



大東建託株式会社

2024年3月期 決算説明会

2024年5月2日

イベント概要

[企業名]	大東建託株式会社		
[企業 ID]	1878		
[イベント言語]	JPN		
[イベント種類]	決算説明会		
[イベント名]	2024 年 3 月期 決算説明会		
[決算期]	2024 年度 通期		
[日程]	2024 年 5 月 2 日		
[時間]	15:30 – 17:10		
[開催場所]	インターネット配信		
[出席人数]	80 名		
[登壇者]	2 名		
	代表取締役 社長執行役員 CEO	竹内 啓 (以下、竹内)	
	取締役 上席執行役員 管理本部長 CFO	岡本 司 (以下、岡本)	

登壇

司会：それでは時間になりましたので、大東建託株式会社、2024年3月期決算説明会を始めさせていただきます。本日は当社会場で開催している決算説明会の状況を、リモートでも配信させていただいております。なお、本日の説明内容は後日、ホームページで掲載させていただきます。

本日の予定ですが、取締役上席執行役員、管理本部長 CFO の岡本より、2024年3月期の決算概要をご説明した後、主要指標の実績以降と2024年から2026年度の中期経営計画を、代表取締役社長執行役員 CEO の竹内よりご説明させていただきます。

その後、16時をめぐりに質疑応答に入らせていただきます。質疑応答の受付方法については、後ほどご説明いたします。なお、終了は16時半頃を予定しております。

それでは早速、始めさせていただきます。岡本さん、よろしくお願いいたします。

岡本：本日はご多用のところご参加賜りまして、ありがとうございます。今紹介がありましたけれども私、岡本から2024年3月期の実績をご説明させていただきます。特に断りのない限り連結ベースでご説明いたしますので、よろしくお願いいたします。

ハイライト（2024年3月期実績）

2024年3月期 実績	増収増益、計画を上回る実績で着地
主要指標	受注高 5,904 億円（前期比 +17.2%） 居住用3月入居率 97.9%（前年同月比 △0.1p） （家賃ベース）
経営指標	ROE 18.4%（前期比 +0.2p） 売上高営業利益率 6.1%（前期比 +0.1p）
株主還元	配当性向 50%維持 年間配当金 555 円（前期比 +39円）

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

4

4 ページをご覧ください。2024 年 3 月期決算のポイントを 4 点、ご説明します。

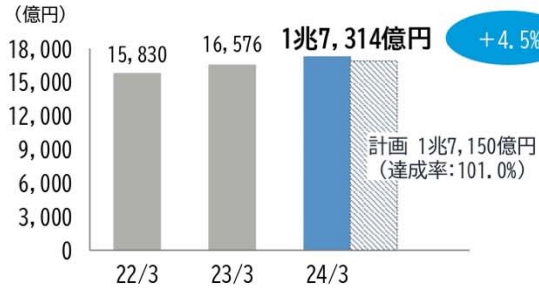
1 点目は損益についてです。増収増益、計画を上回る実績で着地することができました。2 点目は、主要指標についてです。受注高は前期比 17.2%増加の 5,904 億円となりまして、計画の 5,700 億円をクリアすることができました。3 月の家賃ベースの入居率につきましては、前年同月比マイナス 0.1 ポイントの 97.9%と、引き続き高い水準の入居率で着地することができました。

3 点目は経営指標についてです。当社では経営指標として ROE20%以上、営業利益率 7%以上を掲げておりますが、ROE につきましては 18.4%、営業利益率は 6.1%での着地となりました。

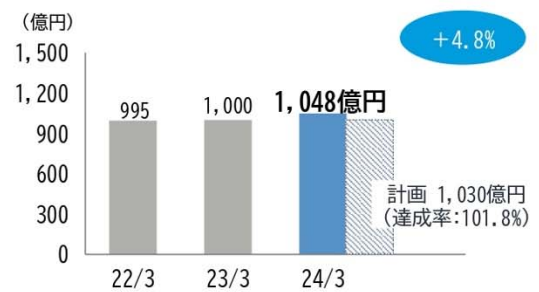
最後、4 点目は株主還元についてです。配当につきましては 6 月 25 日開催予定の株主総会決議が条件ではありますが、前期の 516 円から 39 円増配の 555 円、配当性向 50%を予定しております。

損益（連結P L）

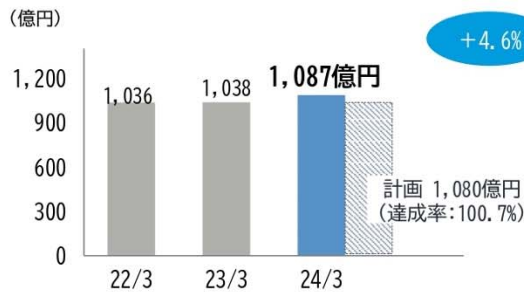
■売上高



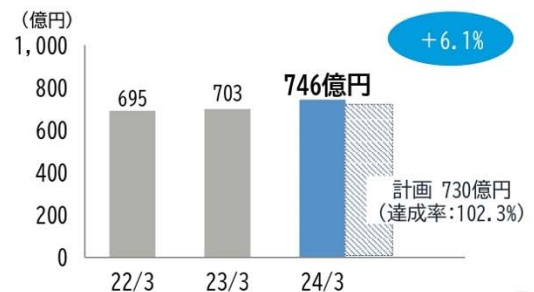
■営業利益



■経常利益



■親会社株主に帰属する当期純利益



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

5

次に5ページをご覧ください。当期の損益の状況について、ご説明いたします。

売上高は前期比4.5%増加の1兆7,314億円、営業利益は前期比4.8%増加の1,048億円、当期純利益は前期比6.1%増加の746億円となりました。詳しくは後ほど、セグメント別にご説明いたします。

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 +48億円）

完成工事総利益 <+174億円>	・完成工事高の増加（4,595億円→4,924億円）	+70.1億円
	・総利益率の上昇（21.3%→23.4%）	+104.0億円
不動産事業総利益 <+32億円>	・一括借上事業 利益増加	+38.5億円
	・不動産仲介事業 利益増加	+1.0億円
	・家賃保証事業 利益増加	+9.0億円
	・原状回復・営繕工事 利益減少	△8.5億円
	・その他 利益減少	△8.2億円
その他の事業総利益 <+56億円>	・海外ホテル事業等 利益増加	+22.0億円
	・ガス事業 利益増加	+12.4億円
	・投資用マンション事業(インヴァランス) 利益増加	+8.9億円
	・リノベ再販、自社開発事業 利益増加	+9.9億円
	・その他 利益増加	+4.7億円
販管費 <△215億円>	・人件費の増加	△159.5億円
	・広告宣伝費・販売促進費の増加	△19.5億円
	・募集費・研修費の増加	△3.2億円
	・その他 増加（子会社経費・旅費交通費等）	△32.7億円

