

# 決算説明会

—平成23年3月期 第3四半期累計期間—

3Q Financial Highlights, Year ending March, 2011

## 目次

I. 当第3四半期累計期間の実績	3
II. 受注の状況	9
III. 入居率の状況	19
IV. 通期の損益見通し	26
V. 資料集	29

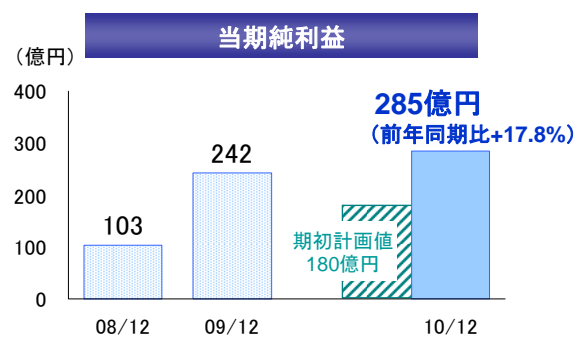
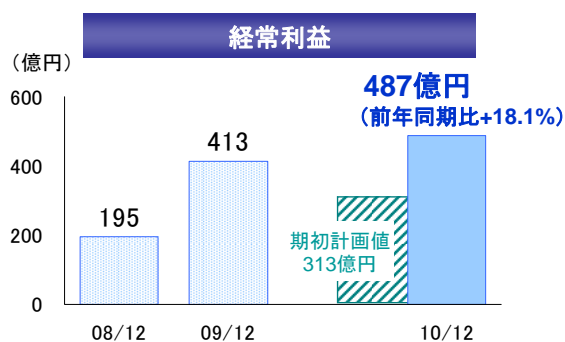
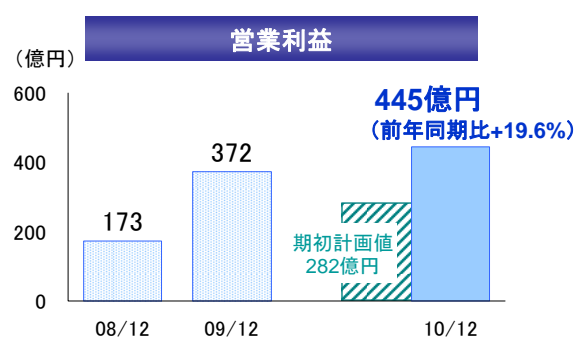
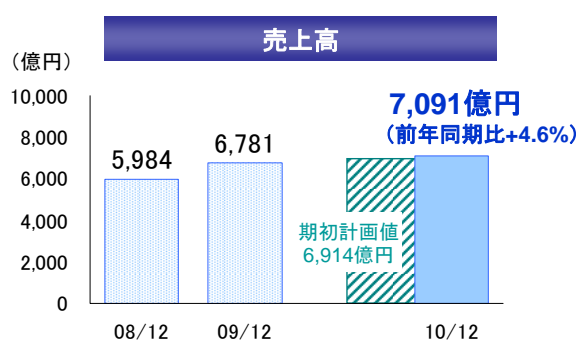
# I. 当第3四半期累計期間の実績

## 3Q Financial Results

損益

連結PL

損益の状況



# 損益

## 建設セグメント

### セグメント別損益(建設事業)

(単位：億円)

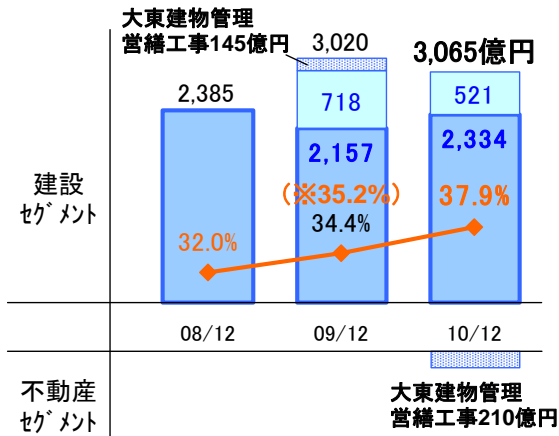
	前年同期	第3四半期	(前年同期比)
完成工事高	3,020	2,855	(Δ5.5%)
売上総利益	1,038	1,081	(+4.1%)
総利益率	34.4%	37.9%	[+3.5p]
	※35.2%		※[+2.7p]

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」に変更されています。

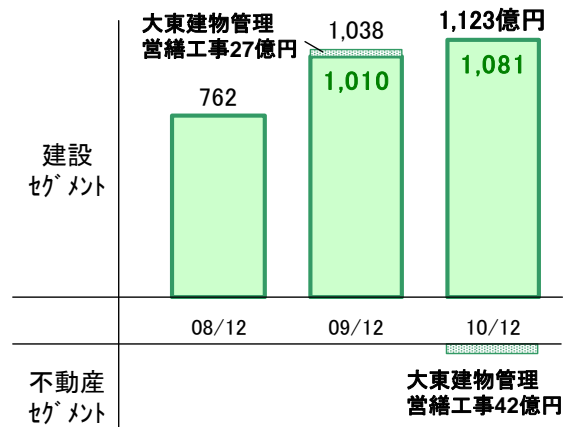
[ ] : 前年同期との差

※営繕工事を除いた総利益率(当期と同基準)

売上高 進行基準分 営繕分 総利益率



売上総利益 営繕分



# 損益

## 不動産セグメント

### セグメント別損益(不動産事業)

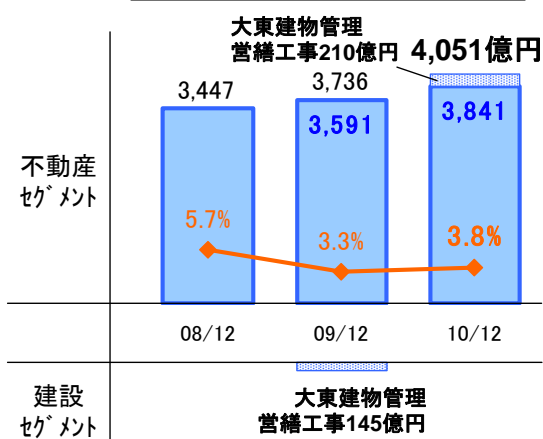
(単位：億円)

	前年同期	第3四半期	(前年同期比)
売上高	3,591	4,051	(+12.8%)
売上総利益	119	154	(+30.1%)
総利益率	3.3%	3.8%	[+0.5p]

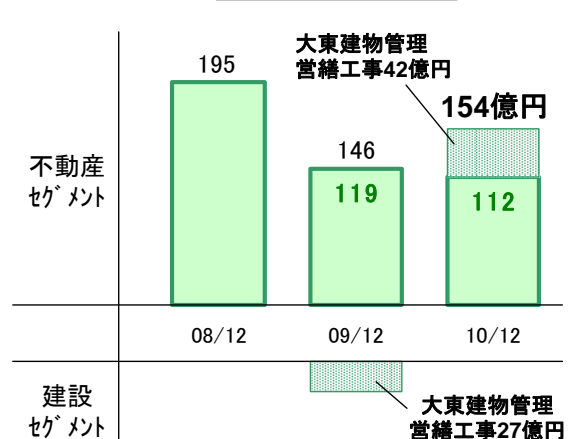
2011年3月期より「マネジメント・アプローチ」による会計基準の改正により、大東建物管理の営繕工事事業が「建設セグメント」から「不動産セグメント」に変更されています。

[ ] : 前年同期との差

売上高 営繕分 総利益率



売上総利益 営繕分



損益

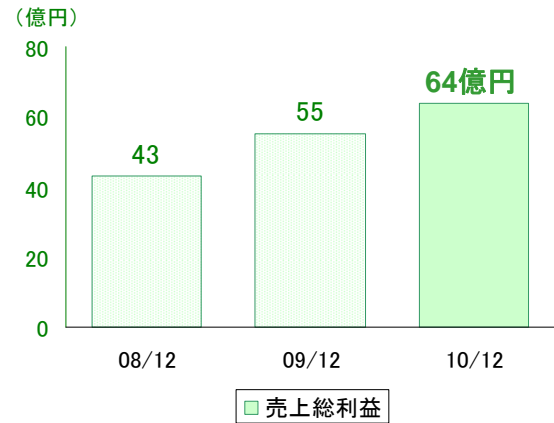
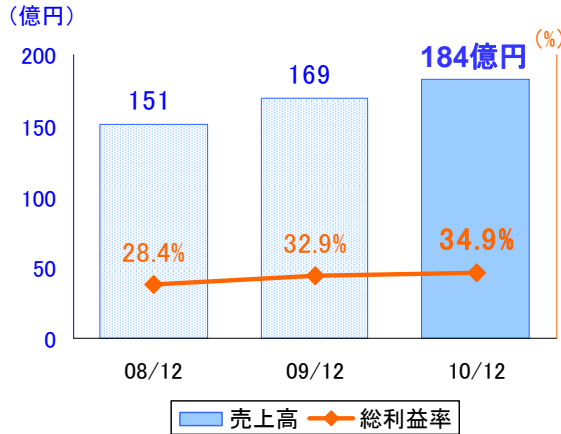
その他セグメント

