

# 決算説明会

—2015年3月期 第3四半期累計期間—

3Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2015

## 目次

I. 2015年3月期第3四半期累計期間の実績	3
II. 主要指標の実績と見通し	11
III. 通期 損益見通し	22
IV. トピックス	26
V. 資料集	30

# I. 2015年3月期 第3四半期累計期間の実績

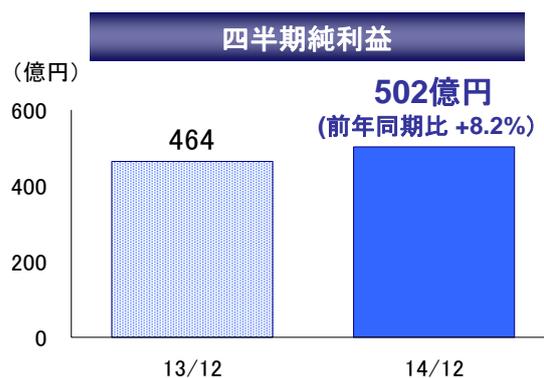
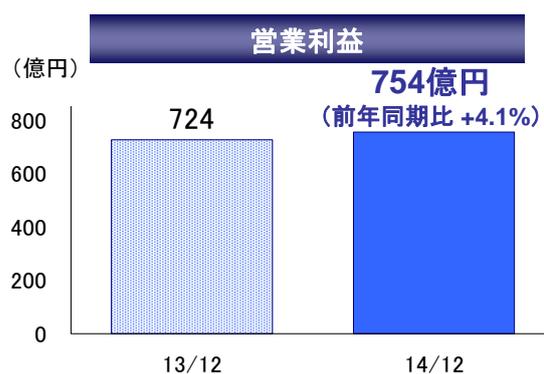
3Q Financial Results, Year ending March 2015

損益

損益の状況

連結P L

増収・増益を達成しました



損益

セグメント別損益(建設事業)

建設セグメント

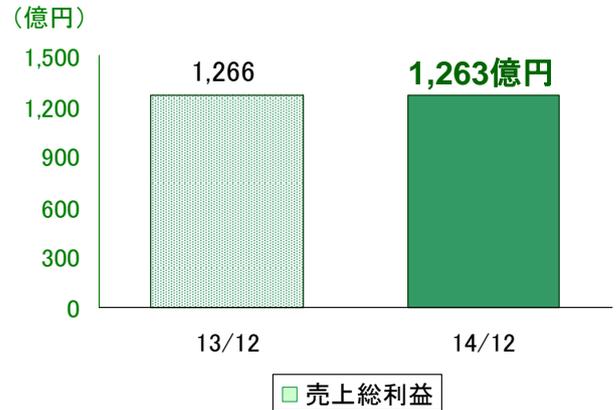
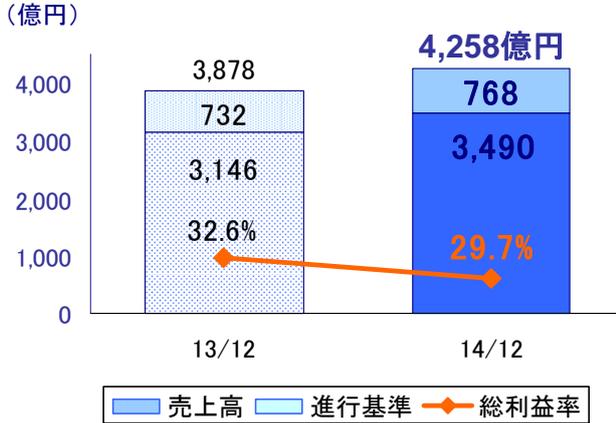
(単位：億円)

	2013/12	2014/12	(前年同期比)
完成工事高	3,878	4,258	(+9.8%)
売上総利益	1,266	1,263	(Δ0.2%)
総利益率	32.6%	29.7%	[Δ2.9p]

前期差異 Δ2.9p 内訳

- ① 労務費 Δ2.7p
- ② 為替 Δ0.2p
- ③ 資材費 ±0.0p

[ ]: 前年同期との差



損益

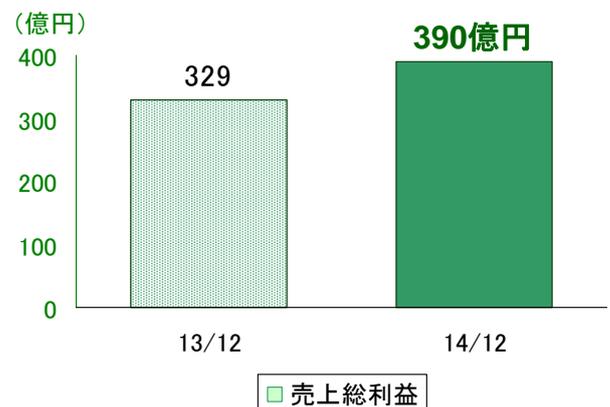
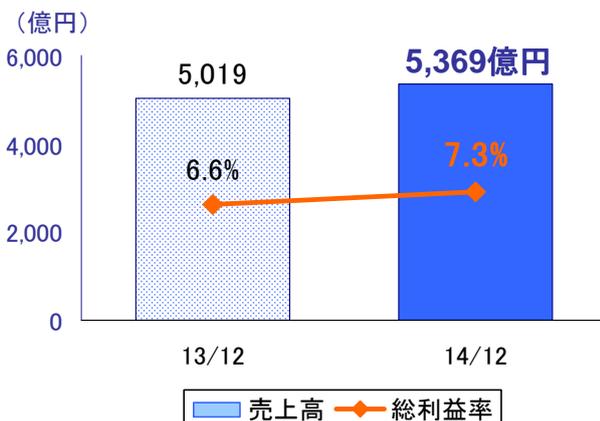
セグメント別損益(不動産事業)

不動産セグメント

(単位：億円)

	2013/12	2014/12	(前年同期比)
売上高	5,019	5,369	(+7.0%)
売上総利益	329	390	(+18.8%)
総利益率	6.6%	7.3%	[+0.7p]

[ ]: 前年同期との差



損益

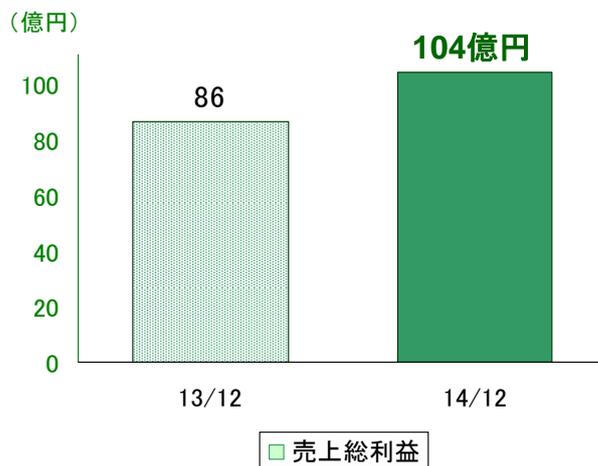
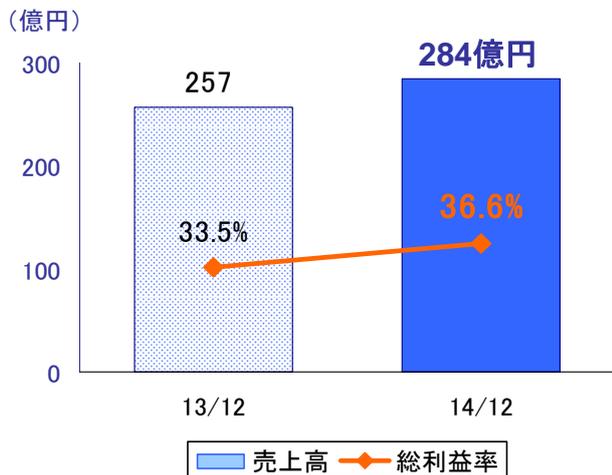
その他セグメント

セグメント別損益(その他事業)

(単位：億円)

	2013/12	2014/12	(前年同期比)
売上高	257	284	(+10.4%)
売上総利益	86	104	(+20.6%)
総利益率	33.5%	36.6%	[+3.1p]

[ ] : 前年同期との差



損益

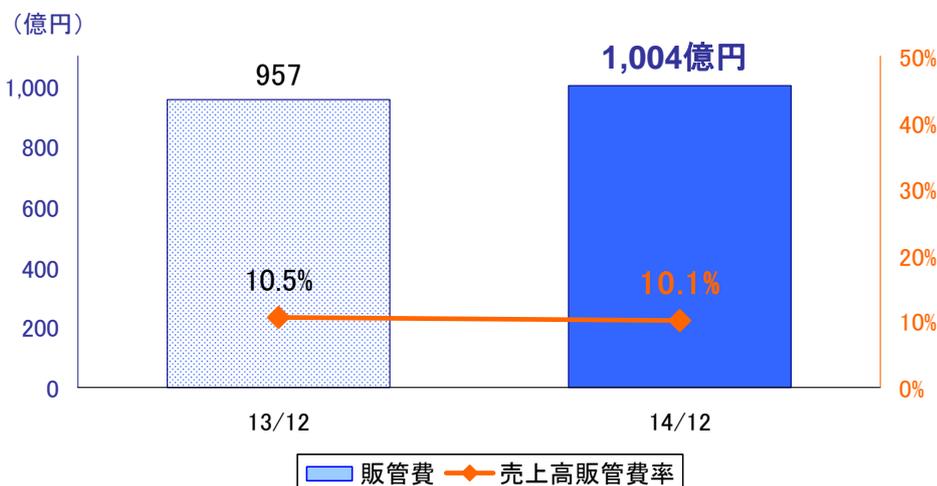
販管費

販管費の推移

(単位：億円)

	2013/12	2014/12	(前年同期比)
販管費	957	1,004	(+4.9%)
売上高販管費率	10.5%	10.1%	[Δ0.4p]