6
LTD.

6 ページをご覧ください。今期の営業利益は 1,048 億円となり、前期の 1,000 億円から 48 億円増加しました。

内訳ですが、完成工事総利益で 174 億円の増加、不動産事業総利益で 32 億円の増加、その他事業総利益で 56 億円の増加、および販管費の増加による 215 億円の減少です。

完成工事総利益の 174 億円の増加は、完成工事高の増加、および完成工事粗利率の改善によるものです。不動産事業総利益は 32 億円増加しておりますが、こちらは管理物件の増加と高い水準での入居率維持により、一括借上事業が順調に推移したこと、そして連帯保証人不要サービスを提供している、ハウスリーブの収入が拡大したことなどによるものです。

その他の事業総利益については、56 億円増加しました。マレーシアホテルの稼働率改善、ガス供給戸数の増加、インヴァランスの投資用マンション販売が好調に推移したことによるものです。

最後に販管費 215 億円の増加は、インフレ手当を支給したことに加えまして、コロナ禍が収束したことによる販促活動の拡大や、建築受注が目標を大きく上回ったことによりまして、インセンティブの支給の増加などによるものであります。

損益（営業利益増減要因）〈期初計画比〉

■ 期初計画比の主な増減要因（営業利益 +18億円）

完成工事総利益 < +104億円 >	・完成工事高の増加（4,600億円→4,924億円） ・総利益率の上昇（22.8%→23.4%）	+74.0億円 +30.5億円
不動産事業総利益 < △22億円 >	・一括借上事業 利益減少 ・仲介事業 利益減少 ・原状回復・営繕工事 利益増加 ・家賃保証事業 利益増加	△29.6億円 △1.8億円 +4.5億円 +4.0億円
その他事業総利益 < +15億円 >	・海外ホテル事業 利益増加 ・保険事業 利益増加 ・投資用マンション事業(インヴァランス) 利益増加 ・リノベ再販、自社開発事業 利益増加	+5.9億円 +1.3億円 +4.0億円 +3.7億円
販管費 < △79億円 >	・人件費の増加 ・その他（子会社経費等）減少	△100.3億円 +20.7億円

7

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.


 DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

次に7ページをご覧ください。期初計画比についてご説明いたします。営業利益の期初計画1,030億円に対し、プラス18億円の1,048億円の着地となりました。

内訳は完成工事総利益で104億円の増加、不動産事業総利益で、こちらは22億円の減少。その他事業総利益で15億円の増加、販管費の増加により79億円の減少となっています。

完成工事総利益104億円の増加は、完成工事高および総利益率が計画値を上回ったことによるものです。不動産事業総利益の22億円減少は、高い水準ではあるものの、入居率について計画に対しては下回ったことによるものです。その他事業総利益15億円の増加につきましては、マレーシアホテルの稼働率の回復、インヴァランスの投資用マンション販売の増加、リノベ再販事業の販売増加などによるものです。

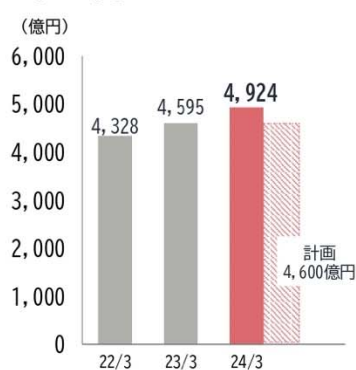
販管費につきましては、先ほどの説明と同様ですけれども、販促活動の拡大や建築受注の拡大に伴います、インセンティブの増加などで増加しております。

セグメント別損益（建設事業①）

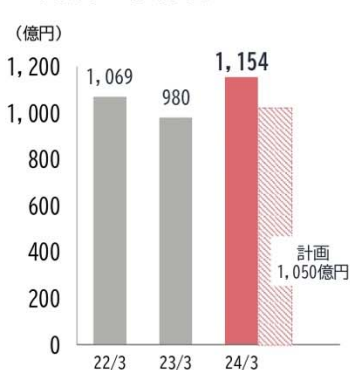
(単位：億円)

	2023/3	2024/3	(前年同期比)
完成工事高	4,595	4,924	(+ 7.2%)
完成工事総利益	980	1,154	(+17.8%)
営業利益	213	289	(+35.5%)

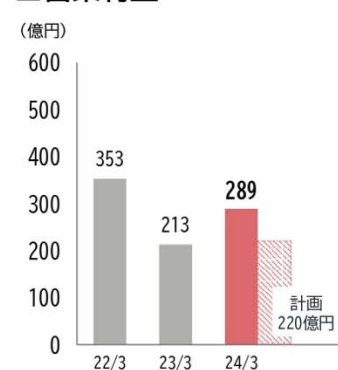
■売上高



■完成工事総利益



■営業利益



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

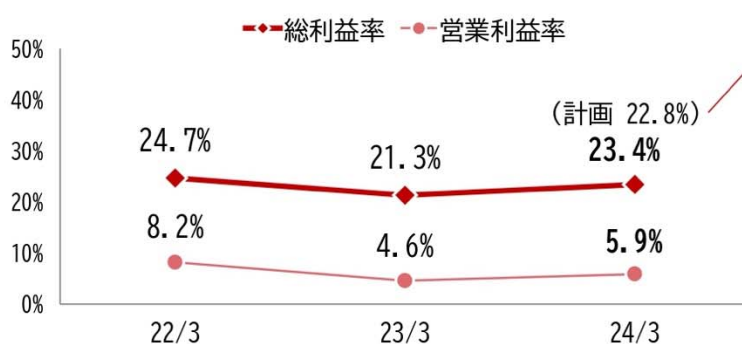
8
DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

次に、8 ページをご覧ください。建設セグメントの業績は、完成工事高が前期比 7.2%増加の 4,924 億円、営業利益は前期比 35.5%増加の 289 億円となりました。

セグメント別損益（建設事業②）

	2023/3	2024/3	(前年同期比)
総利益率	21.3%	23.4%	(+2.1p)
営業利益率	4.6%	5.9%	(+1.3p)

■総利益率・営業利益率



前期差異 +2.1p 内訳

①価格改定による効果	+5.3p
②労務費	△1.9p
③資材費	△3.2p
④為替・輸入資材	+1.9p

計画差異 +0.6p 内訳

①価格改定による効果	+0.3p
②労務費	△0.5p
③資材費	+0.1p
④為替・輸入資材	+0.7p

9 ページをご覧ください。総利益率は前期との差で2.1ポイント上昇し、23.4%となりました。

こちらは総利益率上昇の内訳ですけれども、価格改定による効果でプラス5.3ポイント、労務費でマイナス1.9ポイント、資材費でマイナス3.2ポイント、為替・輸入資材でプラス1.9ポイントとなっております。

計画差では0.6ポイント上昇しております。内訳としましては価格改定による効果でプラス0.3ポイント、労務費でマイナス0.5ポイント、資材費でプラス0.1ポイント、為替・輸入資材でプラス0.7ポイントとなっております。完成工事営業利益率は前期との差で1.3ポイント上昇し、5.9%となりました。

