

# 決算説明会

—平成24年3月期—

Financial Highlights, Year ended March 31, 2012

## 目次

I. 当期の実績	3
II. 今期の計画	11
III. 中期計画	21
IV. トピックス	24
V. 資料集	27

## I. 当期の実績

Financial Results

当期実績

当期実績ハイライト

ハイライト

- 4期連続 増収
- 2期連続 営業利益 最高益更新
- 3期連続 経常利益 最高益更新

売上・各利益段階  
過去最高 更新

- 受注工事高 6,087億円  
(前期比+20.9%)
- 居住用 3月入居率 96.8%  
(前年同月比+0.8P)

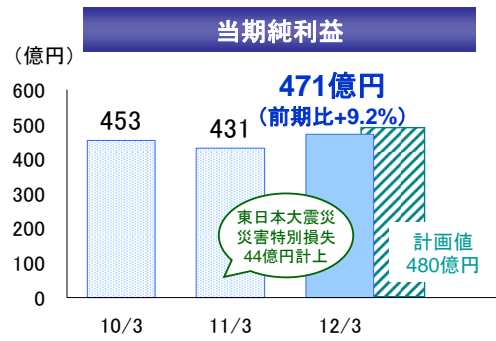
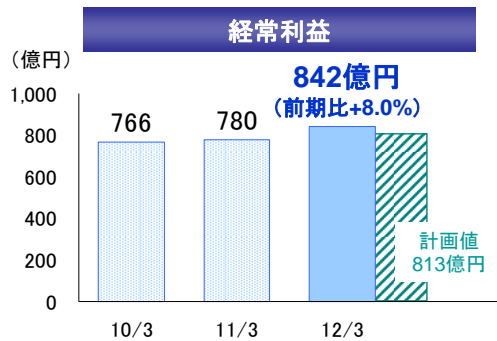
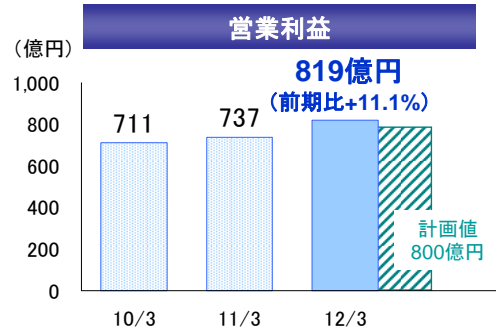
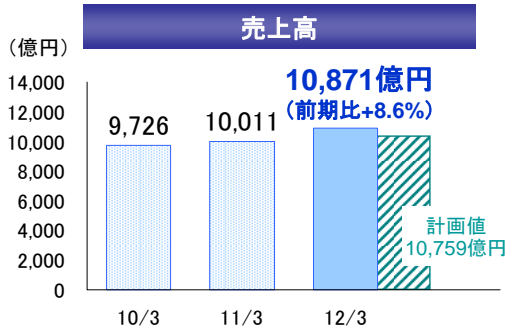
過去最高 更新

健全水準

- 年間配当金 “297円”  
(公表値 同額)

増配68円

売上・各利益段階で過去最高更新

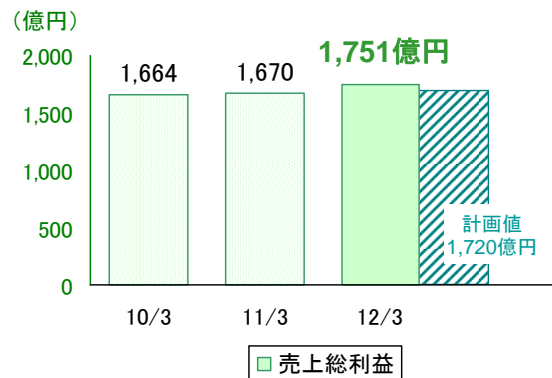
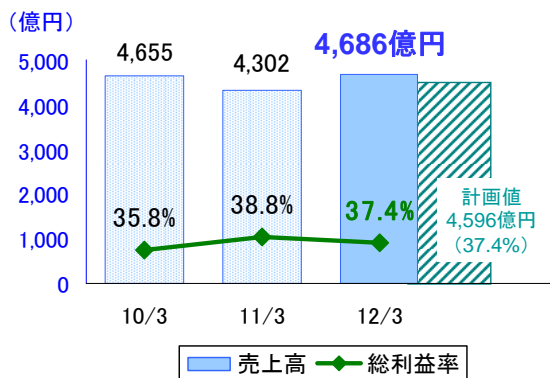


セグメント別損益(建設事業)

(単位：億円)

	前期	当期	(前期比)
完成工事高	4,302	4,686	(+8.9%)
売上総利益	1,670	1,751	(+4.8%)
総利益率	38.8%	37.4%	[△1.4p]

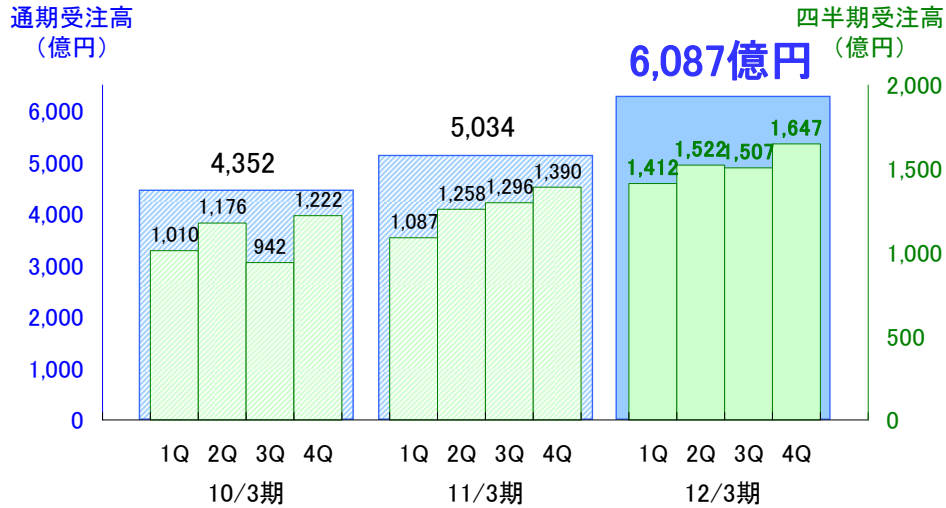
[ ] : 前年同期との差



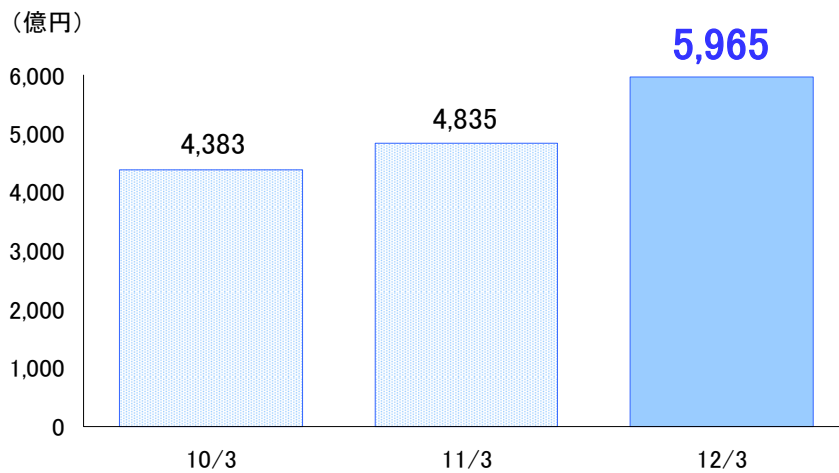
2011年3月期より「マネジメント・アプローチ」による会計基準の改正により、大東建物管理の営繕工事事業が「建設セグメント」から「不動産セグメント」に変更されていることから、11/3,12/3は不動産セグメントに計上しています。

	10/3	11/3	12/3
売上高	218	280	300
売上総利益	42	56	61
計上セグメント	建設セグメント	不動産セグメント	不動産セグメント

◇受注高 6,087億円(前期比+20.9%)



◇受注工事残高 5,965億円(前期末比+23.4%)

