

# 決算説明会

—2015年3月期—

Financial Highlights, Year ended March 31, 2015

## 目次

I. 2015年3月期 実績	3
II. 2016年3月期 計画	22
III. 株主還元策	35
IV. 中期計画	39
V. 資料集	43

# I . 2015年3月期 実績

Financial Results

15/3 実績

2015年3月期 実績ハイライト

ハイライト

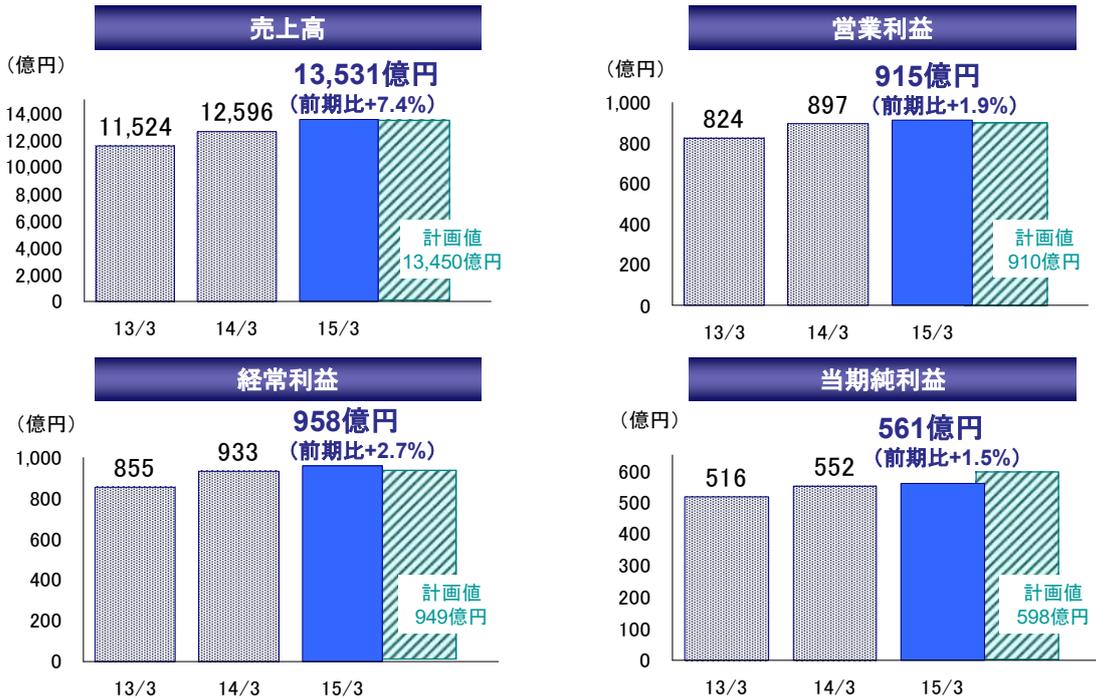
1.	7期連続 増収・増益	過去最高更新	
2.	受注高	6,604億円 (前期比 +5.5%)	過去最高更新
	居住用 3月入居率	96.7% (前年同月比 Δ0.2P)	健全水準維持
3.	株主還元 ①年間配当金 (予定)	375円 (増配+28円、記念配当20円含)	
	②自己株取得・消却 (予定)	168億円・123万株 (上限株)	
	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; text-align: center; margin-right: 10px;">             ① 配当性向 52.8%           </div> <span>+</span> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; text-align: center; margin-right: 10px;">             ② 自己株 取得・消却 30%           </div> <span>=</span> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; text-align: center; margin-left: 10px;">             総還元性向 82.8%           </div> </div>		
4.	ROE 24.1% (前期比 Δ2.5P)	自己株式取得・消却 (実績)	166億円 128万株

損益

連結PL

損益の状況

売上・各利益段階で過去最高更新



損益

建設セグメント

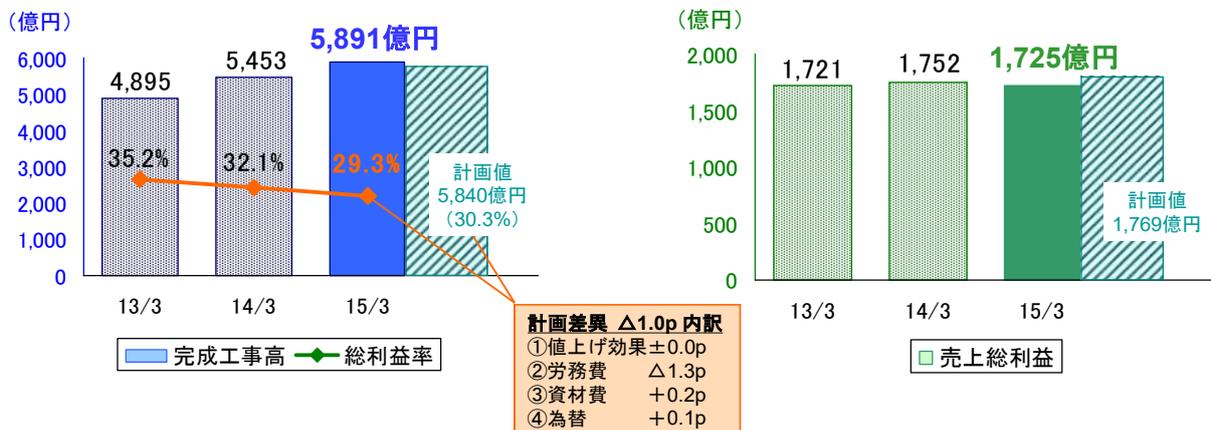
セグメント別損益(建設事業)

(単位：億円)

	2014/3	2015/3	(前期比)
完成工事高	5,453	5,891	(+8.0%)
売上総利益	1,752	1,725	(△1.6%)
総利益率	32.1%	29.3%	[△2.8p]

前期差異 △2.8p 内訳  
 ①値上げ効果+0.2p  
 ②労務費 △2.6p  
 ③資材費 △0.2p  
 ④為替 △0.2p

[ ] : 前年同期との差



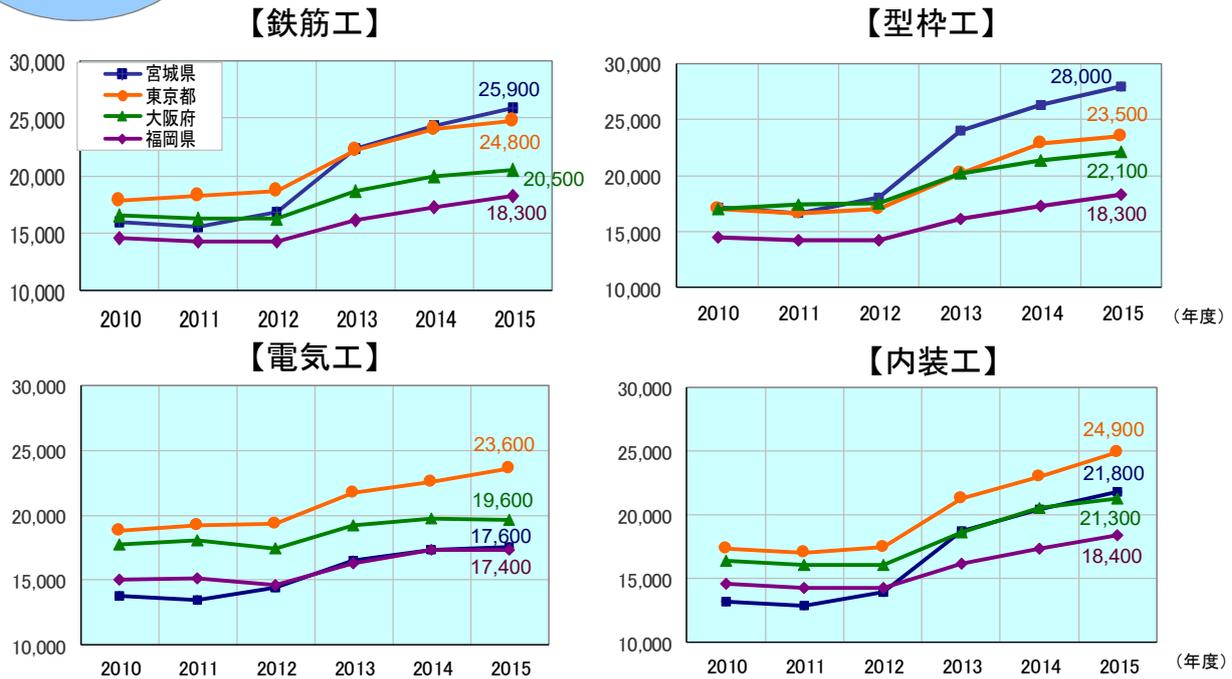
計画差異 △1.0p 内訳  
 ①値上げ効果±0.0p  
 ②労務費 △1.3p  
 ③資材費 +0.2p  
 ④為替 +0.1p

損益

労務費

労務費(公共工事)の推移

(単位: 円/人)



