



**大東建託株式会社**

2026 年 3 月期第 1 四半期 決算説明会

2025 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]	2026 年 3 月期第 1 四半期 決算説明会		
[決算期]	2026 年度 第 1 四半期		
[日程]	2025 年 7 月 31 日		
[時間]	15:30 – 16:27		
[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：**それでは定刻となりましたので、大東建託株式会社 2026 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。

本日の決算説明会の様子は、リモートでも配信させていただいております。後日ホームページへ掲載いたしますので、聞き取りにくい内容があれば、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、2026 年 3 月期第 1 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。なお、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、よろしくお願いします。

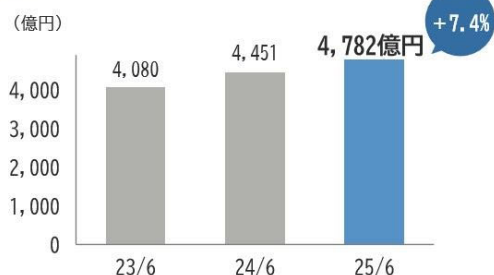
**岡本：**皆さん、こんにちは。管理本部長 CFO の岡本でございます。本日はご多用のところ、また非常に厳しい猛暑の中ご参加を賜りまして、誠にありがとうございます。

私の方で第 1 四半期の実績をご説明いたします。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。

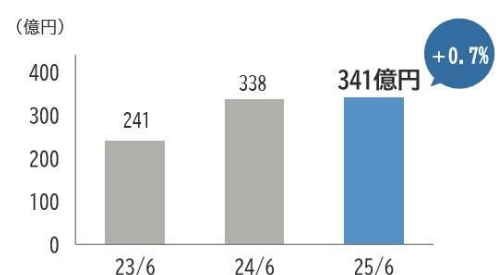
## 損益（連結P L）

4

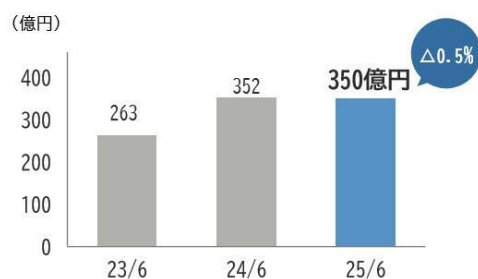
### ■ 売上高



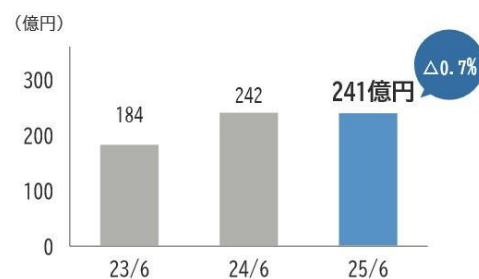
### ■ 営業利益



### ■ 経常利益



### ■ 親会社株主に帰属する四半期純利益



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

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。

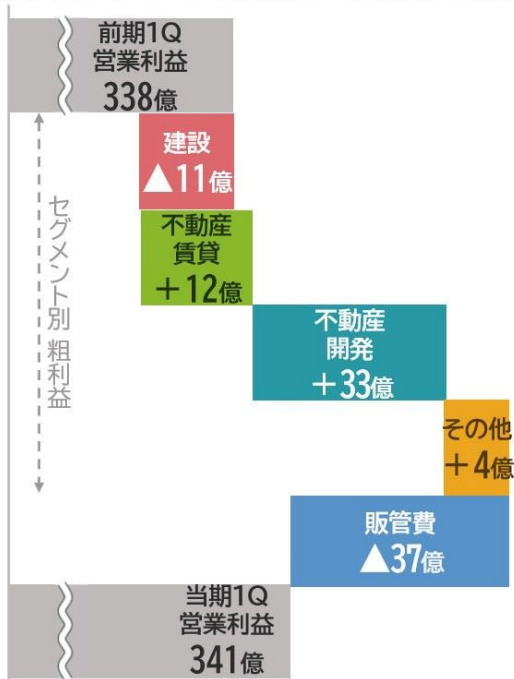
売上高は前期比 7.4%増加の 4,782 億円、営業利益は前期比 0.7%増加の 341 億円、四半期純利益は前期比 0.7%減少の 241 億円となりました。

営業利益は増益だったものの、受取配当金の減少および支払利息の増加により、経常利益以下の段階では前期比で減少となっております。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）



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

### ■ 主な増減要因 〈前期比+3億円〉

建設 ▲11億	・完成工事高の増加 (1,260億円→1,265億円)	+1.4億円
	・総利益率の低下 (25.4%→24.4%)	△12.4億円
不動産賃貸 +12億	・一括借上事業	+0.8億円
	・家賃保証事業	+2.0億円
	・本社ビル賃貸事業	+0.8億円
	・その他 (ruum事業、仲介関連事業等)	+8.6億円
不動産開発 +33億	・投資マンション事業	△3.5億円
	・収益不動産事業 (買取再販・開発販売)	+20.9億円
	・アスコット社連結影響	+15.9億円
その他 +4億	・ガス供給事業	+4.8億円
販管費 ▲37億	・人件費 (ハースアップ、従業員株式付与等)	△11.4億円
	・情報処理費	△4.9億円
	・広告宣伝費	△3.2億円
	・その他経費 (アスコット社経費、控除不能消費税等)	△16.4億円

© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

5 ページをご覧ください。今期の営業利益は 341 億円となり、前期の 338 億円から 3 億円増加いたしました。

内訳としては、建設事業では、完成工事高は増加したものの総利益率の低下により、11 億円の減少となりました。不動産賃貸事業では、管理建物の増加や、ruum など、その他事業の増益により、12 億円の増加となりました。

