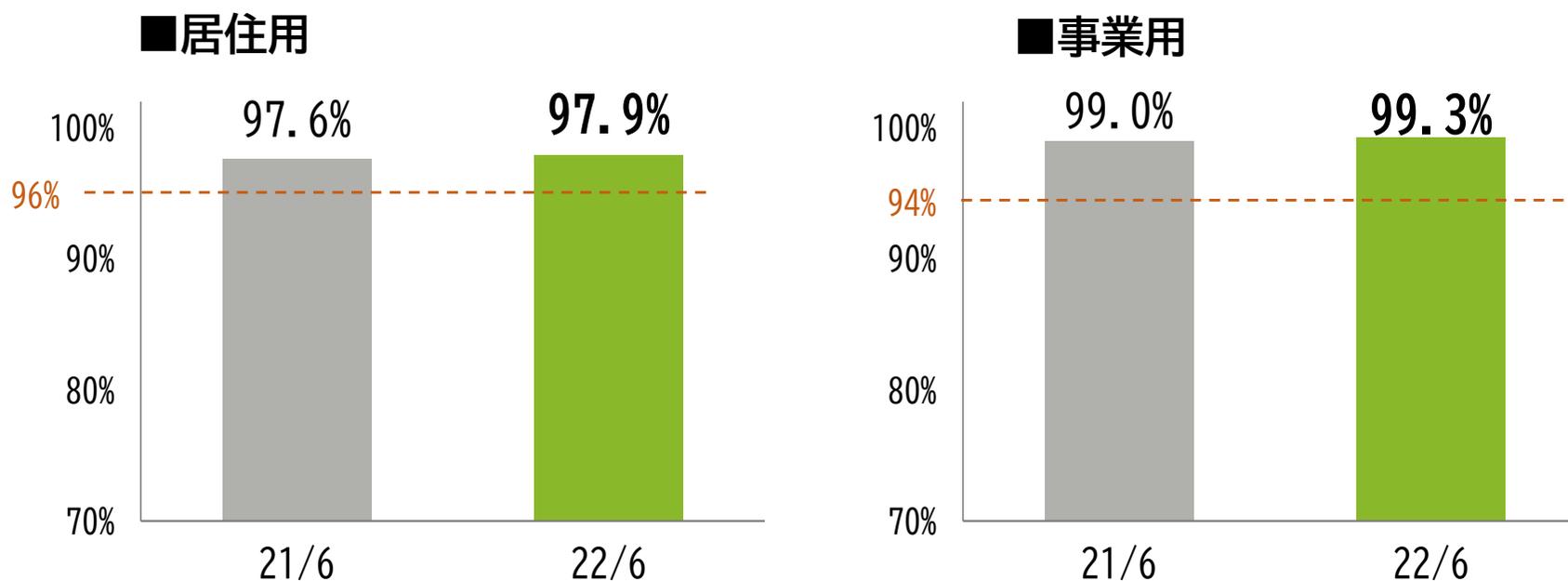


※他社管理建物の斡旋件数を含む

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 97.9%（前年同月比 +0.3p）

事業用入居率 99.3%（前年同月比 +0.3p）



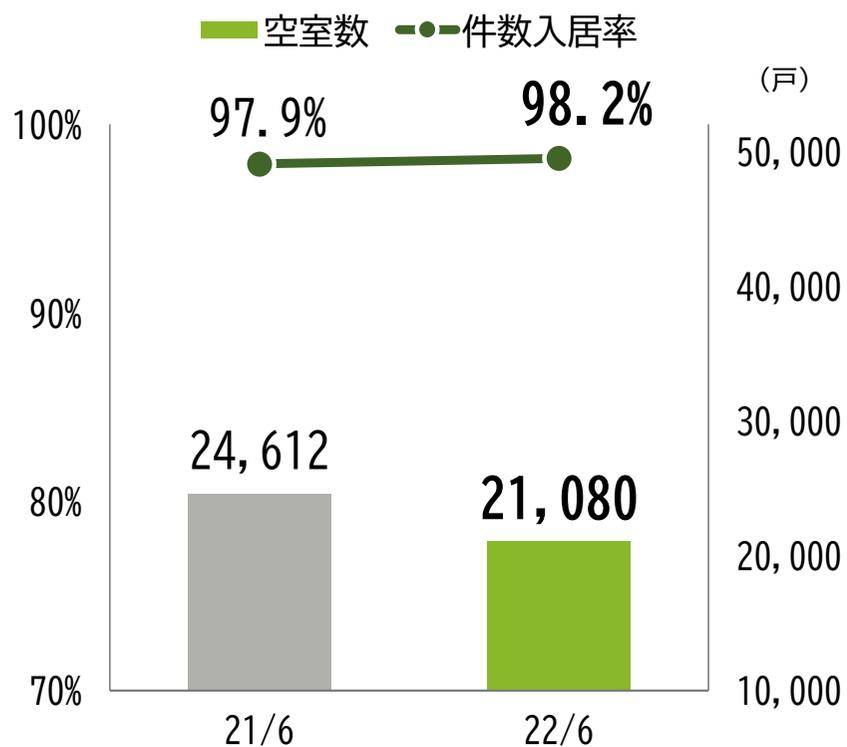
※家賃ベース入居率=1-(空室物件の借上家賃支払額/家賃総額)

入居斡旋関連（件数入居率※）

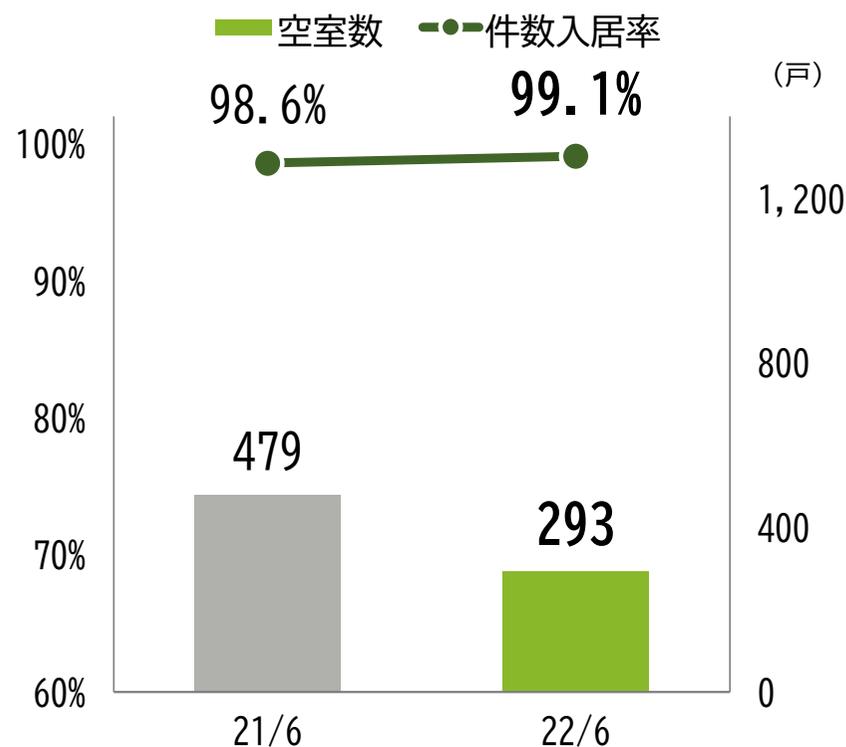
居住用件数入居率 98.2%（前年同月比 +0.3p）

事業用件数入居率 99.1%（前年同月比 +0.5p）

■居住用



■事業用



※件数入居率 = 1 - (空室数 / 管理戸数)

