

決算説明会

—2015年3月期 第1四半期—

1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2015

目次

I. 2015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	24
IV. 資料集	27

I. 2015年3月期第1四半期の実績

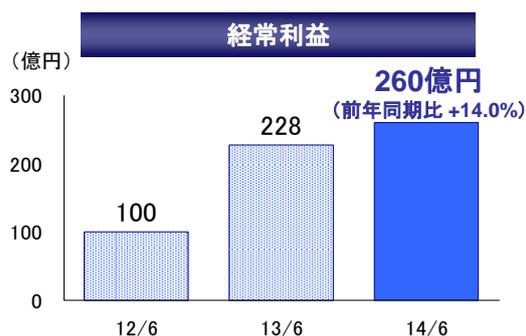
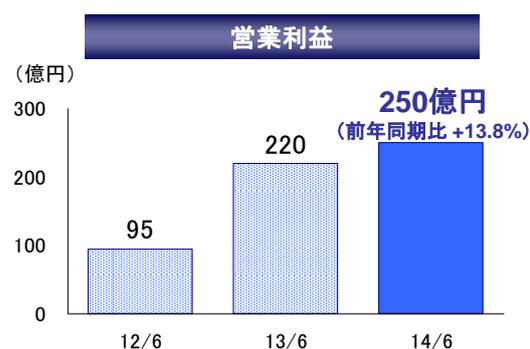
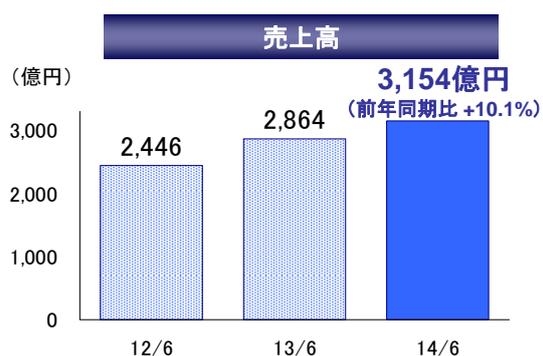
1Q Financial Results, Year ending March 2015

当四半期実績

連結PL

損益の状況

売上・各利益段階で過去最高 更新



当四半期実績

建設セグメント

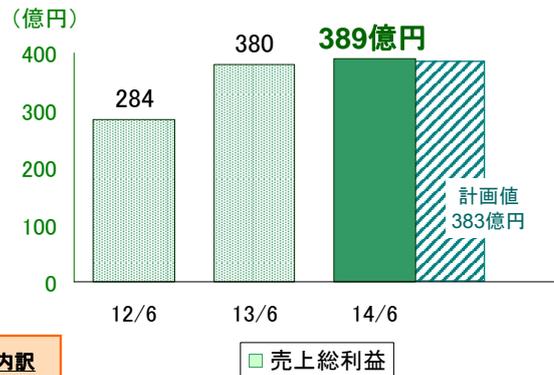
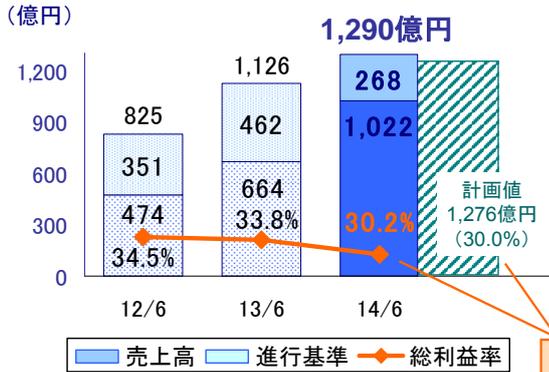
セグメント別損益(建設事業)

(単位：億円)

	2013/6	2014/6	(前年同期比)
完成工事高	1,126	1,290	(+14.6%)
売上総利益	380	389	(+2.5%)
総利益率	33.8%	30.2%	[$\Delta 3.6\text{p}$]

前期差異 $\Delta 3.6\text{p}$ 内訳
 ①労務費 $\Delta 3.5\text{p}$
 ②輸入資材費 $\Delta 0.1\text{p}$

[] : 前年同期との差



計画差異 +0.2p 内訳
 ①輸入資材費 +0.2p

当四半期実績

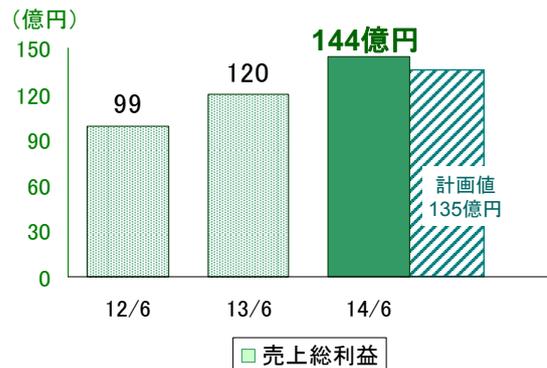
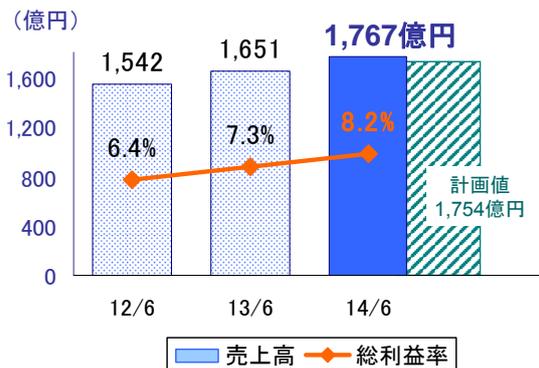
不動産セグメント

セグメント別損益(不動産事業)

(単位：億円)

	2013/6	2014/6	(前年同期比)
売上高	1,651	1,767	(+7.0%)
売上総利益	120	144	(+20.5%)
総利益率	7.3%	8.2%	[+0.9p]

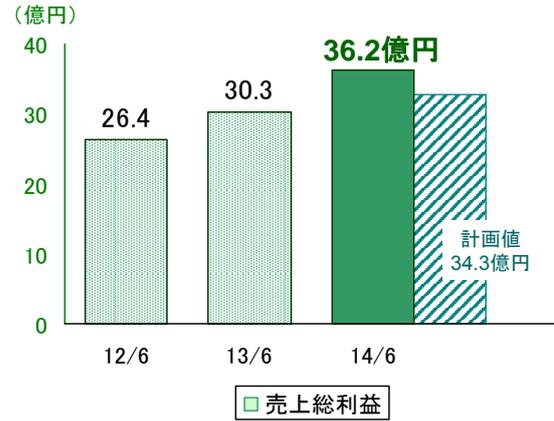
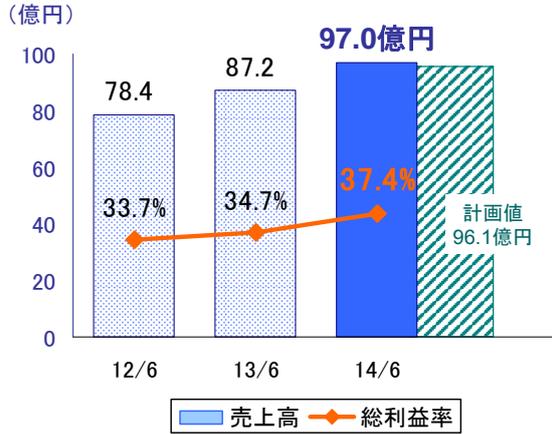
[] : 前年同期との差