そして不動産開発事業では、アスコット社の損益計算書、PL を 4 月から連結したことや、収益不動産事業が好調なことなどにより、33 億円の増加となりました。その他の事業では、ガス供給事業の増加により 4 億円の増加となりました。

また販管費におきましては、今期も実施いたしましたベースアップの影響、あるいはアスコット社を連結したことによる販管費の増加などで、37 億円の増加となりました。

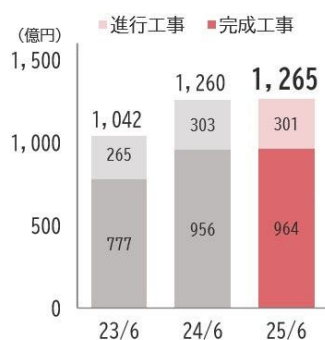
## セグメント別損益（建設①）

6

（単位：億円）

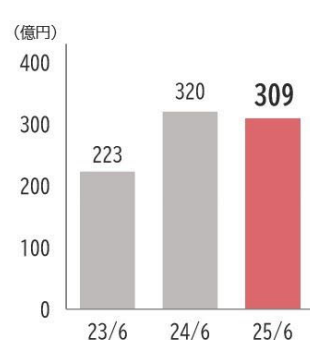
	2024/6	2025/6	（前期比）
完成工事高	1,260	1,265	（+0.4%）
完成工事総利益	320	309	（△3.4%）
営業利益	108	84	（△21.9%）

### ■ 完成工事高・進行基準

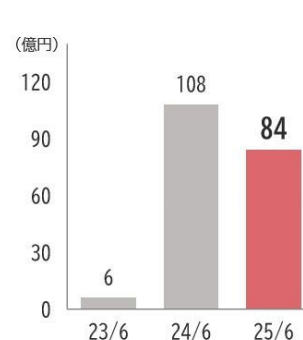


DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

### ■ 完成工事総利益



### ■ 営業利益

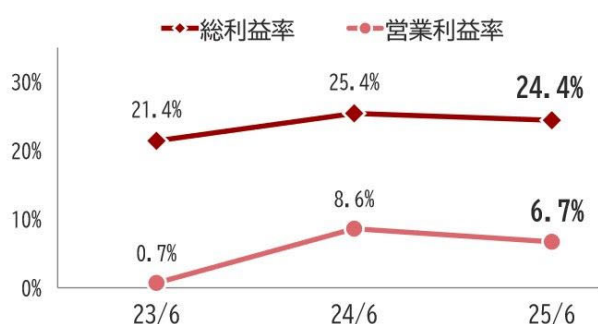


© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

6 ページをご覧ください。建設セグメントにつきましては、完成工事高が前期比 0.4%増加の 1,265 億円。営業利益は、先ほども申し上げましたが、完成工事粗利率の低下およびベースアップによりまして販管費の人件費が増加したことなどにより、前期比では 21.9%減少の 84 億円となりました。

	2024/6	2025/6	（前期比）
総利益率	25.4%	24.4%	（△1.0p）
営業利益率	8.6%	6.7%	（△1.9p）

## ■ 総利益率・営業利益率



## 粗利率 前期差異△1.0p 内訳

- ① 価格改定による効果 +1.9p  
（前期比25億程度のプラス効果）
- ② 労務費 △1.0p  
（電気設備工、給排水設備工等の単価上昇）
- ③ 資材費 △1.1p  
（構造用パネル、生コン等の単価上昇）
- ④ 為替・輸入資材 △0.8p  
（ランバー材価格上昇）

7 ページをご覧ください。総利益率につきましては、前期との差で 1.0 ポイント減少し、24.4%となりました。この総利益率の減少の内訳は資料に記載の通りですが、価格改定によるプラスの効果があった一方で、RC の完工比率が昨年よりも今年のほうが高かったことや、電気設備工、給排水設備工など労務費の上昇、構造用パネル、生コンクリート等の資材費上昇の影響がございました。

また、輸入資材についても価格が上昇している影響がありましたが、こちらについては既に今期分の輸入資材の確保ができておりますので、計画においては影響ないということでございます。

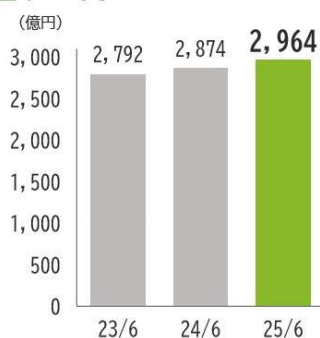
## セグメント別損益（不動産賃貸①）

8

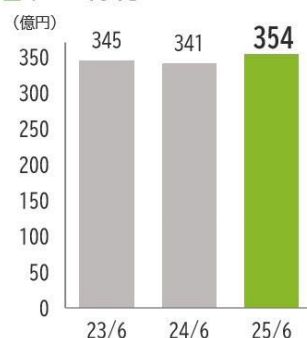
（単位：億円）

	2024/6	2025/6	（前期比）
売上高	2,874	2,964	（+3.1%）
売上総利益	341	354	（+3.7%）
営業利益	225	237	（+5.6%）

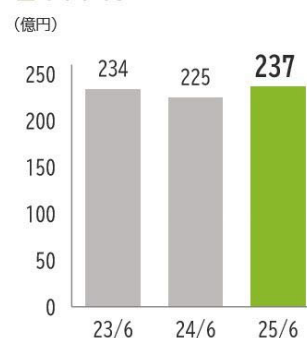
### ■ 売上高



### ■ 売上総利益



### ■ 営業利益



DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

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 2,964 億円、営業利益が前期比 5.6%増加の 237 億円となりました。