IV. トピックス

Topics

ZEH賃貸集合住宅 契約戸数、順調に推移



ZEHの販売促進で脱炭素社会の実現へ



アジア・フレキシブルワークスペース提供企業「JustCo」 2023年2月、新宿・東京駅エリアへ進出！

■ オフィス分散型モデル「ハブ&スポーク」を実現するネットワークを構築



2023年2月までに「国内全7拠点」展開予定

防災の取り組み

事業所の防災拠点化を推進（2022年3月末時点）

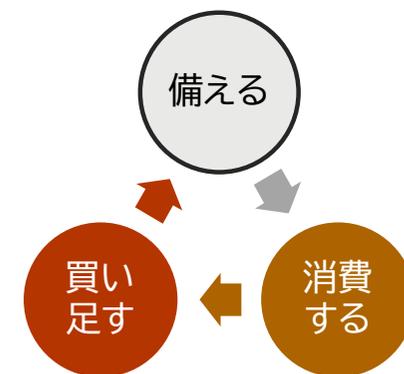
- ✓ 防災拠点 ぼ・く・ラボステーション **36**拠点
- ✓ 災害対応ユニット・ガスバルク設置 **33**拠点
- ✓ 災害時帰宅支援ステーション **26**箇所



ローリングストックによる消費する備蓄品の運用

- ✓ 5年保管の備蓄品の場合、基準量の20%を毎年入替作業を実施

	備蓄品の総量			
1年後	入替			
2年後		入替		
3年後			入替	
4年後				入替
5年後				入替



V. 参考資料

Appendix

セグメント別の損益<23/3期>

(単位：百万円)

建設事業	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年同期比	23/3期 計画
完成工事高	89,823	95,491	+6.3%	445,000
完成工事総利益	24,702	20,606	△16.6%	94,000
(完成工事総利益率)	27.5%	21.6%	△5.9p	21.1%
営業利益	7,098	1,889	△73.4%	22,000
(営業利益率)	7.9%	2.0%	△5.9p	4.9%

不動産事業	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年同期比	23/3期 計画
不動産事業売上高	266,145	274,981	+3.3%	1,105,000
不動産事業総利益	32,556	34,755	+6.8%	133,000
(不動産事業総利益率)	12.2%	12.6%	+0.4p	12.0%
営業利益	22,431	24,543	+9.4%	83,000
(営業利益率)	8.4%	8.9%	+0.5p	7.5%

その他の事業	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年同期比	23/3期 計画
その他の事業売上高	17,630	23,656	+34.2%	95,000
その他の事業総利益	6,312	6,839	+8.4%	32,000
(その他の事業総利益率)	35.8%	28.9%	△6.9p	33.7%
営業利益	1,800	2,424	+34.7%	17,000
(営業利益率)	10.2%	10.2%	0.0p	17.9%

単体の損益<23/3期>

(単位:百万円)	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年同期比	23/3期 計画
売上高	90,704	96,959	+6.9%	458,000
建設事業	90,189	96,305	+6.8%	450,000
不動産事業等	515	654	+27.1%	8,000
売上総利益	24,835	20,956	△15.6%	97,000
建設事業	24,493	20,492	△16.3%	93,000
不動産事業等	342	464	+35.6%	4,000
販管費	23,939	23,750	△0.8%	96,000
営業利益	895	△2,794	—	1,000
経常利益	42,331	45,494	+7.5%	54,000
当期純利益	41,017	45,725	+11.5%	51,000

不動産事業 売上構成<23/3期>

(単位：百万円)	21/3期 1Q		22/3期 1Q		23/3期 1Q			23/3期 計画
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前年 同期比	
一括借上※1	226,773	(90.7%)	238,357	(89.6%)	246,095	(89.5%)	+3.2%	994,000
営繕工事	9,115	(3.6%)	11,404	(4.3%)	10,685	(3.9%)	△6.3%	35,000
不動産仲介	4,014	(1.6%)	5,467	(2.0%)	5,695	(2.1%)	+4.2%	24,400
家賃保証事業	3,645	(1.5%)	4,430	(1.7%)	4,693	(1.7%)	+5.9%	19,000
電力事業	2,218	(0.9%)	2,109	(0.8%)	2,313	(0.8%)	+9.6%	7,900
賃貸事業※2	1,650	(0.7%)	1,634	(0.6%)	1,701	(0.6%)	+4.1%	6,700
その他	2,444	(1.0%)	2,741	(1.0%)	3,796	(1.4%)	+38.5%	18,000
合計	249,862	(100.0%)	266,145	(100%)	274,981	(100%)	+3.3%	1,105,000

※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）＜23/3期＞

建設事業								
	大東建設				大東スチール			
(単位：百万円)	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画
売上高	1,020	786	△22.9%	6,500	933	1,117	+19.8%	5,200
売上総利益	50	35	△30.4%	410	42	48	+11.9%	200
販管費	31	26	△16.1%	150	21	22	+4.9%	80
営業利益	19	9	△52.6%	260	21	25	+18.8%	120
経常利益	29	16	△44.8%	320	21	25	+22.0%	110
当期純利益	20	11	△45.0%	220	14	16	+19.1%	70

主要子会社の損益（不動産事業①） <23/3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)	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画
売上高	254,749	262,861	+3.2%	1,053,000	6,795	7,630	+12.3%	28,500
売上総利益	25,255	26,453	+4.7%	96,000	2,928	3,412	+16.5%	13,000
販管費	5,257	5,570	+6.0%	28,500	1,977	2,140	+8.3%	10,000
営業利益	19,998	20,883	+4.4%	67,500	950	1,271	+33.8%	3,000
経常利益	20,271	21,217	+4.7%	68,500	996	1,323	+32.8%	4,000
当期純利益	14,117	14,755	+4.5%	47,000	649	874	+34.6%	2,500

主要子会社の損益（不動産事業②） <23/3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)	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画
売上高	4,430	4,693	+5.9%	18,900	3,473	3,649	+5.0%	14,700
売上総利益	4,236	4,555	+7.5%	18,200	3,215	3,329	+3.5%	13,600
販管費	1,139	1,135	△0.4%	4,900	3,211	3,234	+0.7%	13,160
営業利益	3,097	3,420	+10.4%	13,300	0	95	—	440
経常利益	3,099	3,422	+10.4%	13,300	5	96	—	640
当期純利益	2,155	2,373	+10.1%	9,200	27	91	+229.7%	390

