



**大東建託株式会社**

2025 年 3 月期第 3 四半期 決算説明会

2025 年 1 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 3 四半期 決算説明会		
[決算期]	2025 年度 第 3 四半期		
[日程]	2025 年 1 月 31 日		
[ページ数]	41		
[時間]	15:30 - 16:27		
[開催場所]	インターネット配信		
[会場面積]	100 m <sup>2</sup>		
[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 3 四半期決算説明会を始めさせていただきます。

本日の決算説明会状況は、リモートでも配信させていただいております。また、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 3 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。

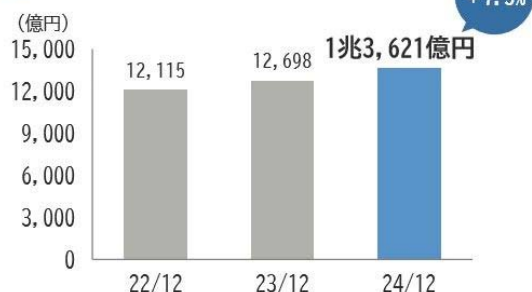
その後、質疑応答に入らせていただきます。質問の受付方法は、質疑応答に入る際にご説明いたします。終了は 16 時 30 分を予定しております。

それでは早速始めさせていただきます。岡本さん、よろしくお願いいたします。

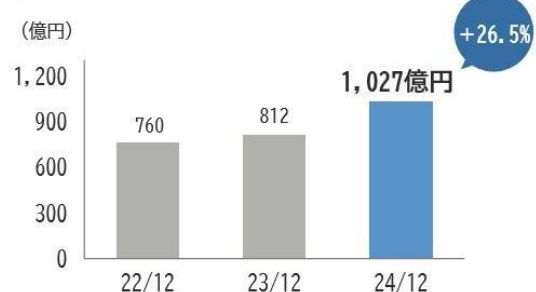
**岡本**：本日はご多用のところご参加を賜りまして、ありがとうございます。岡本でございます。よろしくお願いいたします。

早速ですが、業績の説明に入らせていただきます。特に断りのない限り、連結ベースでのご説明となりますので、よろしくお願いいたします。

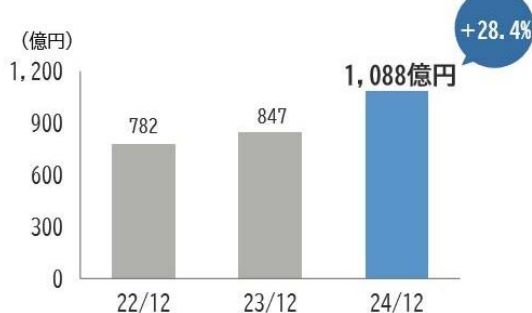
## ■ 売上高



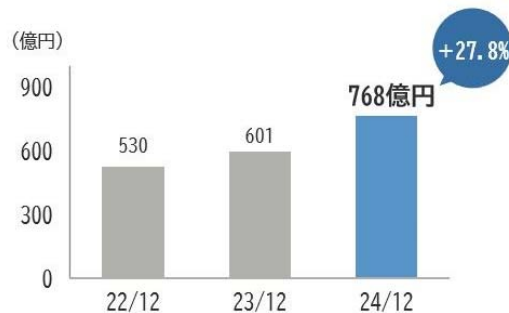
## ■ 営業利益



## ■ 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。当期損益の状況について、ご説明いたします。

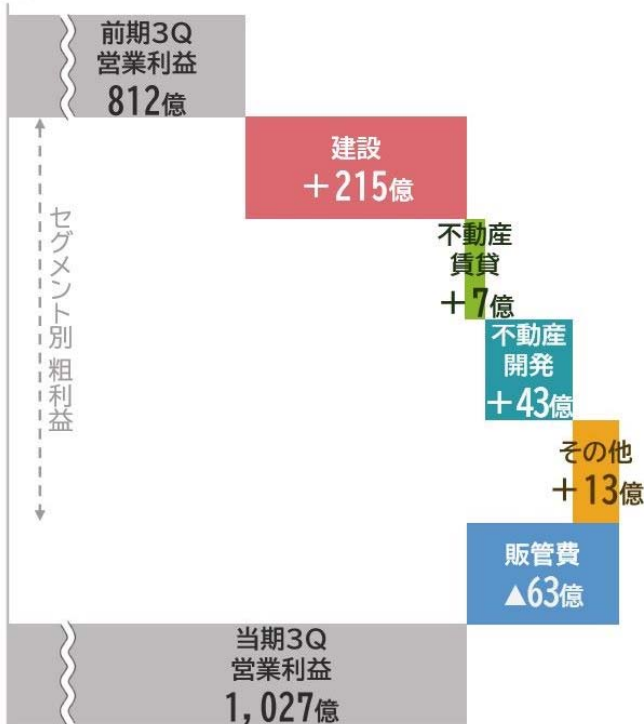
当期第3四半期は、売上高が前期比7.3%増加の1兆3,621億円、営業利益が前期比26.5%増加の1,027億円、四半期純利益が前期比27.8%増加の768億円となり、前期を大きく上回る結果となりました。

なお、有価証券の売却による特別利益11億円を計上しております。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+215億円〉

建設 +215億	・完成工事高 (3,538億円→4,009億円)	+106.7億円
	・総利益率 (22.6%→25.3%)	+108.4億円
不動産 賃貸 +7億	・一括借上事業	▲4.1億円
	・家賃保証事業	+5.1億円
	・原状回復・営繕工事	+4.3億円
	・賃貸事業	▲9.1億円
	・その他	+14.0億円
不動産 開発 +43億	・投資マンション事業	+17.5億円
	・収益不動産事業 (買取再販・開発販売)	+25.4億円
その他 +13億	・海外ホテル事業(マレーシア)	+8.7億円
	・サービスオフィス事業	+4.1億円
	・ガス供給事業	△1.9億円
販管費 ▲63億	・人件費	+1.6億円
	・広告宣伝費	△14.3億円
	・その他経費 (イベント販促費、システム保守等)	△51.2億円

