

決算説明会

—2014年3月期 第1四半期—

1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2014

目次

I. 2014年3月期第1四半期の実績	3
II. 主要指標の実績	11
III. トピックス	23
IV. 資料集	27

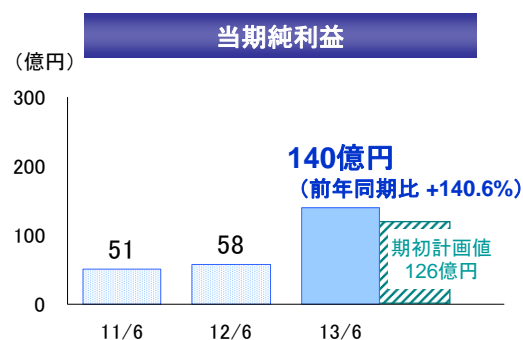
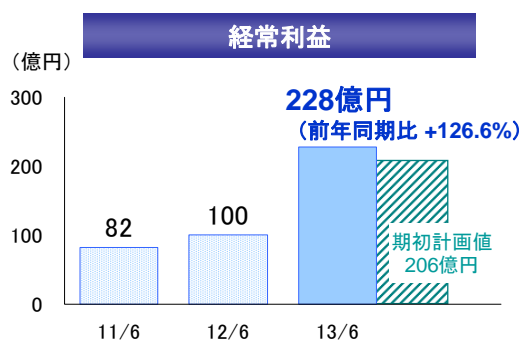
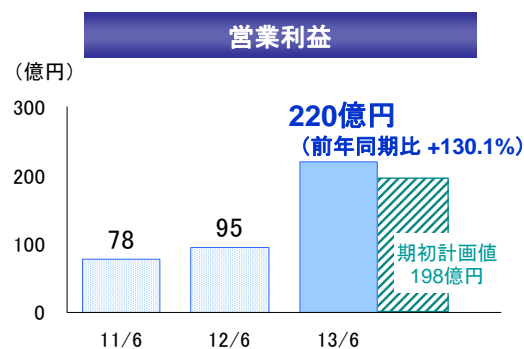
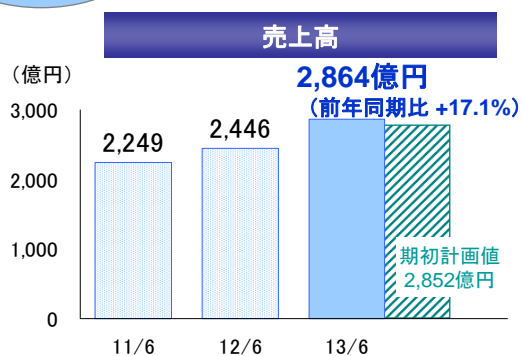
I . 2014年3月期第1四半期の実績

1Q Financial Results, Year ending March 2014

当四半期実績

連結PL

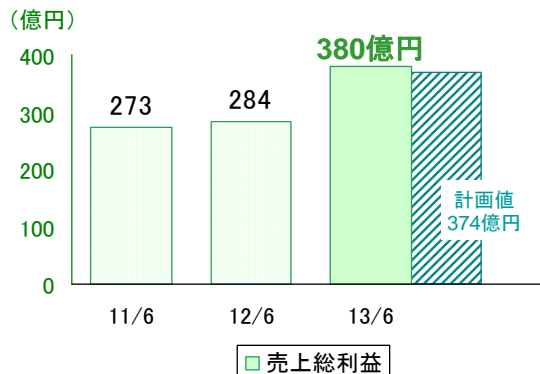
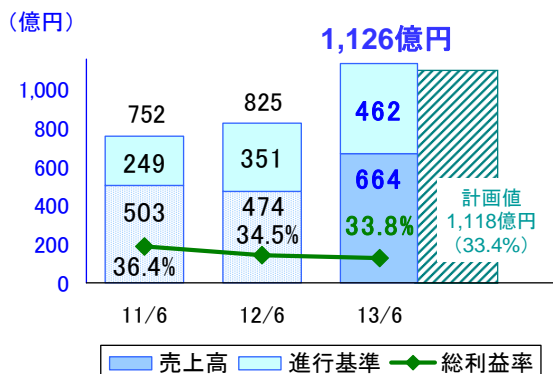
損益の状況



(単位：億円)

	2012/6	2013/6	(前年同期比)
完成工事高	825	1,126	(+36.4%)
売上総利益	284	380	(+33.5%)
総利益率	34.5%	33.8%	[Δ0.7p]

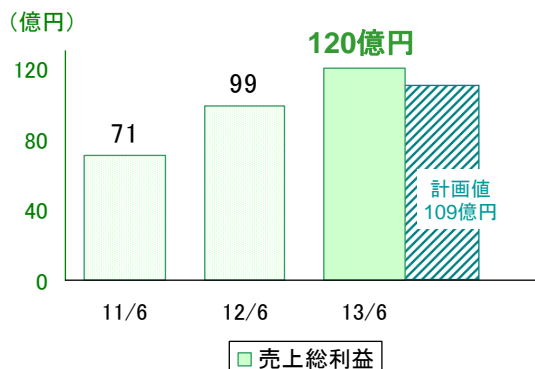
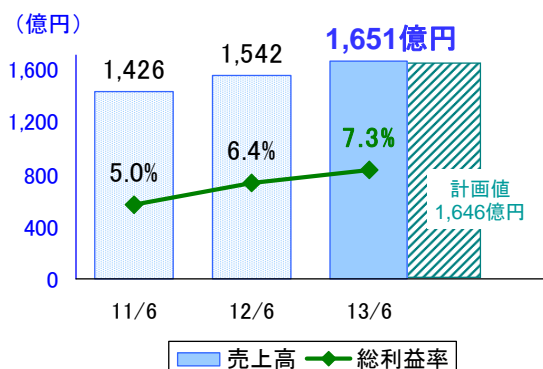
[] : 前年同期との差



(単位：億円)

	2012/6	2013/6	(前年同期比)
売上高	1,542	1,651	(+7.1%)
売上総利益	99	120	(+21.2%)
総利益率	6.4%	7.3%	[+0.9p]

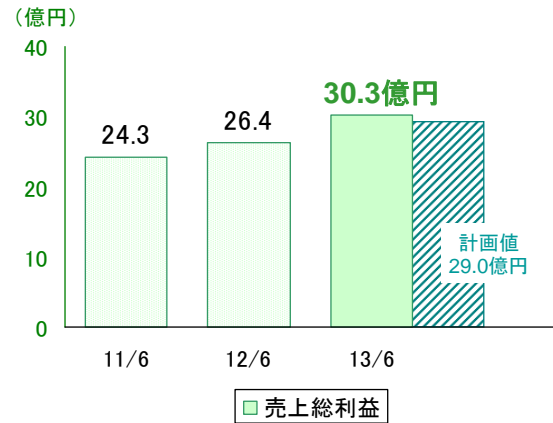
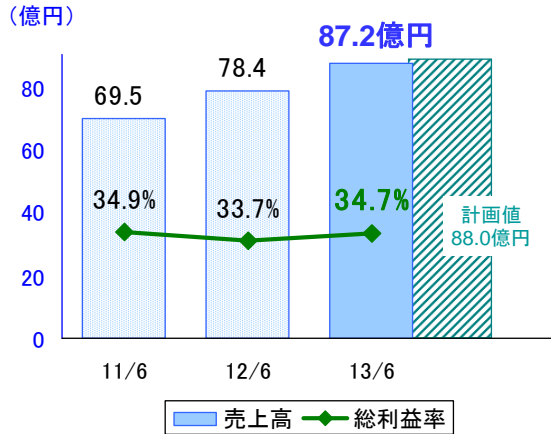
[] : 前年同期との差



(単位：億円)

