

2025年3月期 第1四半期 決算説明会

1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2025



大東建託株式会社

I. 2025年3月期 第1四半期の実績	3P
II. 主要指標の実績	17P
III. トピックス	26P
IV. 参考資料	30P

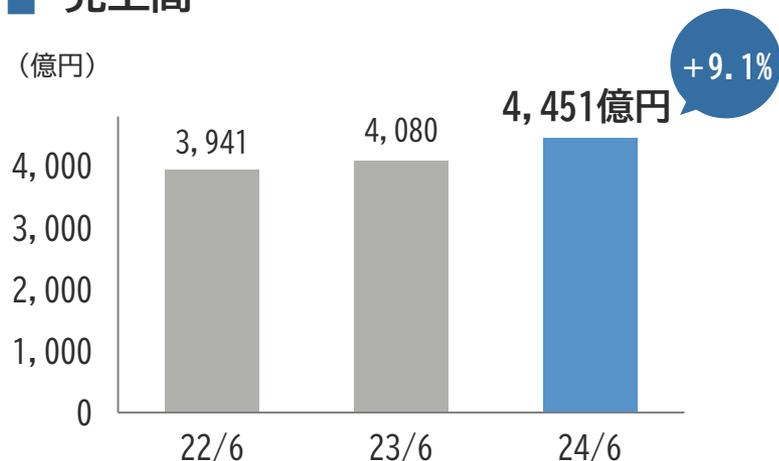
I . 2025年3月期 第1四半期の実績

1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2025

●：前期比

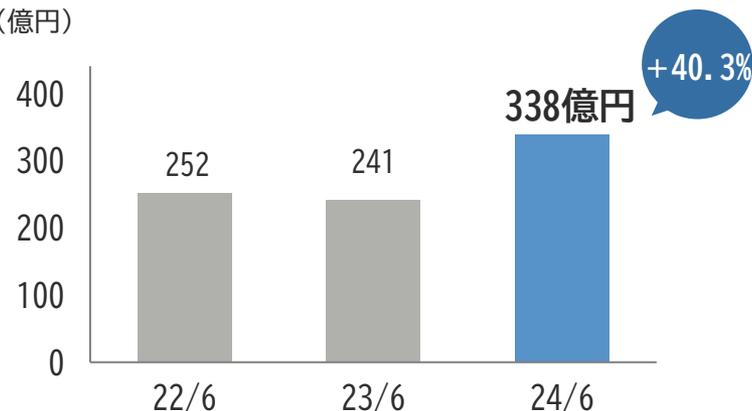
■ 売上高

(億円)



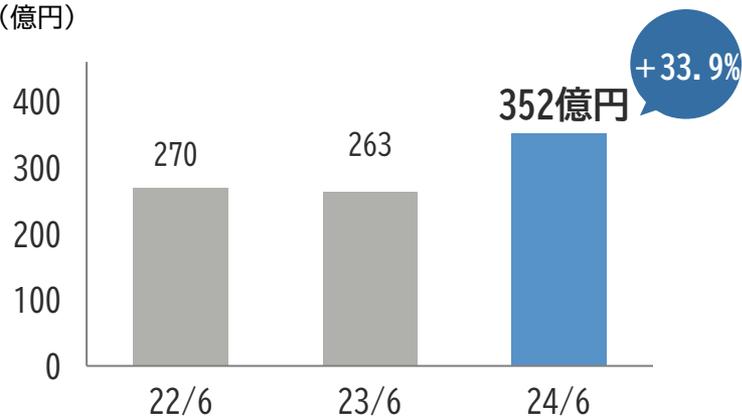
■ 営業利益

(億円)



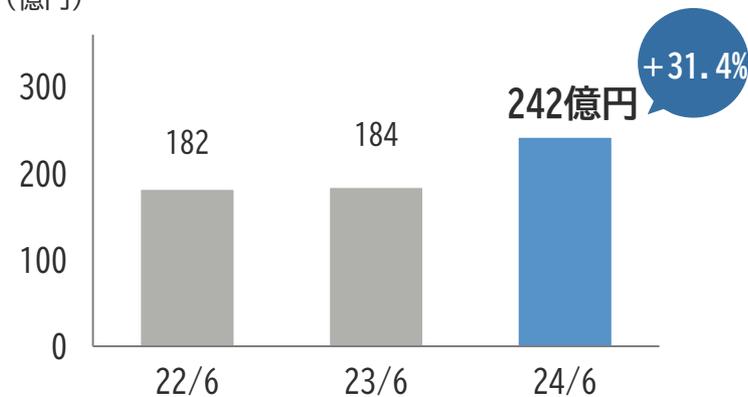
■ 経常利益

(億円)

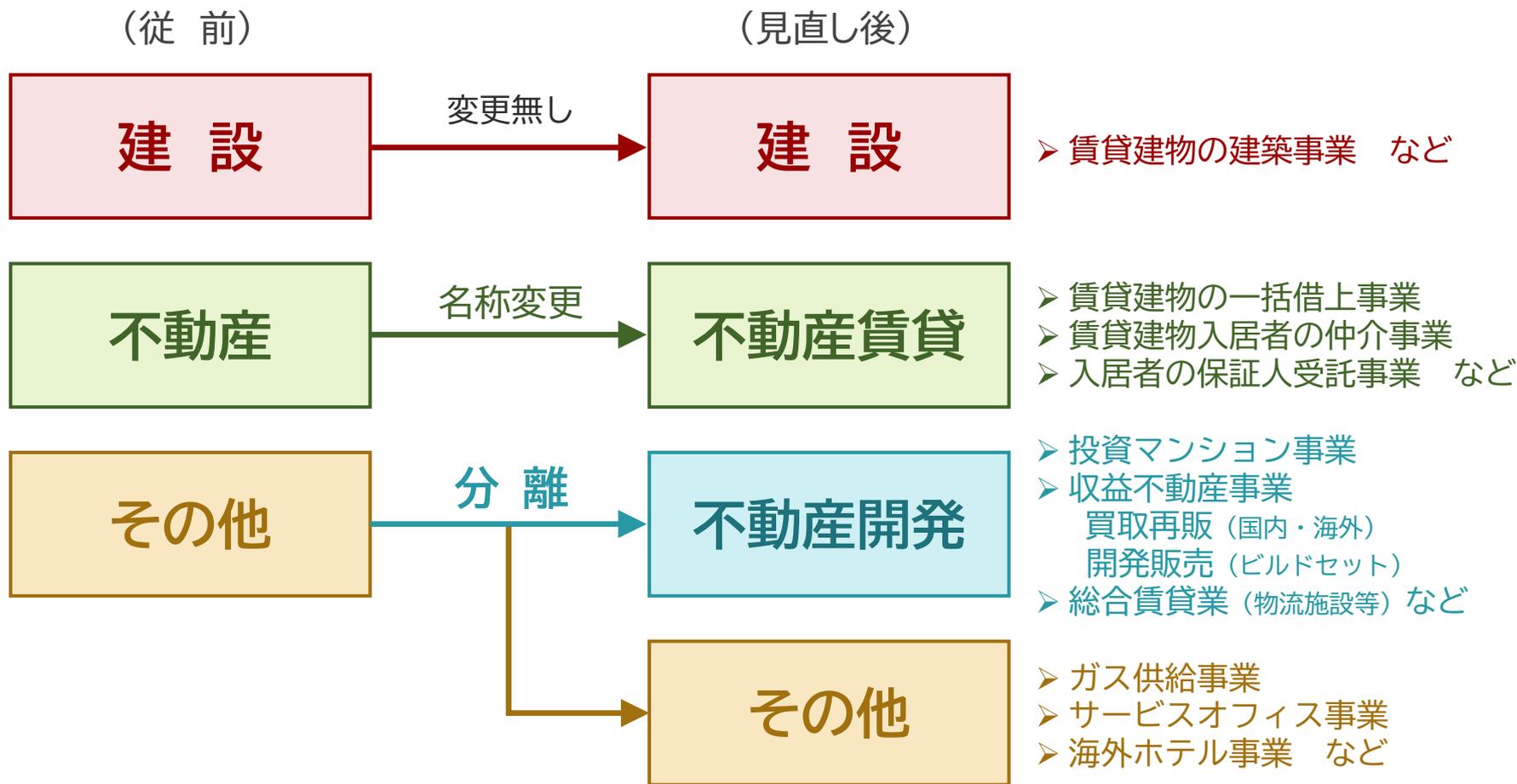


■ 親会社株主に帰属する四半期純利益

(億円)



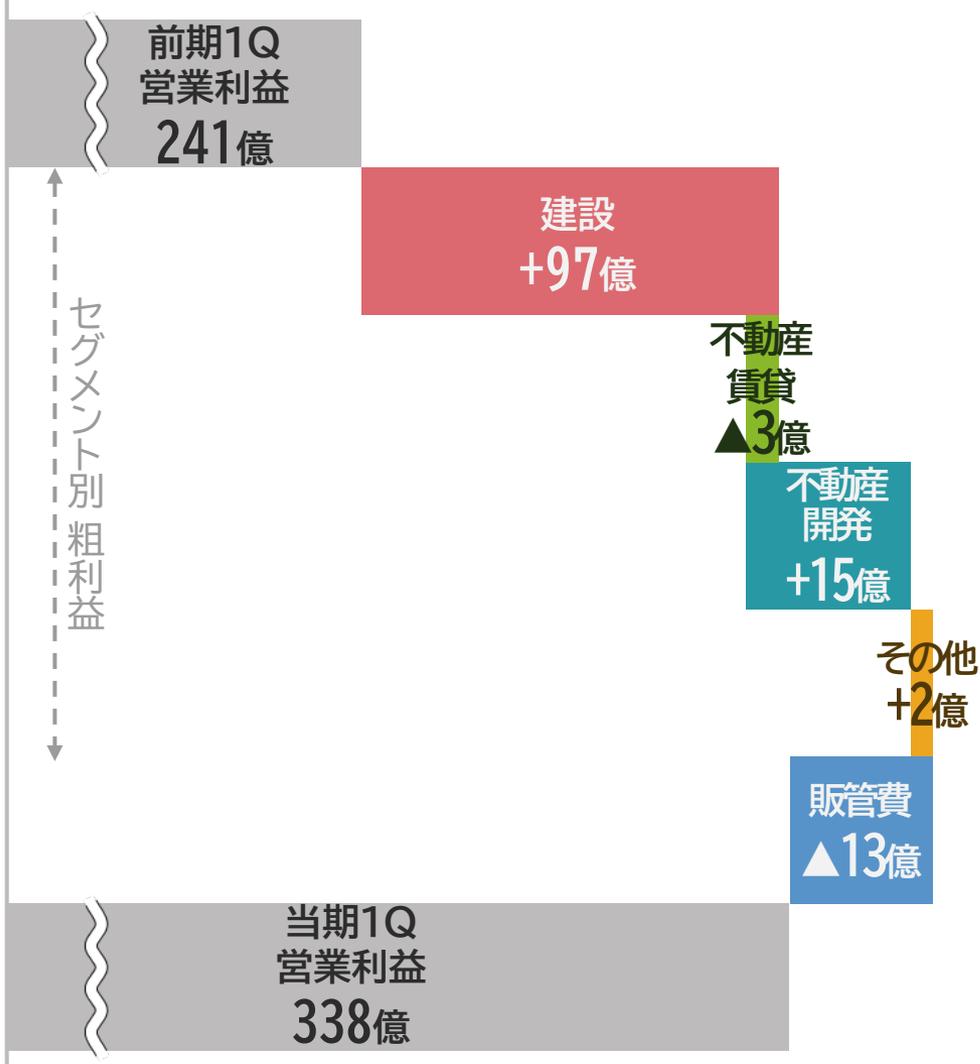
中期経営計画の注力分野である「不動産開発」を分離



(注)本変更に伴い、2023/3期 2024/3期 実績についても変更後の区分に組み替えて表示しています。

損益（営業利益増減要因） 〈前期比〉

■ セグメント別損益（前期比:増減）



■ 主な増減要因 〈前期比+97億円〉

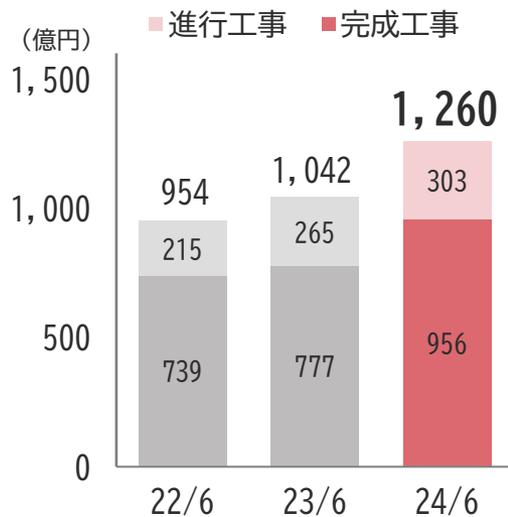
建設 +97億	・ 完成工事高の増加 (1,042億円→1,260億円)	+46.7億円
	・ 総利益率の上昇 (21.4%→25.4%)	+50.4億円
不動産 賃貸 ▲3億	・ 一括借上事業	△3.2億円
	・ 家賃保証事業	+1.1億円
	・ 本社ビル賃貸事業	△3.9億円
	・ その他	+1.8億円
不動産 開発 +15億	・ 投資マンション事業	+8.8億円
	・ 収益不動産事業	+5.7億円
その他 +2億	・ 海外ホテル(マレーシア)	+2.3億円
	・ サービスオフィス事業	+1.8億円
	・ ガス供給事業	△1.8億円
販管費 ▲13億	・ 人件費	+9.7億円
	・ その他経費	△22.7億円

セグメント別損益（建設①）

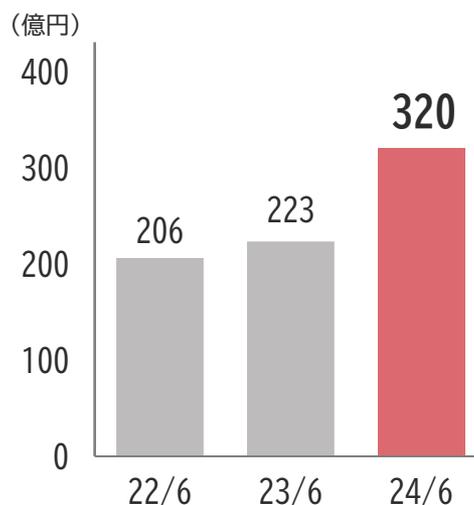
（単位：億円）

	2023/6	2024/6	（前期比）
完成工事高	1,042	1,260	（+20.9%）
完成工事総利益	223	320	（+43.5%）
営業利益	6	108	（+1,491.8%）

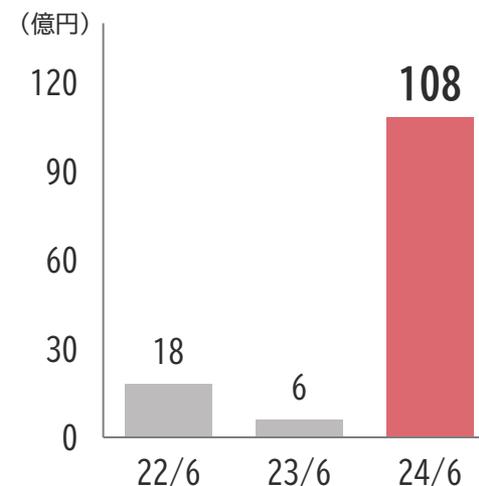
■ 完成工事高・進行基準



■ 完成工事総利益

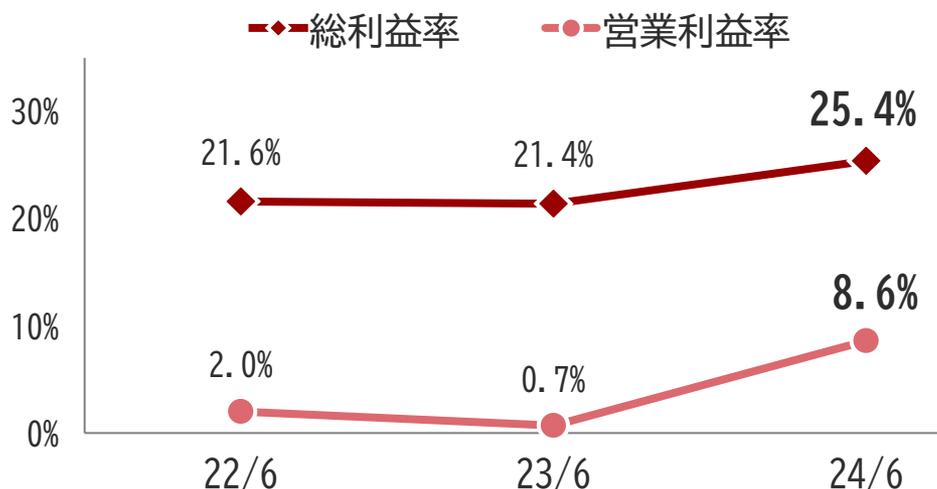


■ 営業利益



	2023/6	2024/6	(前期比)
総利益率	21.4%	25.4%	(+4.0p)
営業利益率	0.7%	8.6%	(+7.9p)