※出所: 「公共工事設計労務単価(基準額)の単価表」(国土交通省発表)  
 ※2013年度より法定福利費(5%相当)を含む

損益

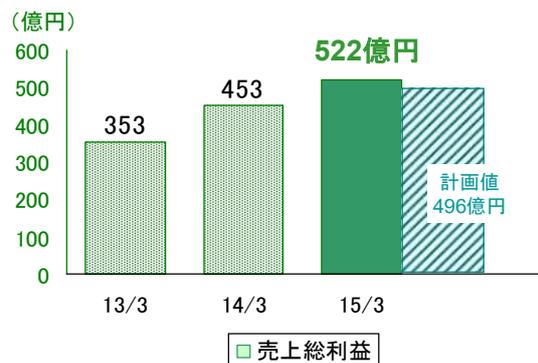
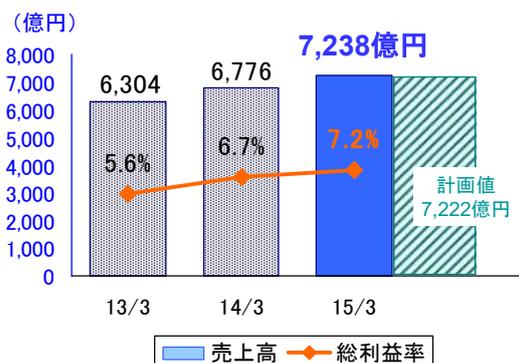
不動産切

セグメント別損益(不動産事業)

(単位: 億円)

	2014/3	2015/3	(前期比)
売上高	6,776	7,238	(+6.8%)
売上総利益	453	522	(+15.3%)
総利益率	6.7%	7.2%	[+0.5p]

[ ]: 前年同期との差



損益

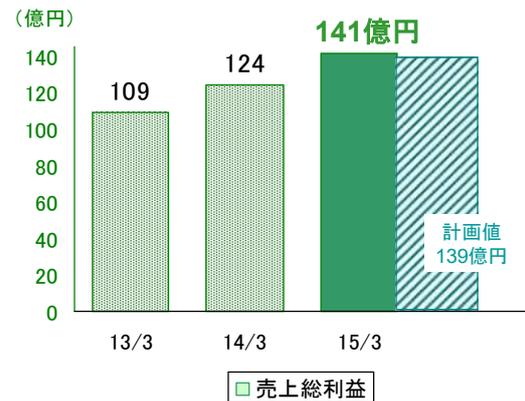
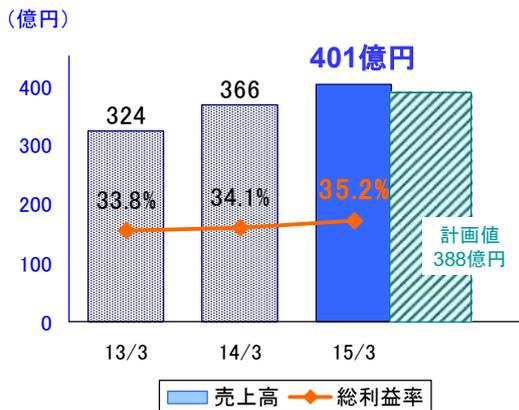
その他セグメント

セグメント別損益(その他事業)

(単位：億円)

	2014/3	2015/3	(前期比)
売上高	366	401	(+9.7%)
売上総利益	124	141	(+13.2%)
総利益率	34.1%	35.2%	[+1.1p]

[ ] : 前年同期との差



損益

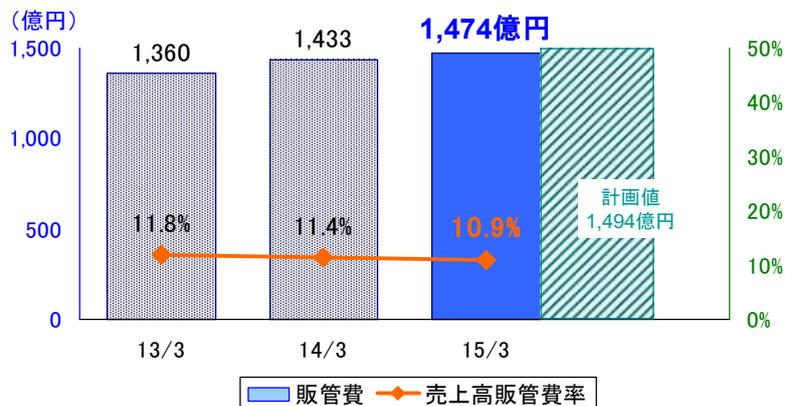
販管費

販管費の推移

(単位：億円)

	2014/3	2015/3	(前期比)
販管費	1,433	1,474	(+2.9%)
売上高販管费率	11.4%	10.9%	[Δ0.5p]

[ ] : 前年同期との差

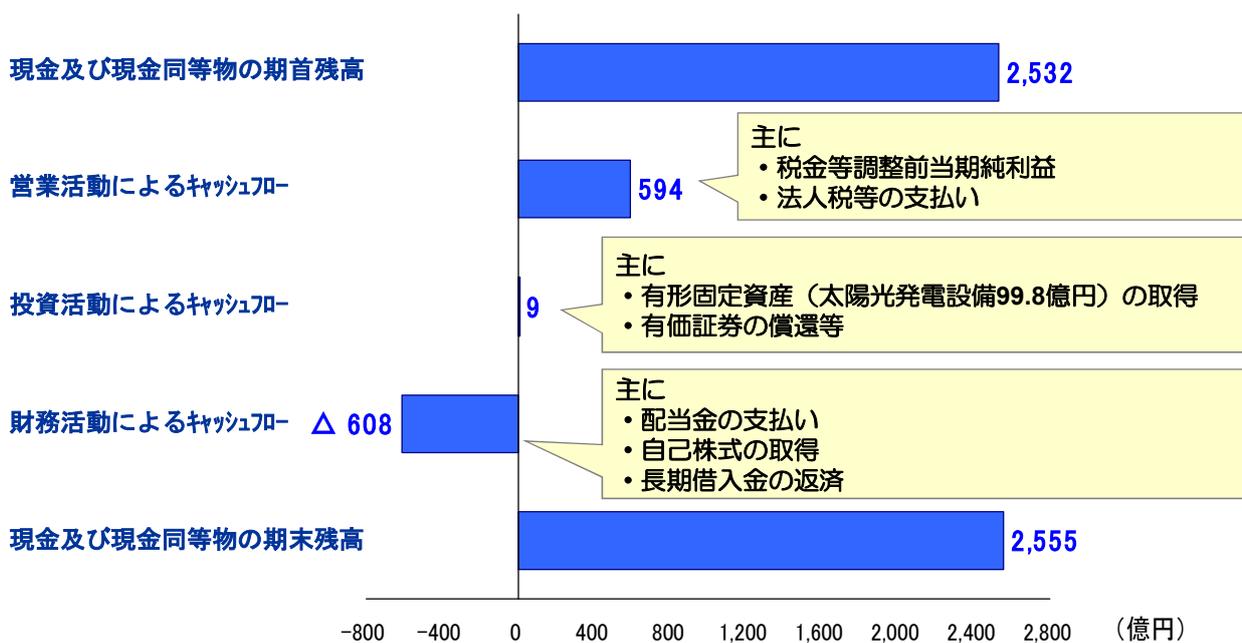


2015年3月末				2014年3月末			
流動資産	4,943 (+114)	流動負債	2,674 (+120)	流動資産	4,829	流動負債	2,554
		固定負債	1,968 (△101)	固定負債	2,069		
固定資産	2,067 (+53)	負債合計	4,643 (+19)	固定資産	2,014	負債合計	4,624
		純資産	2,367 (+147)			純資産	2,220
資産合計	7,011 (+167)	負債純資産合計	7,011	資産合計	6,844	負債純資産合計	6,844

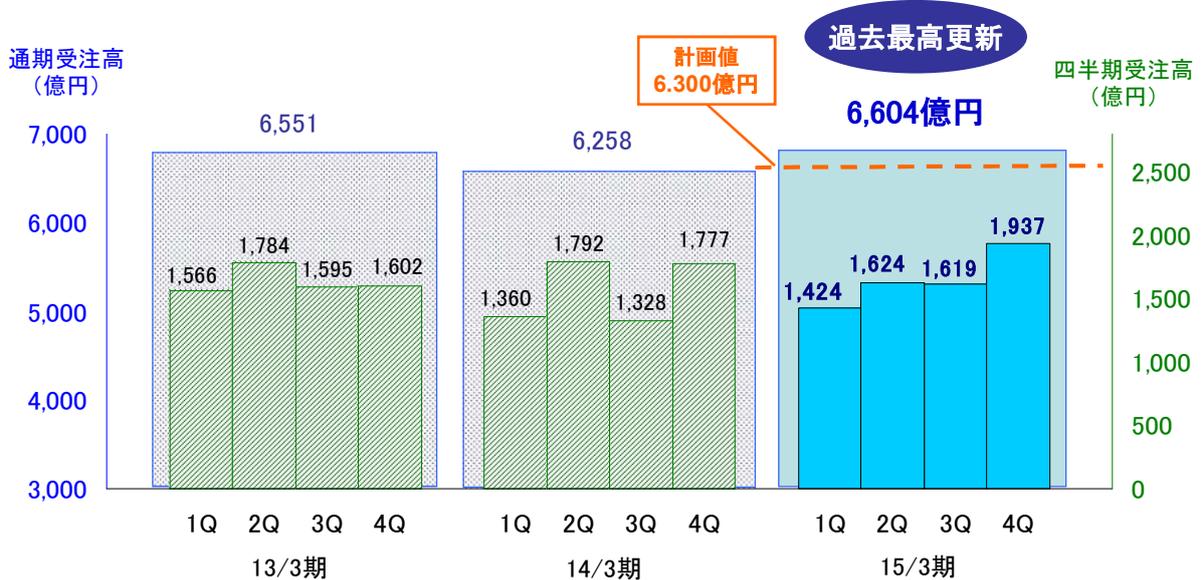
(単位：億円)