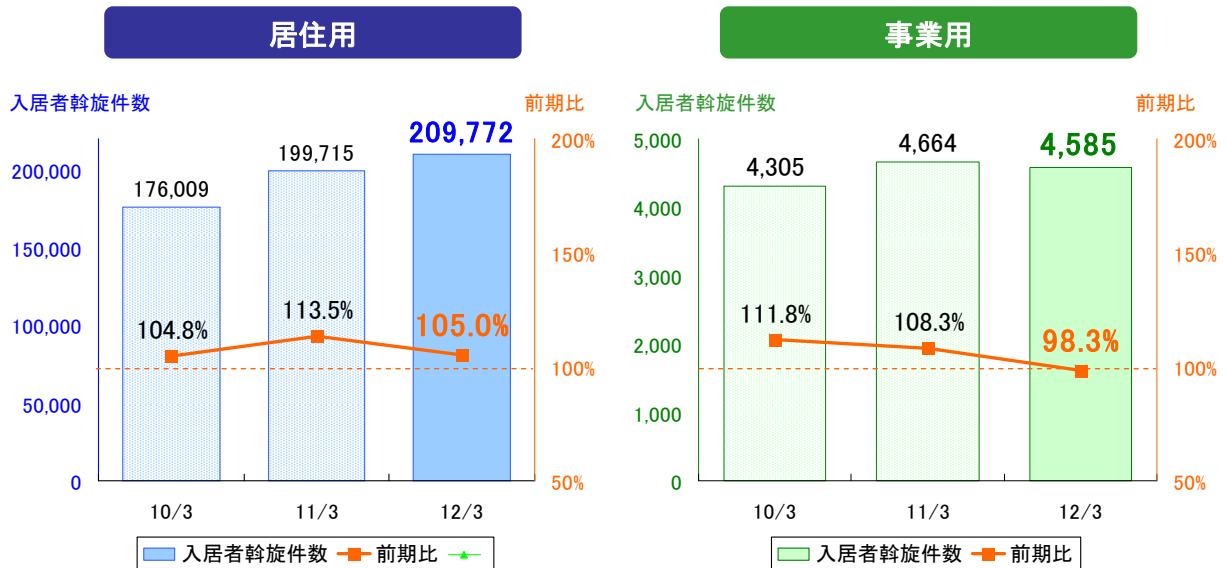


主要指標

入居者斡旋件数の推移

入居斡旋件数

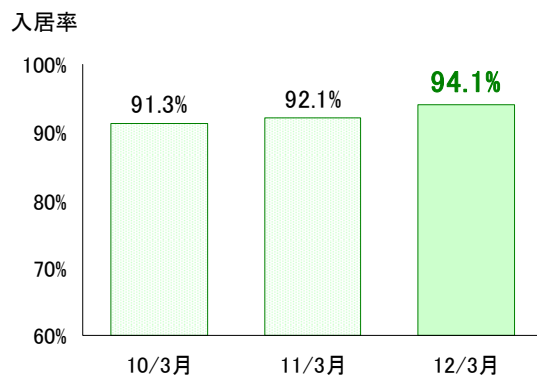
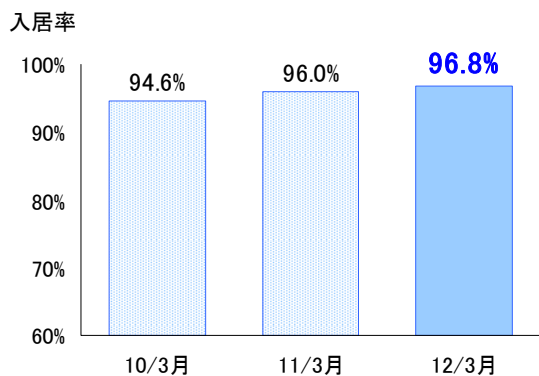
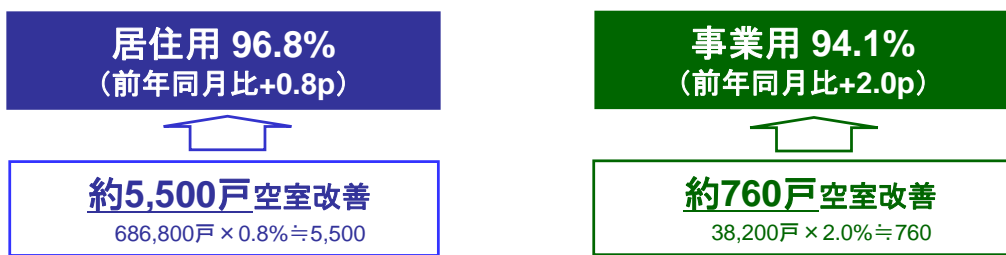
◇入居者斡旋件数 214,357件（前期比 104.9%）



主要指標

家賃ベース入居率(3月)\*の推移

入居率



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)

## Ⅱ. 今期の計画

Financial Forecasts

今期計画

損益等

中期計画との比較

	13/3期		中期計画 (2011/5 公表時)	
		前期比		中期計画比
売上高	11,669億円	+7.3%	(11,365億円)	(+2.7%)
完成工事高	5,024億円	+7.2%	(4,775億円)	(+5.2%)
完成工事総利益率	35.6%	△1.8p	(36.9%)	(△1.3p)
営業利益	840億円	+2.5%	(840億円)	(±0%)
経常利益	865億円	+2.7%	(855億円)	(+1.2%)
当期純利益	512億円	+8.7%	(499億円)	(+2.6%)
株主還元 (一株当たり配当金)	318円	+21円	(309円)	(+9円)

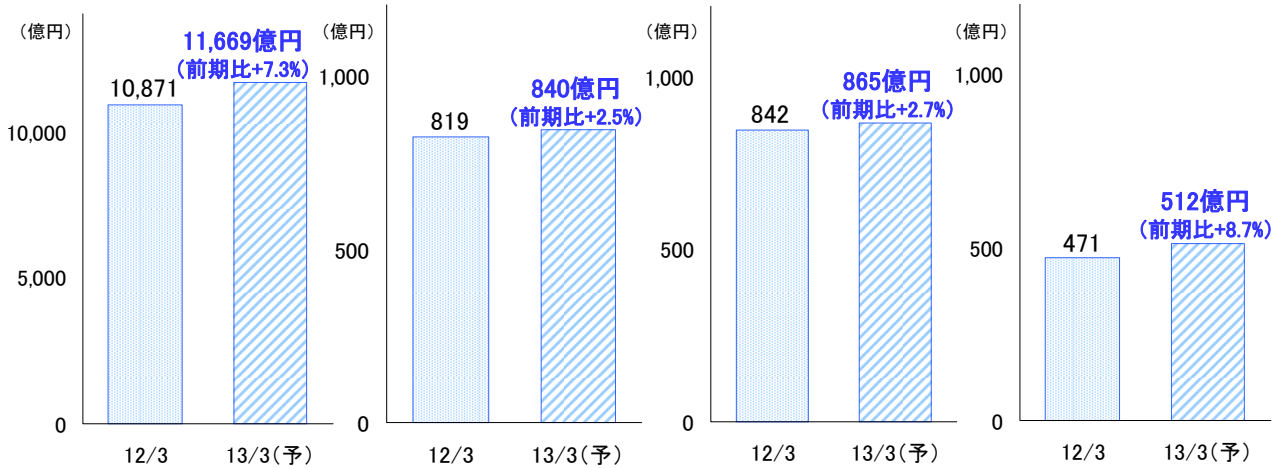
5期連続の増収増益を計画

売上高

営業利益

経常利益

当期純利益



主要指標①

完成工事／完成工事総利益率の計画

完工計画

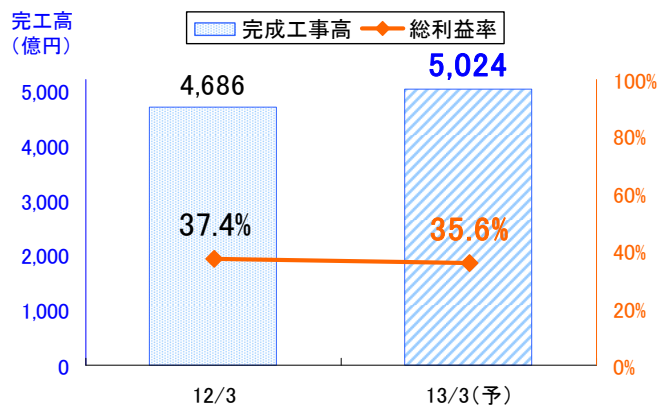
(単位：億円)

	12/3期	13/3期 (計画)	(前期比)
完成工事高 ※1	4,686	5,024	(+7.2%)
売上総利益	1,751	1,789	(+2.2%)
総利益率 ※2	37.4%	35.6%	[△1.8p]

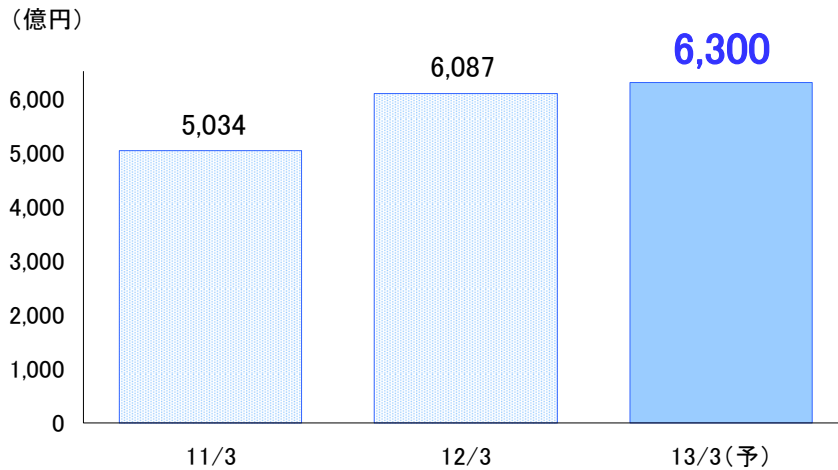
[ ] : 前期との差

※ 粗利率35.6%(対前期△1.8P)の主な内訳

- ・労務費UP :1.76%
- ・材料費UP :0.04%



受注計画 6,300億円(前期比+3.5%)



