



大東建託株式会社

2025年3月期第2四半期 決算説明会

2024年10月29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2四半期 決算説明会
[決算期]	2025年度 第2四半期
[日程]	2024年10月29日
[ページ数]	53
[時間]	15:30 16:55
[開催場所]	インターネット配信
[会場面積]	100 m ²
[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)

司会：それでは定刻となりましたので、大東建託株式会社、2025年3月期第2四半期決算説明会を始めさせていただきます。

本日の決算説明会の状況は、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、後日ホームページへ掲載いたします。

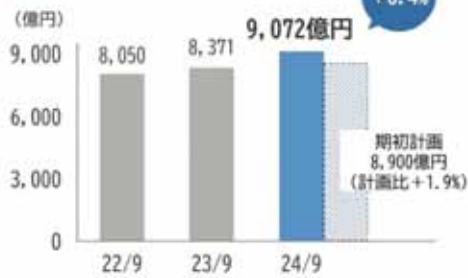
本日の予定ですが、取締役上席執行役員管理本部長 CFO の岡本より、2025年3月期第2四半期の決算概要をご説明した後、主要指標の実績以降を代表取締役社長執行役員 CEO の竹内より、ご説明いたします。その後、質疑応答に入らせていただきます。質問の受付方法は、質疑応答に入る際にご説明いたします。

終了は16時30分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、よろしく申し上げます。

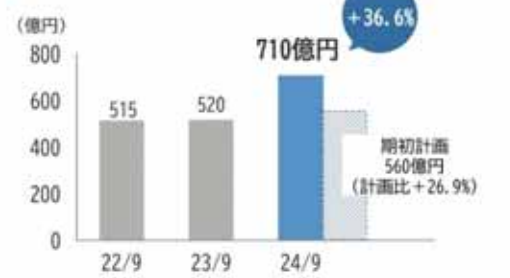
岡本：岡本です。本日はご多用のところご参加を賜りまして、ありがとうございます。

早速ですが、業績の説明に移らせていただきます。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中間純利益



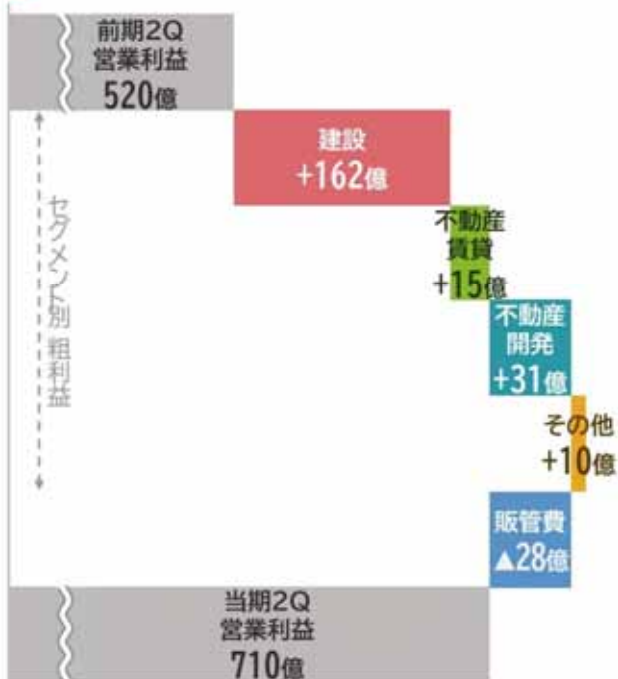
まず、4 ページをご覧ください。当期の損益の状況について、ご説明いたします。

10月22日に業績予測の修正を公表いたしました通り、当期第2四半期は、売上高が前期比8.4%増加の9,072億円、営業利益が前期比36.6%増加の710億円、中間純利益が前期比31.1%増加の511億円と、計画を上回る結果となりました。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〉

5

■ セグメント別損益（前期比:増減）



■ 主な増減要因 〈前期比+190億円〉

建設 +162億	・完成工事高 (2,300億円→2,673億円)	+84.3億円
	・総利益率 (22.6%→25.5%)	+78.3億円
不動産 賃貸 +15億	・一括借上事業	+7.0億円
	・家賃保証事業	+3.5億円
	・原状回復・営繕工事	+3.1億円
	・その他	+1.5億円
不動産 開発 +31億	・投資マンション事業	+13.1億円
	・収益不動産事業 (買取再販・開発販売)	+17.4億円
その他 +10億	・海外ホテル(マレーシア)	+8.9億円
	・サービスオフィス事業	+3.2億円
	・ガス供給事業	△3.3億円
	・その他	+1.5億円
販管費 ▲28億	・人件費	+17.1億円
	・広告宣伝費	△8.9億円
	・その他経費	△36.5億円

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

5ページをご覧ください。営業利益の前期比較でございます。今期の営業利益は710億円となり、前年同期の520億円から190億円上回る結果となりました。

内訳は、完成工事総利益で162億円の増加、不動産賃貸事業総利益で15億円の増加、不動産開発事業総利益で31億円の増加、その他の事業総利益で10億円の増加、そして販管費の増加による28億円の減少となっております。

完成工事総利益の162億円の増加は、完成工事高の増加と総利益率の改善によるものです。

次に、不動産賃貸事業総利益の15億円の増加は、管理戸数の増加と、入居率が昨年並みに維持されたことなどによるものです。

続いて、不動産開発事業総利益の31億円増加は、投資用マンションや、買い取りリノベ再販といった、収益不動産の販売が順調に推移したことによるものです。

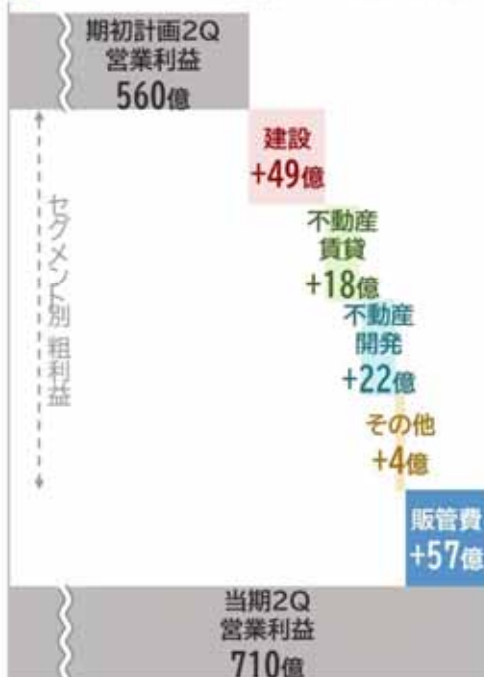
その他の事業総利益については10億円増加しております。原油高によるLPガスの仕入れ単価上昇に伴いまして、ガス供給事業の利益が減少した一方で、マレーシアホテルの稼働率が回復したことなどによるものです。