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

5 ページをご覧ください。当期の営業利益は 1,027 億円となり、前期の 812 億円から 215 億円上回る結果となりました。

内訳は、完成工事の総利益で 215 億円の増加、不動産賃貸事業総利益で 7 億円の増加、不動産開発事業総利益で 43 億円の増加、その他事業の総利益で 13 億円の増加、および販管費の増加による 63 億円の減少です。完成工事総利益の 215 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。

不動産賃貸事業総利益の 7 億円増加は、管理戸数の増加に伴う家賃保証件数の増加と、修繕工事の増加などによるものです。

不動産開発事業総利益の 43 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引き続き順調に推移していることによるものです。

その他の事業総利益については 13 億円増加しました。原油高による LP ガスの仕入れ単価上昇に伴うガス供給事業の利益率が減少した一方で、マレーシアのホテル稼働率がコロナ禍から順調に回復していることなどによるものです。

最後に、販管費 63 億円の増加ですが、営業活動やイベントなど販促費、そして広告宣伝費が増加したこと、システム関係保守費の増加などによるものでございます。

## セグメント別損益（建設①）

6

（単位：億円）

	2023/12	2024/12	（前期比）
完成工事高	3,538	4,009	(+13.3%)
完成工事総利益	800	1,015	(+26.9%)
営業利益	157	365	(+131.7%)

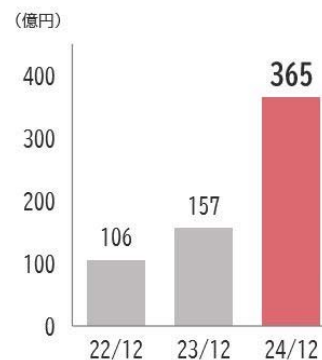
### ■ 完成工事高・進行基準



### ■ 完成工事総利益



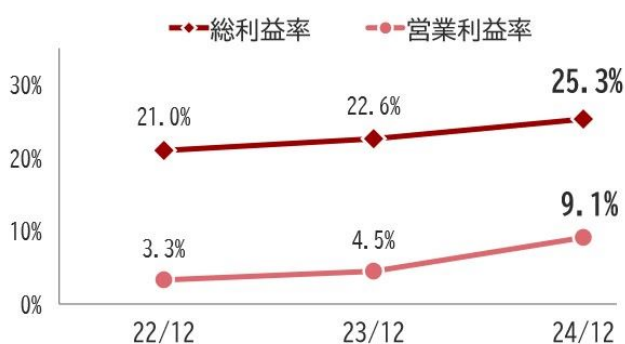
### ■ 営業利益



6 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 13.3%増加の 4,009 億円、営業利益は前期比 131.7%増加の 365 億円となりました。

	2023/12	2024/12	(前期比)
総利益率	22.6%	25.3%	(+2.7p)
営業利益率	4.5%	9.1%	(+4.6p)

## ■ 総利益率・営業利益率



### 前期差異+2.7p 内訳

- ① 価格改定による効果 +4.5p  
(前期比180億程度のプラス効果)
- ② 労務費  $\Delta 0.7p$   
(電気設備工、造作大工等の単価上昇)
- ③ 資材費  $\Delta 2.5p$   
(サッシ、構造用パネル、生コン等の単価上昇)
- ④ 為替・輸入資材 +1.4p  
(輸入資材価格の低下)

7 ページをご覧ください。総利益率は前期との差で 2.7 ポイント上昇し、25.3%となりました。総利益率上昇の内訳は資料に記載の通りですが、2024 年問題による建設資材や労務費など、原価高騰が継続している他、RC 物件の工事が進捗しまして、上期の 25.5%よりやや低下しています。



## セグメント別損益（不動産賃貸①）

8

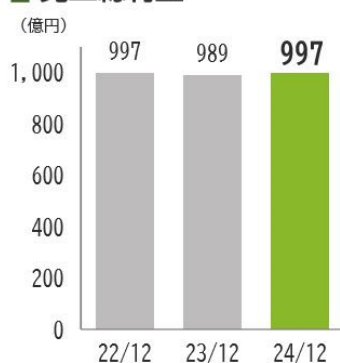
（単位：億円）

	2023/12	2024/12	（前期比）
売上高	8,414	8,676	（+3.1%）
売上総利益	989	997	（+0.8%）
営業利益	636	624	（△1.9%）

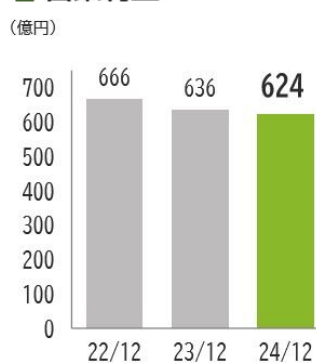
### ■ 売上高



### ■ 売上総利益



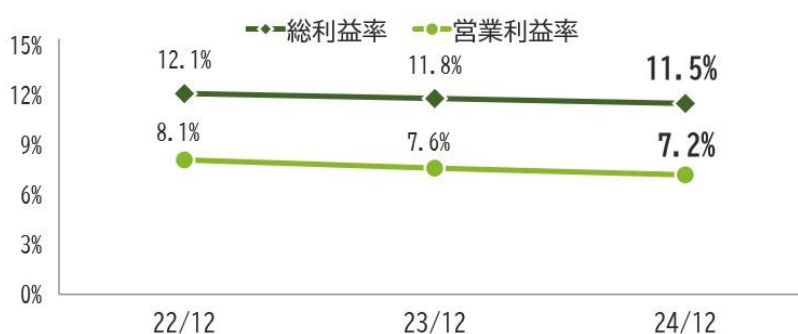
### ■ 営業利益



8 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 8,676 億円、営業利益が前期比 1.9%減少の 624 億円となりました。

	2023/12	2024/12	(前期比)
総利益率	11.8%	11.5%	(△0.3p)
営業利益率	7.6%	7.2%	(△0.4p)