## エリア戦略

### 大都市 & 市街地の強化活動



1. 全国各主要都市で着工シェア10%以上へ
2. 全国各主要都市へ拠点展開&人員増強
3. 建替・自宅併用の促進
4. 法人所有地営業
5. 他社物件管理受託



## 賃貸事業の更なる先進性追求

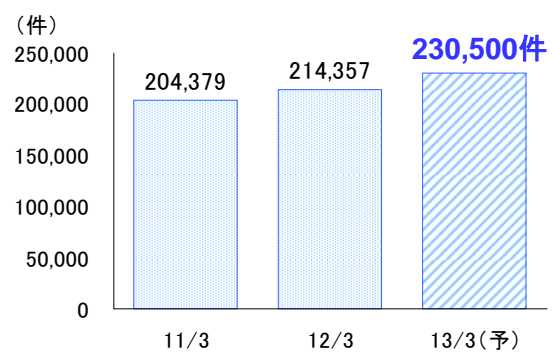
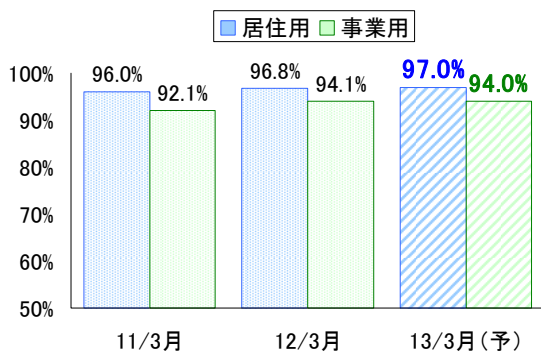
1. 「資産承継・活用」を切り口とする提案
2. 相続発生時サポート
3. セミナー・広報等、情報発信
4. 「暮らしサービス付き」賃貸住宅
5. 住宅用エネルギー問題との共生  
(電力アグリゲータ事業の全国展開と省エネ運動)

### 2013年 入居率計画 (3月)

- ◆ 居住用 97.0%
- ◆ 事業用 94.0%

### 入居者斡旋件数

- 230,500件 (前期比+7.5%)
- ◆ 居住用 226,210件  
(前期比+7.8%)
- ◆ 事業用 4,290件  
(前期比△6.4%)



チャンネルの  
多様化

- 「パートナーシップ店制度」開始
- 「サテライト店」 / 「いい部屋ステーション」出店強化  
(+20店/期末285店舗) (+39店/期末50店舗)
- 「いい部屋ネット」サイト強化(Webコーリング)
- 24時間(夜間・休日)受付サービス
- 「不動産業者大会」継続開催

物件価値  
向上策

- 退居時カギ交換“無料”サービス(5月入居申し込み～)
- 特別リフォーム継続実施
- アグリゲーター物件 積極展開

## Ⅲ. 中期計画

Mid-term Plan

中期計画

主要指標

計画見直し①(主要指標)

	16/3期 (旧) ※		16/3期 (新)	増減
建築営業人員	3,550人		<b>3,630人</b>	+2.3%
受注工事高	6,300億円		<b>6,660億円</b>	+5.7%
完成工事高	5,640億円	上方修正	<b>5,945億円</b>	+5.4%
完成工事総利益率	35.9%		<b>35.5%</b>	△0.4p
居住用入居率 (3月)	97.0%		<b>97.0%</b>	±0
当社着工戸数	67,500戸		<b>72,500戸</b>	+7.4%
貸家着工戸数シェア	18.7%		<b>20.1%</b>	+1.4p

※ (旧) : 2011/5 公表値

(単位：億円)

		実績	計画			
		12/3期	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期
売上高	新	10,871	11,669	12,443	13,242	14,057
	(旧)*	(10,688)	(11,365)	(12,099)	(12,904)	(13,738)
完成工事高	新	4,686	5,024	5,318	5,644	5,945
	(旧)*	(4,525)	(4,775)	(5,048)	(5,333)	(5,642)
完成工事総利益率	新	37.4%	35.6%	35.6%	35.5%	35.5%
	(旧)*	(37.5%)	(36.9%)	(36.9%)	(35.9%)	(35.9%)
営業利益	新	819	840	920	1,000	1,100
	(旧)*	(777)	(840)	(916)	(940)	(970)
経常利益	新	842	865	948	1,028	1,128
	(旧)*	(790)	(855)	(926)	(953)	(984)
当期純利益	新	471	512	560	608	667
	(旧)*	(465)	(499)	(540)	(556)	(574)
配当金	新	297円	318円	347円	377円	414円
	(旧)*	(288円)	(309円)	(335円)	(345円)	(356円)
自己資本比率	新	27.8%	30.8%	32.7%	34.5%	36.2%
	(旧)*	(27.9%)	(30.6%)	(33.1%)	(35.2%)	(37.0%)

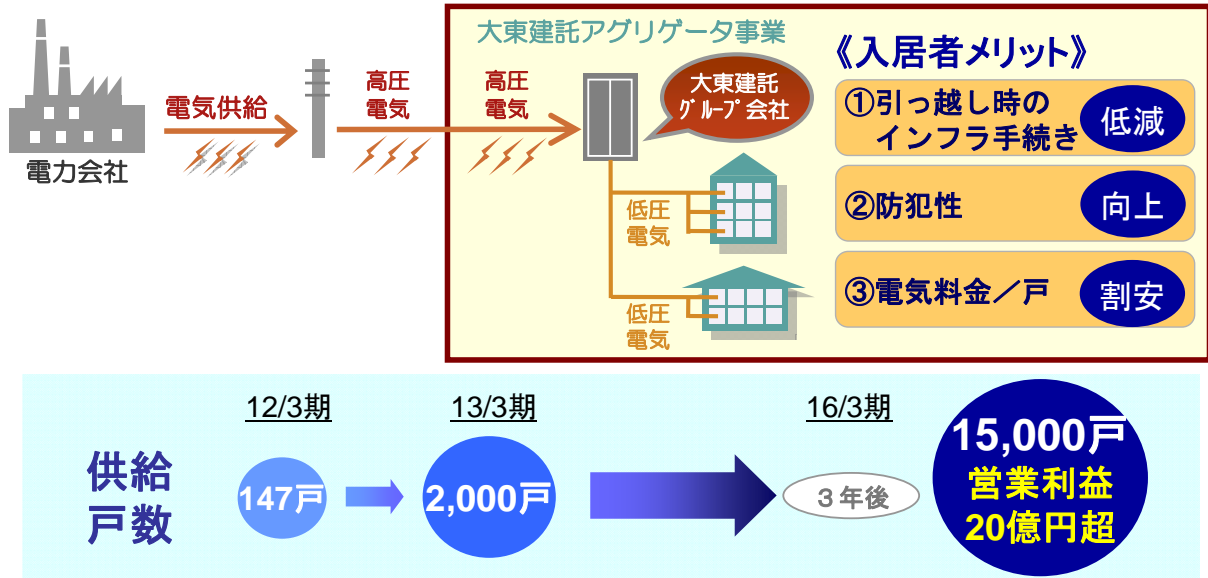
※(旧)：2011/5公表値

## IV. トピックス

Topics

# 電力アグリゲータ

## ＋省エネ促進運動



### ① 震災遺児支援／「大東建託グループあしなが基金」設立 新規

使 途		「あしなが育英会」へ寄付（レインボーハウスの建設・維持運営費用）	
募 金	社 員	● 設立	／ 2012年6月1日
		● 対象者	／ 大東建託グループ社員（13,875名：3月末現在）
		● 募金	／ 毎月 1口（200円）～ 5口（1,000円）
	+		
	会 社	● 『マッチングギフト制度』	（毎月の社員寄付額と同額）

※ 社員有志が業績賞与(2012年3月期の成果)の一部を寄付します（150万円／4月26日現在）

### ② 復興工事を行う建設業者の皆様へ住宅・工具を無償提供 継続

〈2011年11月～2012年3月 支援状況〉

- 住宅 無償提供／ 提供賃貸住宅 **351部屋**  
利用業者様数 **958人**

---

- 工具 無償提供／ 建設業者数 **102社**  
工具貸与の職人数 **340人**

---

- 経済的 支援 ／ 支度金(被災地派遣費用) **60人**  
賃貸住宅入居時の家具リース **284部屋**

## V. 資料集

### Appendix

#### 単体の損益

(単位：百万円)

	当期	前期	前期比	今期計画
<b>売上高</b>	<b>491,599</b>	460,230	<b>+6.8%</b>	<b>521,600</b>
建設事業	470,966	435,186	+8.2%	503,500
不動産事業等	20,632	25,043	△17.6%	18,100
<b>売上総利益</b>	<b>170,527</b>	163,707	<b>+4.2%</b>	<b>173,900</b>
建設事業	173,767	167,957	+3.5%	177,000
不動産事業等	△3,239	△4,250	—	△3,100
<b>販管費</b>	<b>112,402</b>	102,174	<b>+10.0%</b>	<b>120,300</b>
<b>営業利益</b>	<b>58,125</b>	61,532	<b>△5.5%</b>	<b>53,600</b>
<b>経常利益</b>	<b>61,469</b>	66,707	<b>△7.9%</b>	<b>57,300</b>
<b>当期純利益</b>	<b>34,119</b>	37,815	<b>△9.8%</b>	<b>34,200</b>