	2012/6	2013/6	(前年同期比)
売上高	78.4	87.2	(+11.3%)
売上総利益	26.4	30.3	(+14.8%)
総利益率	33.7%	34.7%	[+1.0p]

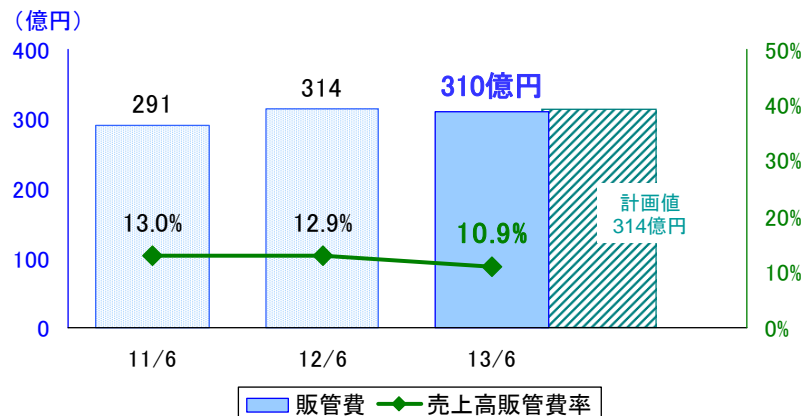
[]：前年同期との差



(単位：億円)

	2012/6	2013/6	(前年同期比)
販管費	314	310	(△1.2%)
売上高販管費率	12.9%	10.9%	[△2.0p]

[]：前年同期との差

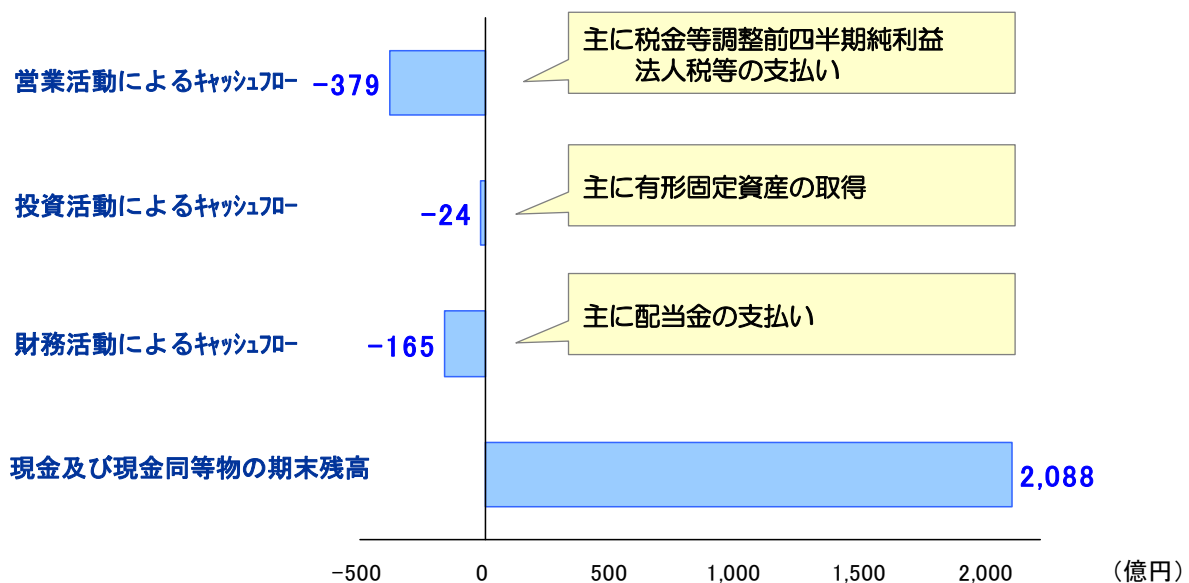


連結BS

2013年6月末				2013年3月末			
(単位：億円)							
流動資産	3,877 (Δ480)	流動負債	1,667 (Δ464)	流動資産	4,357	流動負債	2,131
		固定負債	2,150 (Δ29)			固定負債	2,179
固定資産	1,846 (+27)	負債合計	3,818 (Δ493)	固定資産	1,819	負債合計	4,311
		純資産	1,905 (+40)			純資産	1,865
資産合計	5,724 (Δ453)	負債純資産 合計	5,724	資産合計	6,177	負債純資産 合計	6,177

1株当たり純資産	2,444.49円	1株当たり純資産	2,400.55円
自己資本比率	34.0%	自己資本比率	31.0%

キャッシュフロー



Ⅱ. 主要指標の実績

Key Figures

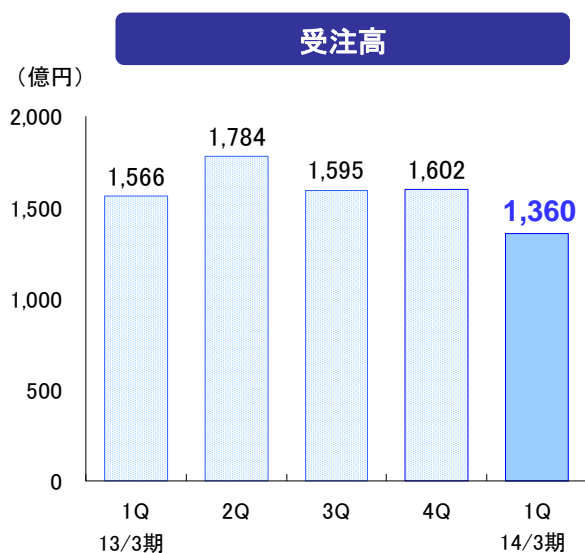
主要指標

受注状況

受注高・受注工事残高の推移

◇受注高 **1,360億円**（前年同期比 86.8%）

◇受注工事残高 **7,471億円**（前年同期比 112.7%）



主要指標

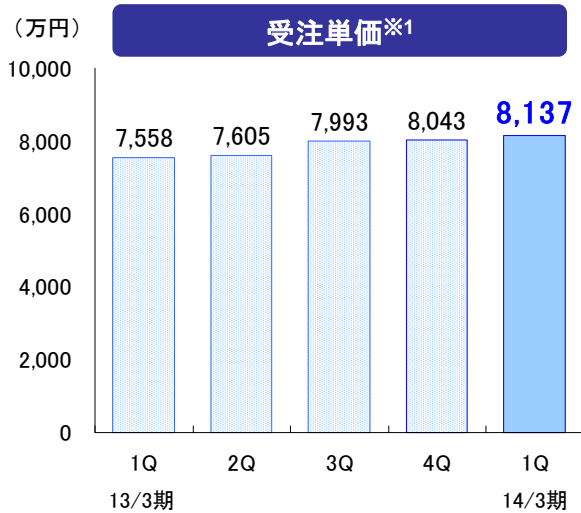
受注分析

①

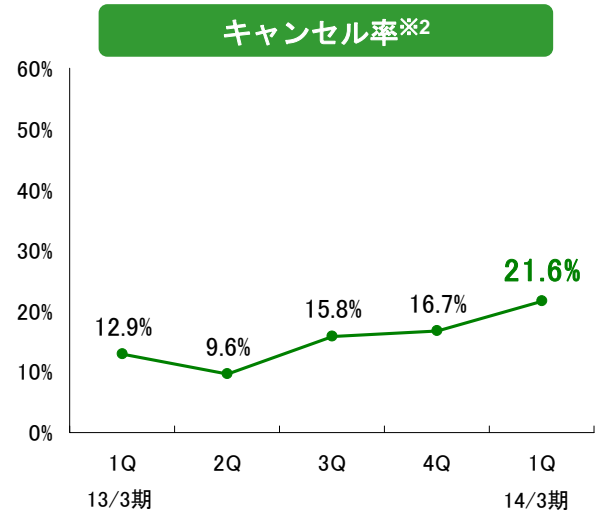
受注単価とキャンセル率の推移

◇受注単価 **8,137万円** (前年同期比 +579万円)