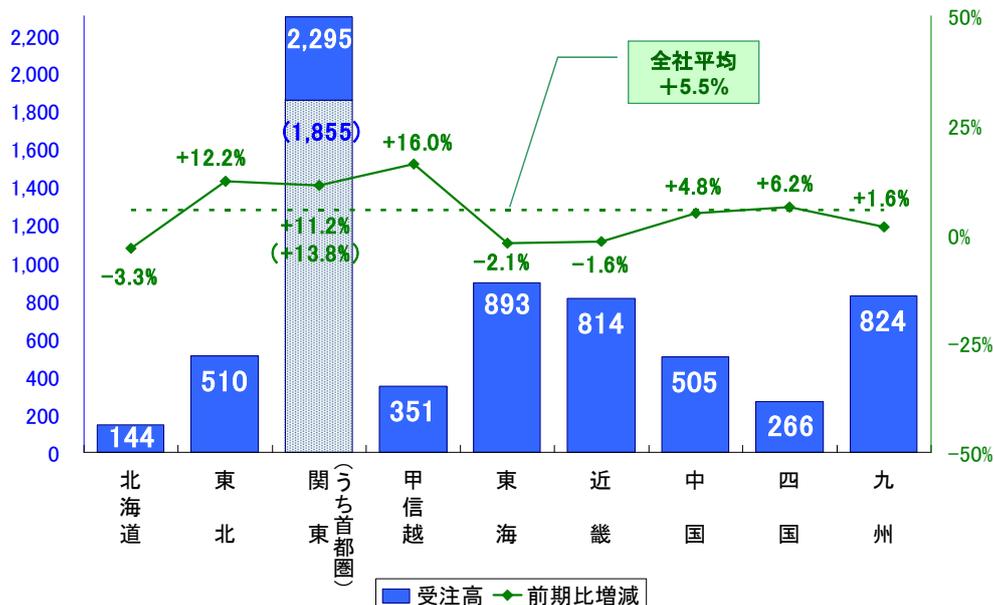
1株当たり純資産	3,060.84円	1株当たり純資産	2,823.23円
自己資本比率	34.3%	自己資本比率	32.9%
自己資本利益率 (ROE)	24.1%	自己資本利益率 (ROE)	26.6%



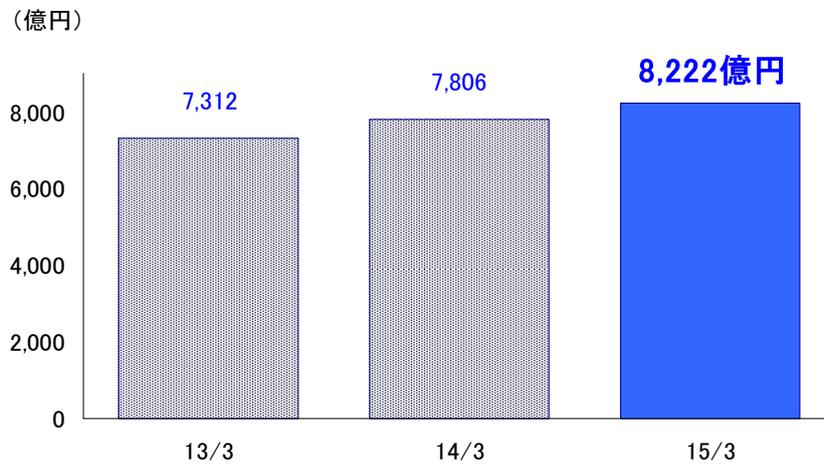
◇受注高 **6,604億円**（前期比 +5.5%、計画達成率104.8%）



受注高(億円)

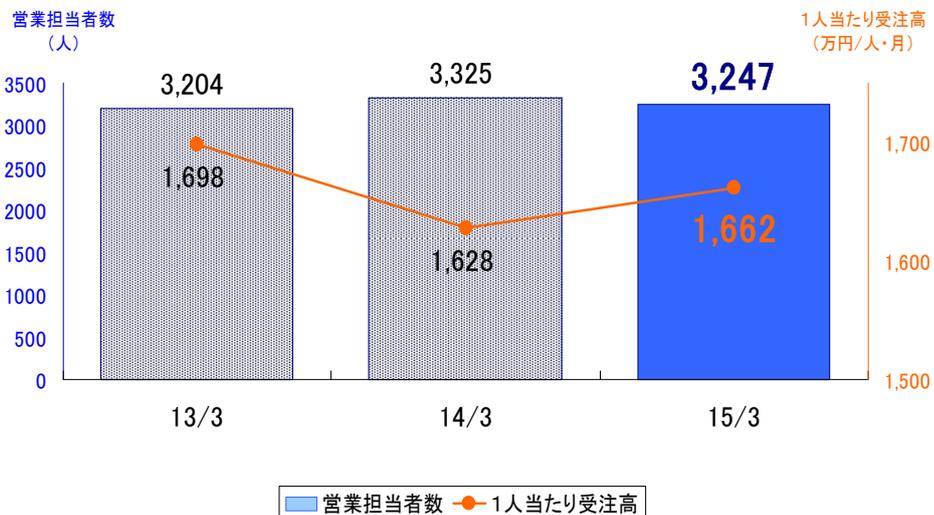


◇受注工事残高 **8,222億円** (前期比 +5.3%)



◇営業担当者数<期末> **3,247人** (前期比 △78人)

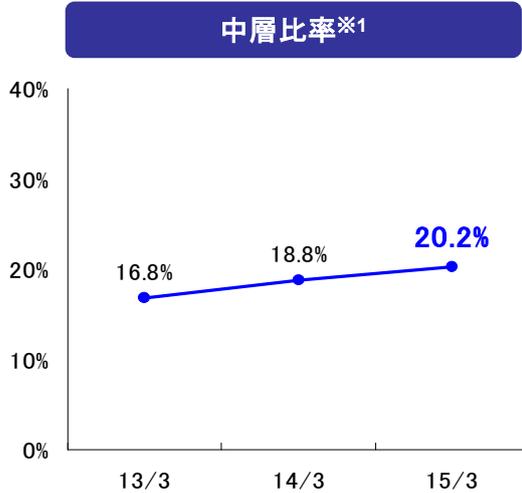
◇1人当たり受注高<通期> **1,662万円/月** (前期比 +34万円)



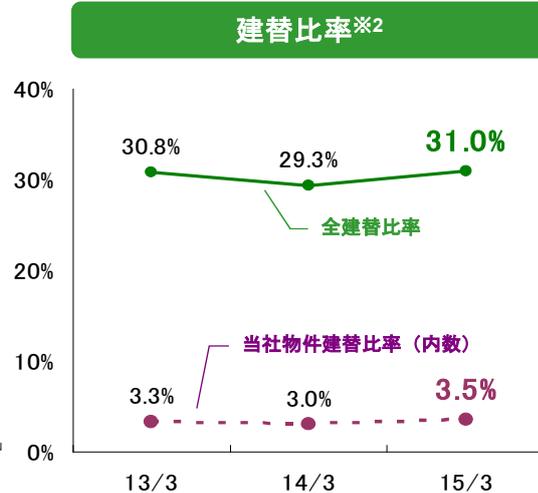
指標①

◇中層比率 20.2% (前期比 +1.4p)

◇建替比率 31.0% (前期比 +1.7p)



※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

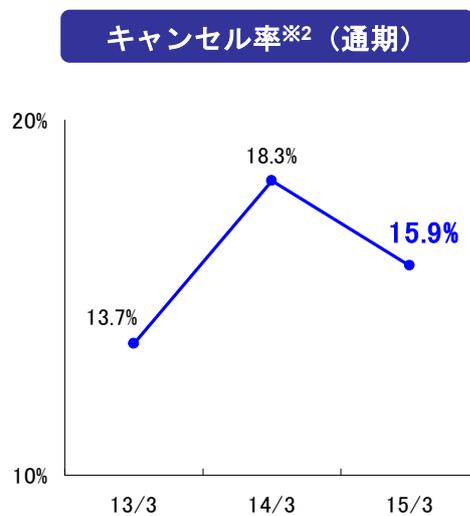
指標②

◇受注単価 8,826万円 (前期比 +607万円)

◇キャンセル率 15.9% (前期比 △2.4p)



※1 受注単価=新規受注金額/受注件数



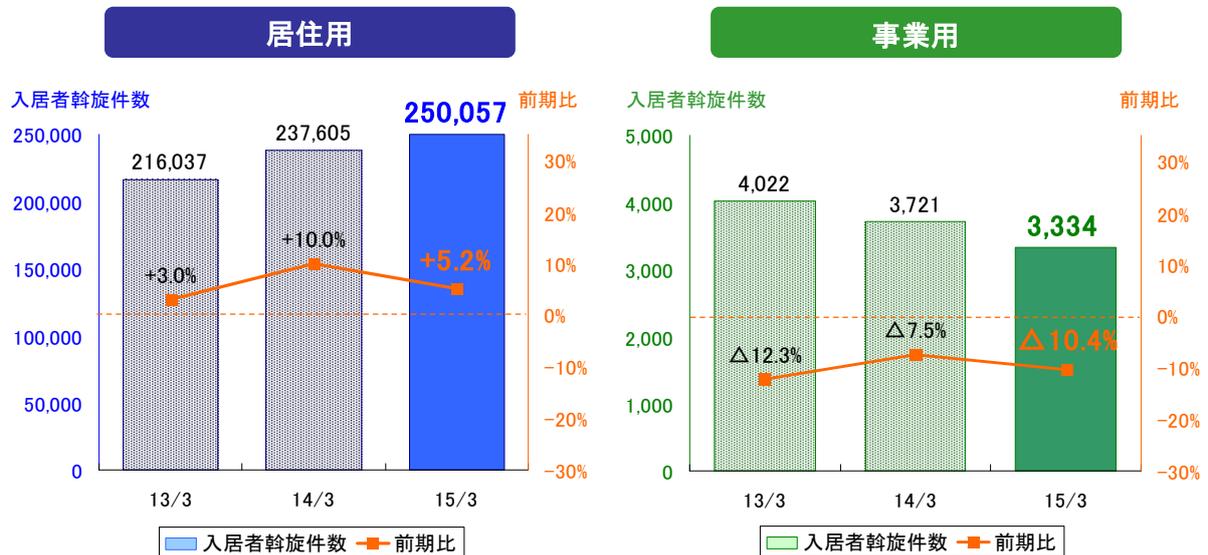
※2 キャンセル率=キャンセル金額/新規受注金額

入居斡旋件数

◇入居者斡旋件数 253,391件 (前期比 +5.0%)

