



**大東建託株式会社**

2025年3月期第1四半期 決算説明会

2024年7月31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]	2025 年 3 月期第 1 四半期 決算説明会		
[決算期]	2025 年度 第 1 四半期		
[日程]	2024 年 7 月 31 日		
[時間]	15:30 – 16:32		
[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、2025年3月期第1四半期決算説明会を始めさせていただきます。本日は、当社の会場で開催している決算説明会の様子をリモートで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いたしますので、聞き取りにくい内容等があれば、そちらをご確認ください。

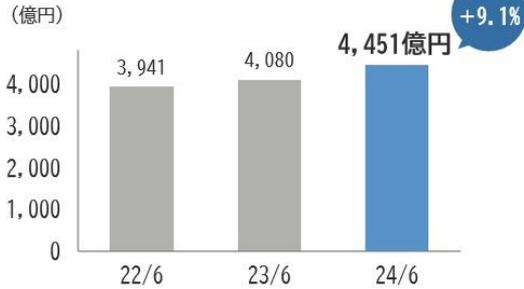
本日の予定ですが、取締役上席執行役員、管理本部長 CFO の岡本より、2025年3月期第1四半期の決算概要をご説明したのち、主要指標の実績以降を代表取締役社長執行役員 CEO の竹内よりご説明いたします。

その後、質疑応答に入らせていただきます。質問の受付方法については、質疑応答に入る際にご説明いたします。

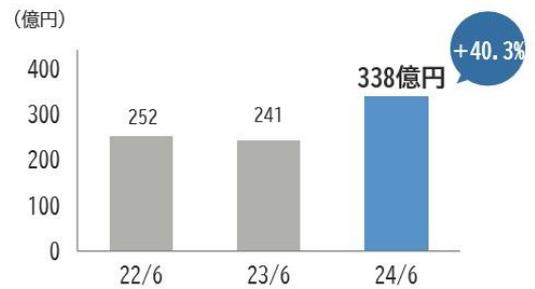
それでは早速、始めさせていただきます。岡本さん、よろしくお願いいたします。

**岡本：**皆さん、こんにちは。本日はご多用のところ、そして大変厳しい暑さの中、ご参加賜りましてありがとうございます。私から第1四半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。

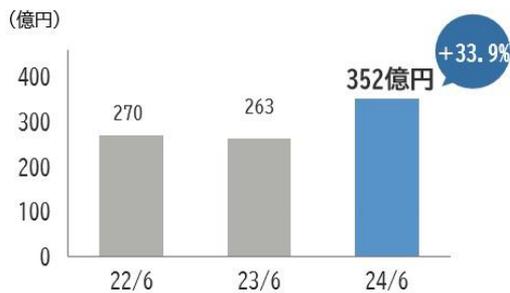
## ■ 売上高



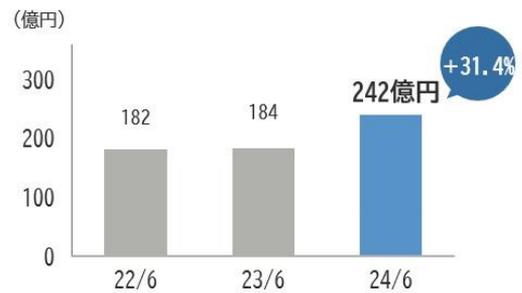
## ■ 営業利益



## ■ 経常利益



## ■ 親会社株主に帰属する四半期純利益

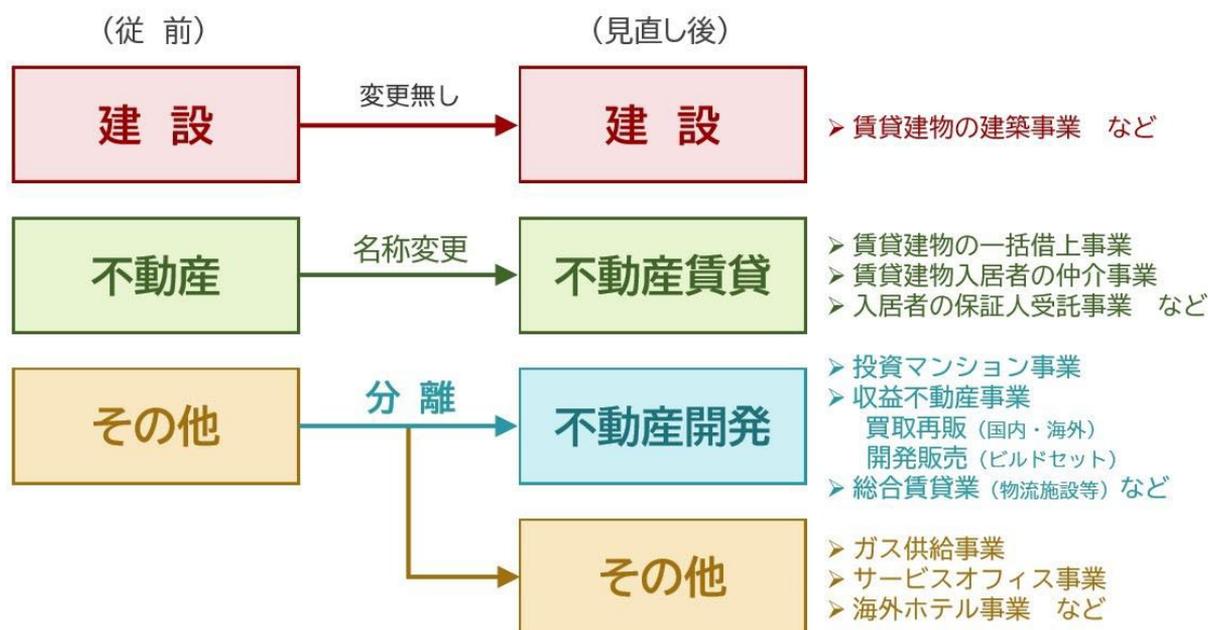


4 ページをご覧ください。当期の損益の状況についてご説明いたします。

売上高は前期比 9.1%増加の 4,451 億円、営業利益は前期比 40.3%増加の 338 億円、そして親会社株主に帰属する四半期純利益は前期比 31.4%増加の 242 億円となりました。