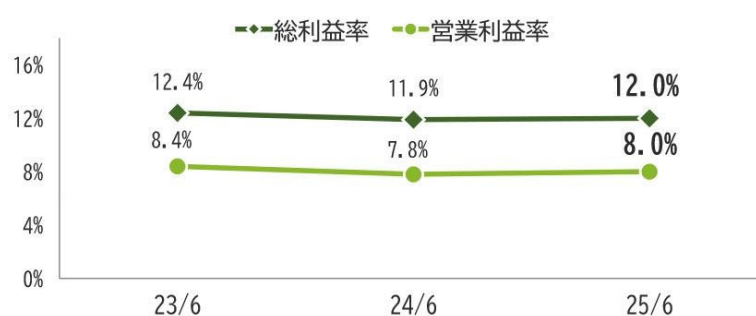


## セグメント別損益（不動産賃貸②）

9

	2024/6	2025/6	（前期比）
総利益率	11.9%	12.0%	（+0.1p）
営業利益率	7.8%	8.0%	（+0.2p）

### ■ 総利益率・営業利益率



9 ページをご覧ください。総利益率は 12.0%、営業利益率は 8.0% となりまして、前期比でそれぞれ 0.1 ポイント、0.2 ポイント増加しております。

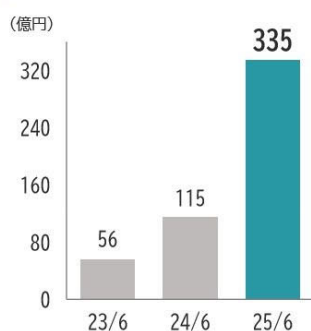
## セグメント別損益（不動産開発①）

10

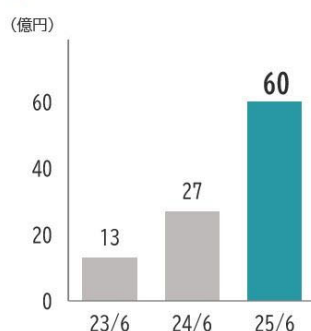
（単位：億円）

	2024/6	2025/6	（前期比）
売上高	115	335	（+190.7%）
売上総利益	27	60	（+120.6%）
営業利益	14	27	（+94.5%）

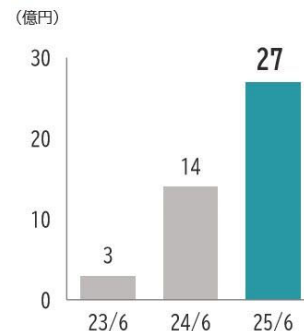
■ 売上高



■ 売上総利益



■ 営業利益



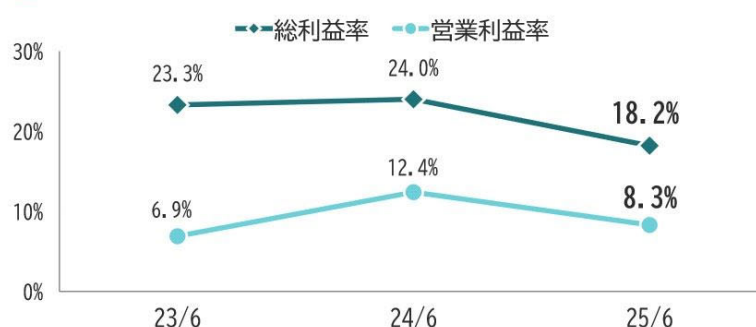
DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

10 ページをご覧ください。不動産開発セグメントにつきましては、投資マンションや開発案件の販売が順調に推移したことと、アスコット社の損益計算書を取り込んだことによりまして、売上高が前期比 190.7%増加の 335 億円、営業利益は前期比 94.5%増加の 27 億円となりました。

	2024/6	2025/6	(前期比)
総利益率	24.0%	18.2%	(△5.8p)
営業利益率	12.4%	8.3%	(△4.1p)

■ 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は、前年比 5.8 ポイント減少し、18.2%となりました。また、営業利益率は 4.1 ポイント減少し、8.3%となりました。この利益率の低下につきましては、会計上の、ちょっとテクニカルなところがございます、少しご説明をさせていただきます。

3 月からアスコット社の連結を開始したんですけれども、そのときに、そのアスコット社の販売用不動産というのを、そのときの時価で再評価ということをした上で、当社の連結決算に取り込んでいるということがございます。

その結果、今期になりまして、アスコット社単体での粗利率は、従来の再評価前の販売用不動産の簿価をベースにして、アスコット社は単体で 23%の総利益率を上げているんですが、連結になりますと、それが再評価後の価格を元に利益を計算するということで、連結では 11%に下がってしまうということが起きているため、全体としての総利益率、あるいは営業利益率が下がっているように見えてしまうということがございます。

こちらにつきましては、再評価した物件が今後販売されて無くなるまでの一時的な現象でございますので、今後は利益率も通常通りに上がっていくということが見込まれております。ちょっとテク

ニカルなところがございますので、もしよくわからないということがあれば、また後ほどでもご質問していただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