最後に、販管費 28 億円の増加は、前期にインフレ手当一時金を支払っており、その反動などで人件費が減少した一方で、広告宣伝費などが増加したことによるものです。

損益（営業利益増減要因）〈期初計画比〉

6

■ セグメント別損益（期初計画比:増減）



■ 主な増減要因 〈期初計画比+150億円〉

建設 +49億	・完成工事高 (2,614億円→2,673億円)	+14.3億円
	・総利益率 (24.2%→25.5%)	+34.2億円
不動産 賃貸 +18億	・一括借上事業	+14.7億円
	・不動産仲介事業	+7.5億円
	・その他	△4.0億円
不動産 開発 +22億	・投資マンション事業	+10.7億円
	・収益不動産事業 (買取再販・開発販売)	+11.6億円
その他 +4億	・海外ホテル(マレーシア)	+2.0億円
	・ガス供給事業	△2.1億円
	・介護・保育事業	△1.5億円
販管費 +57億	・人件費	+44.0億円
	・その他経費	+13.4億円

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

6 ページをご覧ください。こちらは期初の計画に対する営業利益の増減理由になります。今期の営業利益 710 億円は、期初計画に対して 150 億円のプラスとなりました。

内訳は、完成工事総利益で 49 億円の増加、不動産賃貸事業総利益で 18 億円の増加、不動産開発事業総利益で 22 億円の増加、その他事業総利益で 4 億円の増加、販管費の減少によって 57 億円の増加となっております。

完成工事総利益の 49 億円の増加は、施工の平準化による建設工事ボリュームの増加などによるものです。

不動産賃貸事業総利益の 18 億円の増加は、昨年並みの入居率を確保できたことなどによるものです。

不動産開発事業総利益 22 億円の増加は、販売ボリュームと利益率の確保を両立できたことなどによるものです。

その他事業総利益 4 億円の増加は、マレーシアのホテルの稼働率改善によるものです。

最後に販管費の 57 億円の減少は、期初に立てた要員の計画を再度見直したことなどによる人件費の減少、営業販促キャンペーンの運営費を抑制したことによる減少などによるものです。

セグメント別損益（建設①）

7

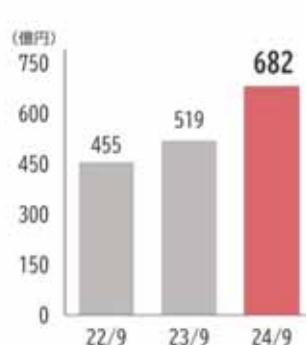
(単位：億円)

	2023/9	2024/9	(前期比)
完成工事高	2,300	2,673	(+16.2%)
完成工事総利益	519	682	(+31.3%)
営業利益	90	262	(+190.7%)

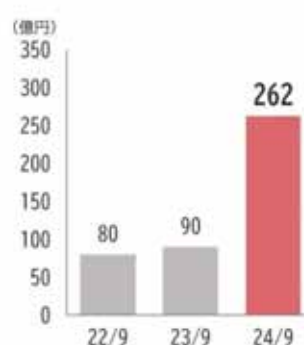
■ 完成工事高・進行基準



■ 完成工事総利益



■ 営業利益



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

次に 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 16.2%増加の 2,673 億円、営業利益は前期比、金額で 172 億円増加の 262 億円となりました。

	2023/9	2024/9	(前期比)
総利益率	22.6%	25.5%	(+2.9p)
営業利益率	3.9%	9.8%	(+5.9p)

■ 総利益率・営業利益率



前期差異+2.9p 内訳

- ① 価格改定による効果 +5.9p
(前期比160億程度のプラス効果)
- ② 労務費 $\Delta 1.8p$
(造作大工・電気設備工等の単価上昇)
- ③ 資材費 $\Delta 3.6p$
(生コン、サッシ、キッチン等の単価上昇)
- ④ 為替・輸入資材 +2.4p
(輸入資材価格の低下)

計画差異+1.3p 内訳

- ① 価格改定による効果 $\pm 0.0p$
- ② 労務費 (物件割合の変動+0.6p) +0.4p
- ③ 資材費 (2024年問題 +0.4p等) +0.7p
- ④ 為替・輸入資材 +0.2p

8 ページをご覧ください。総利益率は前期との差で2.9ポイント上昇し、25.5%となりました。

総利益率上昇の内訳は記載の通りでございますけれども、2024年問題など、建設資材や労務費などの原価高騰は続いておりますが、これまで実施してきました価格改定に伴う効果と、輸入木材の価格低下により、総利益率の改善を図ることができました。

計画差では1.3ポイント増加しました。内訳としましては労務費でプラス0.4ポイント、資材費でプラス0.7ポイントとなっています。

セグメント別損益（不動産賃貸①）

9

（単位：億円）

	2023/9	2024/9	（前期比）
売上高	5,598	5,774	（+3.1%）
売上総利益	663	678	（+2.3%）
営業利益	442	432	（△2.1%）

■ 売上高



■ 売上総利益



■ 営業利益



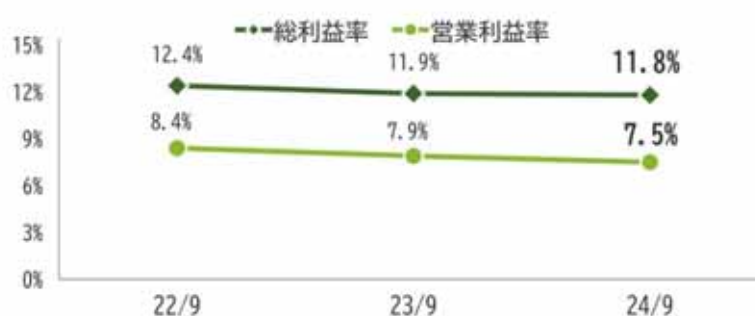
DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