詳しくは、のちほどセグメント別にご説明をいたします。

## 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。

5 ページをご覧ください。

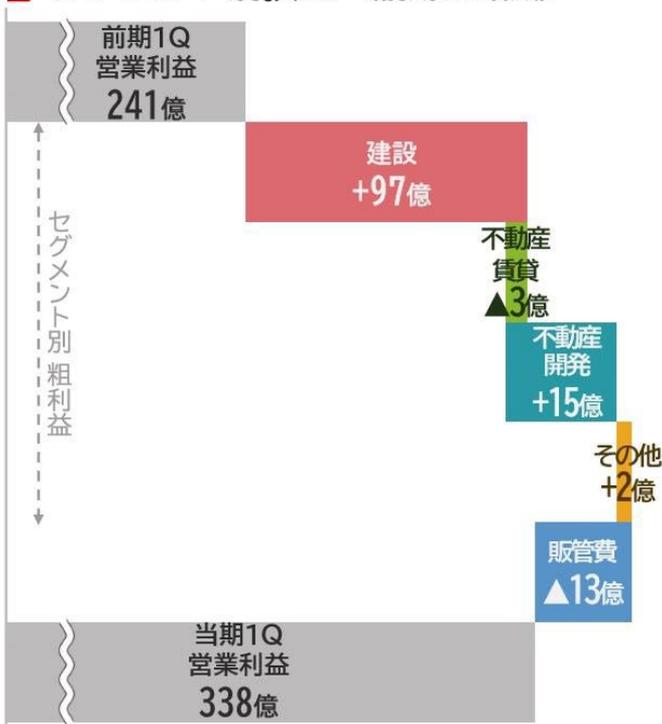
当期の第1四半期決算より、中期経営計画の注力分野であります不動産開発を、従来のその他のセグメントから分離をいたしまして独立したセグメントとしております。

その結果、見直し後は建設事業、不動産賃貸事業、不動産開発事業、その他の4区分へ変更しておりますことをご留意いただければと思います。

# 損益（営業利益増減要因）〈前期比〉

6

## ■ 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

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

6 ページをご覧ください。今期の営業利益は 338 億円となり、前期の 241 億円から 97 億円増加しました。

内訳は、建設事業におきましては着工平準化による完成工事高の増加、そして価格改定に伴う総利益率の改善により 97 億円の増加となりました。不動産賃貸事業では、管理物件が増加した一方で入居率が前期よりも若干低下したということで、3 億円の減少となりました。不動産開発事業では、新たな成長分野として資金や人材など経営資源を投入した結果、売上が拡大いたしまして 15 億円の増加となりました。その他の事業では、マレーシアホテルの稼働率改善などにより 2 億円の増加となっております。

販管費につきましては、前期の 6 月にインフレ手当を一時金として支給した反動によりまして、人件費は減少をいたしました。その一方でコロナが落ち着いたということもあり、イベントなどの販売促進費用が増加しましたので、全体としては 13 億円増加となりました。

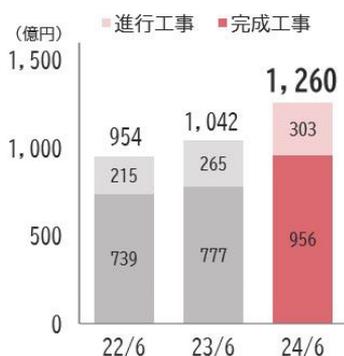
## セグメント別損益（建設①）

7

（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%）

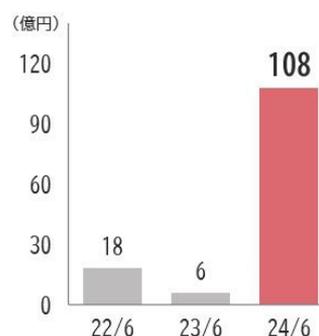
### ■ 完成工事高・進行基準



### ■ 完成工事総利益



### ■ 営業利益



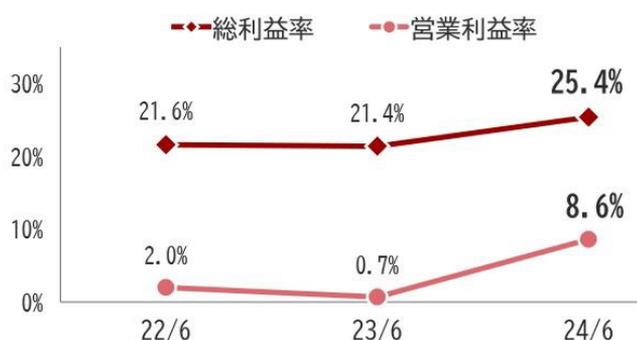
DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

7 ページをご覧ください。建設セグメントは、完成工事高が前期比 20.9%増加の 1,260 億円、営業利益は前期比 102 億円増加の 108 億円となりました。

	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

8 ページをご覧ください。総利益率は、前期との差で4.0ポイント上昇し25.4%となりました。

総利益率上昇の内訳は記載のとおりであります。2024年問題など建設資材や労務費など原価高騰が続いておりますが、一昨年より実施してきました価格改定に伴う効果と、輸入木材の価格が落ち着いたということで総利益率の改善が図れました。