(単位：億円)

	2013/6	2014/6	(前年同期比)
売上高	87.2	97.0	(+11.2%)
売上総利益	30.3	36.2	(+19.7%)
総利益率	34.7%	37.4%	[+2.7p]

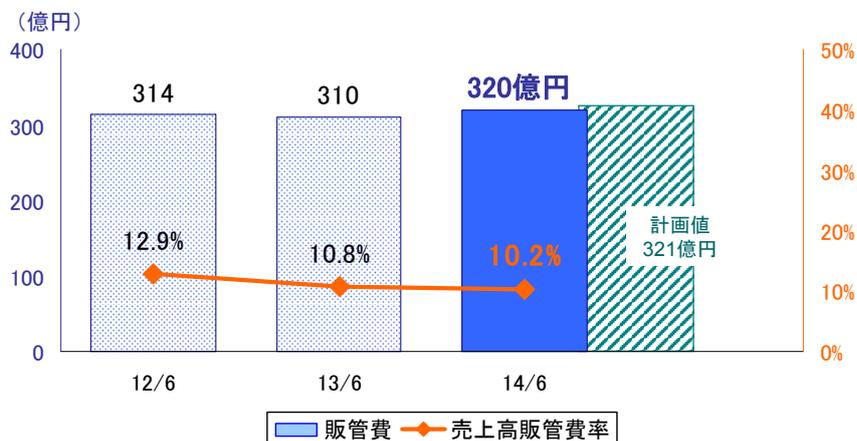
[]: 前年同期との差



(単位：億円)

	2013/6	2014/6	(前年同期比)
販管費	310	320	(+3.1%)
売上高販管费率	10.8%	10.2%	[△0.6p]

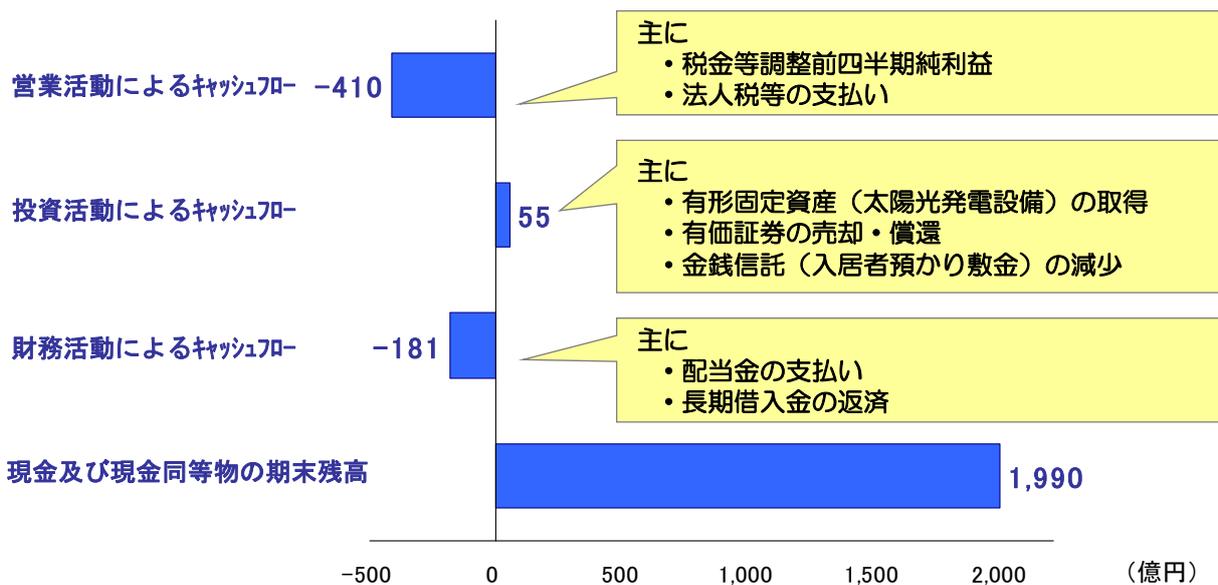
[]: 前年同期との差



連結BS

2014年6月末				2014年3月末			
				(単位：億円)			
流動資産	4,298 (△531)	流動負債	2,031 (△522)	流動資産	4,829	流動負債	2,554
		固定負債	2,014 (△55)			固定負債	2,069
固定資産	1,998 (△15)	負債合計	4,045 (△578)	固定資産	2,014	負債合計	4,624
		純資産	2,251 (+31)			純資産	2,220
資産合計	6,297 (△546)	負債純資産 合計	6,297	資産合計	6,844	負債純資産 合計	6,844
1株当たり純資産		2,856.81円		1株当たり純資産		2,823.23円	
自己資本比率		36.1%		自己資本比率		32.9%	

キャッシュフロー



Ⅱ. 主要指標の実績

Key Figures

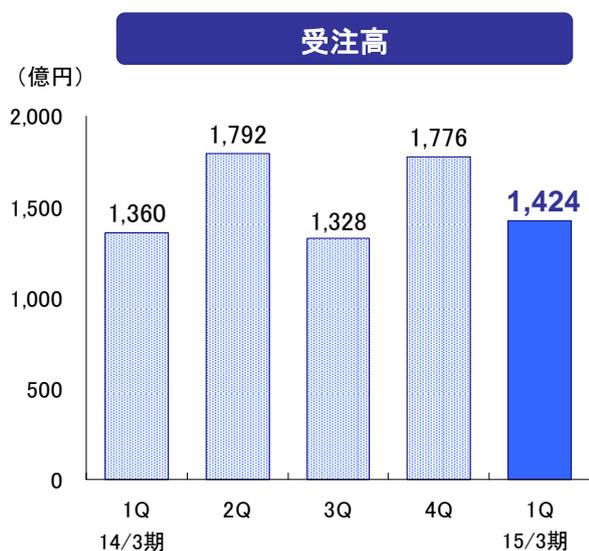
主要指標

受注状況

受注高・受注工事残高の推移

◇受注高 **1,424億円**（前年同期比 +4.7%）

◇受注工事残高 **7,866億円**（前年同期比 +5.3%）



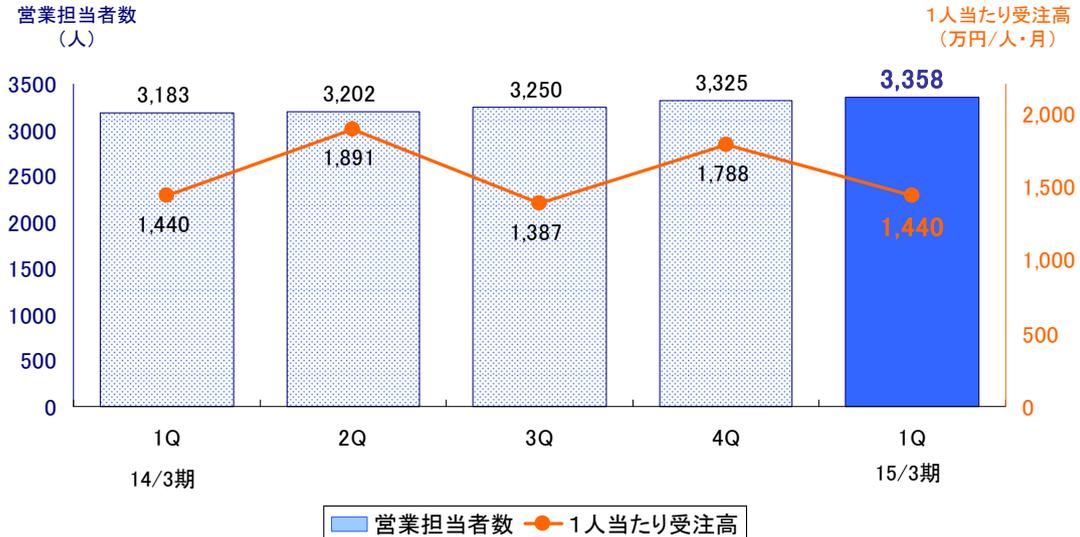
主要指標

受注効率

営業人員と1人当たり受注高の推移(四半期比較)