セグメント別損益(その他事業)

(単位：億円)

	前年同期	第3四半期	(前年同期比)
売上高	169	184	(+8.4%)
売上総利益	55	64	(+15.0%)
総利益率	32.9%	34.9%	[+2.0p]

[ ]：前年同期との差



損益

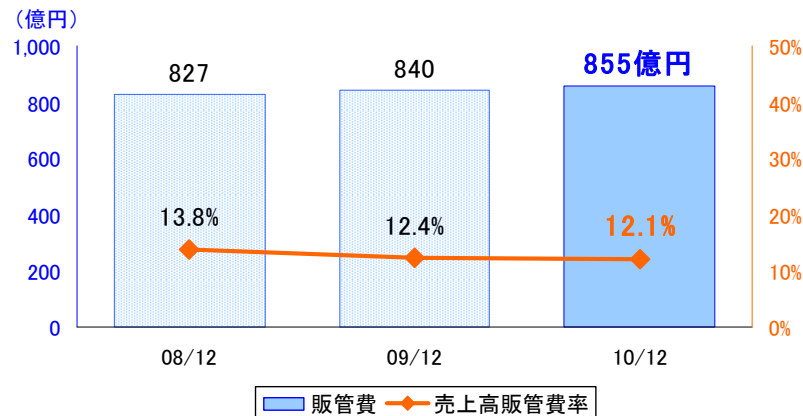
販管費

販管費の推移

(単位：億円)

	前年同期	第3四半期	(前年同期比)
販管費	840	855	(+1.7%)
売上高販管費率	12.4%	12.1%	[△0.3p]