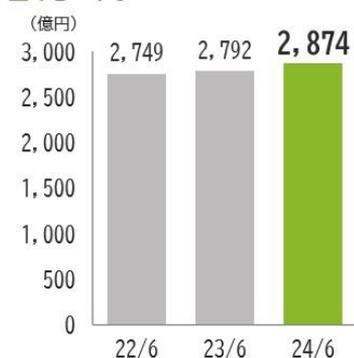
## セグメント別損益（不動産賃貸①）

9

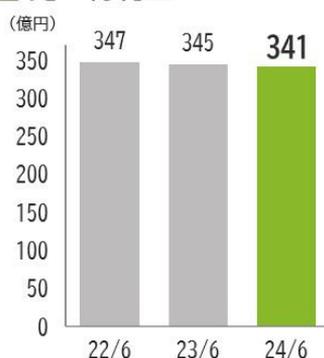
（単位：億円）

	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%）

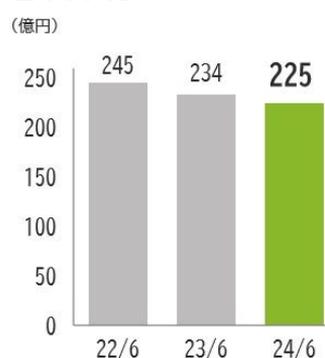
### ■ 売上高



### ■ 売上総利益



### ■ 営業利益

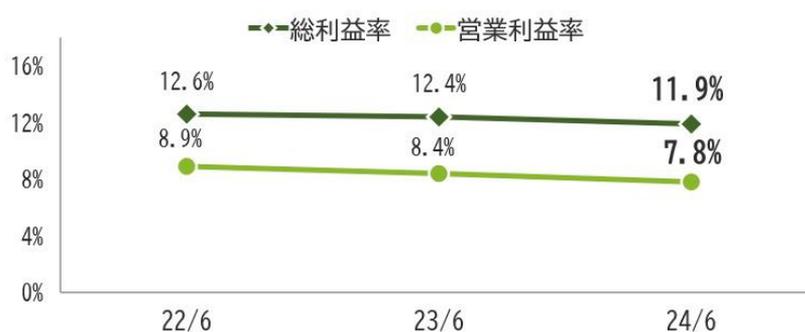


9 ページをご覧ください。不動産賃貸セグメント、こちらは従来の不動産セグメントです。

売上高が前期比 2.9%増加の 2,874 億円、営業利益は前期比 3.9%減少の 225 億円となりました。

	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



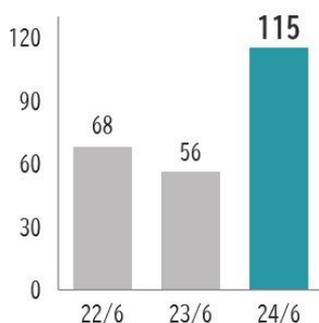
10 ページをご覧ください。総利益率、営業利益率は入居率の低下に伴いまして、前期比で 0.5 ポイント程度低下しておりますが、コロナの発生前の総利益率は 10%前後だったことと比べますと依然高い状況にあるということがございます。

（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%）

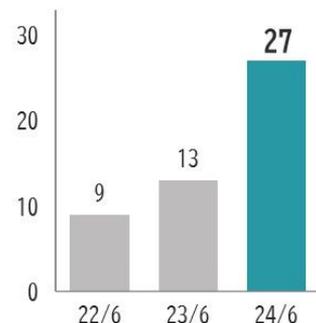
### ■ 売上高

（億円）



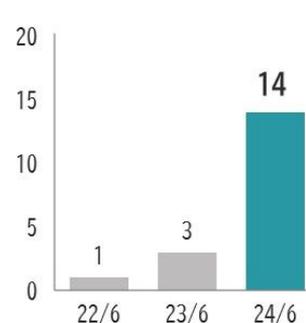
### ■ 売上総利益

（億円）



### ■ 営業利益

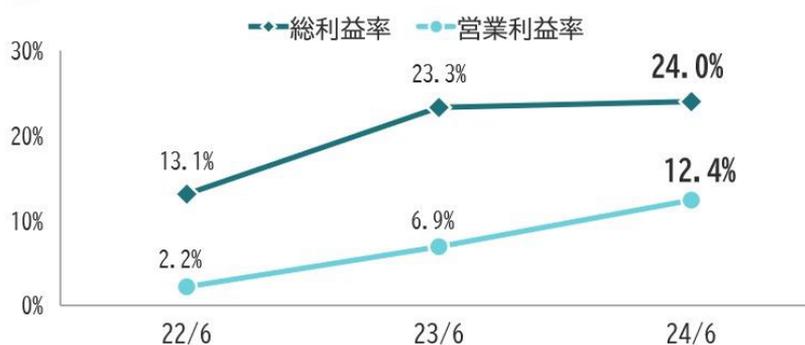
（億円）



11 ページをご覧ください。不動産開発セグメントは、昨年より本格的に開発に着手した物件が今期になりまして引き渡しとなったことから前期比で大きく増加し、売上高は前期比 105.2%増加、約 2 倍ということですが、115 億円、営業利益は前期比で 11 億円増加の 14 億円となりました。

	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

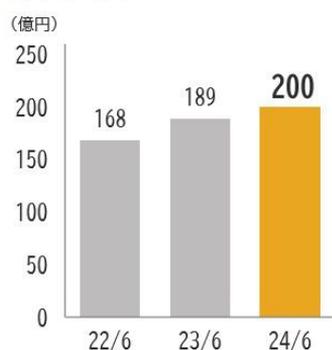


12 ページをご覧ください。不動産開発セグメントの総利益率は 24.0% となり、営業利益率は効率的な販売活動により 12.4% となりました。

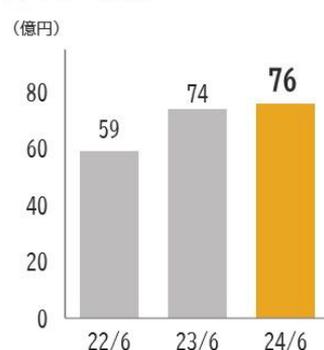
（単位：億円）

	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%）

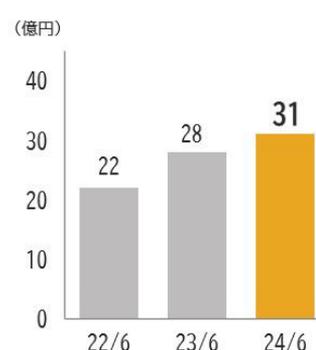
### ■ 売上高



### ■ 売上総利益



### ■ 営業利益



13 ページをご覧ください。こちらのその他セグメントにつきましては、前期、そして前々期の決算数値から、先ほどの不動産開発事業の数字を除外したもので表記をしております。

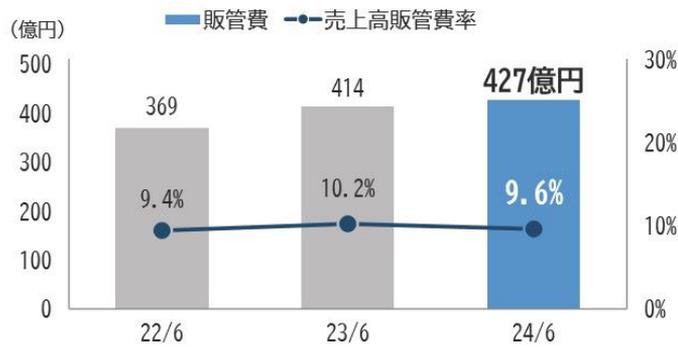
その他事業は、売上高が前期比 6.1%増加の 200 億円、営業利益が前期比 8.8%増加の 31 億円となりました。