・ 居住用 250,057件 (前期比 +5.2%)

・ 事業用 3,334件 (前期比 △10.4%)

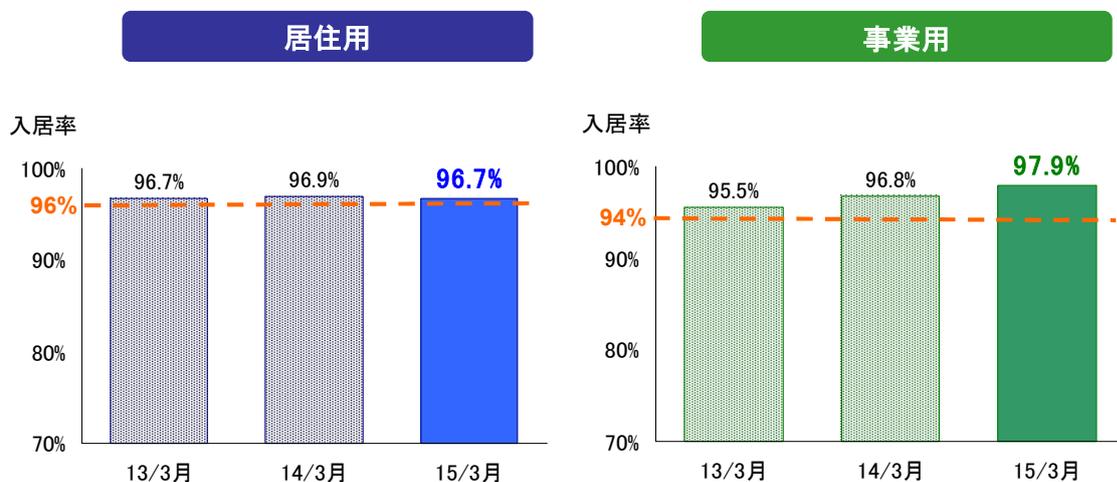


入居率①

健全水準 (居住用96%・事業用94%) を継続して維持

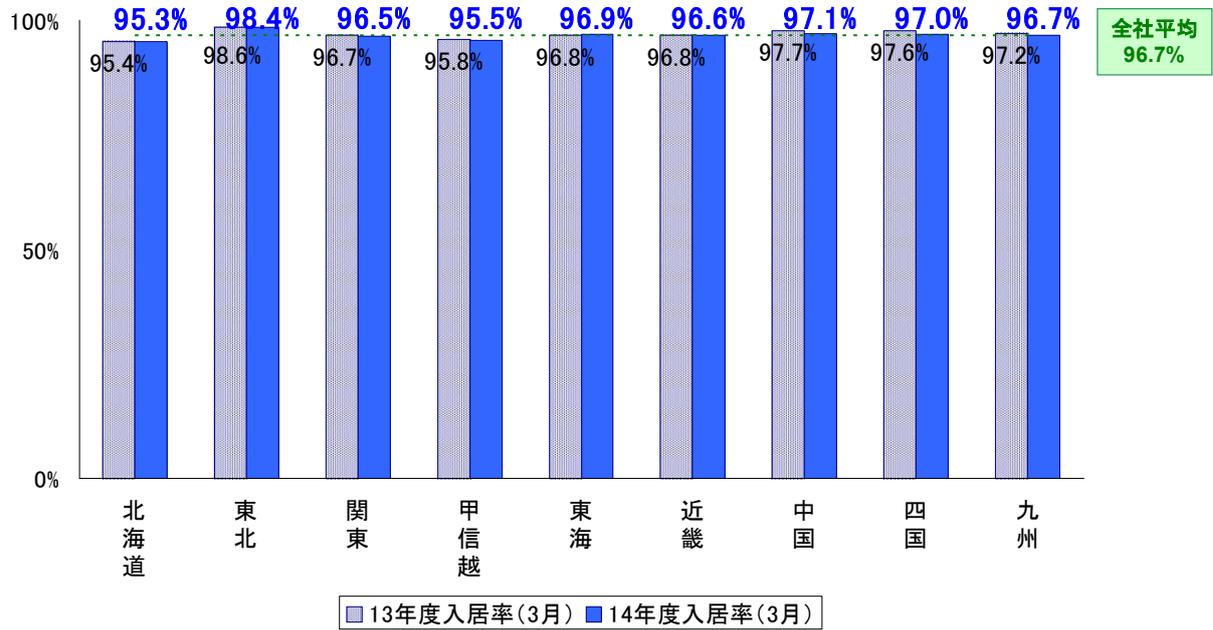
居住用 96.7% (前年同月比△0.2p)

事業用 97.9% (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)

入居率②

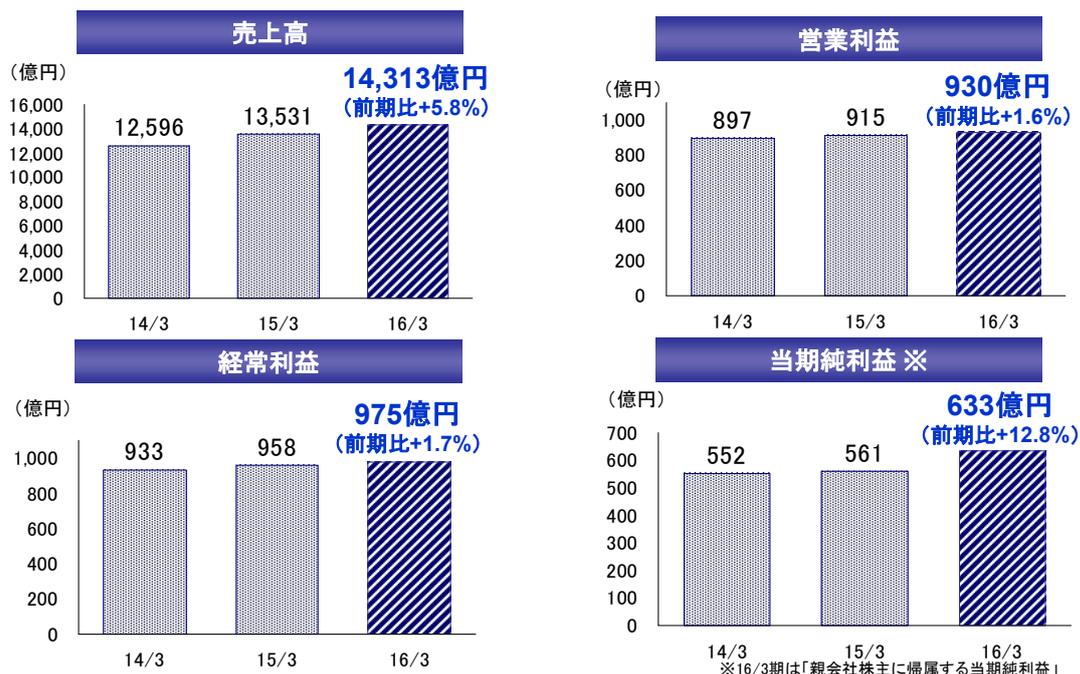


## Ⅱ. 2016年3月期 計画

Financial Forecasts

① 受注環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 相続税法の改正、超低金利の継続を背景とした底堅い資産活用ニーズ</li> <li>■ 土地所有者高齢化 次世代への“円満・円滑な資産承継”ニーズ</li> </ul>
② 建築工事環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 豊富な受注残高による建築着工計画</li> <li>■ 震災復興需要、東京オリンピック開催による労務費の上昇</li> </ul>
③ 入居需要	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 世帯数増加／底堅い賃貸住宅ニーズと多様化する入居者</li> <li>■ 景気回復局面による人口移動活発</li> </ul>

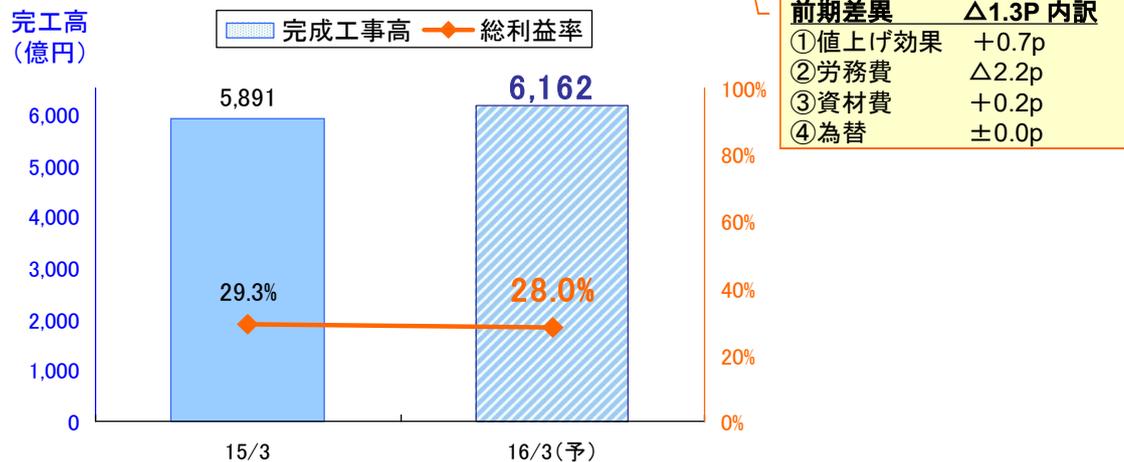
売上・各利益共に継続して過去最高更新、  
8期連続の増収増益を計画



(単位：億円)

