



# 決算説明会

— 2014年3月期 第2四半期累計期間 —

2Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2014

## 目次

I. 2014年第2四半期累計期間の実績	3
II. 受注の状況と下期強化策	11
III. 入居率の状況と下期強化策	18
IV. 通期 損益見通し	25
V. トピックス	31
VI. 資料集	36

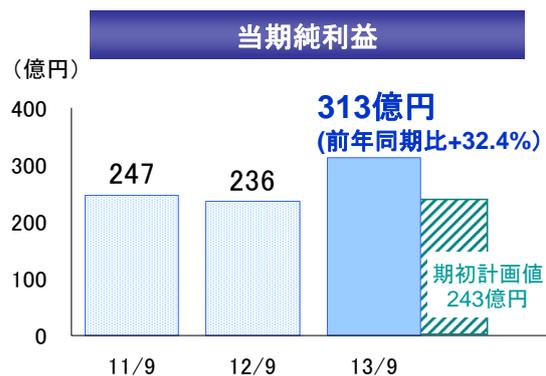
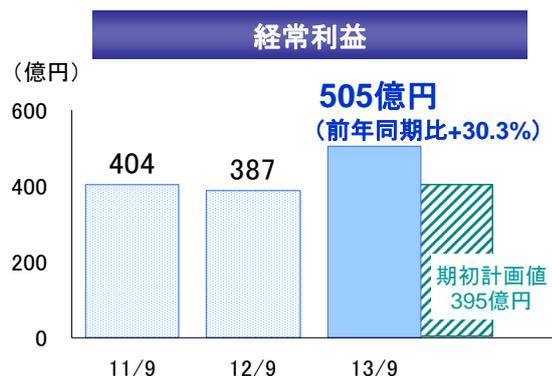
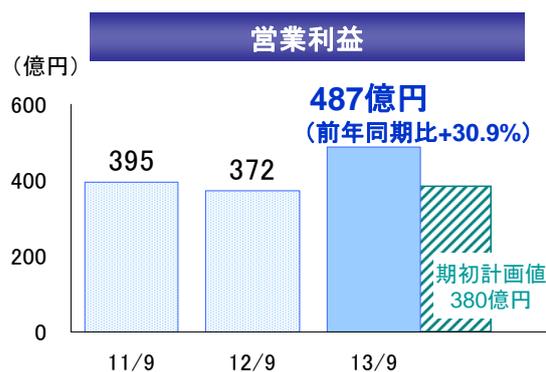
# I . 2014年第2四半期累計期間の実績

## 2Q Financial Results

損益  
連結PL

損益の状況①

### 売上高・各段階利益とも過去最高を更新



損益  
連結PL

損益の状況②—増収増益要因<対期初計画値>

● 期初計画を上回った理由  
(営業利益 +107億円)

内 訳	主な理由
完成工事総利益 〈約 63億円〉	・下期予定前倒しによる完成工事高の増加 +70億円 (・完成工事総利益率の低下 $\Delta$ 7億円)
不動産事業総利益 〈約 20億円〉	・「敷金ゼロ&定額クリーニング」導入効果 +15億円 ・入居者斡旋 販促費予算未消化 +2億円 ・ハウコム利益改善 +1億円
その他事業総利益 〈約 2億円〉	・ケアパートナー利益増加 +1.5億円 ・大東ファイナンス利益増加 +0.4億円
販管費 〈約 22億円〉	・建築営業の要員計画未達 +8億円 ・「広告宣伝・販促費」抑制(予算未消化) +8億円

損益  
建設セグメント

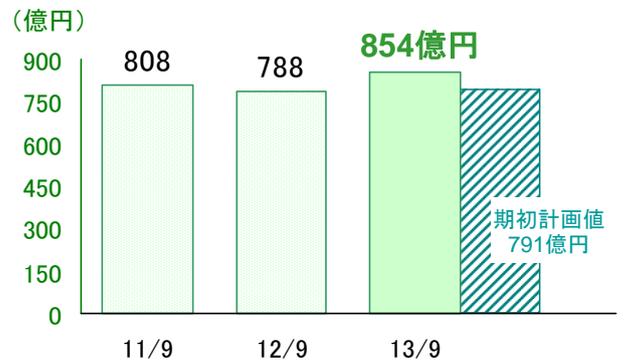
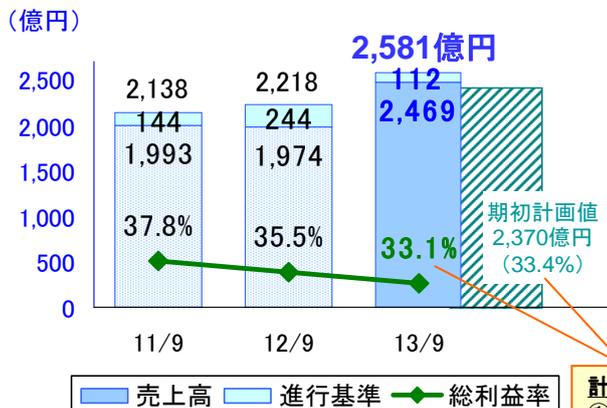
セグメント別損益(建設事業)

(単位：億円)

	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
完成工事高	2,218	2,581	(+16.4%)
売上総利益	788	854	(+8.3%)
総利益率	35.5%	33.1%	[ $\Delta$ 2.4p]

前期差異  $\Delta$ 2.4p 内訳  
① 労務費  $\Delta$ 1.8p  
② 資材費 (円安)  $\Delta$ 0.2p  
③ 前期の為替差益の影響  $\Delta$ 0.4p

[ ] : 前年同期との差



計画差異  $\Delta$ 0.3p 内訳  
① 労務費  $\Delta$ 0.4p  
② 資材費 (円安) +0.1p  
③ 前期の為替差益の影響  $\pm$ 0.0p

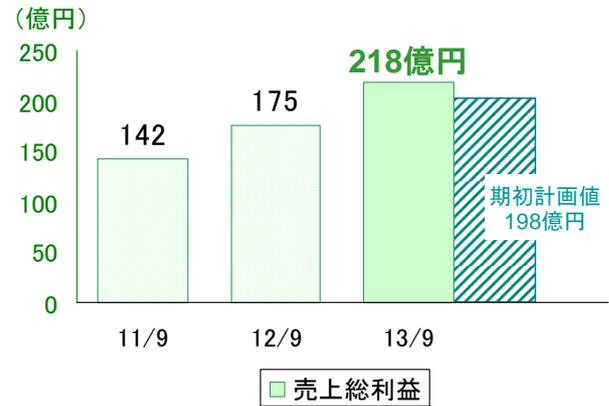
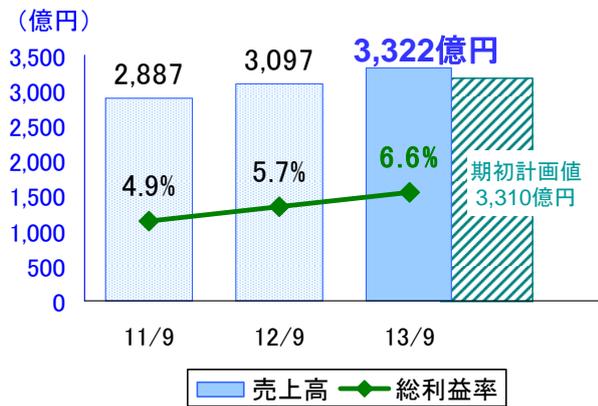
損益  
不動産セグメント

セグメント別損益(不動産事業)

(単位：億円)

	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
売上高	3,097	3,322	(+7.2%)
売上総利益	175	218	(+24.0%)
総利益率	5.7%	6.6%	[+0.9p]

[ ]: 前年同期との差



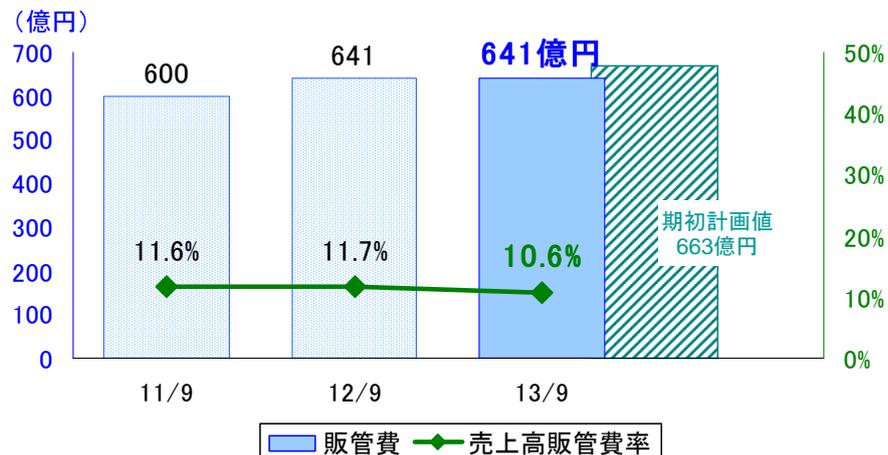
損益  
販管費

販管費の推移

(単位：億円)

	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
販管費	641	641	(Δ0.0%)
売上高販管费率	11.7%	10.6%	[Δ1.1p]