## 主要子会社の損益(建設事業)

(単位：百万円)

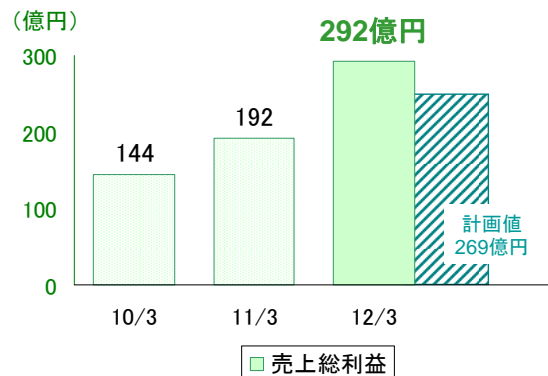
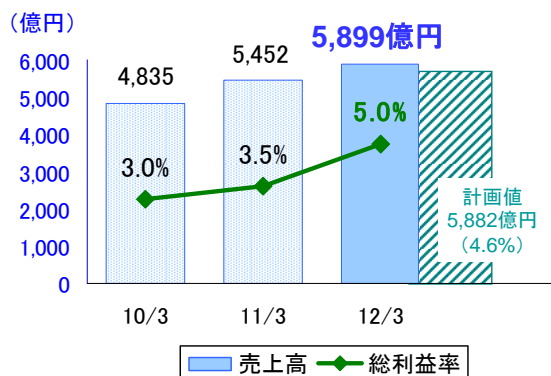
	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	当期	前期	前期比	今期計画	当期	前期	前期比	今期計画
売上高	5,143	5,596	△8.1%	5,350	3,997	3,448	+15.9%	4,200
売上総利益	289	451	—	295	184	179	+2.8%	163
販管費	99	88	+12.5%	113	70	70	0.0%	72
営業利益	189	362	—	182	114	108	+5.6%	92
経常利益	246	414	—	234	112	102	+9.8%	90
当期純利益	203	413	—	165	65	62	+4.8%	55

## セグメント別損益(不動産事業)

(単位：億円)

	前期	当期	(前期比)
完成工事高	5,452	5,899	(+8.2%)
売上総利益	192	292	(+52.1%)
総利益率	3.5%	5.0%	[+1.5p]

[ ] : 前年同期との差



2011年3月期より「マネジメント・アプローチ」による会計基準の改正により、大東建物管理の営繕工事業が「建設セグメント」から「不動産セグメント」に変更されていることから、11/3,12/3は不動産セグメントに計上しています。

■大東建物管理の営繕工事		(単位：億円)	
	10/3	11/3	12/3
売上高	218	280	300
売上総利益	42	56	61
計上セグメント	建設セグメント	不動産セグメント	不動産セグメント

## 不動産事業 売上構成

(単位：百万円)

	10/3		11/3		12/3		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※1	448,808	(92.8%)	486,951	(89.3%)	<b>533,439</b>	(90.4%)	<b>+9.5%</b>
営繕工事※2	—	—	28,043	(5.1%)	<b>30,095</b>	(5.1%)	<b>+7.3%</b>
不動産仲介	11,797	(2.5%)	11,975	(2.2%)	<b>13,525</b>	(2.3%)	<b>+12.9%</b>
賃貸事業※3	6,371	(1.3%)	6,001	(1.1%)	<b>5,986</b>	(1.0%)	<b>△0.2%</b>
サブリース※4	15,596	(3.2%)	9,956	(1.8%)	<b>3,964</b>	(0.7%)	<b>△60.2%</b>
その他	972	(0.2%)	2,367	(0.5%)	<b>2,911</b>	(0.5%)	<b>+23.0%</b>
合計	483,547	(100.0%)	545,296	(100.0%)	<b>589,924</b>	(100.0%)	<b>+8.2%</b>

※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 大東建物管理による営繕工事(2010年3月期までは完成工事高に計上)

※3 主に品川イーストワンタワー

※4 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(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			
	当期	前期	前期比	今期計画	当期	前期	前期比	今期計画	当期	前期	前期比	今期計画
売上高	<b>567,818</b>	519,237	<b>+9.4%</b>	<b>611,900</b>	<b>7,908</b>	7,562	<b>+4.6%</b>	<b>8,523</b>	<b>1,649</b>	1,309	<b>+26.0%</b>	<b>2,076</b>
売上総利益	28,752	19,848	<b>+44.9%</b>	34,600	7,908	7,562	<b>+4.6%</b>	8,523	1,180	895	<b>+31.8%</b>	1,449
販管費	10,929	10,570	<b>+3.4%</b>	11,500	7,388	7,054	<b>+4.7%</b>	8,023	222	159	<b>+39.6%</b>	265
営業利益	<b>17,822</b>	9,278	<b>+92.1%</b>	23,100	<b>520</b>	508	<b>+2.4%</b>	500	<b>957</b>	735	<b>+30.2%</b>	1,183
経常利益	<b>18,184</b>	9,662	<b>+88.2%</b>	23,450	<b>685</b>	643	<b>+6.5%</b>	706	<b>964</b>	736	<b>+31.0%</b>	1,204
当期純利益	<b>10,073</b>	4,263	<b>+136.3%</b>	14,300	<b>321</b>	293	<b>+9.6%</b>	376	<b>517</b>	422	<b>+22.5%</b>	698

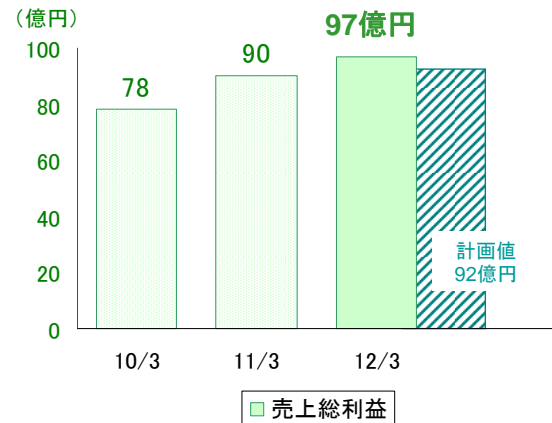
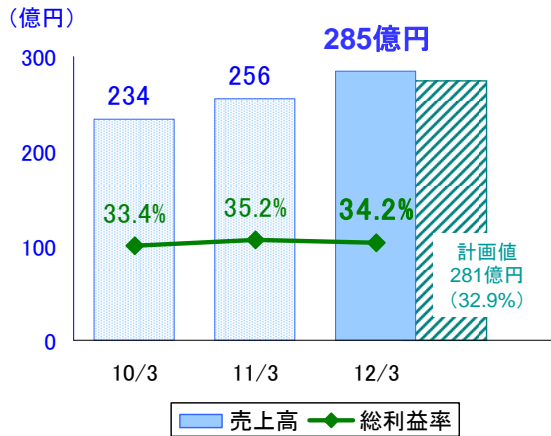


## セグメント別損益(その他事業)

(単位：億円)

	前期	当期	(前期比)
売上高	256	285	(+11.4%)
売上総利益	90	97	(+8.2%)
総利益率	35.2%	34.2%	[△1.0p]

[ ]：前期との差



## 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			
	当期	前期	前期比	今期計画	当期	前期	前期比	今期計画
売上高	1,341	1,624	△17.4%	977	2,561	2,287	+12.0%	2,878
売上総利益	813	988	△17.7%	576	987	755	+30.7%	1,100
販管費	147	186	△21.0%	139	9	9	+0.0%	9
営業利益	666	802	△17.0%	437	978	745	+31.3%	1,091
経常利益	668	813	△17.8%	438	978	750	+30.4%	1,095
当期純利益	386	471	△18.0%	271	978	750	+30.4%	1,095

## 主要子会社の損益(その他事業-2)

(単位：百万円)

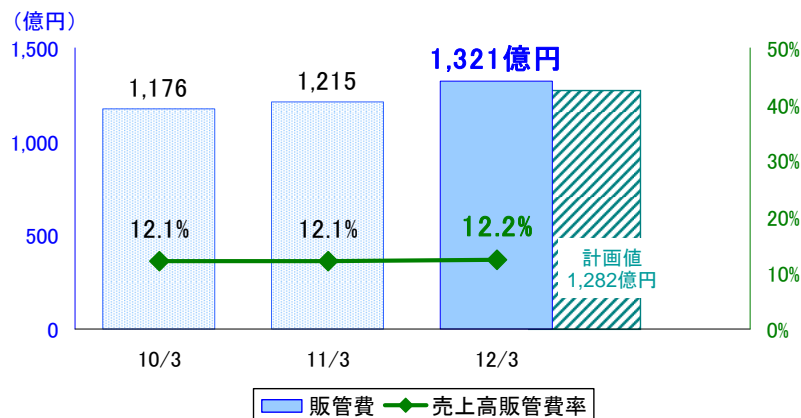
	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	当期	前期	前期比	今期計画	当期	前期	前期比	今期計画	当期	前期	前期比	今期計画
売上高	6,786	6,194	+9.6%	7,438	19,176	16,547	+15.9%	21,253	1,889	1,934	△2.3%	2,128
売上総利益	830	1,258	△34.0%	927	4,766	3,707	+28.6%	5,631	1,013	914	+10.8%	1,202
販管費	512	1,081	△52.6%	596	3,069	2,565	+19.6%	3,572	662	696	△4.9%	759
営業利益	318	177	+79.7%	332	1,696	1,141	+48.6%	2,059	350	217	+61.3%	443
経常利益	317	68	—	327	1,719	1,150	+49.5%	2,075	152	840	△81.9	402
当期純利益	418	53	—	164	992	904	+9.7%	1,286	149	838	△82.2	402