### ■ 総利益率・営業利益率

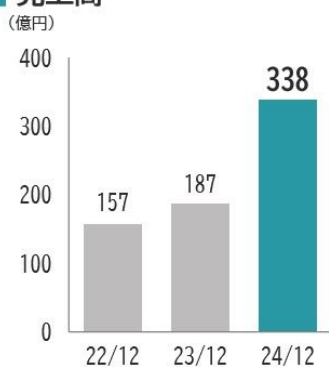


9 ページをご覧ください。総利益率、営業利益率は入居促進費の増加に伴って、前期比でそれぞれ 0.3 ポイント、0.4 ポイント低下しましたが、コロナ発生前の総利益率 10%前後と比べますと、依然高い状況でございます。

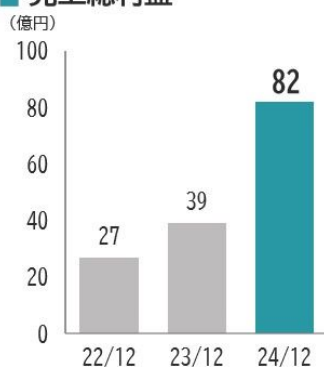
（単位：億円）

	2023/12	2024/12	（前期比）
売上高	187	338	（+80.1%）
売上総利益	39	82	（+108.9%）
営業利益	12	36	（+197.3%）

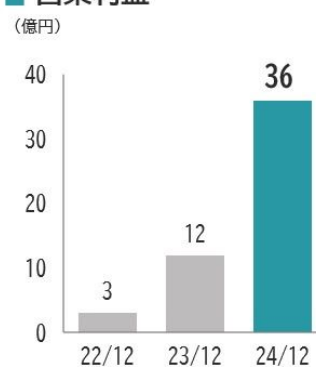
■ 売上高



■ 売上総利益



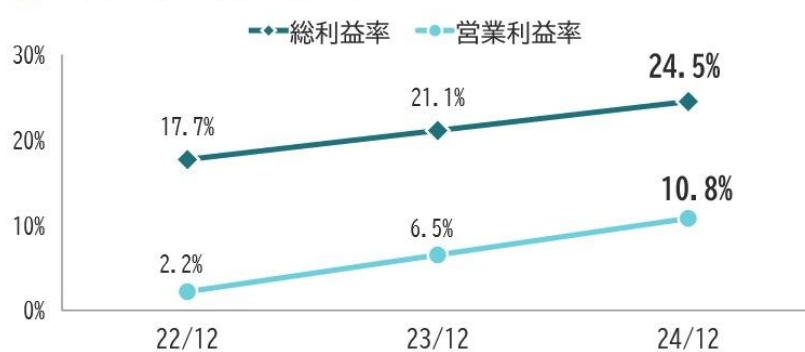
■ 営業利益



10 ページをご覧ください。中期計画での新たな注力分野であります不動産開発セグメントは、投資マンションや開発物件の販売が順調に推移しており、前期比で大きく増加し、売上高が前期比 80.1%増加の 338 億円、営業利益は前期比 197.3%増加の 36 億円となりました。

	2023/12	2024/12	(前期比)
総利益率	21.1%	24.5%	(+3.4p)
営業利益率	6.5%	10.8%	(+4.3p)

■ 総利益率・営業利益率

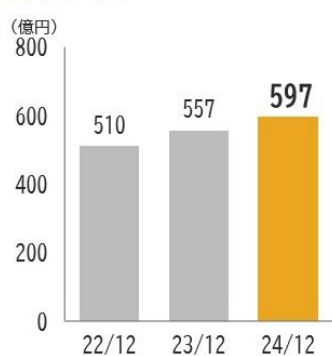


11 ページをご覧ください。不動産開発セグメントの総利益率、営業利益率は、それぞれ 24.5%、10.8%に改善をしています。

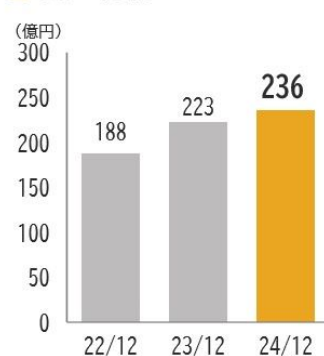
（単位：億円）

	2023/12	2024/12	（前期比）
売上高	557	597	（+7.2%）
売上総利益	223	236	（+5.8%）
営業利益	122	128	（+5.1%）