■ 総利益率・営業利益率



粗利率 前期差異+4.0p 内訳

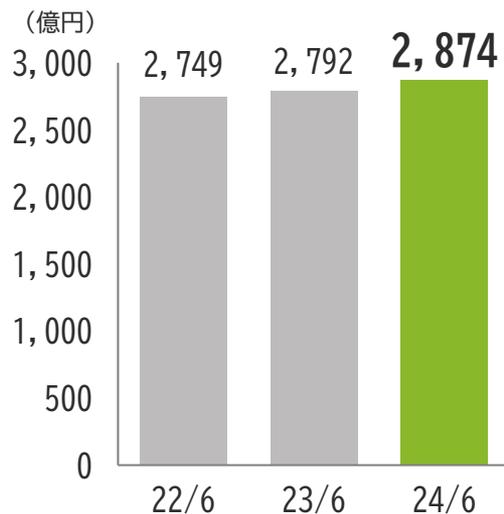
- ① 価格改定による効果 +6.3p
(前期比60億程度のプラス効果)
- ② 労務費 $\Delta 1.9p$
(造作大工・電気設備工等の単価上昇)
- ③ 資材費 $\Delta 3.5p$
(生コン、サッシ、キッチン等の単価上昇)
- ④ 為替・輸入資材 +3.1p
(輸入資材価格の低下)
※為替予約(1\$): 当期 131円、前期 128円

セグメント別損益（不動産賃貸①）

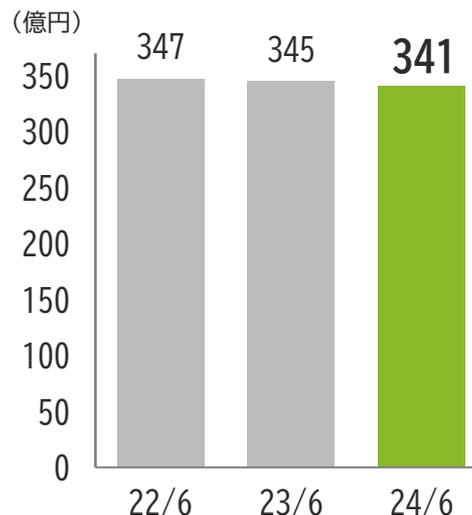
（単位：億円）

	2023/6	2024/6	（前期比）
売上高	2,792	2,874	（+2.9%）
売上総利益	345	341	（△0.9%）
営業利益	234	225	（△3.9%）

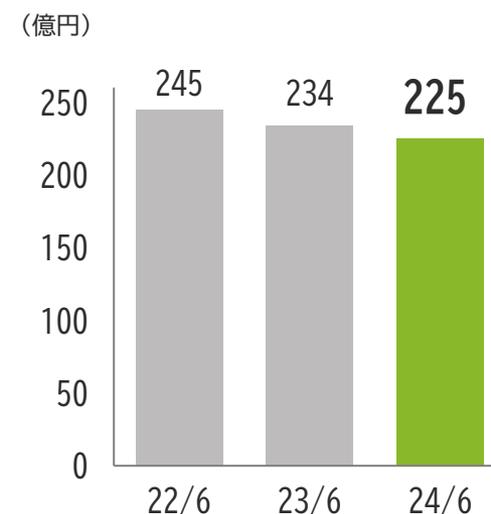
■ 売上高



■ 売上総利益



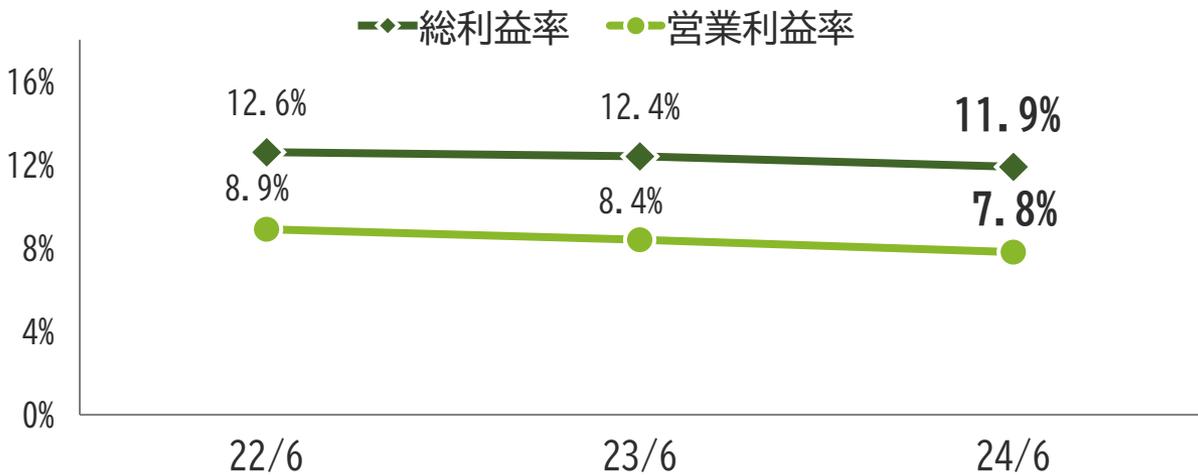
■ 営業利益



セグメント別損益（不動産賃貸②）

	2023/6	2024/6	(前期比)
総利益率	12.4%	11.9%	(△0.5p)
営業利益率	8.4%	7.8%	(△0.6p)

■ 総利益率・営業利益率



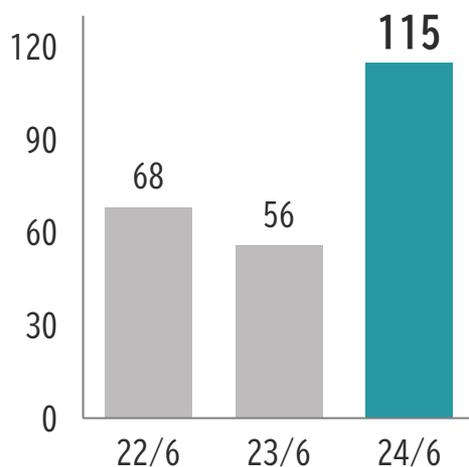
セグメント別損益（不動産開発①）

（単位：億円）

	2023/6	2024/6	（前期比）
売上高	56	115	（+105.2%）
売上総利益	13	27	（+111.3%）
営業利益	3	14	（+266.3%）

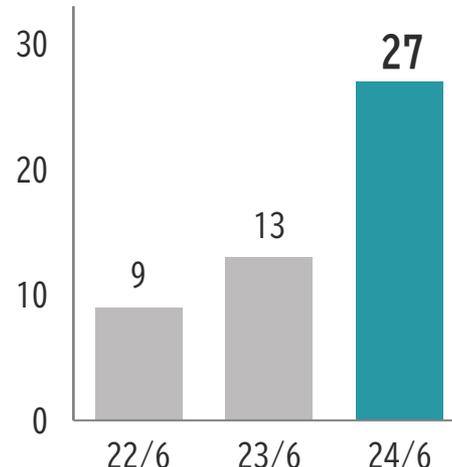
■ 売上高

（億円）



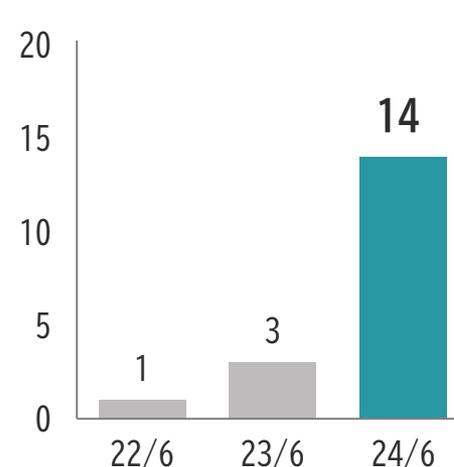
■ 売上総利益

（億円）



■ 営業利益

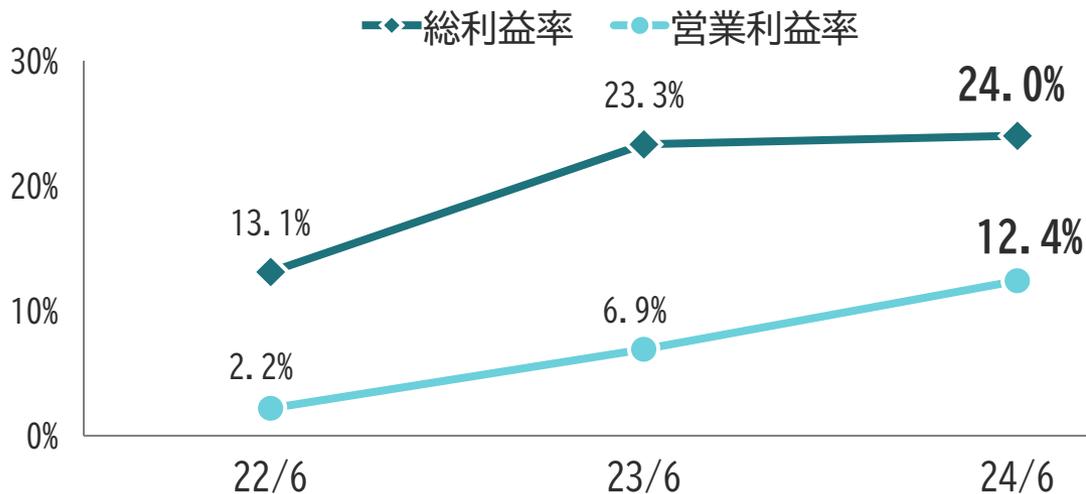
（億円）



セグメント別損益（不動産開発②）

	2023/6	2024/6	(前期比)
総利益率	23.3%	24.0%	(+0.7p)
営業利益率	6.9%	12.4%	(+5.5p)

■ 総利益率・営業利益率

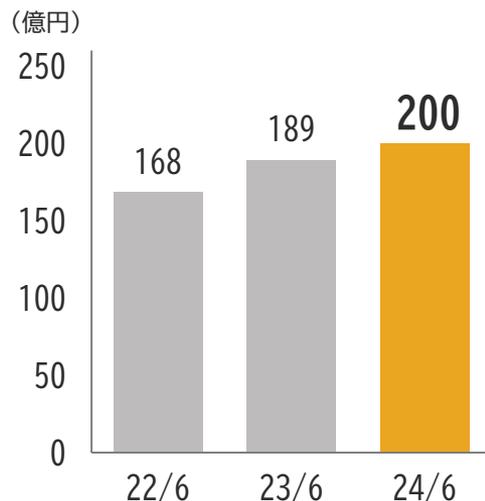


セグメント別損益（その他）

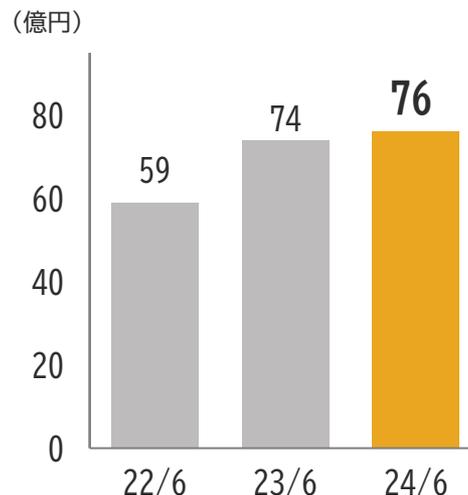
（単位：億円）

	2023/6	2024/6	（前期比）
売上高	189	200	（+6.1%）
売上総利益	74	76	（+2.8%）
営業利益	28	31	（+8.8%）

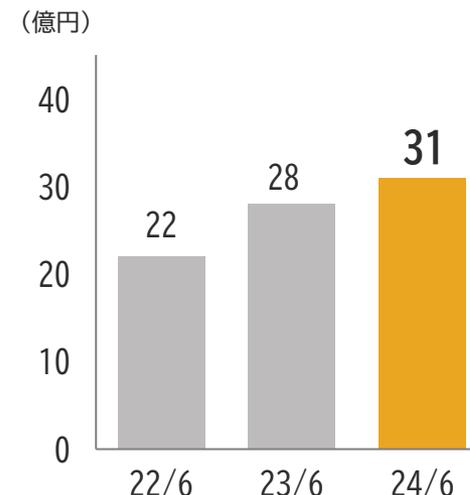
■ 売上高



■ 売上総利益



■ 営業利益

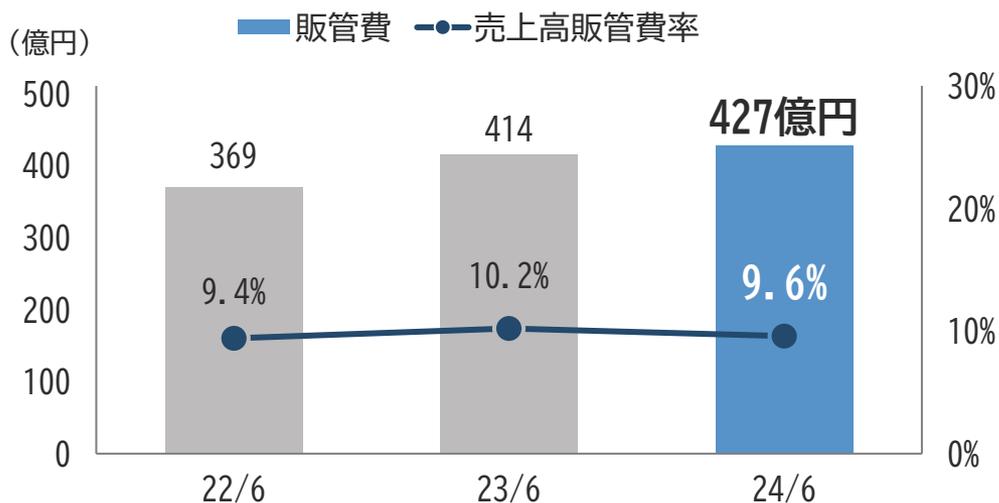


（単位：億円）

	2023/6	2024/6	（前期比）
販管費	414	427	（+3.2%）
売上高販管費率	10.2%	9.6%	〔△0.6p〕

〔 〕：前年同期との差

■ 販管費・売上高販管費率



前期差異+13億円 内訳

- ① 人件費 △9.7億円
（前期インフルエンサー手当一時金20億支給）
- ② システム保守費 +5.1億円
（バージョンアップに伴う保守）
- ③ 募集費・研修費 +2.6億円
（採用費、社内研修費の増加）
- ④ その他 +15.0億円
（イベント等、販売促進費の増加等）