## 販管費の推移

(単位：億円)

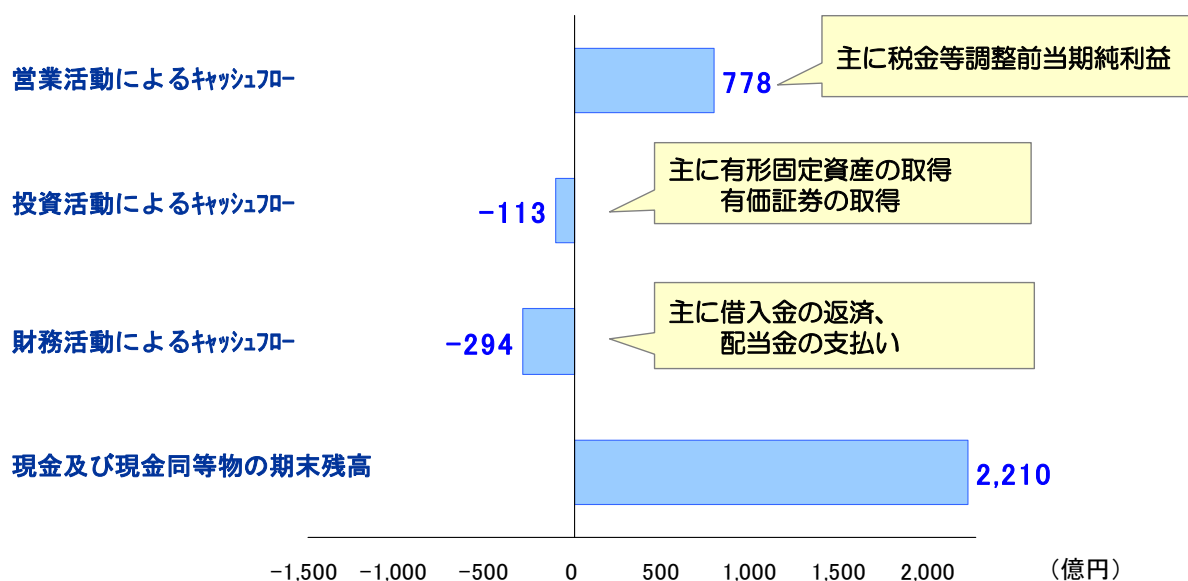
	前期	当期	(前期比)
販管費	1,215	1,321	(+8.7%)
売上高販管费率	12.1%	12.2%	[+0.1p]

[ ]：前期との差

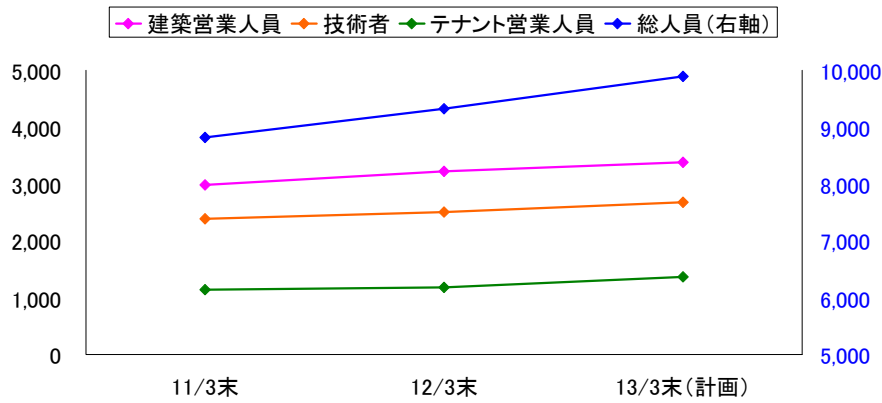


当期末				前期末			
				(単位：億円)			
流動資産	3,977 (+286)	流動負債	2,011 (+79)	流動資産	3,691	流動負債	1,932
		固定負債	2,158 (+84)			固定負債	2,074
		負債合計	4,170 (+163)			負債合計	4,007
固定資産	1,713 (+75)	純資産	1,520 (+197)	固定資産	1,638	純資産	1,322
資産合計	5,690 (+361)	負債純資産 合計	5,690	資産合計	5,329	負債純資産 合計	5,329
1株当たり純資産				1株当たり純資産			
1,991.37円				1,662.65円			
自己資本比率				自己資本比率			
27.8%				24.6%			

キャッシュフローの状況

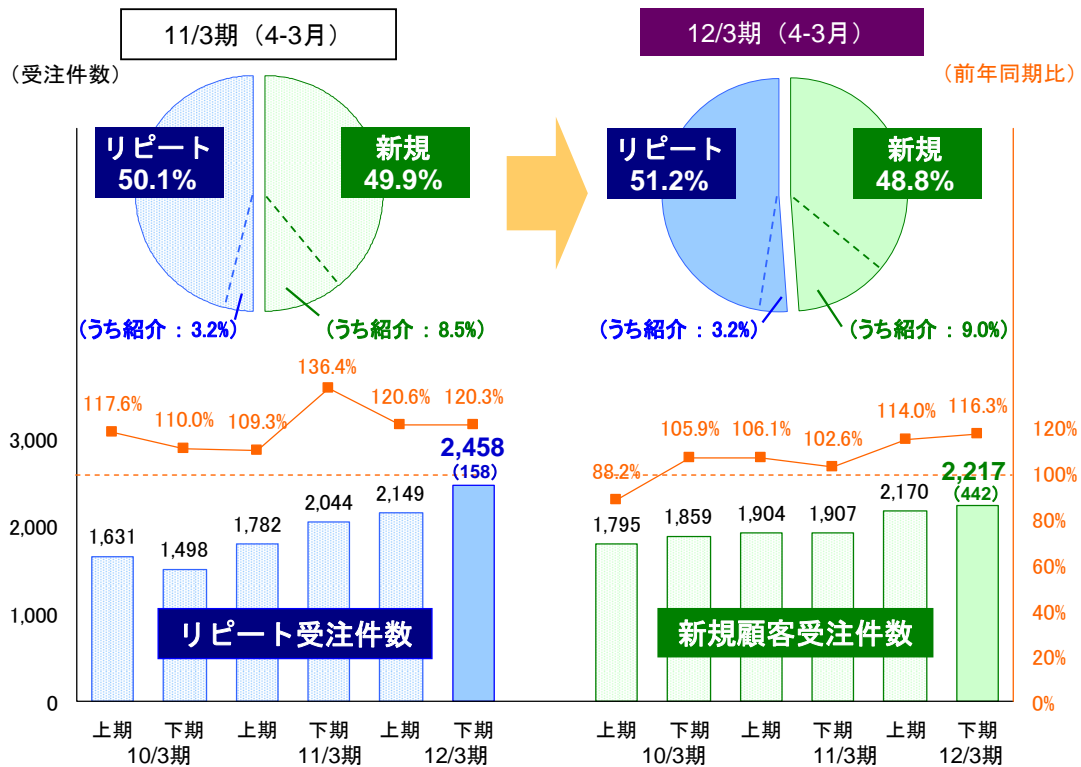


## 職種別社員数の推移(単体)



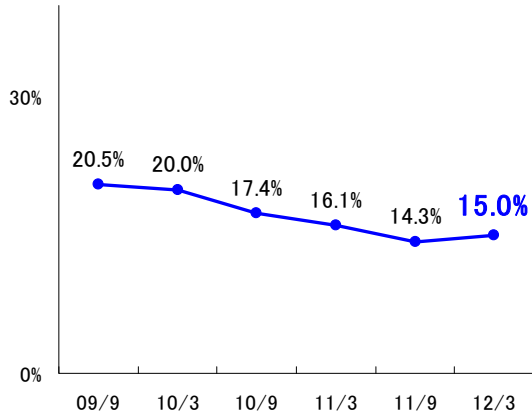
	11/3末	12/3末	(増減)	13/3末計画
総人員	8,822	9,317	+495	9,900
建築営業人員	2,981	3,222	+241	3,380
技術者	2,382	2,504	+190	2,684
テナント営業人員	1,146	1,186	+40	1,370