◇営業担当者数 **3,358人** (前年同期比 +175人)

◇1人当たり受注高 **1,440万円/月** (前年同期比 ±0万円)



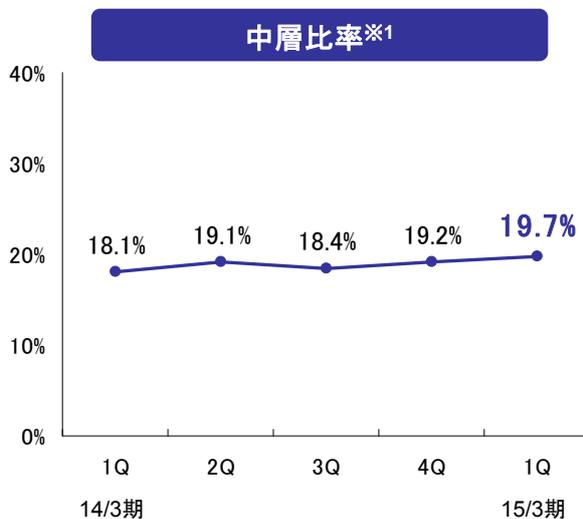
主要指標

受注分析①

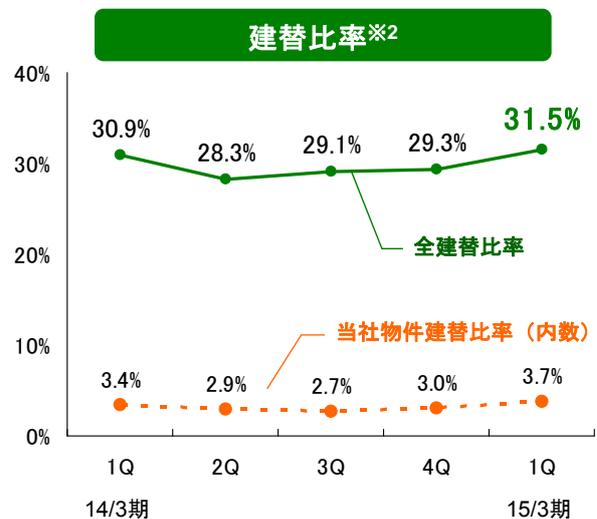
中層比率と建替比率の推移

◇中層比率 **19.7%** (前年同期比 +1.6p)

◇建替比率 **31.5%** (前年同期比 +0.6p)



※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数

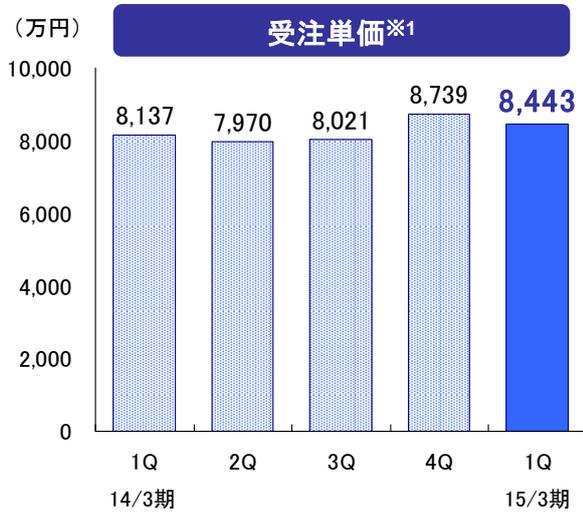


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

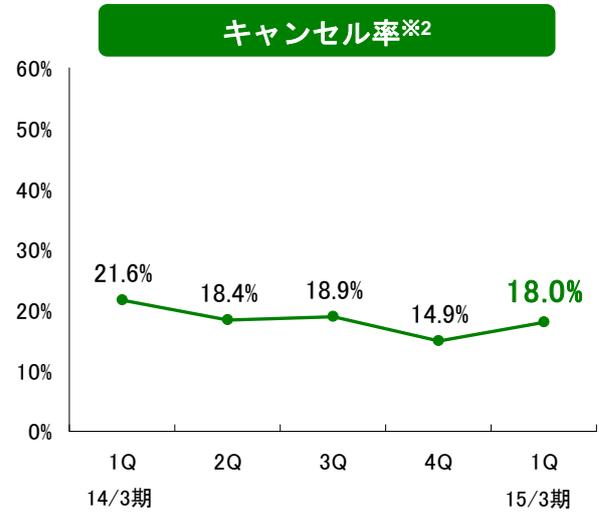
受注分析②

◇受注単価 8,443万円（前年同期比 +306万円）

◇キャンセル率 18.0%（前年同期比 △3.6p）



※1 受注単価 = 新規受注金額 / 受注件数

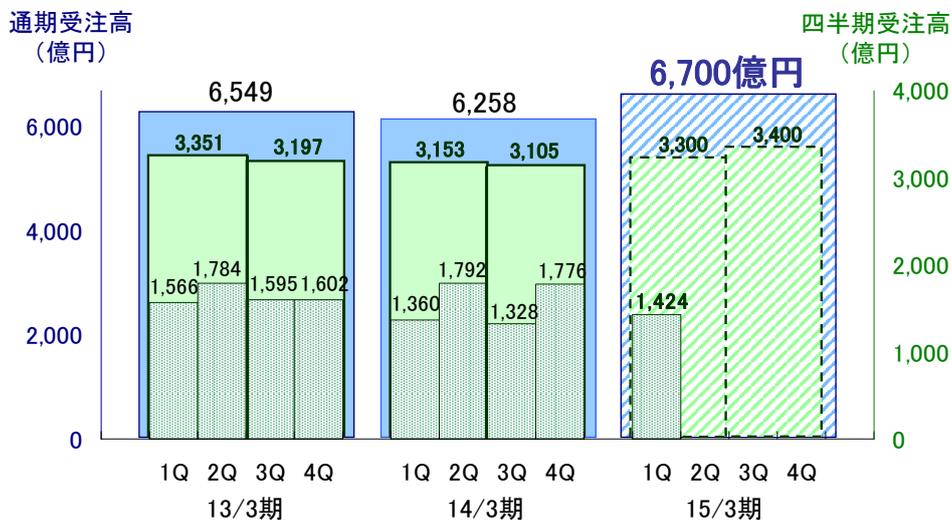


※2 キャンセル率 = キャンセル金額 / 新規受注金額
受注額 = 新規受注金額 - キャンセル金額

受注計画

◇通期受注高計画 6,700億円（前期比 +7.1%）

（上期受注高計画 3,300億円（前年同期比 +4.7%）



1. 資産承継セミナーを全国各地で開催

資産承継セミナー
(6~8月/全国85会場)