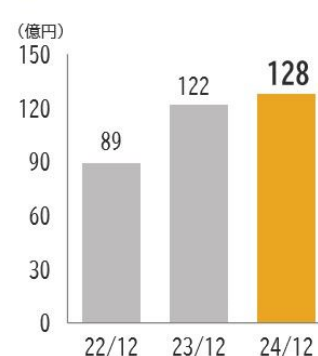
■ 売上高



■ 売上総利益



■ 営業利益



12 ページをご覧ください。その他の事業は、売上高が前期比 7.2%増加の 597 億円、営業利益が前期比 5.1%増加の 128 億円となりました。

（単位：億円）

	2023/12	2024/12	（前期比）
販管費	1,240	1,304	（+5.2%）
売上高販管費率	9.8%	9.6%	〔△0.2p〕

〔 〕：前年同期との差

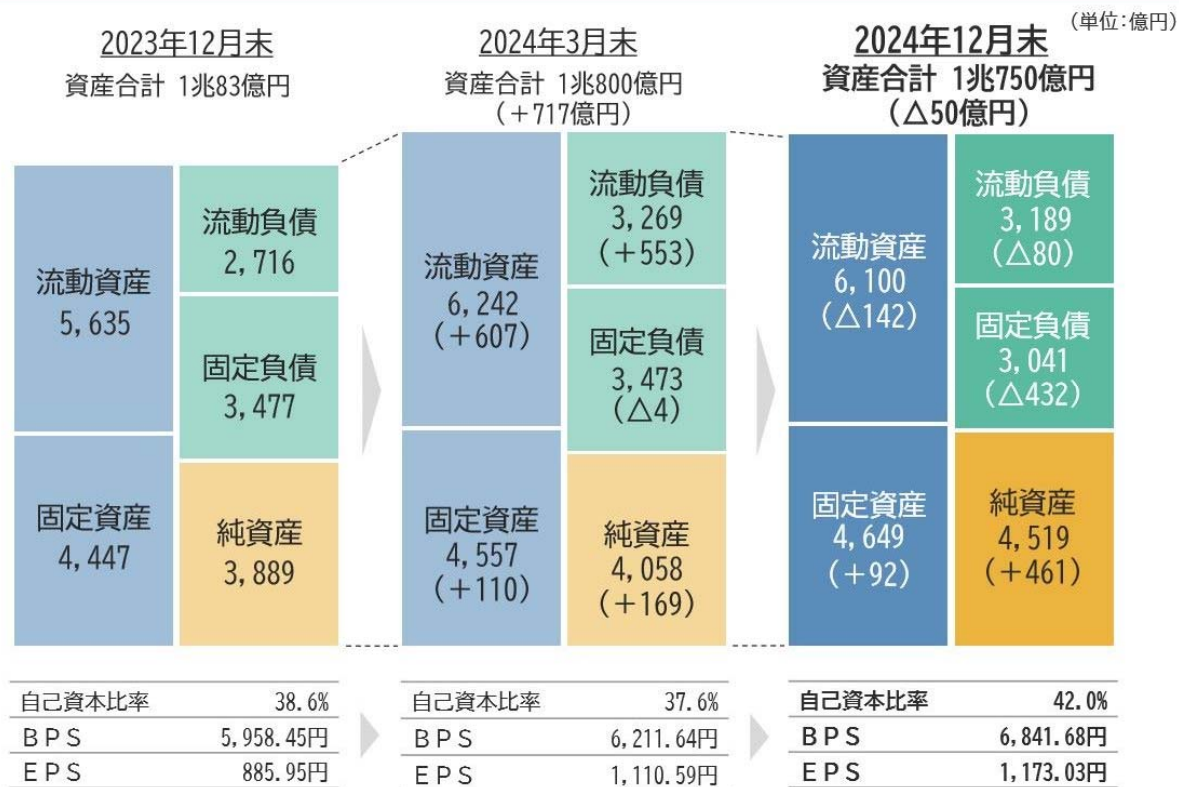
## ■ 販管費・売上高販管費率



### 前期差異+63億円 内訳

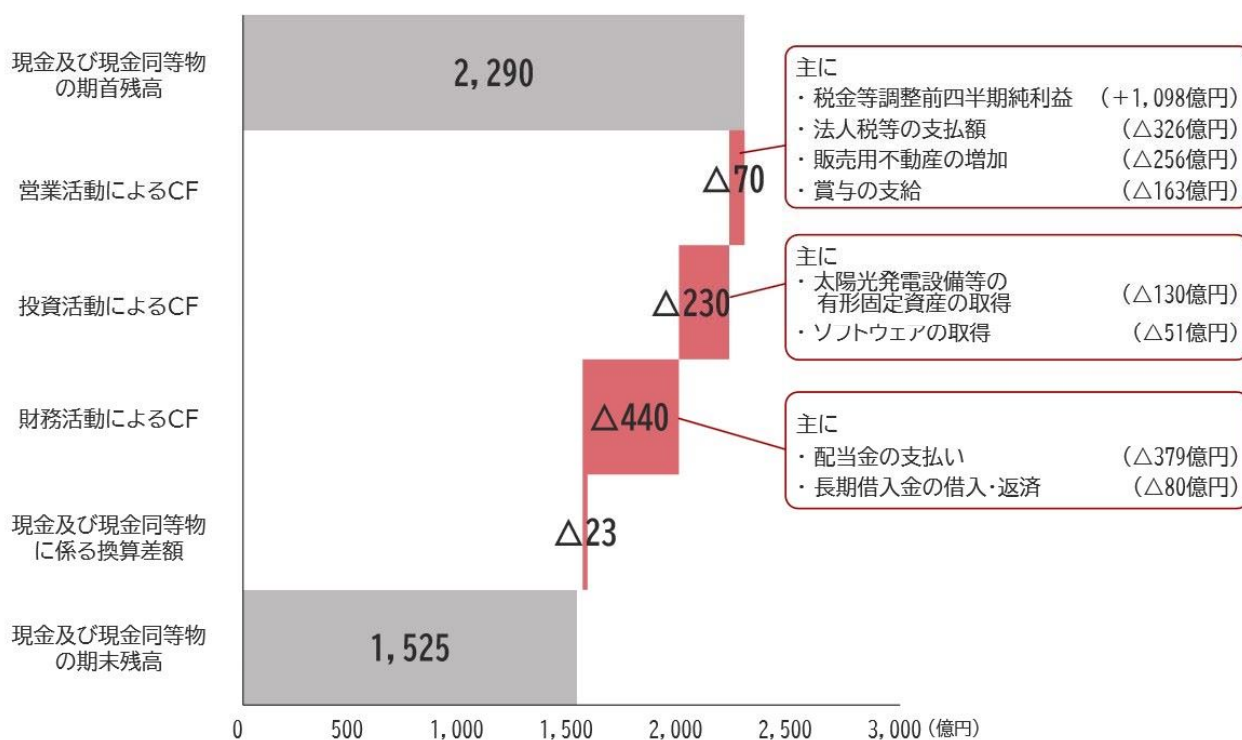
- ① 人件費  $\Delta$  1.6億円  
（前期インフレ手当一時金の支給分が減少）
- ② 広告宣伝費 +14.3億円  
（TVCM製作費・放映料等の増加）
- ③ システム保守費 + 8.3億円  
（バージョンアップに伴う保守費の増加）
- ④ 募集費・研修費 + 1.1億円  
（社内研修費の増加）
- ⑤ その他 +41.8億円  
（イベント等、販売促進費等の増加）

13 ページをご覧ください。販管費は前期比 63 億円増加の 1,304 億円となりました。その結果、売上高販管費率は前期比 0.2 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