◇キャンセル率 **21.6%** (前年同期比 +8.7p)



※1 受注単価 = 新規受注金額 / 受注件数



※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

主要指標

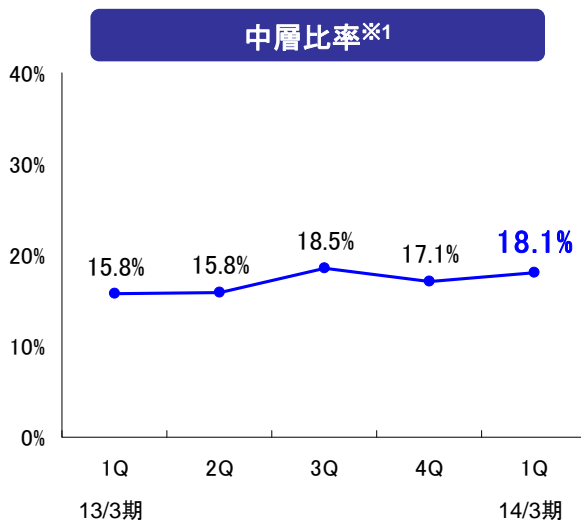
受注分析

②

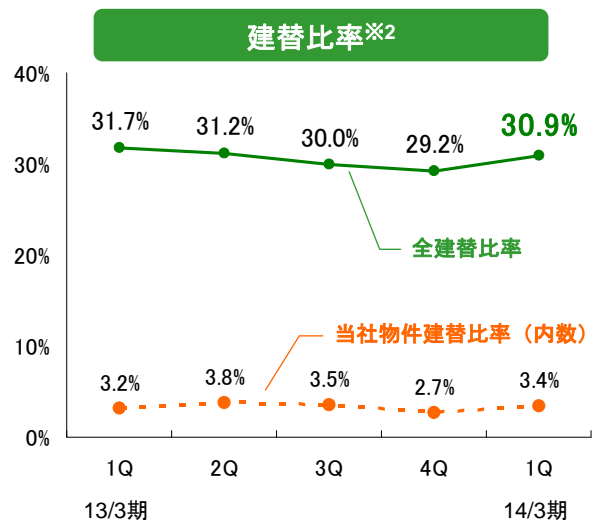
中層比率と建替比率の推移

◇中層比率 **18.1%** (前年同期比 +2.3p)

◇建替比率 **30.9%** (前年同期比 Δ0.8p)

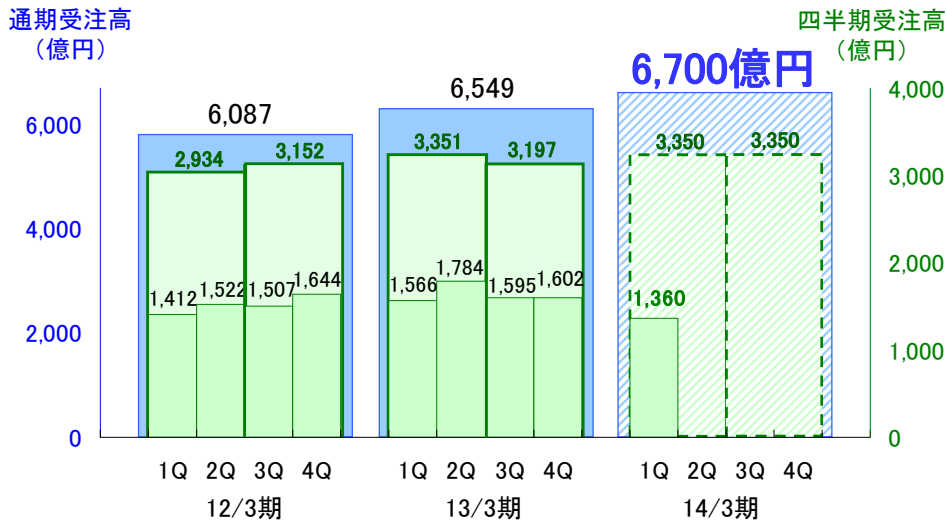


※1 中層比率 = 3階以上の賃貸建物受注件数 / 全受注件数



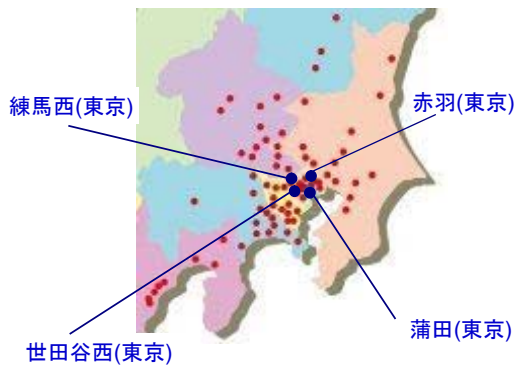
※2 全建替比率 = 建替受注件数 / 全受注件数
当社物件建替比率 = 当社既存物件の建替受注件数 / 全受注件数

◇通期受注高計画 6,700億円（前期比 102.3%）



戦力増強

2013年8月
東京23区 4支店開設



アプローチ手法多様化

- ・ 本社ご案内会（16回開催・602名参加）
- ・ 合同現場見学会（3回開催・180名参加）
- ・ 首都圏セミナー（3回開催・104名参加）



受注戦略②

プレゼン強化

建物模型やジオラマ等の使用による
ビジュアル化したプレゼンツール



デザイン・グレード強化

- ・インテリアコーディネーター [4名配置]
- ・オーナー宅向けの個別ショールーム
- ・コラボ設計事務所 [27社]
- ・支店専属設計事務所 [3支店]
(江東・台東・品川)



●インテリアコーディネーターによるプレゼンテーション

入居斡旋件数

- ◇入居者斡旋件数 **52,983件** (前年同期比 **111.8%**)
- ・居住用 **51,983件** (前年同期比 **112.1%**)
- ・事業用 **1,000件** (前年同期比 **98.1%**)

居住用

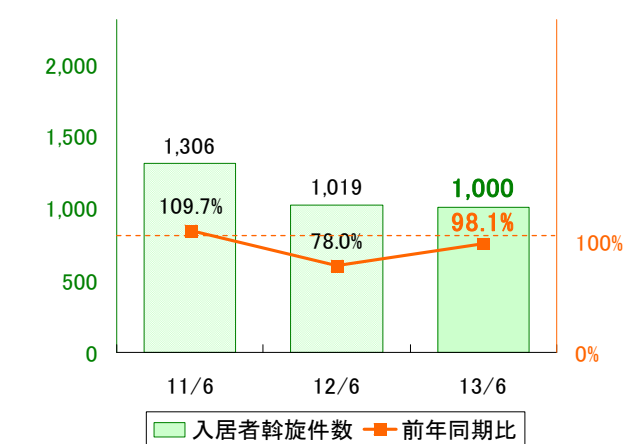
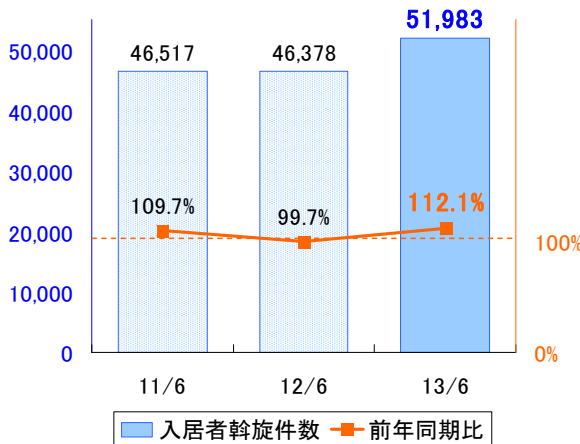
事業用