[ ] : 前年同期との差



2014年12月末

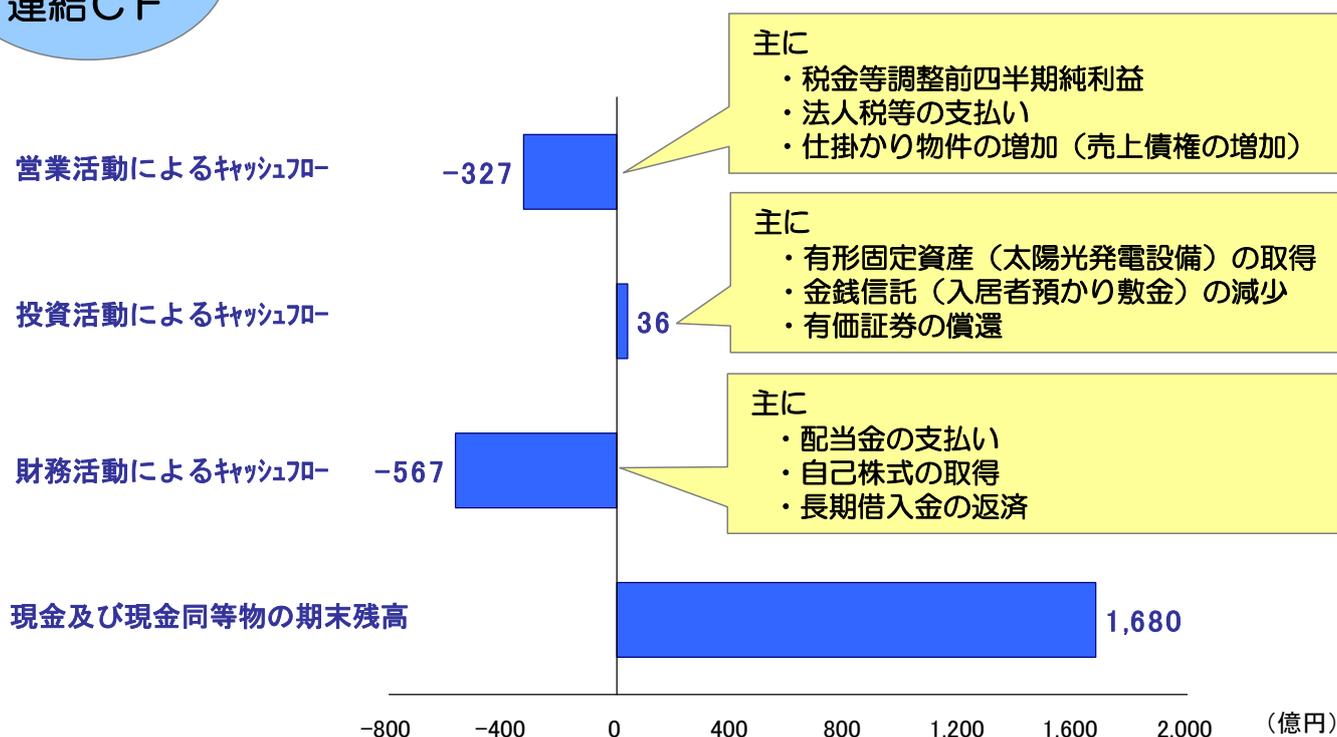
2014年3月末

(単位：億円)

流動資産	4,229 (△599)	流動負債	2,006 (△548)	流動資産	4,829	流動負債	2,554
		固定負債	1,959 (△110)			固定負債	2,069
固定資産	2,038 (+24)	負債合計	3,965 (△658)	固定資産	2,014	負債合計	4,624
		純資産	2,303 (+83)			純資産	2,220
資産合計	6,268 (△575)	負債純資産合計	6,268	資産合計	6,844	負債純資産合計	6,844

1株当たり純資産	2,983.55円
自己資本比率	37.4%

1株当たり純資産	2,823.23円
自己資本比率	32.9%



## Ⅱ. 主要指標の実績と見通し

Results and Prospects of Major indicator

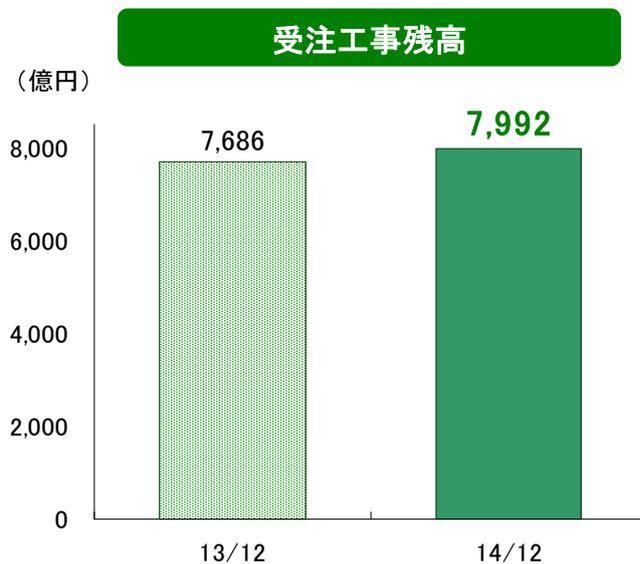
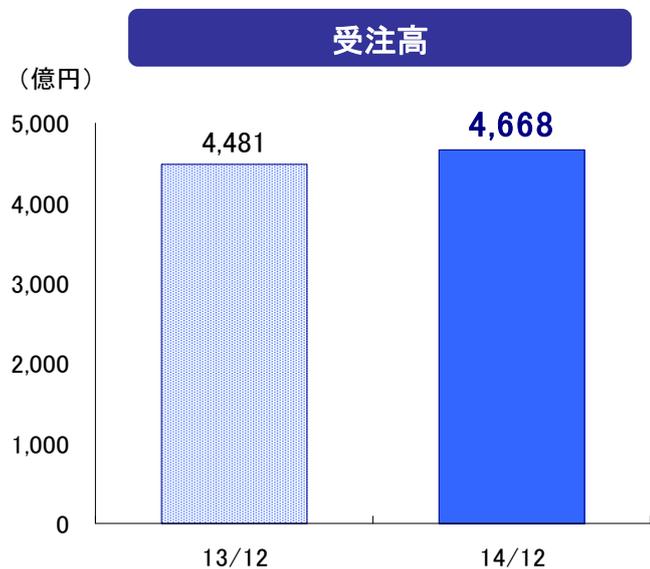
### 受注関連

受注高  
受注工事残高

受注高と受注工事残高の推移(前期比較)

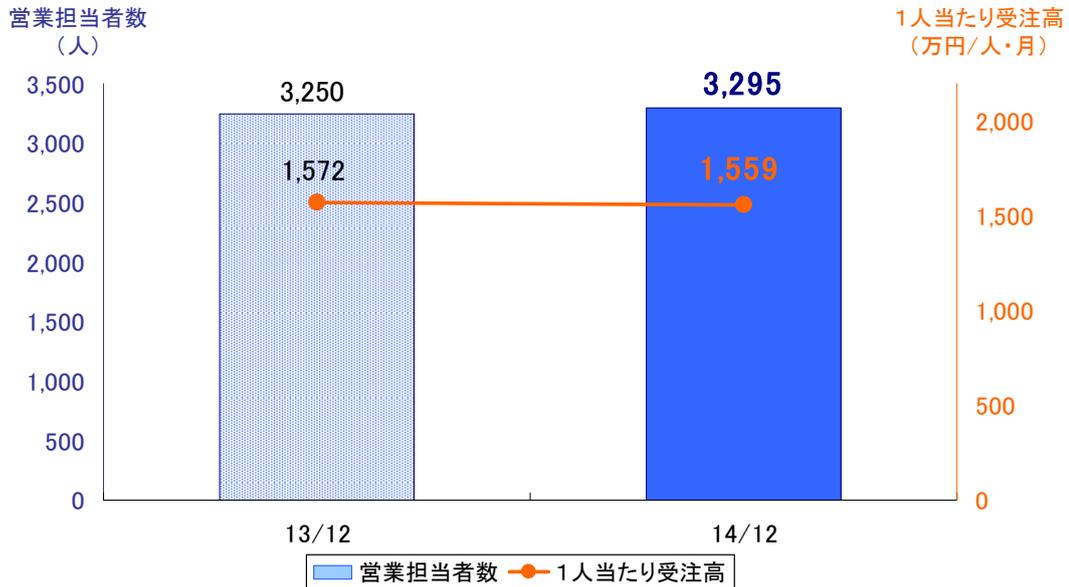
◇受注高 **4,668億円** (前年同期比 +4.2%)

◇受注工事残高 **7,992億円** (前年同期比 +4.0%)



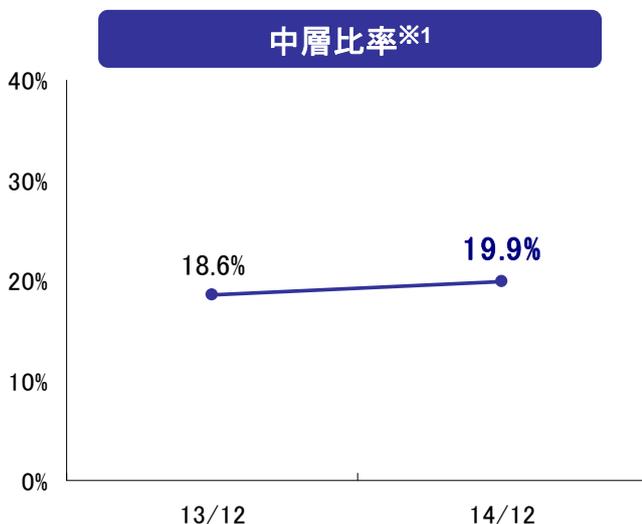
◇営業担当者数〈12月末〉 3,295人 (前年同月末比 +45人)

◇1人当たり受注高 1,559万円/月 (前年同期比 △13万円)

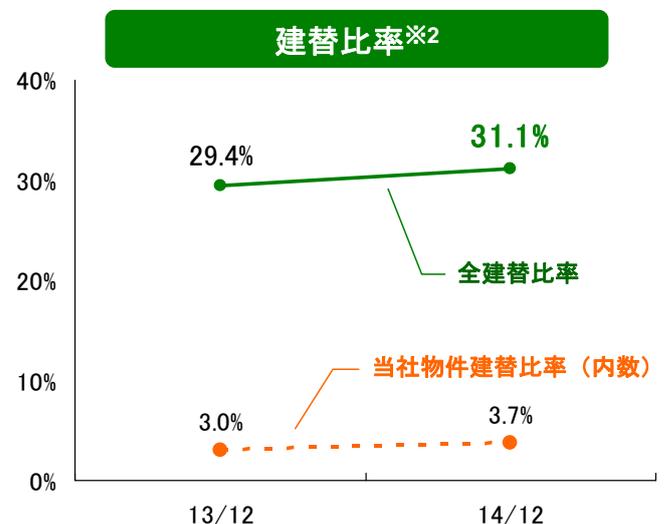


◇中層比率 19.9% (前年同期比 +1.3p)