9 ページをご覧ください。不動産賃貸セグメントは、売上高が前期比 3.1%増加の 5,774 億円、営業利益は 2.1%減少の 432 億円となりました。

	2023/9	2024/9	(前期比)
総利益率	11.9%	11.8%	(△0.1p)
営業利益率	7.9%	7.5%	(△0.4p)

■ 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、前期比でそれぞれ 0.1 ポイント、0.4 ポイントと低下しておりますけれども、こちらはコロナの発生前、総利益率が大体 10%前後だったことと比べますと、依然高い状況となっております。

（単位：億円）

	2023/9	2024/9	（前期比）
売上高	121	246	（+103.2%）
売上総利益	27	58	（+111.1%）
営業利益	8	28	（+233.2%）



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

11 ページをご覧ください。不動産開発セグメントは前期比で大きく増加し、売上高が前期比103.2%増加の246億円、営業利益は前期比金額で20億円増加の28億円となりました。

	2023/9	2024/9	(前期比)
総利益率	22.7%	23.6%	(+0.9p)
営業利益率	7.2%	11.7%	(+4.5p)

■ 総利益率・営業利益率

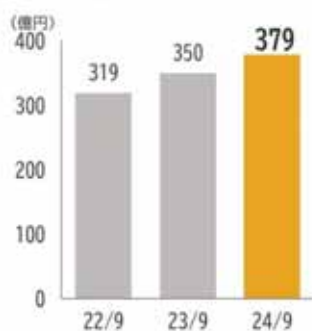


12 ページをご覧ください。不動産開発セグメントの総利益率は 23.6% となり、営業利益率は効率的な販売活動もあり、11.7% に改善しています。

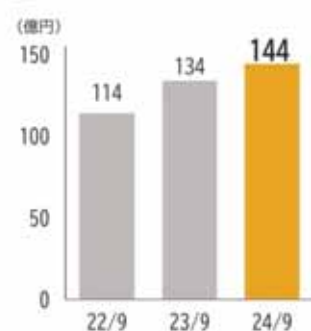
（単位：億円）

	2023/9	2024/9	（前期比）
売上高	350	379	（+8.0%）
売上総利益	134	144	（+7.7%）
営業利益	49	64	（+30.5%）

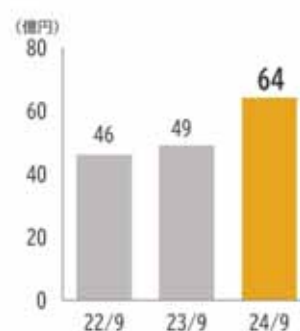
■ 売上高



■ 売上総利益



■ 営業利益



13 ページをご覧ください。その他の事業は、売上高が前期比 8.0%増加の 379 億円、営業利益が前期比 30.5%増加の 64 億円となりました。

（単位：億円）

	2023/9	2024/9	（前期比）
販管費	825	853	（+3.4%）
売上高販管費率	9.9%	9.4%	〔△0.5p〕

〔 〕：前年同期との差

■ 販管費・売上高販管費率



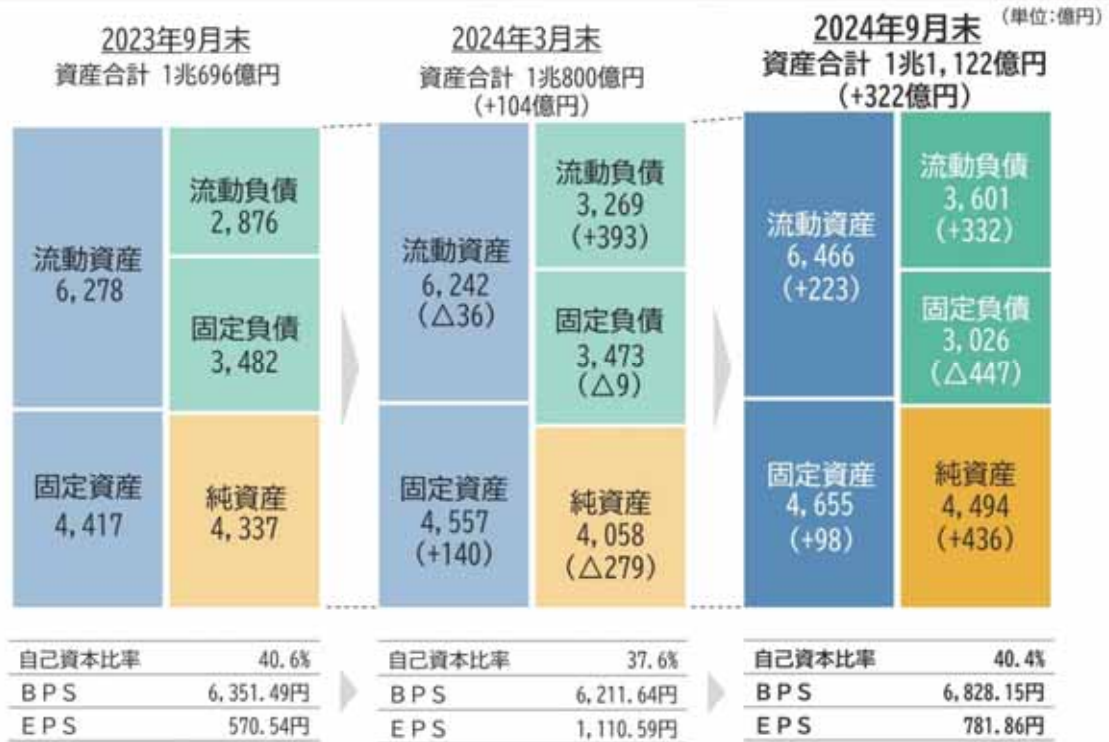
前期差異+28億円 内訳

- ① 人件費 $\Delta 17.1$ 億円
（前期インフレ手当一時金20億支給分減少）
- ② 広告宣伝費 $+8.9$ 億円
（TVCM制作費・放映料等の増加）
- ③ システム保守費 $+7.5$ 億円
（「ホーゾンアップ」に伴う保守費の増加）
- ④ 募集費・研修費 $+1.7$ 億円
（採用費、社内研修費の増加）
- ⑤ その他 $+27.2$ 億円
（イベント等、販売促進費等の増加）