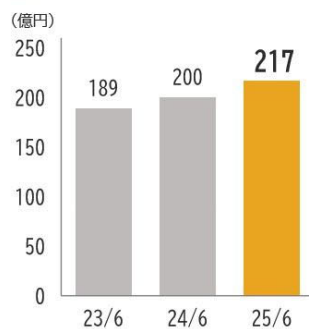
## セグメント別損益（その他）

12

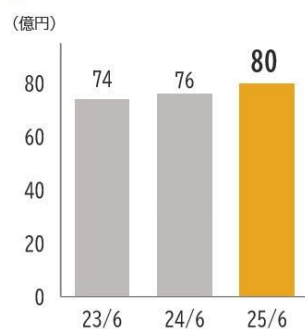
（単位：億円）

	2024/6	2025/6	（前期比）
売上高	200	217	（+8.1%）
売上総利益	76	80	（+6.2%）
営業利益	31	33	（+7.6%）

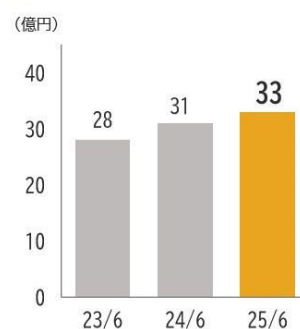
### ■ 売上高



### ■ 売上総利益



### ■ 営業利益



12 ページをご覧ください。その他事業につきましては、ガス供給事業における延べ稼働メーター数の増加もありまして、売上高が前期比 8.1%増加の 217 億円、営業利益が前期比 7.6%増加の 33 億円となりました。

## 損益（販管費）

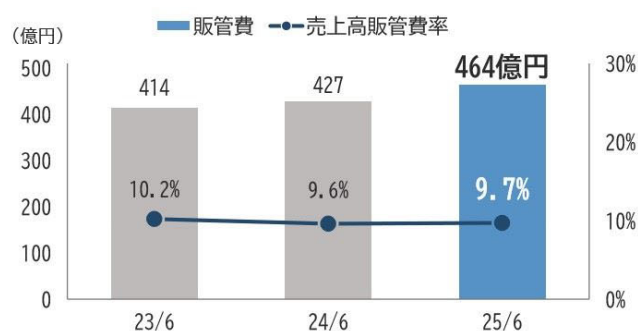
13

（単位：億円）

	2024/6	2025/6	（前期比）
販管費	427	464	（+ 8.7%）
売上高販管費率	9.6%	9.7%	[+0.1p]

[ ]：前年同期との差

### ■ 販管費・売上高販管費率



#### 前期差異 + 37 億円 内訳

- ① 人件費 +11.4億円  
（ベースアップ、従業員株式費等の増加）
- ② 情報処理費 +4.9億円  
（セキュリティ強化、システム保守費等の増加）
- ③ 広告宣伝費 +3.2億円  
（TVCM費等の増加）
- ④ 募集訓練費 +1.3億円
- ⑤ その他 +16.4億円  
（アスコット社経費の連結等）

13 ページをご覧ください。販管費につきましては、前期比 37 億円増加の 464 億円となりました。また、売上高販管費率は前期比 0.1 ポイント増加の 9.7%となりました。

## 財務状況（連結BS）

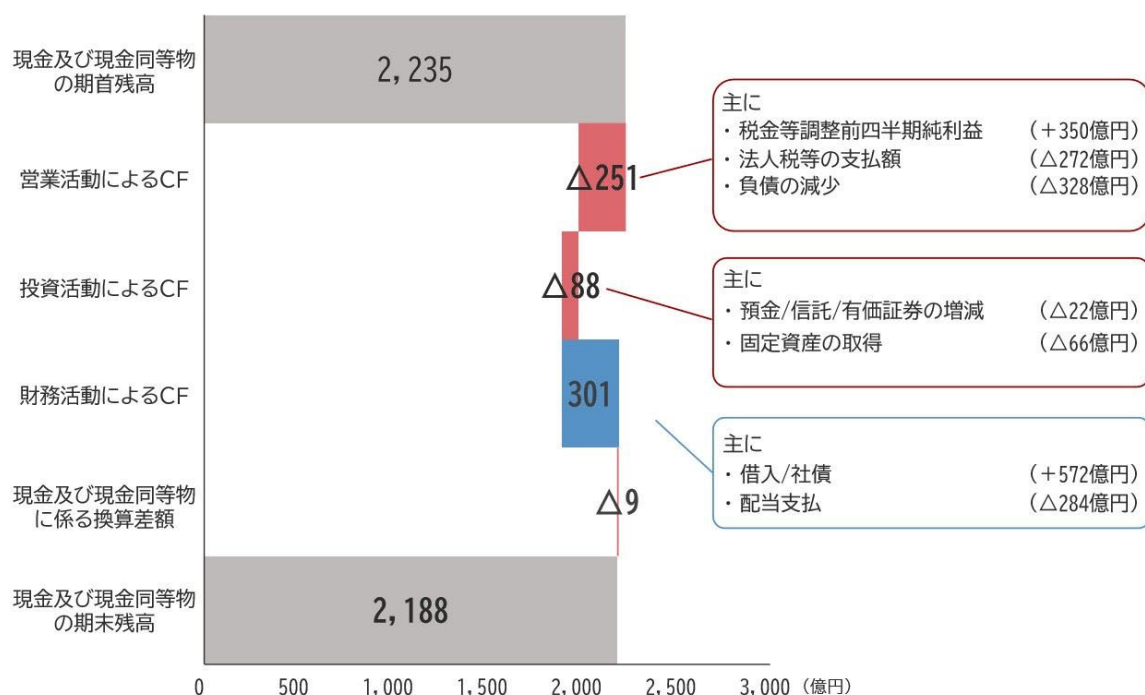
14

2024年6月末 資産合計 1兆461億円		2025年3月末 資産合計 1兆2,219億円 (+1,758億円)		2025年6月末 資産合計 1兆2,266億円 (+47億円)	
流動資産 5,920	流動負債 2,871	流動資産 7,538 (+1,618)	流動負債 4,108 (+1,237)	流動資産 7,625 (+87)	流動負債 4,214 (+106)
固定資産 4,540	固定負債 3,458	固定資産 4,681 (+141)	固定負債 3,437 (△21)	固定資産 4,640 (△41)	固定負債 3,460 (+23)
	純資産 4,131		純資産 4,673 (+542)		純資産 4,590 (△83)
自己資本比率	39.5%	自己資本比率	38.4%	自己資本比率	37.6%
BPS	6,314.83円	BPS	7,073.15円	BPS	6,955.46円
EPS	371.63円	EPS	1,428.29円	EPS	363.61円