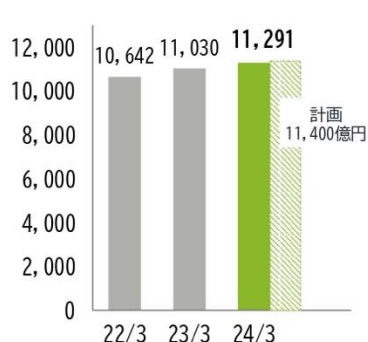
セグメント別損益（不動産事業①）

（単位：億円）

	2023/3	2024/3	（前年同期比）
売上高	11,030	11,291	（+2.4%）
売上総利益	1,285	1,317	（+2.5%）
営業利益	815	820	（+0.6%）

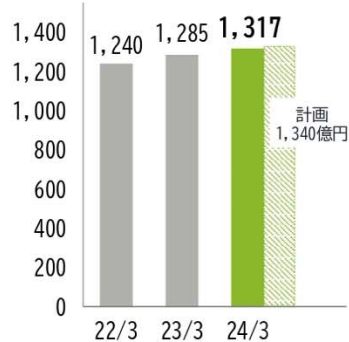
■売上高

（億円）



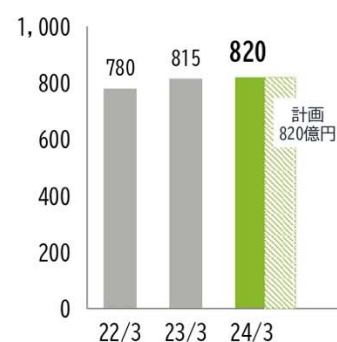
■売上総利益

（億円）



■営業利益

（億円）



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

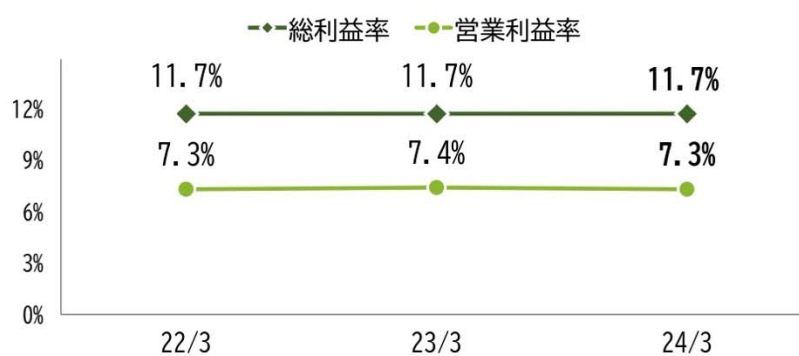
10

次に 10 ページをご覧ください。不動産事業につきましては、売上高は前期比 2.4%増加の 1 兆 1,291 億円、営業利益は前期比 0.6%増加の 820 億円となりました。

セグメント別損益（不動産事業②）

	2023/3	2024/3	(前期比)
総利益率	11.7%	11.7%	(±0.0p)
営業利益率	7.4%	7.3%	(△0.1p)

■総利益率・営業利益率



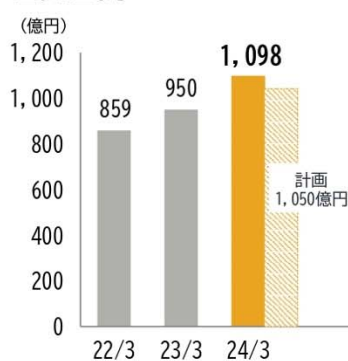
11 ページをご覧ください。不動産セグメントの総利益率は、前期比同水準の 11.7%となりました。営業利益率は前期比で 0.1 ポイント低下しまして、7.3%となりました。

セグメント別損益（その他事業）

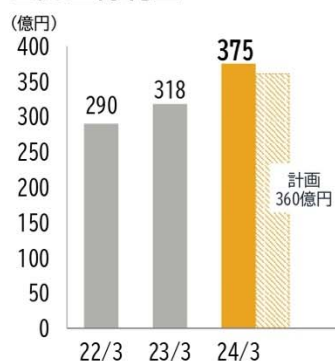
（単位：億円）

	2023/3	2024/3	（前期比）
売上高	950	1,098	（+15.6%）
売上総利益	318	375	（+17.9%）
営業利益	150	206	（+36.6%）

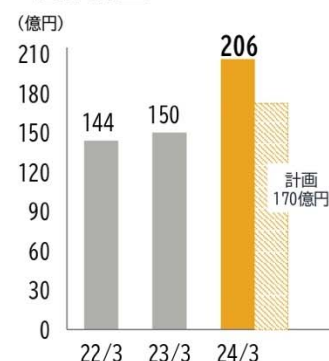
■売上高



■売上総利益



■営業利益



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

12

次に 12 ページをご覧ください。その他事業のセグメントにつきましては、売上高は前期比 15.6% 増加の 1,098 億円、営業利益は前期比 36.6% 増加の 206 億円となりました。

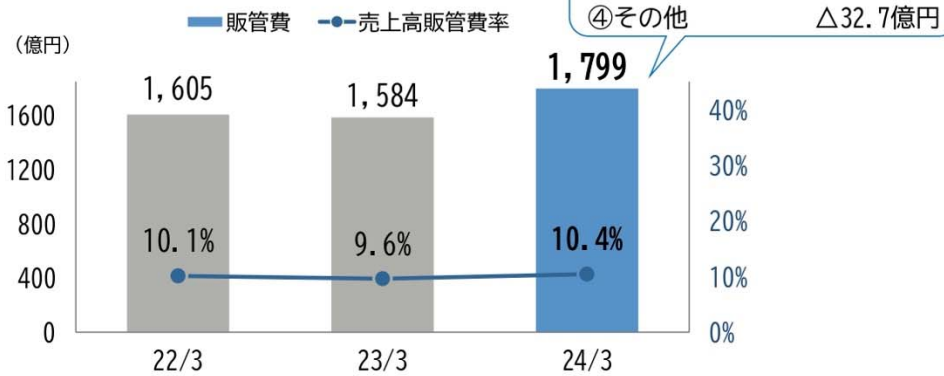
損益（販管費）

（単位：億円）

	2023/3	2024/3	（前期比）
販管費	1,584	1,799	（+13.6%）
売上高販管費率	9.6%	10.4%	[+0.8p]