主要子会社の損益（金融事業） <23/3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)	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画
売上高	521	571	+9.6%	2,300	1,075	1,254	+16.6%	4,800	4,331	4,405	+1.7%	18,250
売上総利益	387	440	+13.6%	1,800	503	545	+8.3%	2,100	697	591	△15.2%	1,770
販管費	105	66	△37.1%	300	365	386	+5.8%	1,510	8	8	±0%	20
営業利益	281	373	+32.8%	1,500	137	158	+14.9%	590	689	583	△15.4%	1,750
経常利益	△197	382	—	1,500	137	158	+14.9%	590	690	584	△15.4%	1,750
当期純利益	△135	265	—	1,080	98	114	+16.1%	420	690	584	△15.4%	1,750

主要子会社の損益（その他事業①） <23/3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)	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画
売上高	8,026	8,832	+10.0%	39,400	3,720	3,793	+2.0%	15,400	2,713	6,847	+152.3%	21,500
売上総利益	3,794	3,646	△3.9%	18,000	480	398	△17.0%	2,000	482	895	+185.2%	3,500
販管費	2,176	2,216	+1.8%	9,400	276	297	+7.6%	1,300	591	608	+2.8%	2,600
営業利益	1,617	1,430	△11.6%	8,600	204	101	△50.4%	700	△109	287	—	900
経常利益	1,461	1,221	△16.4%	7,800	194	94	△51.3%	660	△112	326	—	860
当期純利益	1,008	824	△18.3%	5,400	127	53	△58.2%	430	△104	222	—	600

主要子会社の損益（その他事業②） <23/3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.			
	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前年 同期比	23/3期 計画
売上高	96	233	+142.7%	1,500	163	442	+170.2%	2,000
売上総利益	△90	△21	+76.0%	360	△68	44	+164.6%	400
販管費	119	138	+15.9%	690	185	232	+25.2%	1,000
営業利益	△210	△160	-	△310	△254	△187	-	△600
経常利益	△406	△208	-	△340	△466	△238	-	△620
当期純利益	△408	△209	-	△260	△470	△241	-	△470

■受注工事高

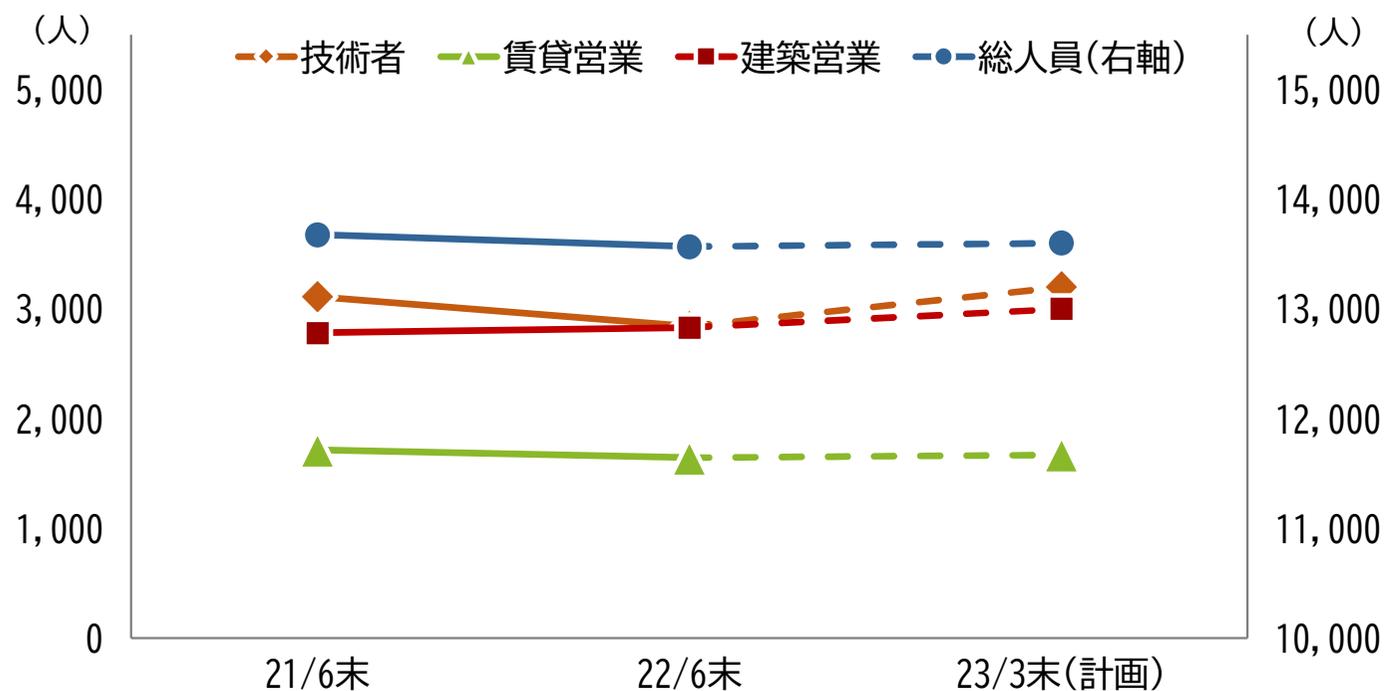
(単位:百万円)	21/3期 1Q	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前期同期比	23/3期 計画
居住用	8,149	66,254	123,608	+86.6%	461,200
賃貸住宅	7,710	66,062	122,719	+85.8%	459,200
戸建住宅	439	191	888	+363.2%	2,000
事業用	△97	3,127	3,352	+7.2%	13,800
営繕工事等	5,823	8,232	8,662	+5.2%	45,000
合 計	13,876	77,614	135,623	+74.7%	520,000