## 受注件数・ルート(半期比較)



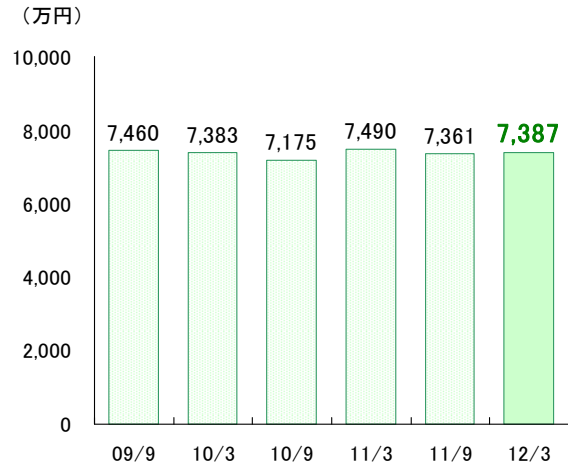
## キャンセル率と受注単価の推移(半期比較)

### キャンセル率※1



※1 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

### 受注単価※2



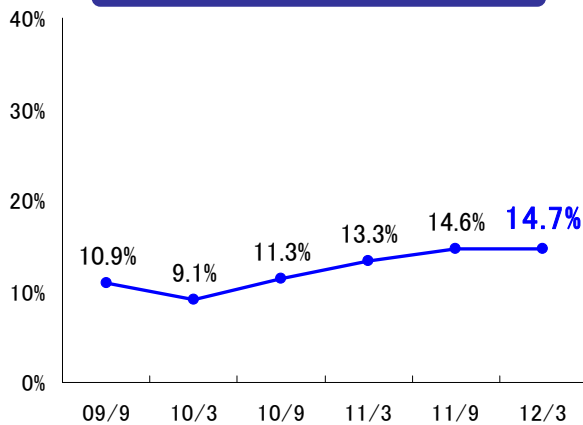
※2 受注単価 = 新規受注金額 / 受注件数

## 受注分析

◇中層比率 **14.7%** (前年同期比+1.4p)

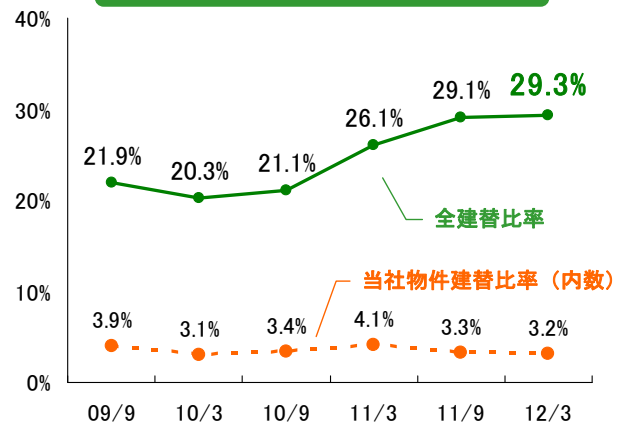
◇建替比率 **29.3%** (前年同期比+3.2p)

### 中層比率※1



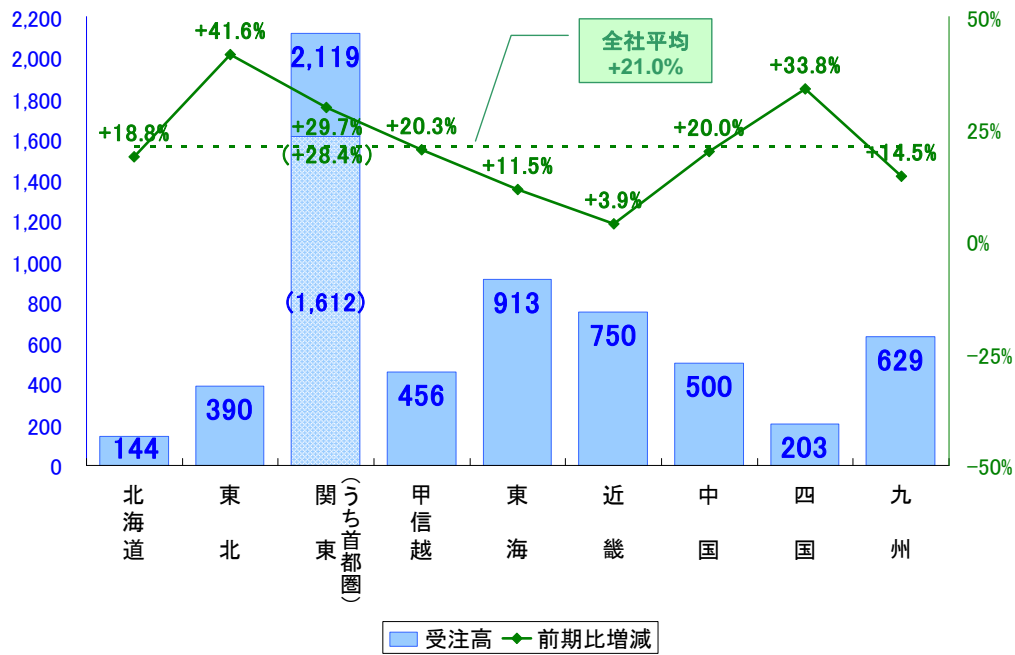
※1 中層比率 = 3階以上の賃貸建物受注件数 / 全受注件数

### 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

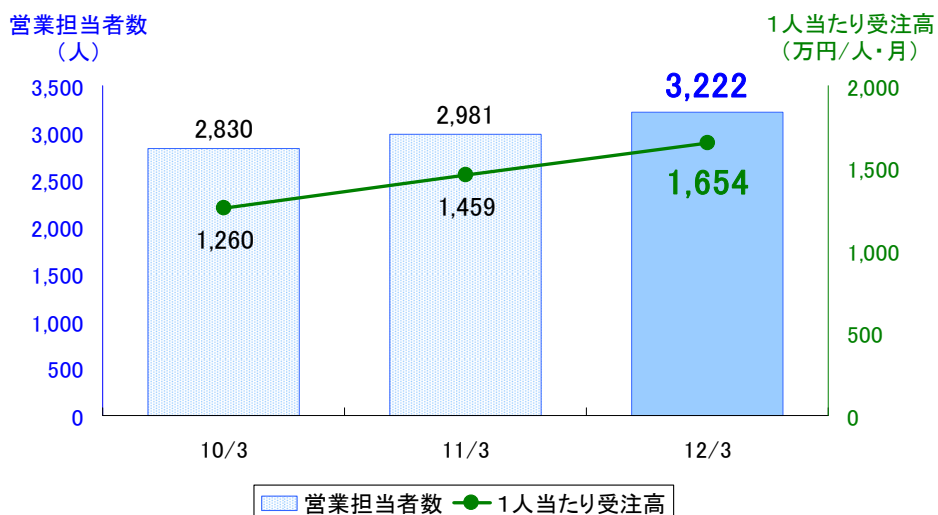
受注高(億円)



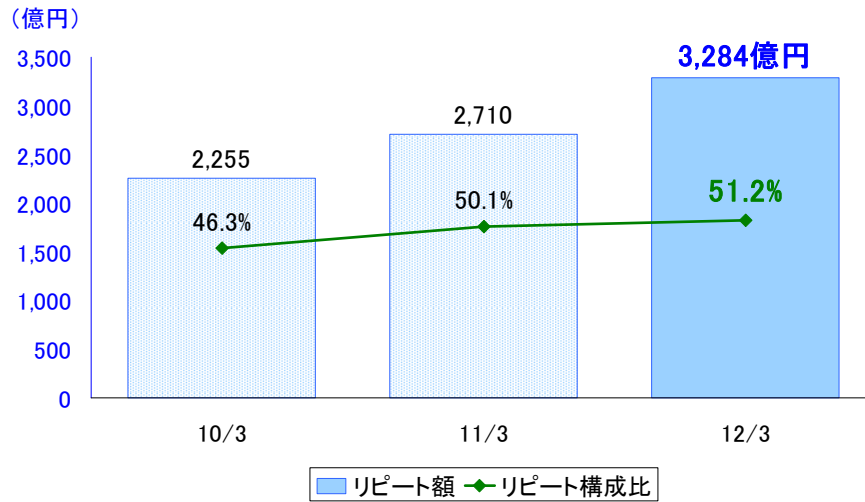
営業人員と1人当たり受注高の推移

◇営業担当者数 3,222人 (前期比+241人)

◇1人当たり受注高 1,654万円/月 (前期比+195万円)