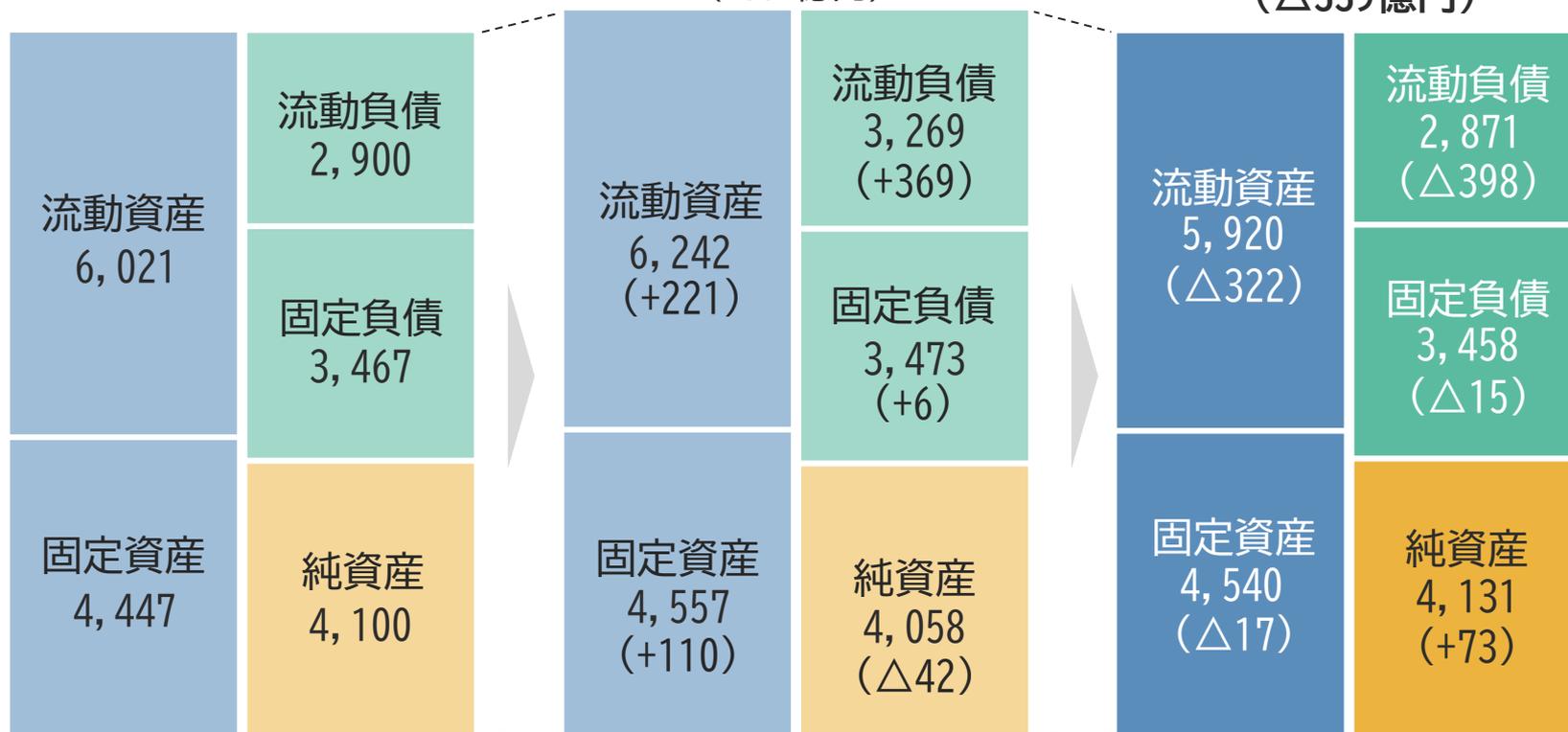
財務状況（連結BS）

(単位:億円)

2023年6月末
資産合計 1兆468億円

2024年3月末
資産合計 1兆800億円
(+332億円)

2024年6月末
資産合計 1兆461億円
(△339億円)



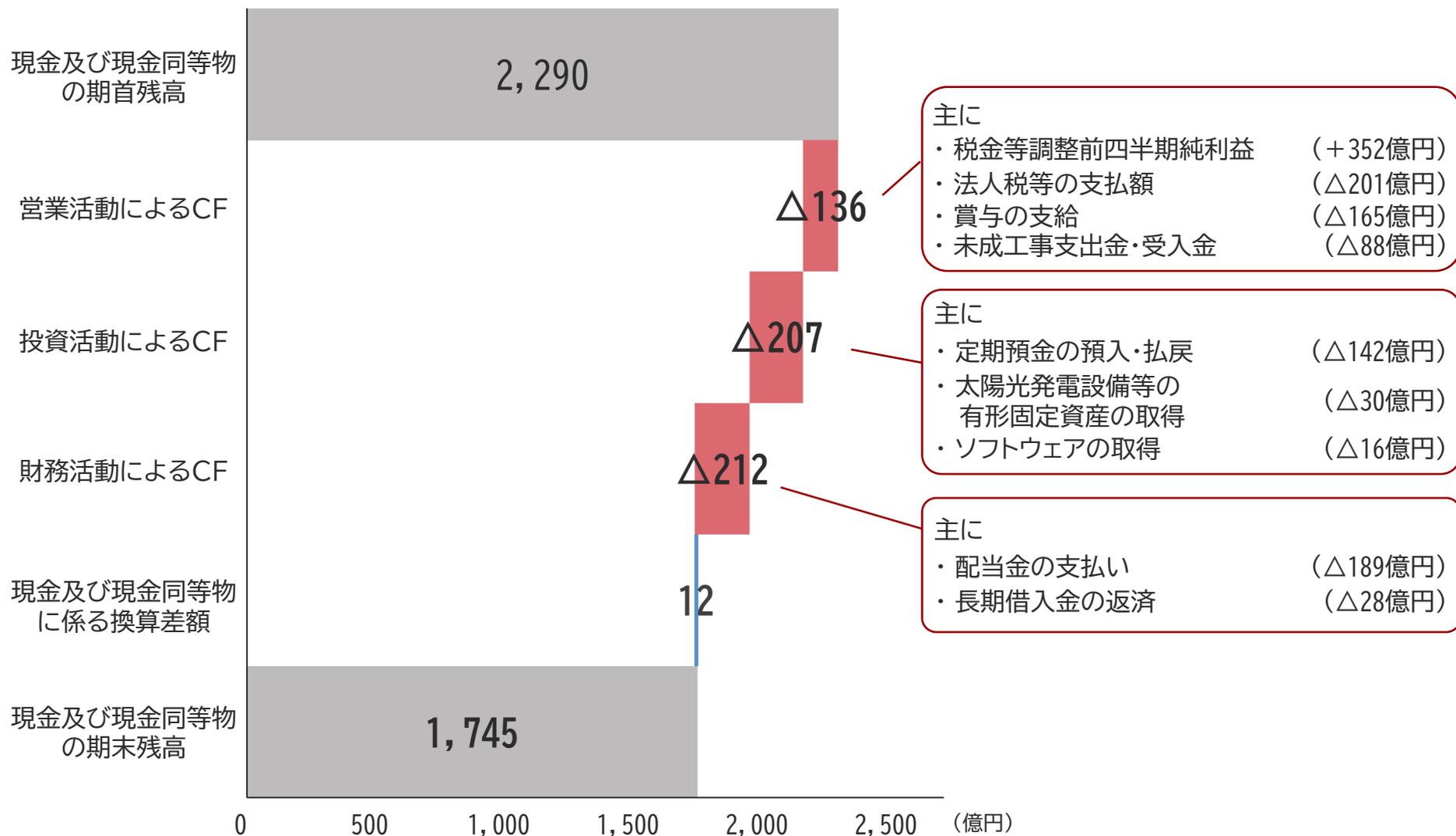
自己資本比率	39.2%
B P S	6,006.15円
E P S	270.53円

自己資本比率	37.6%
B P S	6,211.64円
E P S	1,110.59円

自己資本比率	39.5%
B P S	6,314.83円
E P S	371.63円

※B P S : 1株当たり純資産
 ※E P S : 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