■完成工事高

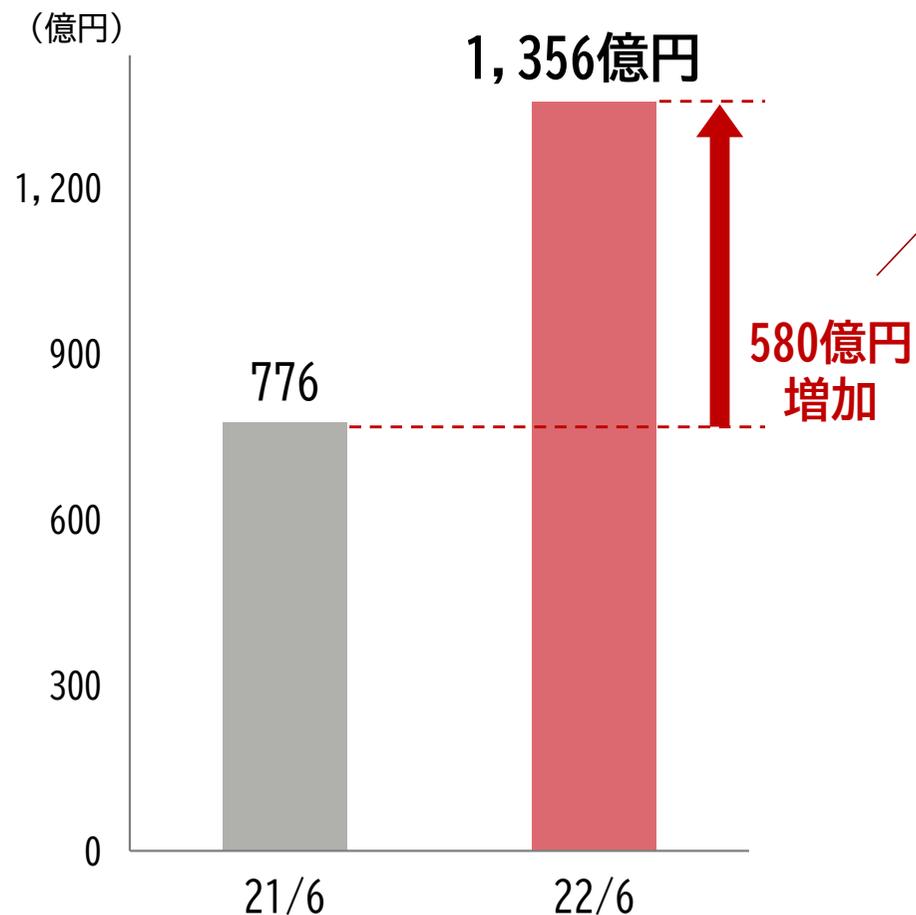
(単位:百万円)	21/3期 1Q	22/3期 1Q	23/3期 1Q	前期同期比	23/3期 計画
居住用	86,462	86,702	91,125	+5.1%	427,600
賃貸住宅	86,152	86,048	90,737	+5.4%	424,700
戸建住宅	310	654	387	△40.8%	2,900
事業用	1,190	1,791	2,579	+44.0%	10,400
営繕工事等	11,343	12,734	12,472	△2.0%	42,000
合 計	98,997	101,228	106,176	+4.9%	480,000

職種別社員数の推移（主要3社）

(単位:人)	21/6末	22/6末	増減	23/3末計画
総人員（主要3社）	13,679	13,570	△109	13,500
建築営業人員※	2,783	2,832	+49	3,000
技術者	3,114	2,843	△271	2,800
賃貸営業人員	1,717	1,645	△72	1,665