続いて、14 ページをご覧ください。販管費は前期比で 28 億円増加の 853 億円となりました。売上高販管費率は前期比 0.5 ポイント低下の 9.4%となっています。

財務状況（連結BS）

15

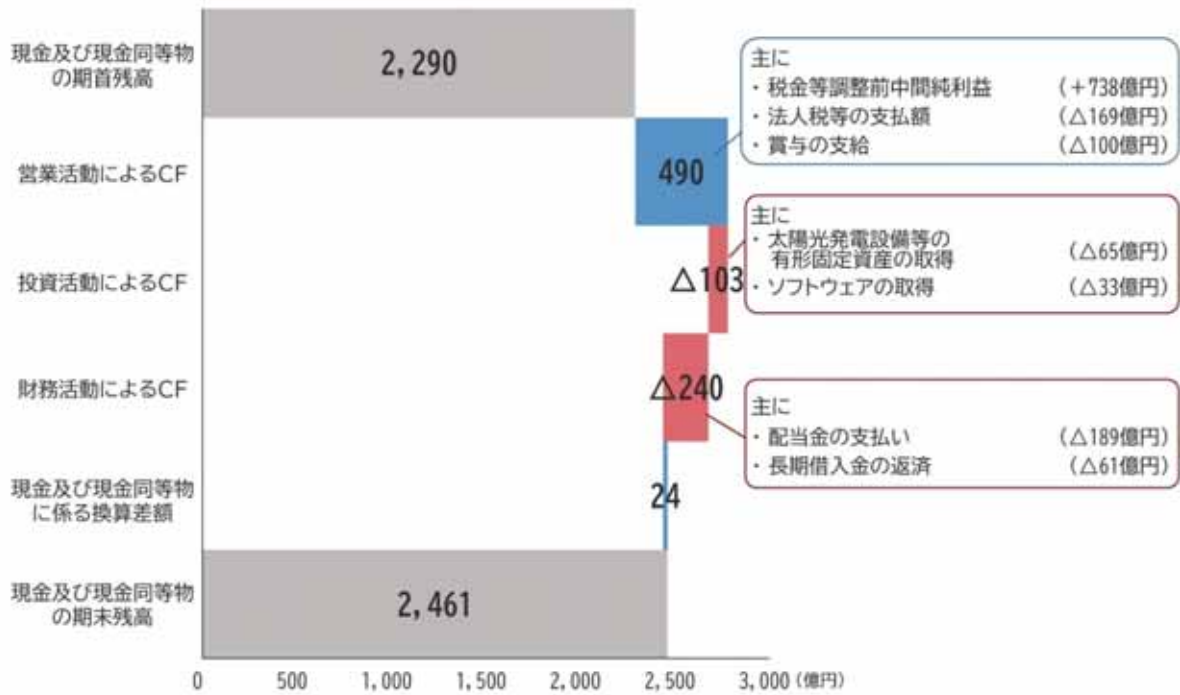


※BPS:1株当たり純資産
※EPS:1株当たり四半期(当期)純利益

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

15 ページをご覧ください。財務状況ですけれども、連結貸借対照表は記載の通りでございますが、固定負債にありました長期の借入金が、1年以内返済予定の借入金に振り替わりまして、流動負債のほうに振り替わったということで、流動負債が増加、固定負債が減少となっております。



16 ページをご覧ください。こちらは連結キャッシュフローの増減となりますが、スライドに記載の通りでございます。

新リース会計基準の影響について（2028年3月期～）

リース資産・負債の貸借対照表計上が必須へ、自己資本比率や一部PLに影響

【BSイメージ（新リース会計基準適用後）】

未経過リース料 資産+ 25,000 億円	未経過リース料 負債+ 25,000 億円
流動資産	流動負債
固定資産	固定負債
	純資産

■ 新リース会計適用後の指標

総資産	1.08兆円 ⇒ 3.58兆円
自己資本比率	37.6% ⇒ 11.4%
ROA	6.9% ⇒ 2.0%
ROE	18.4% ⇒ 18.4%

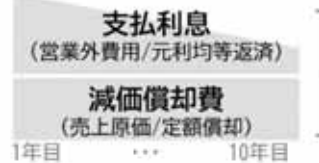
（注）2024年3月末数値にて試算

【PLイメージ】

<従来>



<新リース会計基準適用後>



費用総額は変わらないが
単年度でPLの増減あり

➡ 新リース会計基準適用前後2通りの財務諸表開示を検討中

17 ページをご覧ください。リースの会計基準が9月に確定いたしました。適用は2028年3月期からとなりますけれども、当社の一括借上事業の会計処理がこの新基準に変更されることになりまして、スライドにもあります通り、リースの資産と負債を貸借対照表に計上することになります。

具体的な影響につきましては、現時点でも監査法人に確認をとっているところで、まだ具体的な数値を公表できる段階にはございませんけれども、できる限り早く監査法人との協議を進めまして、公表させていただきたいと考えております。

スライドは、仮に現状を注記しています2兆5,000億円の未経過リース料が計上された場合ということですが、自己資本比率やROAという数字は低下することになります。ただし、キャッシュフローなど、経済的な実態には変化はございません。

その辺りをご理解いただくために、2028年3月期以降は新しい会計基準の適用前と後、両方の財務諸表を開示してご説明することを検討中でございます。

以上で私からの説明を終了いたします。以降は、社長の竹内よりご説明いたします。よろしくお願いいたします。

受注高 2,894億円（前期比 $\Delta 0.4\%$ ）
 受注工事残高 7,919億円（前期比 $+3.2\%$ ）

■ 受注高



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

■ 受注工事残高



© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

竹内：竹内でございます。本日はお足元の悪い中お集まりいただきまして、ありがとうございます。

それでは、主要指標の実績につきまして、私、竹内からご説明させていただきたいと思っております。

19ページをご覧くださいませ。始めに当期の受注高でございますが、足元若干の金利上昇が見られましたが影響は少なく、前期比 0.4%減少の 2,894 億円となりました。

受注の工事高につきましては、前期比 3.2%増加の 7,919 億円となりました。

1人あたり受注高 1,665万円/月（前期比 ±0万円）

営業担当者数〈9月末〉 2,950人（前期比 +8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.