14 ページをご覧ください。財務状況ですけれども、連結貸借対照表に大きな増減はなく、記載の通りとなっております。



15 ページをご覧ください。連結キャッシュ・フローの増減理由です。こちらについても、スライド資料をご参考いただければと思います。

第3四半期決算の概況は以上となります。

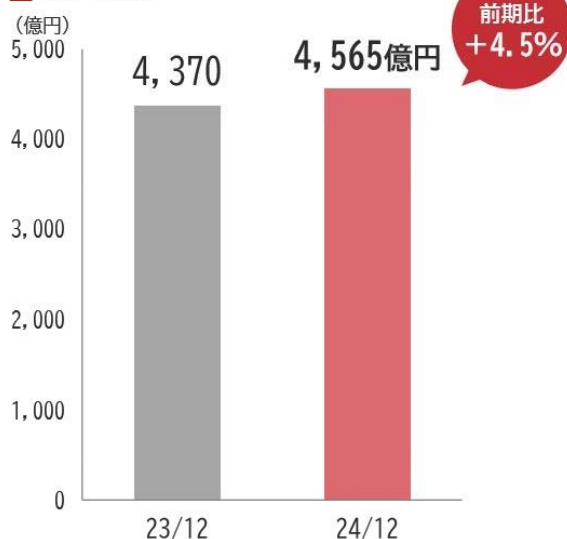
それでは竹内と変わります。ありがとうございます。



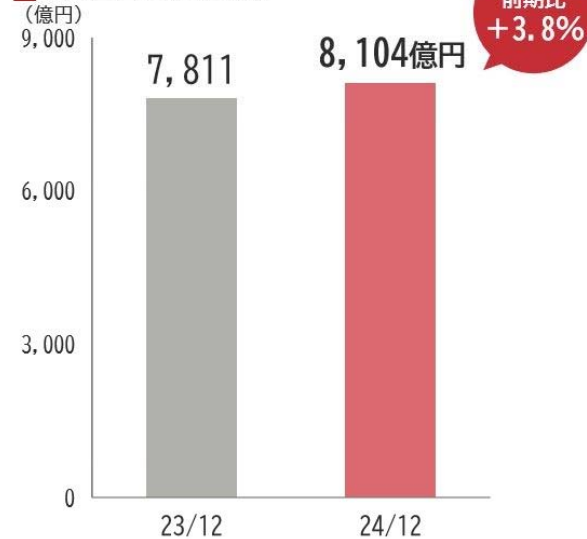
受注高 4,565億円（前期比 +4.5%）

受注工事残高 8,104億円（前期比 +3.8%）

## ■ 受注高



## ■ 受注工事残高



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

**竹内：**本日は大変お忙しい中、弊社の決算発表にお越しいただきまして、誠にありがとうございます。主要指標につきましては、私、竹内からご説明させていただきます。

それでは主要指標実績につきまして、17 ページをご覧ください。

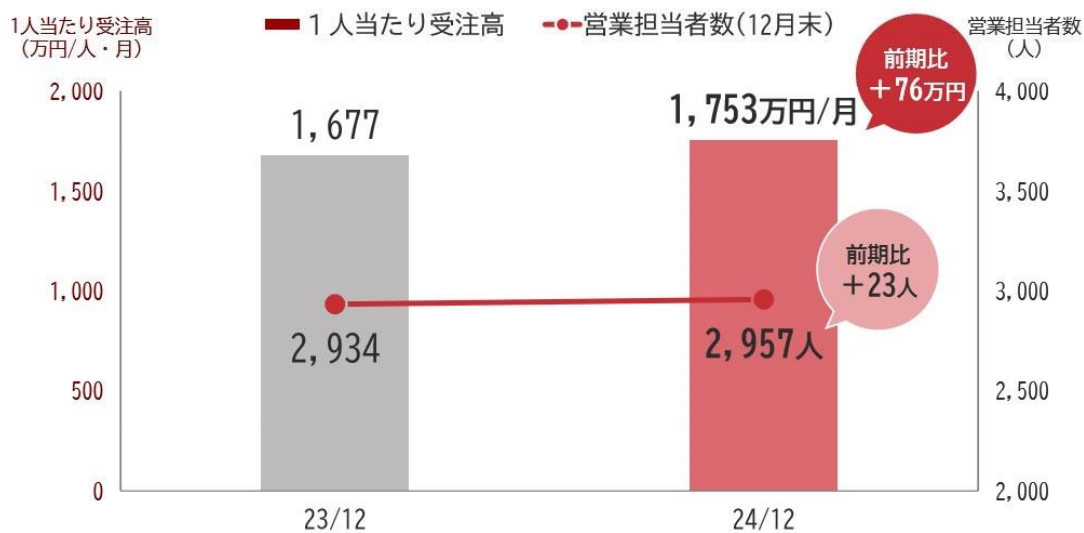
はじめに、当期の受注高でございますが、良好な融資環境の下、販売促進策が効果的な結果となり、前期比 4.5%増加の 4,565 億円となりました。

それに伴いまして、受注工事残高は前期比 3.8%増加の 8,104 億円となりました。

1人あたり受注高 1,753万円/月（前期比 +76万円）

営業担当者数〈12月末〉 2,957人（前期比 +23人）

## ■ 受注効率（1人あたり受注高・営業担当者数）



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

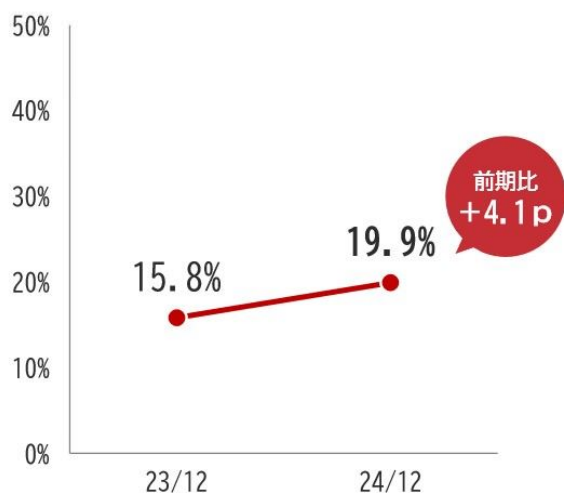
続きまして、18 ページをご覧ください。12 月末の営業担当者数でございますが、前期比 23 名増加の 2,957 名となりました。退職者の抑制を図るとともに、引き続き 3,000 名体制に向けて採用活動を行ってまいります。