[]：前年同期との差

■販管費・売上高販管費率



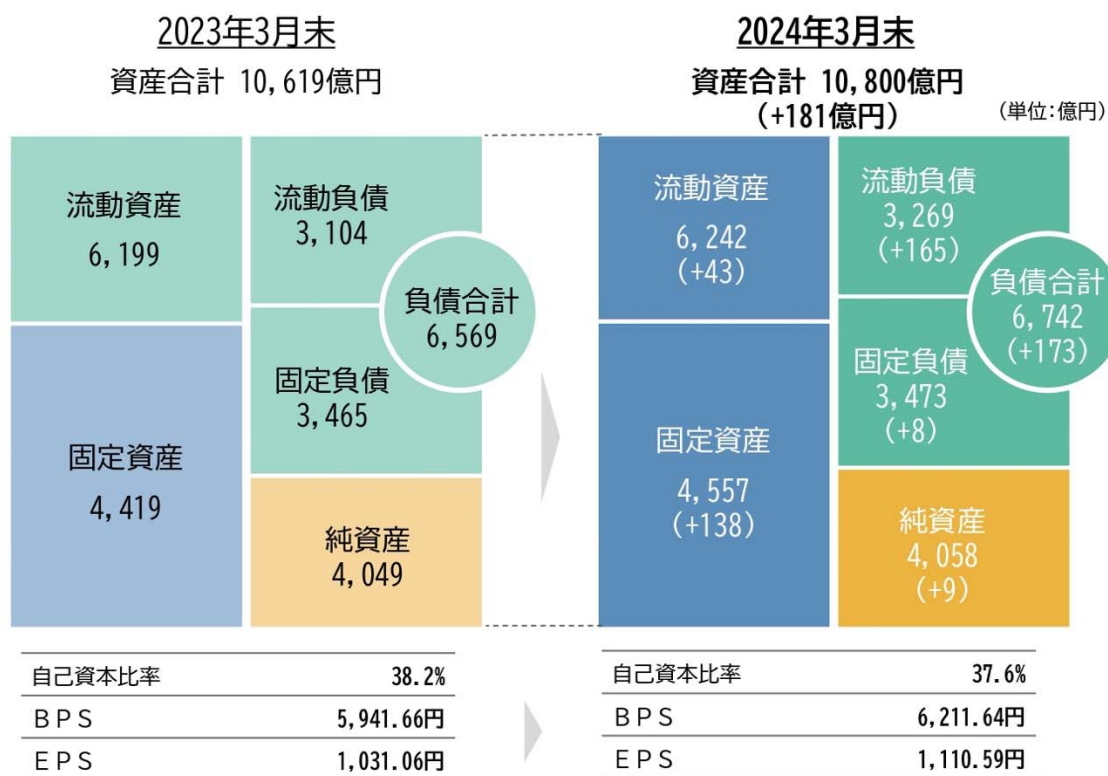
© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

13

13 ページをご覧ください。販管費は前期より 215 億円増加の 1,799 億円となりました。これによりまして、売上高販管費率は前期比 0.8 ポイント増加の 10.4%となりました。

財務状況（連結BS）

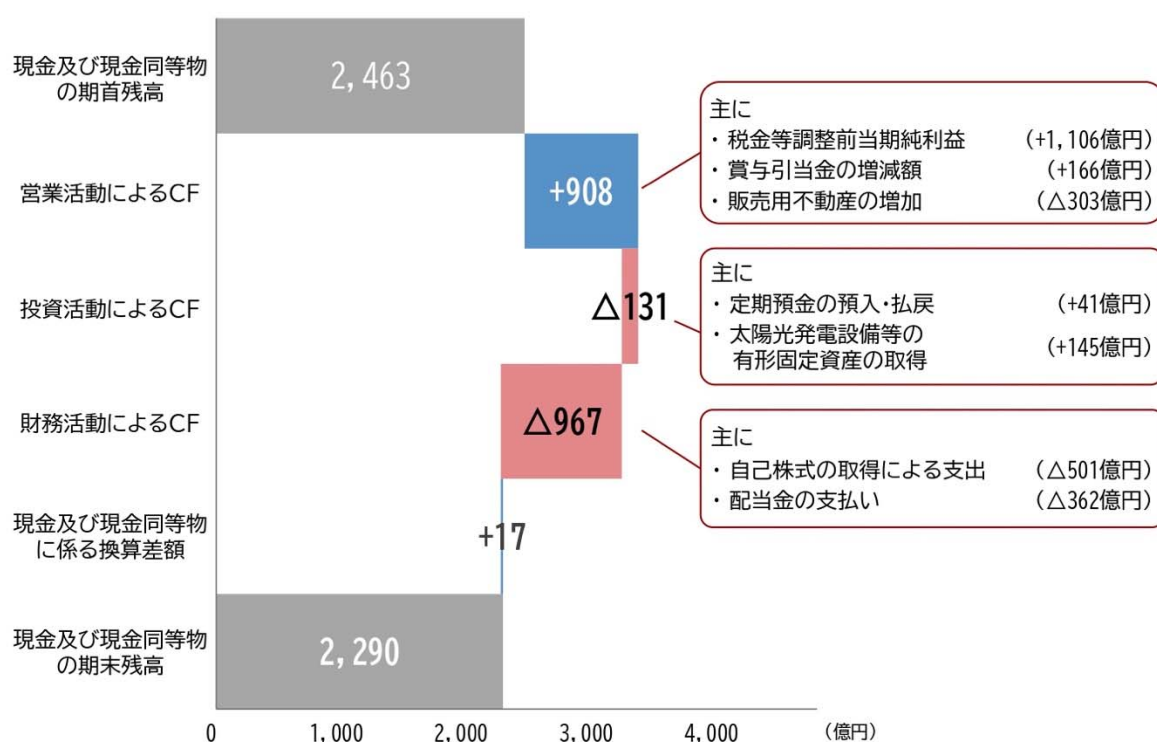


© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

※BPS:1株当たり純資産
 ※EPS:1株当たり当期純利益 14
 DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

14 ページをご覧ください。2024年3月末の総資産は、販売用不動産の増加などの影響により、前期末との比較で181億円増加の1兆800億円となりました。負債は173億円増加の6,742億円、純資産は9億円増加の4,058億円となりました。

財務状況（連結CF）



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

15

15 ページをご覧ください。営業キャッシュフローは 908 億円の獲得、投資キャッシュフローは 131 億円の使用、財務キャッシュフローは 967 億円の使用となりました。

これによりまして、2024 年 3 月末の現金および現金同等物の残高は、期首と比較して 176 億円減少の 2,290 億円となりました。増減理由につきましては、スライドのほうに記載のとおりでございます。

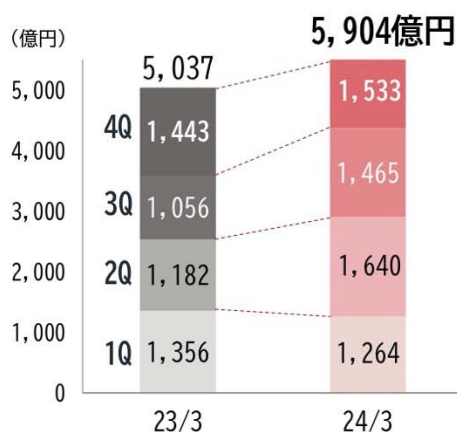
以上、2024 年 3 月期決算の概要についてご説明させていただきました。それでは、竹内と交代いたします。