(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

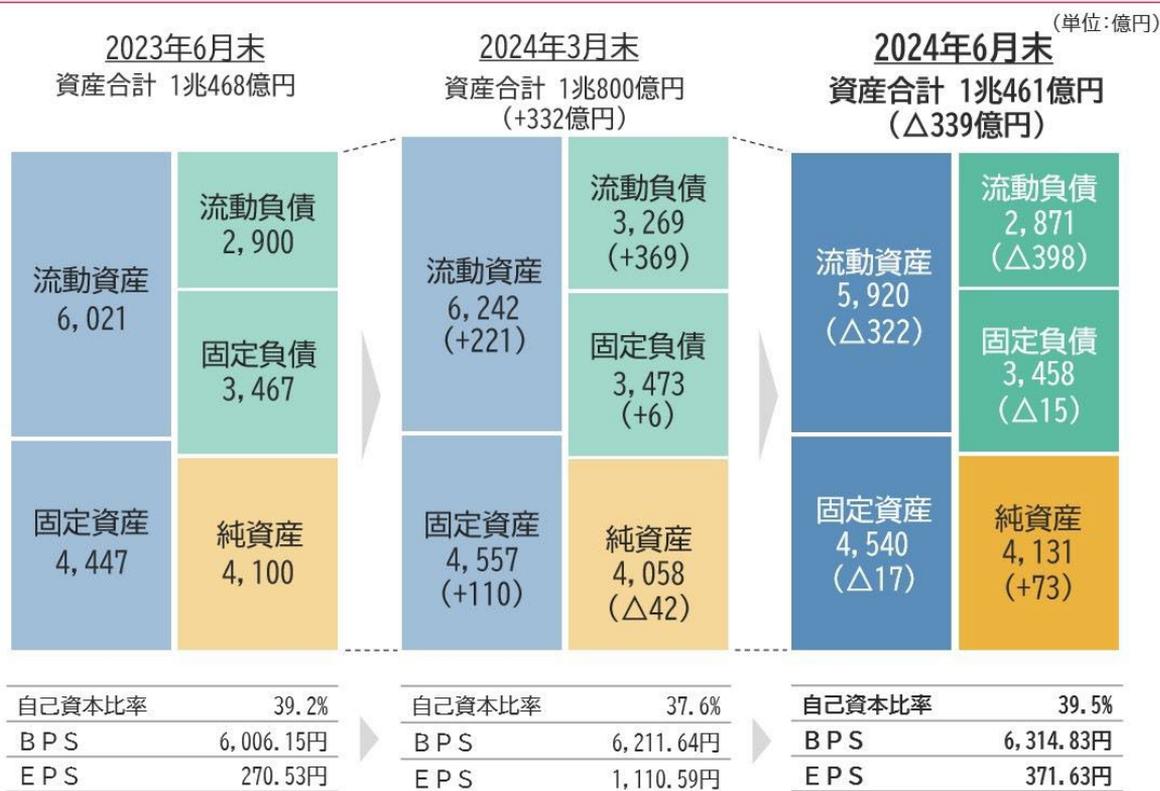
## ■ 販管費・売上高販管費率



### 前期差異+13億円 内訳

- ① 人件費  $\Delta 9.7$ 億円  
(前期インル手当一時金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)

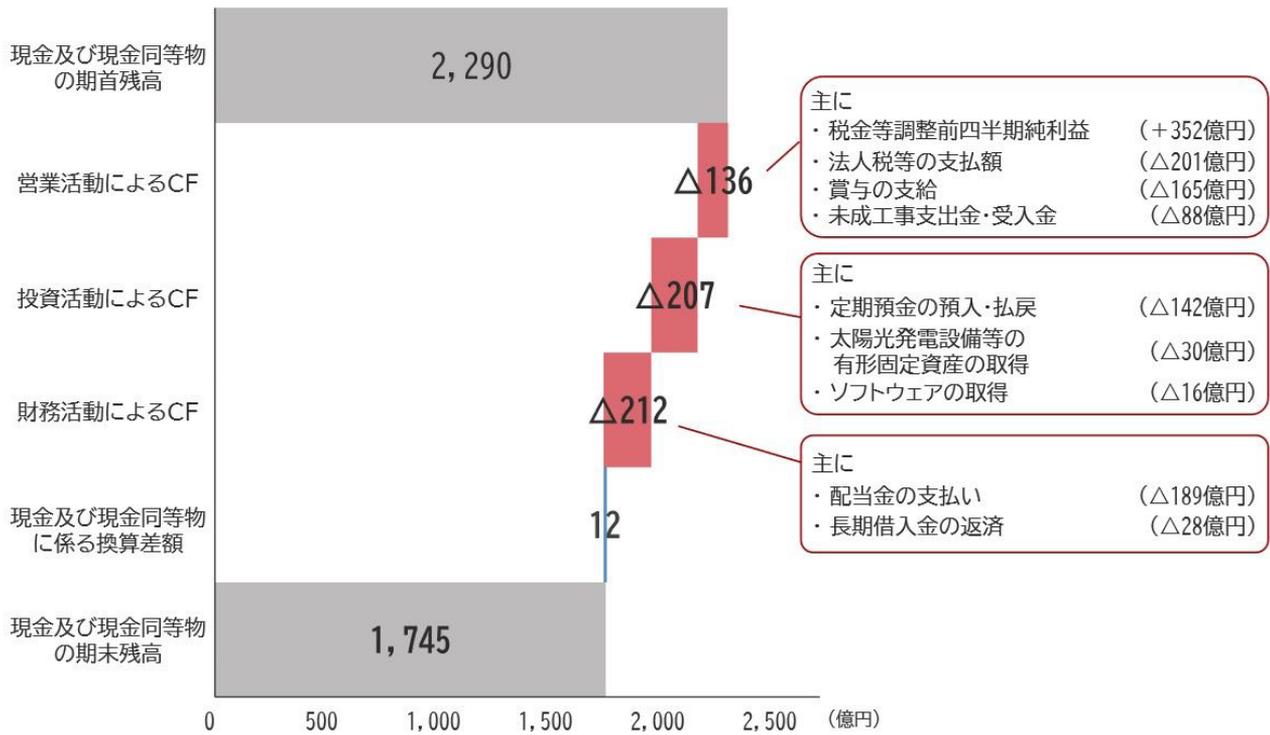
14 ページをご覧ください。販管費は、前期比 13 億円増加の 427 億円となりました。売上高販管費率は、前期比 0.6 ポイント低下の 9.6%となりました。