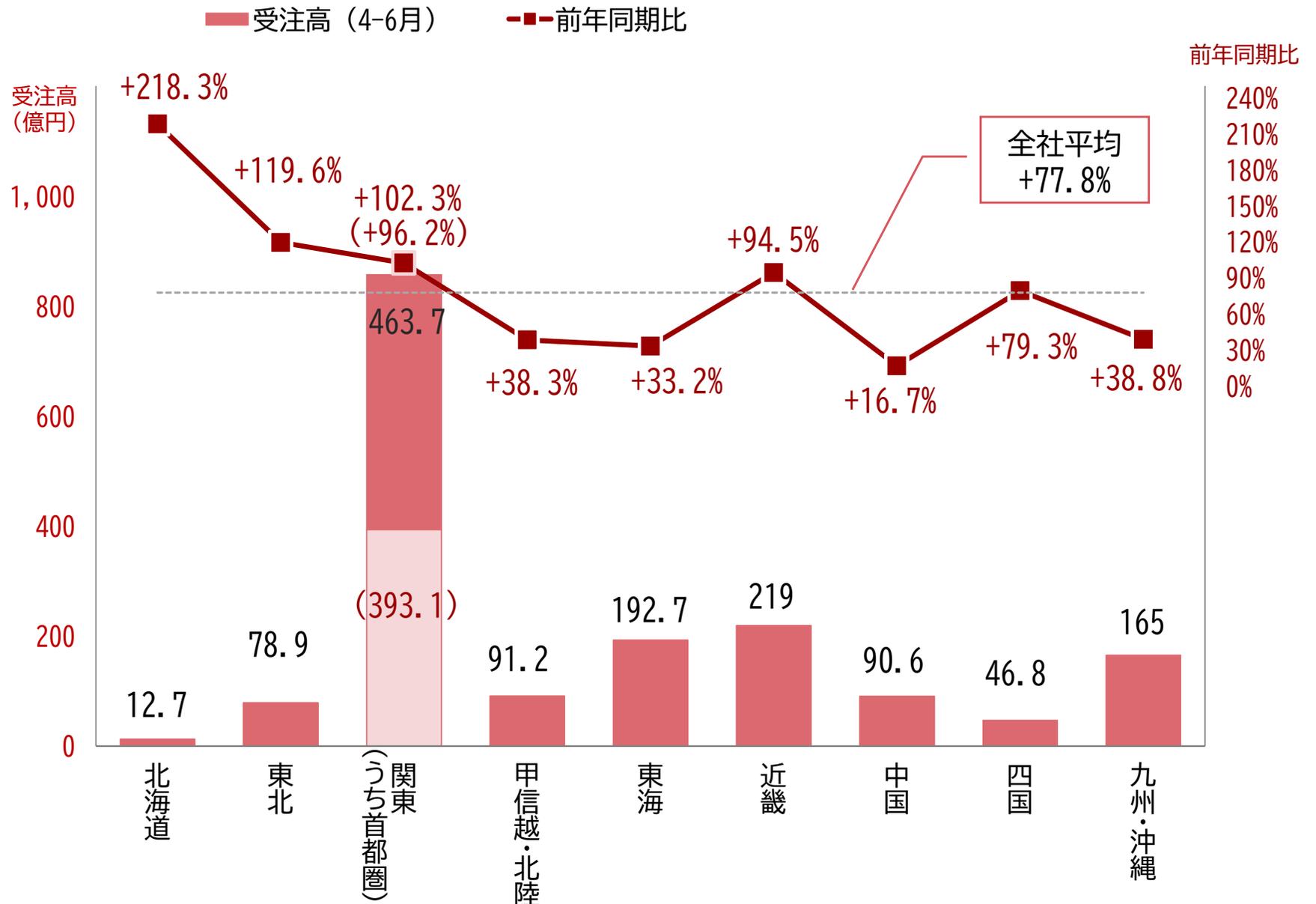


■受注高（1Q比較）



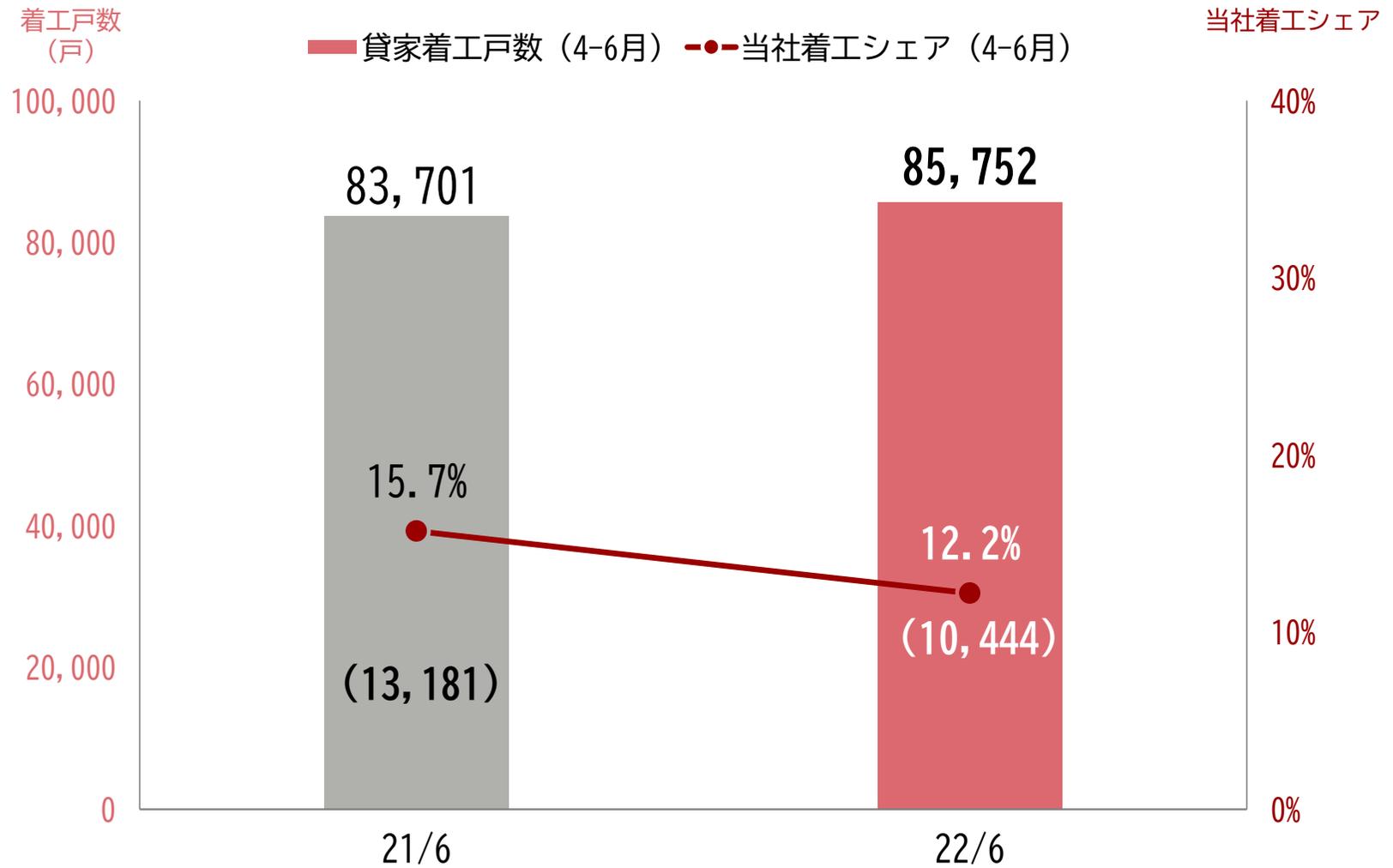
- ① 件数による影響 **+311億円**
(1,017件 → 1,310件)
- ② 単価による影響 **+128億円**
(10,599万円/件 → 11,574万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 **+126億円**
(34.8% → 17.5%)
- ④ 営繕契約等による影響 **+15億円**
(112億円 → 127億円)