続きまして、20ページをご覧くださいませ。9月末の営業担当者数は、前期比8名増加の2,950名となりました。引き続き、3,000人体制に向けて採用を行ってまいります。

また、営業担当者1人当たりの受注高につきましては、前期と同水準でございますが、1,665万円となりました。

中層比率 19.8%（前期比 +4.3p）

建替比率 35.6%（前期比 +6.2p）

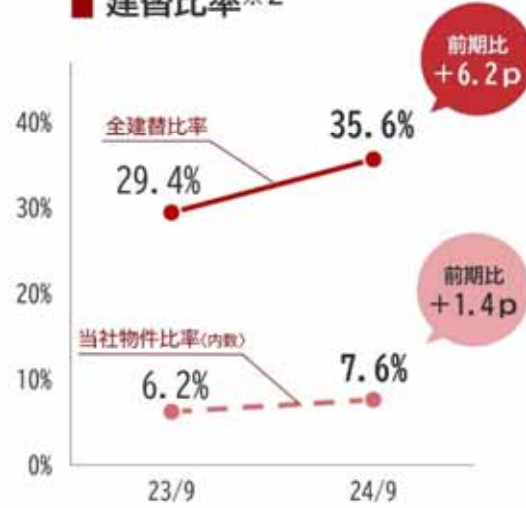
■ 中層比率※1



※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

■ 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=当社取存物件の建替受注件数/全受注件数

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

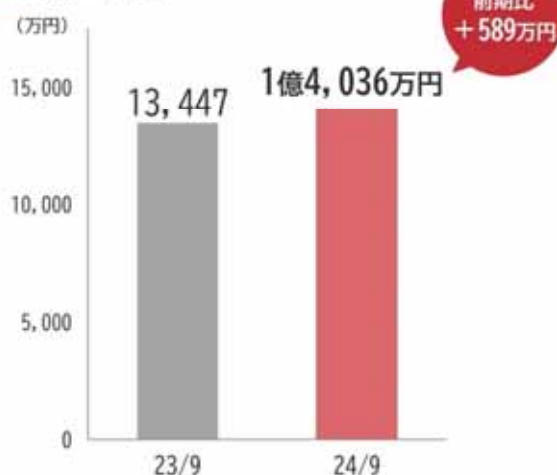
続きまして、21 ページをご覧くださいませ。

本年度より3階建てのZEH商品の販売を行っております。中層比率につきましては、前期比4.3ポイント上昇いたしまして19.8%となりました。また建替比率におきましては、前期比6.2ポイント上昇いたしまして、35.6%となりました。

受注単価 1億4,036万円（前期比 +589万円）

キャンセル率 13.4%（前期比 Δ1.2p）

■ 受注単価※1



※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

■ キャンセル額・キャンセル率※2



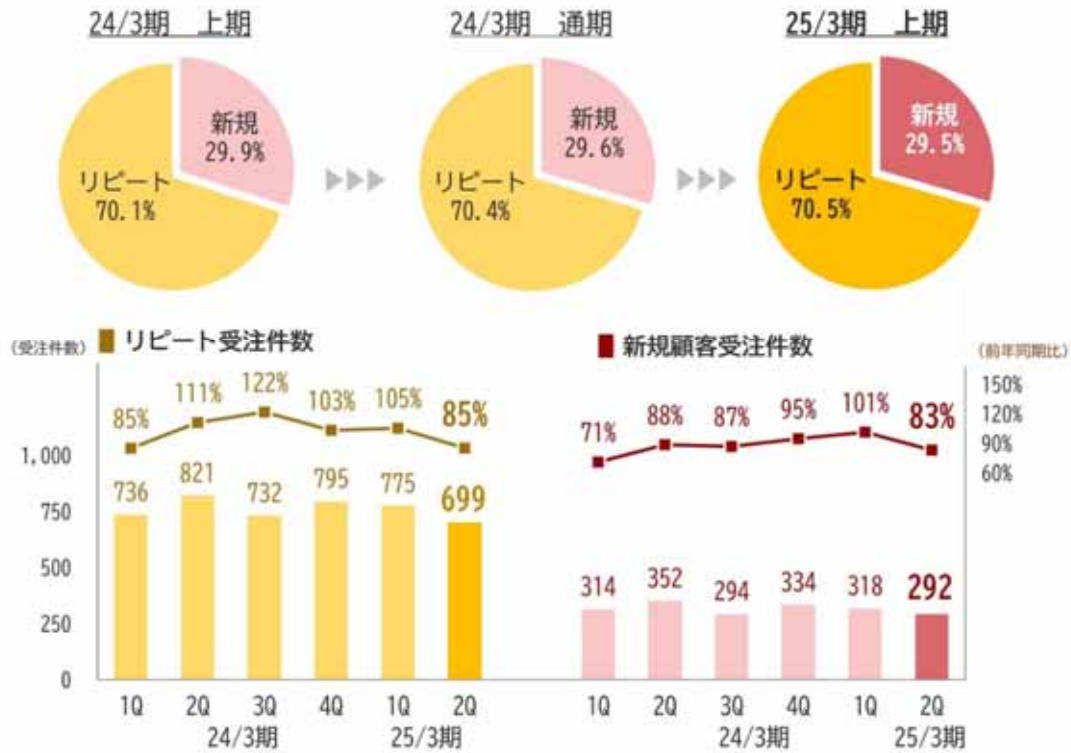
※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額
受注額=新規受注金額-キャンセル金額

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

続きまして、22 ページをご覧くださいませ。次に受注単価とキャンセル率の状況でございます。

左側のグラフに示しておりますのは、受注単価の推移でございますが、価格改定によりまして、前期比 589 万円増加の 1 億 4,036 万円となりました。

右のグラフで示させていただいておりますのが、キャンセル率の推移でございますが、前期比 1.2 ポイント改善の 13.4%となりました。引き続き、契約時に融資確定を行うことで、キャンセル率の発生を抑えていきたいと考えております。



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

続きまして、23 ページをご覧くださいませ。当期のリピート顧客の割合でございますが、前期比 0.4 ポイント増加の 70.5%となりました。こちらは、既存のお客様へのグリップ強化活動をしていることが、リピート契約の増加につながっていると捉えております。

入居者斡旋件数	163,244件（前期比 +2.6%）
居住用	162,270件（前期比 +2.7%）
事業用	974件（前期比 Δ1.0%）



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

続きまして、24 ページをご覧くださいませ。入居者斡旋件数は、前期比 2.6%増加の 16 万 3,244 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 +0.1p）

事業用入居率 99.3%（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.