受注関連（受注高・受注工事残高）

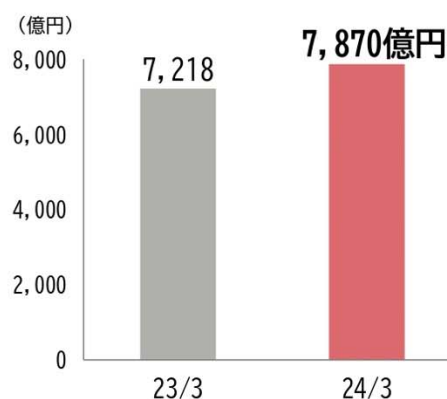
受注高 5,904億円（前年同期比 +17.2%）

受注工事残高 7,870億円（前年同期比 +9.0%）

■受注高



■受注工事残高



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

17

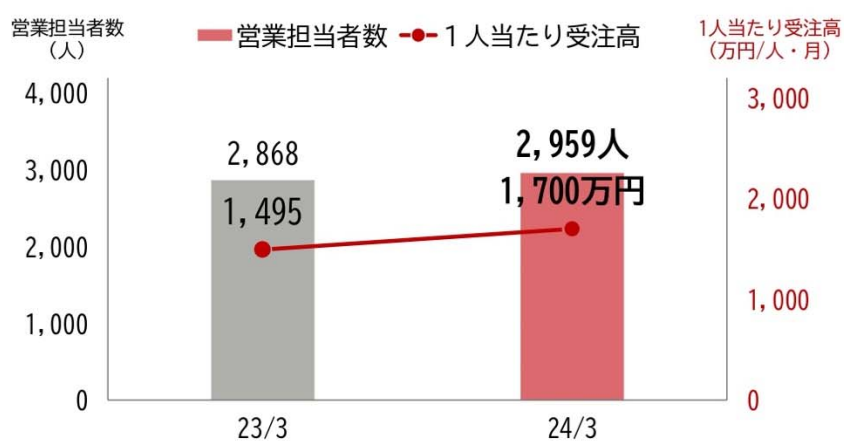
竹内：本日は大変ご多用のところ、ありがとうございます。社長の竹内でございます。それでは主要指標の実績について、私からご説明させていただきたいと思います。

まず、17ページをご覧くださいませ。はじめに当期の受注高でございますが、前期比17.2%増加の5,904億円となりました。それに伴いまして、受注工事の残高につきましては前期比9%増加の7,870億円となりました。

受注関連（受注効率）

営業担当者数〈期末〉 2,959人（前期比 +91人）

1人当たり受注高 1,700万円/月（前期比 +205万円）



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

18

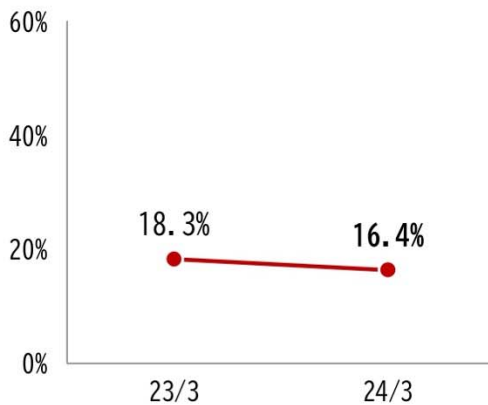
続きまして、18 ページをご覧くださいませ。3 月末の営業担当者の数でございますが、前年同期比 91 名増加の 2,959 名となりました。また営業担当者 1 人当たりの受注高でございますが、前期比 205 万円増加の 1,700 万円となりました。

受注関連（中層比率・建替比率）

中層比率 16.4%（前期比 Δ 1.9p）

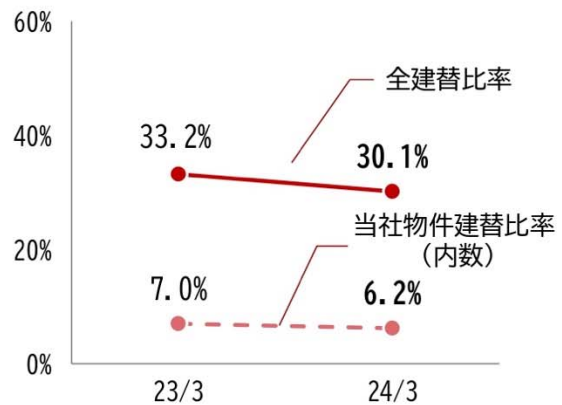
建替比率 30.1%（前期比 Δ 3.1p）

■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

続きまして、19 ページをご覧くださいませ。中層比率でございますが、こちらにつきましては前期比 1.9 ポイント減少いたしまして、16.4%となりました。これは引き続き、低層の木造 ZEH 商品の販売に力を入れたことが影響していると考えております。

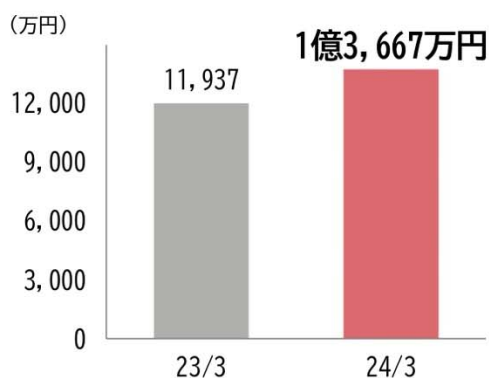
また建替比率におきましては、前期比 3.1 ポイント減少いたしまして、30.1%となりました。こちらについては引き続き入居率が高いことから、入居者様の退去に伴う建替えが減少しているということでございます。