また営業担当者 1 人当たりの受注高でございますが、76 万円増加いたしまして、1,753 万円となりました。

中層比率 19.9%（前期比 +4.1p）

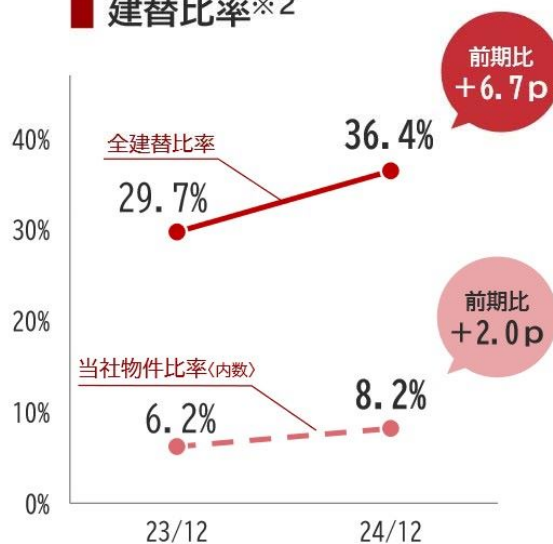
建替比率 36.4%（前期比 +6.7p）

■ 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

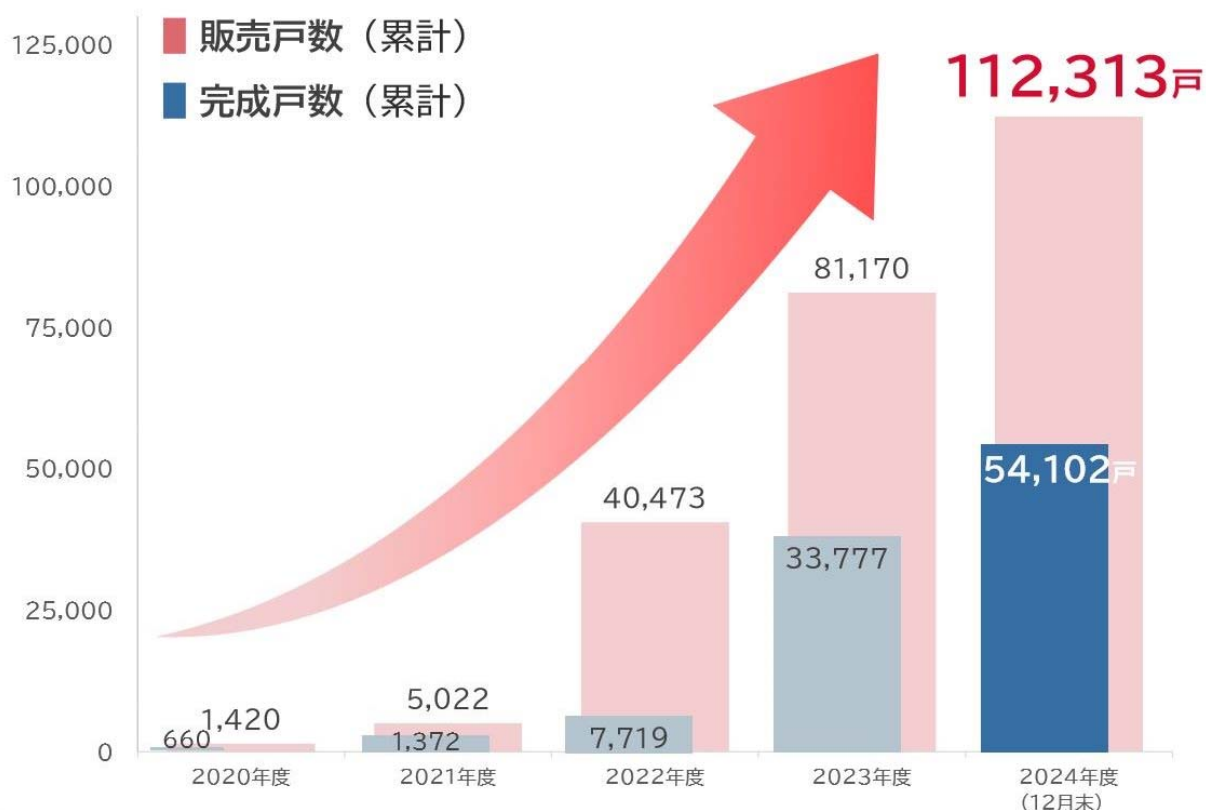
■ 建替比率※2



※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

次に 19 ページをご覧ください。3 階建ての ZEH 商品の販売が伸びております。中層比率は前期比で 4.1 ポイント上昇し、19.9%となりました。

中期の経営計画にも掲げております、築年数が経過した物件の建替案件の獲得促進によって、建替比率は前期比で 6.7 ポイント上昇いたしまして、36.4%となりました。



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

続きまして、20ページをご覧ください。2022年より販売を強化させていただきましたZEHの賃貸住宅でございますが、おかげさまで累計の販売戸数は、この12月末をもちまして10万戸を超えることができました。また累計の完成戸数も5万戸を超えることができました。

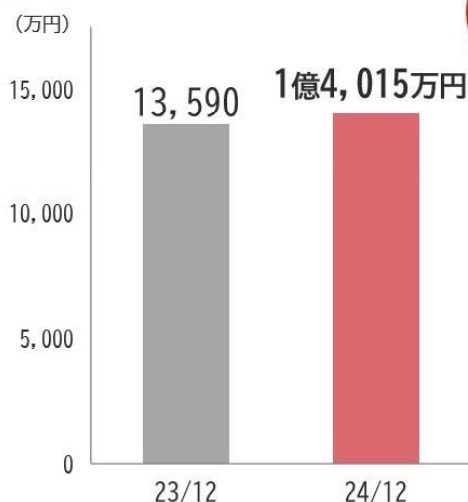
今期は、契約に占めるZEH賃貸住宅の割合が9割を超えております。今後も順調に増加していく考えでおります。