続きまして、25 ページをご覧くださいませ。家賃ベースの入居率でございますが、前年同月比で 0.1 ポイント増加の 97.4% となって、引き続き高い入居率を維持している状況でございます。

居住用件数入居率 97.5%（前年同月比 ±0.0p）

事業用件数入居率 99.0%（前年同月比 Δ0.2p）



続きまして、26 ページをご覧くださいませ。件数入居率は、前年同月比同水準の 97.5%となりました。

期初公表値を10/22に上方修正しました

(単位:億円)

	期初公表値(通期)	10/22修正(通期)	公表値差異
売上高	18,200	18,300	+100
建設事業	5,300	5,400	+100
不動産賃貸事業	11,600	11,600	-
不動産開発事業	500	500	-
その他事業	800	800	-
売上総利益	3,030	3,075	+45
建設事業	1,325	1,350	+25
不動産賃貸事業	1,285	1,285	-
不動産開発事業	80	100	+20
その他事業	340	340	-
販管費	1,930	1,875	△55
営業利益	1,100	1,200	+100
経常利益	1,130	1,230	+100
当期純利益[※]	760	840	+80
1株あたり当期純利益(円)	1,150.00	1,260.00	+110.00
年間配当金(円)	575	630	+55

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

※親会社株主に帰属する当期純利益

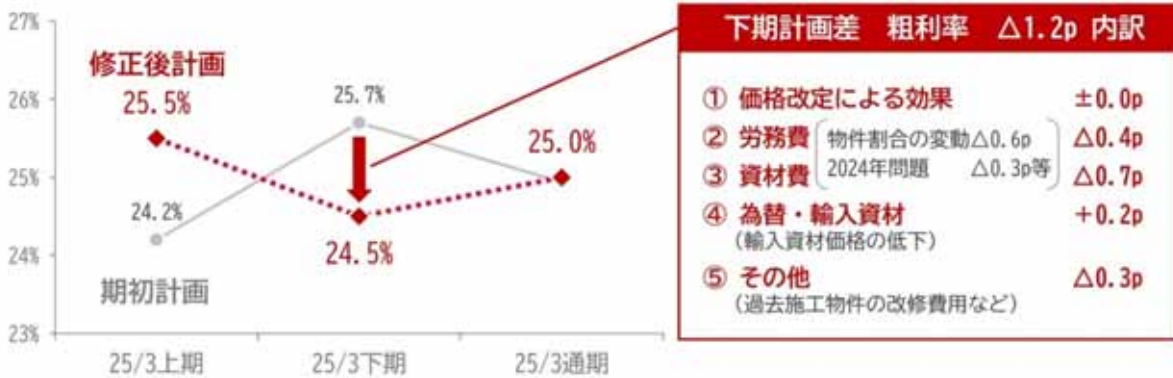
© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

続きまして、当期の見通しについて、ご説明させていただきます。

28 ページをご覧くださいませ。今月 22 日に公表させていただきました通り、通期の見通しにおいて上方修正をさせていただきました。

売上高は、建設事業を見直したことから、1 兆 8,200 億円から 1 兆 8,300 億円へ。売上総利益は建設事業、不動産開発事業を見直して、3,030 億円から 3,075 億円へ。営業利益はこれらにさらに販管費の見直しを踏まえまして、1,100 億円から 1,200 億円へ修正させていただきました。

	上期	下期	通期
期初計画	24.2%	25.7%	25.0%
修正後計画	25.5%	24.5%	25.0%
増減	+1.3p	△1.2p	±0.0p



続きまして、29ページをご覧くださいませ。ここで建設事業の下期計画について、少し補足させていただきます。先ほど8ページでご説明させていただきました通り、上期においては木造物件の割合が増えたことによって、利益率が改善いたしました。

しかしながら、下期は反対にRC、鉄筋コンクリート物件の割合が上昇し、利益率を押し下げる見通しでございます。

さらに、上期影響が少なかった2024年問題に対して、下期においては、特に運送、物流費用が上昇すると見込んでおります。資材費、労務費が増加する見通しであります。

原価高騰につきましては、計画の利益率25%を確保できるように、原価の低減に努めていきたいと考えております。

中間配当 **287** 円/株（前期比 +20円 / 計画比 ±0円）

年間配当<計画> **630** 円/株（前期比 +75円）

≫ 配当性向 **50%**



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。

配当につきましては、当期の中間配当、計画通り前期比 20 円増配の一株当たり 287 円を、11 月 22 日にお支払いさせていただく予定でございます。

なお、年間配当は配当性向 50%と上方修正を踏まえまして、前期比 75 円増配の一株当たり 630 円とさせていただきます。

■ 中期経営計画(2024-2026)3つの柱

1 人的資本経営の推進【働きやすさ】×【働きがい】の向上 → 社員の力の最大化

・従業員への株式付与 ・社会課題への取組み ・誰もが活躍できる環境作り

2 強固なコア事業の確立

・大きな社会変化への対応 ・建築施工量の維持拡大 ・ストックからフローの好循環

3 本中計における注力分野への対応

・不動産開発事業の拡大 ・海外事業の展開 ・大東建託グループらしいまちづくり

■ 2026年度目標

売上	2兆円	営業利益	1,400億円	ROE	20%
----	-----	------	---------	-----	-----

最後に、中期経営計画の進捗状況について、ご説明させていただきます。33ページをご覧くださいませ。

今年度から開始させていただきました中期経営計画でございますが、ご覧いただきますように、三つの柱からなっております。

一つ目は、人的資本経営の推進。そして二つ目に、強固なコア事業の確立。三つ目に、注力分野への対応という、この三つの柱を掲げさせていただいて、現在取り組んでおります。