[ ]: 前年同期との差



2013年9月末

2013年3月末

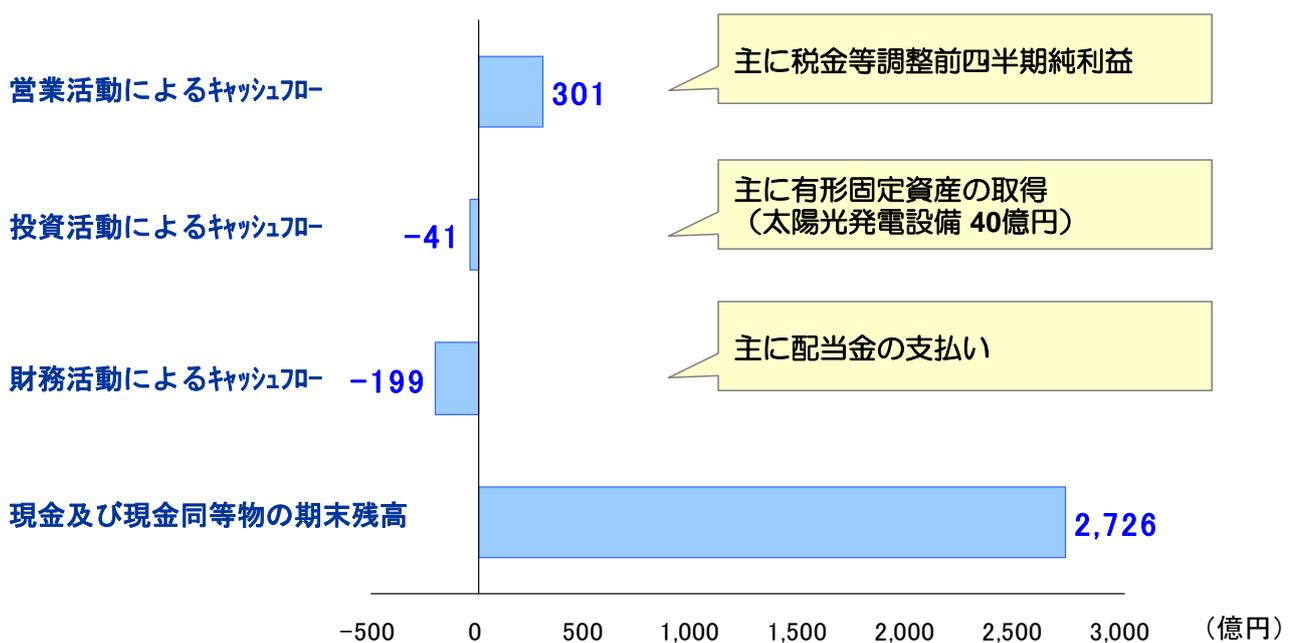
(単位：億円)

流動資産	4,478 (+121)	流動負債	2,144 (+12)	流動資産	4,357	流動負債	2,131
		固定負債	2,108 (△71)			固定負債	2,179
固定資産	1,883 (+63)	負債合計	4,253 (△58)	固定資産	1,819	負債合計	4,311
		純資産	2,109 (+243)			純資産	1,865
資産合計	6,362 (+184)	負債純資産合計	6,362	資産合計	6,177	負債純資産合計	6,177

1株当たり純資産	2,695.54円
自己資本比率	33.8%
自己資本利益率 (ROE)	15.4%

1株当たり純資産	2,400.55円
自己資本比率	31.0%
自己資本利益率 (ROE)	29.6%

(2012年9月末 自己資本利益率 14.3%)



## Ⅱ. 受注の状況と下期強化策

Orders received & Countermeasures for 2nd half

受注

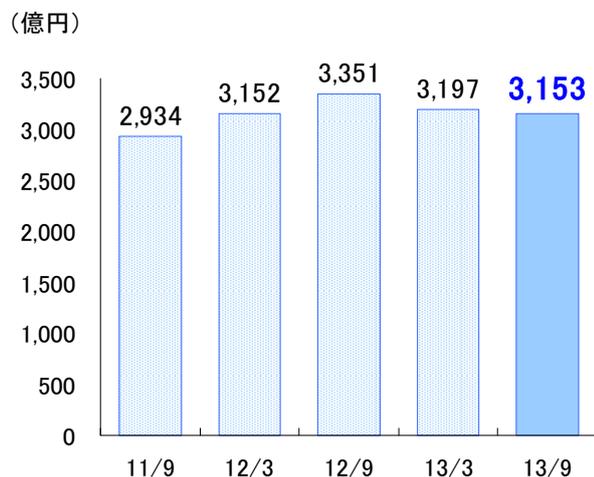
受注工事高  
受注残高

受注高と受注工事残高の推移(半期比較)

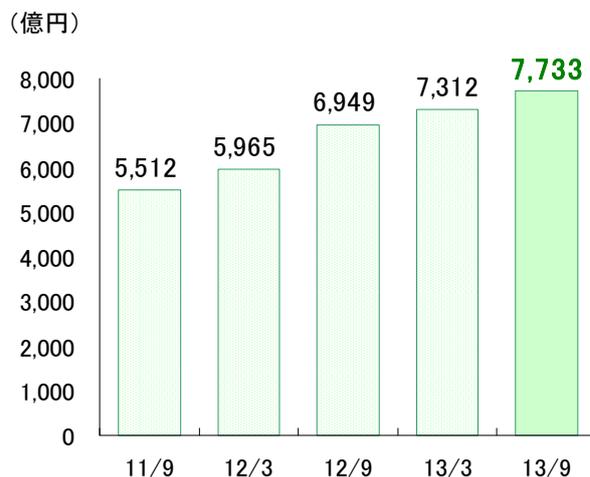
◇受注高 3,153億円 (前年同期比  $\Delta$ 6.0%)

◇受注工事残高 7,733億円 (前年同期末比 +11.3%)  
(前期末比 +5.8%)

受注高

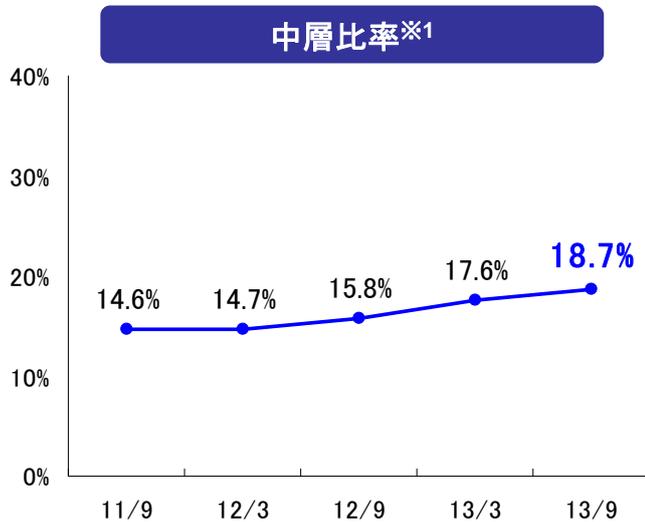


受注工事残高

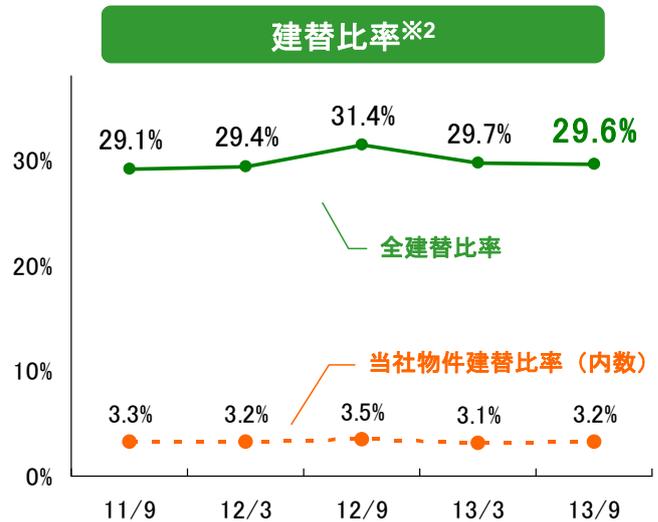


指標①

◇中層比率 **18.7%** (前年同期比+2.9p)  
 ◇建替比率 **29.6%** (前年同期比△1.8p)



※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数



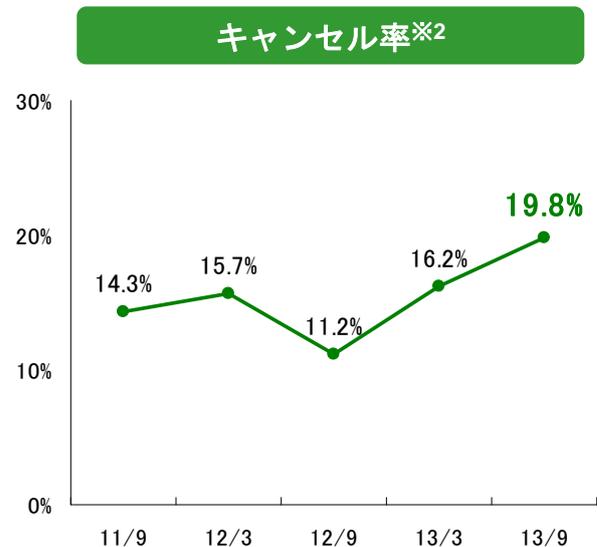
※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数  
 当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

指標②

◇受注単価 **8,044万円** (前年同期比 +461万円)  
 ◇キャンセル率 **19.8%** (前年同期比 +8.6p)