[ ]：前年同期との差



## Ⅱ. 受注の状況

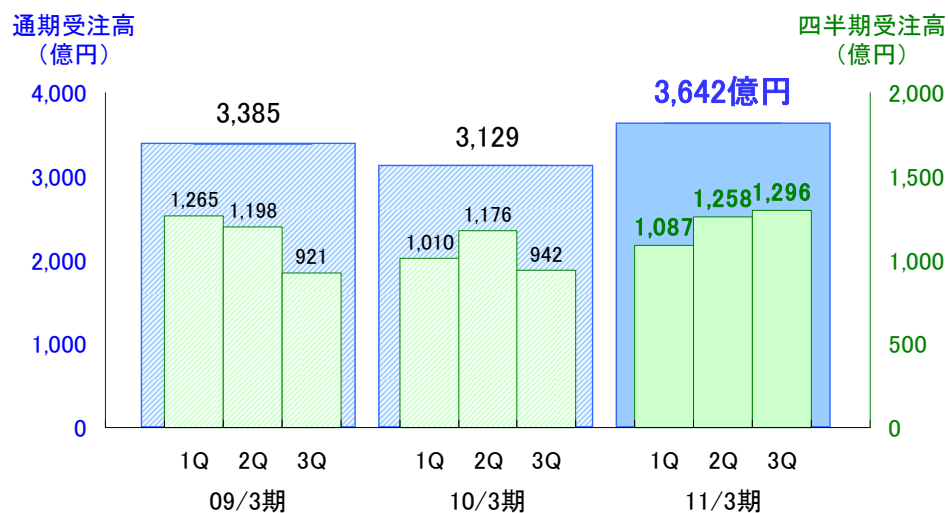
Orders received

受注

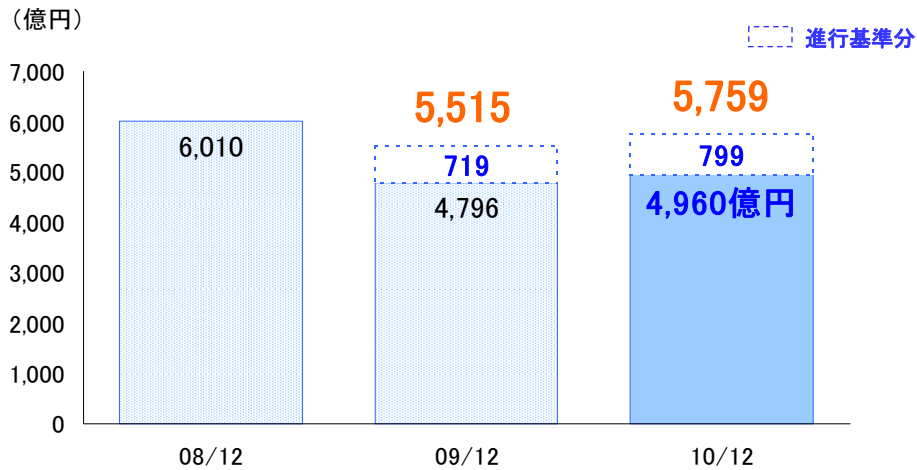
受注高

受注高の推移

◇受注高 **3,642億円**（前年同期比116.4%）



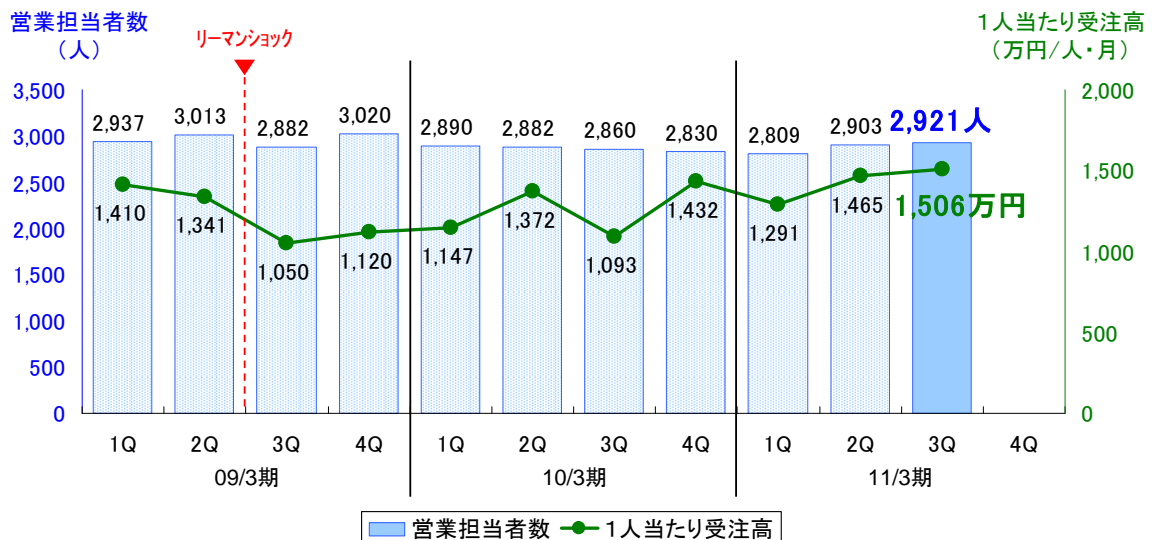
◇受注工事残高 4,960億円（前年同期比103.4%）



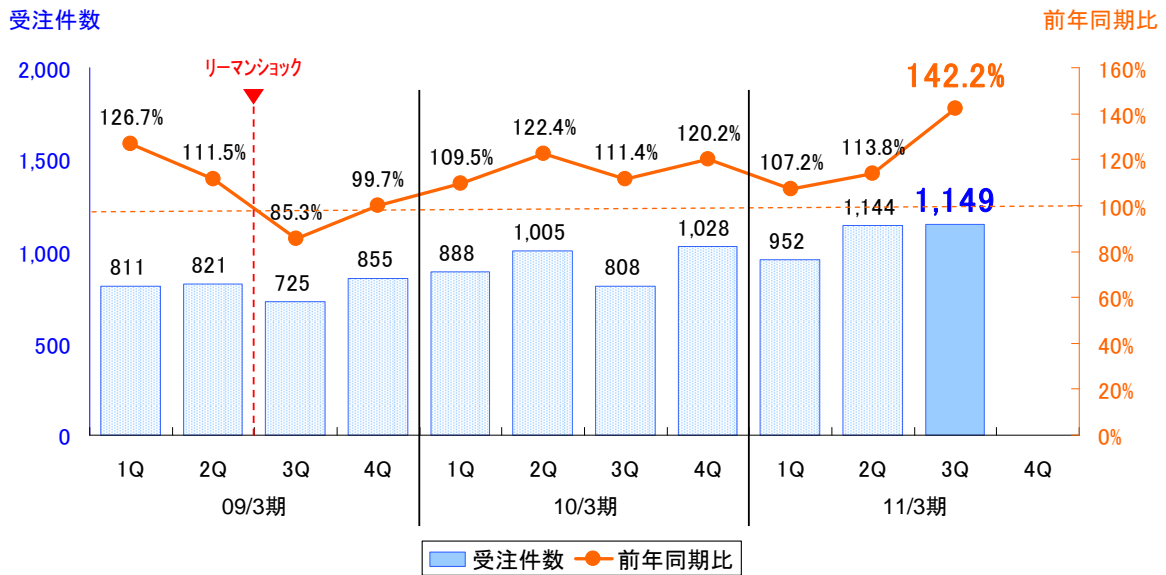
※進行基準を含めた受注工事残高

◇営業担当者数 2,921人（前年同期比+61人）

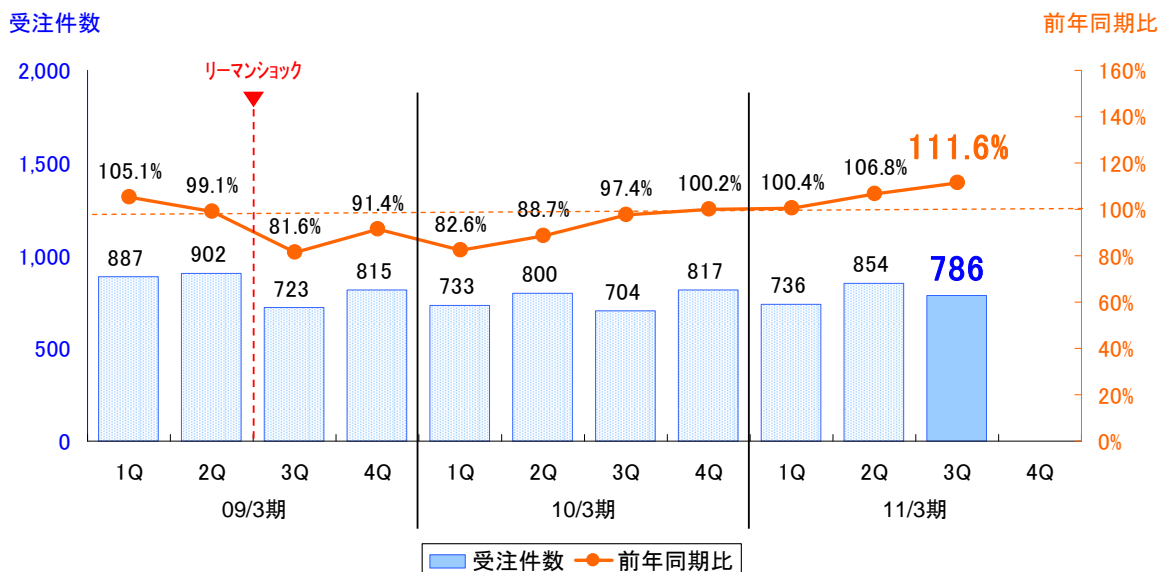
◇1人当たり受注高 1,506万円/月（前年同期比+413万円）



◇リピート・紹介受注件数 1,149件 (前年同期比142.2%)

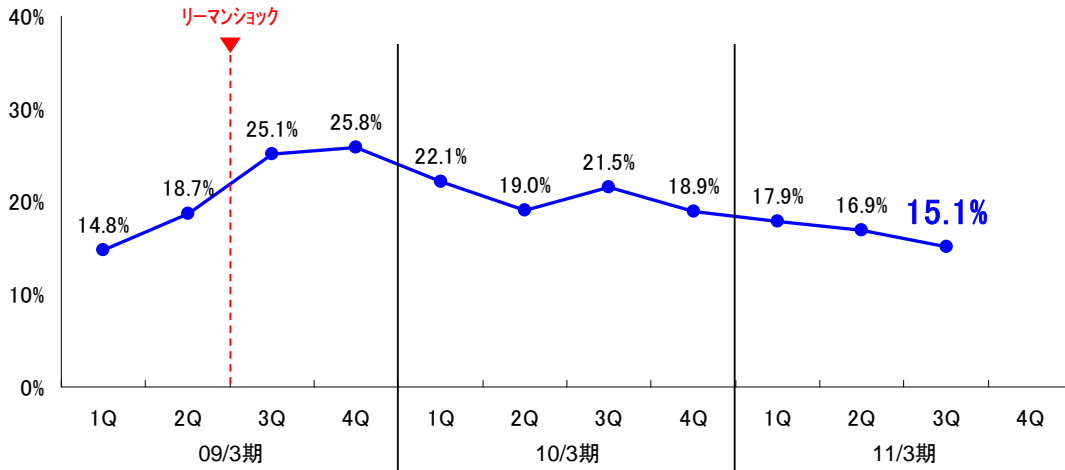


◇新規顧客受注件数 786件 (前年同期比111.6%)



◇キャンセル率 15.1% (前年同期比△6.4p)

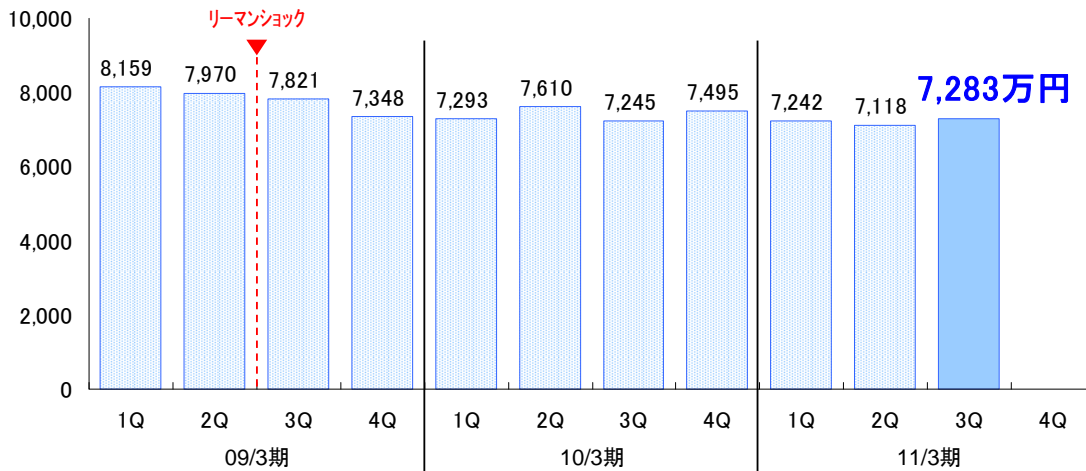
キャンセル率



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 7,283万円 (前年同期比+38万円)

受注単価(万円)



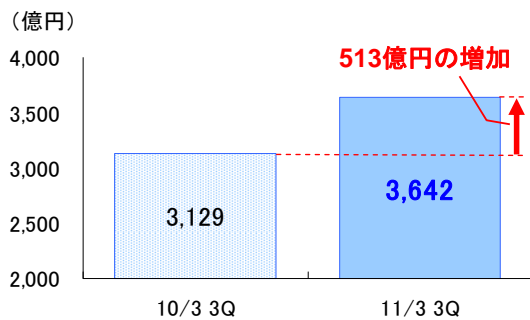
受注単価 = 新規受注金額 / 受注件数



分析まとめ

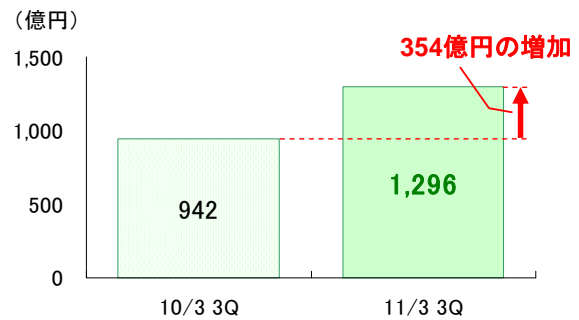
第3四半期累計期間(4-12月)の比較

513億円の増加	
① 件数による影響 (4,938件 → 5,621件)	+ 492億円
② キャンセルによる影響 (20.8% → 16.6%)	+ 110億円
③ 単価による影響 (7,394万円/件 → 7,212万円/件)	△89億円



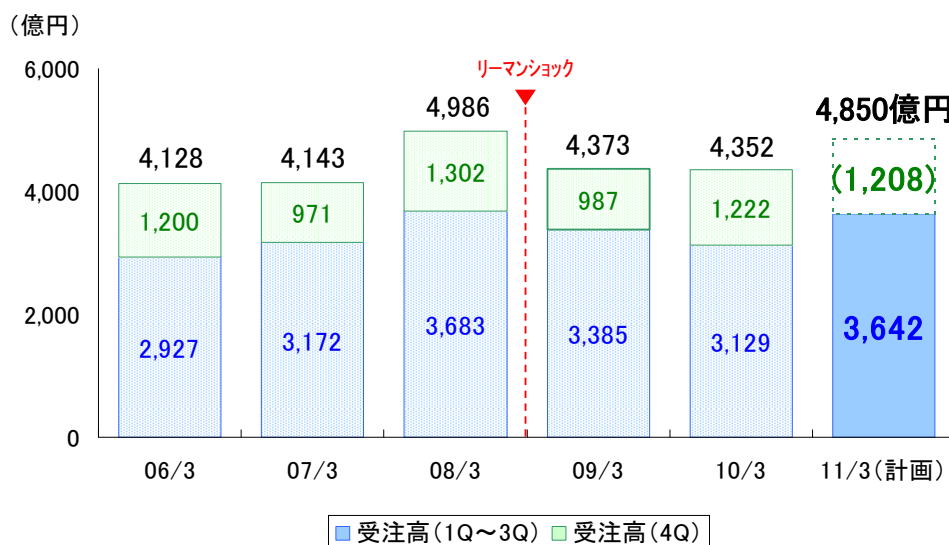
第3四半期(10-12月)の比較

354億円の増加	
① 件数による影響 (1,512件 → 1,935件)	+ 308億円
② キャンセルによる影響 (21.5% → 15.1%)	+ 40億円
③ 単価による影響 (7,245万円/件 → 7,283万円/件)	+ 6億円