◇建替比率 31.1% (前年同期比 +1.7p)



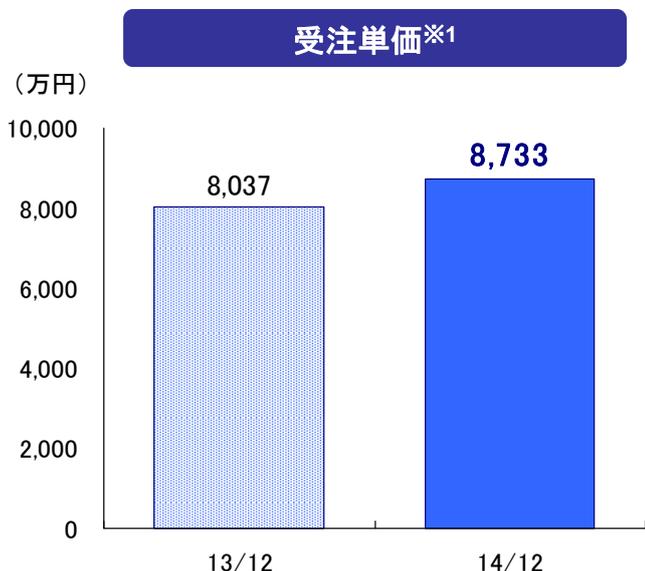
※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数



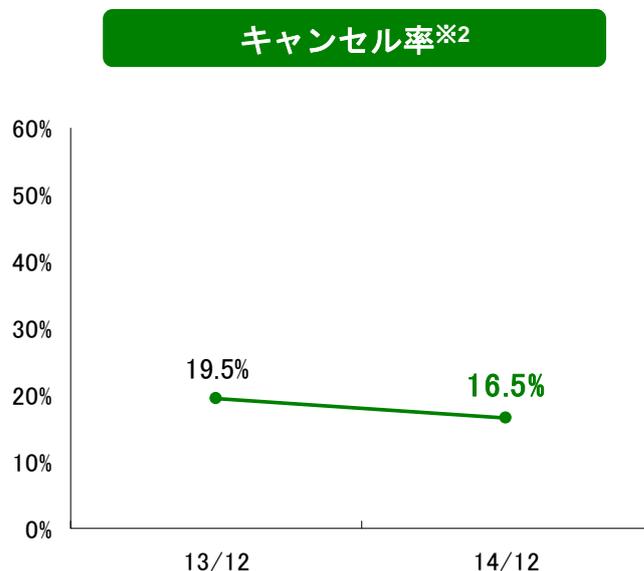
※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数  
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

◇受注単価 8,733万円 (前年同期比 +696万円)

◇キャンセル率 16.5% (前年同期比 Δ3.0p)



※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

### 1. 相続・資産承継セミナー開催

<テーマ> 『相続の怖いハナシ』  
『超高齢社会の資産管理』

全国15会場(10~12月)  
延べ1,200名参加



●セミナーの様子



### 2. 都市向け木造2×4商品ラインナップ拡充



●「アシェイドⅢ」



●「オーナーズワンアシェイド」

今期  
販売開始

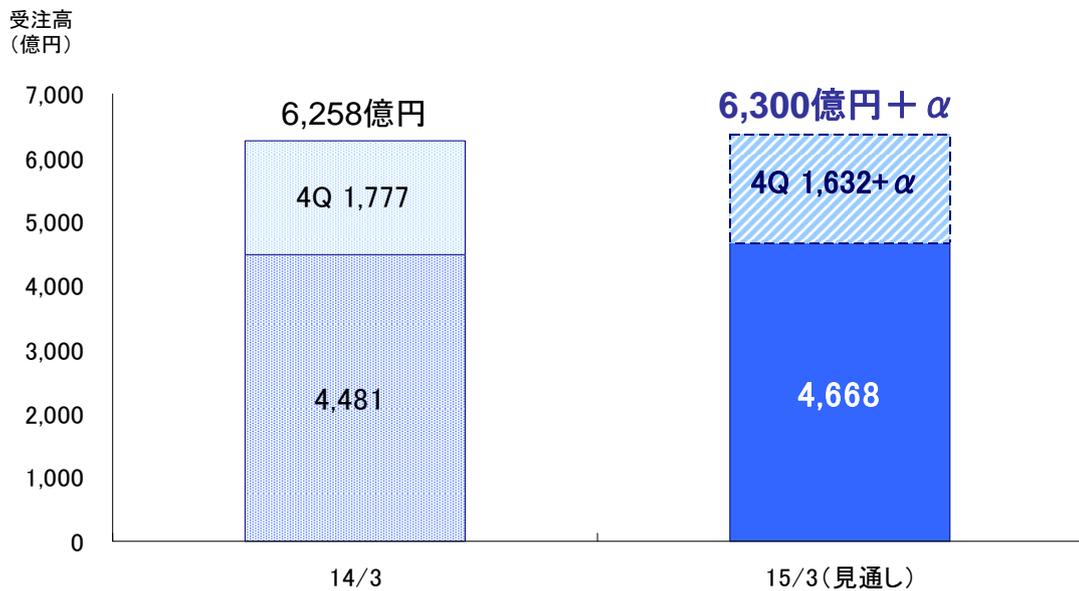


●「モデッサⅢ ショコラ」



●「リゼオⅢ」

◇受注高期見通し<通期> 6,300億円+α (前期比 +0.7%以上)

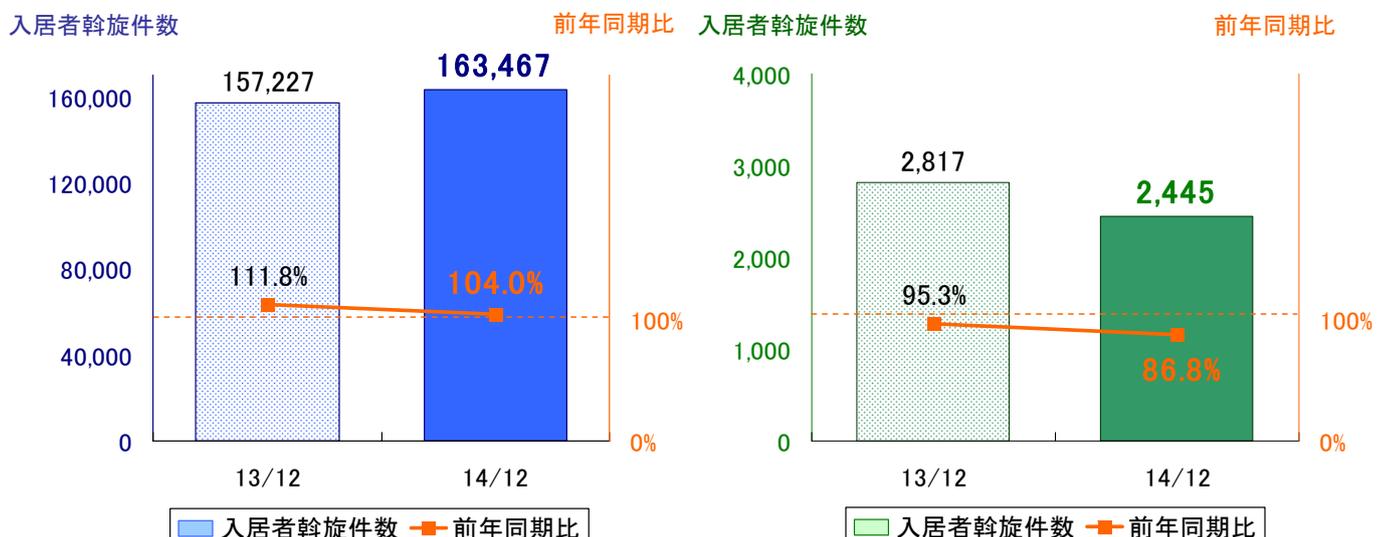


◇入居者斡旋件数 165,912件 (前年同期比 +3.7%)

- ・ 居住用 163,467件 (前年同期比 +4.0%)
- ・ 事業用 2,445件 (前年同期比 △13.2%)

居住用

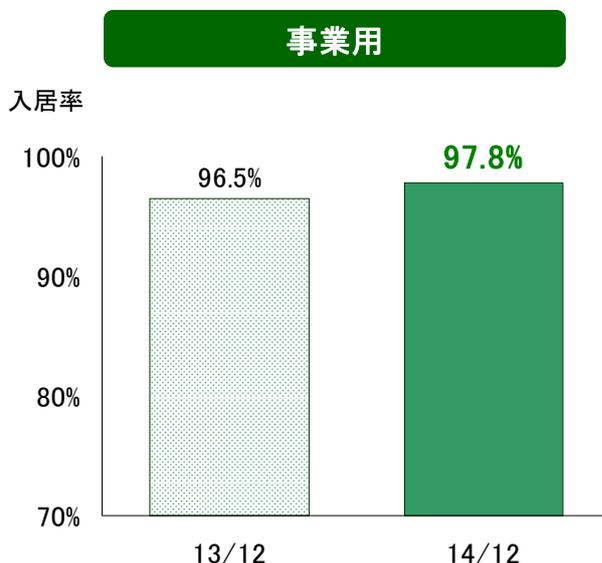
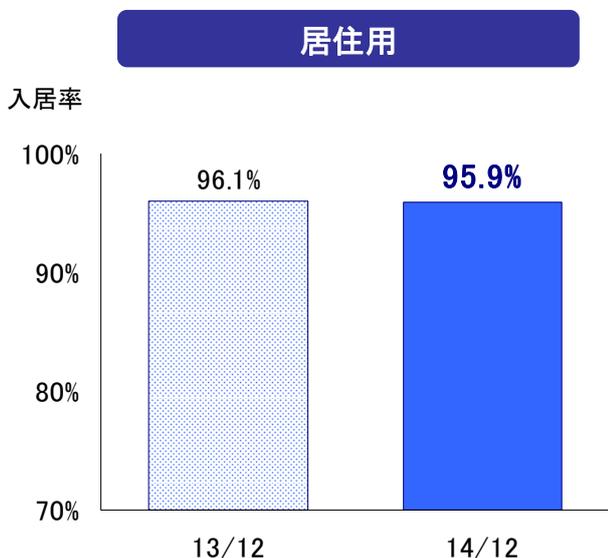
事業用