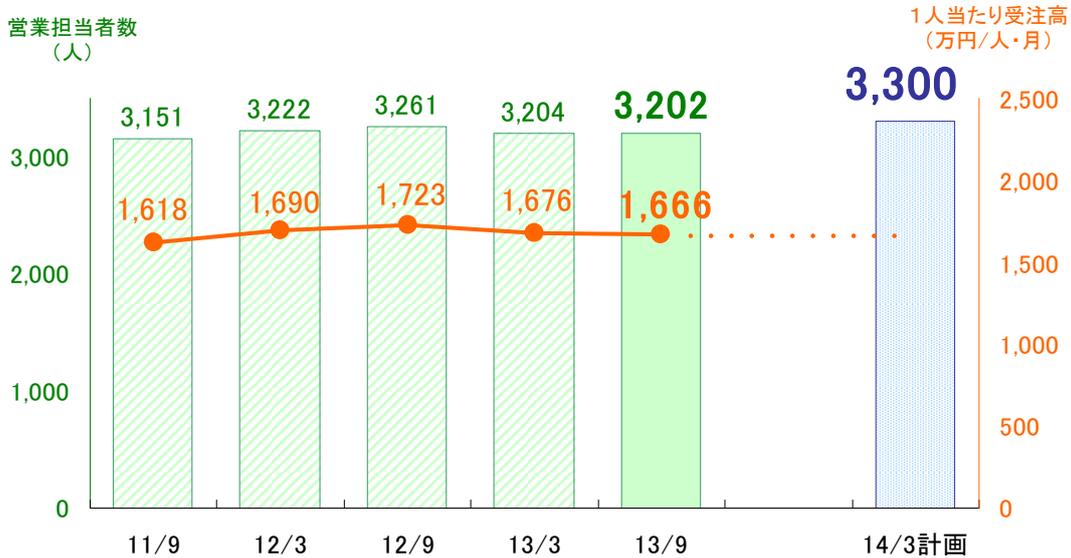
※1 受注単価=新規受注金額/受注件数



※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

下期強化策①

1. 要員増強&育成強化 3月末計画 3,300人(9月末比 +98人)



下期強化策②

2. 資産活用・資産承継を切り口とした営業 継続注力

- 税務セミナー、資産対策診断、ライフプラン診断
  - 専門家(税理士、弁護士、司法書士等)との連携
  - アプローチ手法の多様化(シリーズセミナー、本社ご案内会、合同現場見学会等)
- ・・・etc



●現場見学会

●シリーズセミナー

### 3. 首都圏向けセールス強化

#### ●提案力強化

- 設計事務所との連携  
(13/3 18社 ▶ 13/9 33社 ▶ 14/3計画 40社)
- 建物模型・ジオラマ使用したプレゼンテーション
- オーナー宅仕様のモデルルーム  
足立・川崎東+下期3支店設置(表参道・江戸川・杉並)



●建物模型



●オーナー宅仕様  
モデルルーム

#### ●オーナールーム付き新商品 販売開始(13年10月～)



2×4工法 木造3階建て



●オーナールーム



## Ⅲ. 入居率の状況と下期強化策

Occupancy rate & Countermeasures for 2<sup>nd</sup> half

◇入居者斡旋件数 110,516件（前年同期比 111.0%）

居住用

事業用



◇1人当たり入居者斡旋件数 15.8件/人・月（前年同期比 +2.0件）



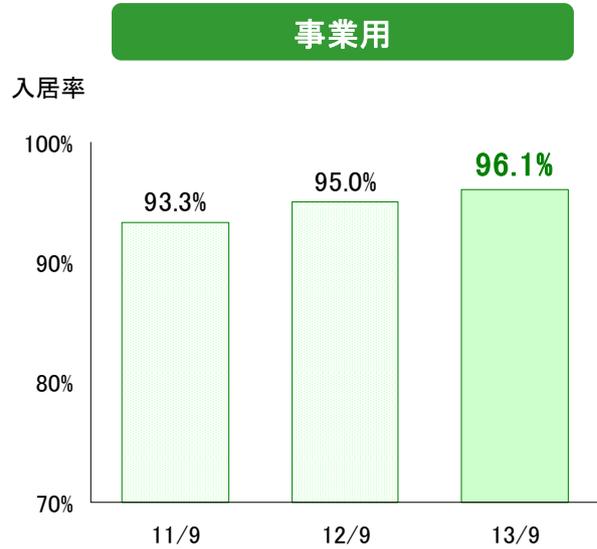
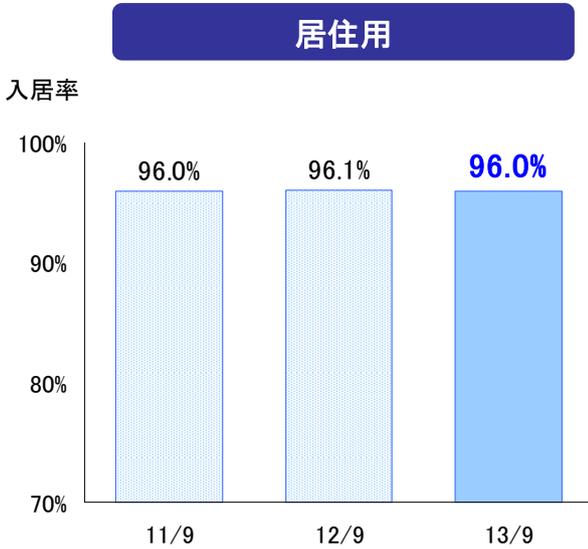
総合営業から専門営業へ

テナント営業“専門”体制 奏功

	11/9	12/9	13/9
テナント営業人員	1,165人	1,194人	1,160人
①自社問合わせ専門営業	—	—	388人
②不動産業者専門営業	—	—	233人
①&②総合営業	1,165人	1,194人	539人

居住用 96.0% (前年同月比 Δ0.1p)

事業用 96.1% (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)

### 1. 専門営業体制の拡充 (自社営業強化+パートナーシップ店連携)

- 専門営業担当 3月末計画 **672人** (9月末比 +51人)  
 < 自社専門 362人 + 業者専門 310人 >

### 2. 他社「お部屋探しサイト」連携強化

- ◆ 連携サイト ◆  
 『アパマンショップ』 『SUUMO』 『DOOR賃貸』 『HOME'S』 『at home』  
 『CHINTAI』 『ピタットハウス』

### 3. いい部屋ステーション 展開促進

- 出店 **141店舗** (9月末 +46店)
- 店頭でお部屋探し「ガラスタッチ」導入



● 仲介店舗 設置「ガラスタッチ」

1. 「敷金ゼロ&定額クリーニング」 (13年4月～)



- 入居初期費用を抑えるプラン **好評**

※14/3 上期 全契約の60%が同プラン利用

定額クリーニング	タイプ別料金
シングルタイプ	: 31,500円(税込)
カップルタイプ	: 42,000円(税込)
ファミリータイプ	: 52,500円(税込)

2. 初期費用クレジットカード決済 (13年10月～)



- パソコン・スマホ・タブレット・携帯電話で入居時にかかる初期費用をお支払い

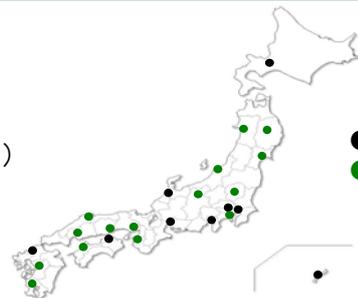


●クレジットカード「決済画面」

リバップ暮らしサービス (12年7月～)



- 展開地域 **24エリア**へ (9月末 +15エリア)



- 現在展開中のエリア
- 下期展開予定のエリア

- スマートホン対応可能に(13年10月～)



お店や特典を調べる

- お店情報
  - ・レストラン
  - ・クリーニング
  - ・美容室
  - ・趣味(語学教室・スポーツ等)
- お部屋サービス情報
  - ・家事代行
  - ・宅配サービス
- 行政・医療機関情報 . . . etc



## IV. 通期 損益見通し

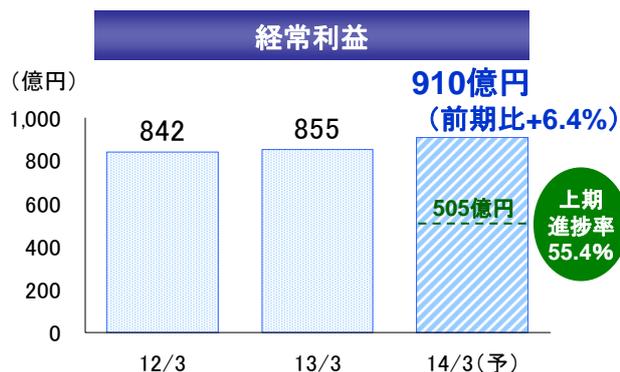
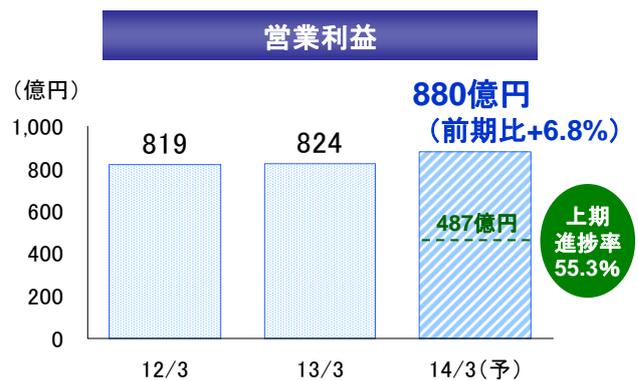
Financial Forecasts