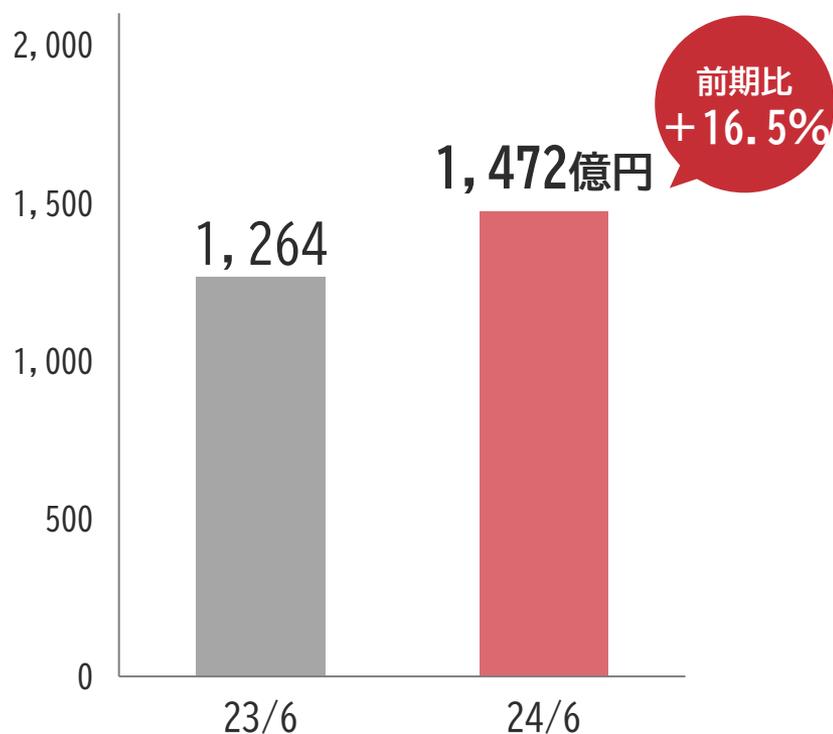
Key Figures

受注高 1,472億円（前期比 +16.5%）

受注工事残高 7,999億円（前期比 +8.6%）

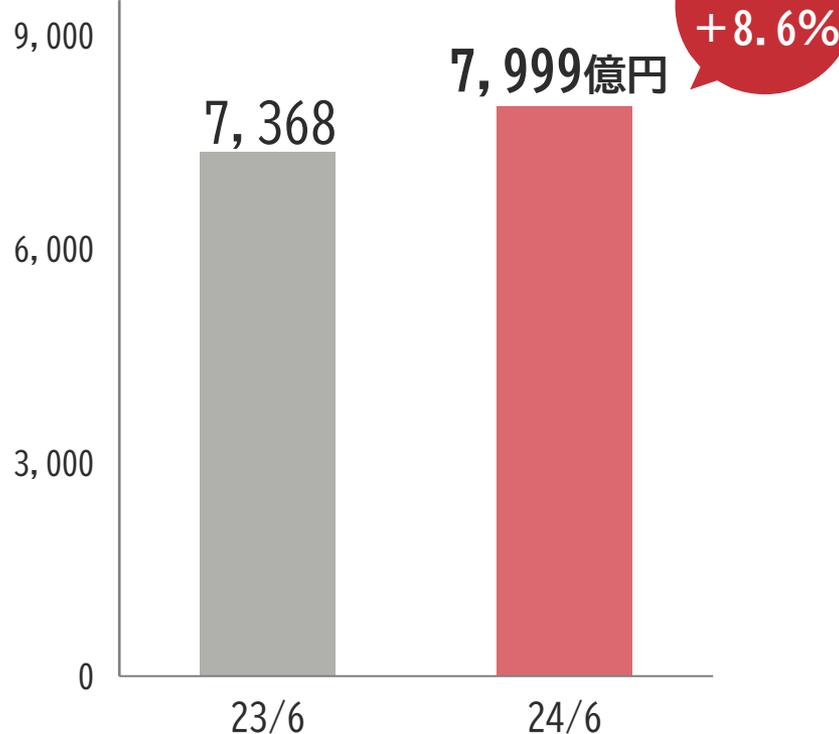
■ 受注高

（億円）



■ 受注工事残高

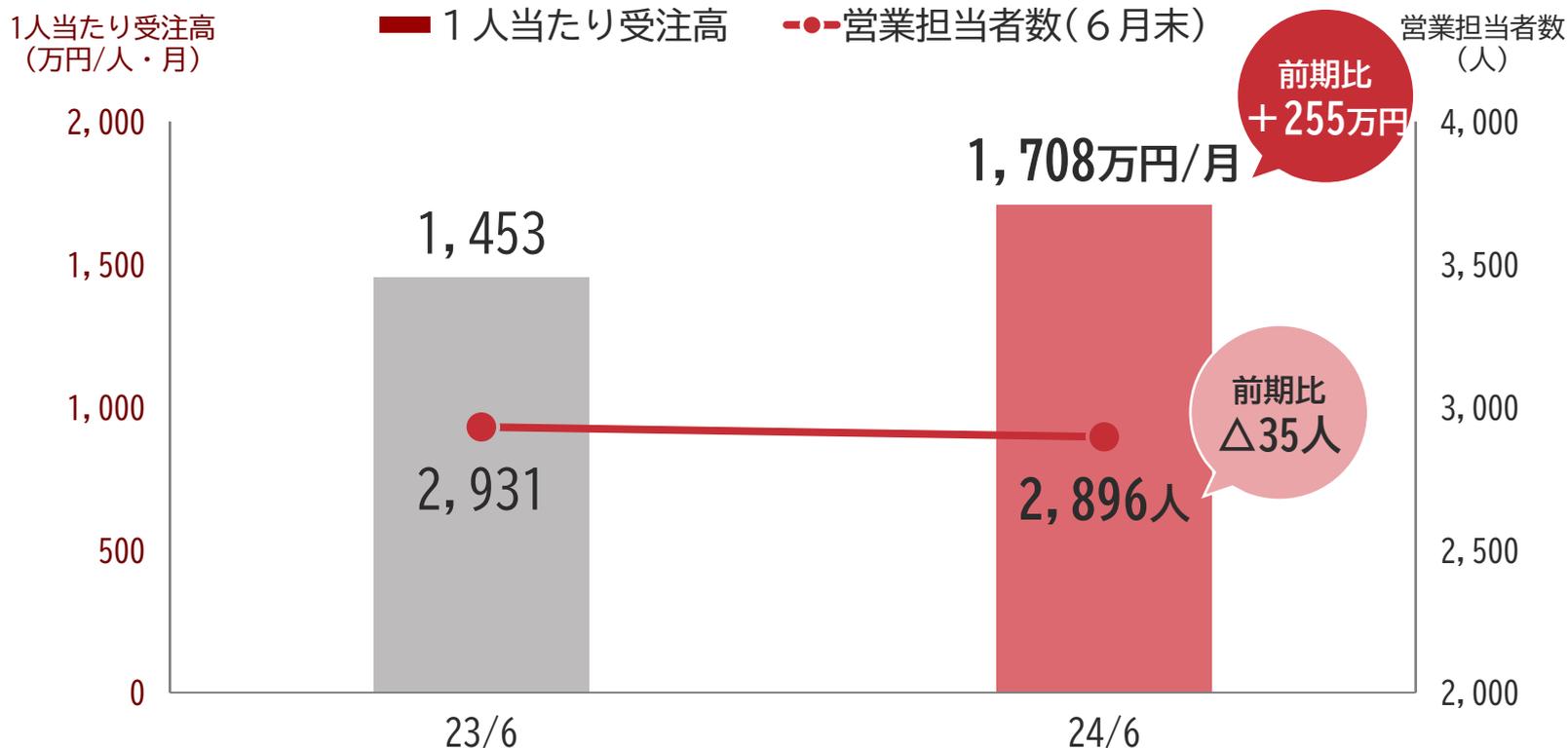
（億円）



1人当たり受注高 1,708万円/月（前期比 +255万円）

営業担当者数〈6月末〉 2,896人（前期比 △35人）

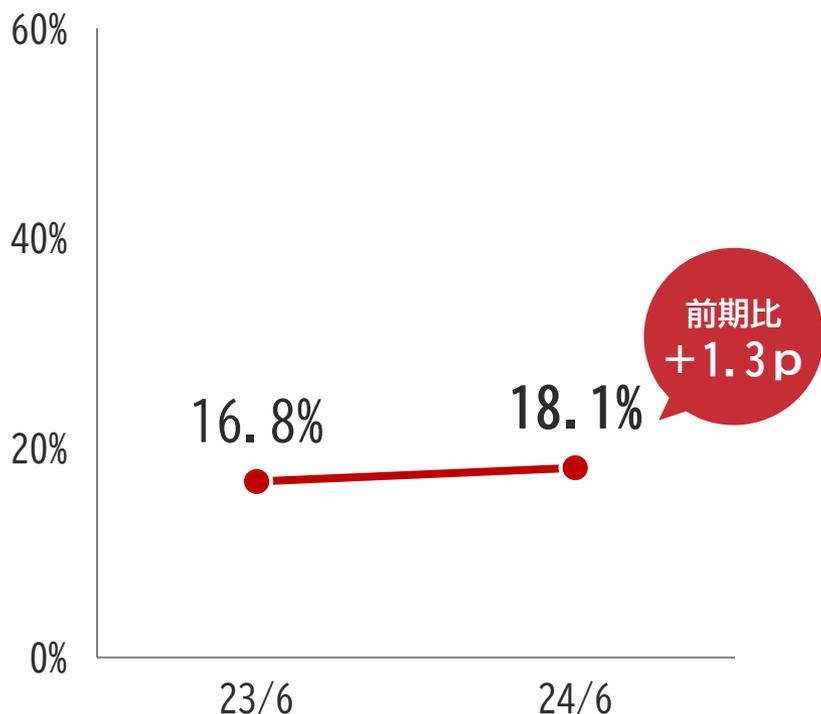
■ 受注効率（1人当たり受注高・営業担当者数）



中層比率 18.1%（前期比 +1.3p）

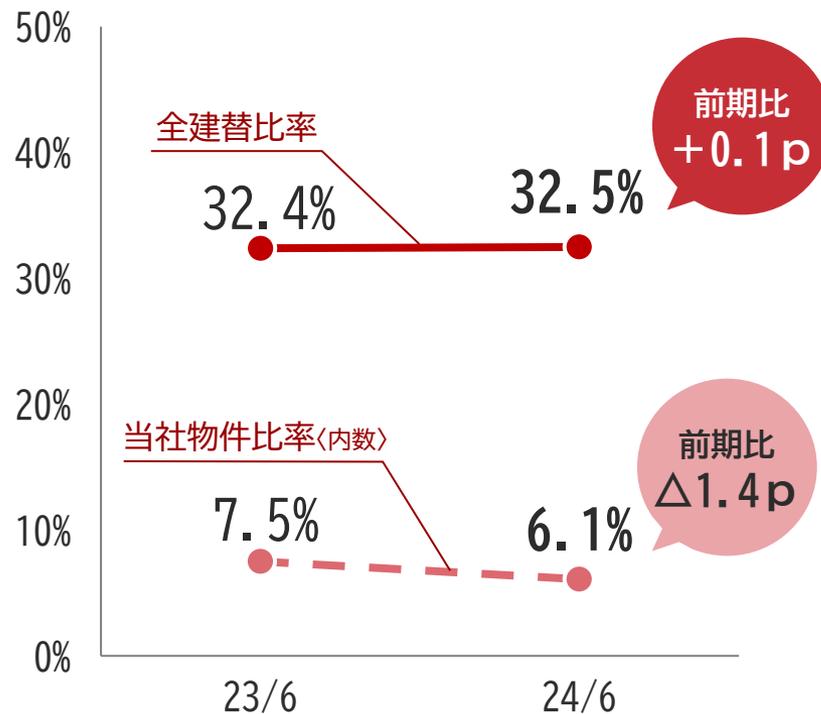
建替比率 32.5%（前期比 +0.1p）

■ 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

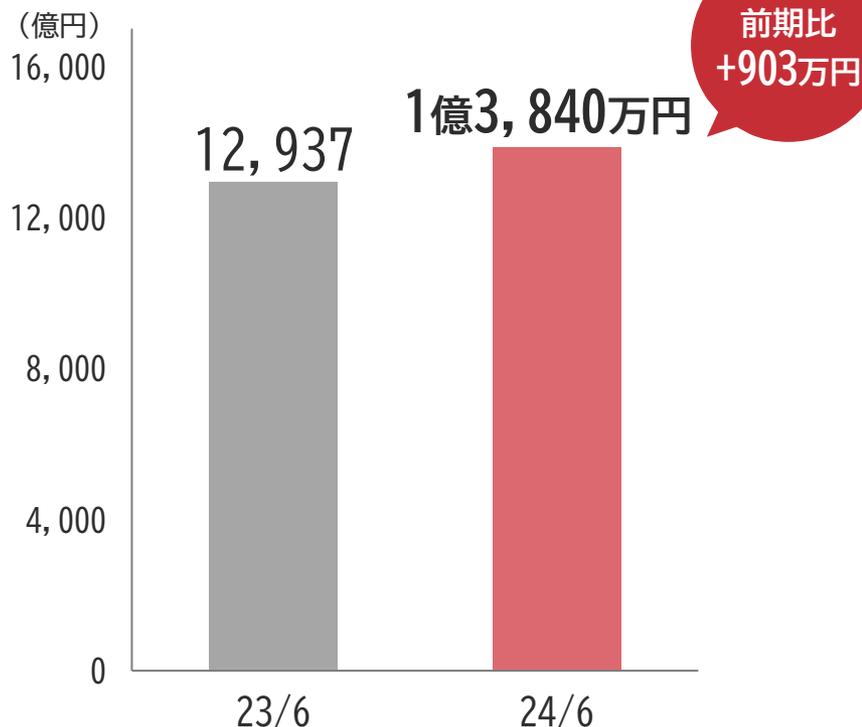


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

受注単価 1億3,840万円 (前期比 +903万円)

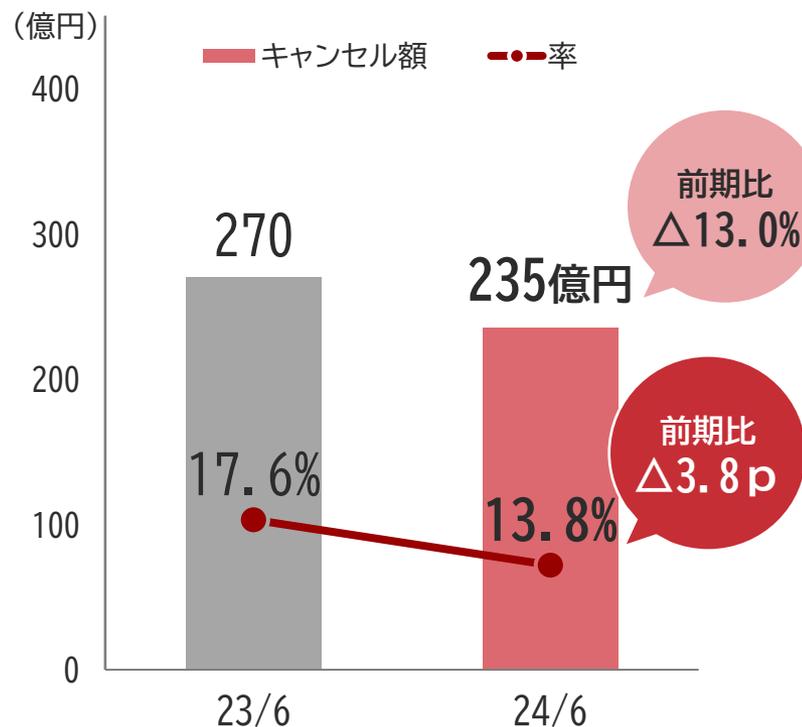
キャンセル率 13.8% (前期比 Δ 3.8p)

■ 受注単価※1

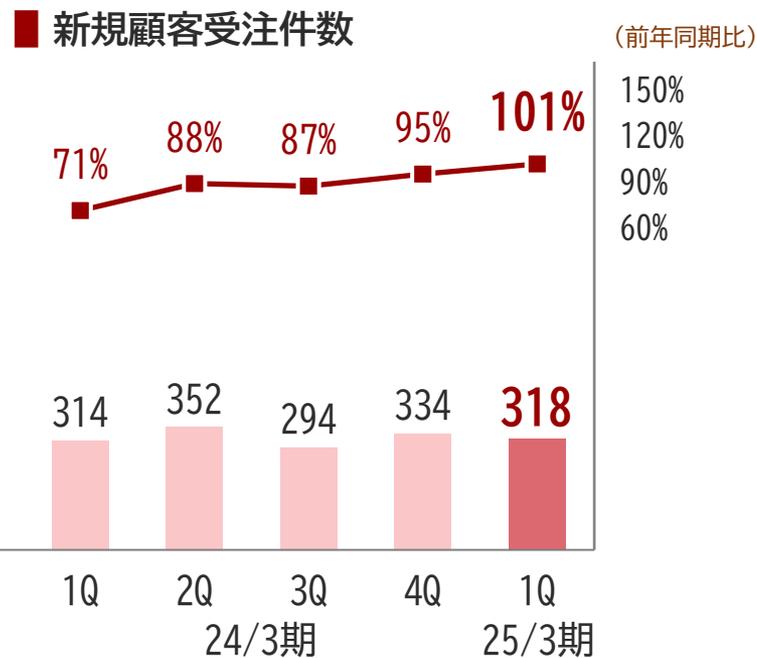
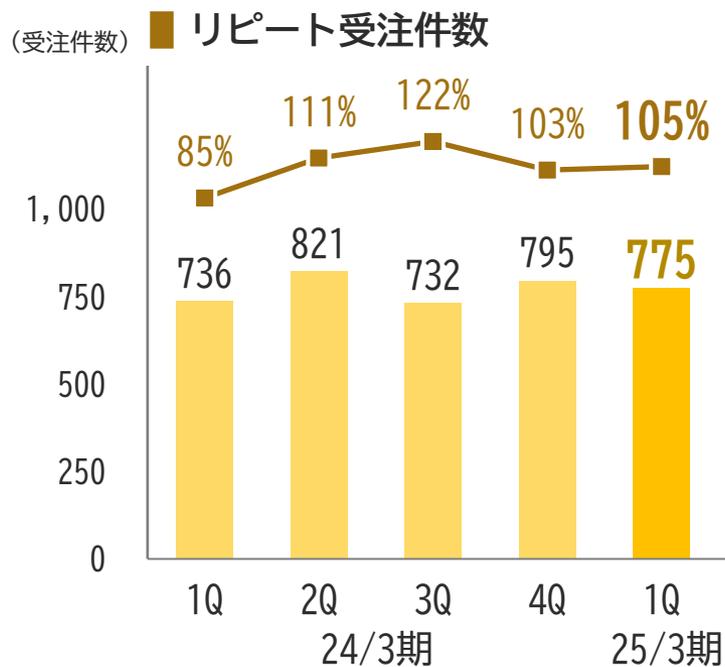
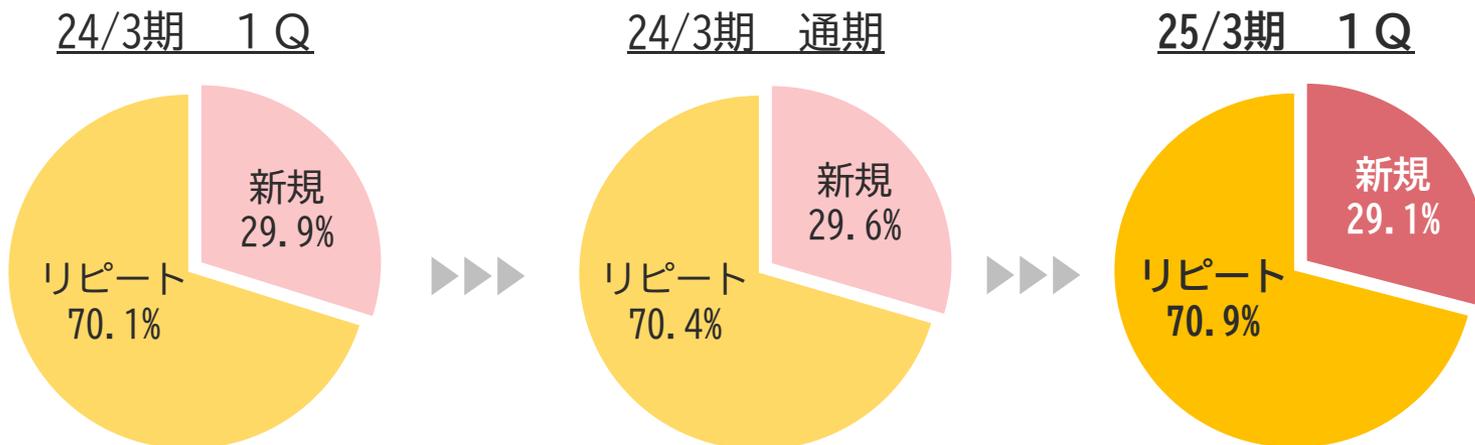


※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

■ キャンセル額・キャンセル率※2



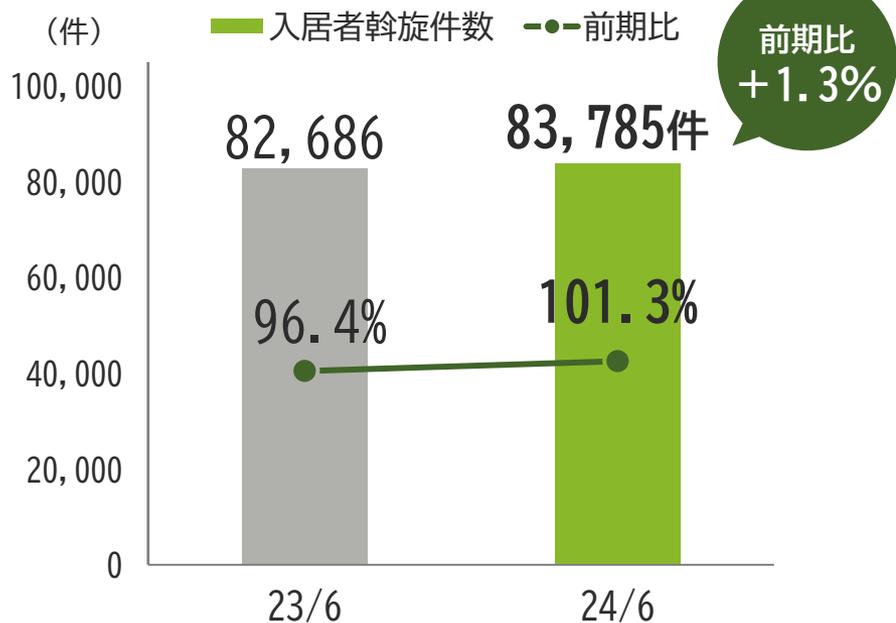
※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額
受注額=新規受注金額-キャンセル金額