入居率

居住用 95.9% (前年同月比 Δ0.2p)

事業用 97.8% (前年同月比 +1.3p)



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)

反響増加策

1. 各種キャンペーンの展開

- ①ゼロゼロゼロキャンペーン (1月)  
「敷金」「礼金」「仲介手数料」が不要
- ②暮らしサポートキャンペーン (1~3月)  
新生活に必要な資金やグッズを抽選でプレゼント
- ③いい部屋ネット「運命の扉キャンペーン」 (1, 2月)  
特設サイトの「運命の扉」を開け、抽選で賞品をプレゼント

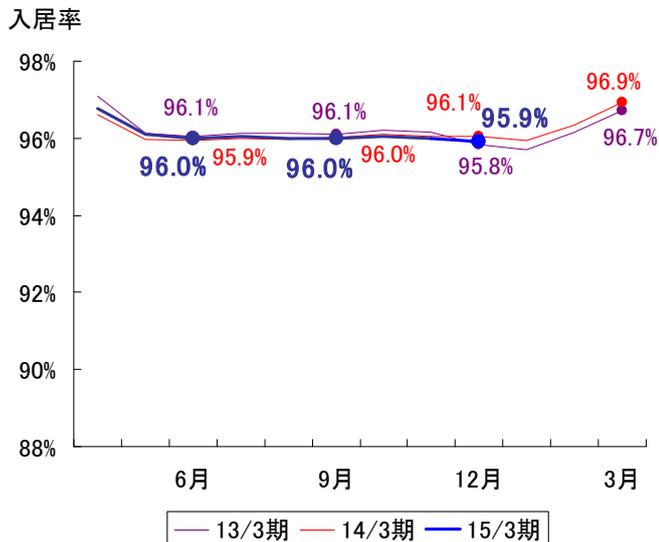


2. SNS・Webの活用

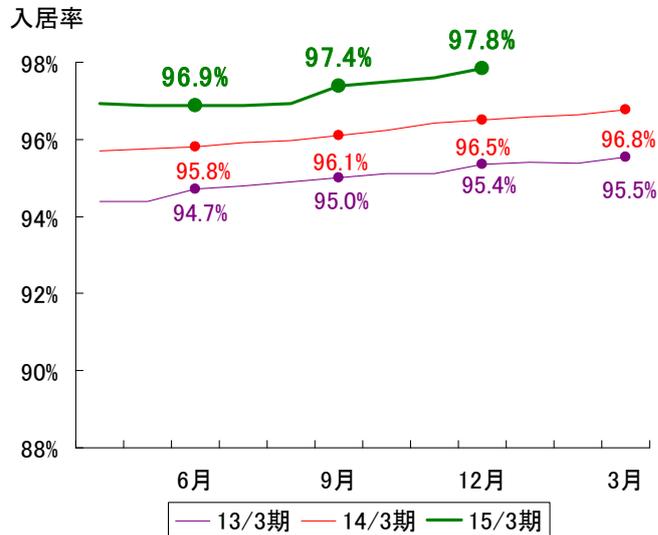
- ①SNS利用者への情報発信  
「いい部屋ネット」公式facebook・LINE等からキャンペーンなどの情報配信
- ②楽天とのタイアップ  
楽天内に当社専用のデータベースを構築  
ユーザーに合わせた情報を発信し、他社への流出を防止
- ③「いい部屋ネット」サイトリニューアル (12月~)  
スマートホンやタブレット等でも見やすいデザインへ変更



2015年3月 計画  
居住用入居率 96.9%



2015年3月 計画  
事業用入居率 97.0%



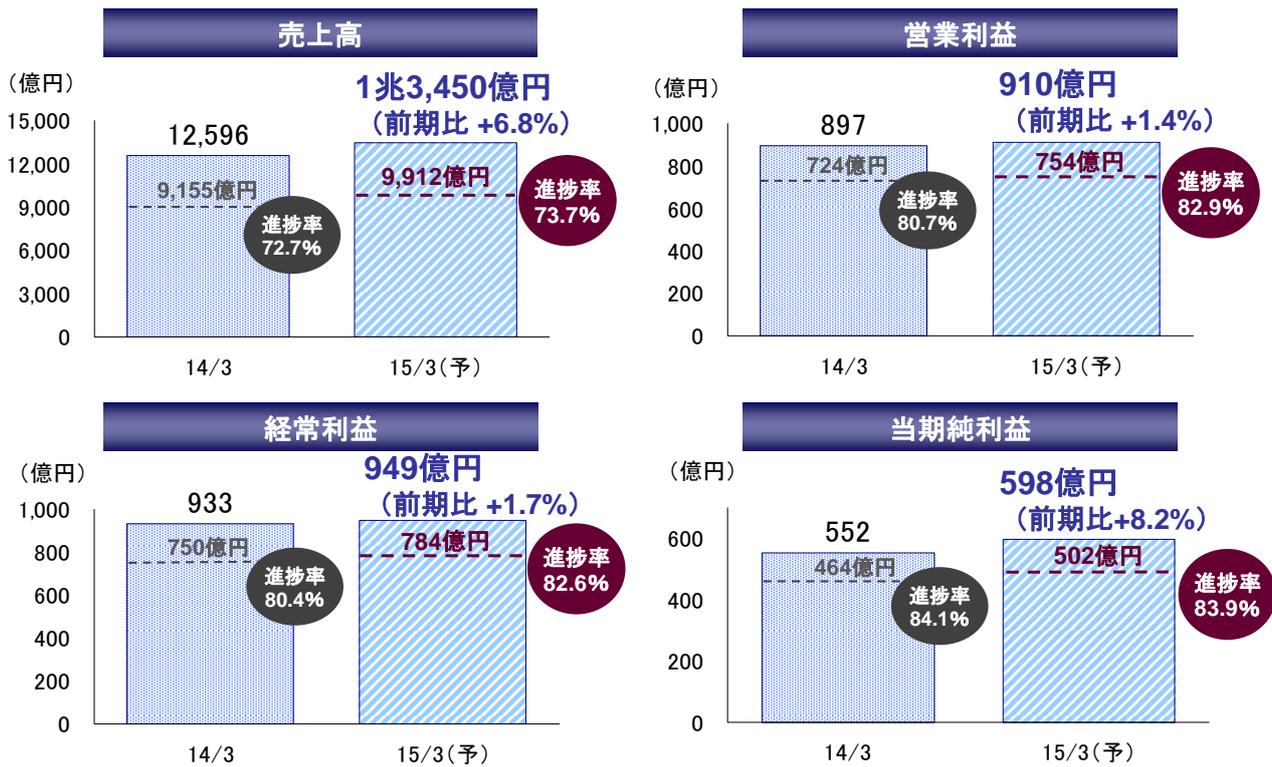
※家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