最終年度の目標といたしましては、売上高で2兆円、営業利益で1,400億円、ROE20%と設定させていただきました。次ページ以降で、それぞれの取り組みの状況について、触れたいと思います。

1 人的資本経営の推進【働きやすさ】×【働きがい】の向上 → 社員の力の最大化



それでは 34 ページをご覧くださいませ。始めに、人的資本経営の推進についてでございます。社員の働きやすさ、そして働きがい、この二つを高めるために、取り組みを推進させていただいております。

上期におきましては、左上のところがございますように、グループの全従業員 1 万 5,500 名に対し、合計で 36 万株、約 64 億円の譲渡制限付きの株式を付与させていただきました。

また、兵庫県の朝来市でバイオマス発電を 4 月から稼働させていただきました。4,000 万キロワットアワーの発電所で、現在発電しております。これによって、西日本の事業所で使用する電気をまかなうことができ、RE100 の達成率を 50% まで引き上げることができました。

そして、右下のところがございますが、弊社は、おかげさまで長きにわたる国産材の利用活用の取り組みを今回評価いただきまして、木材利用推進コンクールというものがございまして、最高位であります農林水産大臣賞を、おかげさまで受賞することができたということでございます。今後も、国産材のさらなる普及に努めていきたいと考えております。

2 強固なコア事業の確立



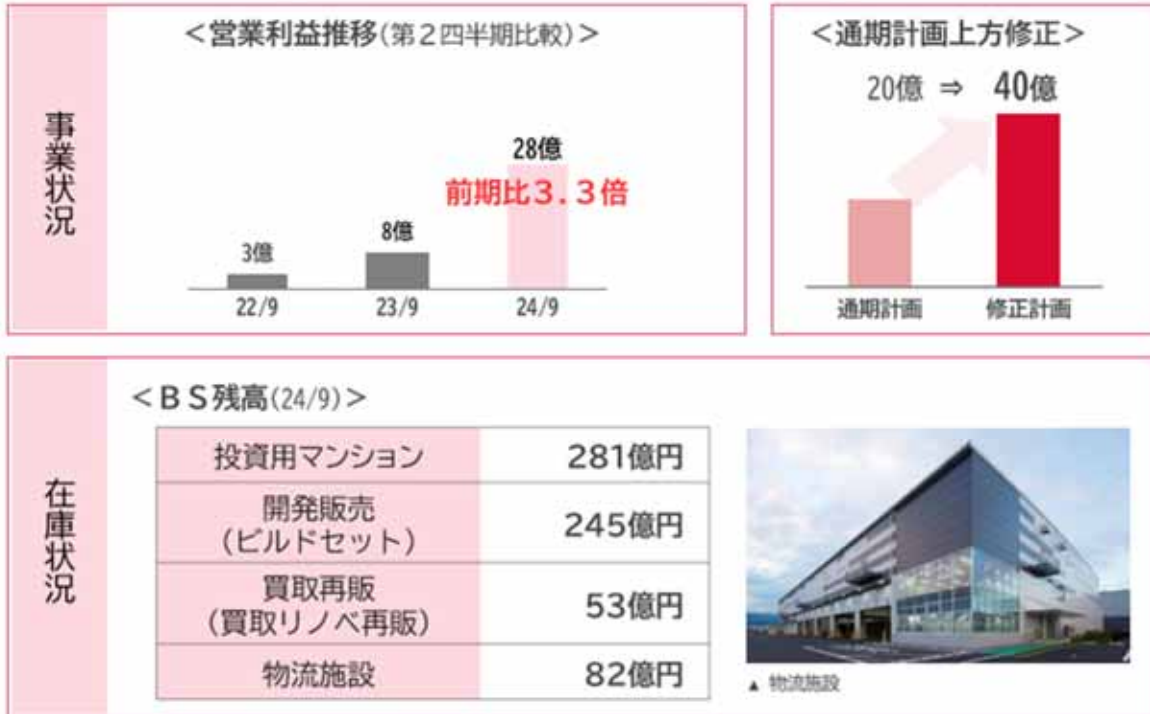
続きまして、35ページをご覧くださいませ。二つ目は、強固なコア事業の確立でございます。こちらも3点取り組みをさせていただいております。

上から、インフレによる労務費ですとか資材費の高騰、2024年問題に対応するために、販売価格を上げることによって実施させていただいておりますが、今回10月の値上げにつきましては、一度見送りをさせていただきましたが、来年1月から3%の値上げを予定しております。

2点目は、施工量の平準化でございます。上期は月ごとの施工量に多少ばらつきがございましたが、これをしっかり平準化させていこうということで、通期で100億円の工事高増加を予定しております。

そして三つ目の建替の促進ということで、こちらは自社物件、そして他社物件ともに建替の契約を増やすことができたという結果でございます。

3 本中計における注力分野への対応 【不動産開発事業の拡大】



続きまして、36ページをご覧くださいませ。ここからは本中計における注力分野として、3点ご紹介させていただきます。

1点目は、不動産開発事業の拡大でございます。上期は前期比で3.3倍、小さい数字ですが3.3倍の営業利益を計上することができました。

これを踏まえまして、営業利益計画を2倍の40億円に上方修正させていただこうということで、社内は盛り上がっております。

現在、下の段に記載しておりますように、投資マンション、また開発販売の在庫も順調に増加している状況でございます。今後も、売上、利益ともに伸ばしていけると考えております。

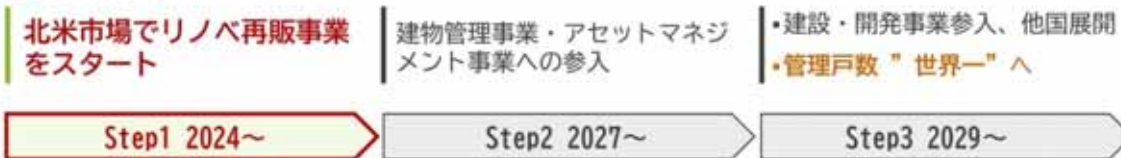
3 本中計における注力分野への対応 【海外事業の展開】

■ 米国第1号案件に着手

- ・カリフォルニア州に第1号案件（8棟32戸）を取得
- ・リノベーションを施したのち、日本国内の投資家へ販売



■ 海外事業ロードマップ



続きまして、37 ページをご覧くださいませ。こちらは海外事業の展開でございます。

アメリカの第1号案件として、カリフォルニア州に、そちらに写真がございますような、これは賃貸物件でございますが、8棟32戸の物件を取得し、現在リノベーションを実施して販売していく予定でございます。

また、下段に2030年には管理戸数世界一を目指すんだという、このような計画で進めさせていただいておりますが、まだ現在、8棟32戸という状況でございます。

3 本中計における注力分野への対応 【大東建託グループらしいまちづくり】

■ 『まちづくり推進室』を発足、千葉市でZEHタウン開発に着手



■ 社会課題解決型物件の開発



住宅型有料老人ホーム等
上期 実績

43施設 100億円

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2024 Daito Trust Construction Co., Ltd.