今期見通し

◇受注高見通し (通期) 4,850億円 (前期比111.4%)



### Ⅲ. 入居率の状況

Occupancy rate

入居斡旋

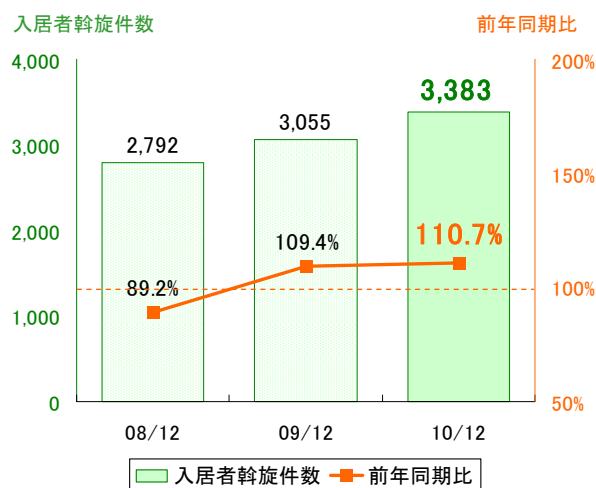
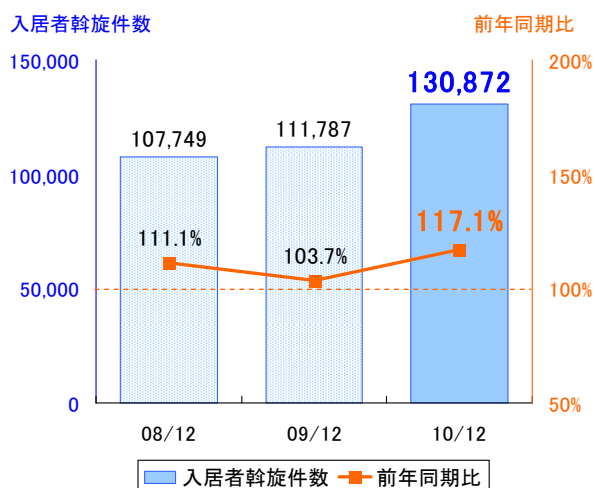
入居斡旋件数

入居者斡旋件数の推移

◇入居者斡旋件数 134,255件（前年同期比116.9%）

居住用

事業用



入居斡旋

入居率

家賃ベース入居率\*の推移(12月比較)

居住用 94.8% (前年同月比+1.2p)

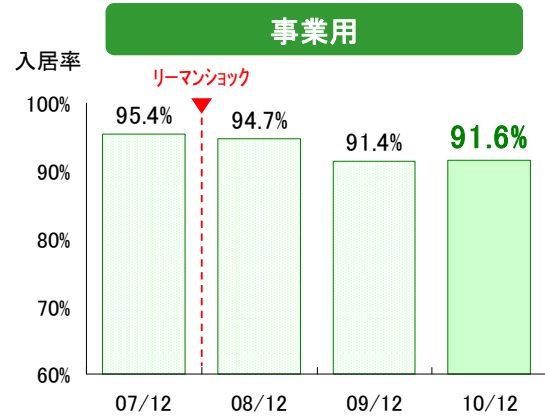
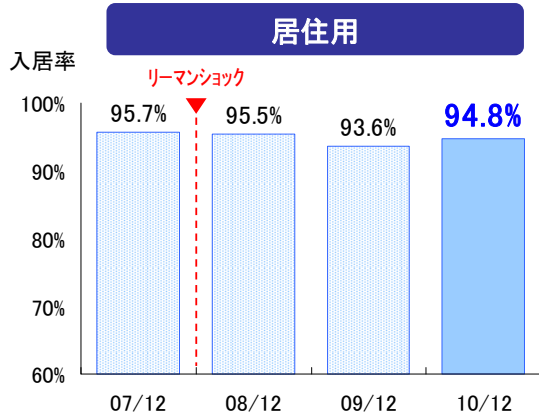
約7,500戸の空室改善

$$622,200\text{戸} \times 1.2\% \div 7,500$$

事業用 91.6% (前年同月比+0.2p)

約80戸の空室改善

$$39,000\text{戸} \times 0.2\% \div 80$$



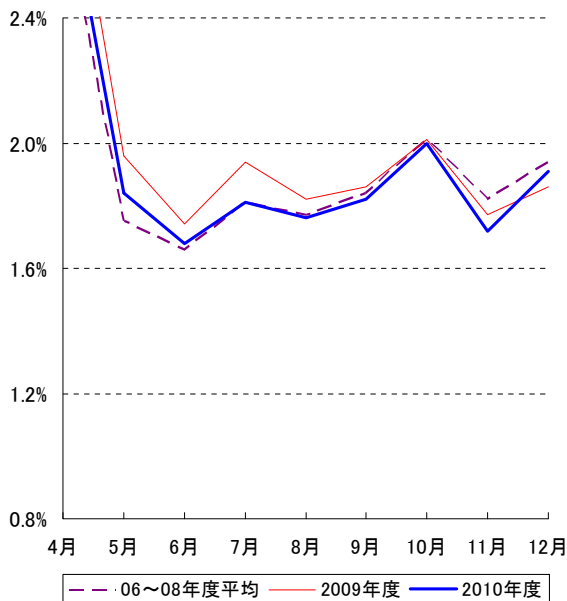
家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

入居斡旋

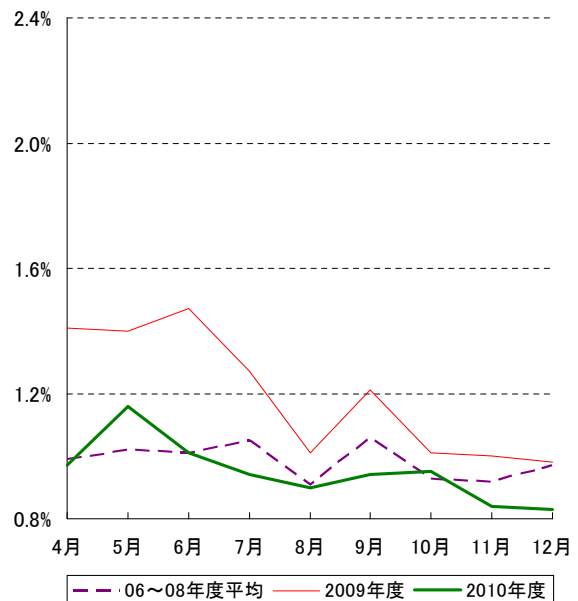
退居率

退居率の推移

居住用

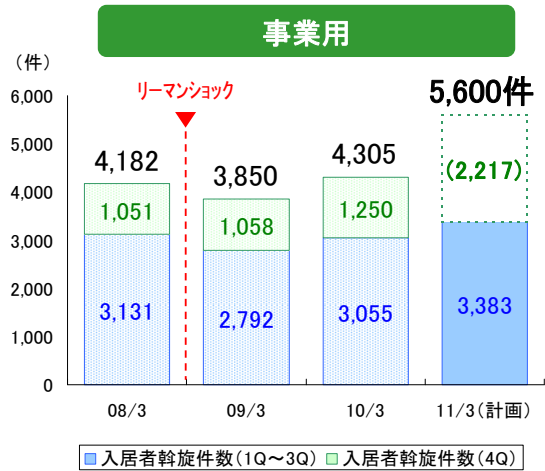
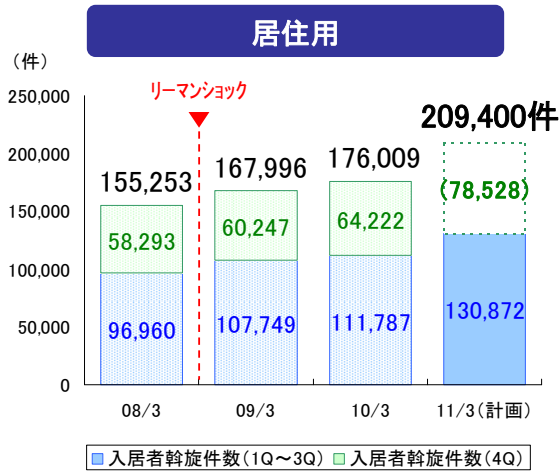