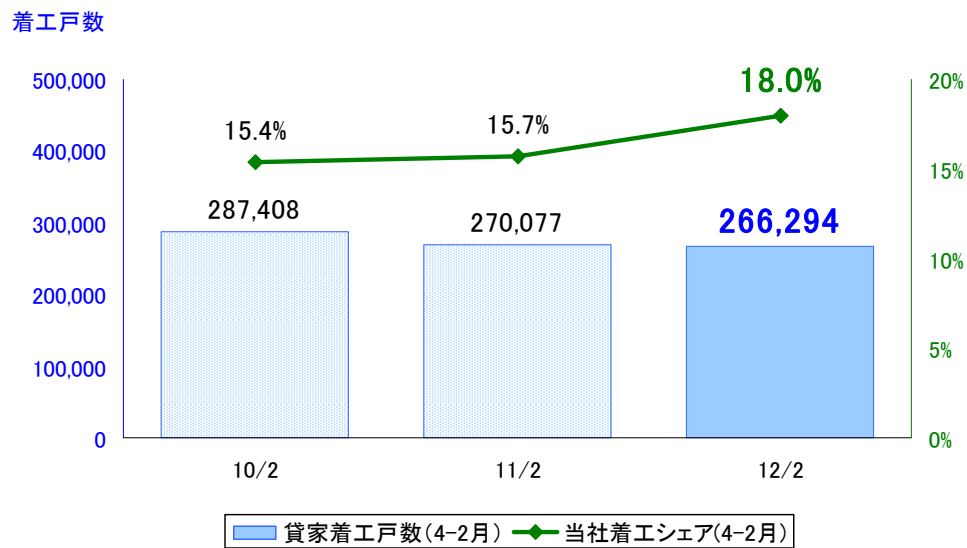


## リピート受注の推移



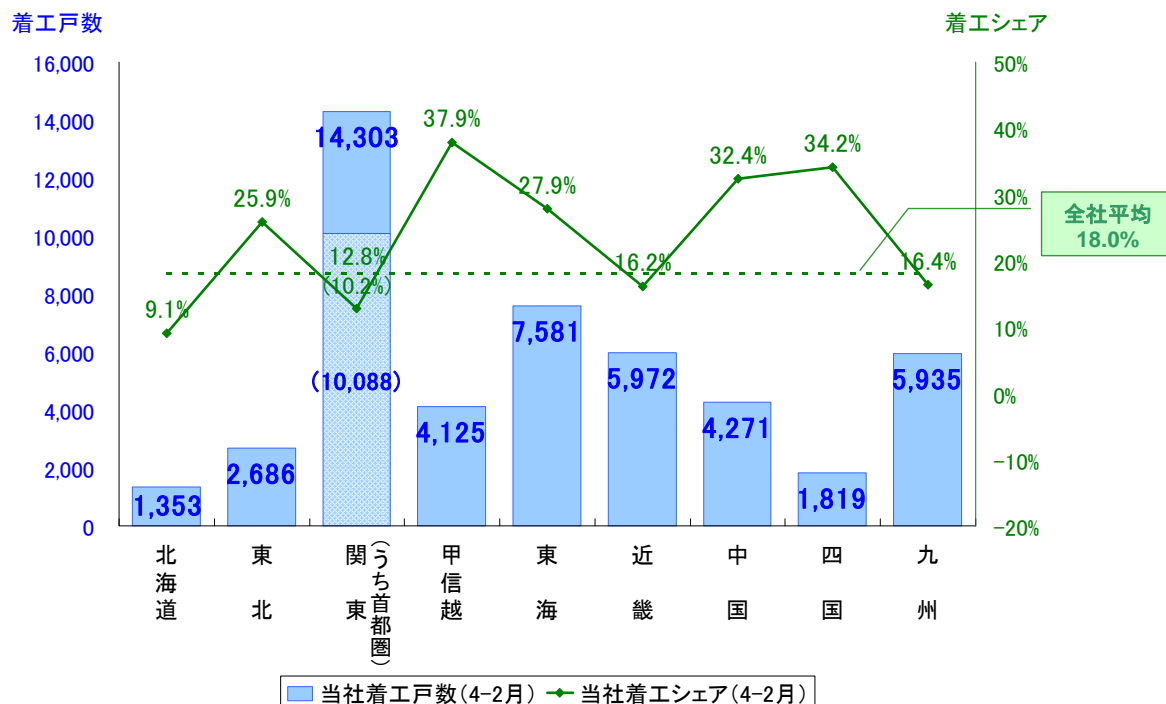
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