続きまして、38 ページをご覧くださいませ。当社グループらしいまち作りの状況でございますが、この10月から、まちづくり推進室を発足させていただきました。

今後、自治体ですとか、共同事業体とのアライアンスを広げて、プロジェクトを強力に推し進めていきたいと考えております。

こちらの写真に出ておりますのはプロジェクトの一例であります。千葉県でZEHタウン開発を挙げさせていただいております。当社が注力しているZEHの賃貸住宅建設によって、暮らしの質と向上、そして脱炭素の実現ができると考えております。

また、このまちづくりの一環として、高齢化社会が進んでいく中において、社会課題解決のために、高齢者のケア施設の展開にも力を入れていただいております。

この上期においては、住宅型の老人ホームなど、合わせて43施設100億円の請負を獲得することができました。

以上が、中期経営計画に対するご説明でございます。

株式交換によるハウスコム株式会社の完全子会社化について

ハウスコム株式会社(大東建託持分52.3% 連結子会社)	
事業規模	資本金4.24億円 東証スタンダード市場上場(証券コード:3275) 売上高:135億円 営業利益:5億円 (2024年3月期)
設立年月	1998年7月
事業内容	不動産賃貸建物の仲介・管理業務・損害保険代理業

株式交換により完全子会社化	
株式交換契約日	2024年10月29日
交換比率	ハウスコム 1 : 大東建託 0.08
株式交換効力発生日	2025年2月1日 (ハウスコム上場廃止日:2025年1月30日) ※2024年12月20日開催予定のハウスコム臨時株主総会の承認が条件

続きまして、先ほど 15 時にハウスコムの完全子会社化に関するお知らせを発表させていただきました。

ハウスコムは、現在当社が持分の 52%を保有する上場子会社で、スタンダード市場へ上場、そして賃貸アパート・マンションの仲介あっせん事業をコア事業としている会社でございます。

この度、ハウスコムの株式一株に対しまして、大東株式を 0.08 株の割合で株式交換を行い、2 月 1 日をもって完全子会社化する運びとなりました。

なお、当社がハウスコムへ交付する株式は、当社の自己株式を活用する予定となっております。

株式交換によるハウコム株式会社の完全子会社化について

上場子会社 → 完全子会社とする主な理由

- ・賃貸仲介業界は厳しい競争やDXなど、今後の事業環境の変化に備えていく必要がある。
- ・大東建託リーシングの「いい部屋ネット」FC展開や、他社施工物件の仲介斡旋の増加など、ハウコムとグループ内競合が顕在化している。

完全子会社後の想定シナジー

- ・IT・DXのノウハウ共有、共同開発による競争力強化、コスト削減
- ・グループ店舗網の最適化、相互のブランド力の活用
- ・法人事業、売買仲介事業等のノウハウ共有、事業拡大など

次のページをご覧くださいませ。完全子会社化する理由についてでございますが、賃貸の仲介業界で年々競争が激化する中、不動産業界におけるデジタルトランスフォーメーションなど、今後の事業環境の変化に備えていく必要があると考えております。

また、現在 100%子会社である大東建託リーシングが行っておりますフランチャイズ事業が、ハウコムの行う事業とグループ内でカニバリを発生させているということがありまして、完全子会社化することにいたしました。

完全子会社化することによって、これらの問題が解決されるだけでなく、双方の持つノウハウというものが、これを融合させることによって、さらに事業拡大を図るとともに、コストの削減においてもつなげていけるのではないかと考えております。

なお、完全子会社化による当期収益への影響は軽微でございます。

以上、こちらでご説明は全て終わらせていただきたいと思います。

司会：竹内さん、ありがとうございました。

本資料で提供されるコンテンツの信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性等について、大東建託株式会社（以下、「当社」という）は一切の瑕疵担保責任及び保証責任を負いません。

本資料または当社及びデータソース先の商標、商号は、当社との個別の書面契約なしでは、いかなる投資商品（価格、リターン、パフォーマンスが、本サービスに基づいている、または連動している投資商品、例えば金融派生商品、仕組商品、投資信託、投資資産等）の情報配信・取引・販売促進・広告宣伝に関連して使用してはなりません。

本資料を通じて利用者に提供された情報は、投資に関するアドバイスまたは証券売買の勧誘を目的としておりません。本資料を利用した利用者による一切の行為は、すべて利用者の責任で行っていただきます。かかる利用及び行為の結果についても、利用者が責任を負うものとします。

本資料に関連して利用者が被った損害、損失、費用、並びに、本資料の提供の中断、停止、利用不能、変更及び当社による利用者の情報の削除、利用者の登録の取消し等に関連して利用者が被った損害、損失、費用につき、当社及びデータソース先は賠償又は補償する責任を一切負わないものとします。なお、本項における「損害、損失、費用」には、直接的損害及び通常損害のみならず、逸失利益、事業機会の喪失、データの喪失、事業の中断、その他間接的、特別的、派生的若しくは付随的損害の全てを意味します。

本資料に含まれる全ての著作権等の知的財産権は、特に明示された場合を除いて、当社に帰属します。また、本資料において特に明示された場合を除いて、事前の同意なく、これら著作物等の全部又は一部について、複製、送信、表示、実施、配布（有料・無料を問いません）、ライセンスの付与、変更、事後の使用を目的としての保存、その他の使用をすることはできません。

本資料のコンテンツは、当社によって編集されている可能性があります。