入居者斡旋件数

前年同期比

入居者斡旋件数

前年同期比

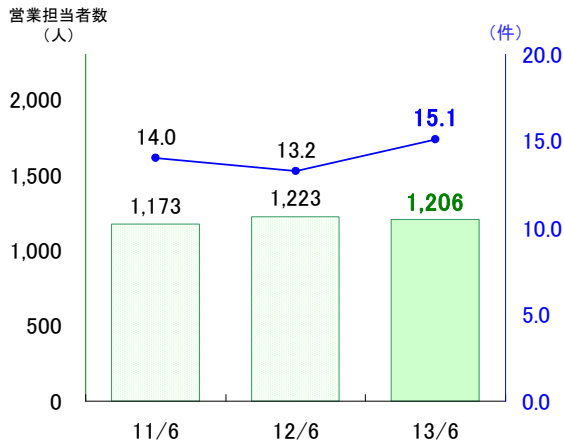


主要指標

1人当たり入居者斡旋件数

営業力強化①

◇1人当たり入居者斡旋件数 15.1件/人・月（前年同期比 +1.9件）



テナント営業“専任”体制 ▶ 営業効率UP

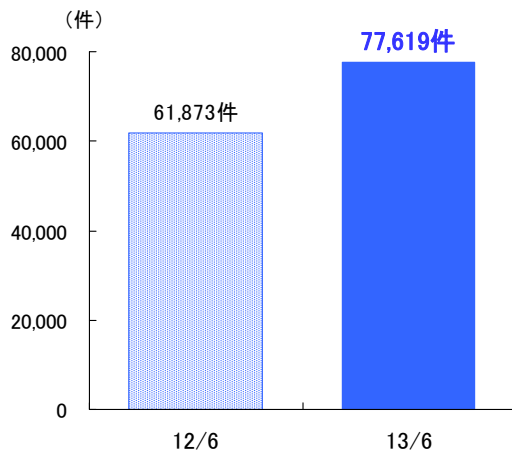
	11/6	12/6	13/6
テナント営業人員	1,173人	1,223人	1,206人
①自社問合せ専任営業	—	55人	408人
②不動産業者 専任営業	—	53人	236人
①&②共通営業	1,173人	1,115人	562人

主要指標

反響件数

営業力強化②

◇反響件数 77,619件（前年同期比 125.4%）



反響増加策①

年間プロモーション企画

第1弾は、健康機器メーカー“タニタ様”とのタイアップ



反響増加策②

いい部屋ネット強化+他社サイト連携

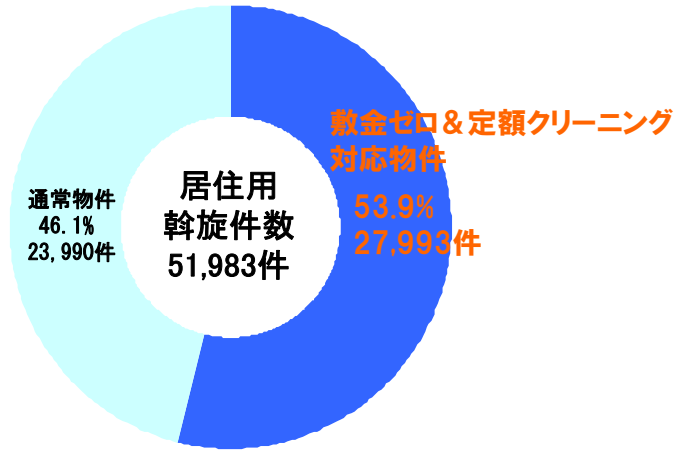


主要指標

入居者の初期費用を抑える新プラン

物件価値向上

初期費用を抑える
「敷金ゼロ&定額クリーニング」物件
契約全体の53.9%と好評



定額クリーニング タイプ別料金	
シングル(1DK以下)	: 31,500円(税込)
カップル(1LDK~2DK)	: 42,000円(税込)
ファミリー(2LDK以上)	: 52,500円(税込)

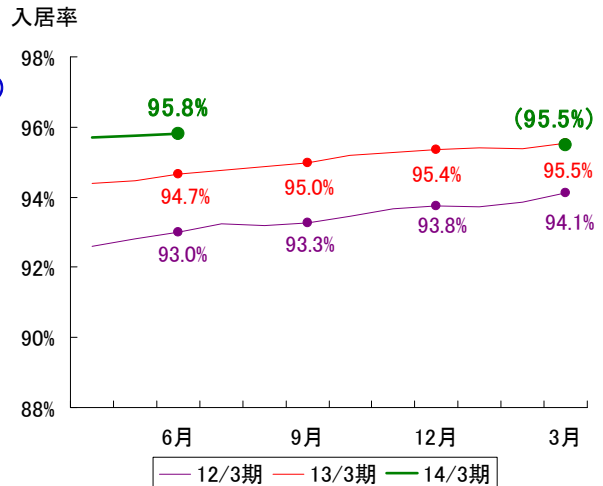
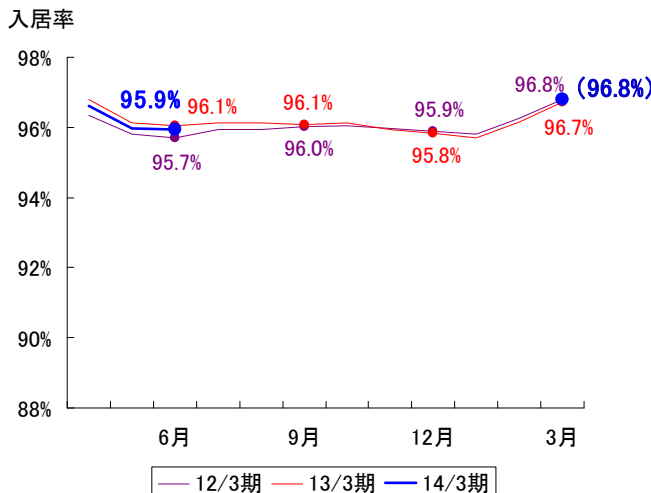
主要指標

入居率の推移

入居率

2013年6月
居住用入居率 95.9%(前年同月比 △0.2p)

2013年6月
事業用入居率 95.8%(前年同月比 +1.1p)



※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)

Ⅲ. トピックス

Topics

トピックス①

TVCM

オーナー様向けCM・入居者様向けCMを刷新

賃貸住宅にできることを、もっと。

企業CM
(2012年11月1日～)



New

お見せできるのは未来です。

オーナー様向けCM
(2013年6月7日～)



New

運命の出会いはきっとある。
お部屋にも。

入居者様向けCM
(2013年7月21日～)

お部屋さがしは
いい部屋ネット



トピックス②

建物管理

『ビルディングキーパー制度』スタート(2013年6月～)

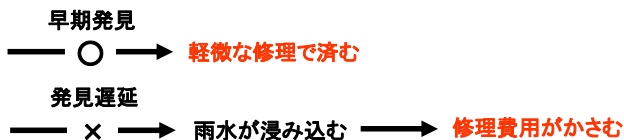
“建築専門家の目で管理建物を点検” — 品質維持・向上へ —
= オーナー満足度UP

2つの専門的な目で建物定期点検



<効果例>

外壁目地に
小さなヒビ



トピックス③

新たな
取り組み

新スタイルの分譲マンションご案内開始(2013年7月27日～)