●セミナーの様子

土地オーナー様の関心

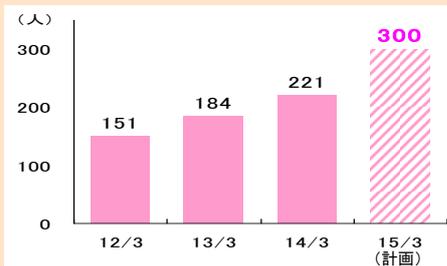
今まで

- 節税対策
(課税評価額引き下げ等)
- 納税資金づくり

これから

- 資産の引き継ぎ方
(誰に、何を、どのように)
- 相続を争続としないために…
etc

2. 女性営業の増員・育成強化

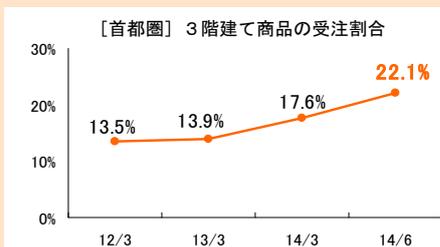


●女性トレーナーによる教育指導



●「女性営業社員」研修

3. 3階建て木造商品の開発・投入



●「モデッサⅢ ショコラ」



●3階建て木造新商品

5月
販売開始

10月
リリース予定

主要指標

入居者斡旋件数の推移

入居者斡旋件数

◇入居者斡旋件数 57,053件 (前年同期比 +7.7%)

・ 居住用 56,208件 (前年同期比 +8.1%)

・ 事業用 845件 (前年同期比 △15.5%)

居住用

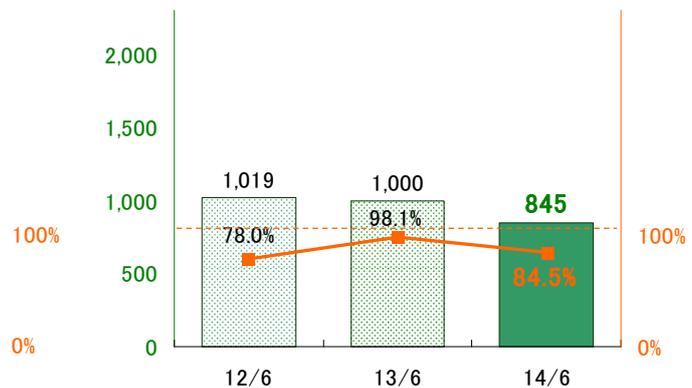
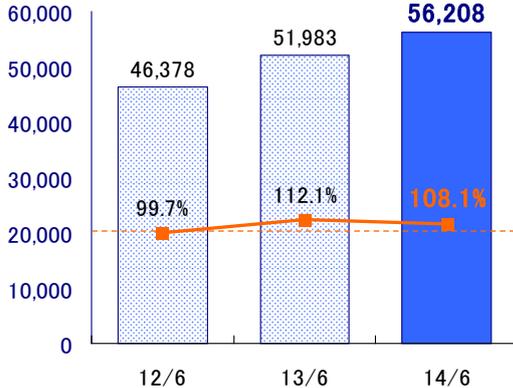
事業用

入居者斡旋件数

前年同期比

入居者斡旋件数

前年同期比



■ 入居者斡旋件数 ■ 前年同期比

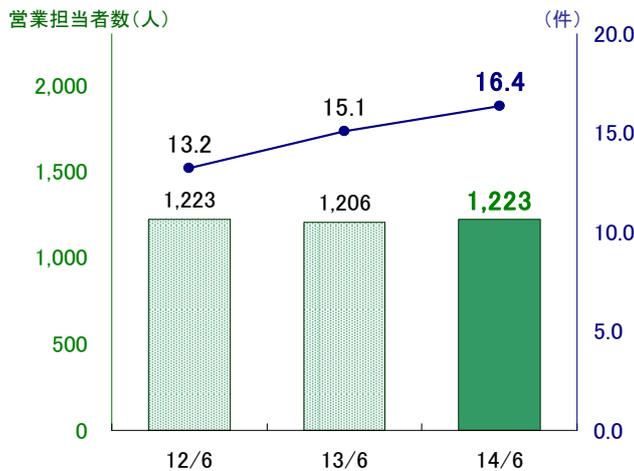
■ 入居者斡旋件数 ■ 前年同期比

主要指標

1人当たり入居者斡旋件数

営業力強化

◇1人当たり入居者斡旋件数 16.4件/人・月 (前年同期比 +1.3件)



	12/6	13/6	14/6
テナント営業人員	1,223人	1,206人	1,223人
①自社問合せ専任営業	55人	408人	709人
②不動産業者専任営業	53人	236人	307人
③総合営業(①&②)	1,115人	562人	186人
④事務担当	-	-	21人

第2回接客コンテストを開催

接客対応やホスピタリティのUP

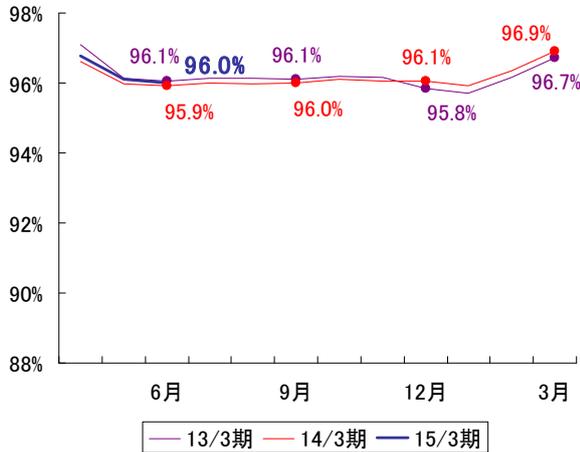


入居率

2014年6月

居住用入居率 96.0%(前年同月比 +0.1p)

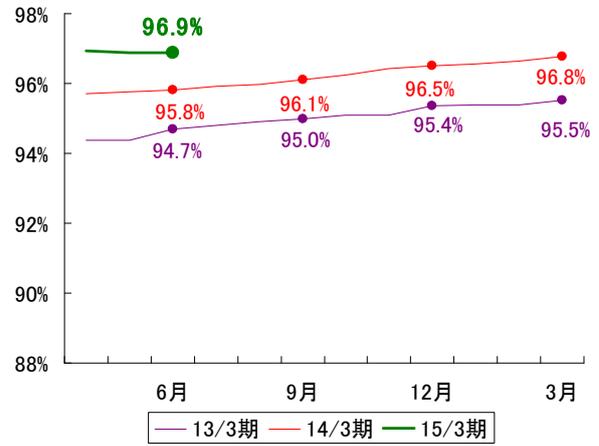
入居率



2014年6月

事業用入居率 96.9%(前年同月比 +1.1p)

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)

営業施策

1. いい部屋ネット 新CM / 認知度・好感度UP



「運命の出会いキャンペーン」から選ばれた3つのストーリーを展開

『運命の出会い予告』編

14年
7月21日～

あなたは、運命の出会いを信じますか？

『運命の郵便物』編

14年
8月16日～

今後の放映予定

『迷いクジラ』編 2014年11月中旬～
『なんまんたぶ』編 2015年2月～

2. LINE 活用/ファン創出&紹介UP

オリジナルキャラクター スタンプ配信



大人気

友だち数
(ダウンロード)
650万人突破

- ファンの拡大
- 潜在客の獲得・囲い込み
- キャンペーンなど、情報配信による紹介者数UP

3. 入居初期費用支払い/利便性さらにUP

- 多様なクレジットカード決済方法を用意

導入済み
(13年10月~)