※BPS: 1株当たり純資産  
 ※EPS: 1株当たり四半期(当期)純利益

15 ページをご覧ください。財務状況です。

連結貸借対照表は、記載のとおり大きな増減はございません。昨年11月に実施した自己株式の取得によりまして、BPS、1株当たり純資産、あるいはEPS、1株当たり利益はいずれも改善しております。



16 ページをご覧ください。最後になりますが、連結キャッシュフローです。

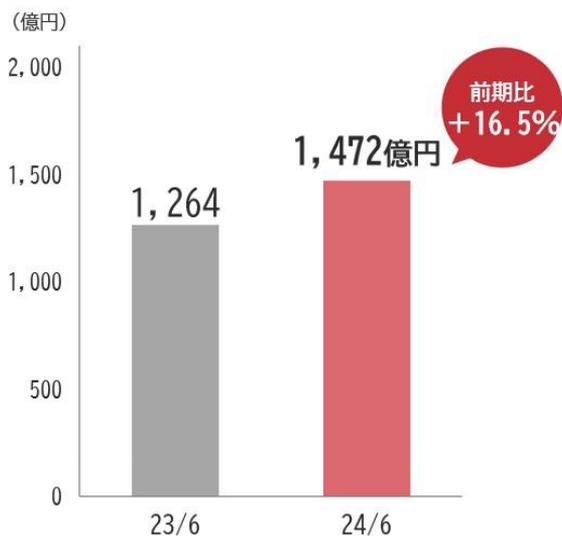
増減要因につきまして、こちらはスライドに記載のとおりでございます。

以上、第1四半期決算の概況となります。では竹内さん、よろしくお願いいたします。

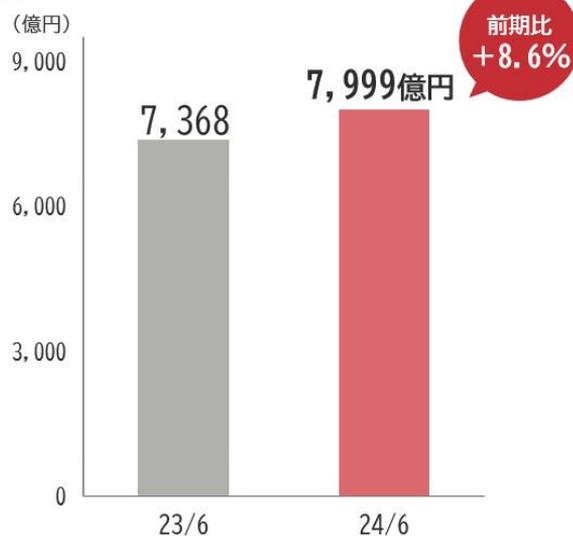
受注高 1,472億円（前期比 +16.5%）

受注工事残高 7,999億円（前期比 +8.6%）

## ■ 受注高



## ■ 受注工事残高



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

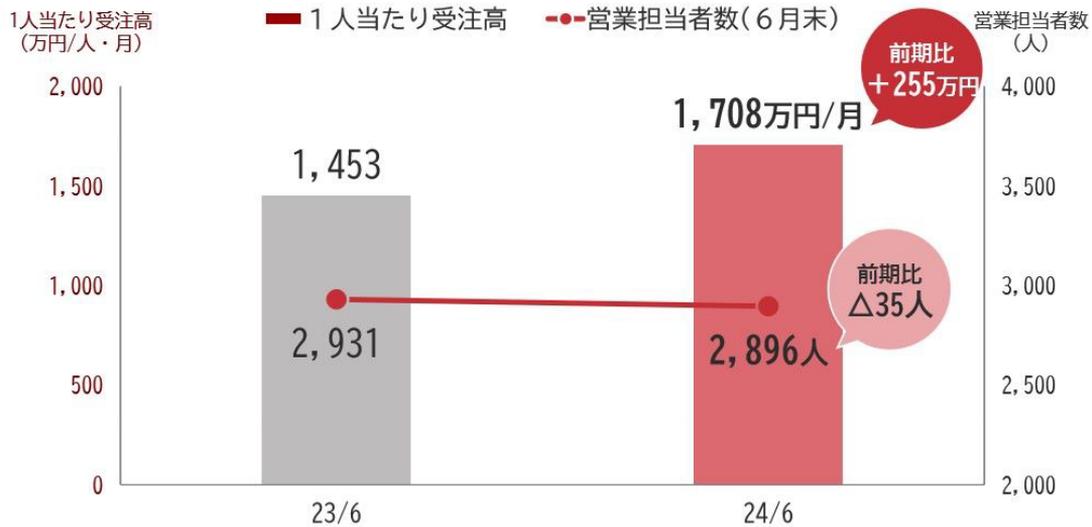
竹内：それでは主要指標の実績につきまして、竹内よりご説明させていただきます。本日は大変お暑い中、ありがとうございます。

18 ページをご覧ください。初めに当期の受注高でございますが、足元の若干金利上昇が見られますが影響はまだそれほど大きくなく、前期比 16.5%増加の 1,472 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いては前期比 8.6%増加の 7,999 億円となりました。

1人あたり受注高 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 Δ35人）

## ■ 受注効率（1人あたり受注高・営業担当者数）



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

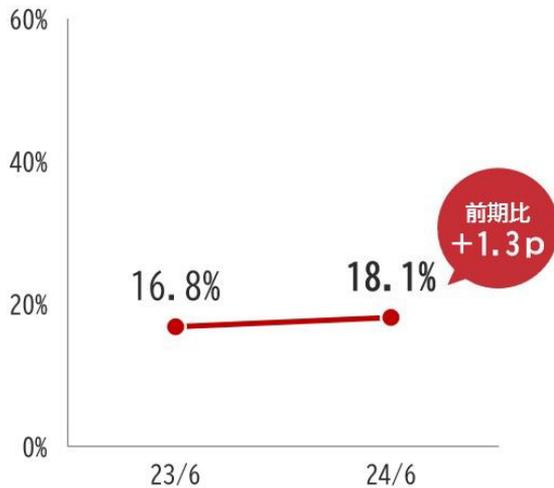
© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