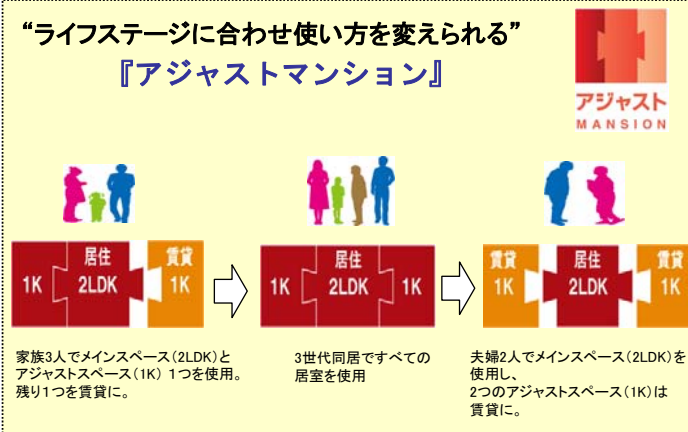


概要

- 所在地 : 神奈川県平塚市宮の前2番6他
JR東海道線・湘南新宿ライン「平塚」駅徒歩6分
- 総戸数 : 47戸(住宅:44戸)
※アジャストタイプ33戸
- 完成時期: 2014年10月末予定

詳しくは、「ジグゼ湘南平塚」ホームページをご覧ください。
【URL】<http://www.kentaku.co.jp/adjust/hiratsuka/>

“ライフステージに合わせて使い方を換えられる”
『アジャストマンション』



IV. 資料集

Appendix

単体の損益

(単位：百万円)

	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	116,831	86,891	+34.5%	560,500
建設事業	112,651	82,667	+36.3%	542,800
不動産事業等	4,179	4,223	△1.0%	17,700
売上総利益	37,177	27,517	+35.1%	180,000
建設事業	37,811	28,191	+34.1%	182,400
不動産事業等	△634	△673	—	△2,400
販管費	25,635	26,504	△3.3%	122,100
営業利益	11,541	1,013	+1,039.2%	57,900
経常利益	12,316	1,578	+680.1%	61,900
当期純利益	7,400	659	+1,021.7%	37,300

主要子会社の損益(建設事業)

(単位：百万円)

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	1,042	1,165	△10.5%	5,350	890	723	+23.1%	4,254
売上総利益	12	△39	—	75	43	29	+48.3%	169
販管費	33	40	△18.1%	132	17	17	2.0%	78
営業利益	△20	△80	—	△56	26	12	+113.4%	90
経常利益	△5	△63	—	0	25	11	+118.6%	89
当期純利益	△5	△63	—	0	15	7	+120.3%	54

主要子会社の損益(不動産事業)

(単位：百万円)

	不動産事業											
	大東建物管理				ハウスコム				ハウスリーブ			
	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	160,532	149,588	+7.3%	652,000	1,854	1,857	△0.2%	8,334	546	472	+15.8%	2,399
売上総利益	11,705	9,744	+20.1%	36,200	1,854	1,857	△0.2%	8,334	360	343	+5.1%	1,967
販管費	2,779	2,664	+4.3%	11,900	1,982	1,826	+8.5%	8,019	49	57	△14.5%	229
営業利益	8,925	7,079	+26.1%	24,300	△128	30	—	315	311	286	+9.0%	1,737
経常利益	9,115	7,239	+25.9%	24,800	△82	32	—	617	318	289	+10.1%	1,762
当期純利益	5,600	4,320	+29.6%	15,000	△58	8	—	317	200	165	+21.2%	1,067

不動産事業 売上構成

(単位：百万円)

	11/6		12/6		13/6		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前年同期比
一括借上※ ¹	128,978	(90.4%)	140,782	(91.3%)	151,894	(92.0%)	+7.9%
営繕工事	7,276	(5.1%)	7,758	(5.0%)	7,550	(4.5%)	△2.7%
不動産仲介	2,891	(2.0%)	3,109	(2.0%)	3,234	(2.0%)	+4.0%
賃貸事業※ ²	1,495	(1.0%)	1,472	(1.0%)	1,493	(0.9%)	+1.4%
サブリース※ ³	1,378	(1.0%)	332	(0.2%)	94	(0.1%)	△71.5%
その他	662	(0.5%)	780	(0.5%)	889	(0.5%)	+14.1%
合計	142,681	(100.0%)	154,235	(100.0%)	165,158	(100.0%)	+7.1%

※1 賃貸経営受託システムにおける大東建物管理によるサブリース契約

※2 主に品川イーストワンタワー

※3 大東建託によるサブリース契約(1994年～2000年受注分)

主要子会社の損益(その他事業-1)

(単位：百万円)

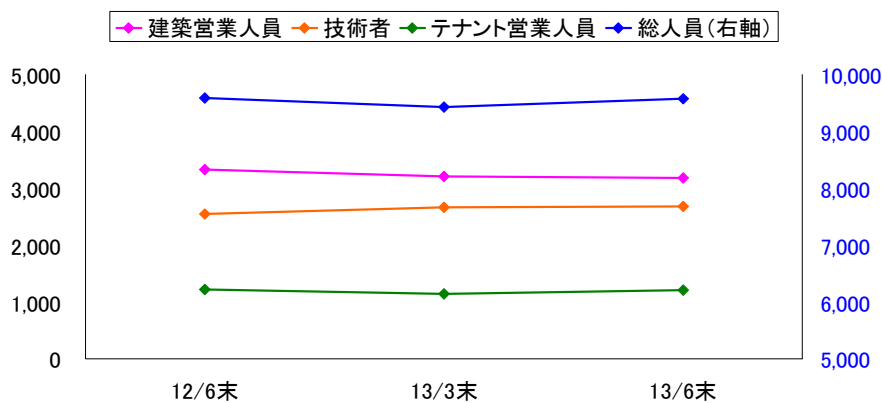
	その他事業(金融事業)							
	大東ファイナンス				D.T.C			
	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	239	283	△15.6%	833	864	768	+12.6%	3,090
売上総利益	144	171	△15.8%	484	402	292	+37.6%	1,263
販管費	35	34	+0.3%	163	3	2	+47.1%	11
営業利益	109	136	△19.9%	320	399	290	+37.5%	1,252
経常利益	109	137	△20.2%	320	389	289	+34.7%	1,252
当期純利益	66	83	△20.2%	194	389	289	+34.7%	1,258

主要子会社の損益(その他事業-2)

(単位：百万円)