## Ⅲ. 通期 損益見通し

Financial Forecasts

連結P L

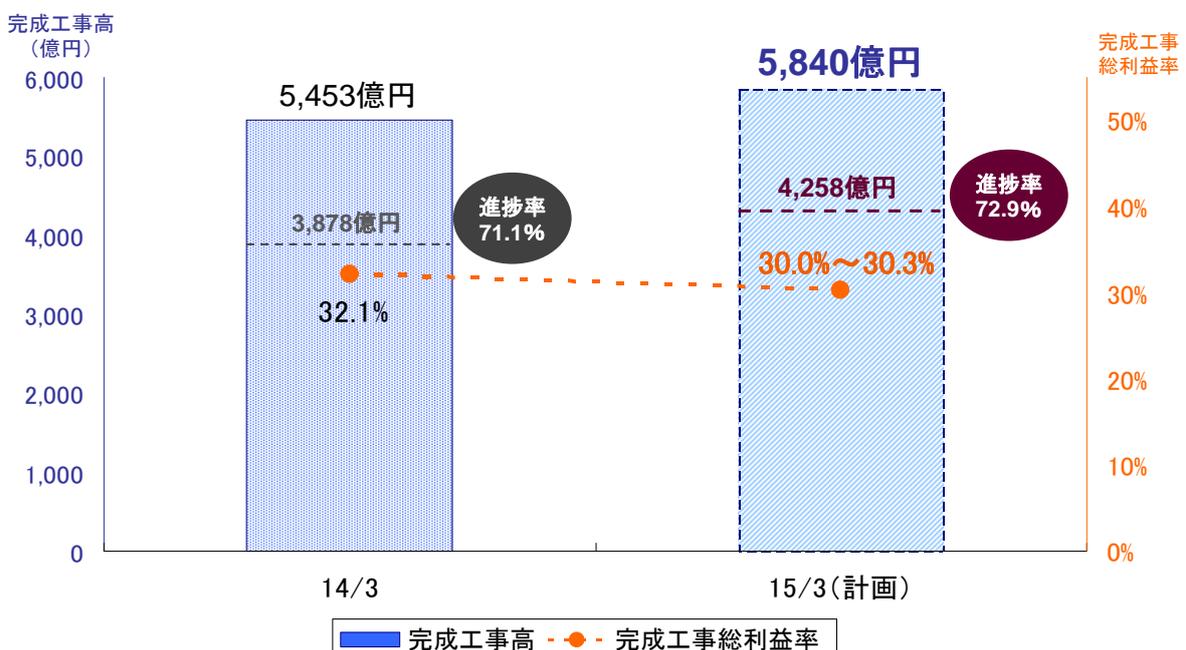
期初公表値に変更はありません



完成工事高

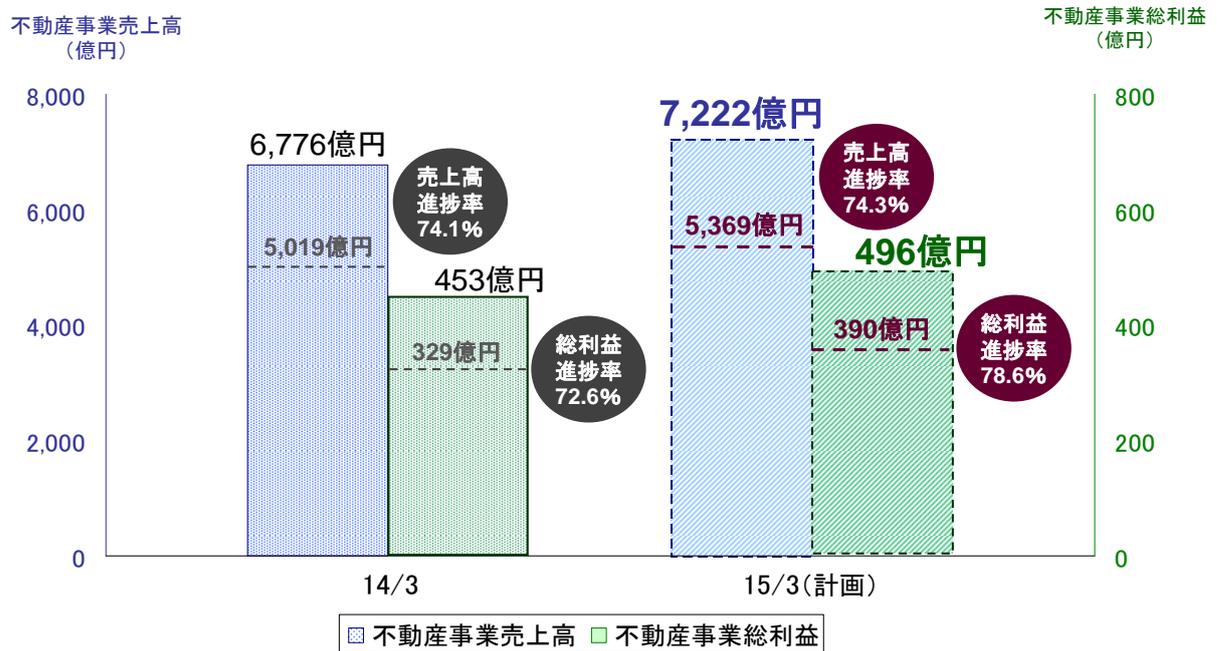
<完成工事高計画>

◇通期 5,840億円 (前期比 +7.1%)



<不動産事業売上高計画>

◇通期計画 7,222億円 (前期比 +6.6%)



## IV. トピックス

Topics

連帯保証人に係る手続きを簡素化 ⇒ 入居利便性UP

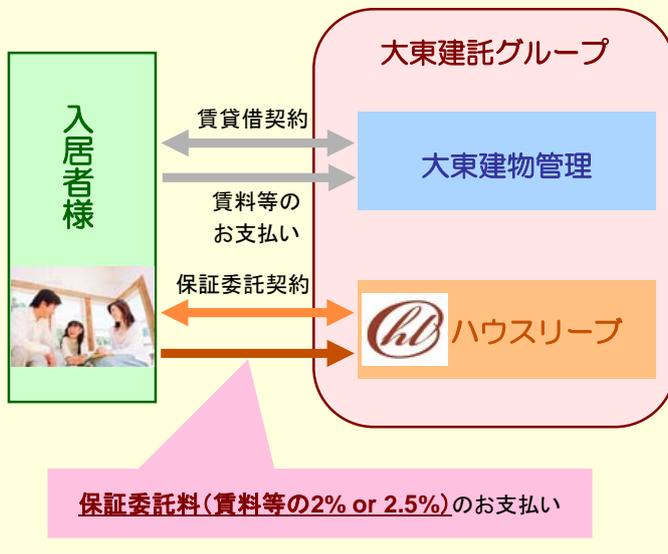
好評

新規利用率 97.4% (14/12)



※新規利用率  
= 新規利用件数 / 連帯保証人不要サービス利用可能物件斡旋件数

連帯保証人不要サービスの仕組み



独自の管理体制で低い家賃滞納率を実現

管理専門グループ会社による家賃回収 ⇒ 低い家賃滞納率を実現

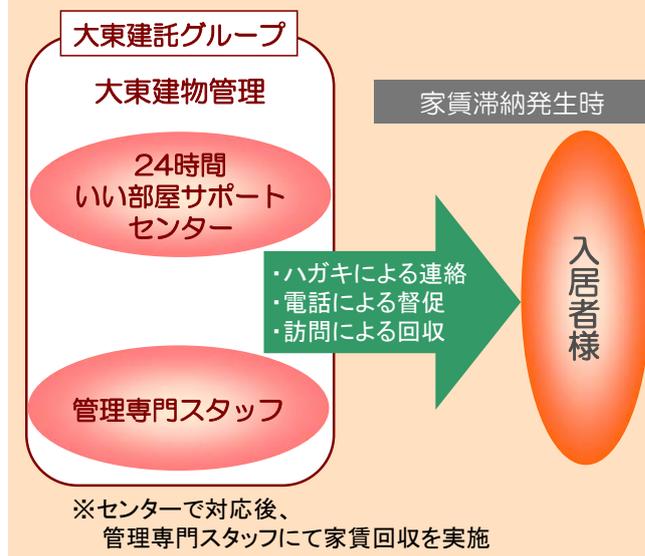
家賃滞納率 0.08% (14/12)

→ 12年に1件の発生率 (1棟8戸で換算)



※2014年4月～9月期の1ヶ月滞納率(日本賃貸住宅管理協会調べ)

管理専門スタッフによる確実な家賃回収





【保育事業】キッズパートナー 4施設オープン (2015年4月予定)



V. 資料集

Appendix

## 【主な改正点】基礎控除の減額 ⇒ 課税件数の増加

	現行 2003年度改正 (2003年1月1日以降適用)		改正後 2013年度改正 (2015年1月1日以降適用)
基礎控除	定額控除 5,000万円 法定相続人比例控除 1,000万円×法定相続人の数	改正① 基礎控除	定額控除 3,000万円 法定相続人比例控除 600万円×法定相続人の数
課税件数 (2013年)	52,572件※1(年間死亡者数の4.2%※2) ※1 国税庁「相続税の課税状況」 ※2 厚生労働省「人口動態統計」を基に算出	課税件数 (予想)	約1.5倍～2倍程度に増加
税率構造 (6段階)		改正② 税率構造 (8段階)	

## 単体の損益&lt;15/3期&gt;

(単位：百万円)

	第3四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
<b>売上高</b>	<b>439,569</b>	400,496	<b>+9.8%</b>	<b>605,800</b>
建設事業	426,050	388,121	+9.8%	584,500
不動産事業等	13,519	12,375	+9.2%	21,300
<b>売上総利益</b>	<b>124,479</b>	124,523	<b>△0.1%</b>	<b>174,200</b>
建設事業	125,518	126,222	△0.6%	175,200
不動産事業等	△1,038	△1,698	—	△1,000
<b>販管費</b>	<b>82,428</b>	79,819	<b>+3.3%</b>	<b>123,900</b>
<b>営業利益</b>	<b>42,051</b>	44,704	<b>△5.9%</b>	<b>50,300</b>
<b>経常利益</b>	<b>48,329</b>	47,374	<b>+2.0%</b>	<b>55,300</b>
<b>当期純利益</b>	<b>31,614</b>	28,925	<b>+9.3%</b>	<b>34,700</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			
	第3四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	3,808	4,088	△6.9%	5,250	3,470	3,197	+8.5%	4,606
売上総利益	3	144	△97.7%	95	133	200	△33.7%	170
販管費	75	90	△16.5%	148	53	53	+0.9%	76
営業利益	△72	54	—	△52	79	147	△46.1%	94
経常利益	△39	98	—	0	80	147	△45.6%	93
当期純利益	△42	73	—	0	51	90	△42.7%	59

## 不動産事業 売上構成 <15/3期>

(単位：百万円)

	12/12		13/12		14/12		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※ <sup>1</sup>	428,340	(91.5%)	461,856	(92.0%)	494,172	(92.0%)	+7.0%
営繕工事※ <sup>2</sup>	23,045	(4.9%)	22,928	(4.6%)	22,412	(4.2%)	△2.2%
不動産仲介	8,892	(1.9%)	9,461	(1.9%)	9,676	(1.8%)	+2.3%
賃貸事業※ <sup>3</sup>	4,523	(1.0%)	4,439	(0.9%)	4,387	(0.8%)	△1.2%
家賃保証事業	1,482	(0.3%)	1,709	(0.3%)	2,443	(0.5%)	+42.9%
電力事業	4	(0.0%)	321	(0.1%)	1,716	(0.3%)	+434.7%
サブリース※ <sup>4</sup>	781	(0.2%)	250	(0.0%)	135	(0.0%)	△45.8%
その他	889	(0.2%)	956	(0.2%)	1,955	(0.4%)	+104.3%
合計	467,960	(100.0%)	501,923	(100.0%)	536,900	(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3 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画
売上高	521,683	488,468	+6.8%	698,200	5,820	5,435	+7.1%	8,637	2,443	1,709	+42.9%	2,676
売上総利益	36,586	31,487	+16.2%	45,700	5,820	5,435	+7.1%	8,637	2,131	1,703	+25.1%	2,123
販管費	9,854	8,251	+19.4%	13,400	5,751	5,738	+0.2%	8,171	350	161	+117.3%	402
営業利益	26,732	23,236	+15.0%	31,700	68	△302	—	465	1,781	1,542	+15.5%	1,721
経常利益	27,277	23,730	+14.9%	32,300	75	△250	—	793	1,796	1,564	+14.8%	1,744
当期純利益	17,765	14,567	+22.0%	20,500	26	△179	—	469	1,046	961	+8.9%	1,097

## 主要子会社の損益(その他事業-1) <15/3期>

(単位：百万円)