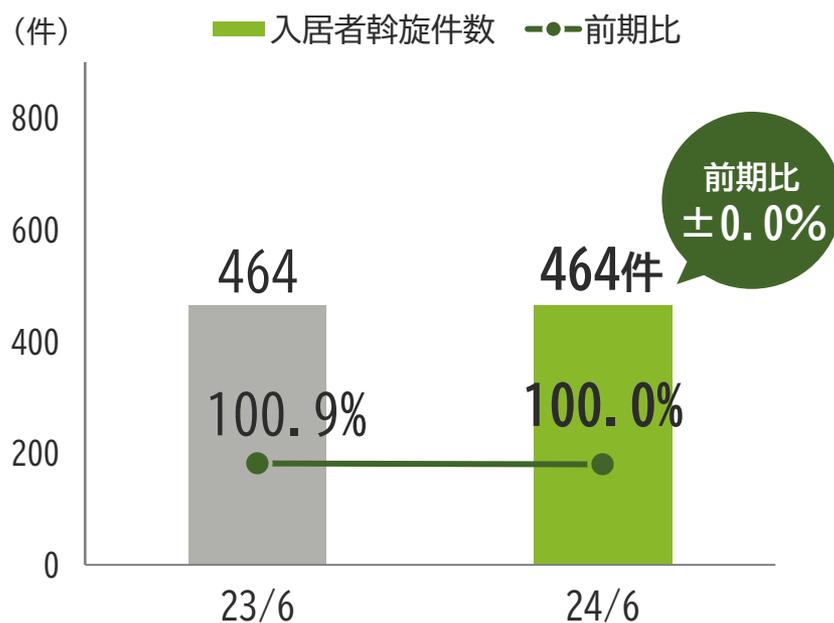
入居斡旋関連（入居斡旋件数）

入居者斡旋件数	84,249件（前期比 +1.3%）
居住用	83,785件（前期比 +1.3%）
事業用	464件（前期比 ±0.0%）

■ 居住用



■ 事業用



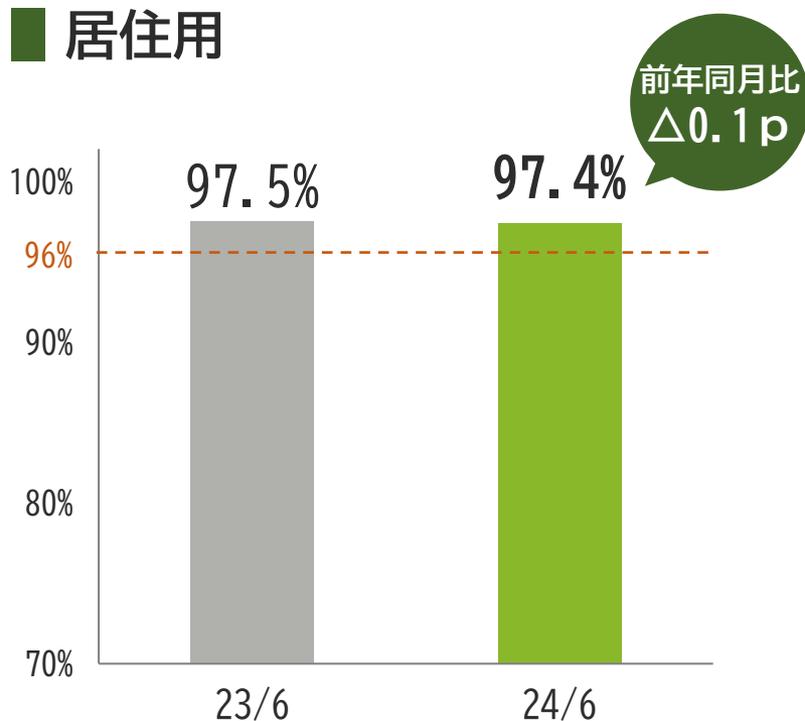
※他社管理建物の斡旋件数を含む

健全水準（居住用：96%・事業用：94%）を継続して維持

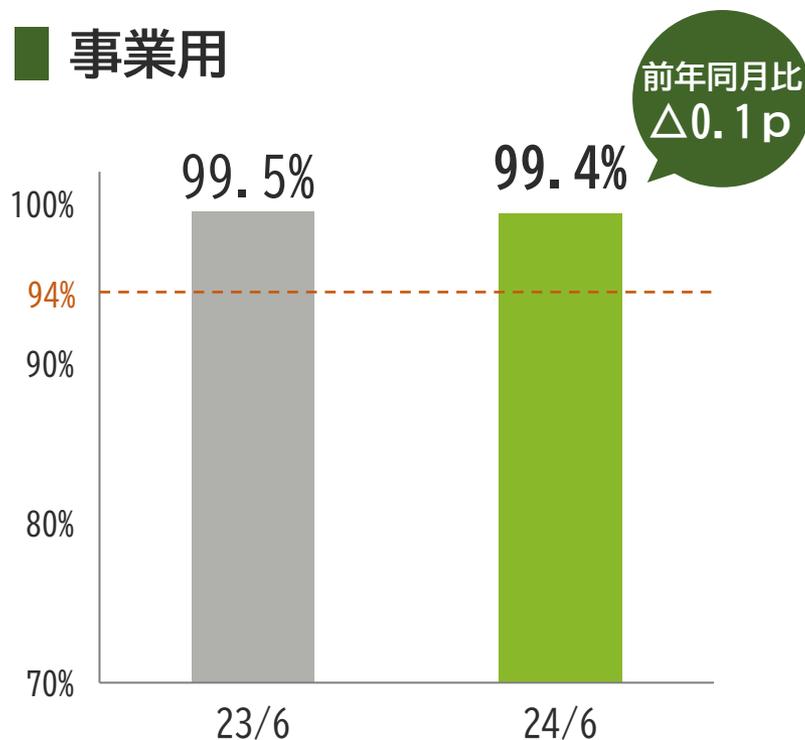
居住用入居率 97.4%（前年同月比 Δ0.1p）

事業用入居率 99.4%（前年同月比 Δ0.1p）

■ 居住用



■ 事業用



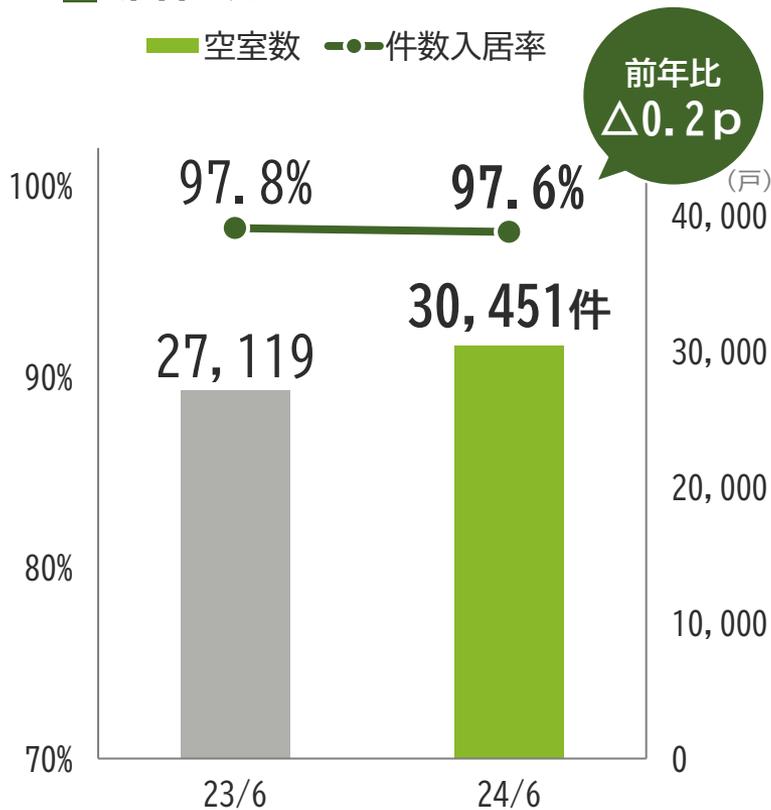
※家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

入居斡旋関連（件数入居率※）

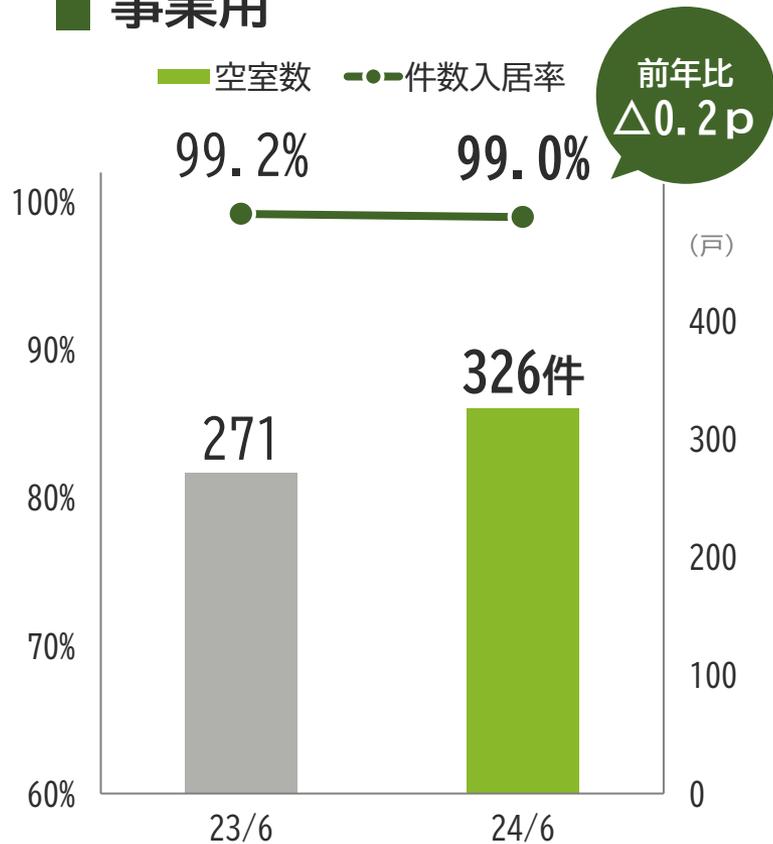
居住用件数入居率 97.6%（前年比 Δ0.2p）

事業用件数入居率 99.0%（前年比 Δ0.2p）

■ 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

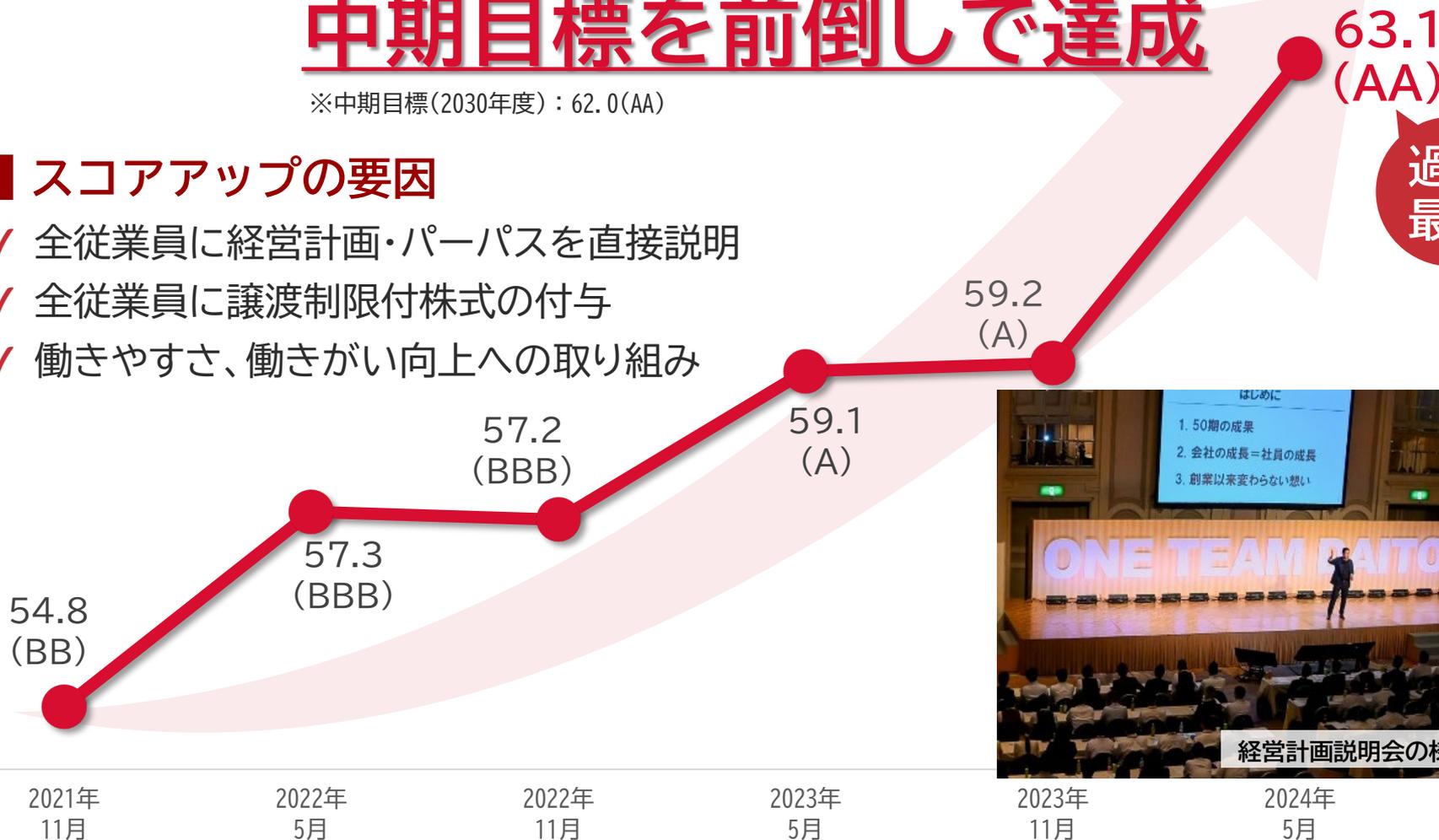
Topics

従業員エンゲージメント 中期目標を前倒して達成

※中期目標(2030年度)：62.0(AA)

■ スコアアップの要因

- ✓ 全従業員に経営計画・パーパスを直接説明
- ✓ 全従業員に譲渡制限付株式の付与
- ✓ 働きやすさ、働きがい向上への取り組み



過去
最高



経営計画説明会の様子

ウズベキスタン大学生を建設技術者として採用

～「2024年問題」で深刻化する技術者不足に対応～

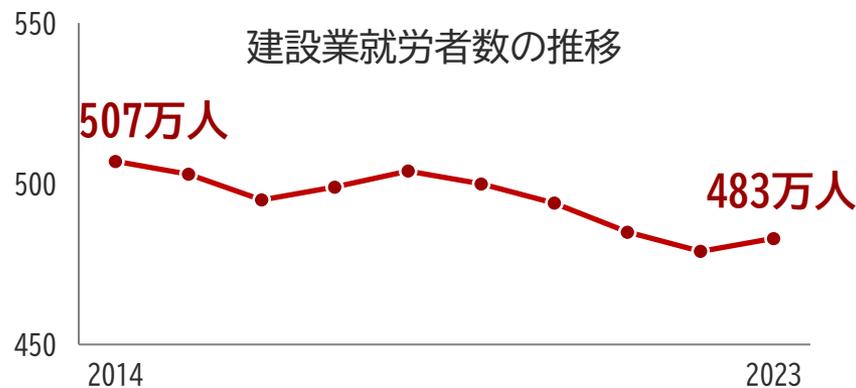
■ 日本人社員と同待遇の正社員として採用

- ✓ 採用後、半年間の日本語教育など日本での生活をサポート
- ✓ 国内社員と同じ条件で雇用、社宅なども用意
- ✓ 国家資格「1級建築施工管理技士」取得を目指す



ウズベキスタンのアブドゥラフモノフ大使館を訪問
(2024年6月27日 東京都港区)

■ 建設業就労者は減少傾向



総務省：「労働力調査」

新形態の仲介店舗をオープン

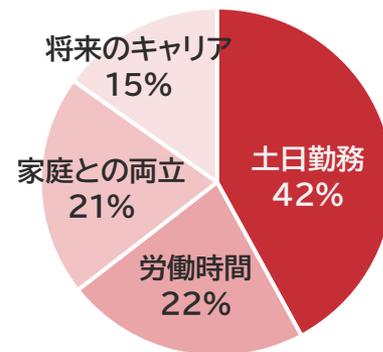
～仕事と家庭を両立した柔軟な働き方に対応～

■ 導入の背景と目的

- ✓ 当社仲介店舗では多くの女性社員がライフイベントを機に退職
- ✓ 「土日勤務」「労働時間」「家庭との両立」などが就労継続のハードル
- ✓ 育児・介護と仕事を両立させられる多様な働き方で社会課題を解決

新しい勤務形態の導入により、更なる人材確保・定着率向上を目指す

就労継続が不安な理由(当社社員)



■ 新形態店舗の概要

	通常店舗	新形態店舗
営業時間	10時～18時	10時～12時半、13時半～16時
定休日	水曜日	土日・祝日
予 約	不要	完全予約制



店舗スタッフ

IV. 参考資料

Appendix

セグメント別の損益<25/3期>

(単位：百万円)

建設事業	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前期比	25/3期 計画
完成工事高	104,241	126,042	+20.9%	530,000
完成工事総利益	22,332	32,045	+43.5%	132,500
(完成工事総利益率)	21.4%	25.4%	+4.0p	25.0%
営業利益	680	10,830	1,491.8%	44,000
(営業利益率)	0.7%	8.6%	+7.9p	8.3%

不動産賃貸事業	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前期比	25/3期 計画
不動産賃貸事業売上高	279,230	287,467	+2.9%	1,160,000
不動産賃貸事業総利益	34,516	34,191	△0.9%	128,500
(不動産賃貸事業総利益率)	12.4%	11.9%	△0.5p	11.1%
営業利益	23,451	22,529	△3.9%	73,000
(営業利益率)	8.4%	7.8%	△0.6p	6.3%

不動産開発事業	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前期比	25/3期 計画
不動産開発事業売上高	5,623	11,538	+105.2%	50,000
不動産開発事業総利益	1,308	2,765	+111.3%	8,000
(不動産開発事業総利益率)	23.3%	24.0%	+0.7p	16.0%
営業利益	389	1,425	+266.3%	2,000
(営業利益率)	6.9%	12.4%	+5.5p	4.0%

その他の事業	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前期比	25/3期 計画
その他の事業売上高	18,947	20,096	+6.1%	80,000
その他の事業総利益	7,406	7,612	+2.8%	34,000
(その他の事業総利益率)	39.1%	37.9%	△1.2p	42.5%
営業利益	2,862	3,113	+8.8%	20,000
(営業利益率)	15.1%	15.5%	+0.4p	25.0%

単体の損益 <25/3期>

(単位:百万円)	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前期比	25/3期 計画
売上高	107,441	128,221	+19.3%	530,000
建設事業	104,397	125,600	+20.3%	516,000
不動産事業等	3,044	2,621	△13.9%	14,000
売上総利益	23,795	33,336	+40.1%	134,000
建設事業	22,192	32,127	+44.8%	129,000
不動産事業等	1,603	1,209	△24.6%	5,000
販管費	26,263	26,556	+1.1%	-
営業利益	△2,468	6,780	-	-
経常利益	47,527	56,028	+17.9%	70,000
当期純利益	47,479	53,117	11.9%	60,000

不動産賃貸事業 売上構成 <25/3期>

	23/3期 1Q		24/3期 1Q		25/3期 1Q			25/3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	246,095	(89.5%)	251,791	(90.3%)	257,171	(89.5%)	+2.1%	1,038,700
営繕工事	10,685	(3.9%)	7,590	(2.7%)	8,351	(2.9%)	+10.0%	30,000
不動産仲介	5,695	(2.1%)	5,372	(1.9%)	5,369	(1.9%)	△0.0%	22,000
家賃保証事業	4,693	(1.7%)	4,854	(1.7%)	5,087	(1.8%)	+4.8%	20,700
電力事業	2,313	(0.8%)	2,718	(1.0%)	2,667	(0.9%)	△1.9%	10,800
賃貸事業※2	1,701	(0.6%)	1,747	(0.6%)	1,348	(0.5%)	△22.9%	5,800
その他	3,796	(1.4%)	5,155	(1.8%)	7,471	(2.6%)	+44.9%	32,000
合計	274,981	(100.0%)	279,230	(100.0%)	287,467	(100.0%)	+2.9%	1,160,000