地域別の受注高



※首都圏…東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の1都3県

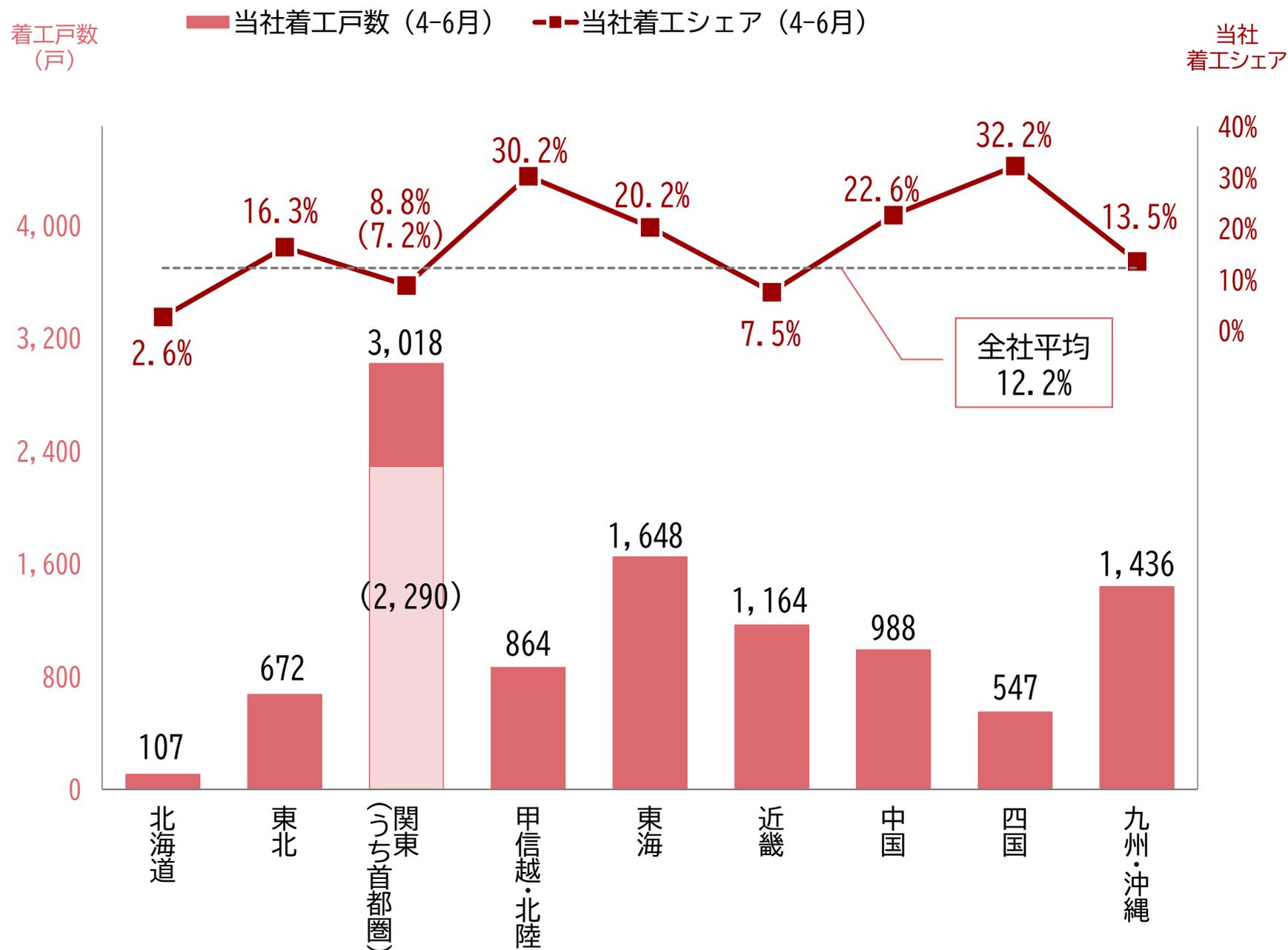
貸家着工戸数と当社着工シェアの推移



※ () の数値は当社着工戸数

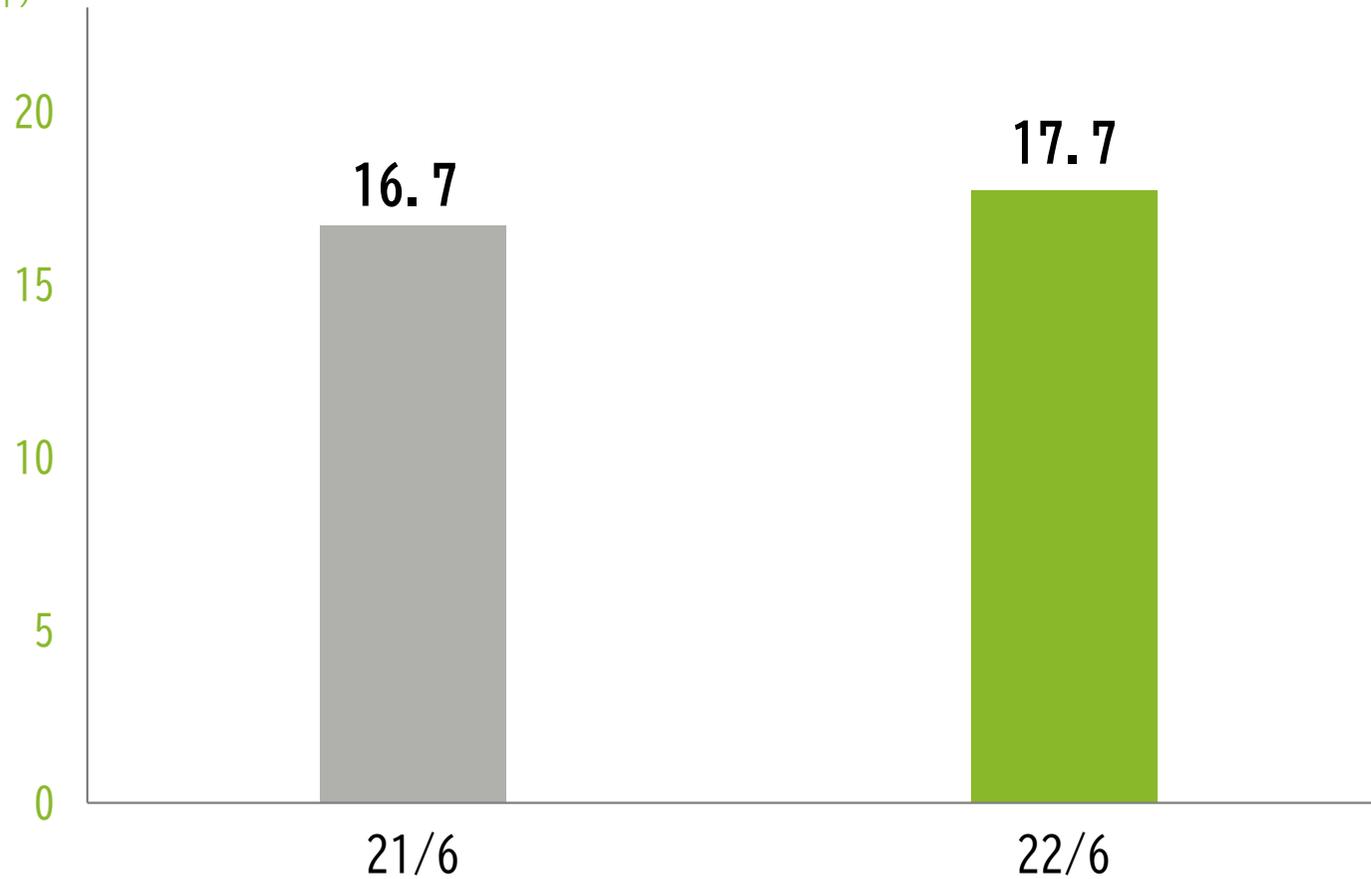
〔国土交通省：住宅着工統計〕

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

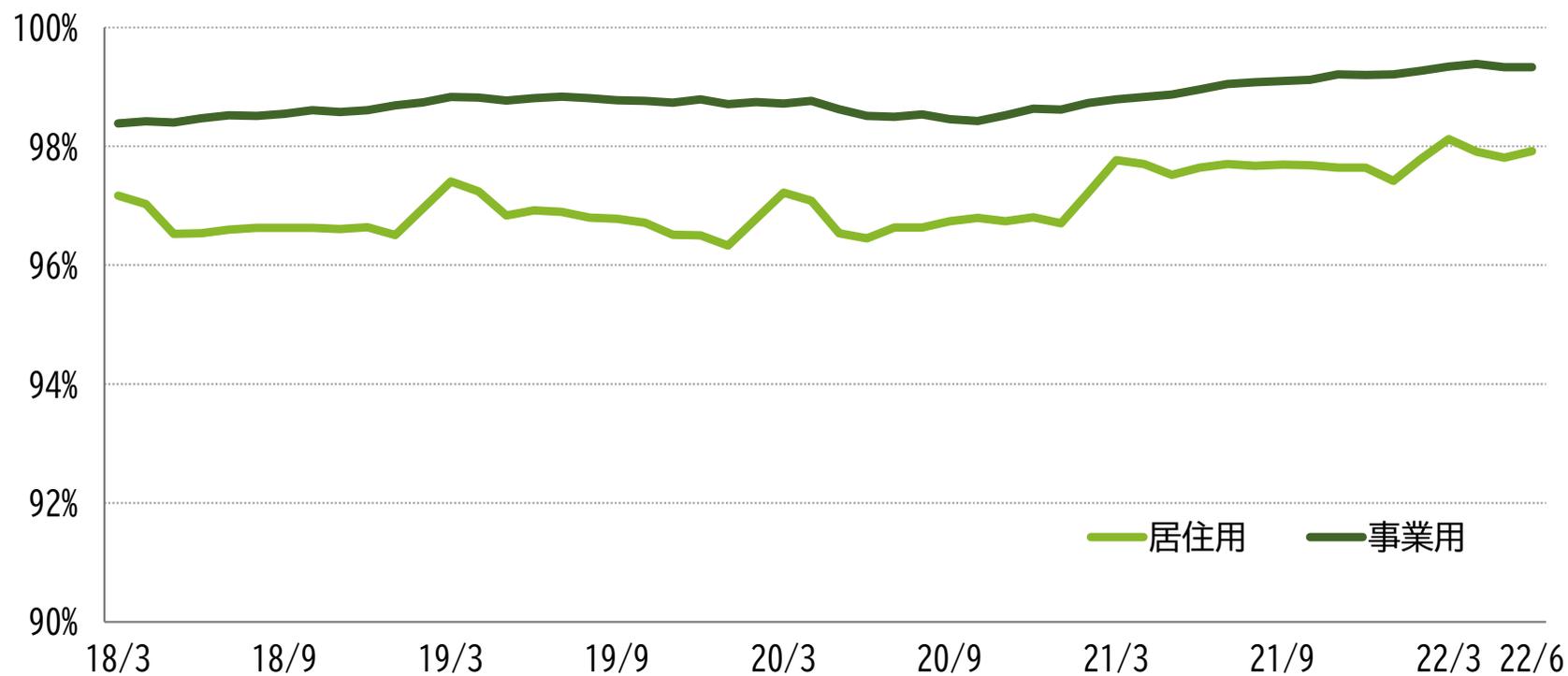
入居者斡旋件数/人・月
(件)