事業用

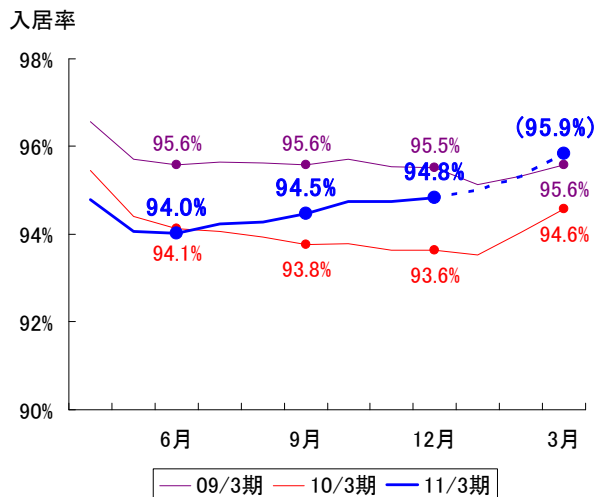


◇通期入居者斡旋計画 215,000件（前期比119.2%）

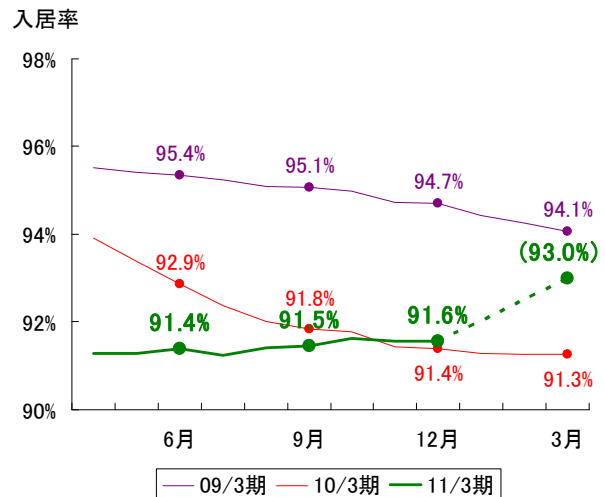
入居率計画達成のために必要な斡旋件数⇒80,745件  
 居住用：78,528件 事業用：2,217件



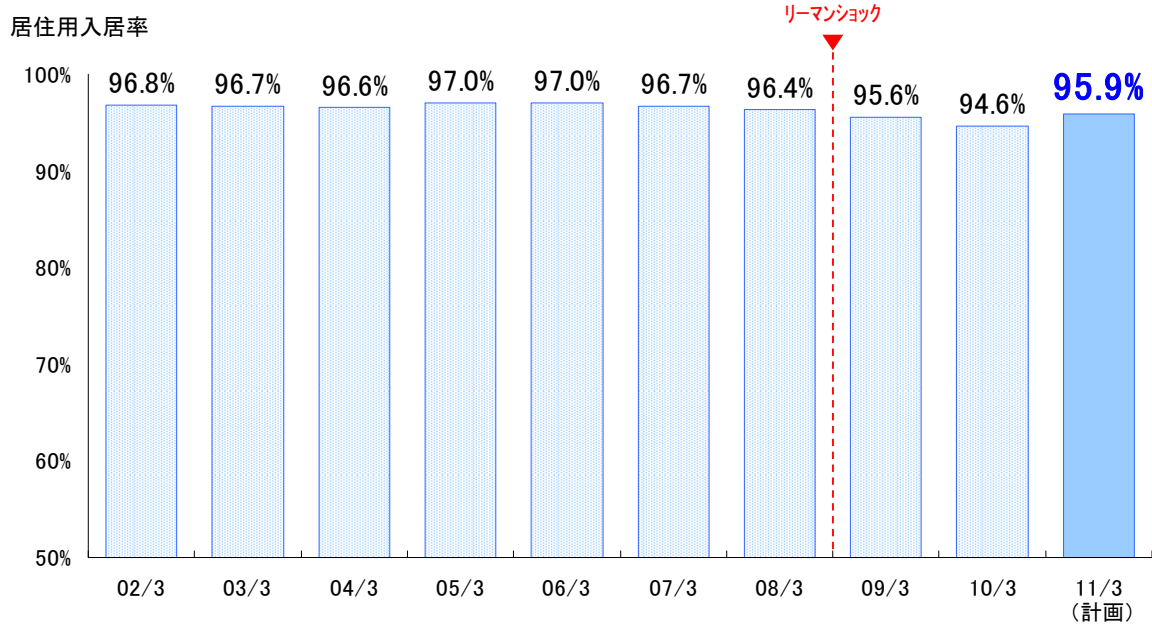
2011年3月末 居住用入居率  
95.9%（前期末比+1.3p）



2011年3月末 事業用入居率  
93.0%（前期末比+1.7p）



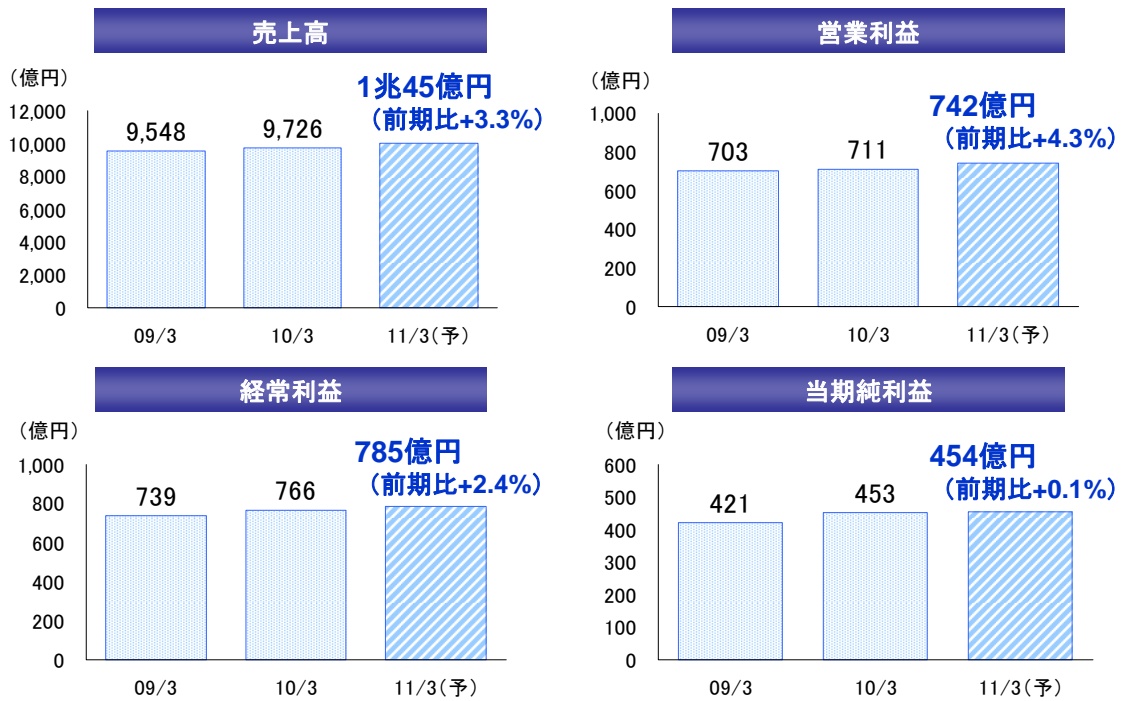
※家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)



## IV. 通期の損益見通し

Financial Forecasts

期初公表値を上方修正しました



(単位：百万円)

	期初公表値	修正値	公表比	増減
<b>売上高</b>	1,023,900	<b>1,004,500</b>	△1.9%	△19,400
建設事業	449,000	433,300	△3.5%	△15,700
不動産事業	549,600	545,900	△0.7%	△3,700
その他事業	25,300	25,300	—	—
<b>売上総利益</b>	190,600	<b>192,700</b>	+1.1%	+2,100
建設事業	161,600	164,400	+1.7%	+2,800
不動産事業	20,100	19,200	△4.5%	△900
その他事業	8,900	9,100	+2.2%	+200
<b>販管費</b>	118,600	<b>118,500</b>	△0.1%	△100
<b>営業利益</b>	72,000	<b>74,200</b>	+3.1%	+2,200
<b>経常利益</b>	77,000	<b>78,500</b>	+1.9%	+1,500
<b>当期純利益</b>	45,400	<b>45,400</b>	—	—

## V. 資料集

### Appendix

#### 単体の損益

(単位：百万円)

	第3四半期	前年同期	前年同期比	通期見通し
<b>売上高</b>	<b>308,447</b>	320,486	<b>△3.8%</b>	<b>463,900</b>
建設事業	289,909	293,731	△1.3%	438,300
不動産事業等	18,538	26,754	△30.7%	25,600
<b>売上総利益</b>	<b>105,586</b>	104,063	<b>+1.5%</b>	<b>162,900</b>
建設事業	108,951	101,865	+7.0%	166,100
不動産事業等	△3,364	2,197	—	△3,200
<b>販管費</b>	<b>71,269</b>	70,689	<b>+0.8%</b>	<b>99,600</b>
<b>営業利益</b>	<b>34,317</b>	33,374	<b>+2.8%</b>	<b>63,300</b>
<b>経常利益</b>	<b>38,856</b>	43,983	<b>△11.7%</b>	<b>68,500</b>
<b>当期純利益</b>	<b>22,535</b>	28,420	<b>△20.7%</b>	<b>39,200</b>