	15/3期	16/3期 (計画)	(前期比)
完成工事高	5,891	6,162	(+4.6%)
売上総利益	1,725	1,723	(△0.1%)
総利益率	29.3%	28.0%	[△1.3p]

[ ] : 前期との差



### 施工体制・原価アップ抑制策

#### ①パートナー会社の拡充 (パートナープログラム)

- 2015年3月期 1,613社  
→ 2016年3月期 1,713社 (+100社)

※主要 8 業種：基礎、建方、造作、パネル、外壁、内装、電気、給排水



#### ②発注先及び発注単価の地域コントロール (工事部制)

- 施工量の集中地域における発注先ローテーション管理・発注コントロール  
(10地域：柏、江東、板橋、世田谷、横浜、西宮、大阪、堺、沖縄、沖縄中部)

③当社設備投資による2×4パネルラインの増設

- 福島・いわき市、愛媛・東温市の2工場に増設決定

全施工物件の  
10%以上をカバー



④外国人技能実習制度

- 1月より20名が作業開始  
(東京・千葉・静岡・岡山・高松・福岡等)

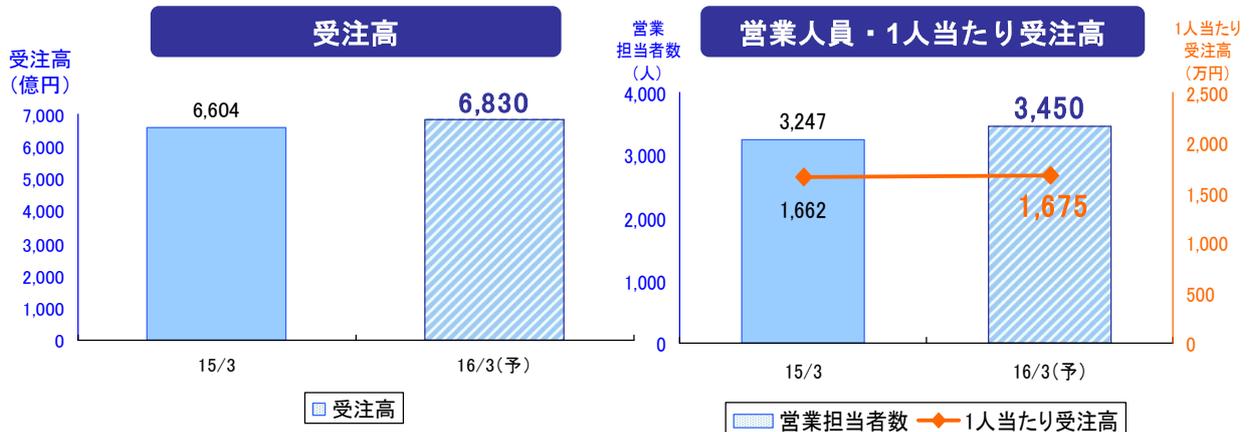
今期末には120名が  
作業開始予定



受注計画 **6,830億円** (前期比**3.4%増**)

◇建築営業人員<3月末計画> **3,450人**(前期末比 +203名)

◇1人当たり受注高 **1,675万円**(前期比 +13万円)



お客様ニーズに対応したサービスの拡充

<p>賃貸経営受託システムの拡充</p>	<p>一括借上期間の拡大</p> <p>30年 ▶ 35年<sup>※1</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 競合他社との更なる差別化</li> <li>■ お客様賃貸リスクの低減</li> </ul>	
<p>※1 諸条件により解約となる場合があります。</p>		
<p>信託を活用した資産承継サービス</p>	<p>賃貸経営受託システム</p> <p>土地活用 大東建託   管理運営 大東建物管理</p> <p>資産承継サポート 大東みらい信託</p> <p>資産承継サポートサービス</p>	

少子・高齢化に対応したサービス付賃貸住宅の販売拡大

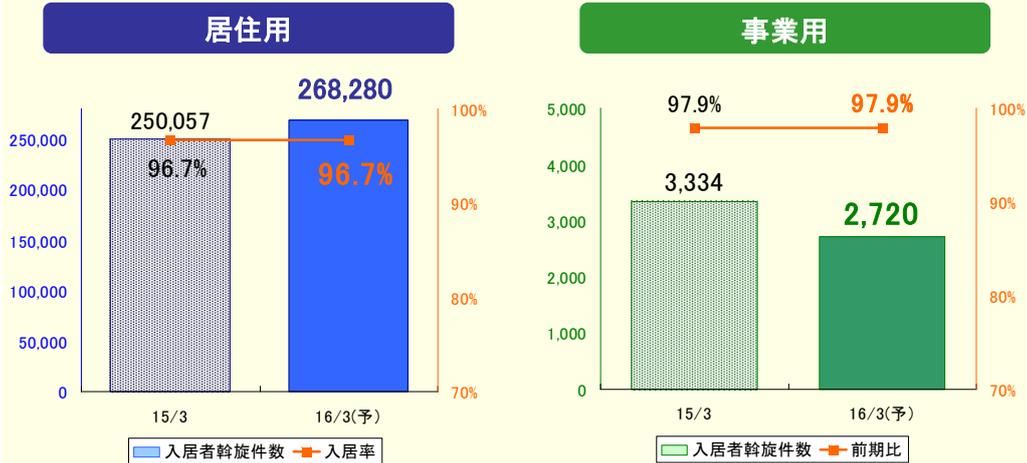
<p>デイサービスセンター</p> <p>ケアパートナー</p>	 <p>15/3期 69施設 ▶ 16/3期 73施設 ▶ 17/3期 77施設</p>
<p>保育施設</p> <p>キッズパートナー</p>	 <p>15/3期 2施設 ▶ 16/3期 7施設 ▶ 17/3期 10施設</p>
<p>サービス付高齢者向け賃貸住宅</p> <p>Elder Garden</p>	<p>●RC造/デイサービス併設プラン3階建て（外観）</p>  <p>16/3期 着工 ▶ 17/3期 6施設</p>

16/3計画

入居者斡旋計画

入居者斡旋件数 271,000件達成のための戦略  
(入居率3月 居住用 96.7%、事業用 97.9%)

	15/3期	16/3期 (計画)	(前期比)
入居者斡旋件数	253,391件	271,000件	(+6.9%)
居住用	250,057件	268,280件	(+7.3%)
事業用	3,334件	2,720件	(△18.4%)



16/3計画

入居者斡旋強化策

入居者斡旋件数 271,000件達成のための戦略  
(入居率3月 居住用 96.7%、事業用 97.9%)

いい部屋ネットブランドの認知度向上・拡充

お部屋さがしはいい部屋ネット

- 不動産ポータルサイトの利便性向上
- TVCMでのブランド浸透
- SNSを活用した潜在層へのアプローチ
- ゴルフトーナメントによる認知度UP

お客様の利便性を高めるサービスの提供

①クレジットカード決済があらゆるシーンで利用可能



②敷金ゼロ・定額クリーニングプラン



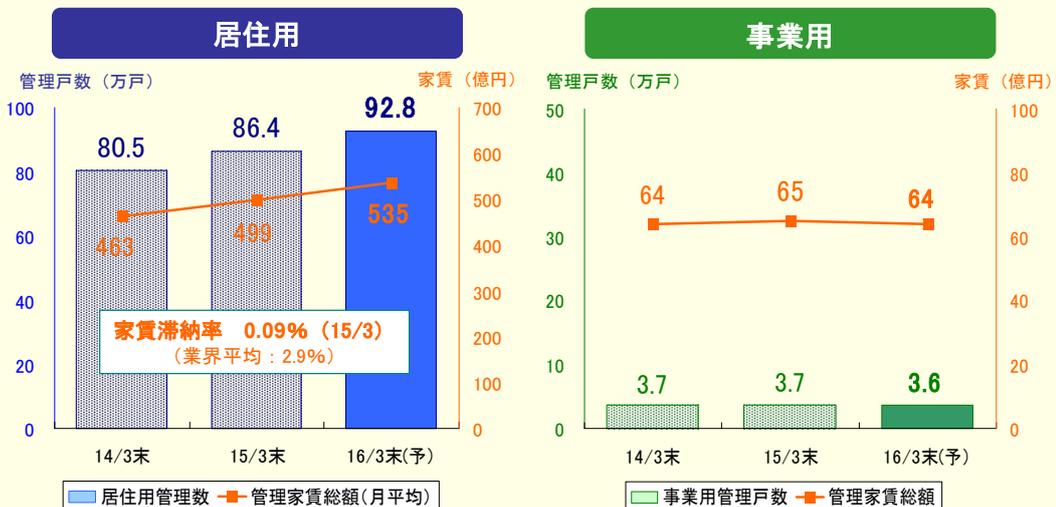
■ 入居時初期費用の低減 & 退去時精算の透明性を実現

③保証人不要サービス



■ 連帯保証人を依頼する煩わしさの解消、スムーズな契約・入居の実現

	14/3末	15/3末	16/3末 (計画)	(前期末比)
管理戸数	843,476戸	901,908戸	964,800戸	(+7.0%)
居住用	805,911戸	864,678戸	928,000戸	(+7.3%)
事業用	37,565戸	37,230戸	36,800戸	(△1.2%)