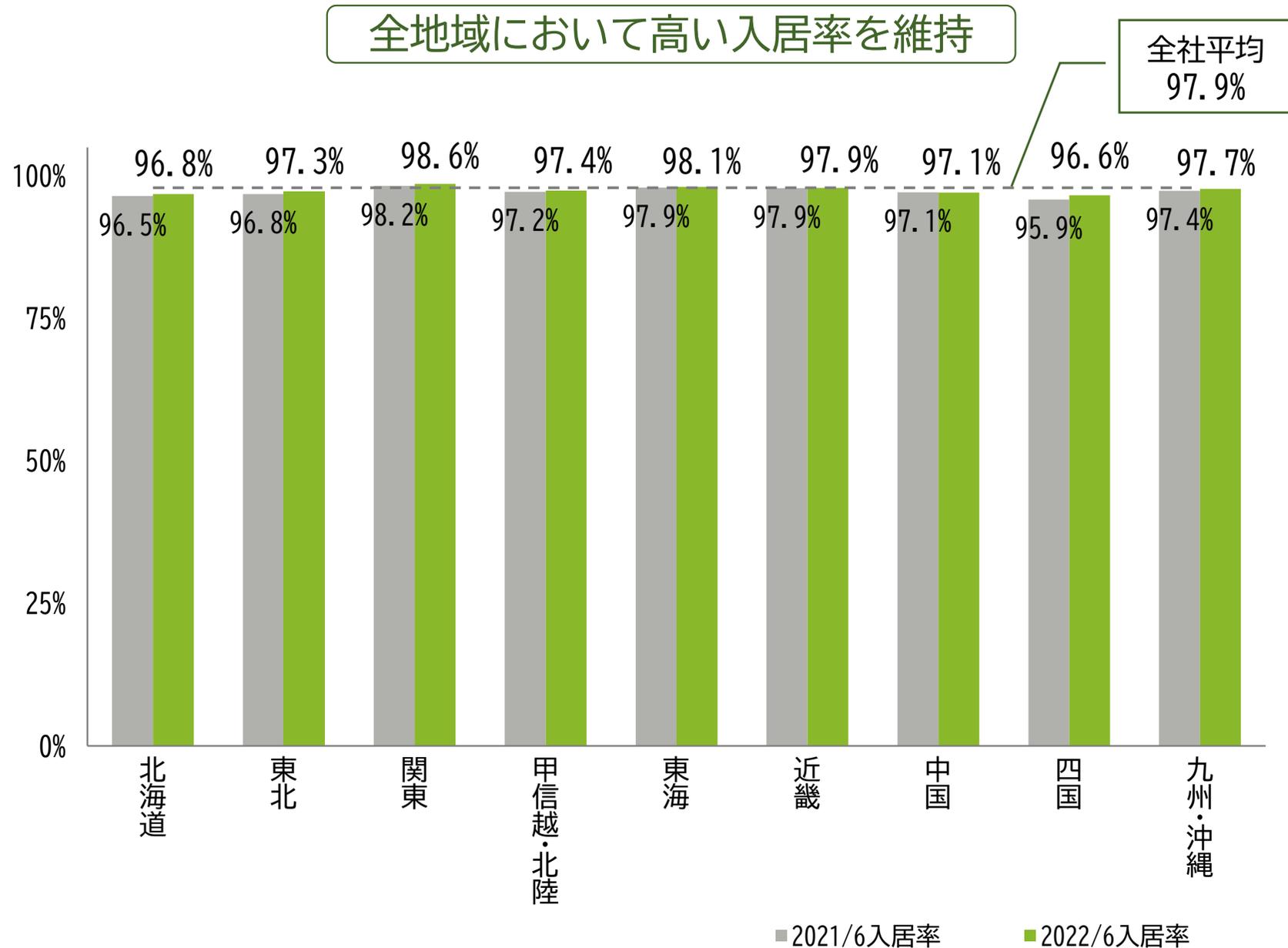
入居率（家賃ベース）の推移

家賃ベース入居率	18/6	19/6	20/6	21/6	22/6	前年同月比
居住用	96.5%	96.9%	96.5%	97.6%	97.9%	+0.3p
事業用	98.5%	98.8%	98.5%	99.0%	99.3%	+0.3p