## 主要子会社の損益①(建設事業)

(単位：百万円)

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	第3 四半期	前年同期	前年 同期比	通期 見通し	第3 四半期	前年同期	前年 同期比	通期 見通し
売上高	3,297	287	—	5,486	2,214	2,298	△3.7%	3,307
売上総利益	199	14	—	338	96	131	△26.7%	142
販管費	59	231	△74.5%	75	53	59	△10.2%	74
営業利益	140	△216	—	263	43	71	△39.4%	68
経常利益	173	△190	—	305	41	70	△41.4%	65
当期純利益	172	△191	—	304	26	41	△36.6%	41

## 主要子会社の損益②(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			
	第3 四半期	前年同期	前年 同期比	通期 見通し	第3 四半期	前年同期	前年 同期比	通期 見通し
売上高	386,285	352,469	+9.6%	519,209	5,064	5,002	+1.2%	7,629
売上総利益	16,490	10,778	+53.0%	18,361	5,064	5,002	+1.2%	7,629
販管費	7,661	7,293	+5.0%	10,361	5,098	5,011	+1.7%	7,111
営業利益	8,828	3,484	+153.4%	7,999	△33	△8	—	518
経常利益	9,189	3,775	+143.4%	8,419	△31	△12	—	650
当期純利益	5,317	2,205	+141.1%	4,873	△62	△31	—	343



## 主要子会社の損益③(その他事業-1)

(単位：百万円)

	その他事業(金融事業)								その他事業(その他)			
	大東ファイナンス				D.T.C				ハウスリーブ			
	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	通期 見通し	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	通期 見通し	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	通期 見通し
売上高	1,235	1,369	△9.8%	1,610	1,706	1,640	+4.0%	2,348	953	535	+78.1%	1,344
売上総利益	751	874	△14.1%	977	609	580	+5.0%	823	645	242	+166.5%	896
販管費	145	129	+12.4%	184	7	7	±0.0%	9	116	53	+118.9%	161
営業利益	605	744	△18.7%	793	602	573	+5.1%	814	528	189	+179.4%	735
経常利益	614	750	△18.1%	804	606	583	+3.9%	819	528	189	+179.4%	736
当期純利益	355	438	△18.4%	466	606	583	+3.9%	819	316	103	+206.8%	421

## 主要子会社の損益④(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3 四半期	前年 同期	前年 同期比	通期 見通し	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	通期 見通し	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	通期 見通し
売上高	4,641	4,092	+13.4%	6,147	10,842	9,562	+13.4%	16,346	1,496	1,319	+13.4%	1,831
売上総利益	950	704	+34.9%	1,236	2,346	1,826	+28.5%	3,630	688	530	+29.8%	868
販管費	819	770	+6.4%	1,056	1,843	1,643	+12.2%	2,536	540	490	+10.2%	658
営業利益	130	△65	—	180	503	182	+176.4%	1,092	147	39	+276.9%	210
経常利益	49	13	+276.9%	64	506	182	+178.0%	1,100	792	△37	—	793
当期純利益	38	1,802	△97.9%	50	558	175	+218.9%	889	792	△39	—	793

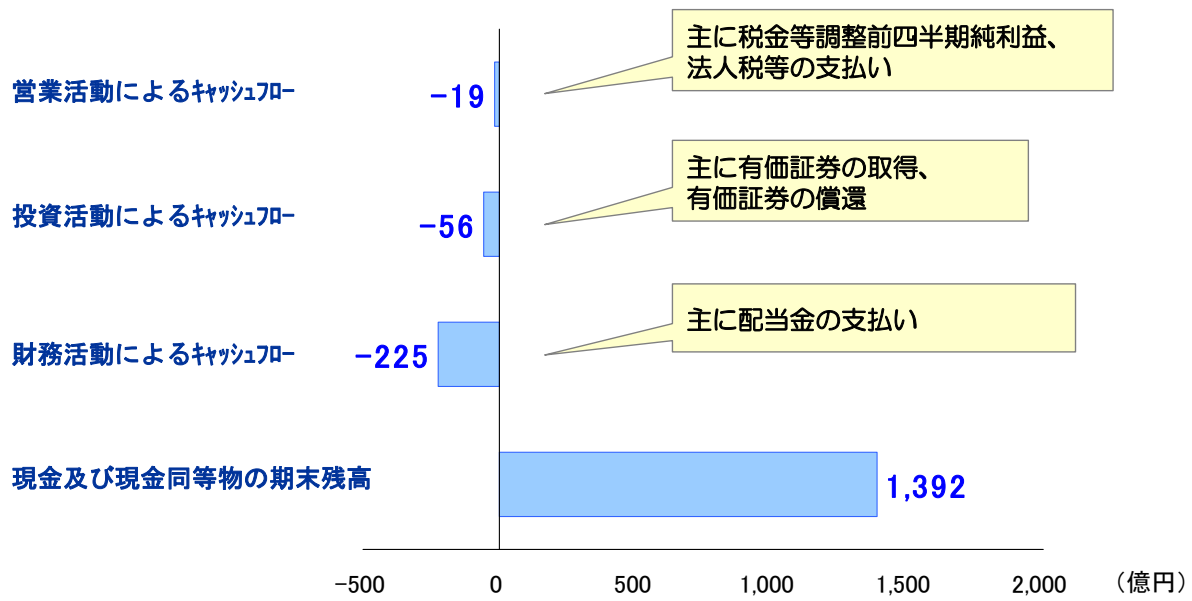
(単位：百万円)

	08/12		09/12		10/12		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前年同期比
不動産仲介	7,388	(2.1%)	7,690	(2.1%)	<b>7,855</b>	(1.9%)	<b>+2.1%</b>
管理サービス	334	(0.1%)	343	(0.1%)	<b>305</b>	(0.1%)	<b>△10.9%</b>
サブリース※1	16,606	(4.8%)	12,103	(3.4%)	<b>8,001</b>	(2.0%)	<b>△33.9%</b>
一括借上※2	314,345	(91.2%)	333,702	(92.9%)	<b>361,926</b>	(89.3%)	<b>+8.5%</b>
賃貸事業※3	5,111	(1.5%)	4,888	(1.4%)	<b>4,510</b>	(1.1%)	<b>△7.7%</b>
その他	951	(0.3%)	419	(0.1%)	<b>1,538</b>	(0.4%)	<b>+266.4%</b>
営繕工事※4	—		—		<b>21,046</b>	(5.2%)	—
合計	344,739	(100.0%)	359,147	(100.0%)	<b>405,184</b>	(100.0%)	<b>+12.8%</b>

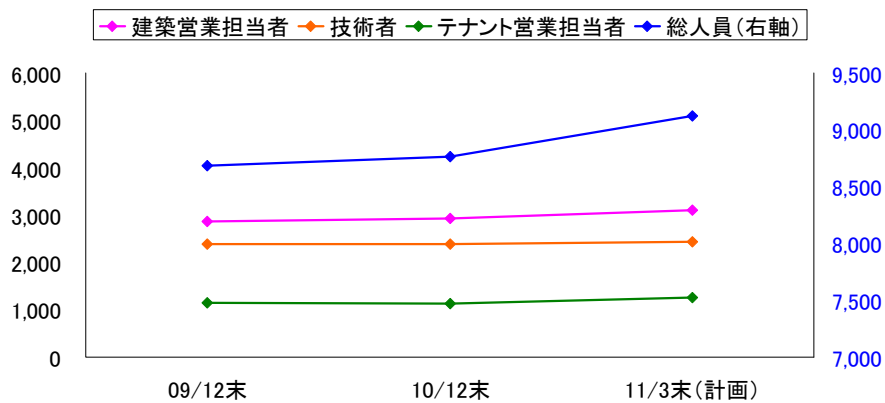
- ※1 大東建託によるサブリース契約(1994年～2000年受注分)
- ※2 賃貸経営受託システムにおける大東建物管理によるサブリース契約
- ※3 主に品川イーストワンタワー
- ※4 大東建物管理による営繕工事(2009年度までは完成工事高に計上)

財務状況

第3四半期末				前期末			
(単位：億円)							
流動資産	3,531 (△232)	流動負債	1,358 (△310)	流動資産	3,763	流動負債	1,669
		固定負債	868 (+82)			固定負債	785
		負債合計	2,226 (△228)			負債合計	2,454
固定資産	1,873 (+55)	純資産	3,178 (+51)	固定資産	1,817	純資産	3,126
資産合計	5,404 (△176)	負債純資産 合計	5,404	資産合計	5,581	負債純資産 合計	5,581
1株当たり純資産				2,743.51円			
自己資本比率				58.6%			
1株当たり純資産				2,700.97円			
自己資本比率				55.8%			