受注関連（受注単価・キャンセル率）

受注単価 1億3,667万円（前年同期比 +1,729万円）

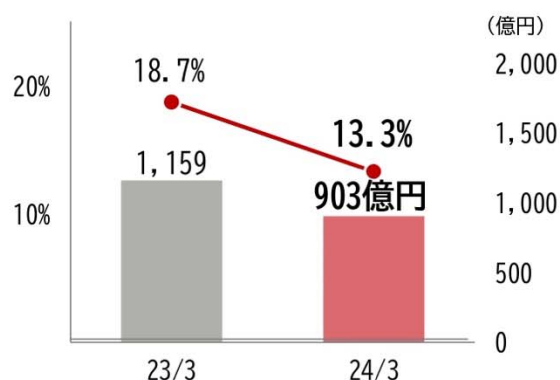
キャンセル率 13.3%（前年同期比 △5.4p）

■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

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

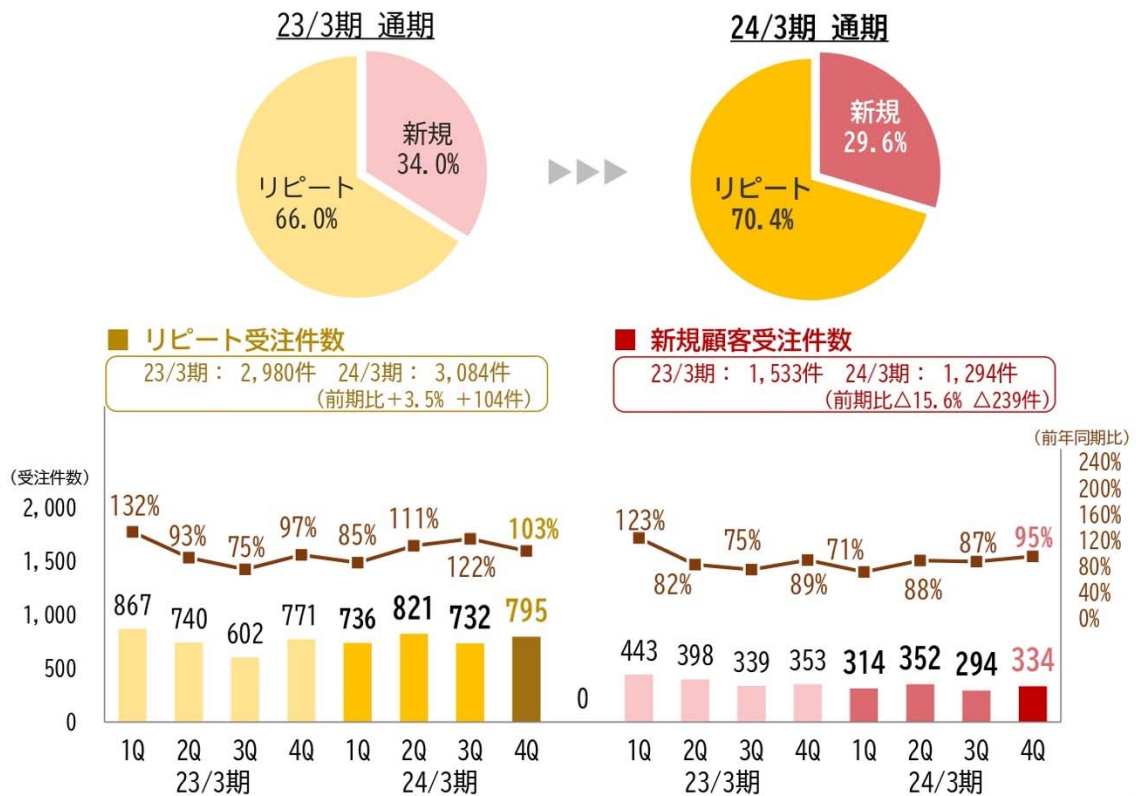
DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

20

続きまして、20 ページをご覧くださいませ。次に受注の単価と、そしてキャンセル率の状況についてご説明させていただきます。

左のグラフでお示しさせていただいているのは、受注単価の推移でございます。前期比で1,729万円増加の1億3,667万円となりました。右側が、今度はキャンセル率でございます。前期比で5.4ポイント改善されまして、13.3%という結果となりました。

受注関連（受注件数・ルート）



21

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

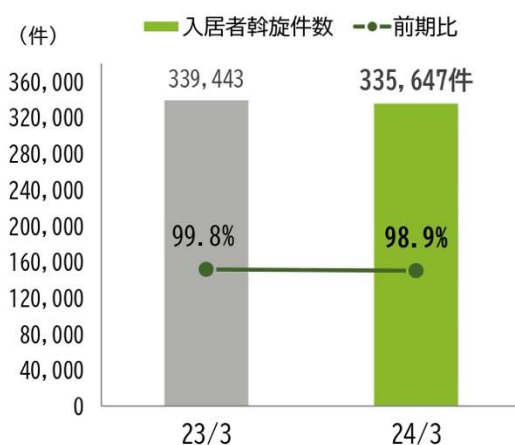
次に、21 ページご覧いただけますでしょうか。当期の新規顧客の割合でございますが、前期比 4.4 ポイント減少の 29.6%でございませう。リピート顧客の割合につきましては、前期比 4.4 ポイント増加の 70.4%となりました。

こちらは既存のオーナー様へのグリップ強化を営業で下期、活動させていただいたことによって、リピート契約の増加につながっているということでございませう。

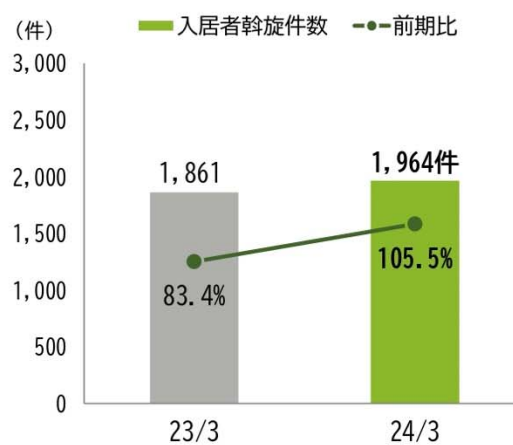
入居斡旋関連（入居斡旋件数）

入居者斡旋件数	337,611件（前期比 △ 1.1%）
居住用	335,647件（前期比 △ 1.1%）
事業用	1,964件（前期比 + 5.5%）

■居住用



■事業用



※他社管理建物の斡旋件数を含む

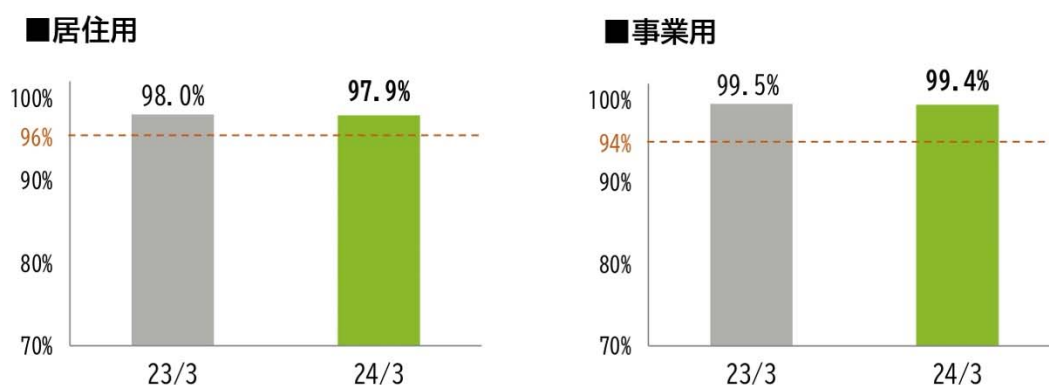
続いて22ページをご覧くださいませ。入居者斡旋についてでございます。入居者斡旋数につきましては、前期より1.1%減少の33万7,611件となりました。