### Ⅲ. 株主還元策

Shareholders return policy

株主還元

実績

株主還元: 2014年3月期

#### 2014年3月期の利益に対する株主還元

総還元性向 80%

配当総額 276億円  
(1株当たり 347円)  
配当性向 **50%**

+

自己株式取得・消却  
166億円・128万株  
当期純利益の **30%**

=

還元総額 442億円  
(当期純利益 552億円)  
総還元性向 **80%**



## 2015年3月期の利益に対する株主還元

総還元性向 82.8%

①1株当たり年間配当金:375円 (前期比+28円増配、配当性向 52.8%)

※中間配当 185円、期末配当 170円、記念配当20円

②自己株取得・消却 :168億円・123万株 (当期純利益の 30%)



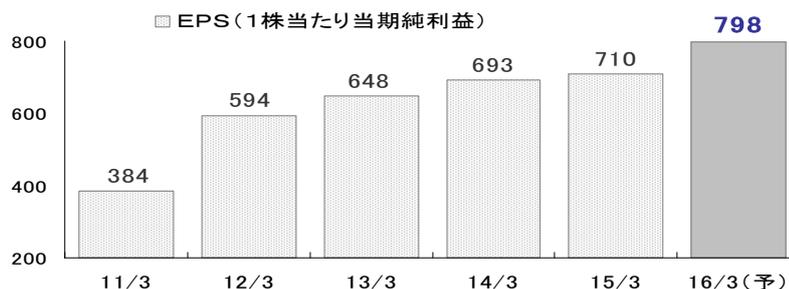
## 2016年3月期の利益に対する株主還元 [計画]

総還元性向 80%

①1株当たり年間配当金:399円 (前期比+24円増配、配当性向 50%)

《内訳》 中間配当 199円  
 期末配当 200円

②自己株取得・消却 :当期純利益の 30%



## IV. 中期計画

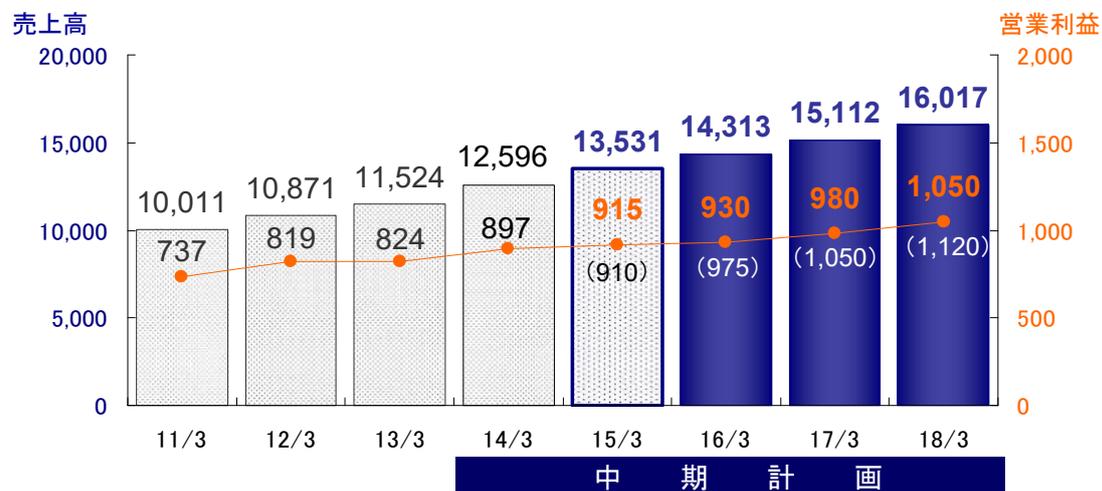
Mid-term Plan

中期計画を見直し(売上高・営業利益)

18年3月期 計画

売上高 **1兆6,017億円** (13/3比 +39.0% 年平均成長率 6.8%)

営業利益 **1,050億円** (13/3比 +27.4% 年平均成長率 5.0%)

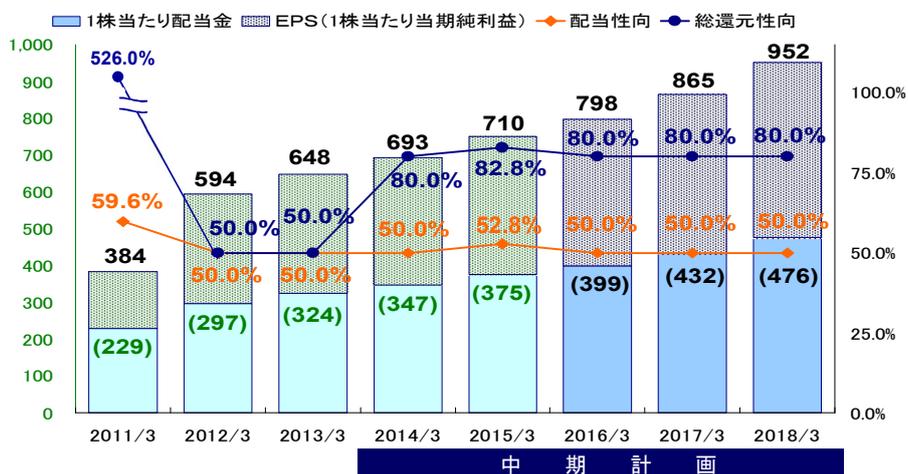


※カッコ内の数値：14/4に開示した数値

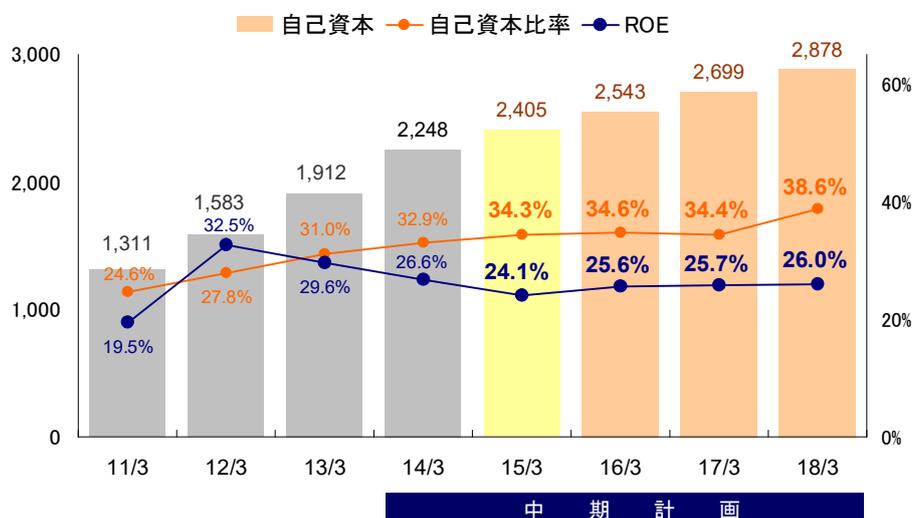
● 株主還元方針

- ① 配当性向 : 50%
- ② 自己株取得・消却 : 当期純利益 × 30%

株主  
総還元性向  
80%継続



● 財務指標 : ROE 20%以上を確保



## V. 資料集

### Appendix

#### 単体の損益<15/3期>

(単位：百万円)

	15/3	14/3	前期比	16/3計画
<b>売上高</b>	<b>608,973</b>	563,343	<b>+8.1%</b>	<b>636,500</b>
建設事業	589,473	545,774	+8.0%	616,500
不動産事業等	19,499	17,569	+11.0%	20,000
<b>売上総利益</b>	<b>171,499</b>	172,418	<b>△0.5%</b>	<b>172,400</b>
建設事業	172,283	174,406	△1.2%	172,400
不動産事業等	△783	△1,988	—	0
<b>販管費</b>	<b>121,353</b>	120,368	<b>+0.8%</b>	<b>125,100</b>
<b>営業利益</b>	<b>50,146</b>	52,049	<b>△3.7%</b>	<b>47,300</b>
<b>経常利益</b>	<b>58,990</b>	56,825	<b>+3.8%</b>	<b>74,500</b>
<b>当期純利益</b>	<b>34,471</b>	33,542	<b>+2.8%</b>	<b>56,000</b>

## 主要子会社の損益(建設事業) <15/3期>

(単位：百万円)

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	15/3	14/3	前期比	16/3計画	15/3	14/3	前期比	16/3計画
売上高	5,393	5,353	+0.7%	6,000	4,793	4,538	+5.6%	4,499
売上総利益	67	165	△59.3%	153	195	266	△26.7%	191
販管費	101	122	△17.1%	92	71	75	△5.2%	75
営業利益	△33	43	-	61	124	191	△35.1%	116
経常利益	15	102	△85.1%	122	125	191	△34.5%	117
当期純利益	11	60	△80.4%	75	81	118	△31.0%	77

## 不動産事業 売上構成<15/3期>

(単位：百万円)