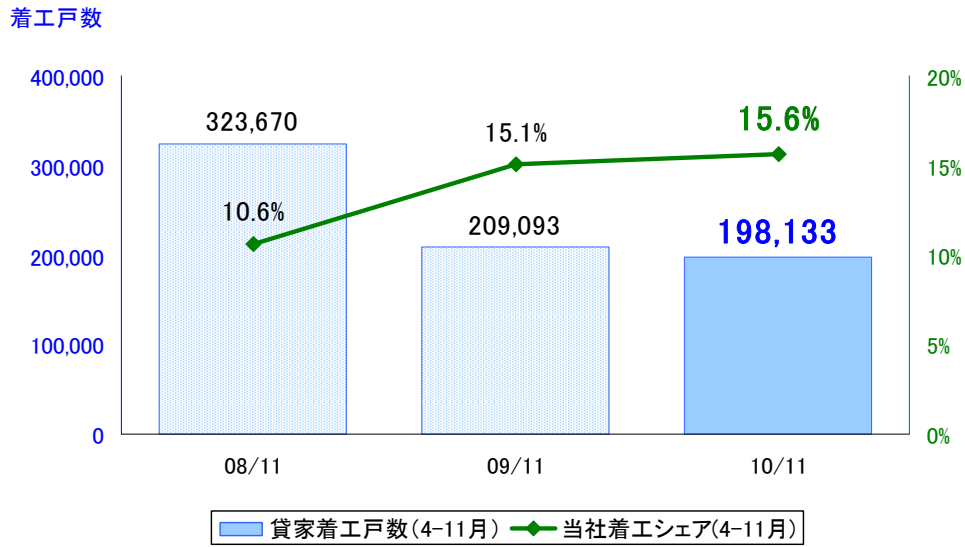


職種別社員数の推移(単体)



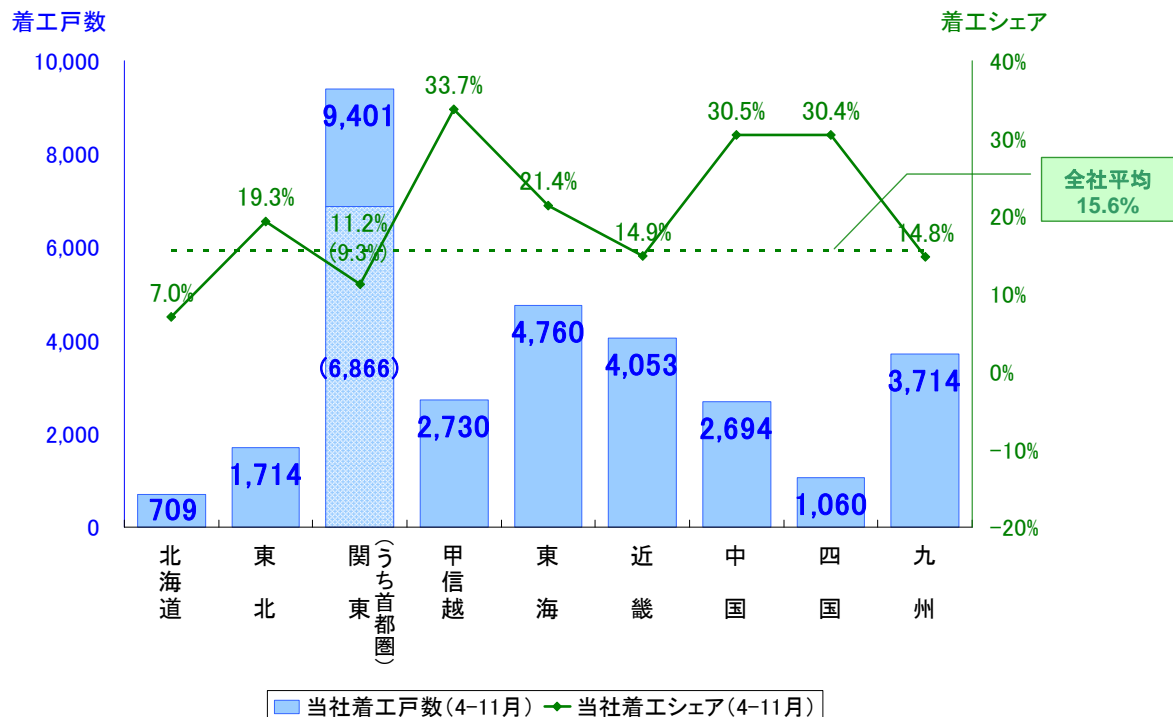
	09/12末	10/12末	(増減)	11/3末計画
総人員	8,686	8,761	+75	9,120
建築営業担当者	2,860	2,921	+61	3,100
技術者	2,389	2,393	+4	2,432
テナント営業担当者	1,153	1,127	△26	1,260

## 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移



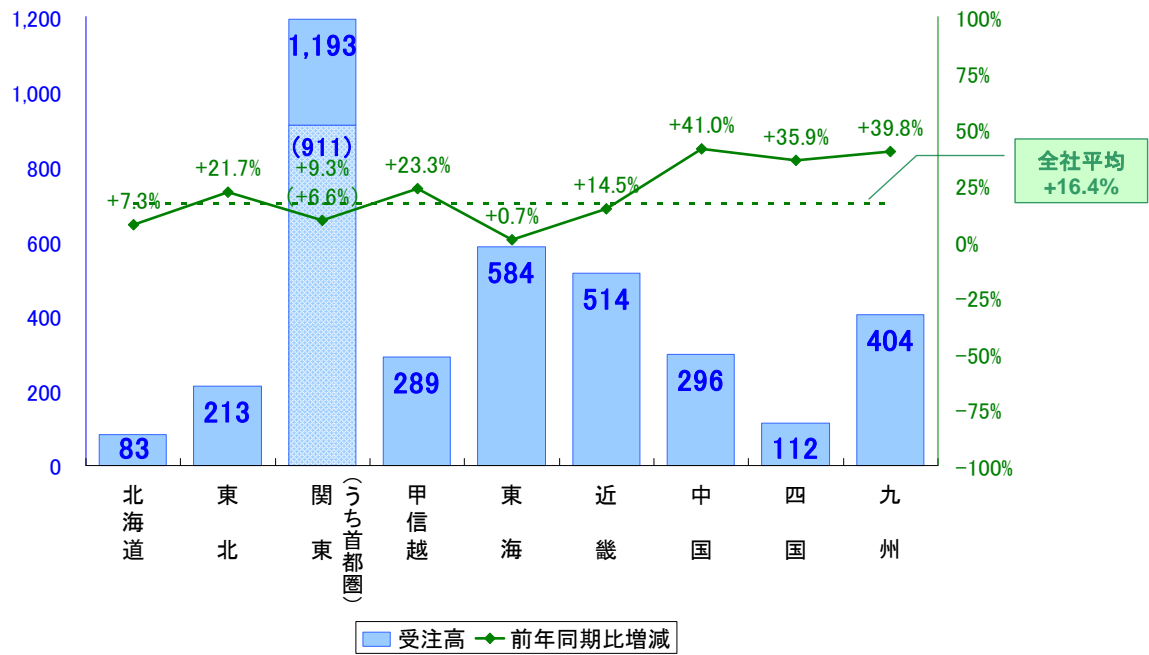
(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア

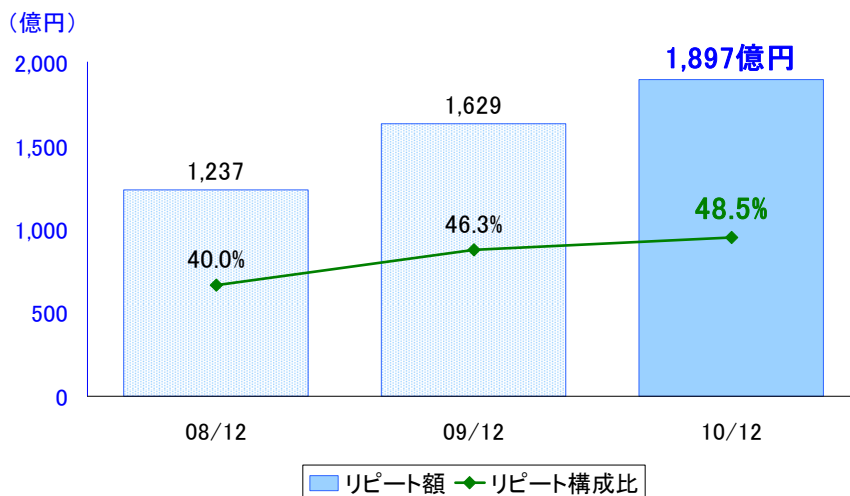


## 地域別の受注高

受注高(億円)