※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. © 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

14 ページをご覧ください。財務の状況、バランスシートにつきましては、こちらの資料に記載の通りでございます。

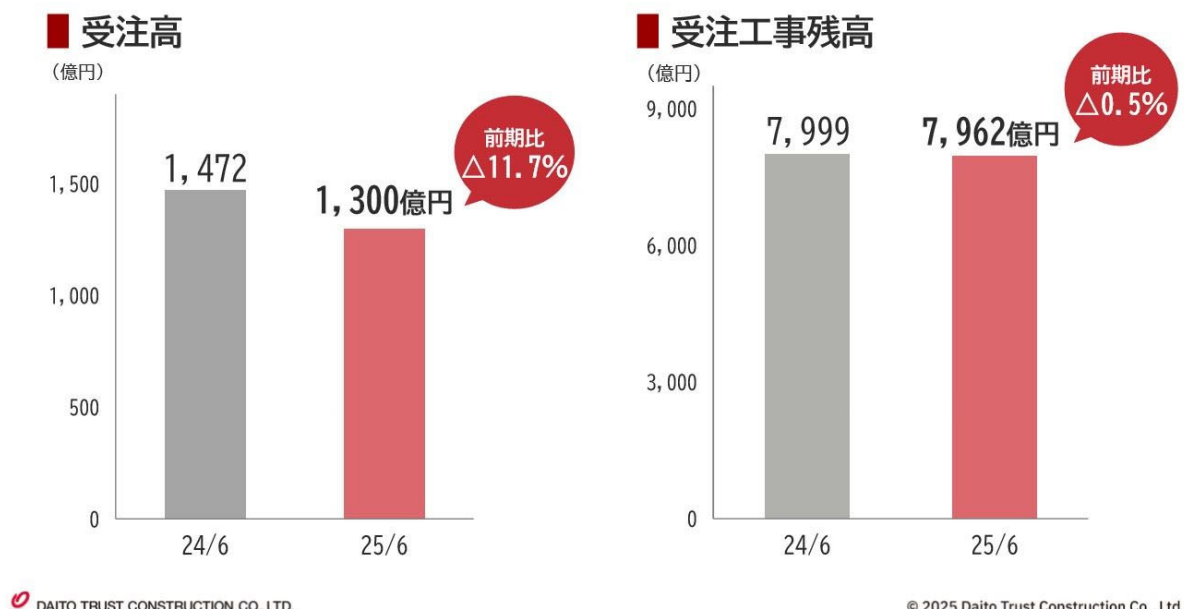


15 ページをご覧ください。連結キャッシュフローの増減理由につきましても、こちらのスライドの資料に記載の通りでございます。

以上、第1四半期の決算概況につきまして、私からご説明申し上げました。引き続き、竹内からご説明いたします。

受注高 1,300億円（前期比 △11.7%）

受注工事残高 7,962億円（前期比 △0.5%）



竹内：本日は大変お暑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いて、私よりご説明させていただきます。

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、今年の 1 月より実施いたしました販売エリア縮小の影響が出てまいりまして、前期比 11.7%減少の 1,300 億円となりました。受注工事残高については、前期比 0.5%減少の 7,962 億円となりました。

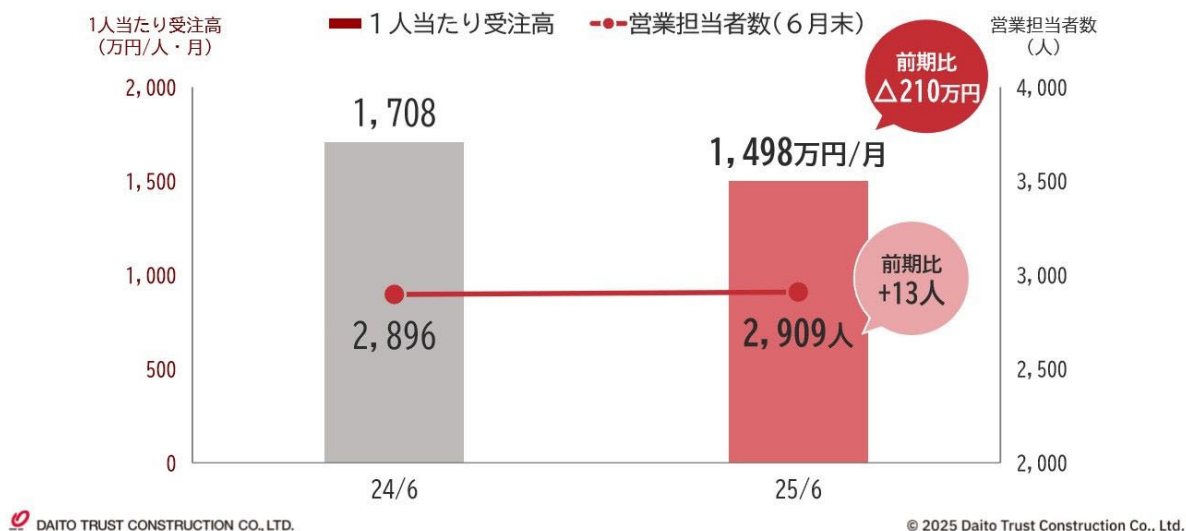
家賃の上昇が見込める販売エリアへのシフトを進めてきたことで、受注回復まで少し時間がかかってきておりますが、第 2 四半期以降巻き返しを図ってまいりたいと考えております。