通期見通し

損益見通し

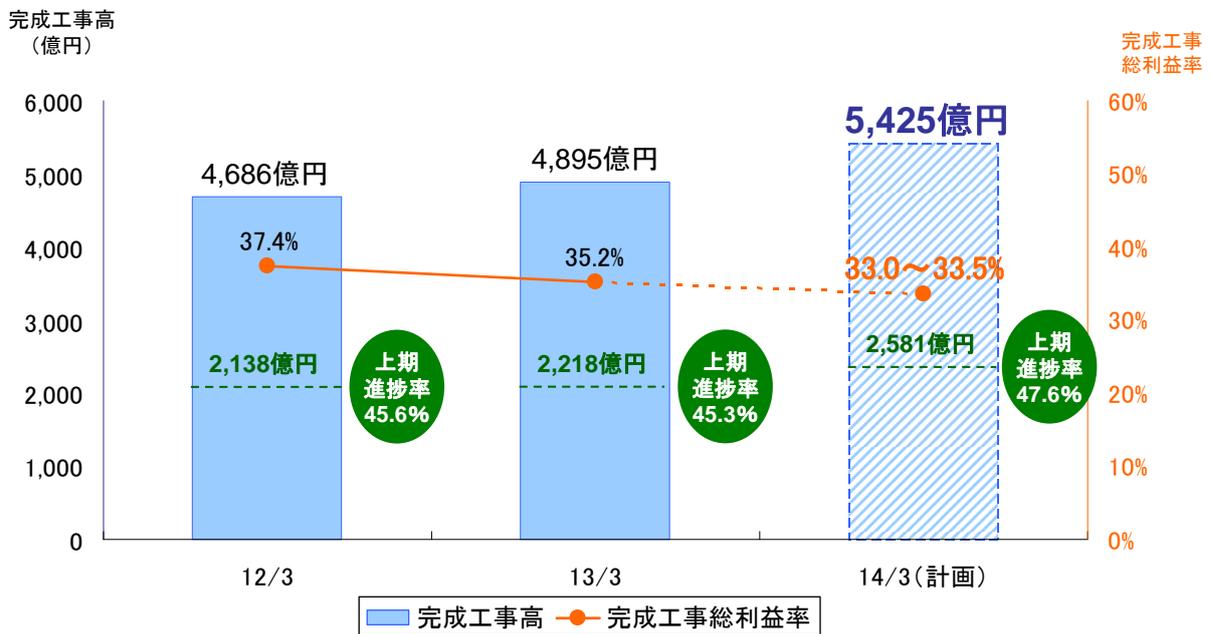
連結P L

期初公表値に変更はありません



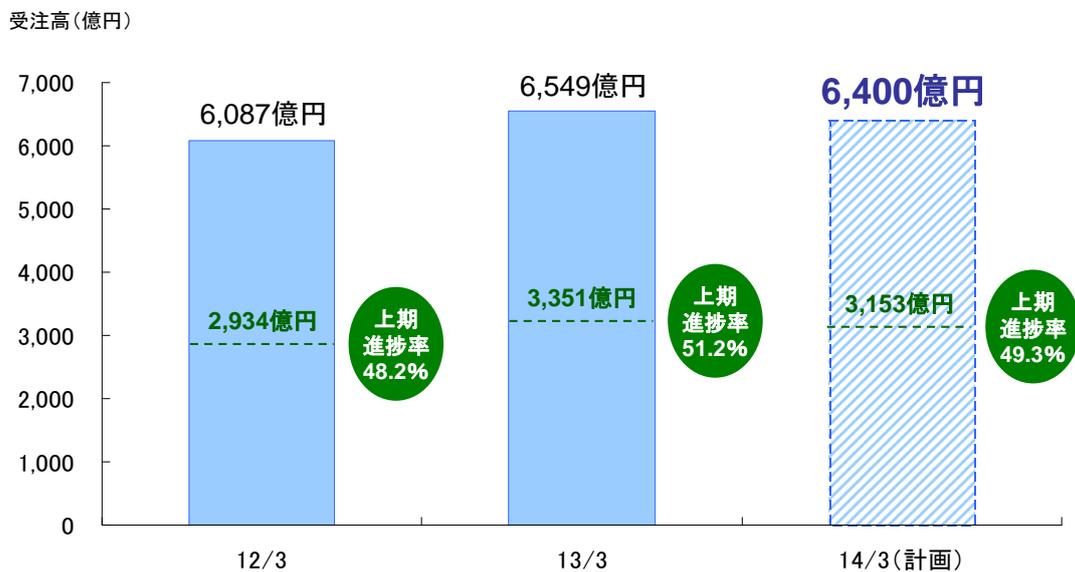
<完成工事高計画>

◇通期計画 5,425億円 (前期比 +10.8%)



<受注高計画>

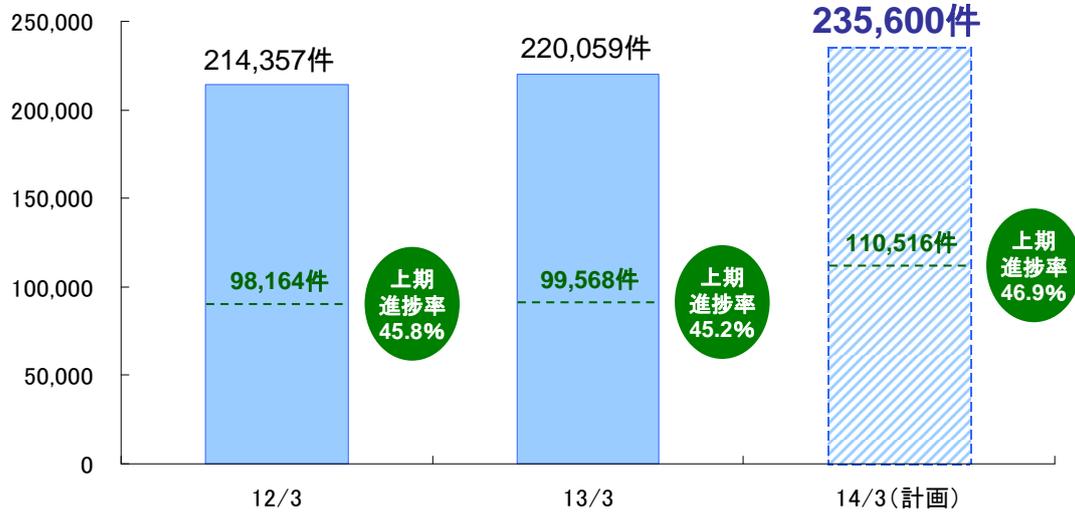
◇通期計画 (6,700億円) ▶ 6,400億円 (前期比 △2.3%)



<入居者斡旋計画>

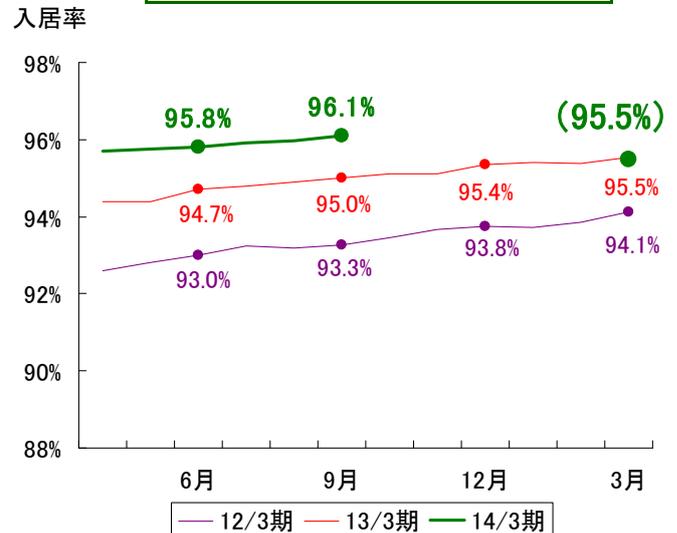
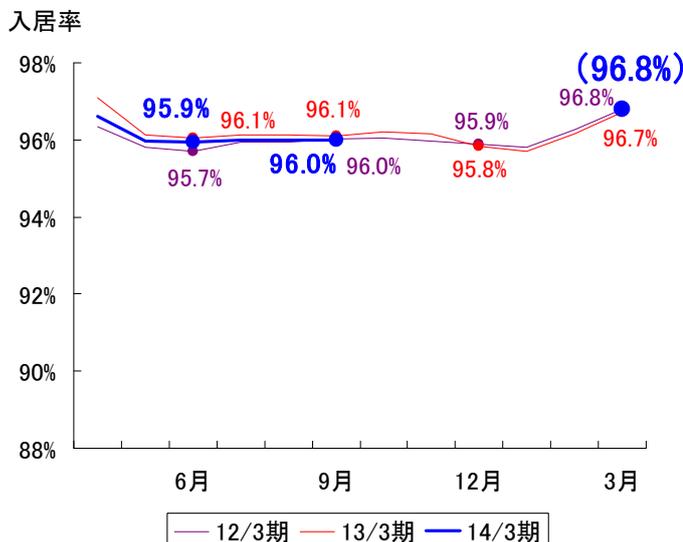
◇通期計画 235,600件 (前期比 +7.1%)

入居者斡旋件数



2014年3月 計画  
居住用入居率 96.8%

2014年3月 計画  
事業用入居率 95.5%



※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)