※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） <25/3期>

	建設事業											
	大東建設				大東スチール				シマ			
(単位:百万円)	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前期比	25/3 計画	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画
売上高	1,149	3,572	+210.8%	18,000	1,494	2,094	+40.1%	9,000	-	1,478	-	12,000
売上総利益	33	142	+330.3%	800	77	105	+36.3%	300	-	76	-	800
販管費	31	72	+132.2%	400	25	27	+8.0%	100	-	123	-	600
営業利益	2	70	+3400.0%	400	52	78	+50.0%	200	-	△47	-	200
経常利益	14	103	+635.7%	500	52	78	+50.0%	200	-	△45	-	200
当期純利益	8	70	+775.0%	400	26	51	+96.1%	100	-	△35	-	100

主要子会社の損益（不動産賃貸事業①） <25/3期>

不動産賃貸事業								
	大東建託パートナーズ				大東建託リーシング			
(単位：百万円)	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画
売上高	266,949	274,591	+2.8%	1,105,900	6,428	7,857	+22.2%	32,900
売上総利益	25,999	26,197	+0.7%	92,100	2,608	2,789	+6.9%	12,800
販管費	6,556	7,399	+12.9%	34,000	2,356	2,647	+12.4%	11,300
営業利益	19,442	18,798	△3.4%	58,000	251	142	△43.4%	1,500
経常利益	19,767	19,170	△3.1%	58,800	282	176	△37.6%	2,400
当期純利益	14,063	13,476	△4.3%	40,700	208	110	△47.1%	1,500

主要子会社の損益（不動産賃貸事業②） <25/3期>

不動産賃貸事業								
	ハウスリーブ				ハウスコムグループ			
(単位：百万円)	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画
売上高	4,854	5,087	+4.8%	20,700	3,223	3,423	+6.2%	14,001
売上総利益	4,622	4,741	+2.6%	20,000	2,773	2,857	+3.0%	-
販管費	1,126	1,159	+2.9%	4,900	2,830	2,859	+1.0%	-
営業利益	3,496	3,582	+2.5%	15,000	△57	△2	-	560
経常利益	3,500	3,586	+2.5%	15,000	△56	3	-	744
当期純利益	2,429	2,488	+2.4%	10,400	△51	△9	-	498

主要子会社の損益（不動産開発事業） <25/3期>

不動産開発事業								
	インヴァランス				大東建託アセットソリューション			
(単位:百万円)	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画
売上高	4,750	8,430	+77.5%	28,900	180	2,552	+1,317.7%	17,000
売上総利益	1,114	1,902	+70.7%	4,900	50	625	+1,150.0%	2,300
販管費	704	853	+21.2%	3,400	36	143	+297.2%	1,400
営業利益	410	1,048	+155.7%	1,400	14	482	+3,342.8%	800
経常利益	403	1,021	+153.3%	1,300	10	471	+4,610.0%	800
当期純利益	217	704	+224.4%	900	6	310	+5,066.6%	500

主要子会社の損益（金融事業） <25/3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)	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画
売上高	582	598	+2.7%	2,200	1,504	1,670	+11.0%	6,300	4,125	4,716	+14.3%	19,200
売上総利益	449	445	△0.8%	1,600	630	697	+10.6%	2,800	△209	593	—	2,300
販管費	78	65	△16.6%	200	441	492	+11.6%	2,000	8	10	+23.4%	0
営業利益	370	379	+2.4%	1,300	189	205	+8.5%	800	△217	583	—	2,300
経常利益	378	387	+2.4%	1,400	189	205	+8.5%	800	△217	584	—	2,300
当期純利益	261	269	+3.1%	900	129	153	+18.6%	600	△217	584	—	2,300

主要子会社の損益（その他の事業①） <25/3期>

その他の事業（エネルギー事業、介護・保育事業）

	ガスパルグループ				ケアパートナー			
	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画
(単位:百万円)								
売上高	9,672	9,699	+0.3%	40,500	3,914	3,994	+2.0%	16,500
売上総利益	4,596	4,418	△3.9%	20,100	347	287	△17.2%	1,300
販管費	2,437	2,457	+0.8%	10,100	262	301	+14.8%	1,200
営業利益	2,159	1,961	△9.2%	10,000	84	△14	△116.6%	100
経常利益	1,942	1,762	△9.3%	9,100	80	△13	△116.2%	100
当期純利益	1,349	1,215	△9.9%	6,300	△20	△53	—	50

主要子会社の損益（その他の事業②） <25/3期>

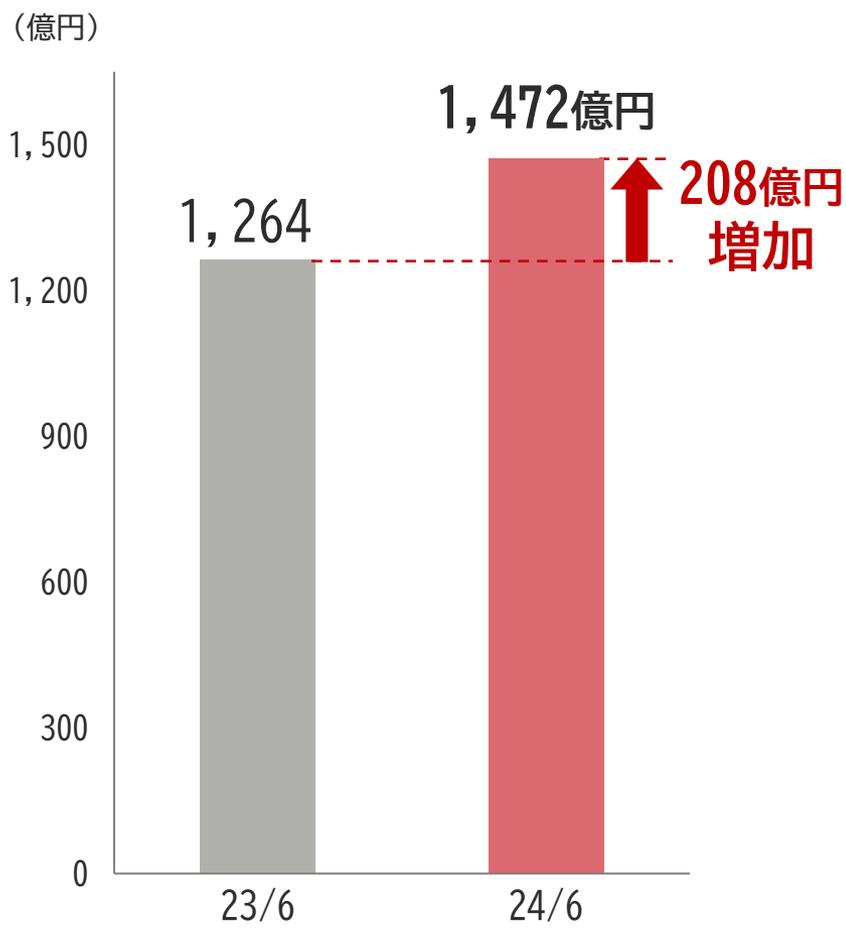
その他事業（海外事業）								
DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD.					DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) II SDN. BHD.			
(単位:百万円)	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年 同期比	25/3期 計画
売上高	704	874	+24.2%	3,600	1,134	1,335	+54.6%	5,400
売上総利益	303	424	+39.8%	1,700	521	636	+105.5%	2,600
販管費	265	331	+24.9%	1,300	376	427	+40.1%	1,700
営業利益	37	92	+44.8%	400	144	208	+43.9%	800
経常利益	△42	△222	—	△100	58	△101	△272.4%	200
当期純利益	△43	△223	—	△100	57	△116	△300.4%	200

■ 受注工事高

(単位:百万円)	23/3期 1Q	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前期同期比	25/3期 計画
居住用	123,608	113,644	130,034	+14.4%	558,500
賃貸住宅	122,719	113,055	129,436	+14.5%	556,400
戸建住宅	888	589	598	+1.6%	2,100
事業用	3,352	3,428	3,105	△9.4%	13,500
営繕工事等	8,662	9,391	14,156	+50.7%	48,000
合 計	135,623	126,464	147,296	+16.5%	620,000

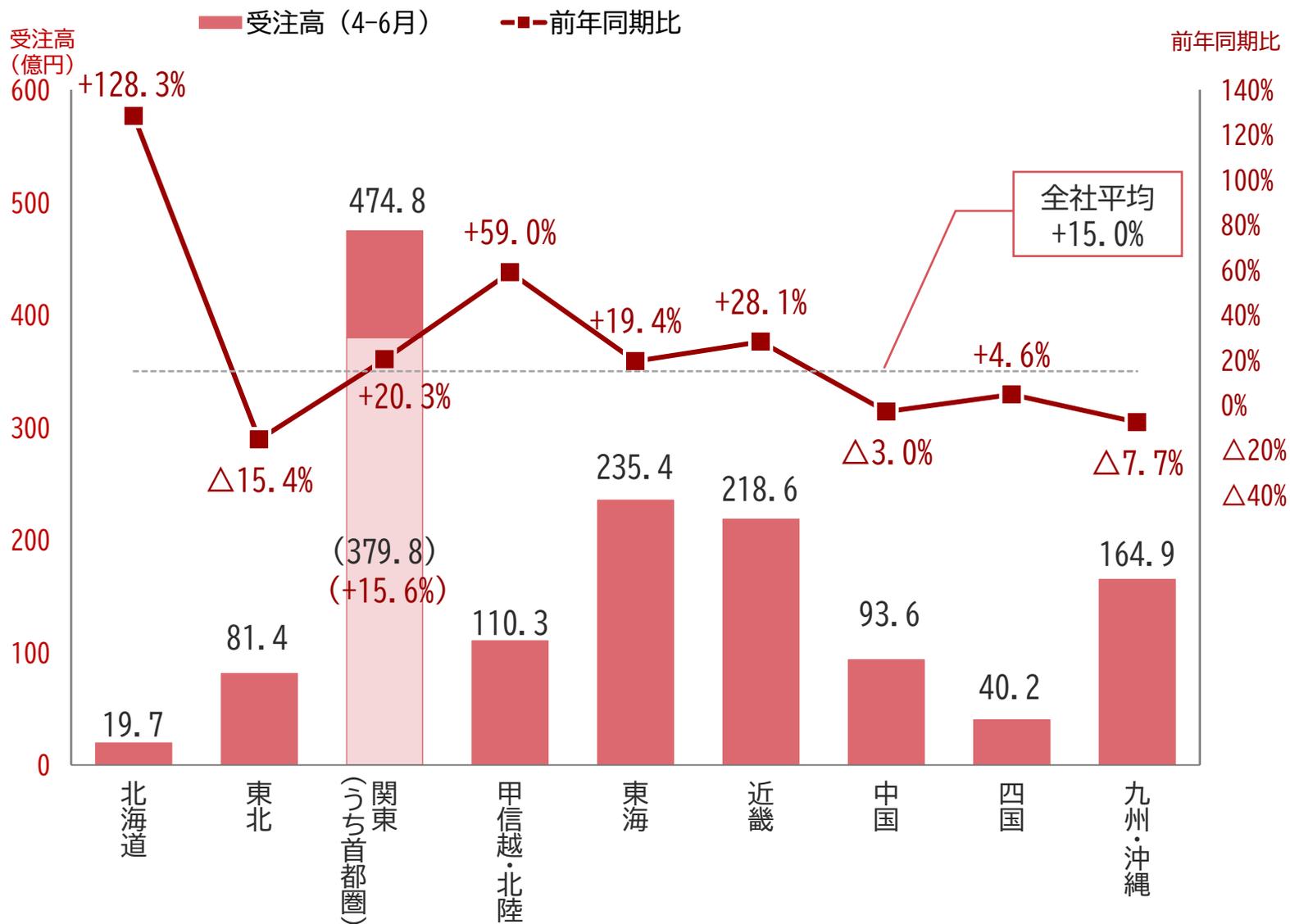
■ 完成工事高

(単位:百万円)	23/3期 1Q	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前期期比	25/3期 計画
居住用	91,125	100,830	120,503	+19.5%	498,600
賃貸住宅	90,737	100,101	119,989	+19.9%	496,000
戸建住宅	387	729	514	△29.5%	2,600
事業用	2,579	1,682	3,795	+125.6%	15,400
営繕工事等	12,472	9,318	10,094	+8.3%	46,000
合 計	106,176	111,832	134,393	+20.2%	560,000



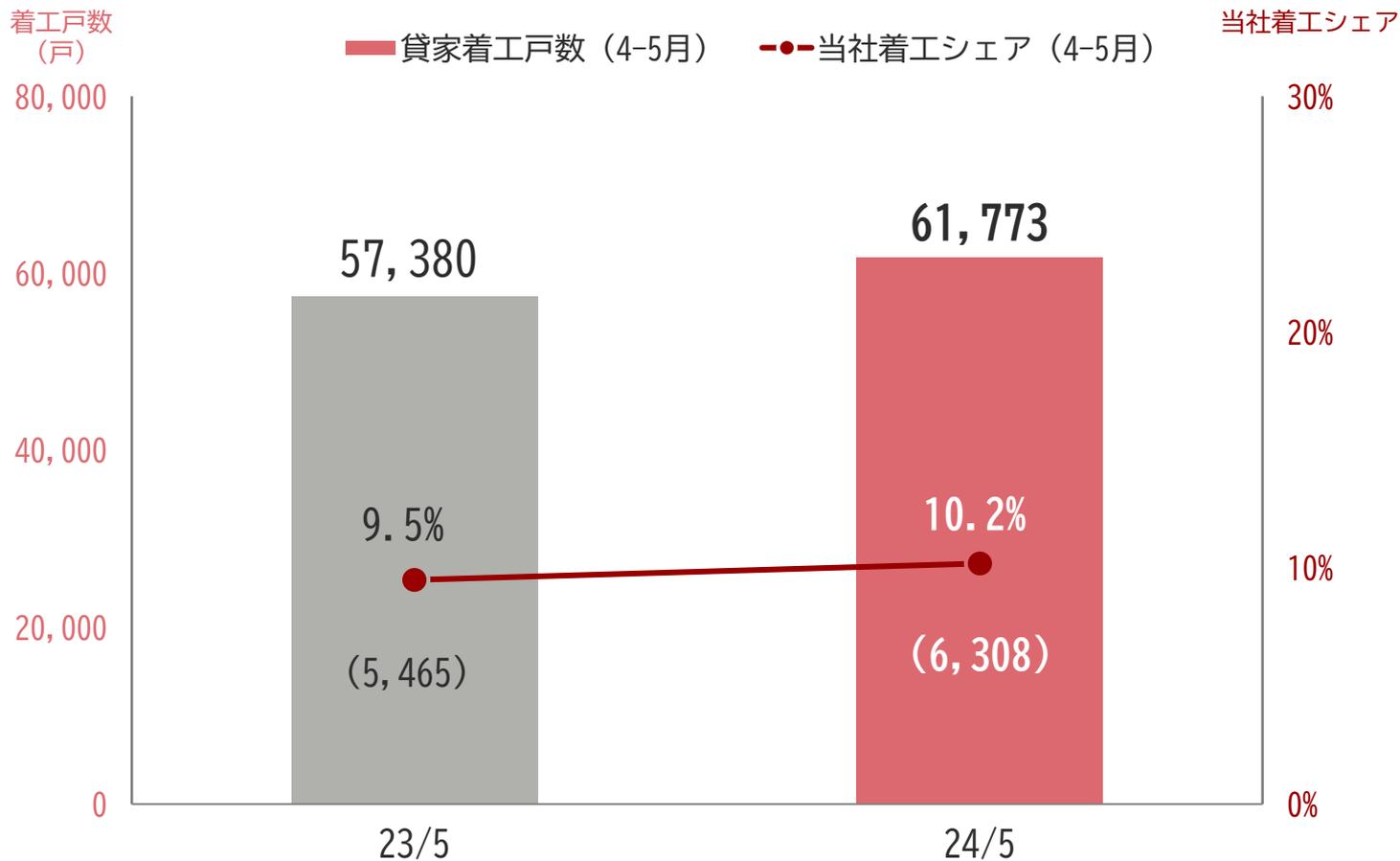
要因 内訳	
① 件数による影響 (1,050件 → 1,093件)	+55億円
② 単価による影響 (1億2,937万円/件 → 1億3,840万円/件)	+98億円
③ キャンセルによる影響 (17.6% → 13.8%)	+34億円
④ 営繕契約等による影響 (176億円 → 195億円)	+19億円