1人当たり受注高 1,498万円/月（前期比 △210万円）

営業担当者数〈6月末〉 2,909人（前期比 +13人）

## ■ 受注効率（1人当たり受注高・営業担当者数）



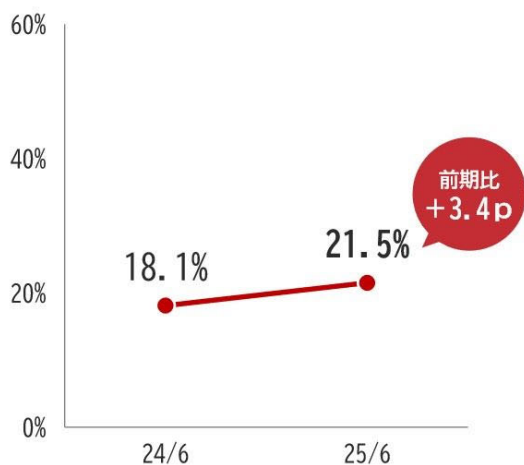
続きまして、18 ページをご覧くださいませ。6 月末時点での営業担当者の数でございますが、前期比 13 人増加いたしまして、2,909 名となりました。引き続き、3,000 名体制を維持していく、そのような考えでおります。なお 7 月より、102 名の学卒の社員が配属されております。

また営業担当者 1 人当たりの受注高は、前期比 210 万円減少の 1,498 万円となりました。

中層比率 21.5%（前期比 +3.4p）

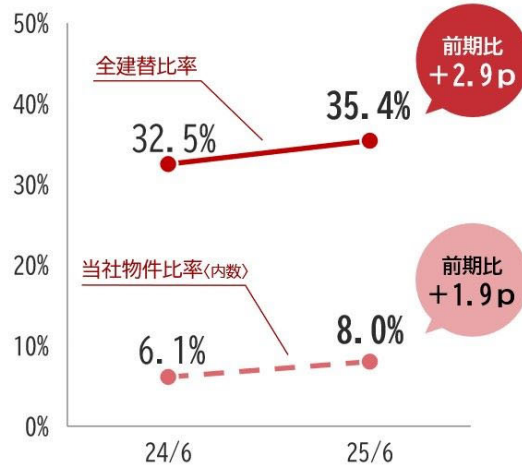
建替比率 35.4%（前期比 +2.9p）

■ 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

DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

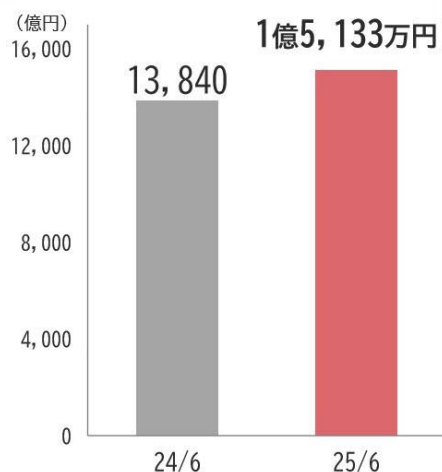
© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

続きまして、19 ページをご覧くださいませ。法人契約の増加により、物件が大型化しているという影響もありまして、中層比率は前期比 3.4 ポイント上昇いたしまして、21.5%となりました。また建替比率でございますが、前期比 2.9 ポイント上昇し、35.4%となりました。