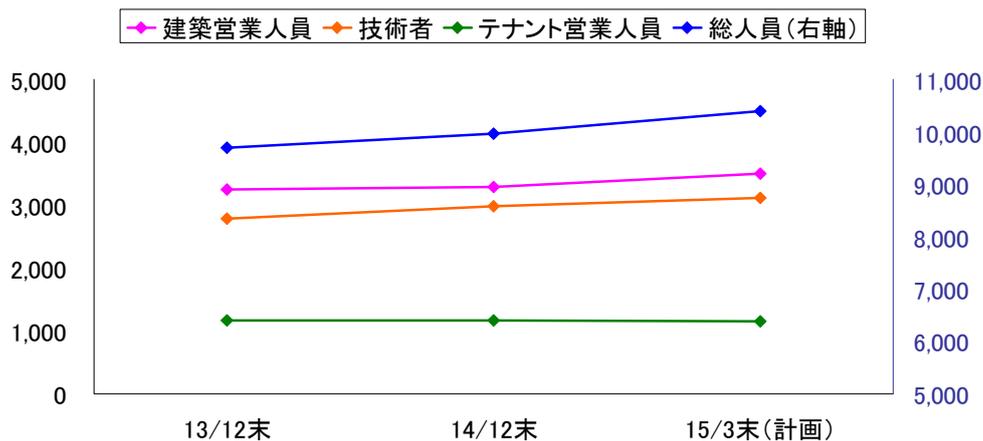
	その他事業(金融事業)							
	大東ファイナンス				D.T.C			
	第3四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第3四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画
売上高	779	734	+6.1%	881	2,472	2,423	+2.0%	3,159
売上総利益	464	439	+5.6%	505	1,034	1,026	+0.8%	1,284
販管費	90	99	△9.1%	155	9	9	+4.6%	13
営業利益	374	340	+9.9%	350	1,024	1,016	+0.8%	1,271
経常利益	375	340	+10.3%	350	1,031	1,010	+2.1%	1,277
当期純利益	236	206	+14.5%	220	1,031	1,010	+2.1%	1,277

## 主要子会社の損益(その他事業-2) <15/3期>

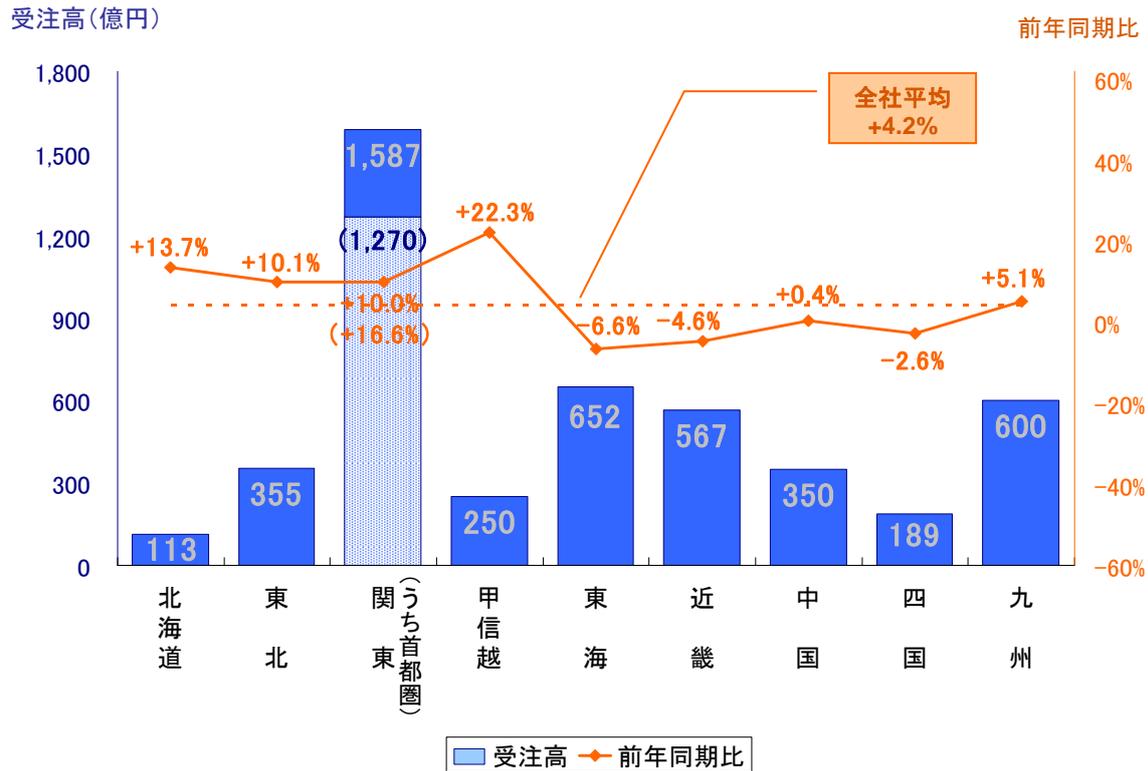
(単位：百万円)

	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3 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画
売上高	7,053	6,662	+5.9%	9,289	17,198	15,600	+10.2%	25,334	2,210	1,862	+18.7%	2,773
売上総利益	1,111	1,011	+9.9%	1,241	5,363	4,043	+32.6%	7,869	1,201	1,000	+20.0%	1,511
販管費	554	441	+25.6%	691	3,465	3,057	+13.3%	4,758	779	659	+18.1%	1,002
営業利益	557	569	△2.2%	550	1,897	986	+92.4%	3,110	421	340	+23.8%	509
経常利益	563	568	△1.0%	550	1,927	1,006	+91.5%	3,150	421	△68	-	470
当期純利益	330	331	△0.2%	346	1,230	625	+96.6%	1,981	421	△70	-	470

## 職種別社員数の推移(単体)

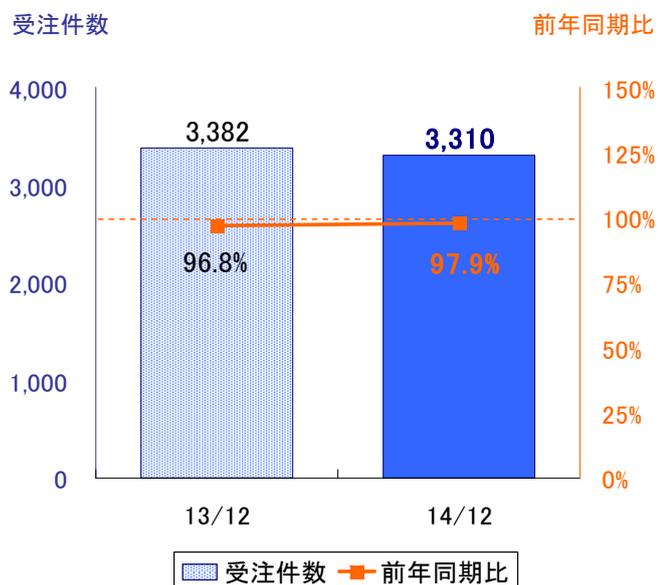


	13/12末	14/12末	(増減)	15/3末計画
総人員	9,694	9,965	+271	10,400
建築営業人員	3,250	3,295	+45	3,500
技術者	2,783	2,979	+196	3,120
テナント営業人員	1,163	1,171	+8	1,160



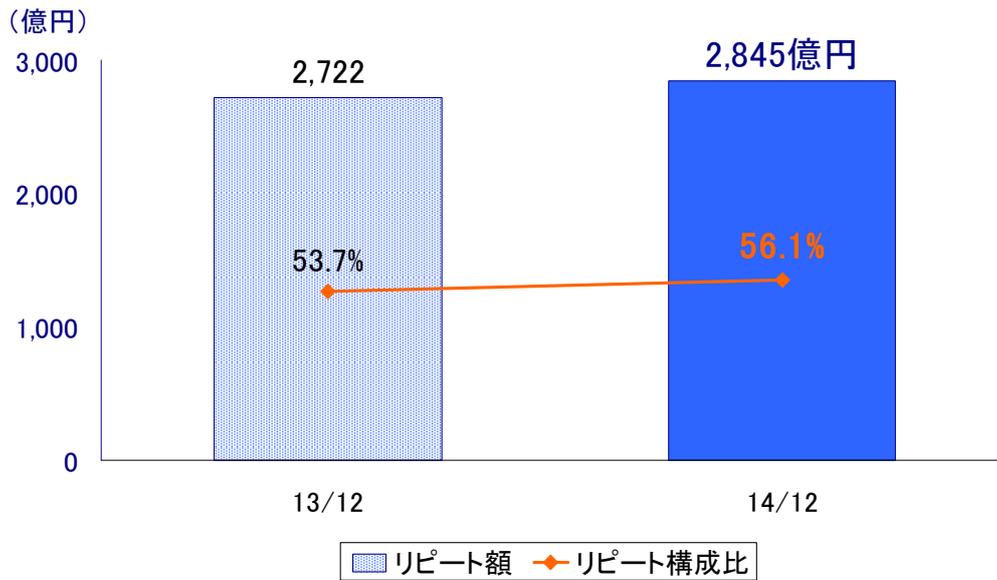
受注件数・ルート推移(前期比較)

リピート・紹介受注件数



新規顧客受注件数





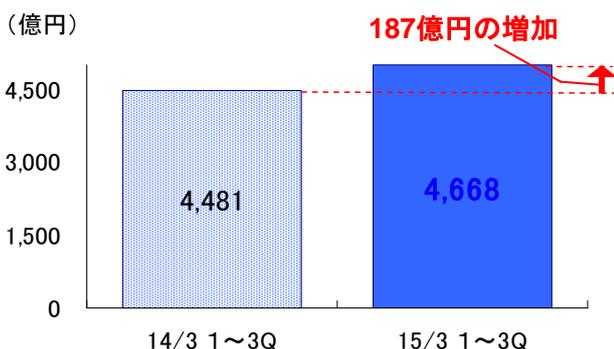
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

前年同期との比較(受注高)

第3四半期累計期間(4-12月)の比較

187億円の増加

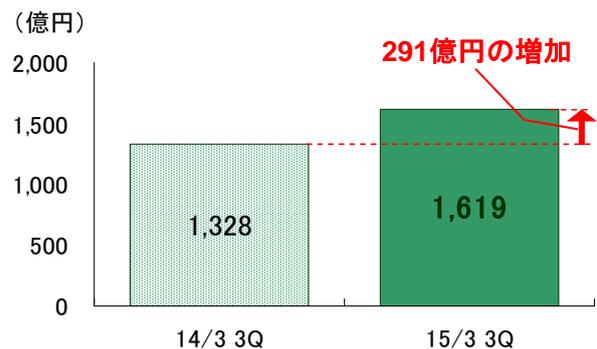
- ① 件数による影響  $\Delta 383$ 億円  
(6,372件  $\rightarrow$  5,895件)
- ② キャンセルによる影響  $+167$ 億円  
( $\Delta 1,088$ 億円  $\rightarrow$   $\Delta 921$ 億円)
- ③ 単価による影響  $+410$ 億円  
(8,037万円/件  $\rightarrow$  8,733万円/件)
- ④ 営繕契約等による影響  $\Delta 7$ 億円  
(449億円  $\rightarrow$  441億円)