## 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

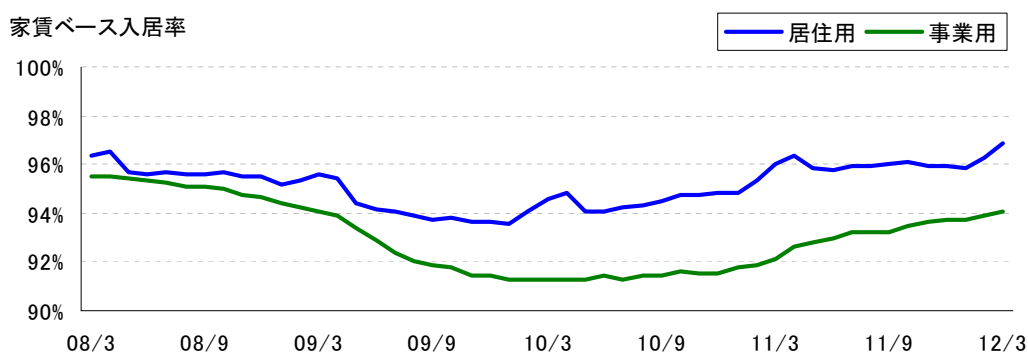


(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア



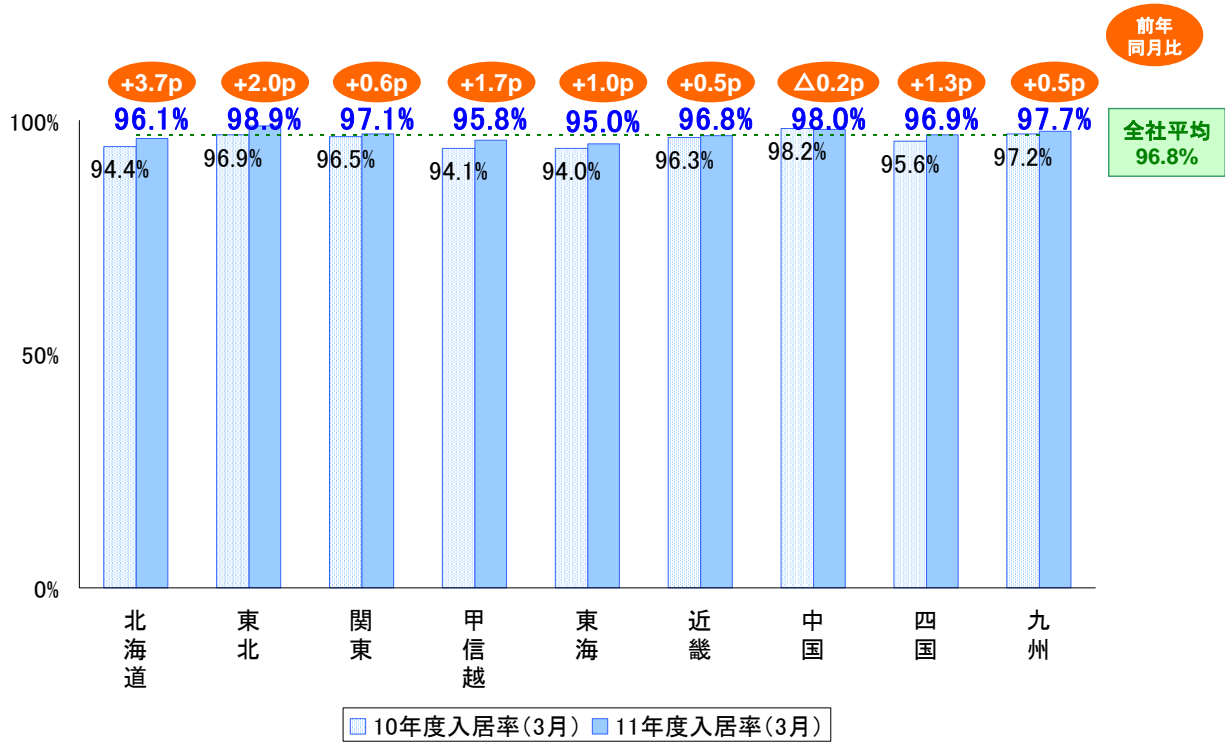
## 入居率(家賃ベース)の推移



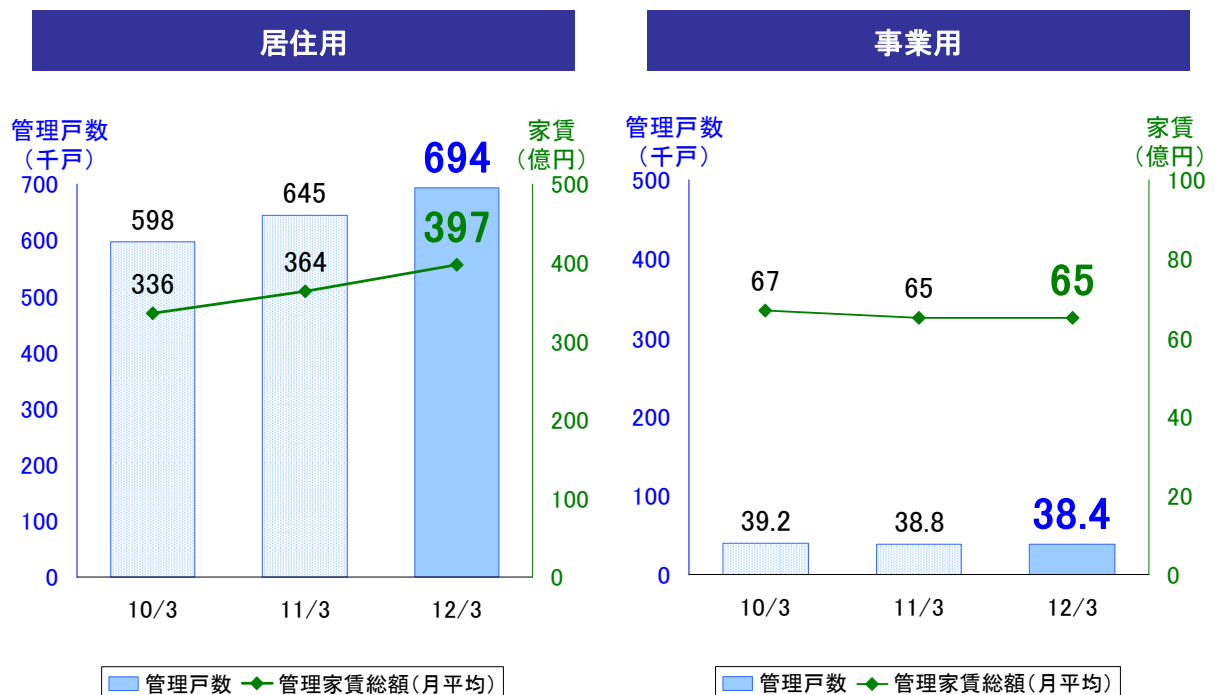
家賃ベース入居率	08/3	09/3	10/3	11/3	12/3	前年同月比
居住用(%)	96.4%	95.6%	94.6%	96.0%	96.8%	+0.8p
事業用(%)	95.5%	94.1%	91.3%	92.1%	94.1%	+2.0p



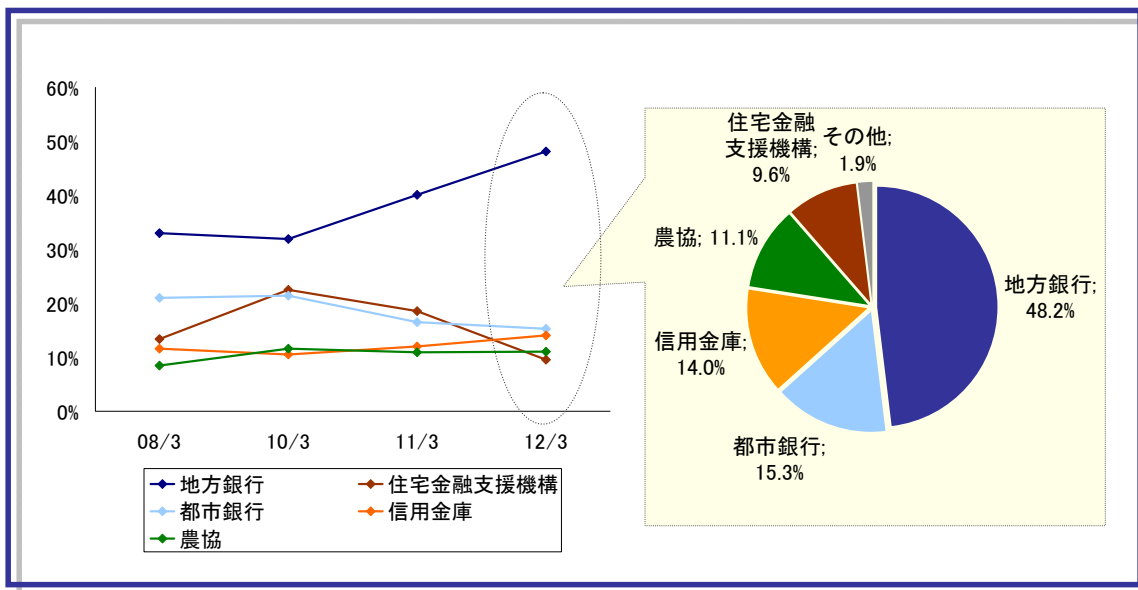
## 地域別の家賃ベース入居率(居住用:3月)



## 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）



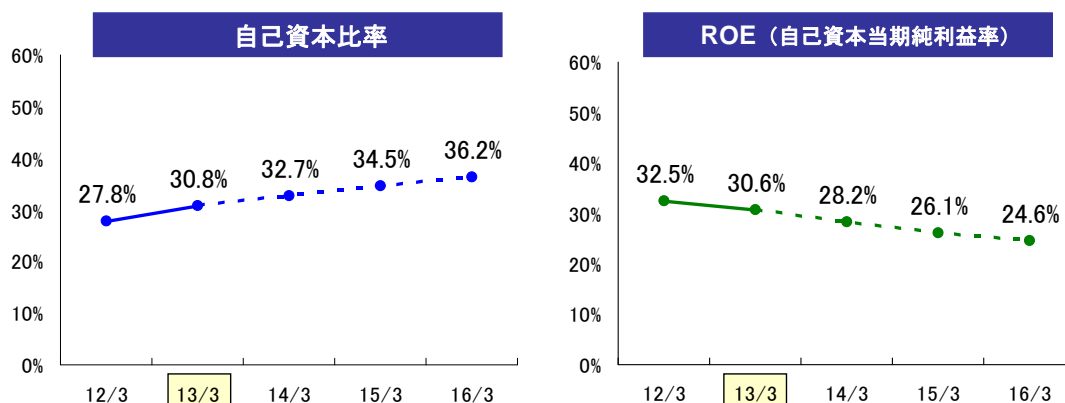
## 中期計画:損益計算書

(単位: 億円)

	実績	計画			
	12/3期	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期
<b>売上高</b>	<b>10,871</b>	<b>11,669</b>	<b>12,443</b>	<b>13,242</b>	<b>14,057</b>
建設事業	4,686	5,024	5,318	5,644	5,945
不動産事業	5,899	6,329	6,780	7,223	7,702
その他事業	285	316	345	375	410
<b>売上総利益</b>	<b>2,141</b>	<b>2,258</b>	<b>2,401</b>	<b>2,567</b>	<b>2,737</b>
建設事業	1,751	1,789	1,890	2,005	2,114
不動産事業	292	361	393	434	489
その他事業	97	108	117	127	137
販管費	1,321	1,418	1,481	1,567	1,637
<b>営業利益</b>	<b>819</b>	<b>840</b>	<b>920</b>	<b>1,000</b>	<b>1,100</b>
<b>経常利益</b>	<b>842</b>	<b>865</b>	<b>948</b>	<b>1,028</b>	<b>1,128</b>
<b>当期純利益</b>	<b>471</b>	<b>512</b>	<b>560</b>	<b>608</b>	<b>667</b>

※当計画に、IFRSの影響は考慮していません。

## 中期計画:財務指標①(自己資本比率/ROE)

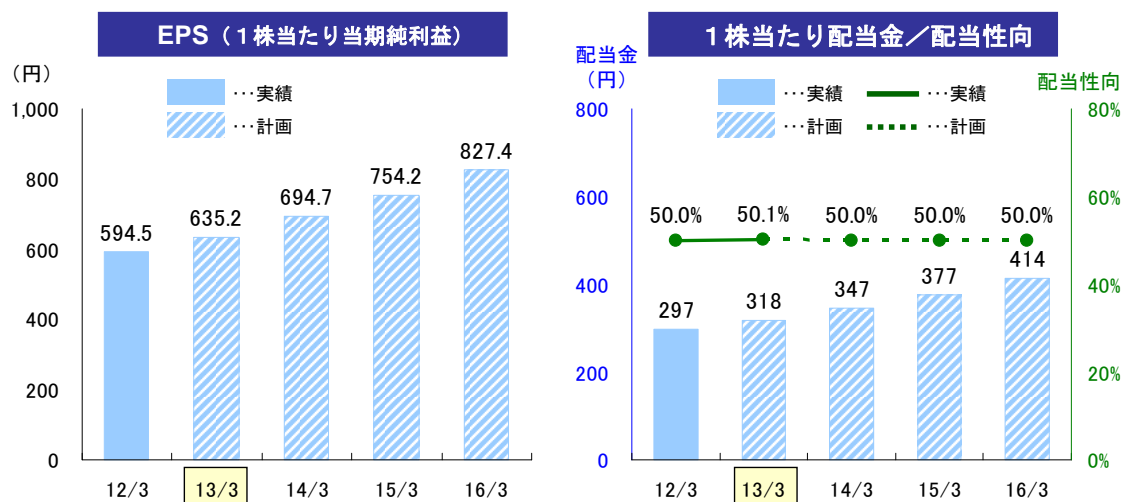


※自己資本比率：当期末自己資本で算出  
 ※ROE：前期末、当期末の平均の自己資本で算出 (単位：億円)

	実績		計画		
	12/3期	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期
総資産	5,690	6,084	6,658	7,268	7,975
(借入金)	(1,245)	(1,112)	(949)	(802)	(654)
純資産	1,520	1,825	2,142	2,513	2,911
自己資本比率	27.8%	30.8%	32.7%	34.5%	36.2%
ROE	32.5%	30.6%	28.2%	26.1%	24.6%

※当計画に、IFRSの影響は考慮していません。

## 中期計画:財務指標②(EPS/1株当たり配当金)



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、複製は禁じられています。