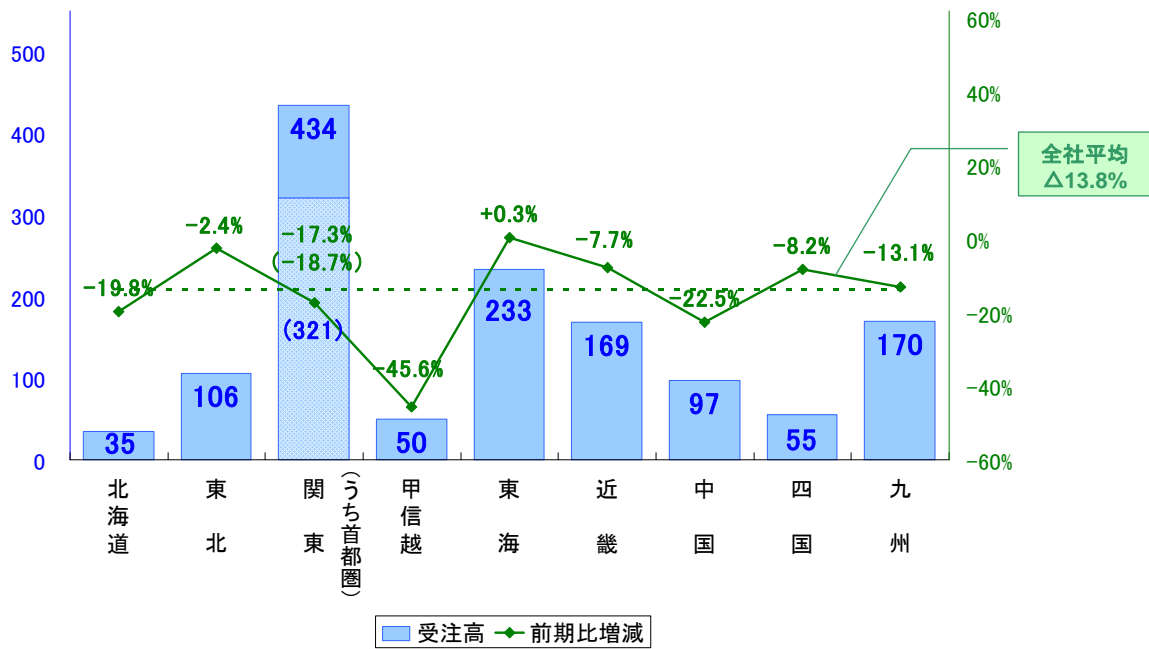
	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画
売上高	2,175	1,883	+15.5%	8,675	4,997	4,436	+12.6%	23,989	602	532	+13.2%	2,639
売上総利益	331	244	+35.3%	1,123	1,401	1,196	+17.1%	6,641	325	284	+14.6%	1,412
販管費	153	138	+11.0%	625	1,000	829	+20.6%	4,028	217	190	+13.7%	900
営業利益	177	106	+66.7%	498	400	367	+9.2%	2,612	108	93	+16.4%	512
経常利益	175	104	+68.0%	497	403	368	+9.5%	2,628	36	275	△86.6%	470
当期純利益	100	50	+99.3%	287	246	304	△19.0%	1,591	36	275	△86.6%	470

職種別社員数の推移(単体)

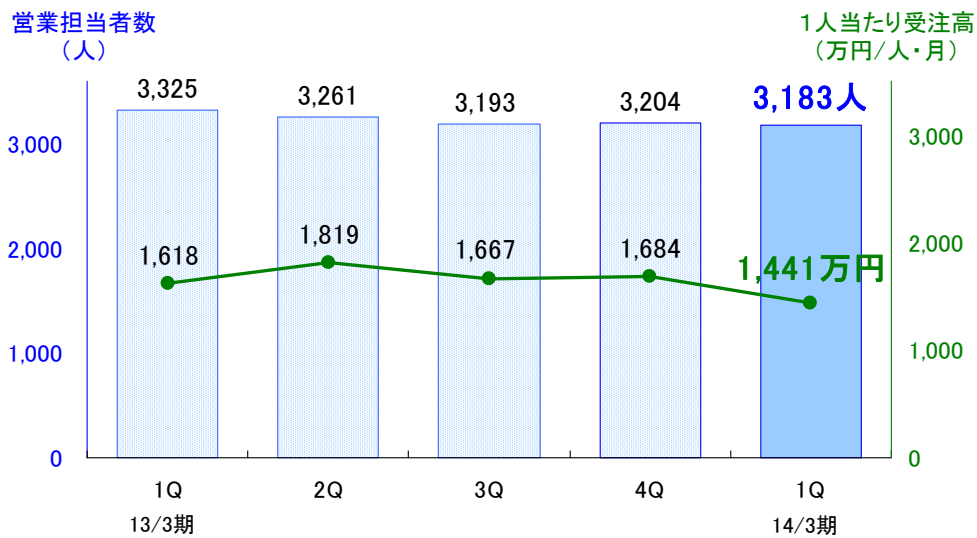


	12/6末	13/6末	(増減)	14/3末計画
総人員	9,592	9,575	△17	10,060
建築営業人員	3,325	3,183	△142	3,480
技術者	2,552	2,683	+131	2,843
テナント営業人員	1,223	1,206	△17	1,155

受注高(億円)

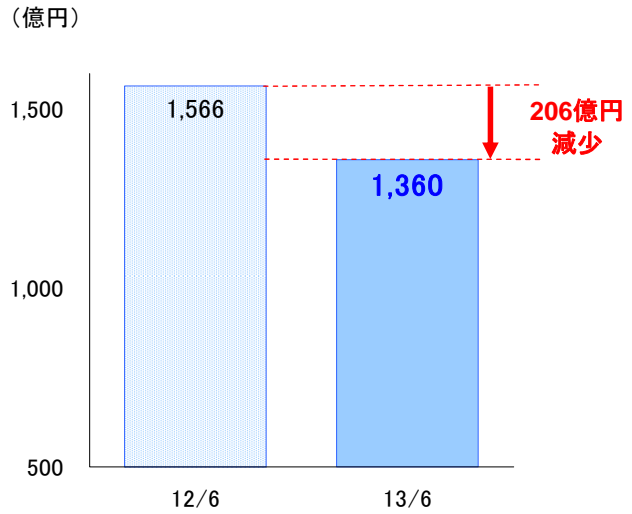


建築営業人員と1人あたり受注高の推移



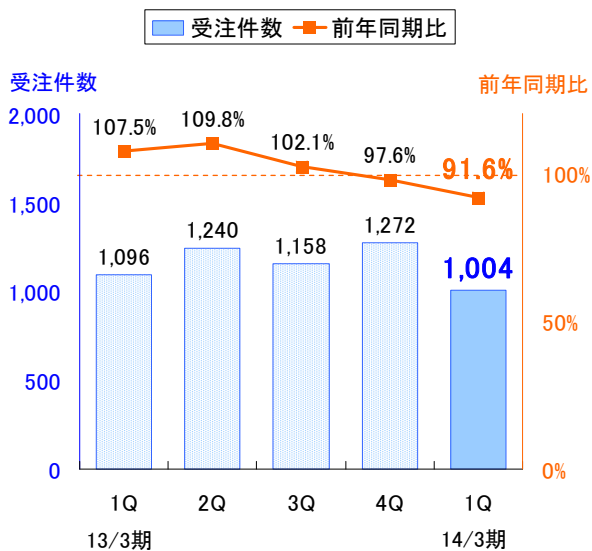
206億円の減少

- ① 件数による影響 **△195億円**
(2,226件 → 1,986件)
- ② 単価による影響 **+129億円**
(7,558万円/件 → 8,137万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 **△141億円**
(12.9% → 21.6%)
- ④ 営繕契約による影響 **+1億円**
(117億円 → 118億円)