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

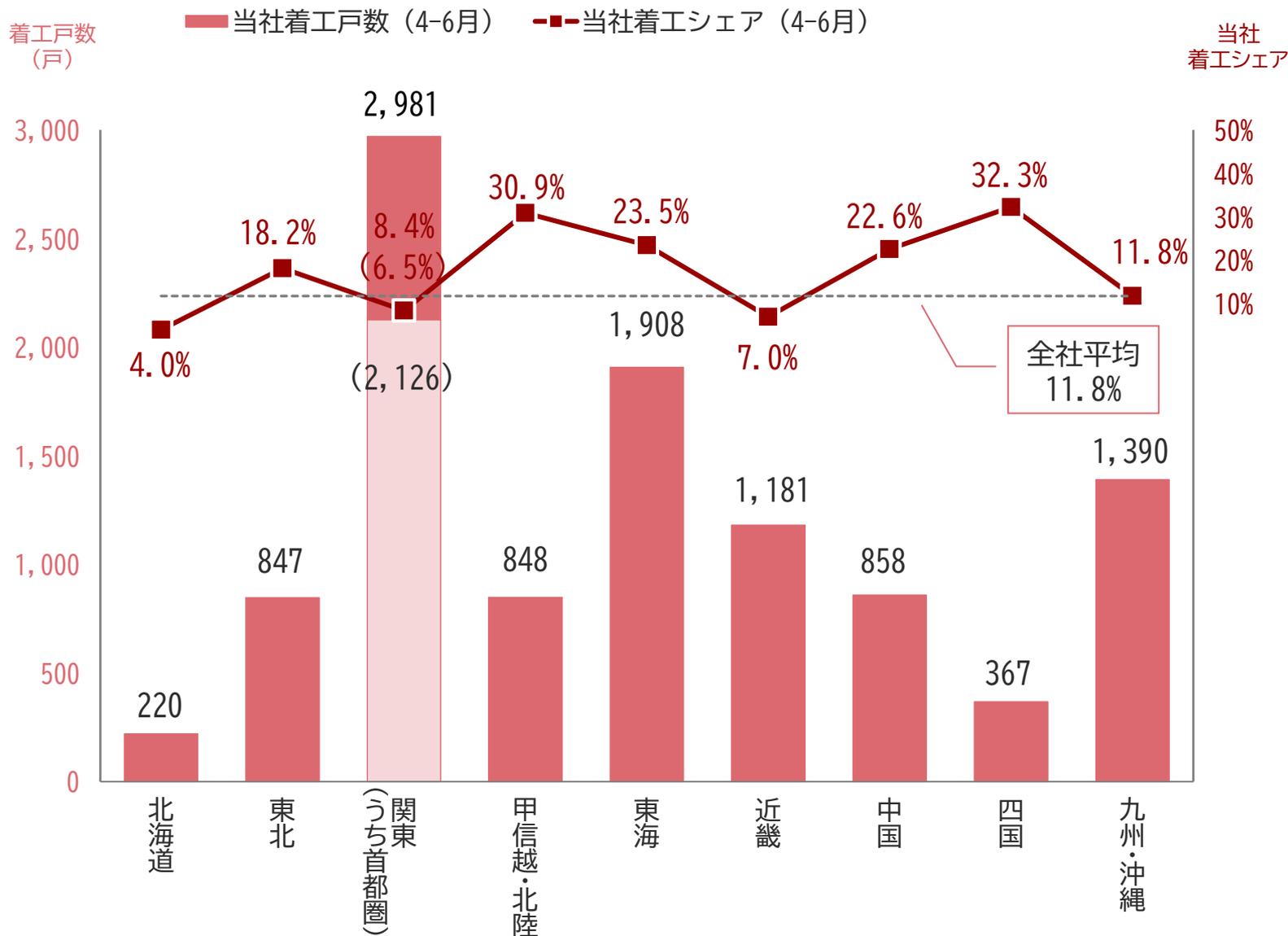
貸家着工戸数と当社着工シェアの推移



※ () の数値は当社着工戸数

〔国土交通省：住宅着工統計〕

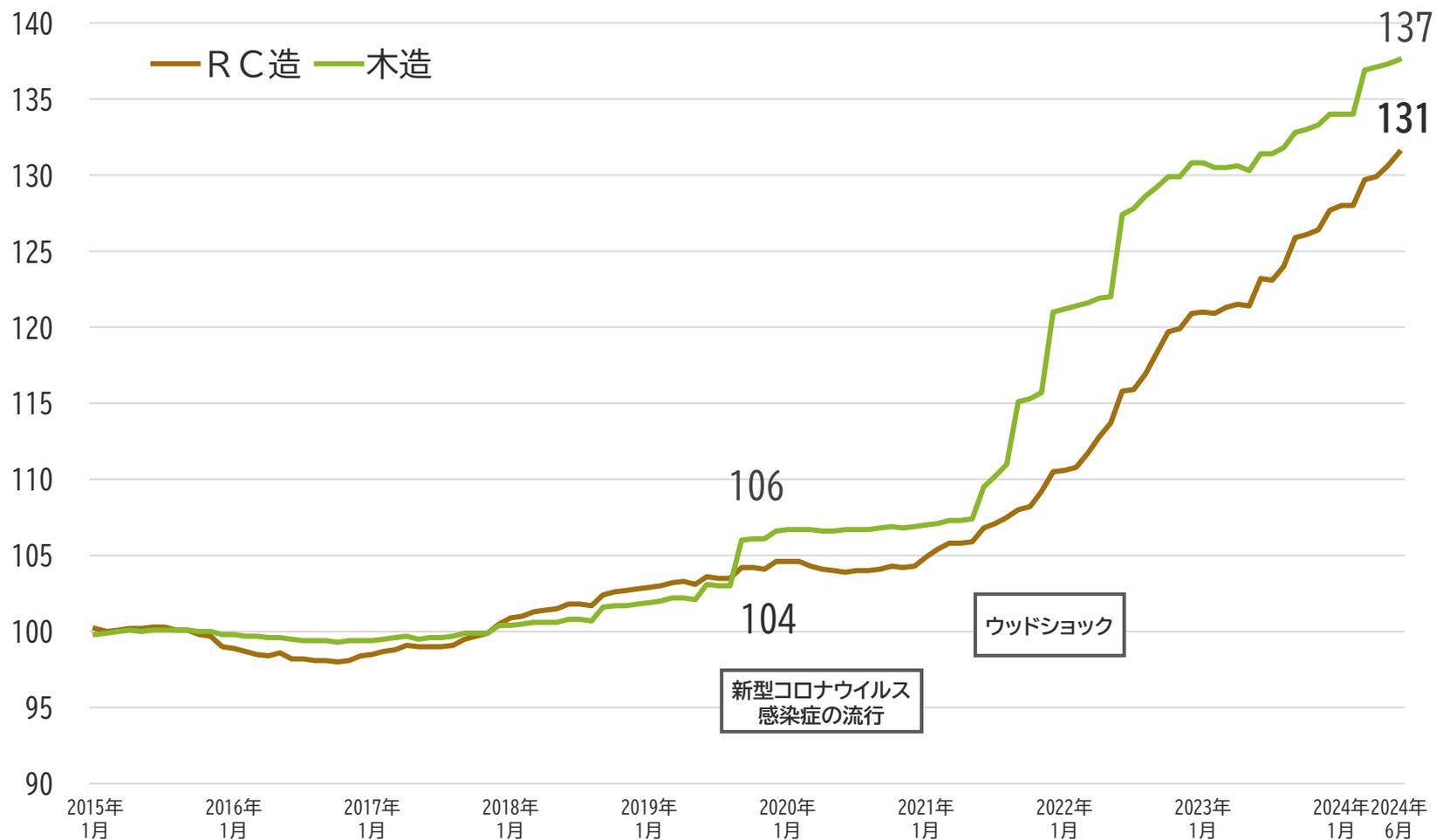
地域別の当社着工戸数と着工シェア



※首都圏…東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の1都3県

建築費標準指数（東京）推移

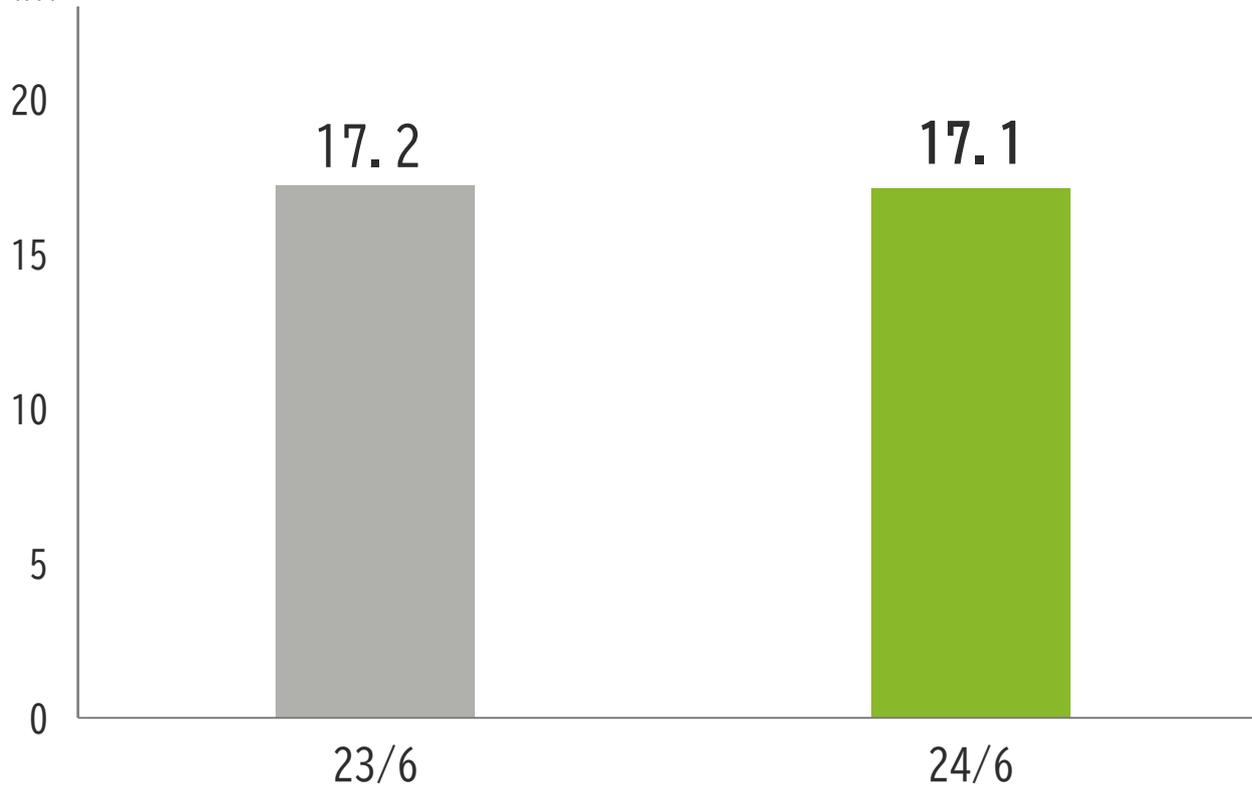
<2015年=100>



出典：一般財団法人 建設物価調査会「建設物価 建築費指数」

1人当たり入居者斡旋件数の推移

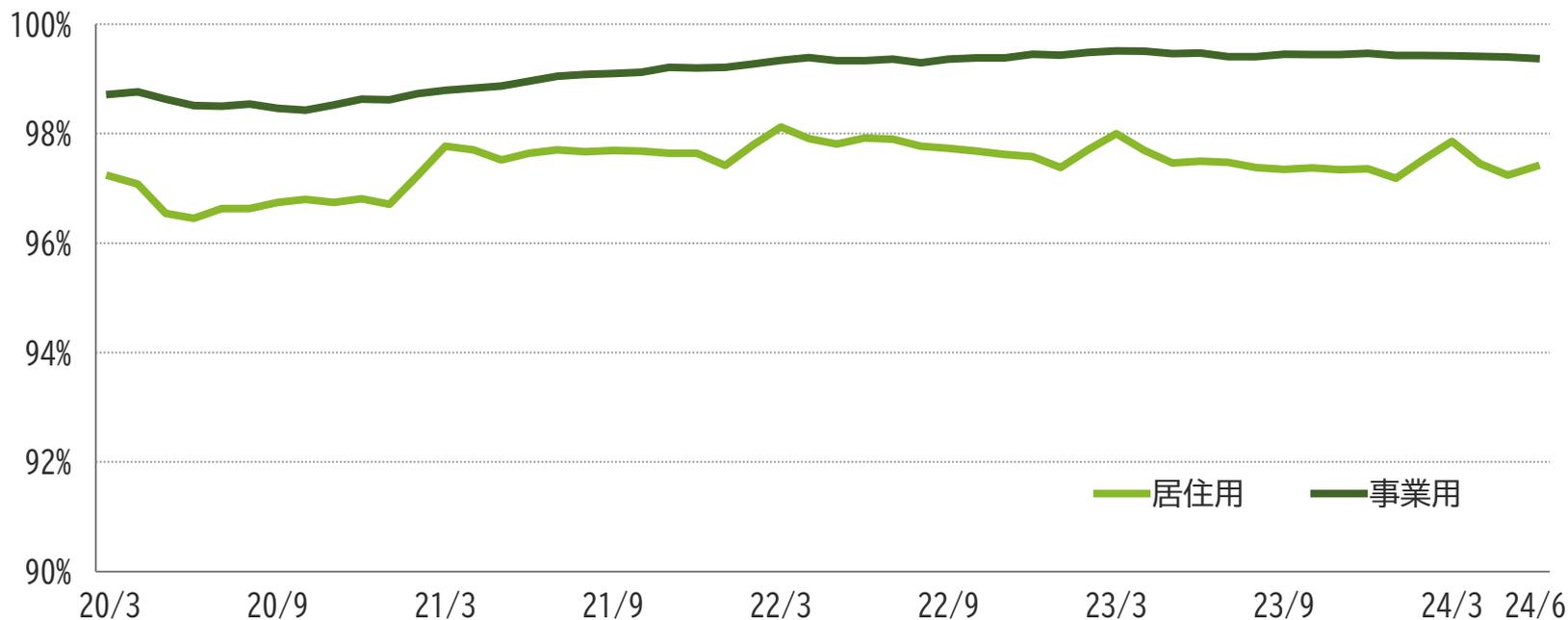
入居者斡旋件数/人・月
(件)



入居率（家賃ベース）の推移

家賃ベース入居率	20/6	21/6	22/6	23/6	24/6	前年同月比
居住用(%)	96.5%	97.6%	97.9%	97.5%	97.4%	△0.1p
事業用(%)	98.5%	99.0%	99.3%	99.5%	99.4%	△0.1p