## V. トピックス

Topics

### トピックス① 太陽光発電

#### 太陽光発電の取り組み状況【賃貸住宅における創エネ&エコ活動】

太陽光発電設備 設置完了棟数 836棟  
発電量 約10.2メガワット

(一般家庭の年間電気使用量 約3,000世帯相当)

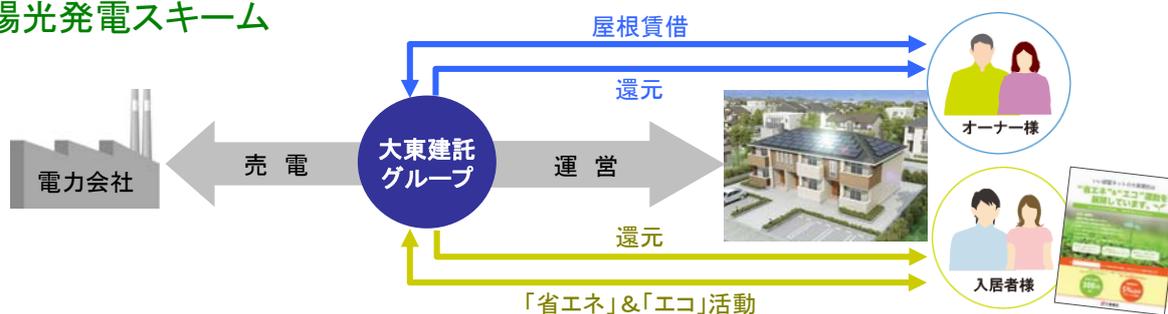
●14年3月末計画 設置棟数 3,120棟  
発電量 約40メガワット

●契約状況 (12年8月～13年9月) 新築物件 1,366件  
既存物件 1,869件



●太陽光発電設置 第1号物件

#### 太陽光発電スキーム



## 経済産業省 大臣官房商務流通保安審議官表彰 「保安優良液化石油ガス販売事業者」受賞



●表彰式(10/24)



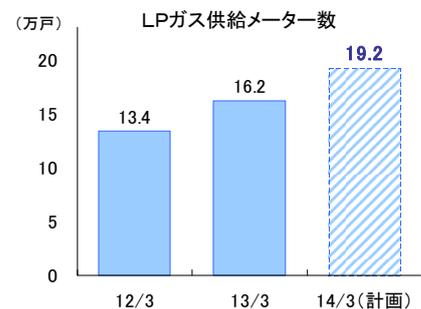
●表彰状



### 株式会社ガスパル



- 主な事業  
大東建託の建設物件にLPガスを供給
- 14/3 損益計画  
売上高 239億円(前期比+12.1%)  
営業利益 26億円(前期比+27.2%)



DAITO TRUST  
CONSTRUCTION CO., LTD.

33

## 「賃貸住宅にできることを、もっと。」を考える機会として

### 第2回大東建託・賃貸住宅設計コンペ開催(公開審査 14年2月1日)

テーマ 新たな「賃貸住宅」を考える —賃貸で住まう集合住宅を刷新せよ!—



- 審査委員  
審査委員長 小泉 雅生(建築家 首都大学東京教授)  
審査委員 五十嵐 淳(建築家 五十嵐淳建築設計代表)  
鍋島 千恵(建築家 TNA共同主宰)  
小林 克満(当社取締役常務執行役員)

- 賞金総額  
1,000万円(賃貸住宅として優れた作品は当社で具現化を検討)

- 詳しくは「株式会社新建築社公式サイト」をご覧ください。  
<http://www.japan-archite.co.jp/kentaku>

### 第1回大東建託・賃貸住宅設計コンペ(13年2月)



●最優秀作品「9+1 連なるやね」



●最優秀賞の表彰

- テーマ:「風景を作る賃貸住宅」
- 応募総数:483点



DAITO TRUST  
CONSTRUCTION CO., LTD.

34

## 【復興支援】当社が建設に協力した「女川向学館」の寄宿舍が完成(8月)

## ●女川向学館(運営:NPO法人カタリバ)

仮設住宅で暮らす子供たちに、落ち着いて学習できる“学びの場”を提供する無料の放課後学校。

## ●完成物件概要

特注平屋寄宿舍・・・個室6室、ダイニングキッチン、バスルーム、シャワールーム完備



●完成した寄宿舍



●寄宿舍前での子供たちと先生



## 「大東建託グループあしなが基金」

被災地の子供たちへ継続的な支援を実施。

- ・募金総額(寄付総額) 1.5億円<2013年9月まで>
- ・寄付金は、「あしなが育英会」を通じ、震災遺児のケアを目的とした施設の建設資金や運営費として活用されています。

## VI. 資料集

## Appendix

## 単体の損益<14/3期>

(単位：百万円)

	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
<b>売上高</b>	<b>266,858</b>	231,372	<b>+15.3%</b>	<b>560,500</b>
建設事業	258,311	222,782	+15.9%	542,800
不動産事業等	8,547	8,589	△0.5%	17,700
<b>売上総利益</b>	<b>84,529</b>	76,832	<b>+10.0%</b>	<b>180,000</b>
建設事業	85,471	78,076	+9.5%	182,400
不動産事業等	△942	△1,244	—	△2,400
<b>販管費</b>	<b>53,526</b>	54,305	<b>△1.4%</b>	<b>122,100</b>
<b>営業利益</b>	<b>31,003</b>	22,526	<b>+37.6%</b>	<b>57,900</b>
<b>経常利益</b>	<b>32,740</b>	24,040	<b>+36.2%</b>	<b>61,900</b>
<b>当期純利益</b>	<b>20,091</b>	14,549	<b>+38.1%</b>	<b>37,300</b>

## 主要子会社の損益(建設事業)<14/3期>

(単位：百万円)

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
<b>売上高</b>	<b>2,504</b>	3,418	<b>△26.8%</b>	<b>5,350</b>	<b>2,069</b>	1,807	<b>+14.5%</b>	<b>4,254</b>
売上総利益	85	76	+11.5%	75	119	80	+49.2%	169
販管費	62	65	△4.5%	132	35	34	+0.9%	78
<b>営業利益</b>	<b>22</b>	10	<b>110.4%</b>	<b>△56</b>	<b>84</b>	45	<b>+86.4%</b>	<b>90</b>
<b>経常利益</b>	<b>49</b>	46	<b>+6.6%</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	44	<b>+89.2%</b>	<b>89</b>
<b>当期純利益</b>	<b>34</b>	22	<b>+51.2%</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	27	<b>+89.4%</b>	<b>54</b>

## 主要子会社の損益(不動産事業) <14/3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2 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画
売上高	322,906	300,548	+7.4%	652,000	3,690	3,594	+2.7%	8,334	1,111	960	+15.7%	2,399
売上総利益	20,915	17,270	+21.1%	36,200	3,690	3,594	+2.7%	8,334	796	744	+7.0%	1,967
販管費	5,503	5,281	+4.2%	11,900	3,835	3,621	+5.9%	8,019	98	115	△14.0%	229
営業利益	15,411	11,988	+28.6%	24,300	△144	△27	—	315	697	629	+10.9%	1,737
経常利益	15,746	12,268	+28.4%	24,800	△97	△21	—	617	710	633	+12.1%	1,762
当期純利益	9,663	7,406	+30.5%	15,000	△76	△32	—	317	437	360	+21.1%	1,067

## 不動産事業 売上構成 <14/3期>

(単位：百万円)

	第2四半期	(構成比)	前年同期	前年同期比
一括借上※1	305,521	(92.0%)	283,406	+7.8%
営繕工事※2	15,097	(4.5%)	15,053	+0.3%
不動産仲介	6,487	(2.0%)	6,145	+5.6%
賃貸事業※3	3,041	(0.9%)	3,020	+0.7%
サブリース※4	178	(0.1%)	602	△70.4%
その他	1,892	(0.5%)	1,547	+22.2%
合計	332,218	(100.0%)	309,776	+7.2%

※1 賃貸経営受託システムにおける大東建物管理による一括借上契約

※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(その他事業-1) <14/3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2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	486	542	△10.3%	833	1,662	1,402	+18.6%	3,090
売上総利益	292	329	△11.2%	484	747	561	+33.0%	1,263
販管費	66	66	0.6%	163	6	4	+42.4%	11
営業利益	226	263	△14.1%	320	740	557	+32.9%	1,252
経常利益	225	263	△14.3%	320	732	557	+31.4%	1,252
当期純利益	136	159	△14.3%	194	732	557	+31.4%	1,258

## 主要子会社の損益(その他事業-2) <14/3期>

(単位：百万円)