一括(1回)払い

+

14年7月
スタート

分割払い
リボ払い



Ⅲ. トピックス

Topics

トピックス①

生産ライン
増設支援

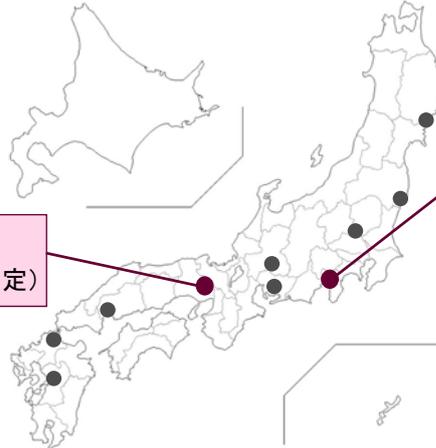
施工体制強化への取り組み①

2×4パネル生産／増設ライン稼働開始（静岡・沼津市）

15/3期 生産ライン増設
（提携2工場：当社負担額 約5億円）

当社提携パネル工場
年間生産量 10%UP

- 15/3期 増設
- 今後増設予定



兵庫・三田市
（増設 14年9月完了予定）

静岡・沼津市（増設 14年6月完了）

トピックス②

外国人実習生
支援

施工体制強化への取り組み②

〈外国人技能実習制度に協力〉
11月受け入れベトナム人実習生【第1陣：25名】研修開始

6～9月
ベトナム研修

● 現地での研修
（当社スタッフ派遣）

10月
日本：現場実習

来日

● 日本での集合研修

11月
日本：就労開始

● 各現場で就労

● 大東建託・工具の無償貸し出し
● 住宅の家賃補助

【実習生受け入れの流れ】



IV. 資料集

Appendix

単体の損益<15/3期>

(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	133,352	116,831	+14.1%	605,800
建設事業	129,099	112,651	+14.6%	584,500
不動産事業等	4,253	4,179	+1.8%	21,300
売上総利益	38,322	37,177	+3.1%	174,200
建設事業	38,686	37,811	+2.3%	175,200
不動産事業等	△363	△634	—	△1,000
販管費	26,041	25,635	+1.6%	123,900
営業利益	12,280	11,541	+6.4%	50,300
経常利益	13,275	12,316	+7.8%	55,300
当期純利益	8,277	7,400	+11.8%	34,700

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			
	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	971	1,042	△6.8%	5,250	943	890	+6.0%	4,606
売上総利益	△4	12	—	95	46	43	+5.5%	170
販管費	27	33	△16.7%	148	17	17	△0.1%	76
営業利益	△31	△20	—	△52	28	26	+9.3%	94
経常利益	△20	△5	—	0	28	25	+10.3%	93
当期純利益	△22	△5	—	0	19	15	+21.8%	59

不動産事業 売上構成<15/3期>

(単位：百万円)

	12/6		13/6		14/6		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※1	140,782	(91.3%)	151,894	(92.0%)	162,867	(92.2%)	+7.2%
営繕工事※2	7,758	(5.0%)	7,550	(4.5%)	7,458	(4.2%)	△1.2%
不動産仲介	3,109	(2.0%)	3,234	(2.0%)	3,375	(1.9%)	+4.4%
賃貸事業※3	1,472	(1.0%)	1,493	(0.9%)	1,433	(0.8%)	△4.0%
家賃保証事業	472	(0.3%)	546	(0.3%)	726	(0.4%)	+32.8%
電力事業	1	(0.0%)	32	(0.0%)	503	(0.3%)	+1,461.9%
サブリース※4	332	(0.2%)	94	(0.1%)	52	(0.0%)	△44.6%
その他	306	(0.2%)	310	(0.2%)	318	(0.2%)	+2.4%
合計	154,235	(100.0%)	165,158	(100.0%)	176,734	(100.0%)	+7.0%

※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			
	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	171,933	160,532	+7.1%	698,177	1,979	1,854	+6.7%	8,637	726	546	+32.8%	2,676
売上総利益	13,698	11,705	+17.0%	45,700	1,979	1,854	+6.7%	8,637	621	360	+72.3%	2,123
販管費	3,274	2,779	+17.8%	13,956	1,946	1,982	△1.9%	8,171	97	49	+98.1%	402
営業利益	10,424	8,925	+16.8%	31,744	32	△128	—	465	524	311	+68.3%	1,721
経常利益	10,598	9,115	+16.3%	32,389	33	△82	—	793	534	318	+67.9%	1,744
当期純利益	7,046	5,600	+25.8%	20,598	12	△58	—	469	323	200	+61.2%	1,097

主要子会社の損益(その他事業-1) <15/3期>

(単位：百万円)

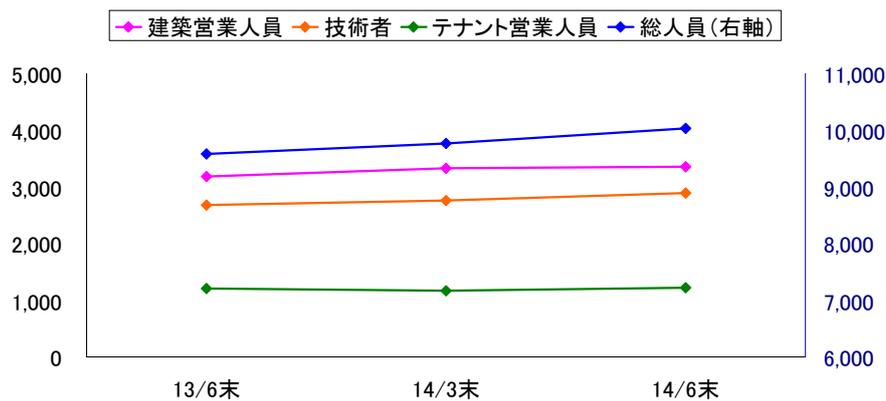
	その他事業(金融事業)							
	大東ファイナンス				D.T.C			
	第1四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第1四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画
売上高	244	239	+2.1%	881	816	864	△5.7%	3,159
売上総利益	144	144	+0.1%	505	376	402	△6.5%	1,284
販管費	33	35	△3.7%	155	3	3	△8.1%	13
営業利益	110	109	+1.3%	350	373	399	△6.5%	1,271
経常利益	110	109	+1.4%	350	376	389	△3.5%	1,277
当期純利益	70	66	+5.8%	220	376	389	△3.5%	1,277

主要子会社の損益(その他事業-2) <15/3期>

(単位：百万円)