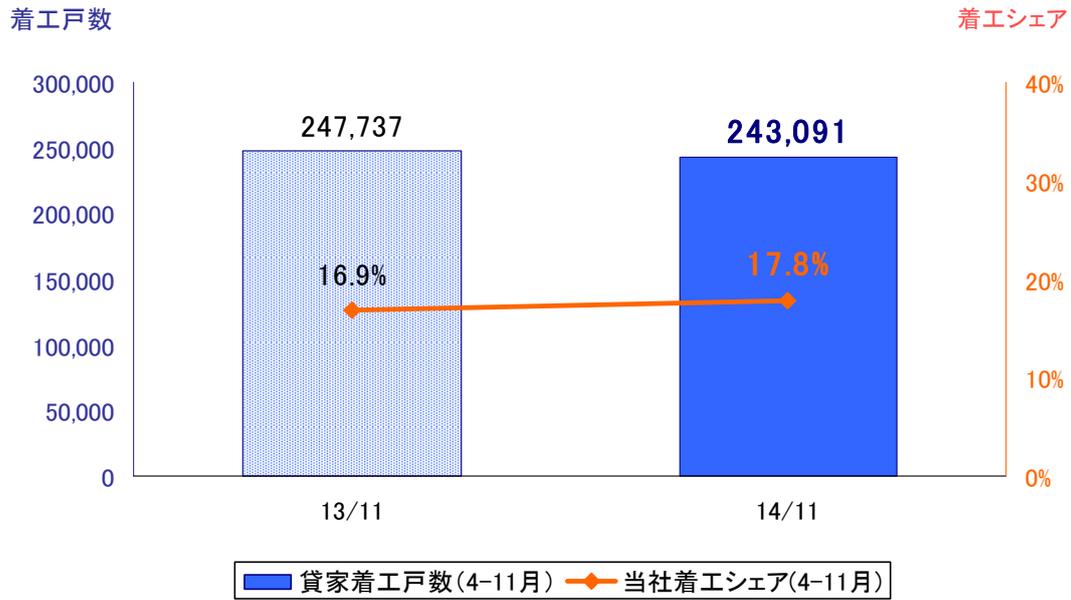
第3四半期(10-12月)の比較

291億円の増加

- ① 件数による影響  $+51$ 億円  
(1,869件  $\rightarrow$  1,933件)
- ② キャンセルによる影響  $\Delta 1$ 億円  
( $\Delta 310$ 億円  $\rightarrow$   $\Delta 311$ 億円)
- ③ 単価による影響  $+206$ 億円  
(8,021万円/件  $\rightarrow$  9,086万円/件)
- ④ 営繕契約等による影響  $+35$ 億円  
(140億円  $\rightarrow$  175億円)