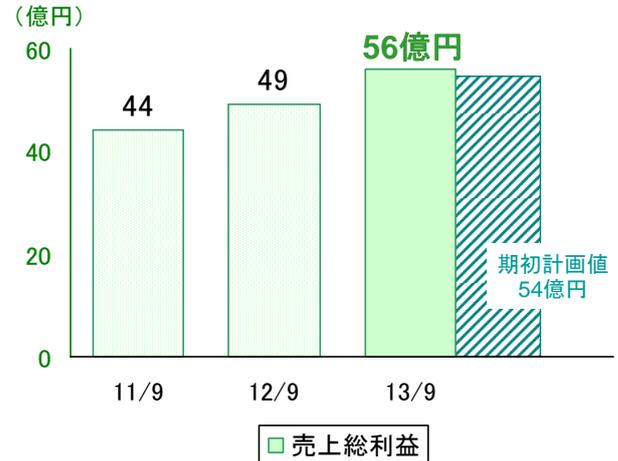
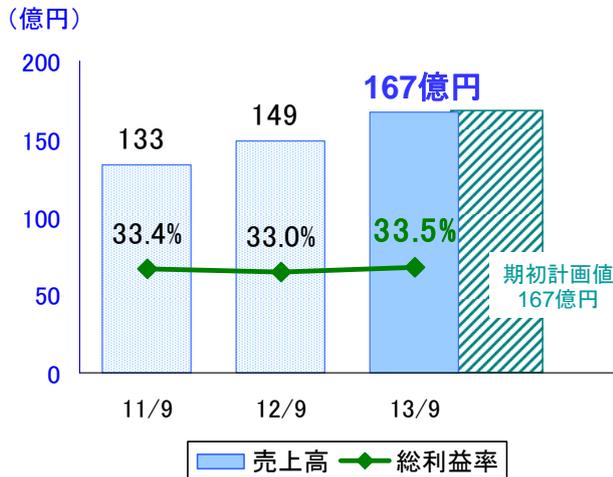
	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	4,422	3,886	+13.8%	8,675	10,356	9,327	+11.0%	23,989	1,267	998	+27.0%	2,639
売上総利益	705	550	+28.1%	1,123	2,580	2,249	+14.7%	6,641	703	546	+28.7%	1,412
販管費	298	253	+17.8%	625	2,005	1,709	+17.3%	4,028	438	344	+27.4%	900
営業利益	406	297	+36.9%	498	574	540	+6.3%	2,612	264	202	+30.8%	512
経常利益	404	347	+16.3%	497	591	559	+5.6%	2,628	6	143	△95.7%	470
当期純利益	235	186	+26.2%	287	365	433	△15.7%	1,591	6	143	△95.7%	470

## セグメント別損益(その他事業)

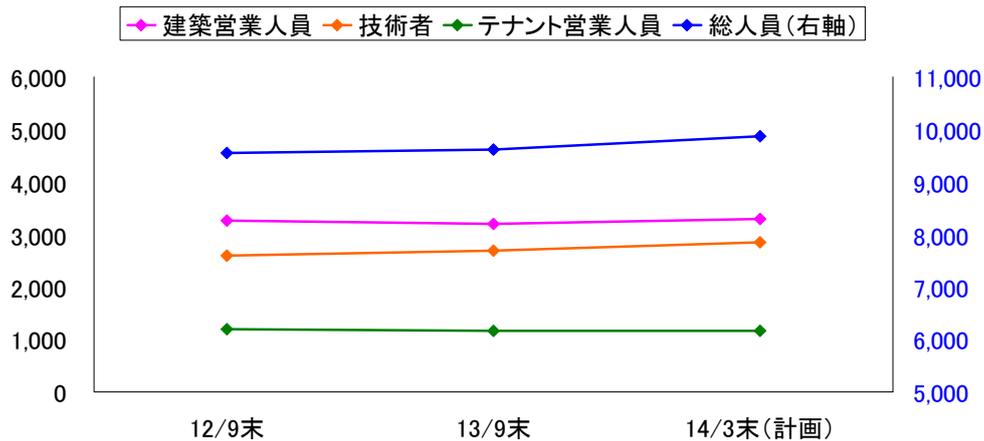
(単位：億円)

	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
売上高	149	167	(+12.6%)
売上総利益	49	56	(+14.3%)
総利益率	33.0%	33.5%	[+0.5p]

[ ]: 前年同期との差

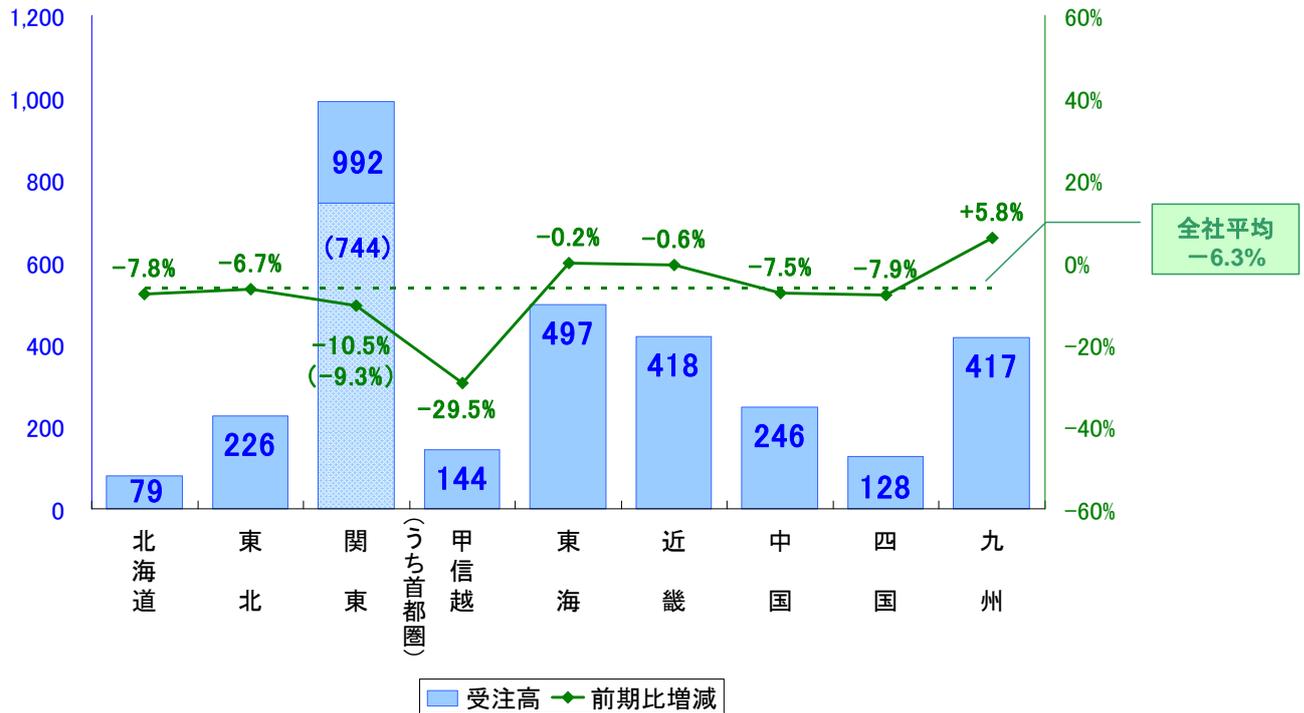


## 職種別社員数の推移(単体)



	12/9末	13/9末	(増減)	14/3末計画
総人員	9,551	9,610	+59	9,880
建築営業人員	3,261	3,202	△59	3,300
技術者	2,588	2,678	+90	2,843
テナント営業人員	1,194	1,160	△34	1,155

受注高(億円)

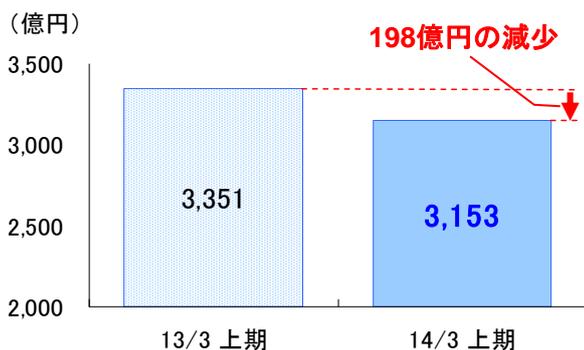


前期上期・下期との比較(受注高)

2013年3月期/上期との比較

198億円の減少

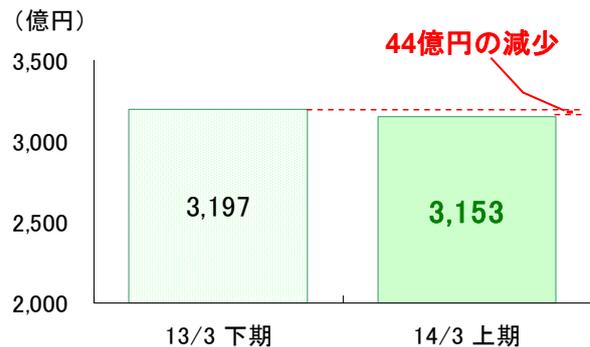
- ① 件数による影響  $\Delta$  113億円  
(4,653件  $\rightarrow$  4,503件)
- ② キャンセルによる影響  $\Delta$  356億円  
( $\Delta$ 421億円  $\rightarrow$   $\Delta$ 778億円)
- ③ 単価による影響 + 207億円  
(7,583万円/件  $\rightarrow$  8,044万円/件)
- ④ 営繕契約による影響 + 64億円  
(245億円  $\rightarrow$  309億円)