脱炭素社会実現のために、微力ながら貢献していけるよう努力してまいりますので、引き続き応援をよろしくお願いいたしますと思います。

受注単価 1億4,015万円（前期比 +425万円）

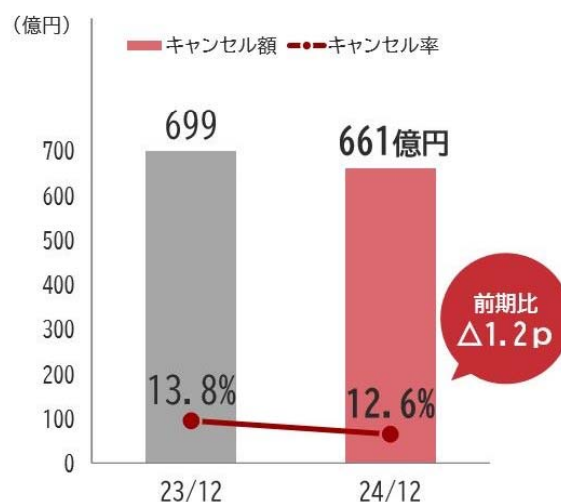
キャンセル率 12.6%（前期比 Δ1.2p）

## ■ 受注単価※1



※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

## ■ キャンセル額・キャンセル率※2

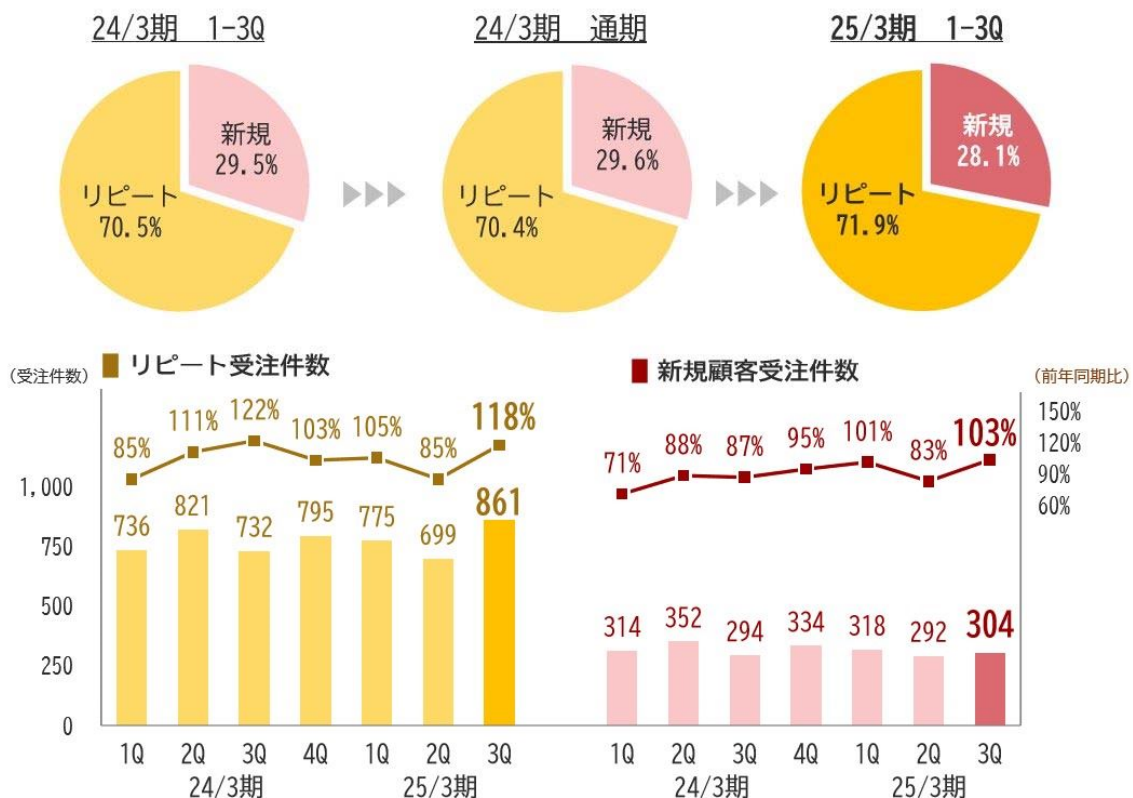


※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額  
受注額=新規受注金額-キャンセル金額

続きまして、21 ページをご覧ください。受注単価とキャンセル率の状況でございます。

左のグラフで示しておりますのが、受注単価の推移でございます。価格改定によって前期比 425 万円増加の 1 億 4,015 万円となりました。

右のグラフで示しておりますのは、キャンセル率の推移でございますが、こちらは前期比 1.2 ポイント減少いたしまして、12.6%となりました。引き続き、契約をする時に融資確認を行うということで、キャンセルの発生を抑制していきたいと考えております。



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

続きまして、22 ページをご覧ください。当期のリピート顧客様の割合でございますが、前期比 1.4 ポイント増加いたしまして、71.9%となりました。

建築費の高騰を受けて、キャッシュリッチな当社の顧客様への訪問活動を強化していることが、リピート契約の増加につながっております。



入居者斡旋件数	233,624件（前期比 +1.9%）
居住用	232,235件（前期比 +1.9%）
事業用	1,389件（前期比 Δ2.2%）

## ■ 居住用



## ■ 事業用



※他社管理建物の斡旋件数を含む

続きまして、23 ページをご覧ください。入居者の斡旋件数でございますが、前期比 1.9%増加の 23 万 3,624 件となりました。特に新築の斡旋に注力したことが増加に寄与しております。

ちなみに、新築の斡旋件数は前期が 1 万 9,980 に対しまして、今期が 2 万 4,027 と、前期比で約 20%伸びている状況でございます。

**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 ±0.0p）

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)

© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

次に、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、97.4%と、前年と同水準でございます。2019 年のコロナ禍前の入居率が 96.5%ございましたので、それよりも高い 97.4 ポイントと、約 1 ポイント改善していると。コロナ前よりも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 97.2%（前年同月比 Δ0.1p）

事業用件数入居率 99.0%（前年同月比 Δ0.1p）



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

※件数入居率=1-(空室数/管理戸数)

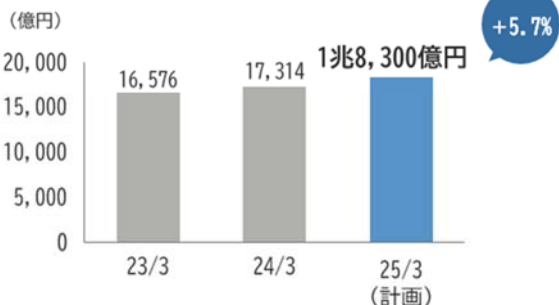
© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

次に、25 ページをご覧ください。居住用の入居率でございますが、前年同水準の 97.2%となりました。

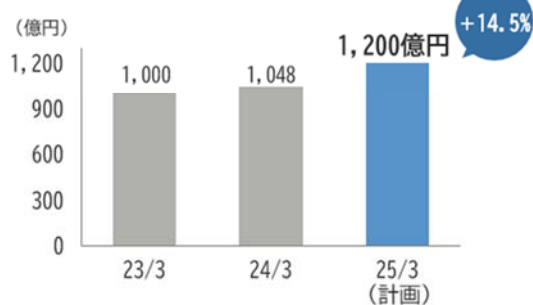
## 通期計画に変更ありません

（業績予想の修正が必要となった場合には速やかに開示いたします）

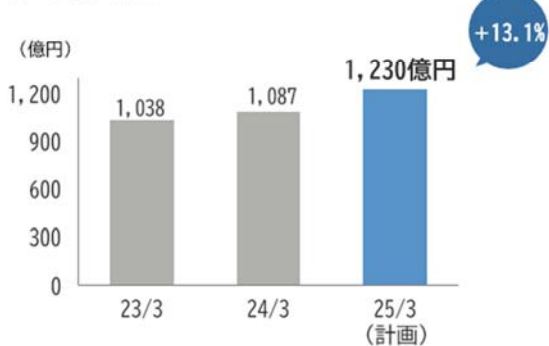
### ■ 売上高



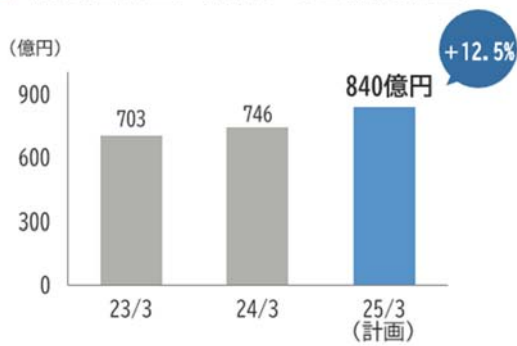
### ■ 営業利益



### ■ 経常利益



### ■ 親会社株主に帰属する当期純利益



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2025 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。

27 ページをご覧ください。当期の見通しにつきまして、第 3 四半期の連結営業利益 1,027 億円と、計画通りに進捗しております。

第 4 四半期の損益について、前年の第 4 四半期と比較して説明させていただきますと、前年の値上げ前の RC 物件が完成してくる時期でございます。建設の総利益率はやや低下する状況でございます。

また、新築物件において、入居斡旋強化も非常に力を入れていただいておりますが、販売促進費が増加することによって、不動産の賃貸事業の利益がいくらか減少すると。

またベースアップですとか、社員に対しての株式付与により、販管費が増加することなど、計画通りの営業利益を想定しております。

## 株式公開買付けの実施について

本日(1月31日) 15:30 リリース

不動産開発事業を行う **アスコット社** に対し、株式公開買付けを実施  
同社大株主とも合意、今後スクイーズアウトにより完全子会社化を目指す

### 公開買付の概要

買付期間	2月3日～3月18日
買付金額	普通株式1株あたり 260円 / 新株予約権1個あたり 105円 <b>総額 最大 351億45百万円</b>
買付資金	手元現預金

### アスコット社の概要

会社名	株式会社アスコット (東証スタンダード/3264)
設立	1999年4月
資本金	10,867百万円
売上 / 営業利益	367億円 / 58億円 (2024年9月期)
従業員数	79名 (2024年9月末時点)
事業内容	不動産開発事業 (マンション、オフィス、商業施設、物流施設 等)、 不動産賃貸事業、その他各種不動産に対する投資、賃貸管理、仲介 等



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

続きまして、本日、先ほど 15 時 30 分にリリースさせていただきました。ただいま、皆様のお手元にお配りさせていただきましたが、不動産開発事業を行うアスコット社に対して、株式の公開買付けを実施いたします。

買い付け期間は 2 月 3 日から 3 月 18 日ということで、普通株式一株当たり 260 円、新株予約権 1 個当たり 105 円、総額で 351 億 4,500 万円を買い付けさせていただく予定でございます。

このアスコット社という会社でございますが、東証スタンダードに上場されております。設立が 1999 年 4 月ということで、売上が約 367 億円、営業利益で 58 億円というような会社でございます。主に、不動産開発事業、そして不動産賃貸事業を行っておられる会社でございます。特に、都心の 5 区に強い、レジデンスですとかオフィスですとか、商業施設、こういうものの開発を強みとしています。

中期経営計画によって、不動産開発事業を最大注力分野としておりますが、本取得によってリノベーションの再販、そして賃貸住宅の開発、販売、物流施設の開発などの分野において、さらなる事業領域の拡大と、成長スピードの加速が図れると考えております。

またアスコット社においても、財務基盤の安定、そして資金調達力のアップというメリットをもたらすことができ、アスコット社の事業拡大にも寄与すると考えております。今後、公開買い付け、そして完全子会社化に向けて手続きを進めてまいりたいと考えております。

以上、私からご説明させていただきました。

## 免責事項

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。