	13/3		14/3		15/3		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※1	575,898	(91.4%)	621,832	(91.8%)	664,609	(91.9%)	+6.9%
営繕工事※2	30,918	(4.9%)	31,081	(4.6%)	29,695	(4.1%)	△4.5%
不動産仲介	13,485	(2.1%)	14,380	(2.1%)	14,622	(2.0%)	+1.7%
賃貸事業※3	6,008	(1.0%)	6,131	(0.9%)	5,887	(0.8%)	△4.0%
家賃保証事業	1,987	(0.3%)	2,360	(0.3%)	3,688	(0.5%)	+56.3%
電力事業	—	—	555	(0.1%)	2,301	(0.3%)	+322.4%
サブリース※4	910	(0.1%)	312	(0.1%)	161	(0.0%)	△48.4%
その他	1,220	(0.2%)	1,041	(0.1%)	2,849	(0.4%)	+173.6%
合計	630,428	(100.0%)	677,696	(100.0%)	723,817	(100.0%)	+6.8%

※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) <15/3期>

(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			
	15/3	14/3	前期比	16/3 計画	15/3	14/3	前期比	16/3 計画	15/3	14/3	前期比	16/3 計画
売上高	<b>701,157</b>	658,017	+6.6%	<b>745,102</b>	<b>8,663</b>	8,244	+5.1%	<b>9,120</b>	<b>3,688</b>	2,360	+56.3%	<b>6,672</b>
売上総利益	47,271	42,572	+11.0%	49,722	8,663	8,244	+5.1%	9,120	3,273	2,249	+45.5%	6,132
販管費	14,654	12,573	+16.6%	15,706	8,123	7,909	+2.7%	8,465	514	235	+118.2%	782
営業利益	<b>32,617</b>	29,999	+8.7%	<b>34,015</b>	<b>539</b>	334	+61.1%	<b>654</b>	<b>2,758</b>	2,014	+37.0%	<b>5,350</b>
経常利益	<b>33,383</b>	30,701	+8.7%	<b>34,779</b>	<b>901</b>	736	+22.4%	<b>953</b>	<b>2,773</b>	2,043	+35.7%	<b>5,356</b>
当期純利益	<b>19,595</b>	18,455	+6.2%	<b>22,860</b>	<b>476</b>	402	+18.5%	<b>562</b>	<b>1,572</b>	1,249	+25.9%	<b>3,368</b>

## 主要子会社の損益(その他事業-1) <15/3期>

(単位：百万円)

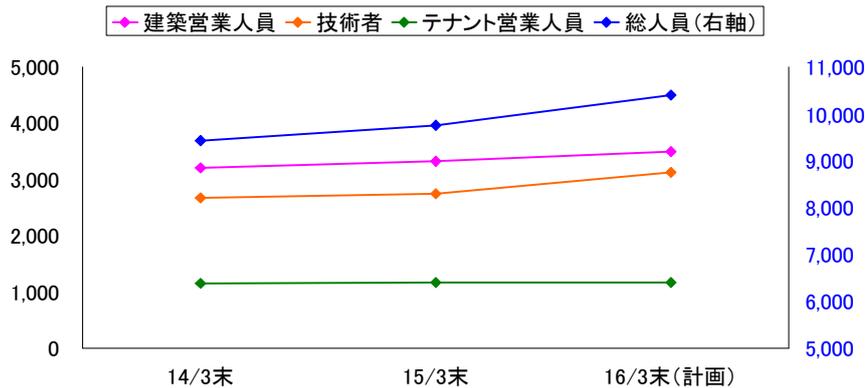
	その他事業(金融事業)							
	大東ファイナンス				D.T.C			
	15/3	14/3	前期比	16/3計画	15/3	14/3	前期比	16/3計画
売上高	<b>1,071</b>	975	+9.8%	<b>1,099</b>	<b>3,662</b>	3,451	+6.1%	<b>3,362</b>
売上総利益	637	580	+9.8%	791	1,568	1,476	+6.2%	1,358
販管費	115	127	△9.0%	164	14	13	+10.4%	17
営業利益	<b>522</b>	453	+15.1%	<b>627</b>	<b>1,553</b>	1,462	+6.2%	<b>1,341</b>
経常利益	<b>524</b>	453	+15.5%	<b>627</b>	<b>1,563</b>	1,458	+7.2%	<b>1,349</b>
当期純利益	<b>329</b>	274	+20.0%	<b>410</b>	<b>1,563</b>	1,458	+7.2%	<b>1,349</b>

## 主要子会社の損益(その他事業-2) <15/3期>

(単位：百万円)

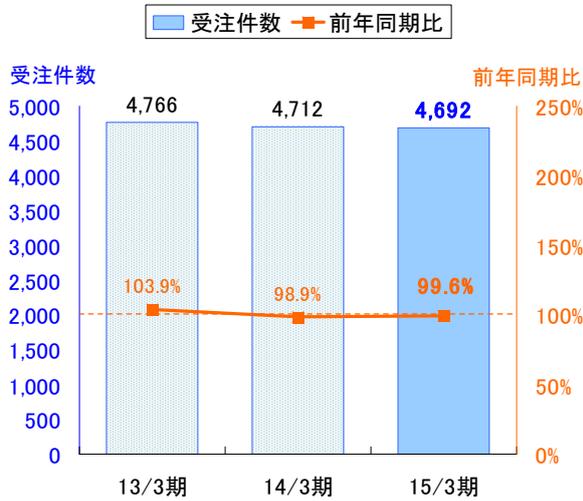
	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	15/3	14/3	前期比	16/3 計画	15/3	14/3	前期比	16/3 計画	15/3	14/3	前期比	16/3 計画
売上高	9,276	8,758	+5.9%	9,445	25,533	23,447	+8.9%	26,450	3,022	2,671	+13.2%	3,078
売上総利益	1,312	1,107	+18.5%	935	8,259	6,445	+28.1%	9,240	1,613	1,419	+13.7%	1,517
販管費	760	572	+32.9%	832	4,849	4,168	+16.4%	5,528	1,051	925	+13.6%	1,111
営業利益	552	535	+3.2%	103	3,410	2,277	+49.7%	3,712	561	493	+13.8%	405
経常利益	556	533	+4.3%	103	3,452	2,353	+46.7%	3,729	112	6	+1886%	360
当期純利益	310	305	+1.5%	65	1,575	1,402	+12.4%	2,438	122	△120	-	322

## 職種別社員数の推移(単体)

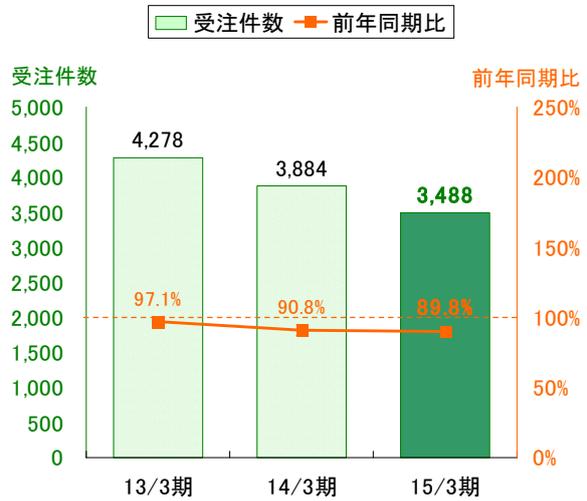


	14/3末	15/3末	(増減)	16/3末計画
総人員	9,767	9,940	+173	10,600
建築営業人員	3,325	3,247	△78	3,450
技術者	2,820	3,010	+190	3,340
テナント営業人員	1,166	1,162	△4	1,150