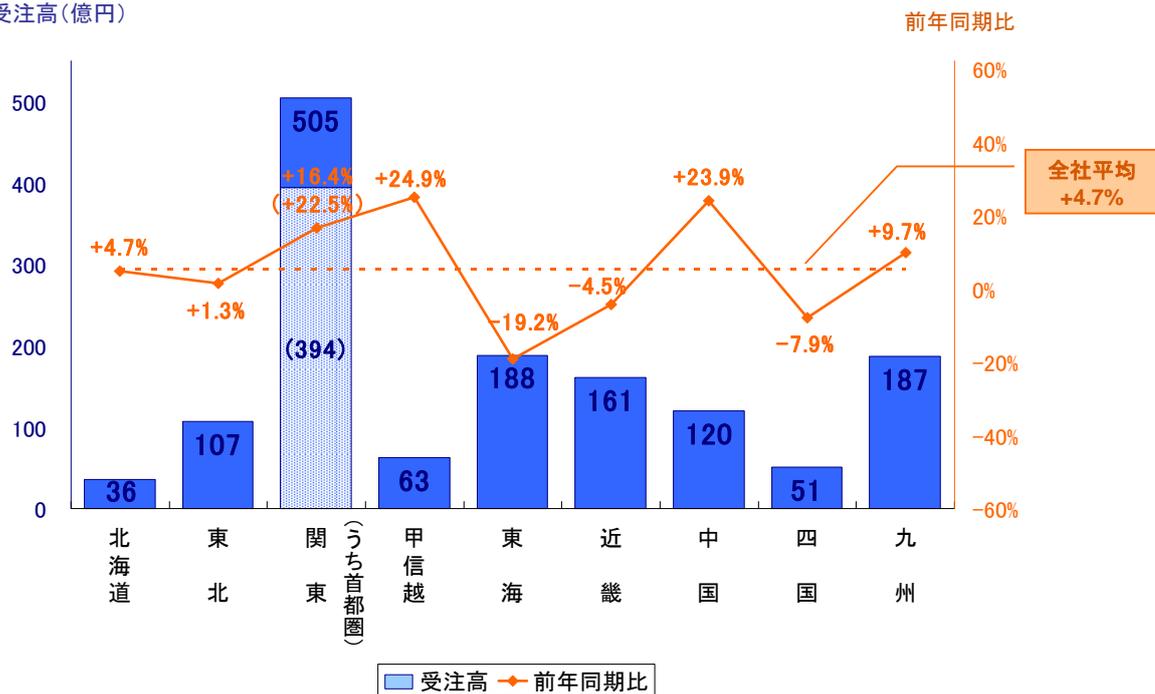
	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画
売上高	2,321	2,175	+6.7%	9,289	5,895	4,997	+18.0%	25,334	700	602	+16.2%	2,773
売上総利益	368	331	+11.3%	1,241	1,900	1,401	+35.7%	7,869	380	325	+16.8%	1,511
販管費	165	153	+7.9%	691	1,103	1,000	+10.4%	4,758	243	217	+12.2%	1,002
営業利益	202	177	+14.2%	550	796	400	+98.8%	3,110	136	108	+25.9%	509
経常利益	199	175	+13.4%	550	802	403	+98.7%	3,150	158	36	+330.5%	470
当期純利益	111	100	+11.1%	346	523	246	+112.4%	1,981	158	36	+330.5%	470

職種別社員数の推移(単体)



	13/6末	14/6末	(増減)	15/3末計画
総人員	9,575	10,030	+455	10,400
建築営業人員	3,183	3,358	+175	3,500
技術者	2,683	2,897	+214	3,120
テナント営業人員	1,206	1,223	+17	1,160

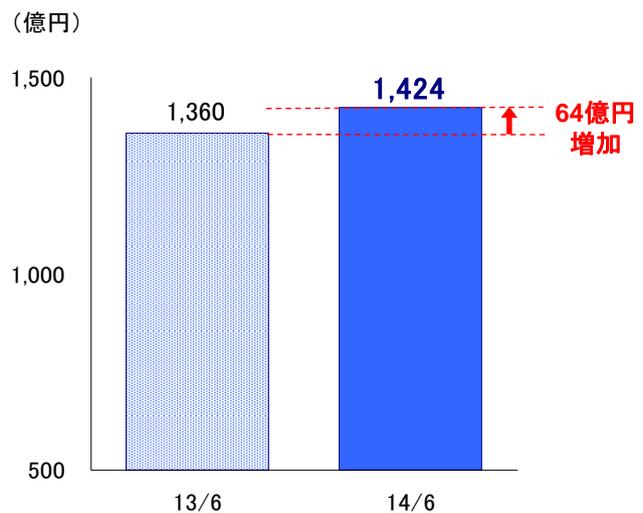
受注高(億円)



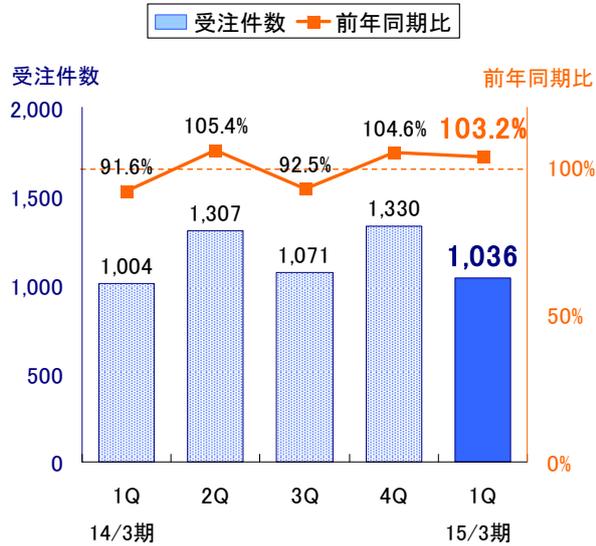
2014年3月期第1四半期との比較(受注高)

64億円の増加

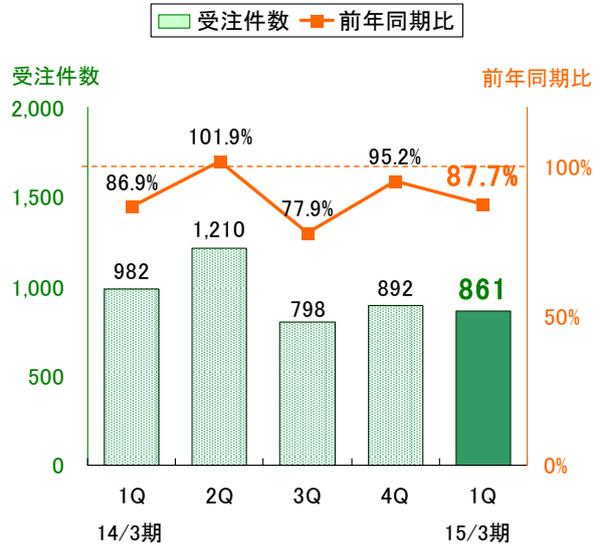
- ① 件数による影響 $\Delta 75$ 億円
(1,986件 \rightarrow 1,897件)
- ② 単価による影響 $+61$ 億円
(8,137万円/件 \rightarrow 8,443万円/件)
- ③ キャンセルによる影響 $+60$ 億円
(21.6% \rightarrow 18.0%)
- ④ 営繕契約による影響 $+18$ 億円
(118億円 \rightarrow 136億円)