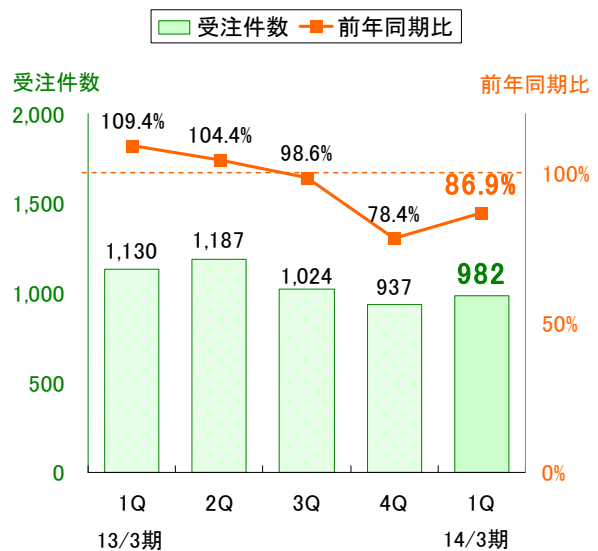


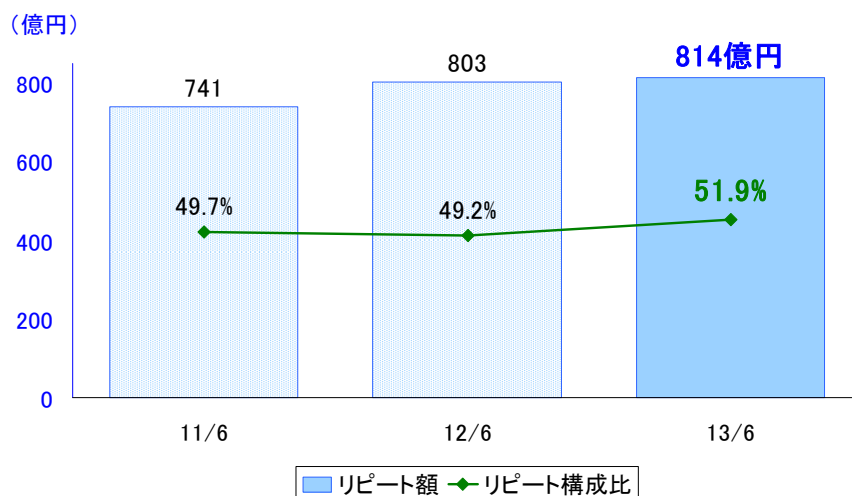
受注件数・ルート推移

リピート・紹介受注件数



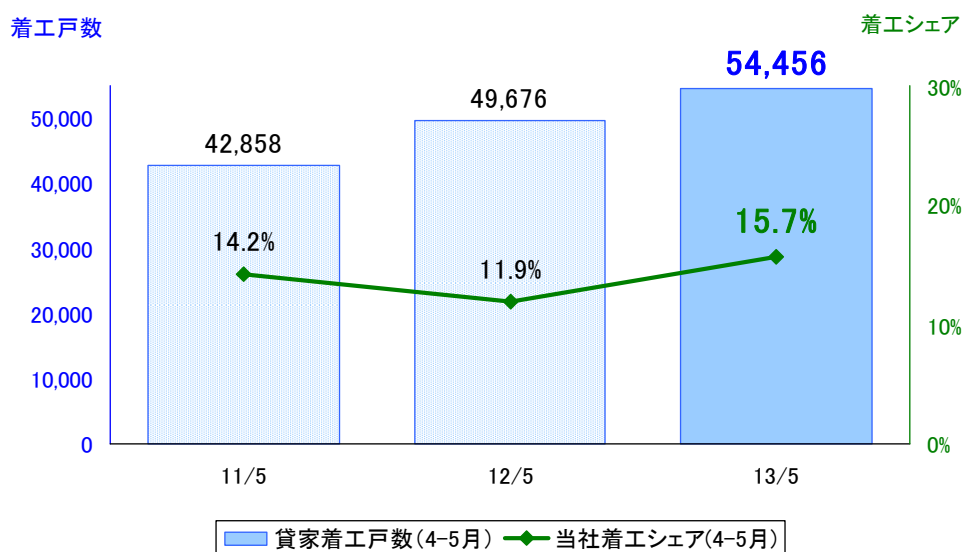
新規顧客受注件数





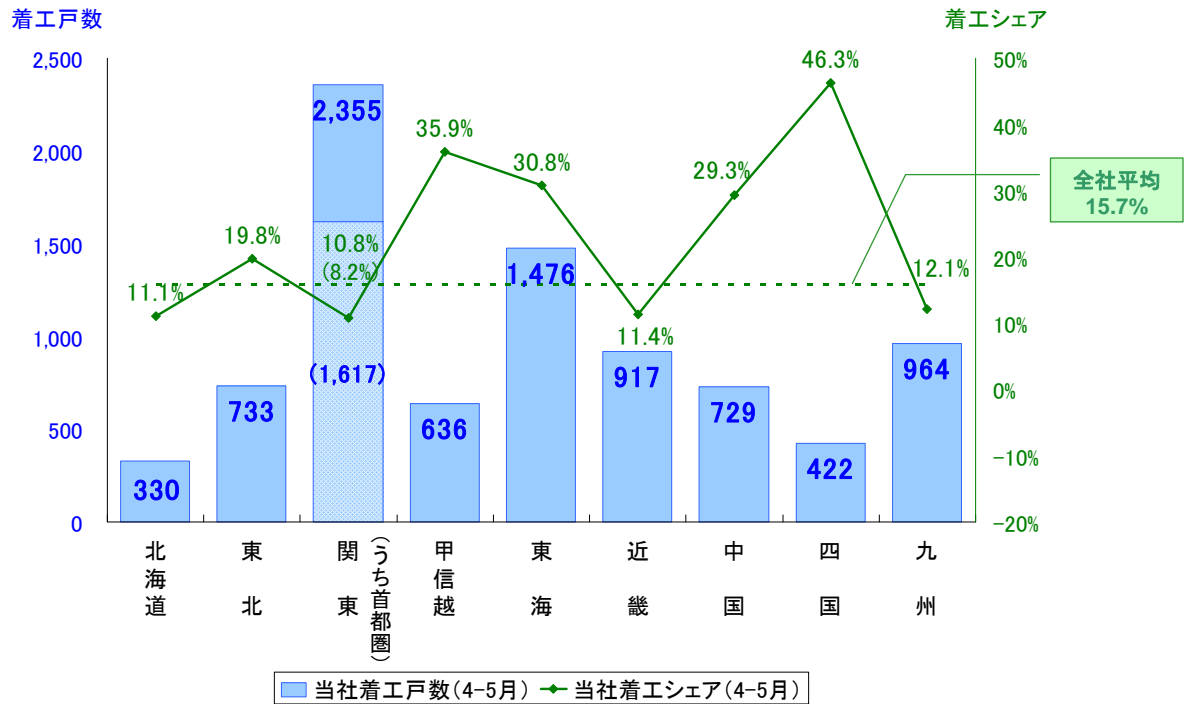
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

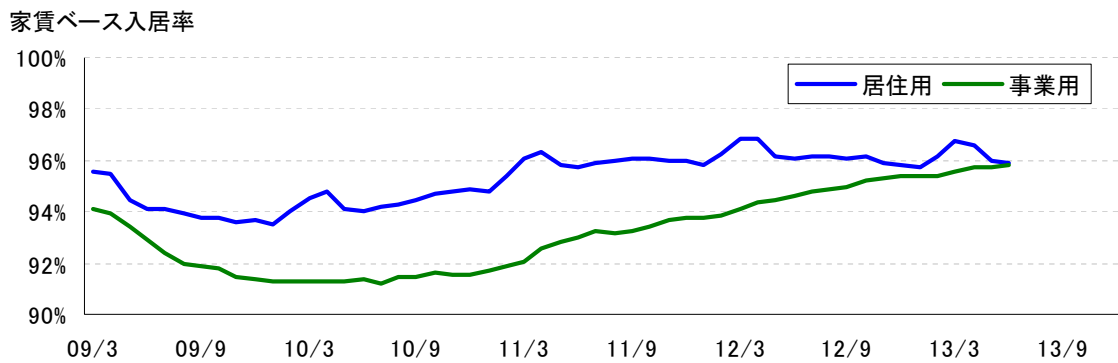


(国土交通省：住宅着工統計)