2013年3月期/下期との比較

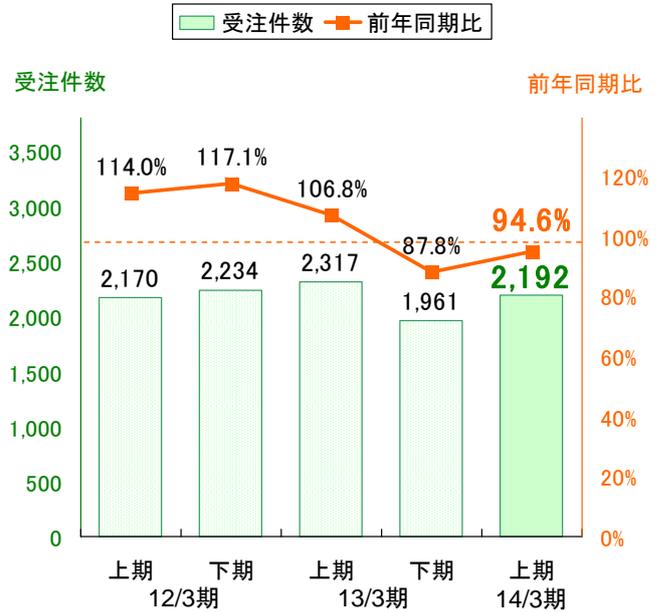
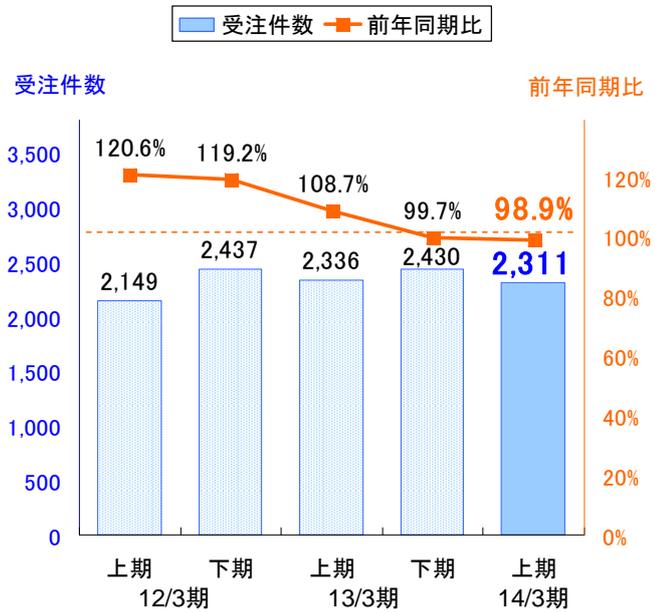
44億円の減少

- ① 件数による影響 + 89億円  
(4,391件  $\rightarrow$  4,503件)
- ② キャンセルによる影響  $\Delta$  158億円  
( $\Delta$ 620億円  $\rightarrow$   $\Delta$ 778億円)
- ③ 単価による影響 + 11億円  
(8,018万円/件  $\rightarrow$  8,044万円/件)
- ④ 営繕契約による影響 + 12億円  
(297億円  $\rightarrow$  309億円)