19 ページをご覧ください。6月末の営業担当の数でございますが、前期比 35 人減少しまして、2,896 人となりました。引き続き 3,000 名に向けて採用活動を行ってまいります。また営業担当者 1 人当たりの受注高は、前期比 255 万円増加の 1,708 万円となりました。

中層比率 18.1%（前期比 +1.3p）

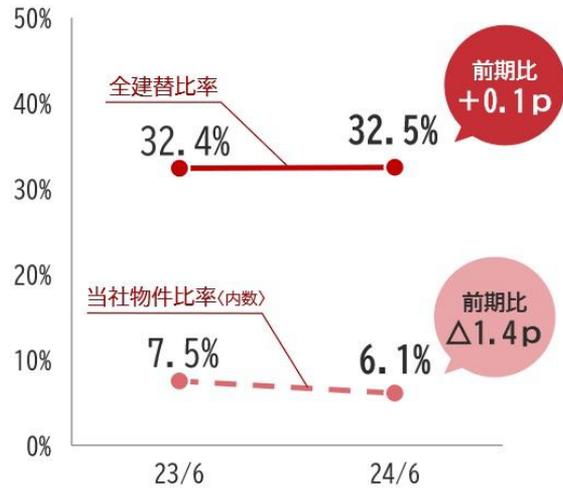
建替比率 32.5%（前期比 +0.1p）

## ■ 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



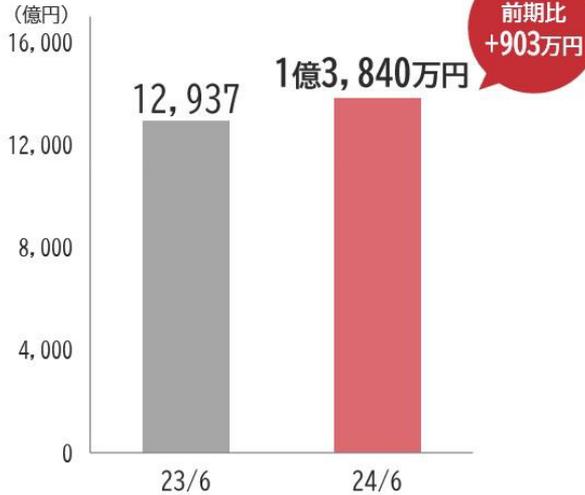
※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数  
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

20 ページをご覧ください。今まで ZEH 商品は主に 2 階建てを中心に販売をしてまいりましたが、3 階建ての ZEH 商品を開発、改良させていただきまして、販売促進を行ったことで中層比率におきましては、前期比 1.3% 上昇いたしまして 18.1% となりました。また建替比率におきましては、前期比 0.1 ポイント 上昇し 32.5% となりました。

受注単価 1億3,840万円（前期比 +903万円）

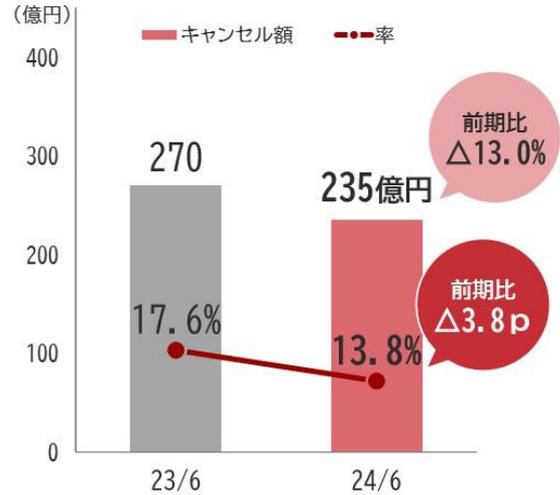
キャンセル率 13.8%（前期比 Δ3.8p）

## ■ 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



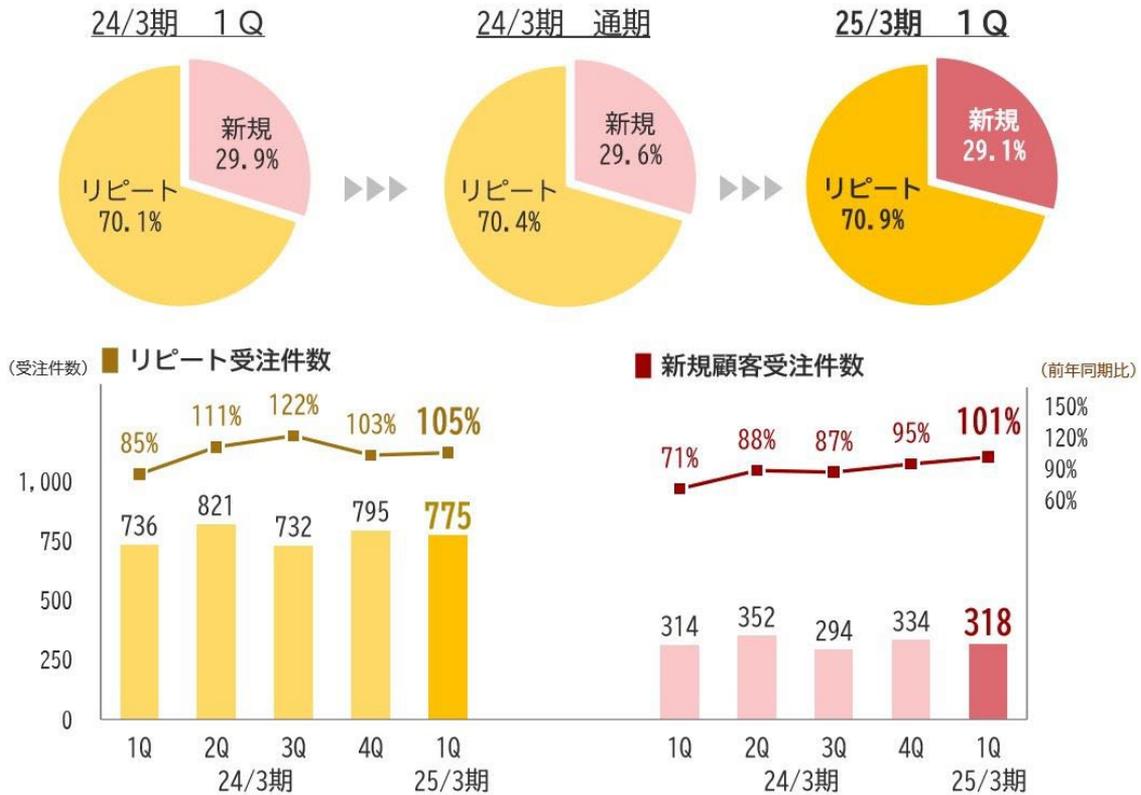
※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額  
受注額-新規受注金額-キャンセル金額