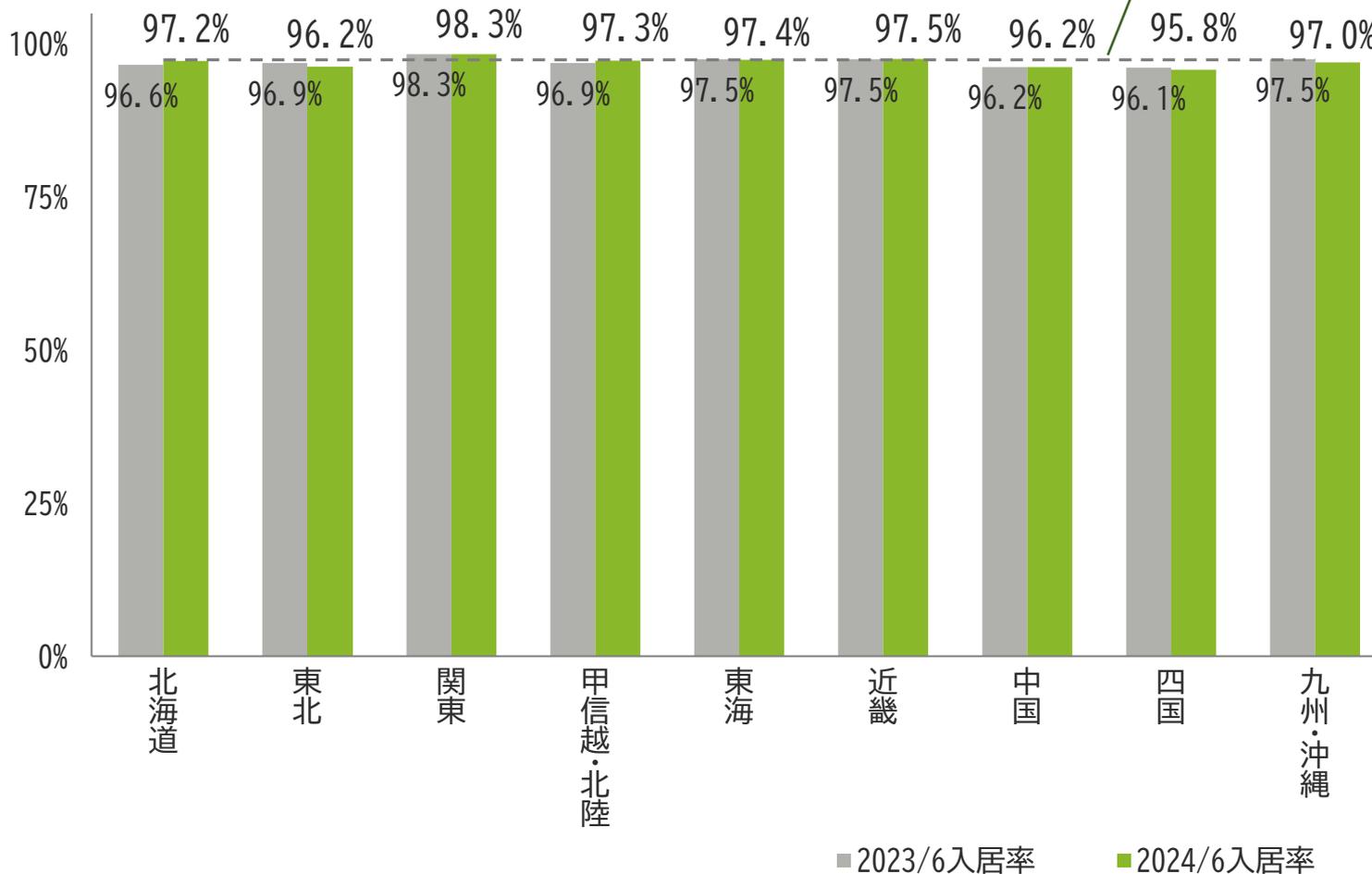
家賃ベース入居率



地域別家賃ベース入居率（6月：居住用）

全地域において高い入居率を維持

全社平均
97.4%

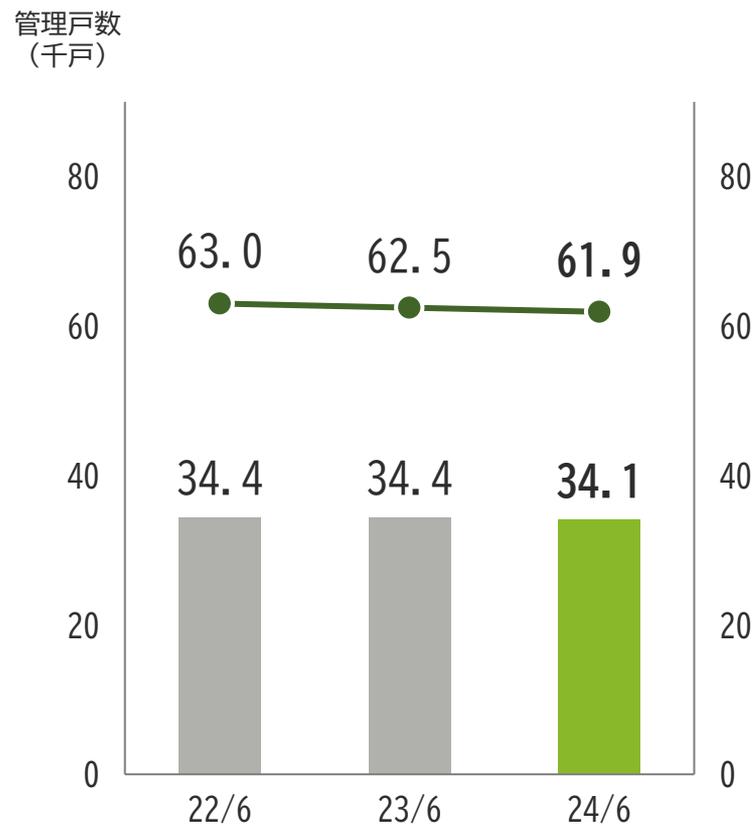
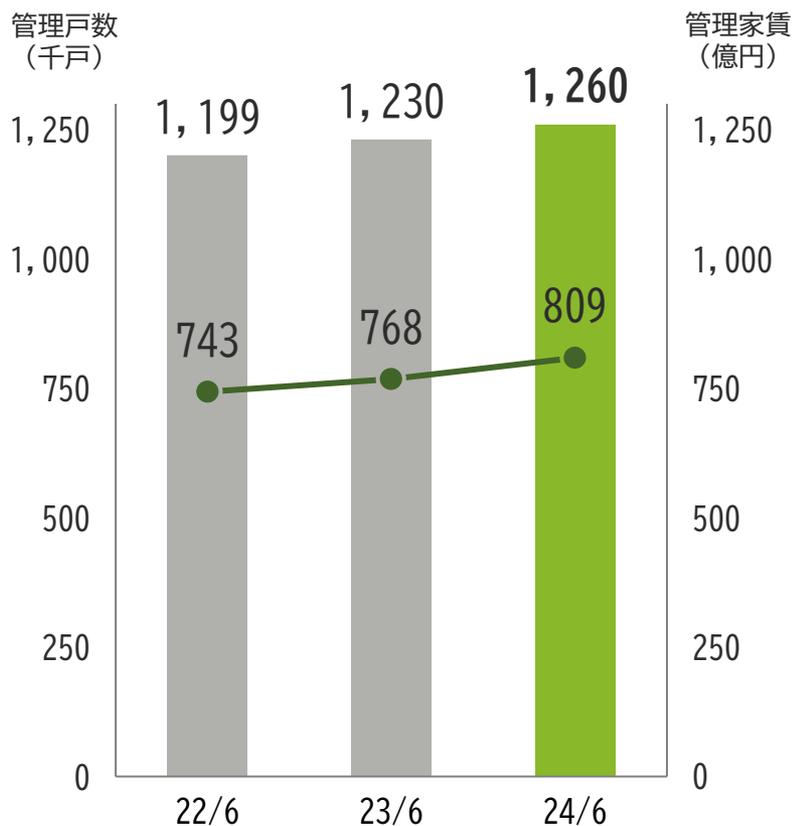


■ 居住用

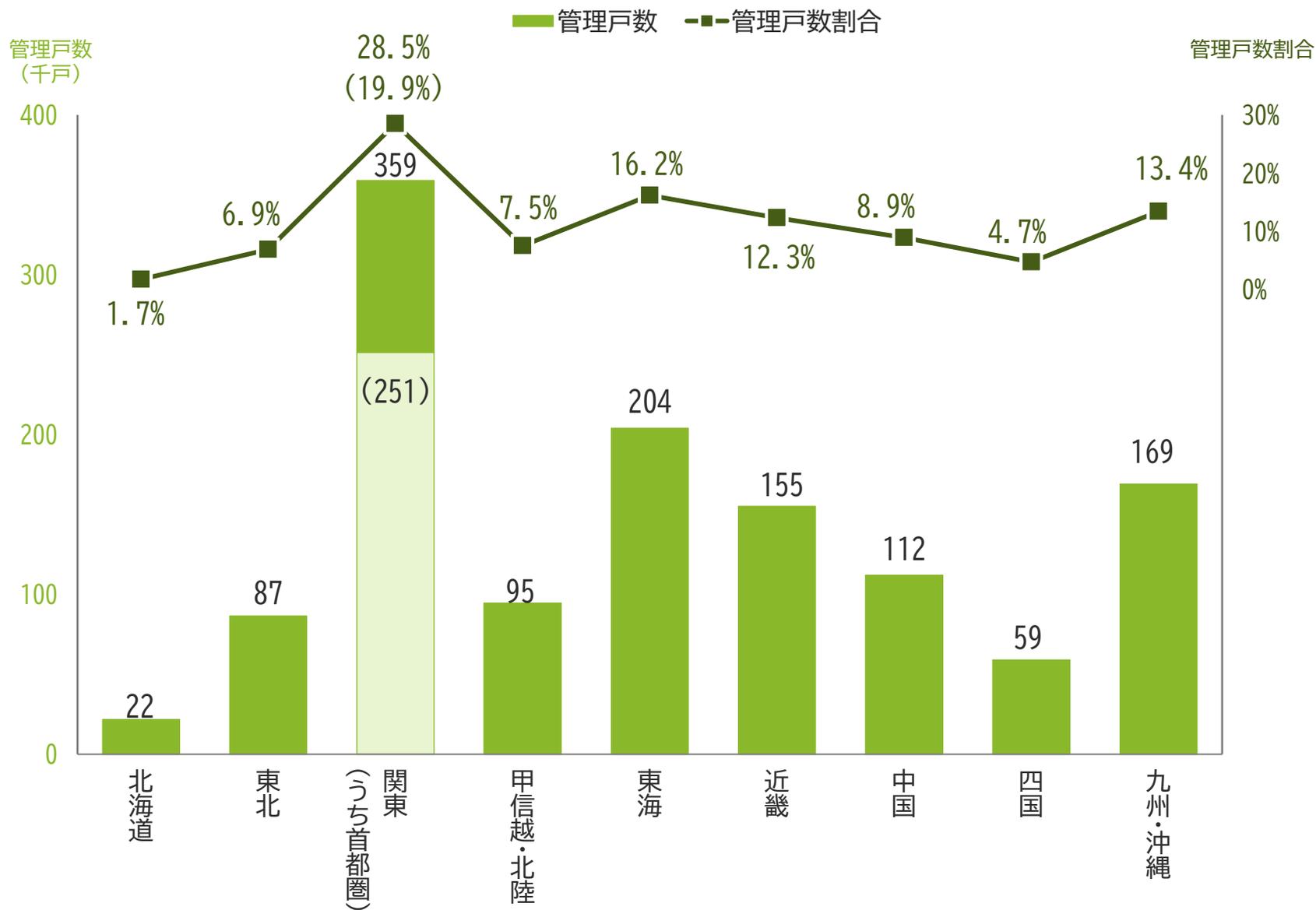
■ 事業用

■ 管理戸数 ● 管理家賃総額(月平均)

■ 管理戸数 ● 管理家賃総額(月平均)



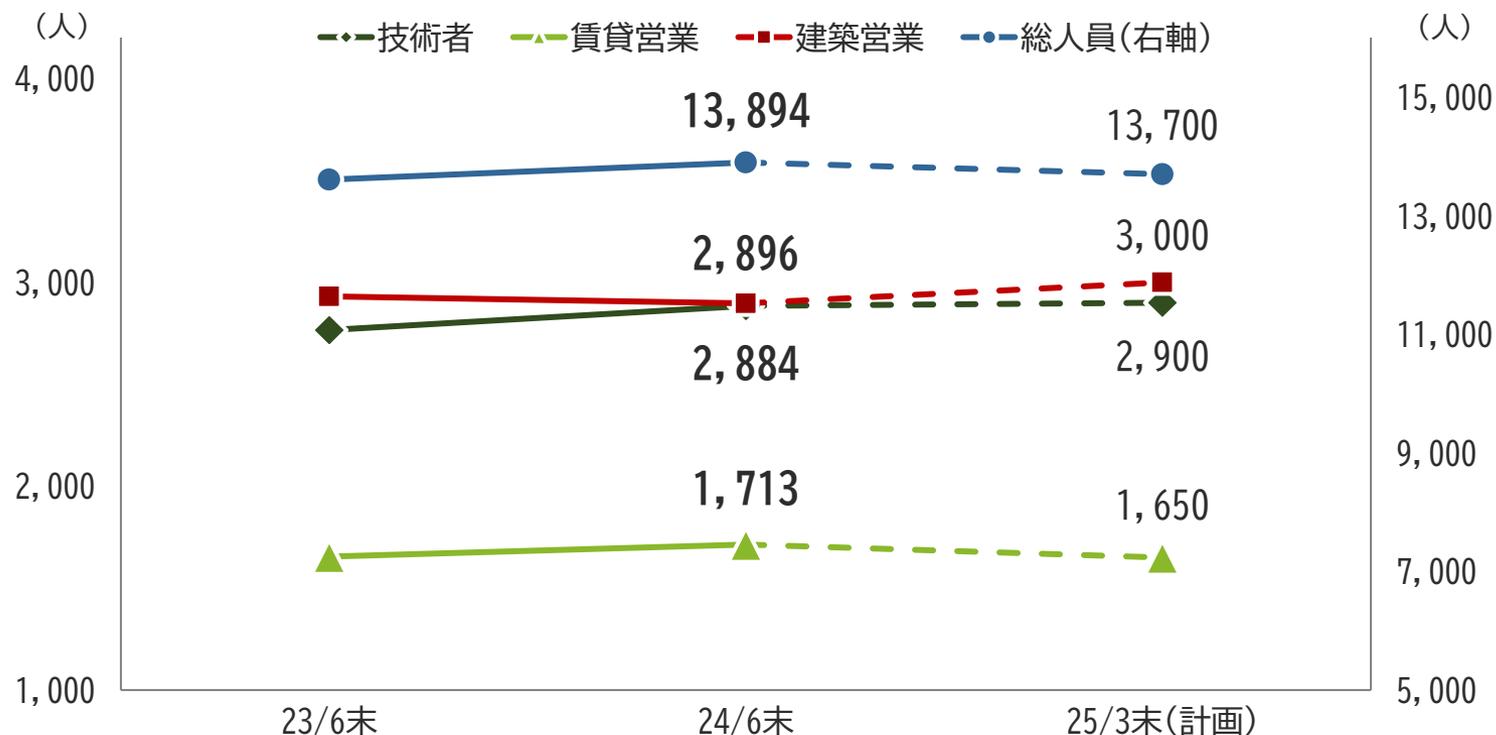
地域別管理戸数



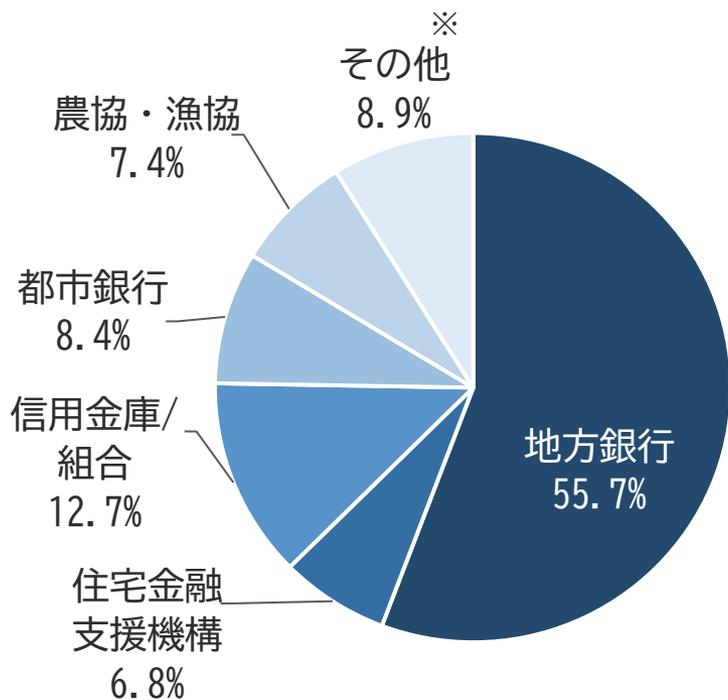
※首都圏…東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の1都3県

職種別社員数の推移（主要3社）

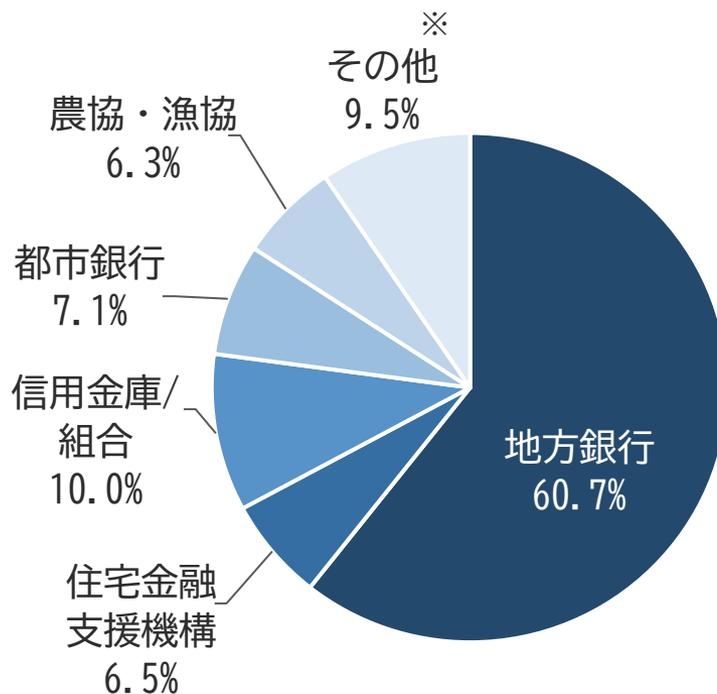
(単位:人)	23/6末	24/6末	増減	25/3末計画
総人員（主要3社）	13,610	13,894	+284	13,700
建築営業人員	2,931	2,896	▲35	3,000
技術者	2,766	2,884	+118	2,900
賃貸営業人員	1,654	1,713	+59	1,650



2024年3月期



2025年3月期 1Q



※その他…新形態銀行（ネット銀行など）、生保など

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、複製は禁じられております。