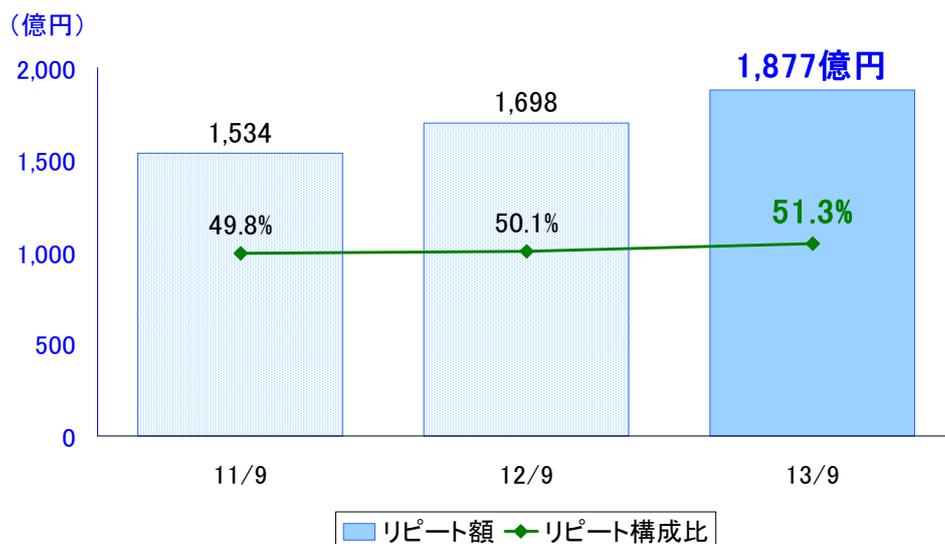


リピート・紹介受注件数

新規顧客受注件数

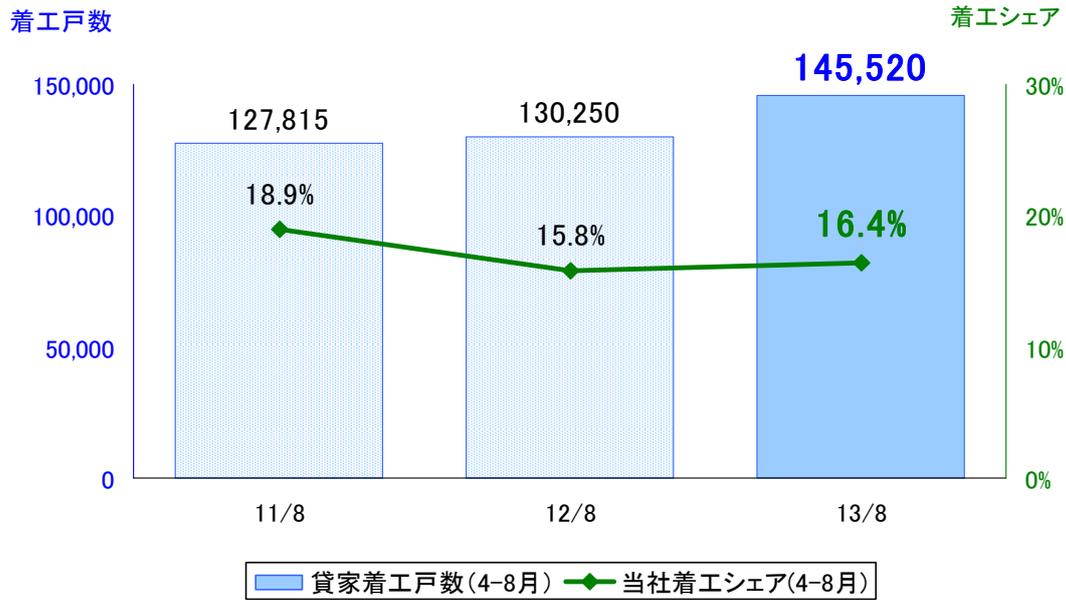


リピート受注の推移



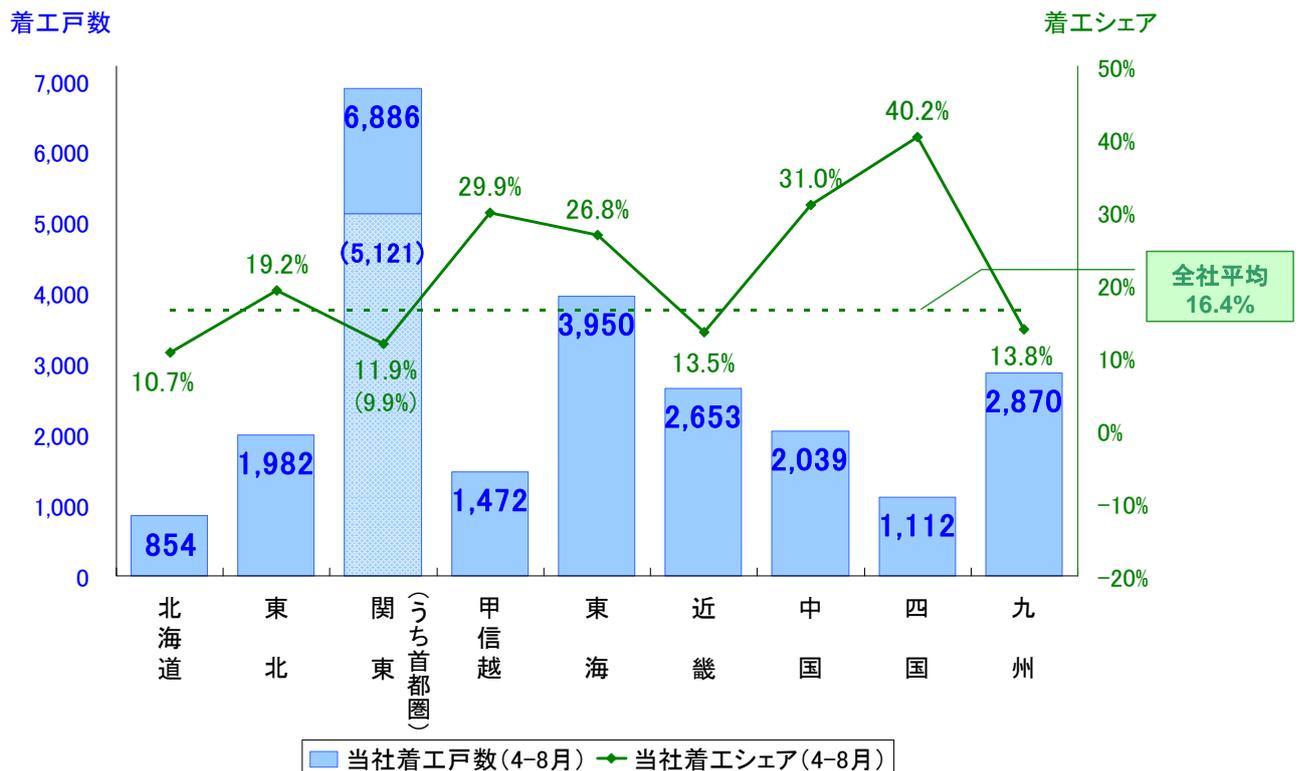
※リピート構成比＝当社既存顧客からの受注件数／全受注件数

## 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

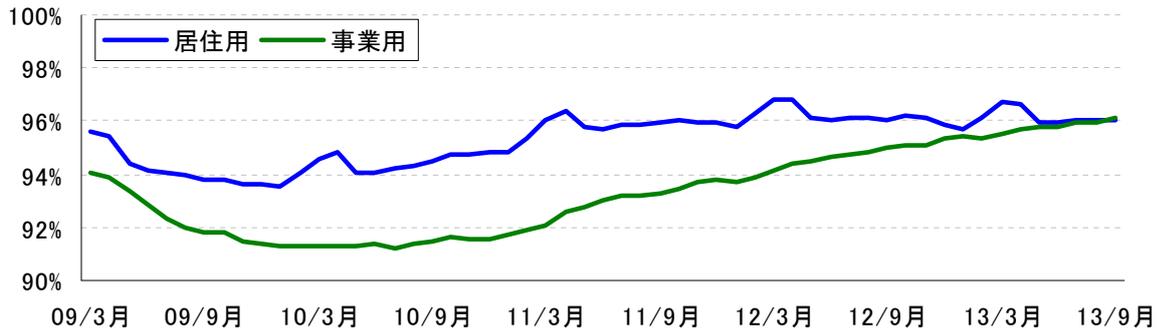


(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア

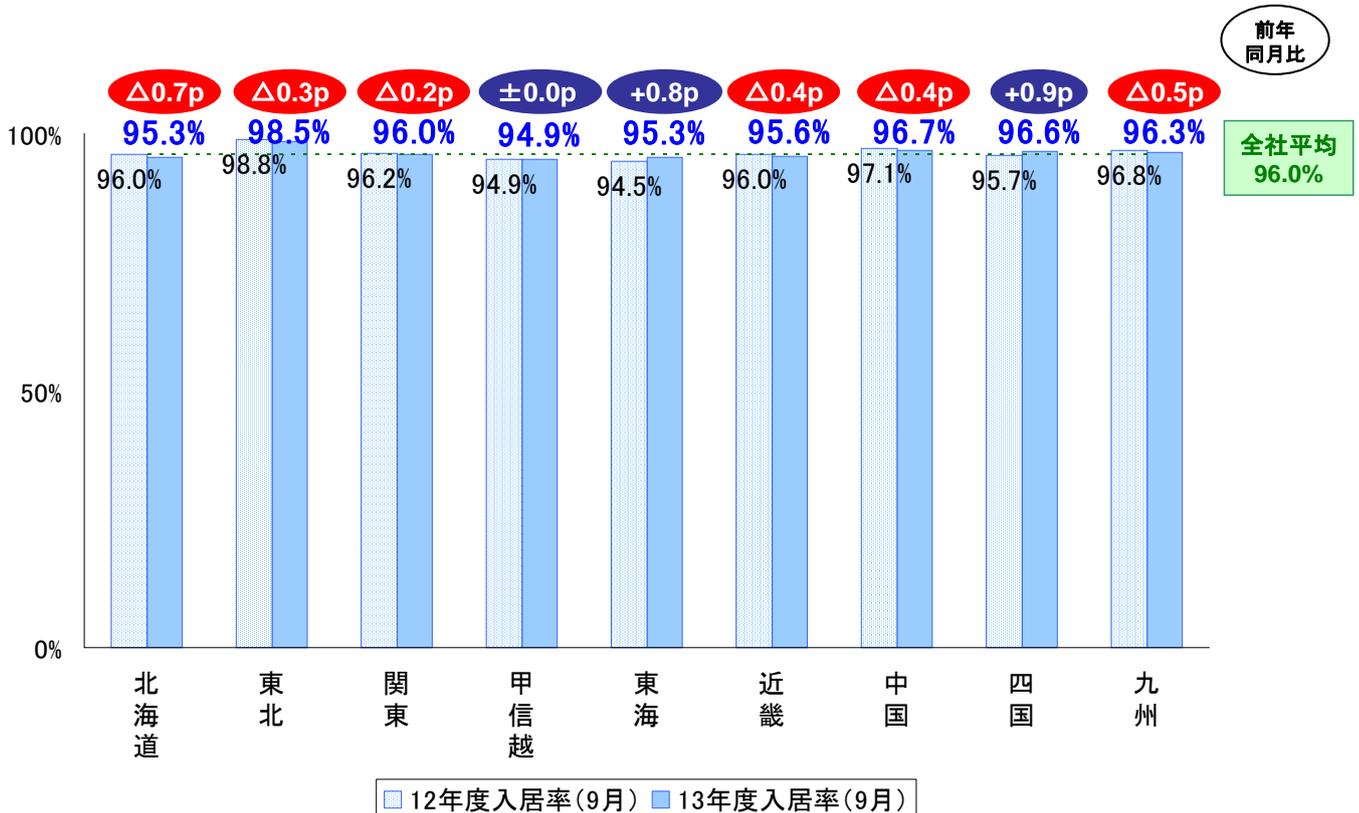


家賃ベース入居率



家賃ベース入居率	09/9月	10/9月	11/9月	12/9月	13/9月	前年同月比
居住用(%)	93.8%	94.5%	96.0%	96.1%	96.0%	△0.1p
事業用(%)	91.8%	91.5%	93.3%	95.0%	96.1%	+1.1p

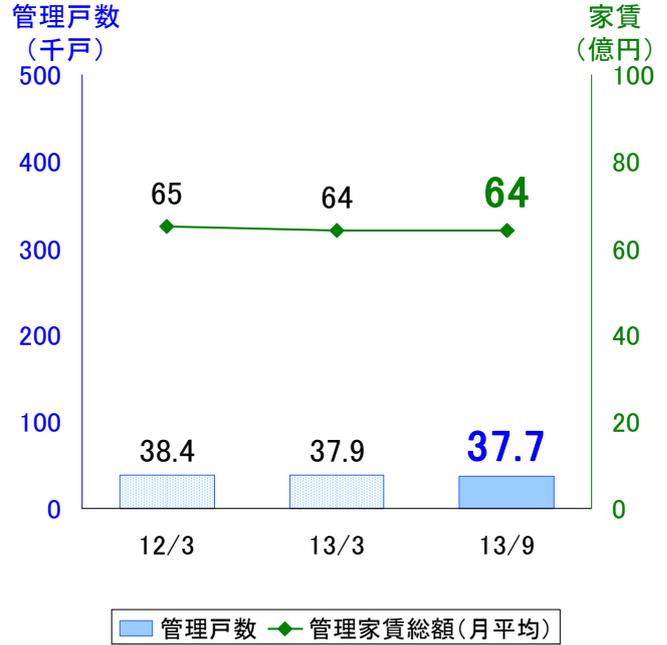
地域別の家賃ベース入居率(居住用:9月)



居住用

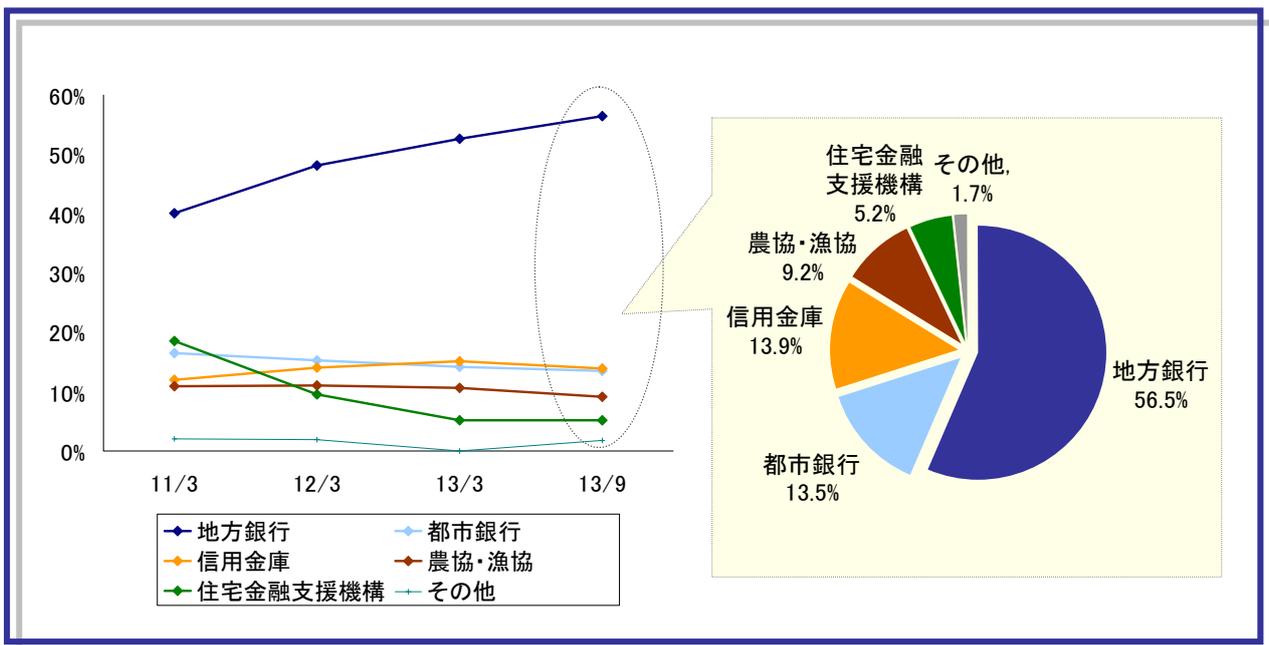


事業用



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。