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 97.9%（前年同月比 △0.1p）

事業用入居率 99.4%（前年同月比 △0.1p）



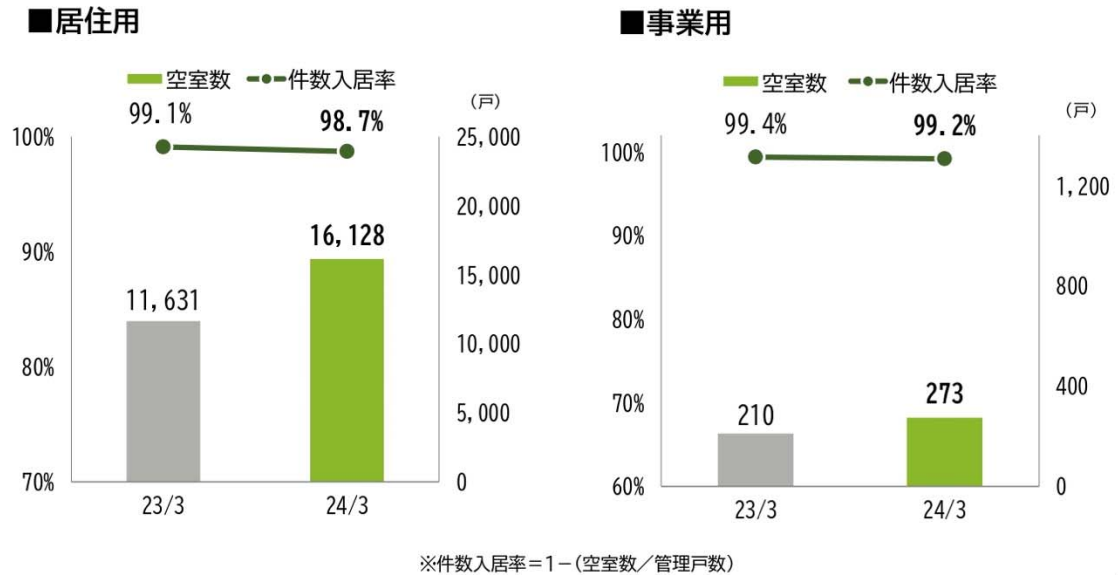
※家賃ベース入居率=1-(空室物件の借上家賃支払額/家賃総額)

続いて、23 ページをご覧くださいませ。こちら家賃ベースの入居率でございますが、前期よりも0.1ポイント減少の97.9%となりました。減少はしておりますが、過去の比較では引き続き高い入居率であると認識しております。

入居斡旋関連（件数入居率※）

居住用件数入居率 98.7%（前年比 △0.4p）

事業用件数入居率 99.2%（前年比 △0.2p）



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

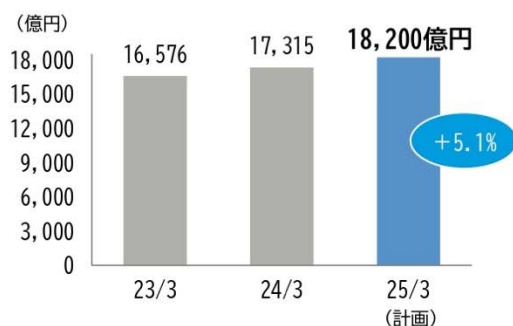
24

続いて 24 ページをご覧くださいませ。今度は件数の入居率でございますが、前期比 0.4 ポイント減少の 98.7%となりました。こちらも家賃ベースと同様に、高い入居率が維持できていると認識しております。

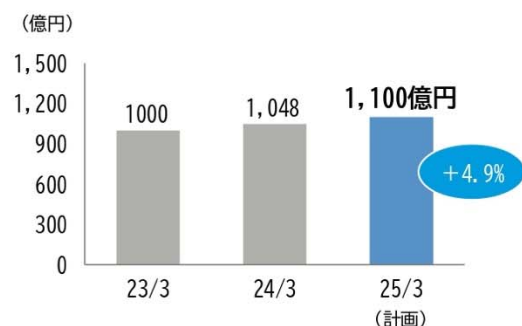
25/3期計画（連結P L）

○：前期比

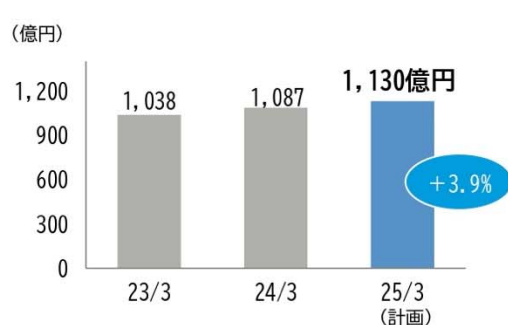
■売上高



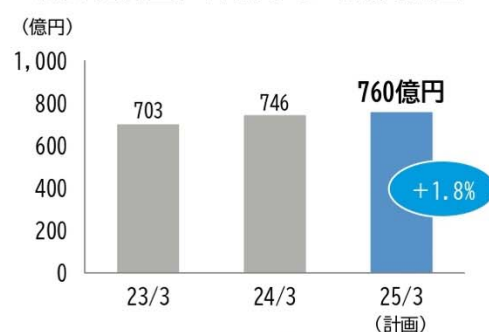
■営業利益



■経常利益



■親会社株主に帰属する当期純利益



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

26

続きまして、当期の計画についてご説明させていただきたいと思えます。26 ページをご覧くださいませ。

損益につきましては、売上高は前期より 5.1%増加の 1 兆 8,200 億円、そして営業利益は前期比 4.9%増加の 1,100 億円、経常利益は前期比 3.9%増加の 1,130 億円、当期純利益におきましては前期比 1.8%増加の 760 億円を計画させていただいております。

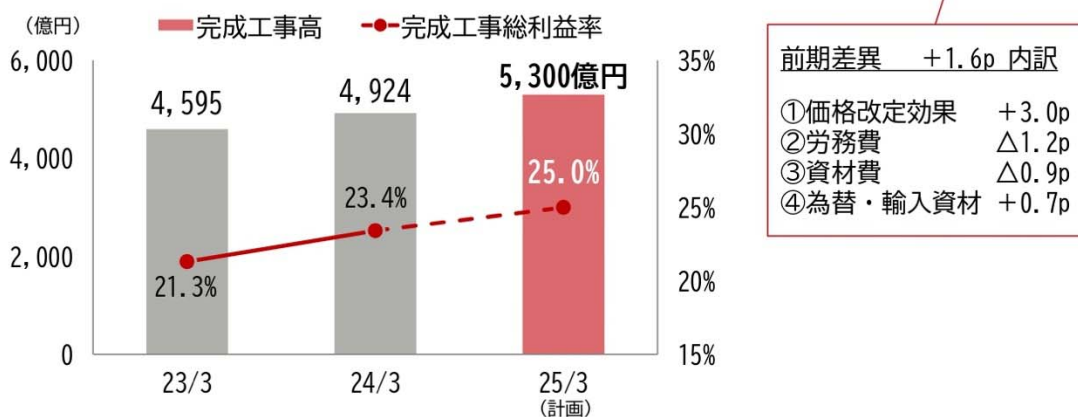
25/3期計画（完工計画）

（単位：億円）

	2024/3	2025/3(計画)	(前期比)
完成工事高	4,924	5,300	(+7.6%)
完成工事総利益	1,155	1,325	(+14.8%)
完成工事総利益率	23.4%	25.0%	[+1.6p]