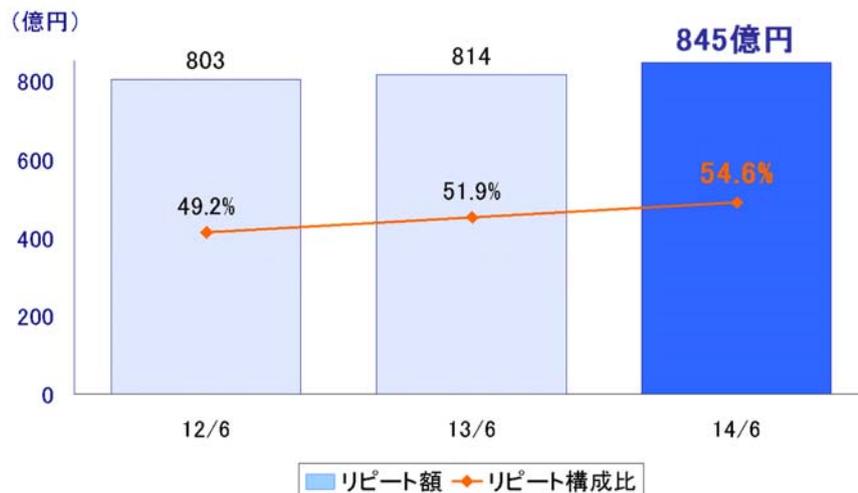
リピート・紹介受注件数



新規顧客受注件数

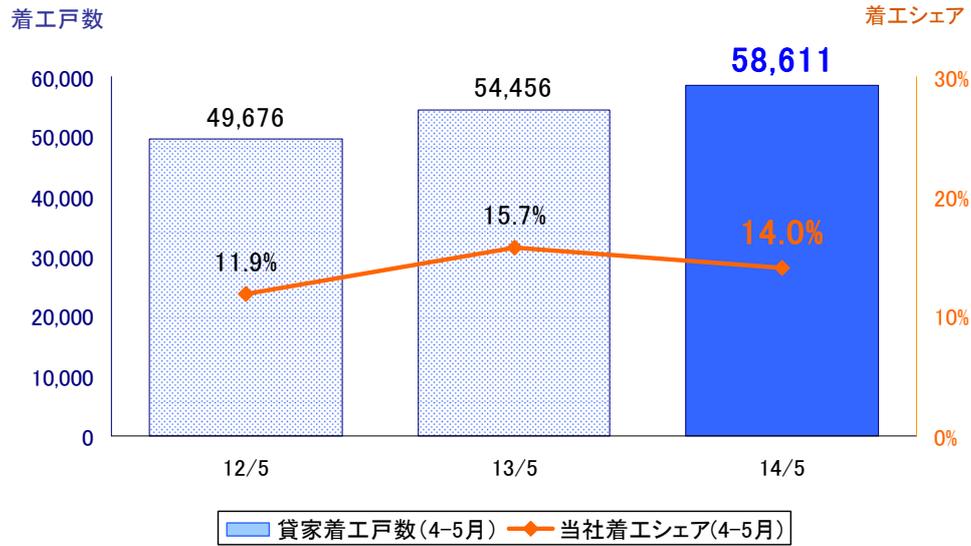


リピート受注の推移



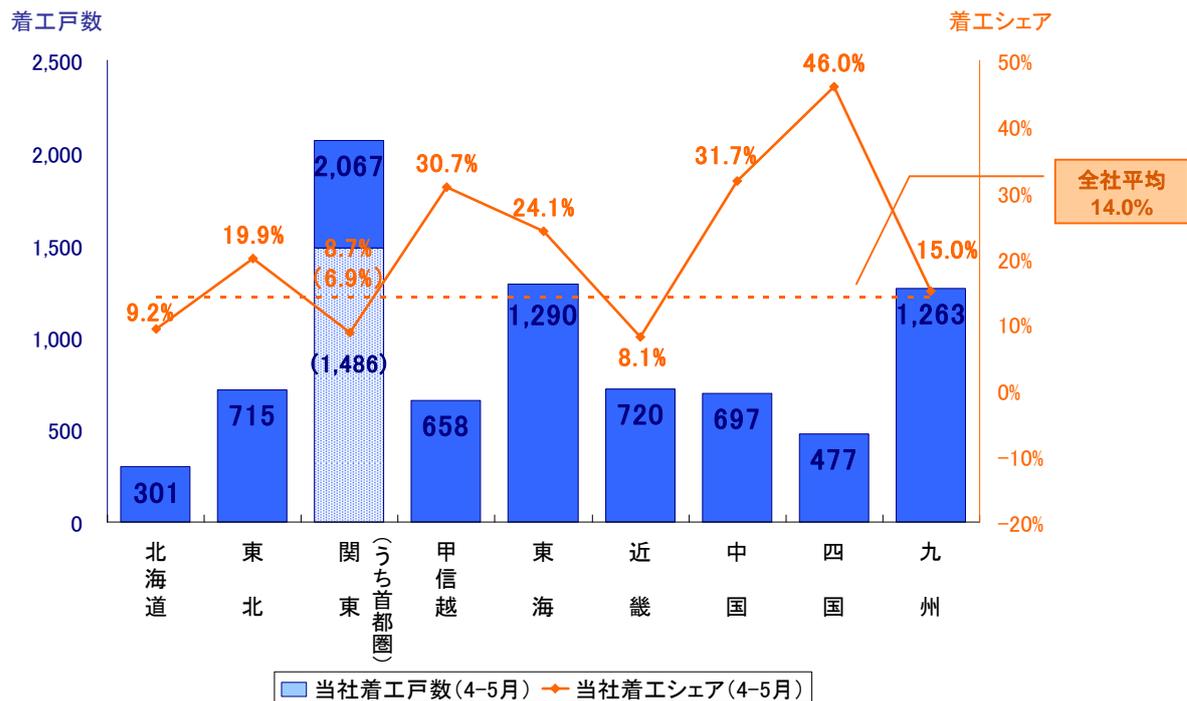
※リピート構成比＝当社既存顧客からの受注件数／全受注件数

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

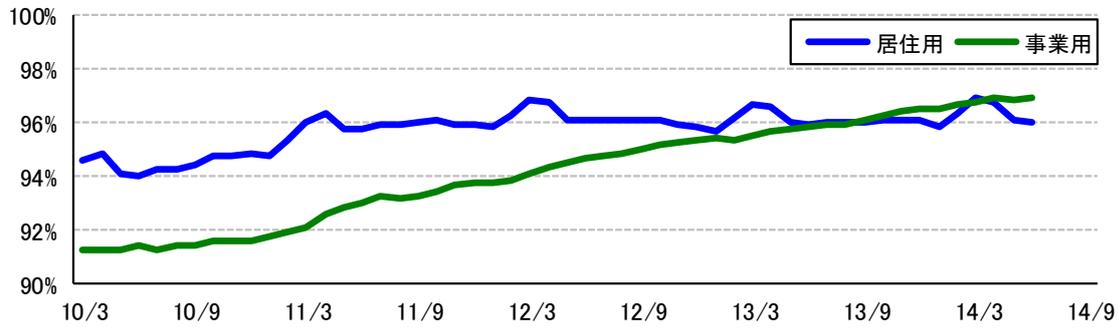


(国土交通省：住宅着工統計)