家賃ベース入居率

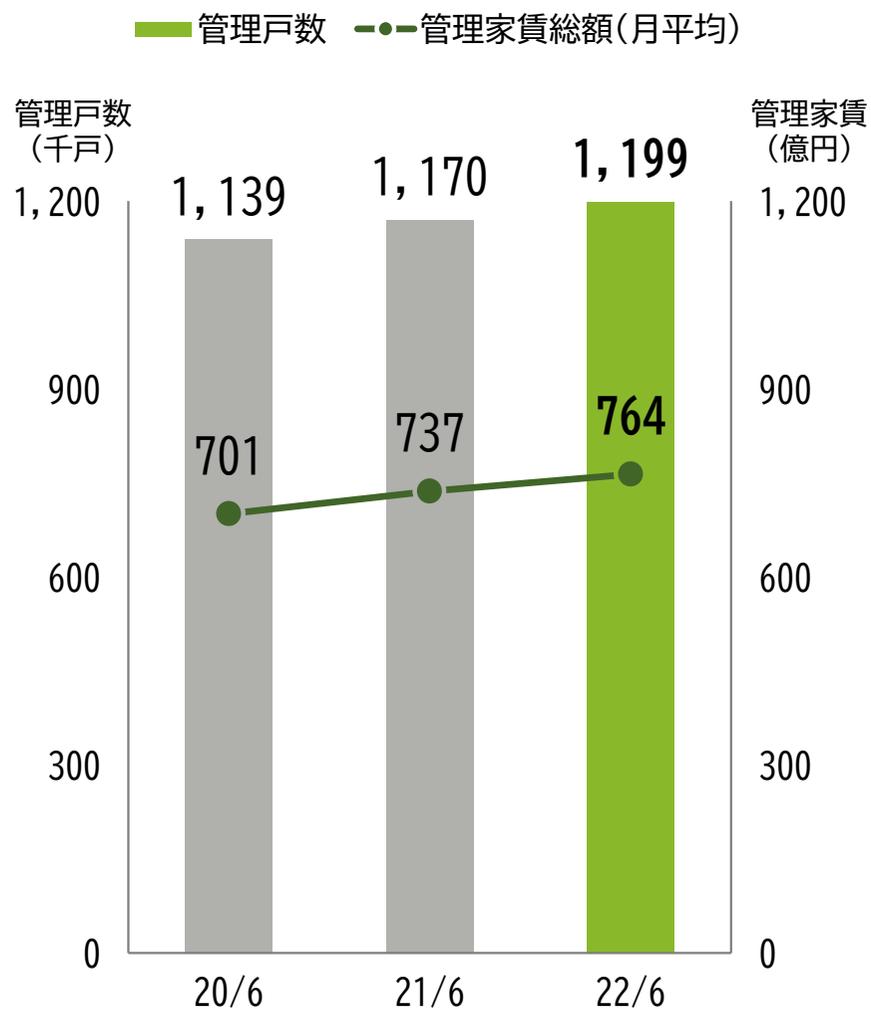


地域別家賃ベース入居率（6月：居住用）

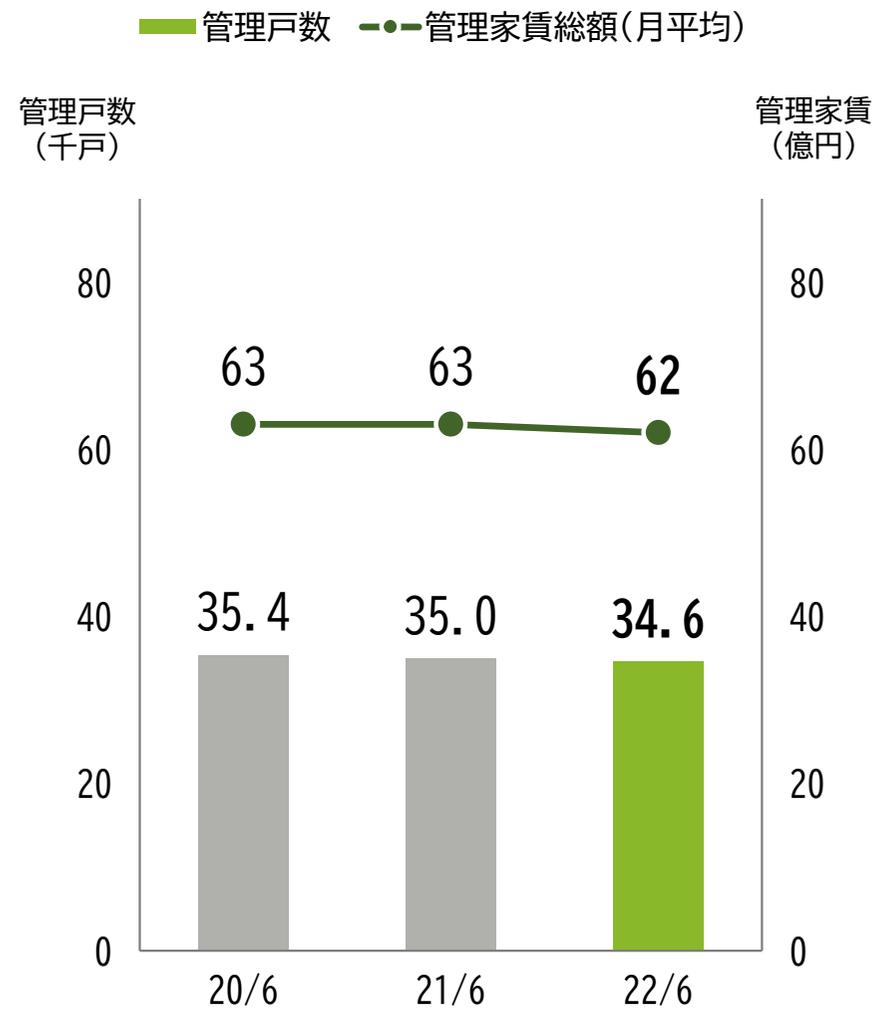


管理戸数・管理家賃総額の推移

■居住用

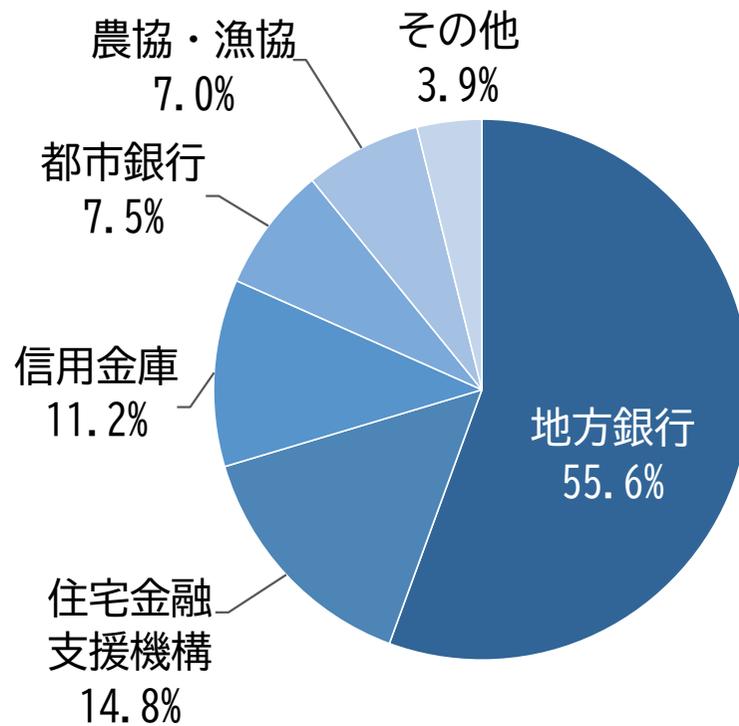


■事業用

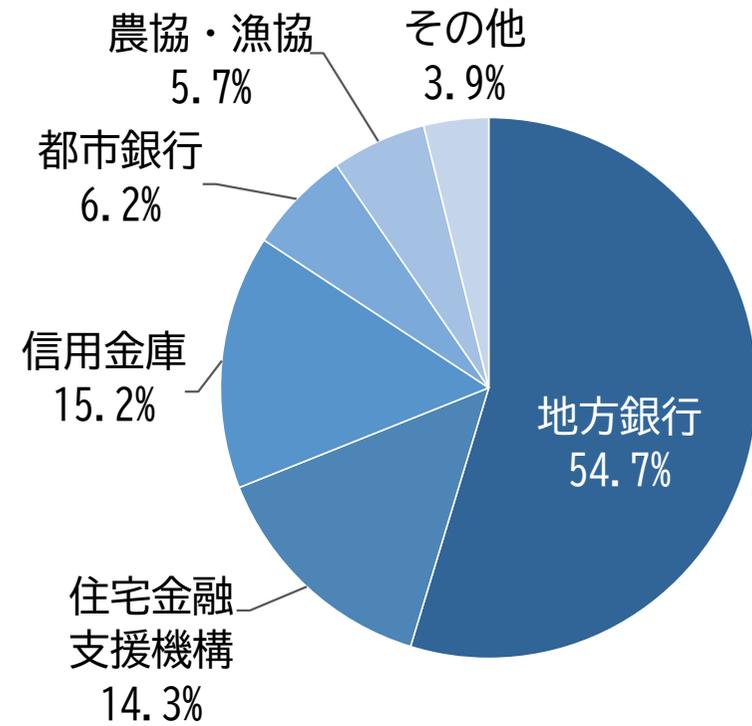


顧客の建築資金調達先シェア（融資確定ベース）

2022年3月期



2023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。