受注単価 1億5,133万円（前期比 +1,293万円）

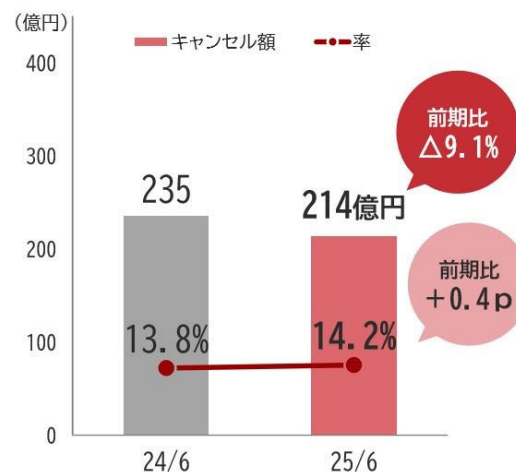
キャンセル率 14.2%（前期比 +0.4p）

## ■ 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



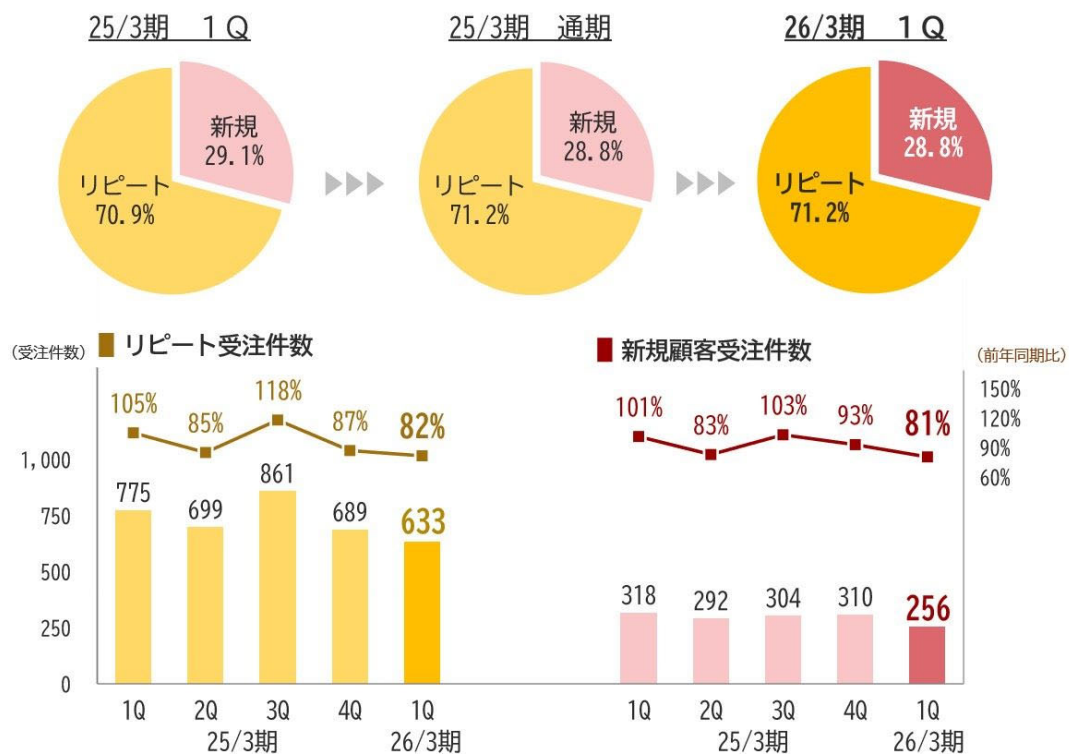
※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額  
受注額=新規受注金額-キャンセル金額

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ませ。受注単価とキャンセル率の状況でございます。左に示させていただいておりますグラフでございますが、受注単価の推移で、今回価格改定により、前期比 1,293 万円増加いたしまして、1 億 5,133 万円となりました。

右に示させていただいておりますのがキャンセル率でございますが、こちらは前期比 9.1%減少し、21 億円の減少となりました。引き続き、契約時に融資確認をしっかり行うことで、キャンセル率を抑えていきたいと考えております。



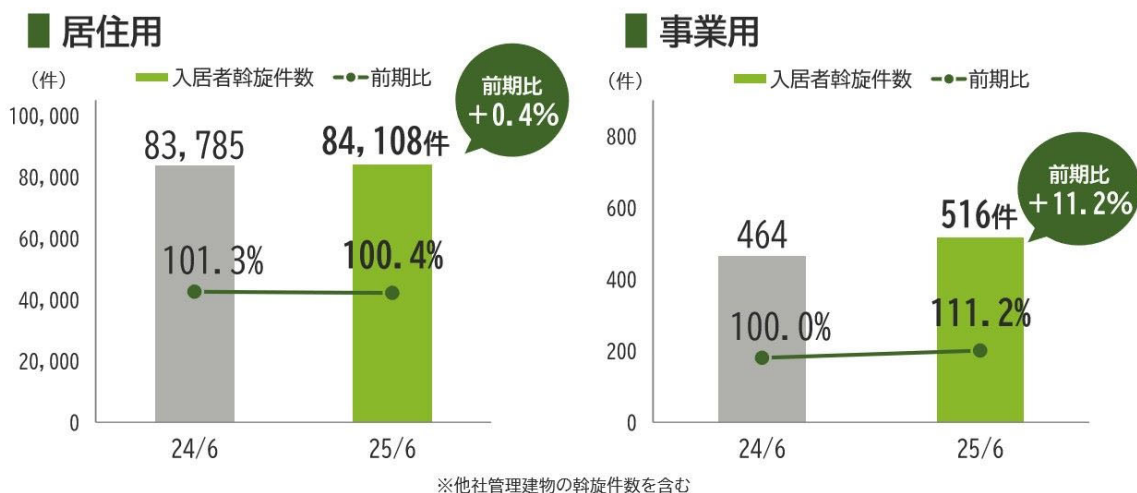
DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.

© 2025 Daito Trust Construction Co., Ltd.

続いて、21 ページをご覧くださいませ。当期の新規顧客の割合でございますが、前期比 0.3 ポイント減少の 28.8%、リピート顧客の割合は前期比 0.3 ポイント増加の 71.2%となりました。

既存のオーナー様へのグリップ強化に力を入れてまいりまして、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	84,624件（前期比 +0.4%）
居住用	84,108件（前期比 +0.4%）
事業用	516件（前期比 +11.2%）