[] : 前期との差

■ 完成工事高・完成工事総利益率



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

27

続きまして、27 ページをご覧くださいませ。完工計画でございます。完成工事高においては、前期比 7.6% 増の 5,300 億円でございます。完成工事の総利益におきましては、前期比 14.8% 増加の 1,325 億円でございます。完成工事の総利益率につきましては、前期から 1.6 ポイント改善いたしまして、25% を計画させていただいております。

この利益率の改善の内訳でございますが、価格改定による利益の増加がプラス 3 ポイント、発注単価の上昇に伴う労務費の増加でございますが、こちらがマイナスの 1.2 ポイント。そして原材料の価格上昇に伴う資材費の増加がマイナスの 0.9 ポイント、北米からの木材の価格の減少が 0.7 ポイントとなっております。

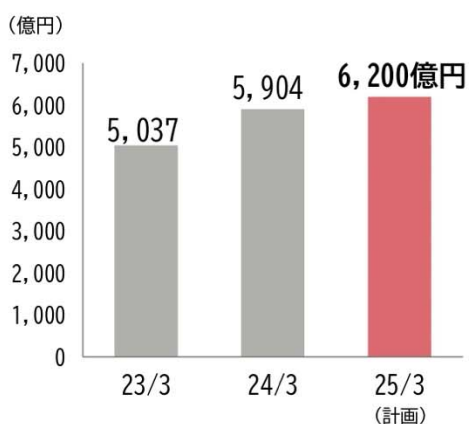
2022 年から実施いたしました価格改定で効果が一部出ておりますが、資材また原材料の高騰によって、総利益率の改善が当初の予定よりも縮小していると。そしてまた今年、2024 年問題による資材費ですとか、また運送費などの影響も想定しております、労務費、資材費においては、これからはまだ上昇が継続すると見込まれております。

受注計画 6,200億円（前期比 +5.0%）

営業担当者数〈期末計画〉 3,000人（前期比 +41人）

1人あたり受注高 1,755万円/月（前期比 +92万円）

■受注高



■営業人員・1人あたり受注高



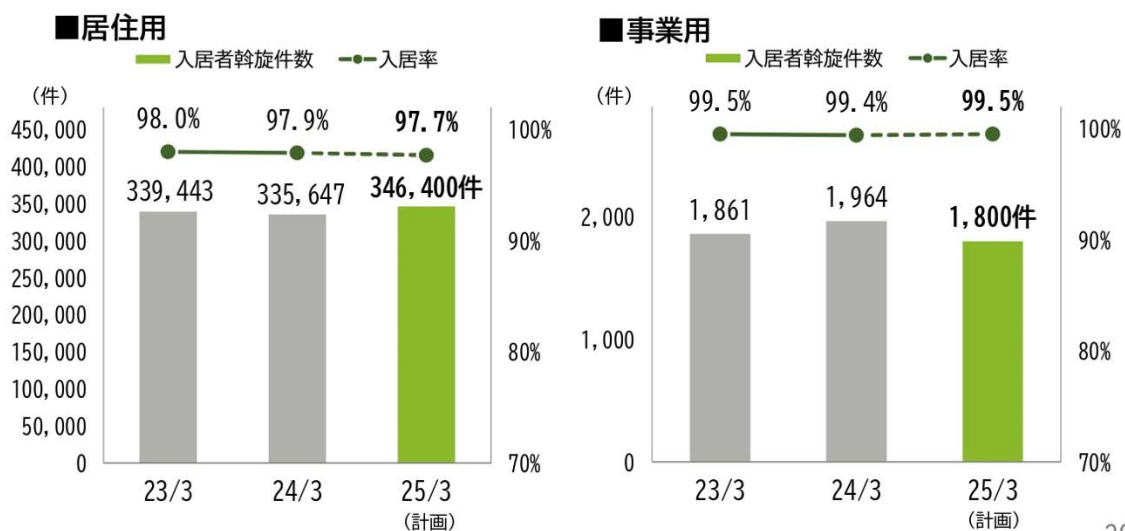
© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

続いて、28 ページをご覧くださいませ。次に受注高でございますが、前期より 5%増の 6,200 億円、営業担当者数は前期比 41 名増の 3,000 名と。なんとか 3,000 名に持っていきたいところでございます。そして 1 人当たりの受注高においては、前期比 92 万円増の 1,755 万円を計画させていただいております。

25/3期計画（入居者斡旋件数）

入居者斡旋件数	348,200件	（前期比	+3.1%）
居住用	346,400件	（前期比	+3.2%）
事業用	1,800件	（前期比	△8.4%）



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

※他社管理建物の斡旋件数を含む

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

29

続いて、29 ページをご覧くださいませ。こちらは入居者の斡旋についてです。こちらは前期比 3.1%増加の 34 万 8,200 件を予定しております。居住用につきましては 34 万 6,400 件、そして事業用が 1,800 件という計画を立てております。

株主還元（配当金）

■ 24/3期 配当金

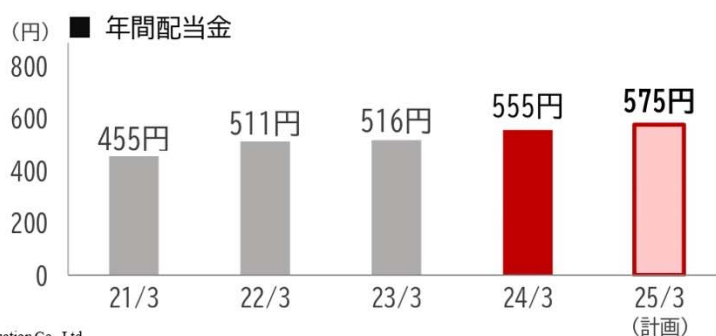
計画比
+ 20 円

計画 535 円/株 ▶ 実績 555 円/株（前期比 + 39 円増配）
（中間配当 267 円 期末配当 288 円）

≫ 配当性向 50% 継続

■ 25/3期 配当金（計画）

計画 575 円/株（前期比 + 20 円増配） ≫ 配当性向 50% 計画
（中間配当 287 円 期末配当 288 円）



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

31

続きまして、株主還元についてご説明させていただきます。31 ページをご覧くださいませでしょうか。配当につきましては、2024 年 3 月期は計画比でプラス 20 円、555 円とさせていただきます。

そして 2025 年 3 月期においては配当性向 50%といたしまして、前期比でプラス 20 円の 575 円を計画させていただいております。

以上、計画についてのご説明をさせていただきました。