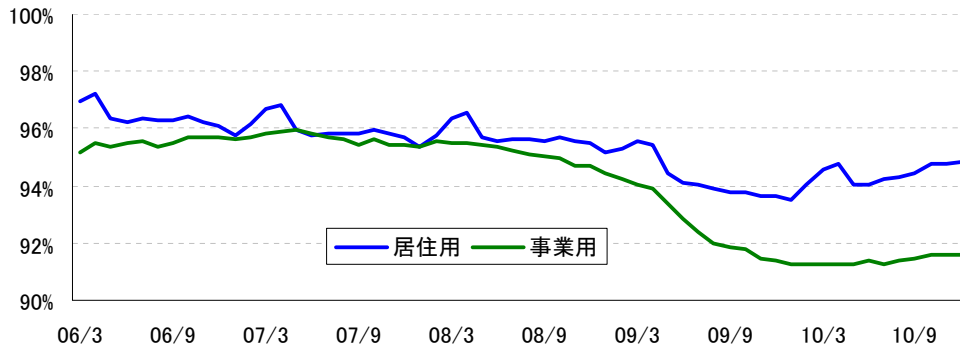
## リピート受注の推移



※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

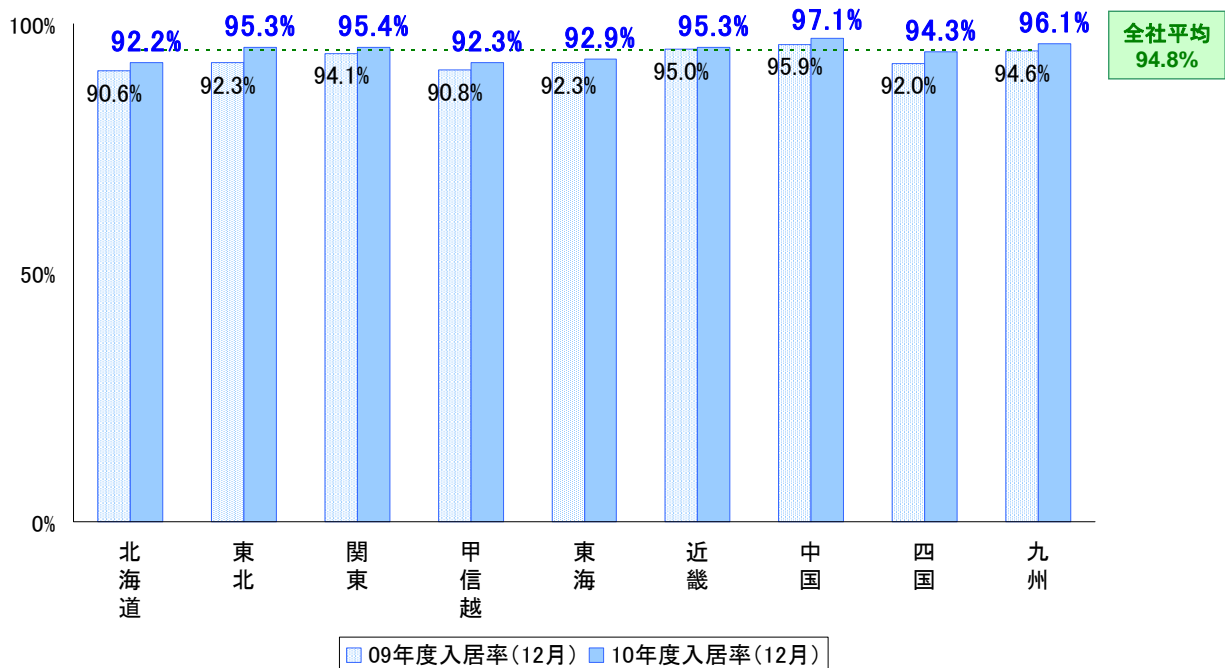
## 入居率(家賃ベース)の推移

家賃ベース入居率

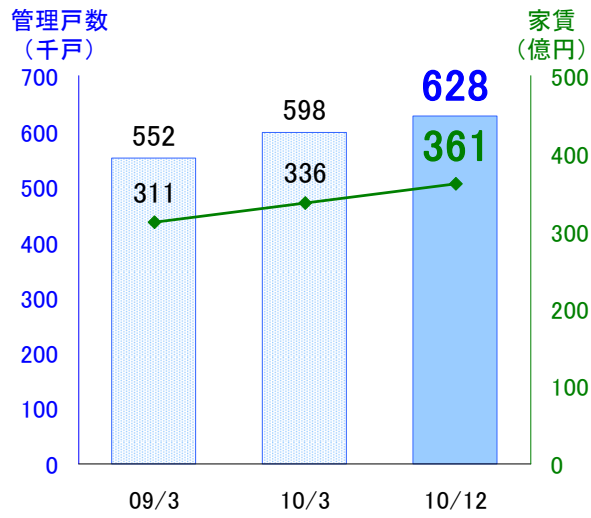


家賃ベース入居率	06/12	07/12	08/12	09/12	10/12	前年同月比
居住用(%)	96.1%	95.7%	95.5%	93.6%	<b>94.8%</b>	<b>+1.2p</b>
事業用(%)	95.7%	95.4%	94.7%	91.4%	<b>91.6%</b>	<b>+0.2p</b>

## 地域別の家賃ベース入居率(居住用)

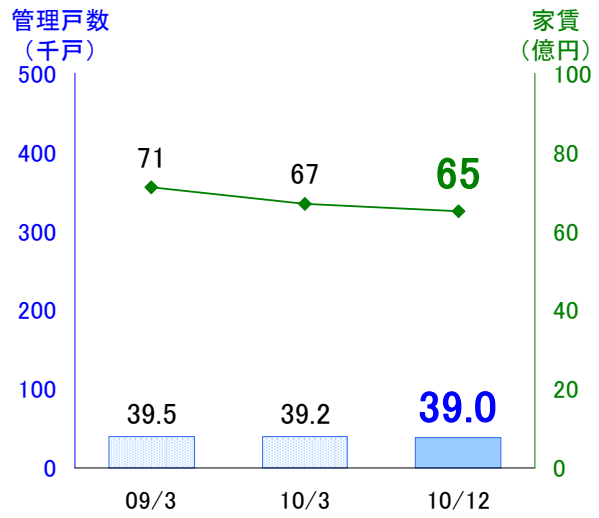


居住用



■ 管理戸数 ◆ 管理家賃総額(月平均)

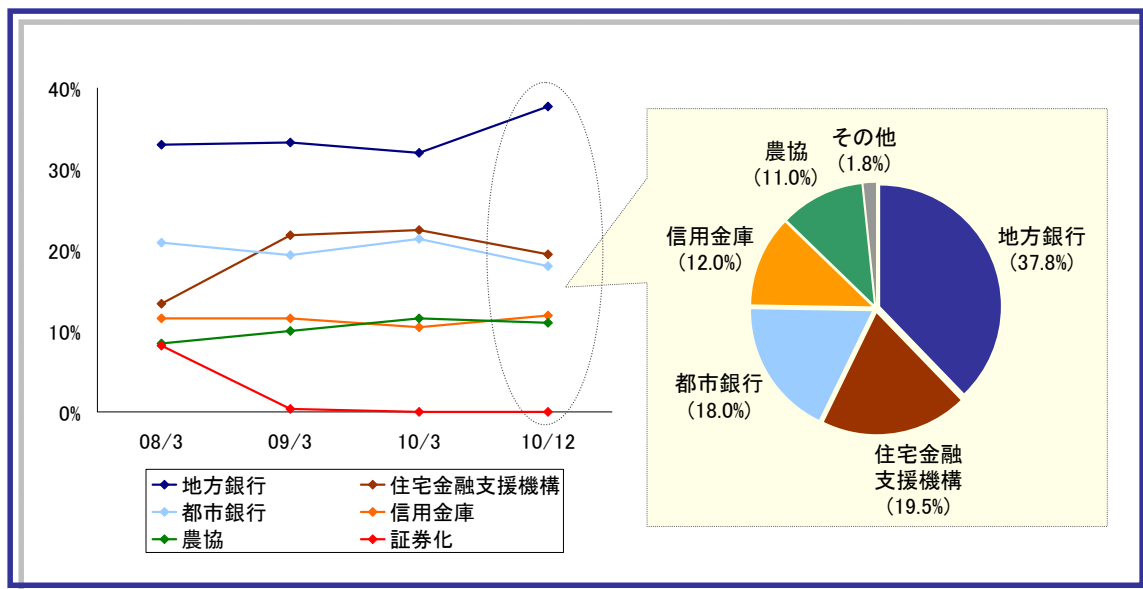
事業用



■ 管理戸数 ◆ 管理家賃総額(月平均)

顧客の資金調達ルート

建築資金調達先シェア推移 (着エベース)



**お部屋を探している方、  
土地のことでお悩みの方を  
ぜひご紹介ください！**

**3月末まで  
キャンペーン中!**

◆お部屋探し

特典①

いただいた情報が成約になると…  
**家賃の50%**をプレゼント！

特典②

さらに  
**商品券5千円**をプレゼント！

特典③

入居される方には…  
**家賃の10%**をキャッシュバック！

◆土地活用

特典①

情報を2件いただくと…  
**カタログギフト5千円分**をプレゼント！

特典②

いただいた情報が成約になると…  
**請負金額の1%**  
+ **商品券5万円**をプレゼント！

特典③

2件成約になると…  
**ペア旅行**をプレゼント！

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、安全性等に関しての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。