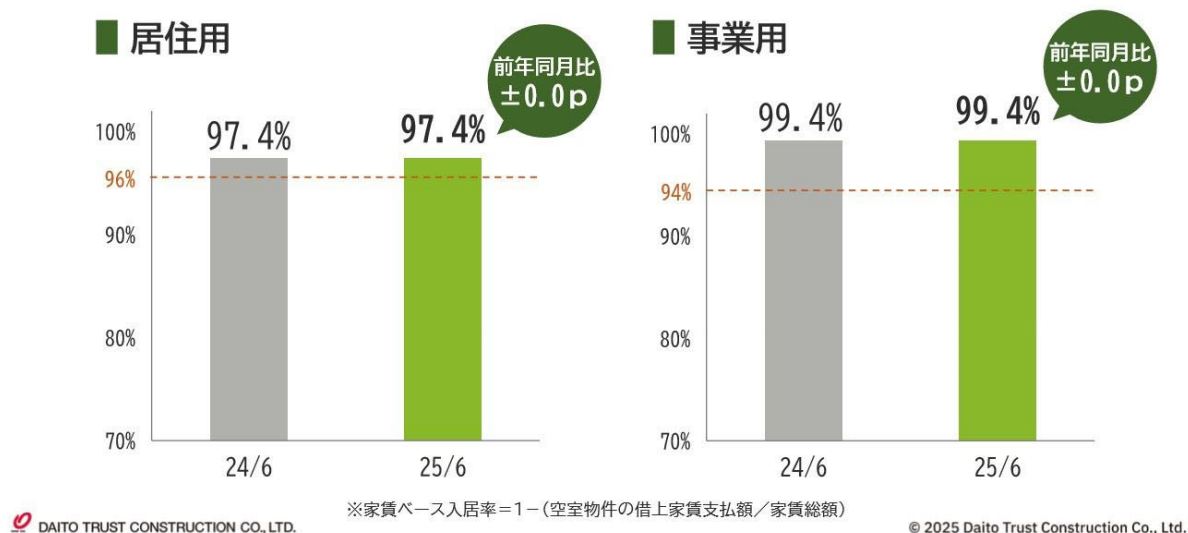


続いて、22 ページをご覧くださいませ。入居者のあっせん件数でございますが、前期比 0.4%増加の 8 万 4,624 件となりました。

**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±0.0p）

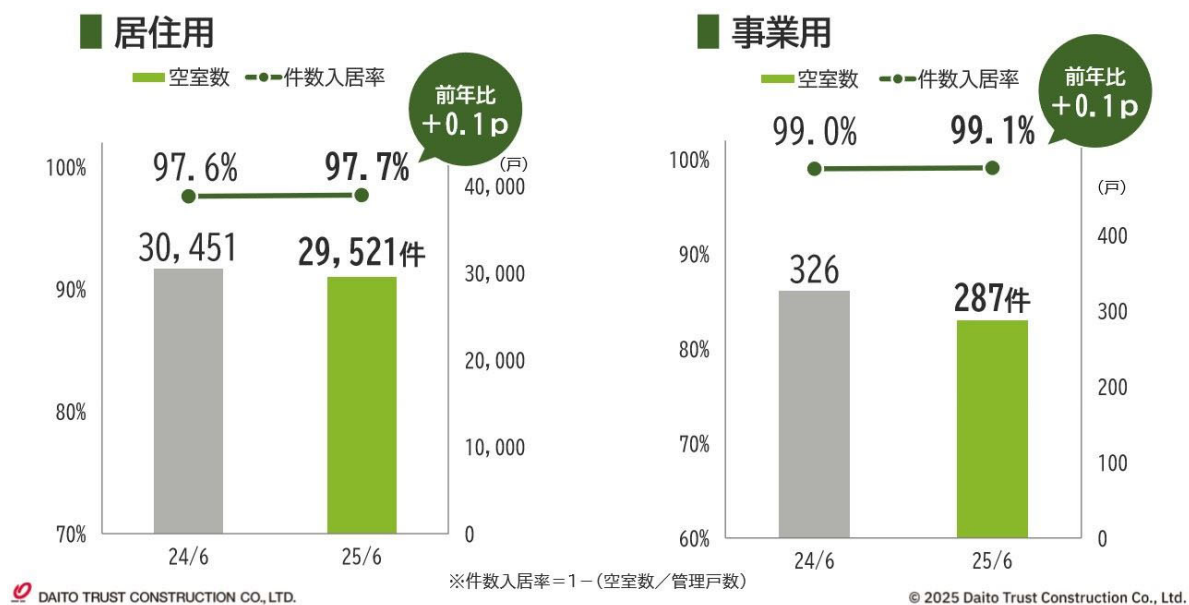
事業用入居率 99.4%（前年同月比±0.0p）



続いて、23 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、前年同期比とほぼ同水準の 97.4%を維持しております。コロナの発生前が 97.2%でございましたので、これと比較しても、高い入居率を維持できているという状況でございます。

居住用件数入居率 97.7%（前年比 +0.1p）

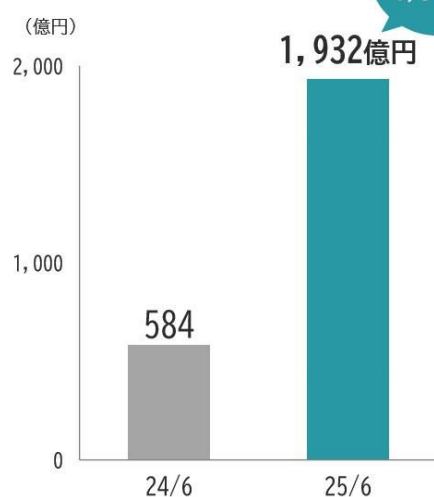
事業用件数入居率 99.1%（前年比 +0.1p）



続いて、24 ページをご覧くださいませ。件数入居率におきましては、前期比 0.1 ポイント増加の 97.7%となりました。

## 不動産投資残高 1,932億円（前期比 +1,348億円）

### ■ 不動産投資残高



	24/6 BS残高	25/6 BS残高	増減額	増減比
レジデンス	502億円	1,403億円	+901億円	279%
物流施設	56億円	124億円	+68億円	221%
ホテル	—	300億円	+300億円	—
その他	26億円	105億円	+79億円	404%
合計	584億円	1,932億円	+1,348億円	+331%

※25/6 BS残高には2025年3月にグルーピングしたアスコット社731億円を含む

25 ページをご覧くださいませ。不動産投資残高において、前期比で 1,348 億円増加いたしました。1,932 億円となりました。2025 年 3 月にグルーピングしたアスコット社の分 731 億円を除きましても、順調に販売用不動産の仕入れができているという状況でございます。

以上、ご説明申し上げます。