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

21 ページをご覧ください。受注単価とキャンセル率についての状況でございます。

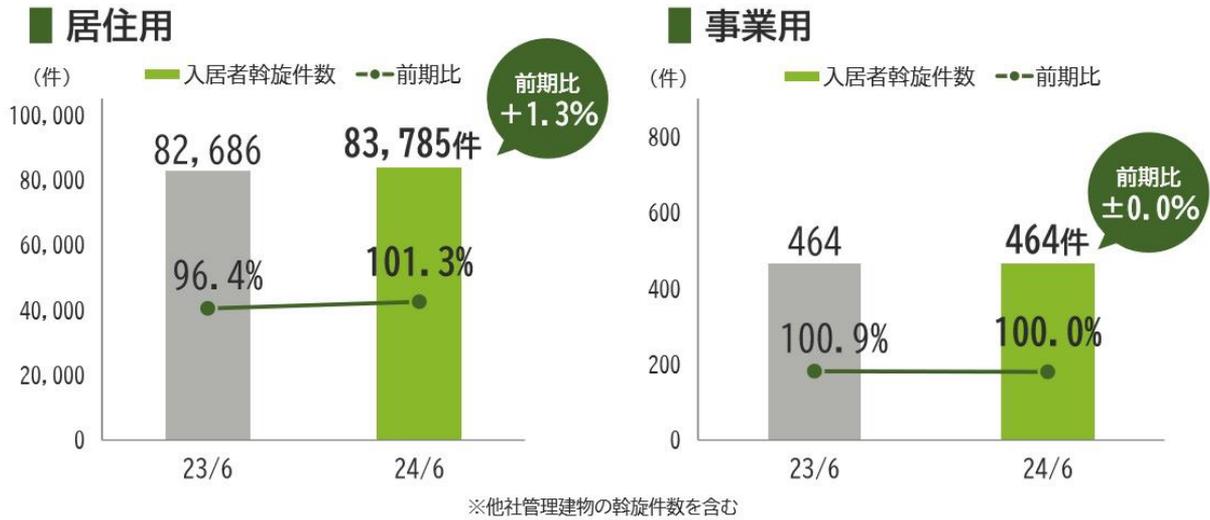
左側のグラフで示しておりますのは受注単価の推移でございますが、こちらは価格改定によりまして前期比より 903 万円増加いたしまして、1 億 3,840 万円となりました。

右側のグラフをご覧ください。こちらはキャンセル率の推移でございます。前期比 3.8 ポイント改善の 13.8%となりました。引き続き契約時に融資確定を行うことで、キャンセル率発生を抑制していきたいと考えております。



22 ページをご覧ください。当期の新規顧客の割合は、前期比で 0.8 ポイント減少し 29.1%、リピート顧客の比率は、前期比 0.8 ポイント増加の 70.9%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、営業活動に力を入れているということでリピート契約の増加につながっているものでございます。

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%）

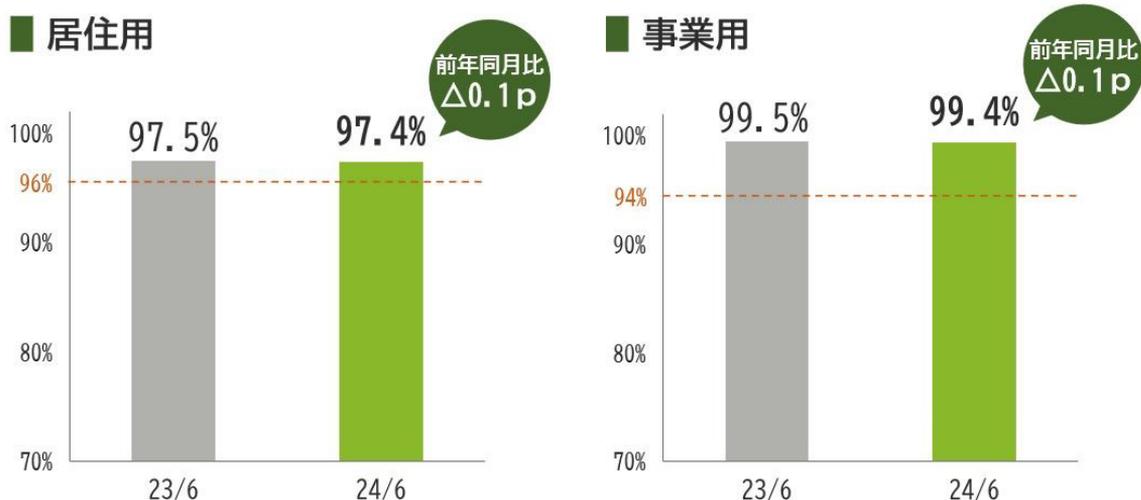


23 ページをご覧ください。入居者斡旋活動数においては、前期比 1.3%増加の 8 万 4,249 件となりました。

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）



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

※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)

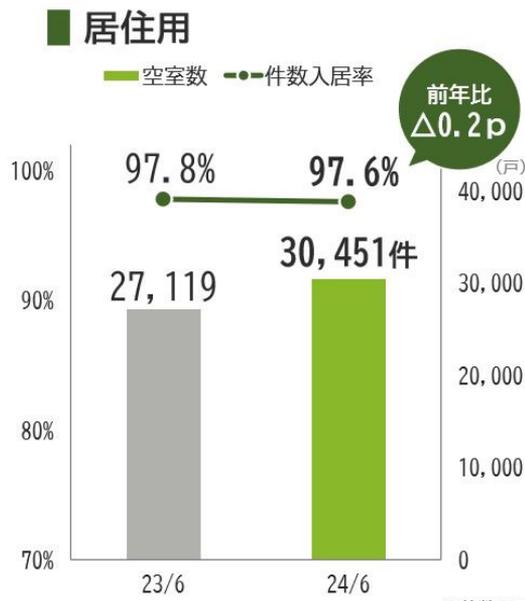
© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