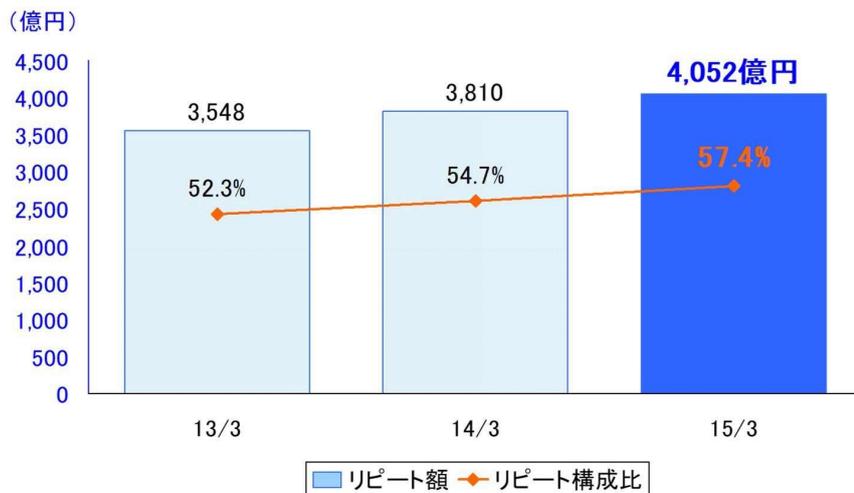
リピート・紹介受注件数



新規顧客受注件数

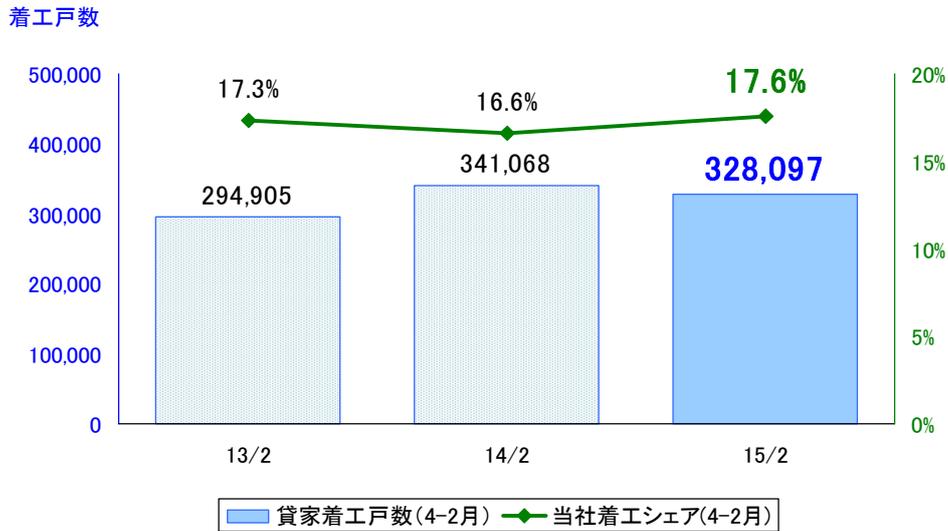


リピート受注の推移



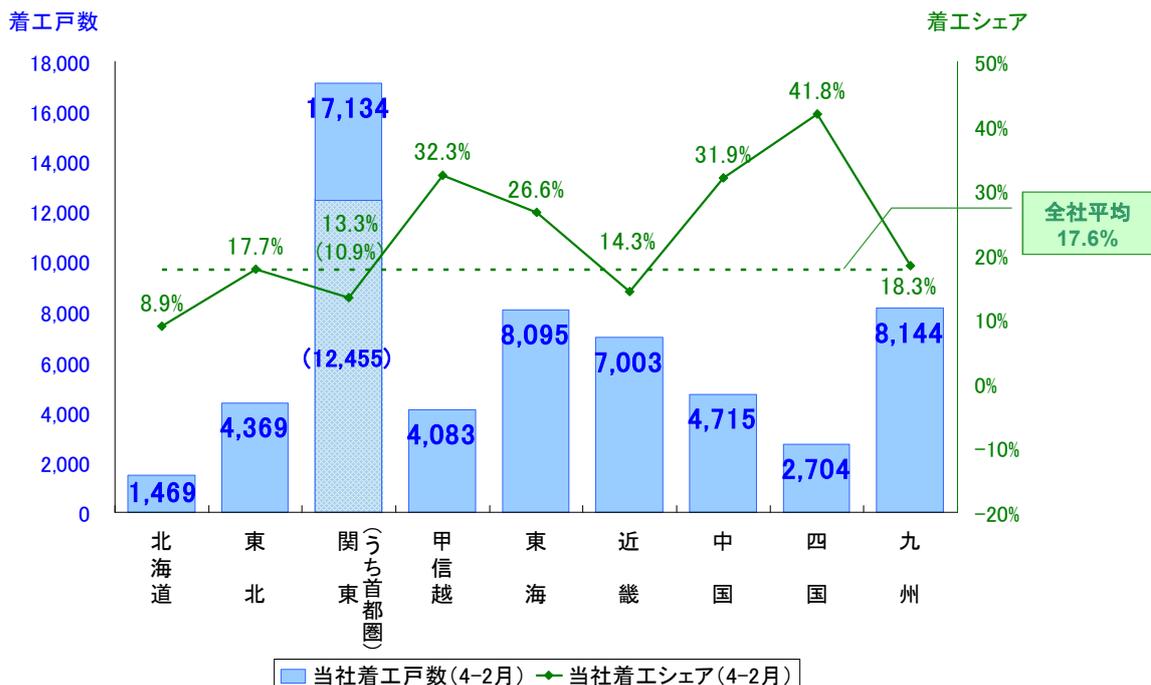
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

## 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

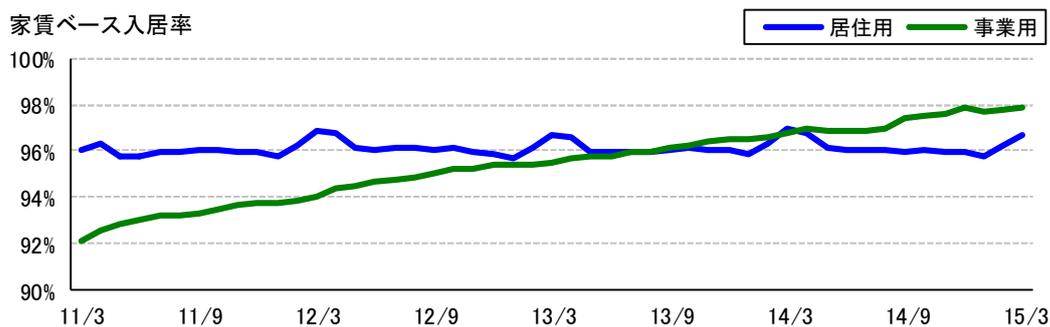


(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア

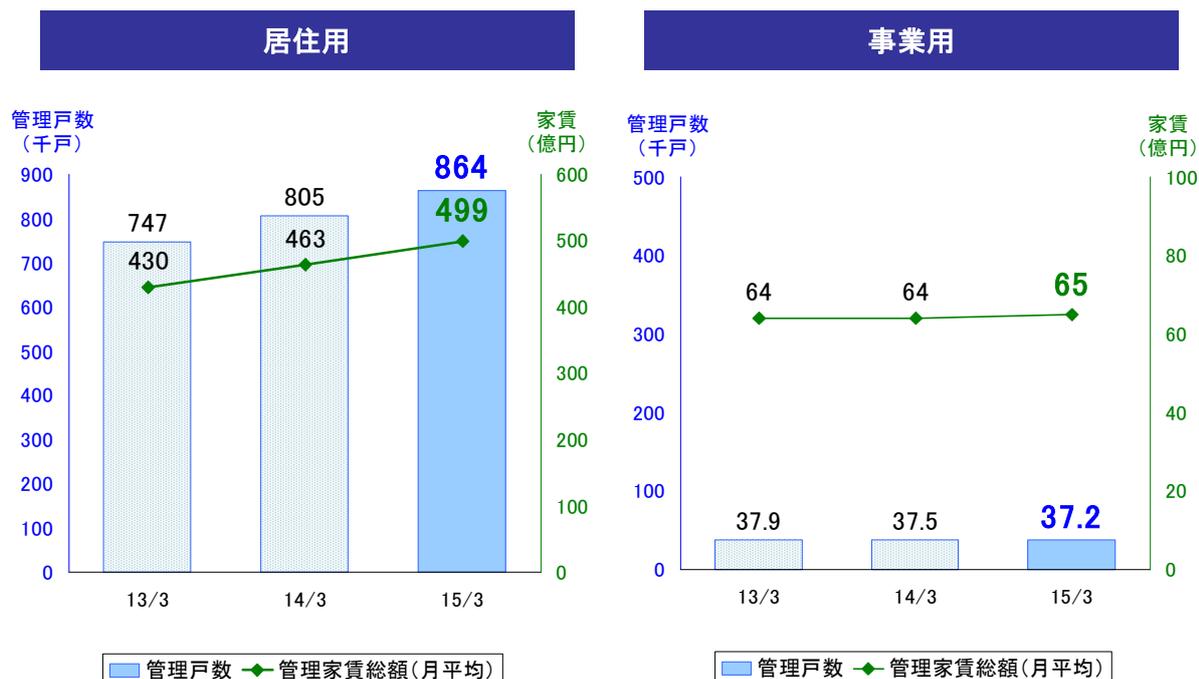


## 入居率(家賃ベース)の推移

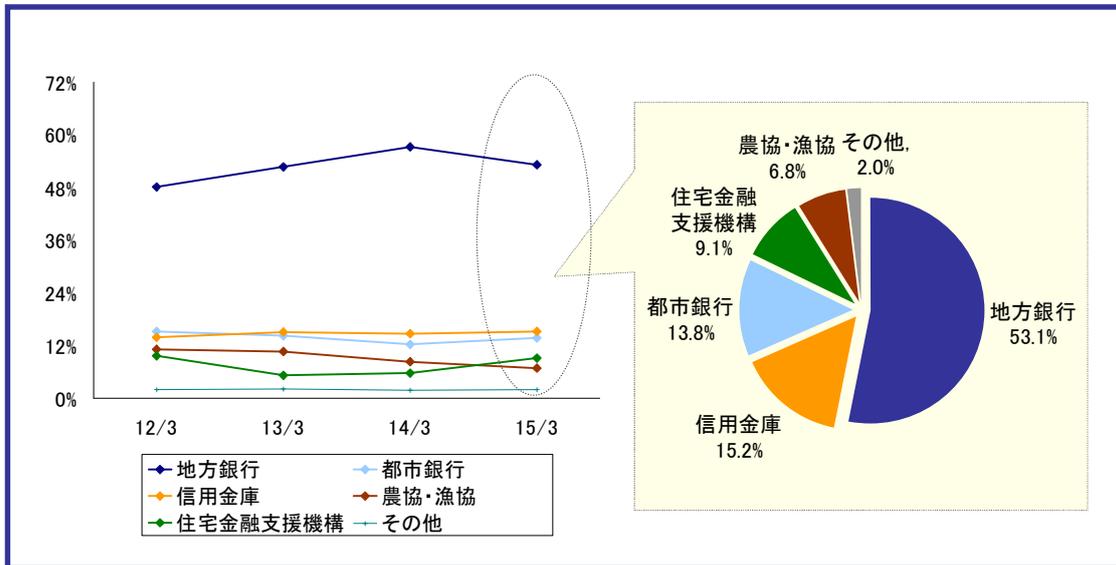


家賃ベース入居率	11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	前年同月比
居住用(%)	96.0%	96.8%	96.7%	96.9%	96.7%	△0.2p
事業用(%)	92.1%	94.1%	95.5%	96.8%	97.9%	+1.1p

## 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。