地域別の当社着工戸数と着工シェア

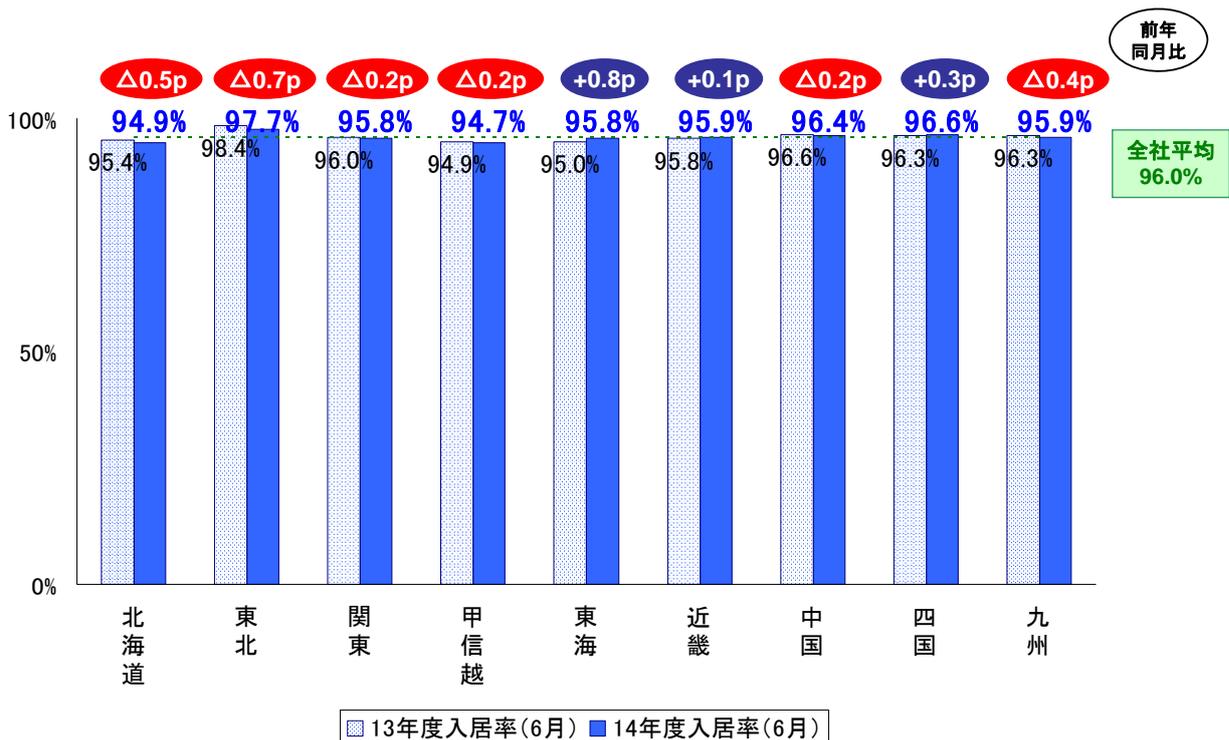


家賃ベース入居率

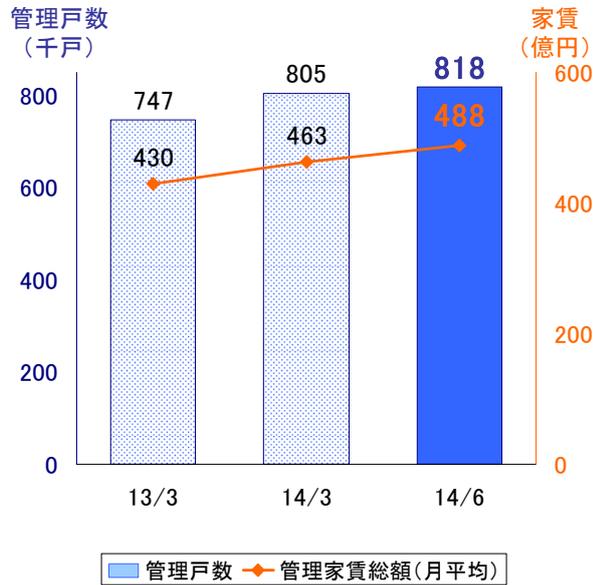


家賃ベース入居率	10/6	11/6	12/6	13/6	14/6	前年同月比
居住用(%)	94.0%	95.7%	96.1%	95.9%	96.0%	+0.1p
事業用(%)	91.4%	93.0%	94.7%	95.8%	96.9%	+1.1p

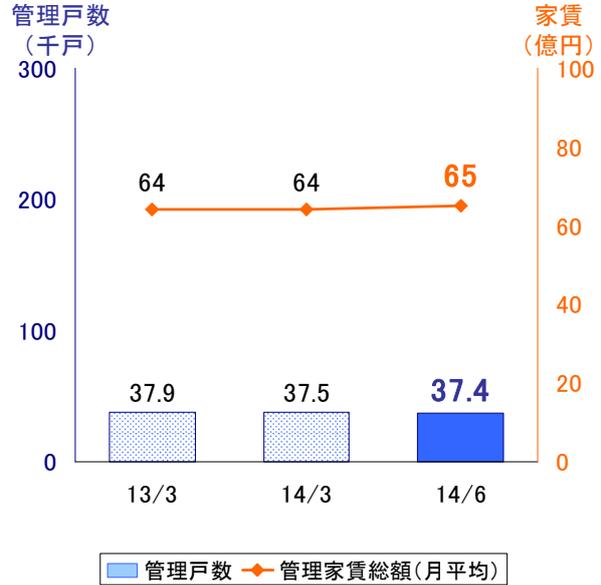
地域別の家賃ベース入居率(6月:居住用)



居住用

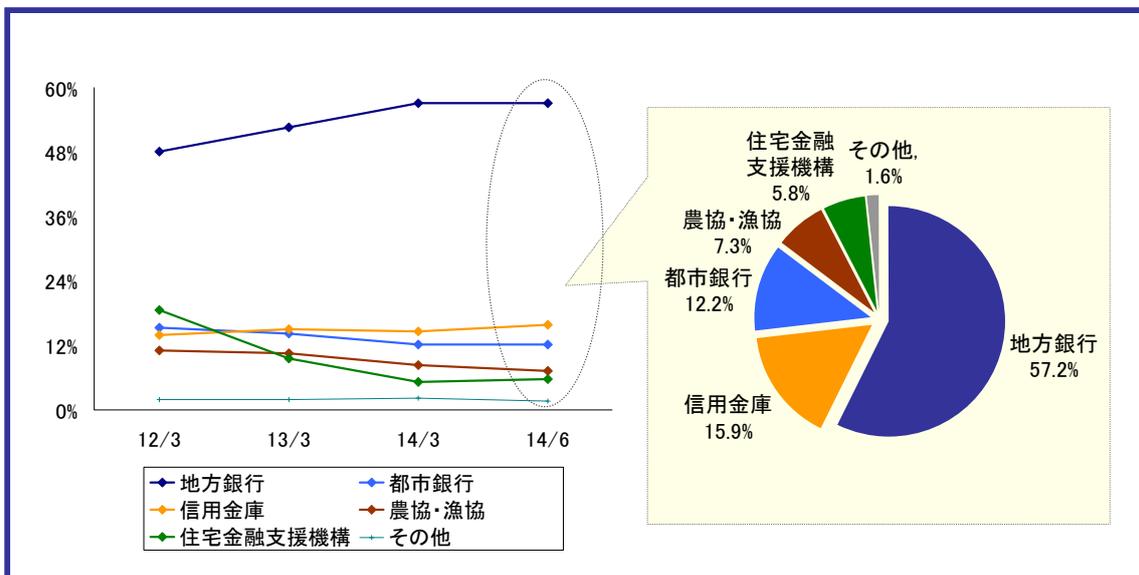


事業用



顧客の資金調達ルート

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、複製は禁じられています。