24 ページをご覧ください。家賃ベースの入居率でございますが、前期比 0.1 ポイント減少の 97.4%となりました。

実際には減少をしておりますが、コロナ発生前には実は 97.2%でありましたので、これと比較いたしましても高い入居率を維持していると見ております。

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）



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

※件数入居率=1-(空室数/管理戸数)

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

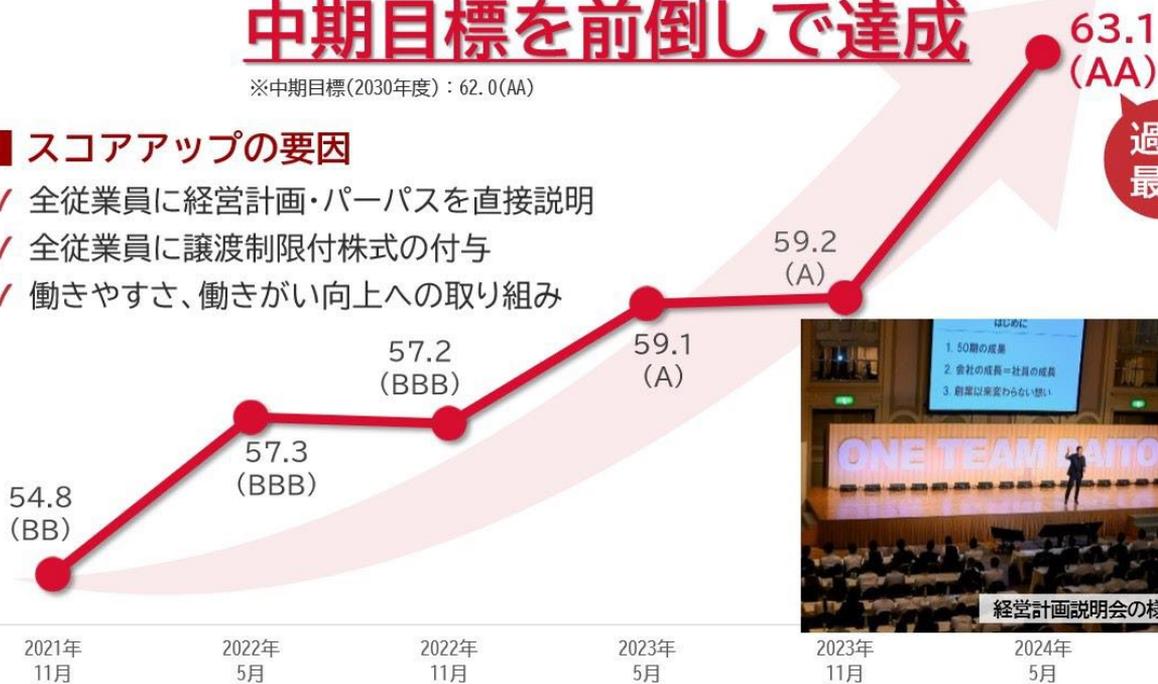
25 ページをご覧ください。件数入居率でございますが、前期比 0.2 ポイント減少の 97.6%となりました。

# 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



経営計画説明会の様子

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

続いて、トピックスの部分でございます。27 ページをご覧ください。1 点目でございますが、従業員のエンゲージメントについてでございます。

今回の調査において 63.1 ポイントと、初めて AA という評価を得ることができました。これは、中期の経営計画目標の 62.0 ポイントを上回る結果となっております。この要因といたしましては、4 月に全従業員を集めまして中期の経営計画、そしてパーパスですとか直接役員が説明をしたこと。また全社員に対しまして、譲渡制限付きの株式の付与を行うことを発表させていただきました。働きやすさですとか、働きがいの向上につながる取り組みが大きく影響しているのではないかと分析しております。

## 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～

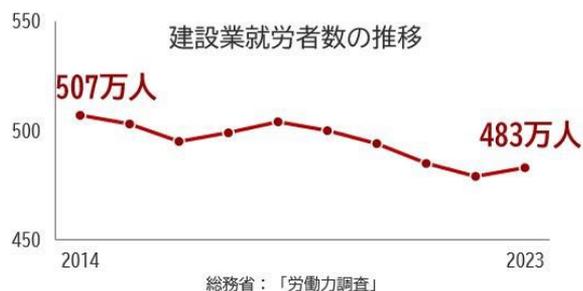
### ■ 日本人社員と同待遇の正社員として採用

- ✓ 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」

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

28 ページをご覧ください。2 点目でございますが、今回ウズベキスタンの大学生を、建築の技術者として採用する活動を開始させていただきました。

建設業では就労者が年々減少しており、特に技術者不足が非常に深刻な状況になっております。これらの課題を解決するために、今年度中にウズベキスタンの国立大学で学んだ学生 5 名を、日本人の社員と同じ待遇で迎える予定でございます。

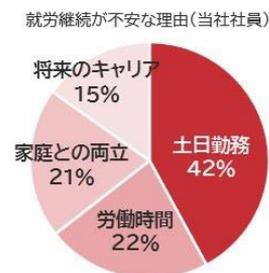
ウズベキスタンは人口の増加が著しい一方、非常に働き口が足りていない状況で、大学を卒業した人の 4 分の 1 が海外へ働きに出るといってございますので、今後採用数を増やしていき、施工キャパシティを拡大していこうと考えております。

## 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



### ■ 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

29 ページをご覧ください。こちらは、新しい形態の仲介店舗のオープンについてでございます。

通常、仲介店舗は土日が非常に繁忙する時期であります。この土日勤務が基本ということが不動産の仲介店舗では当たり前のように今までやってまいりました。それによって多くの女性の社員、また育児そして介護、またライフイベントを機に退職を余儀なくされていたという実情がございました。そこで新たな働き方を支援するために土日の休日、そして時短営業、完全予約制という、そのようなものを導入した店舗を運営しようということで開始をいたしました。

現在、育児中の従業員が主に勤務をしておりますが、今後、介護をしている従業員ですとか、勤務対象者を拡大していこうと考えております。弊社グループにおいては、これからも既存の枠にとらわれずに、従業員の意欲や能力を発揮できる環境を整えていきたいと考えております。

以上、簡単ではございますがご説明をさせていただきました。