地域別の当社着工戸数と着工シェア

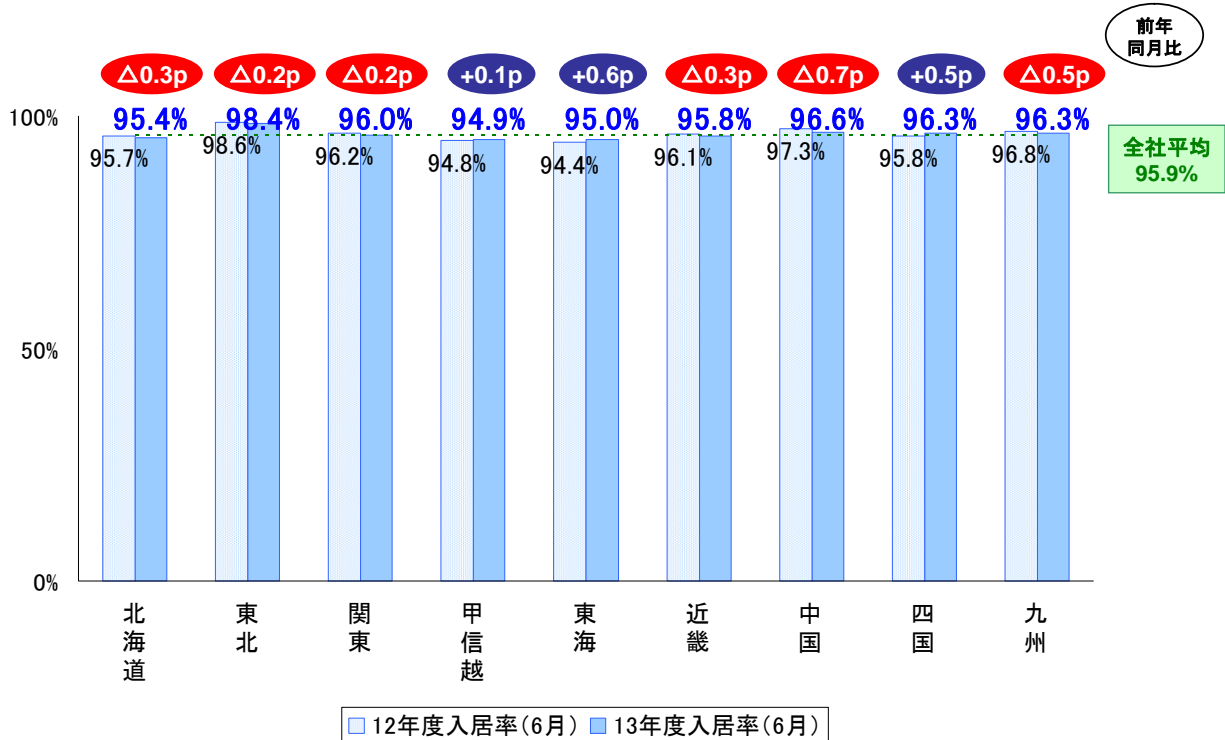


入居率(家賃ベース)の推移

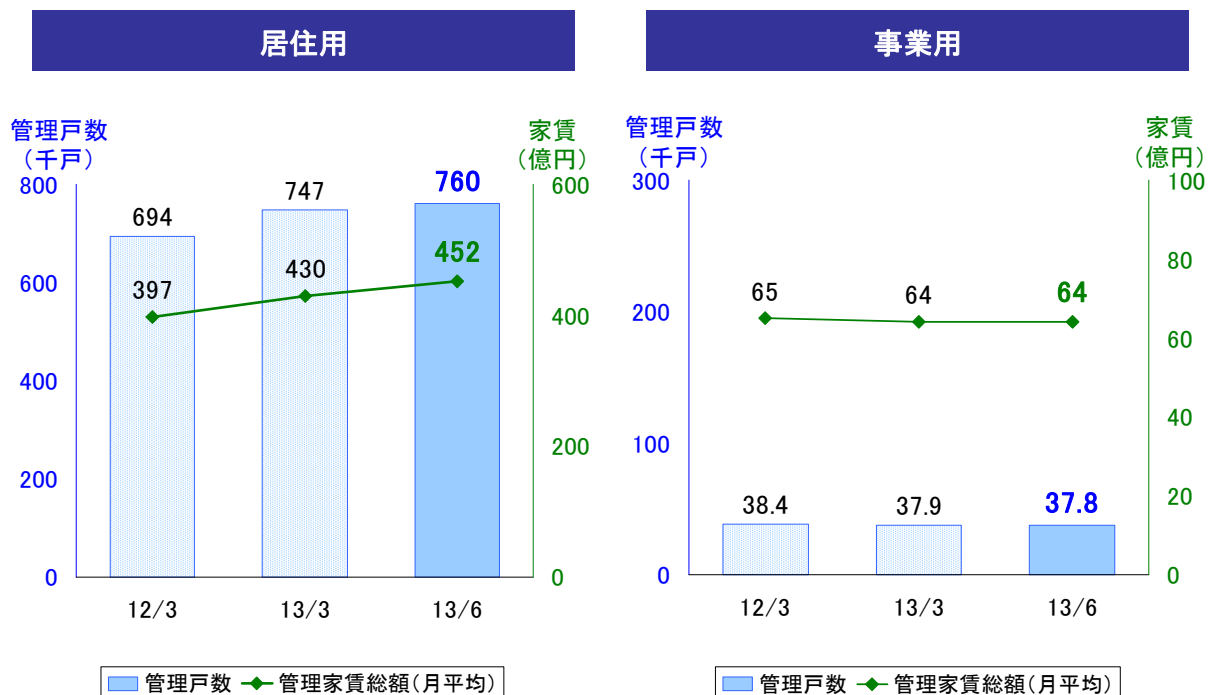


家賃ベース入居率	09/6	10/6	11/6	12/6	13/6	前年同月比
居住用(%)	94.1%	94.0%	95.7%	96.1%	95.9%	△0.2p
事業用(%)	92.9%	91.4%	93.0%	94.7%	95.8%	+1.1p

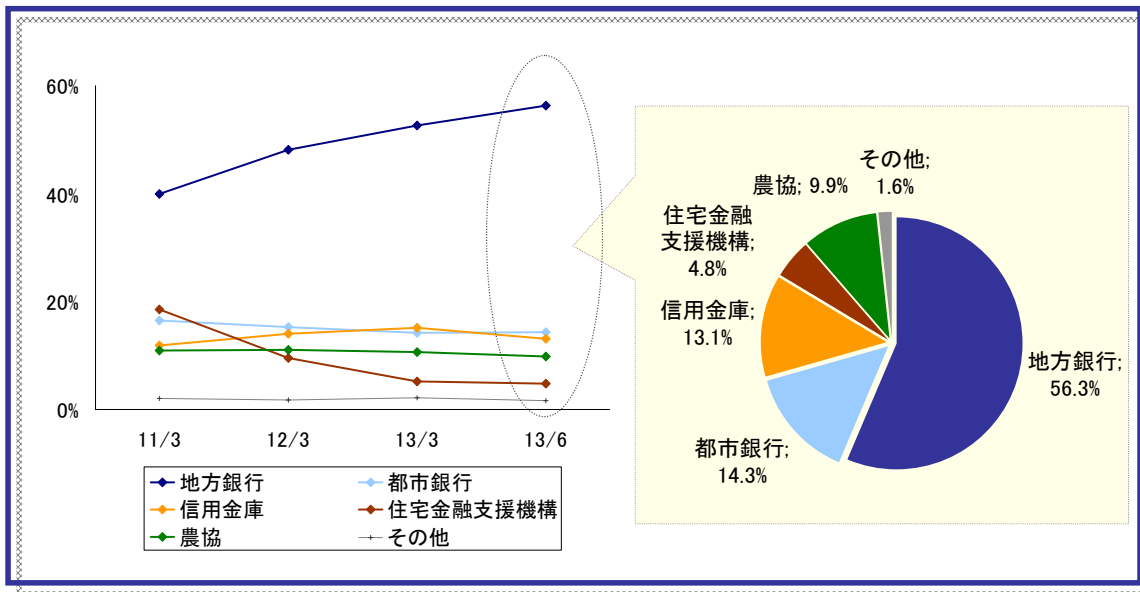
地域別の家賃ベース入居率(6月:居住用)



管理戸数・管理家賃総額の推移



建築資金調達先シェア推移（着工ベース）



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。