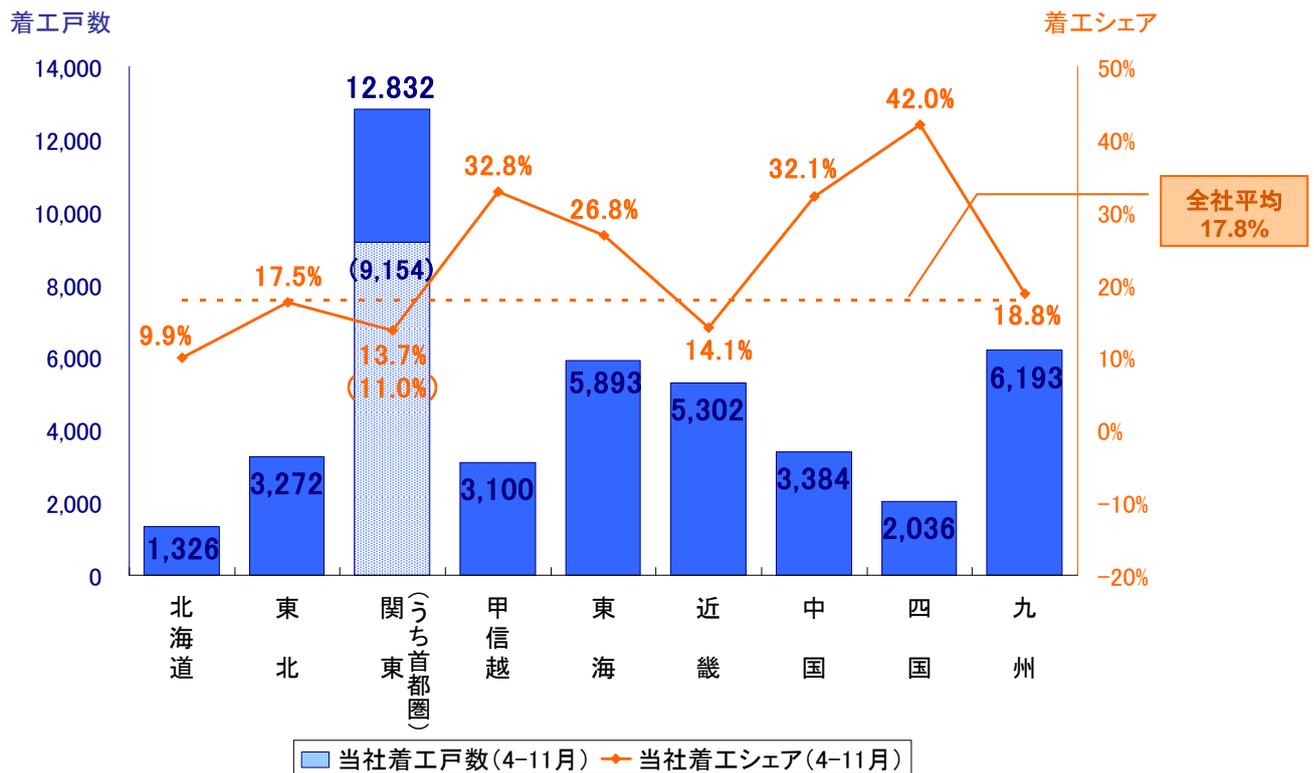


## 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

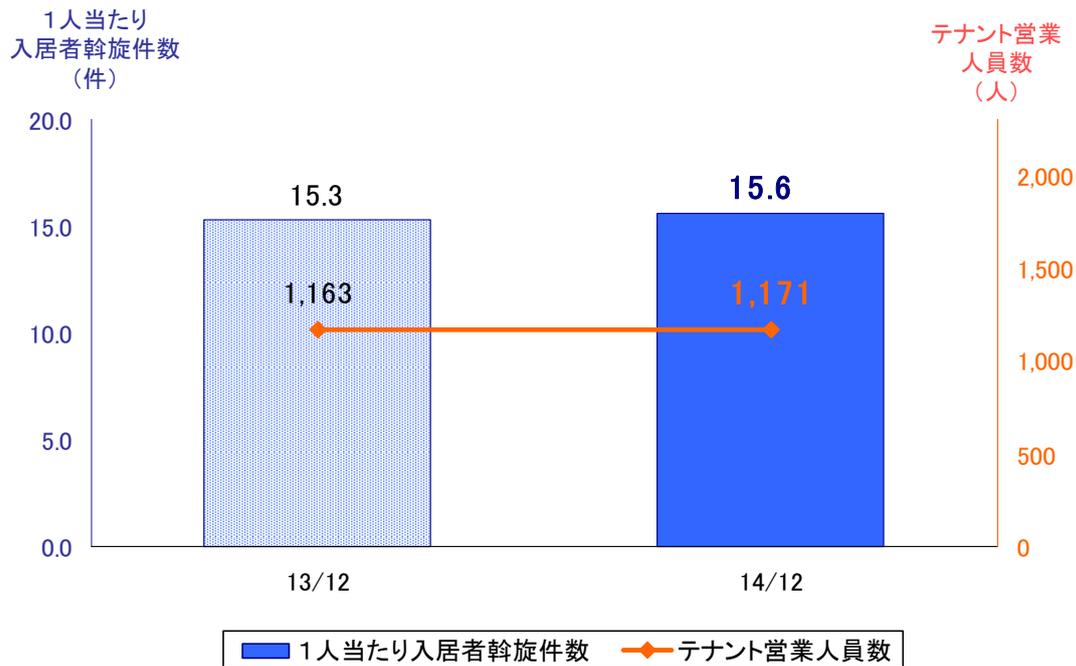


(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア

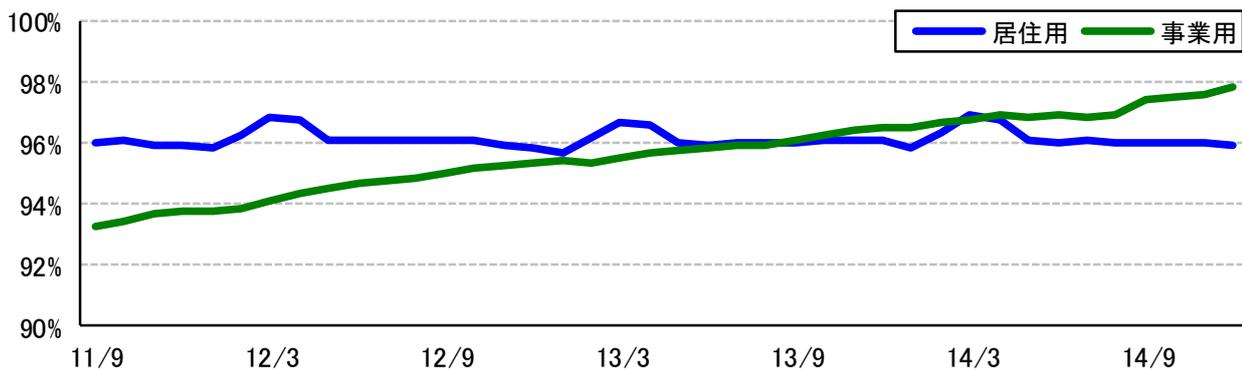


## 1人当たり入居者斡旋件数の推移



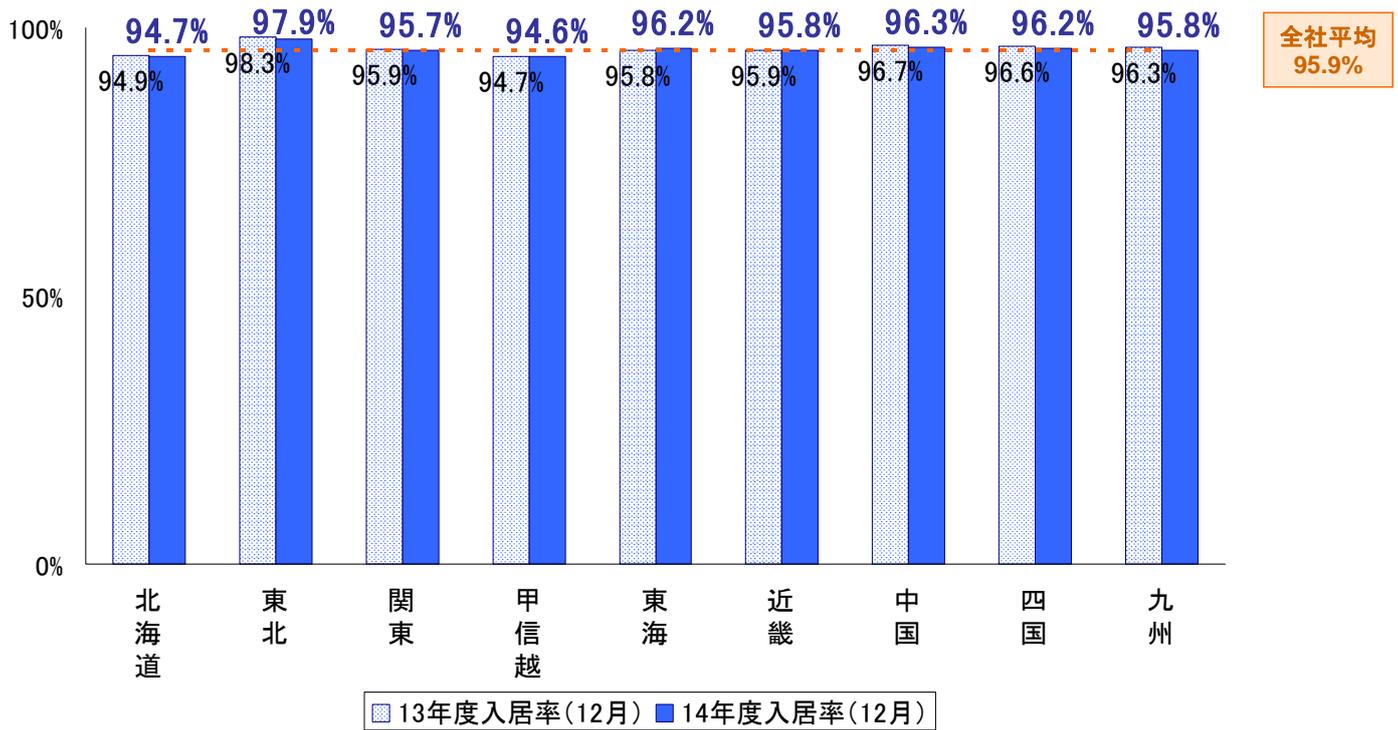
## 入居率(家賃ベース)の推移

### 家賃ベース入居率

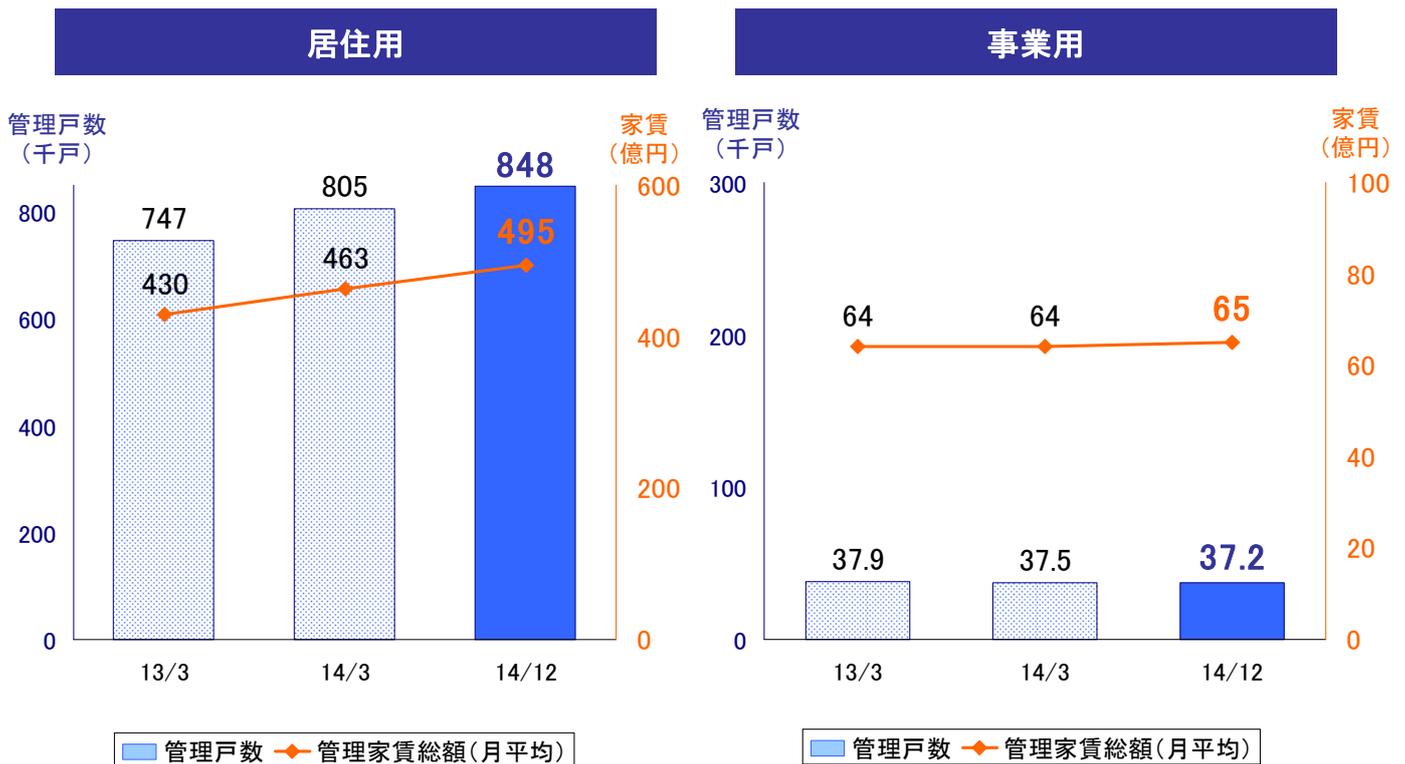


家賃ベース入居率	10/12	11/12	12/12	13/12	14/12	前年同月比
居住用(%)	94.8%	95.9%	95.8%	96.1%	95.9%	△0.2p
事業用(%)	91.6%	93.8%	95.4%	96.5%	97.8%	+1.3p

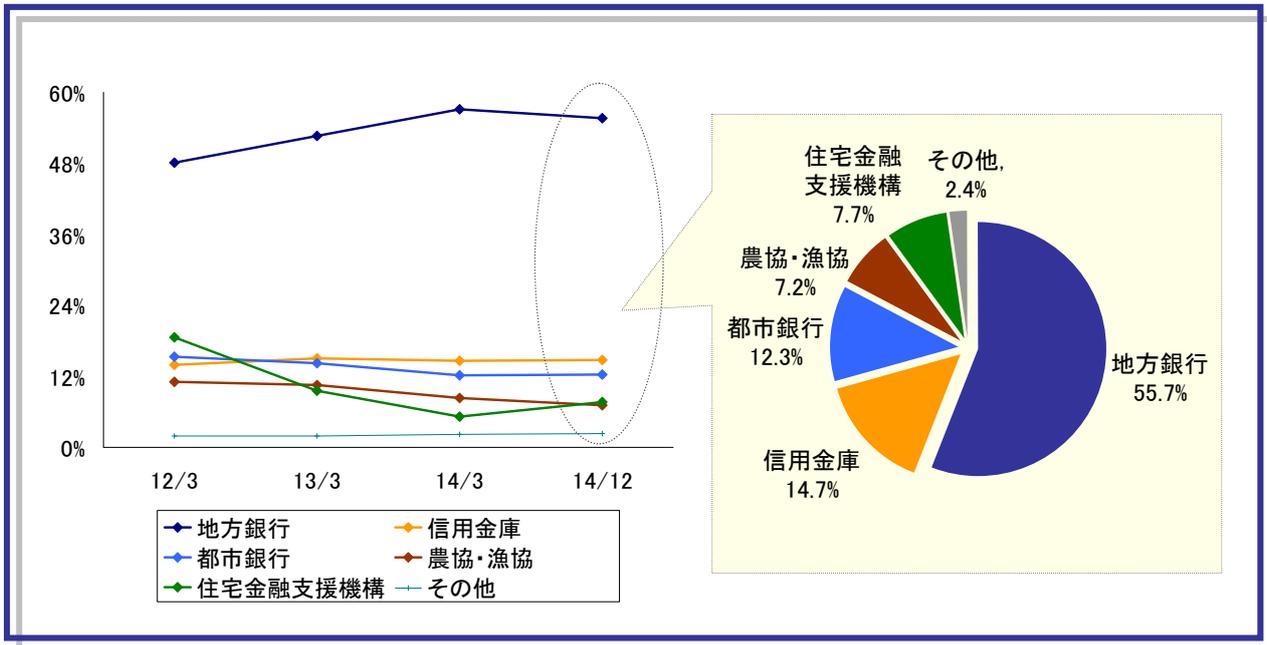
## 地域別の家賃ベース入居率(居住用:12月)



## 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）



## 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。