

# 決算説明会

—2014年3月期 第3四半期累計期間—

3Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2014

## 目次

I. 2014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	11
III. 通期 損益見通し	21
IV. トピックス	28
V. 資料集	31

# I . 2014年3月期第3四半期累計期間の実績

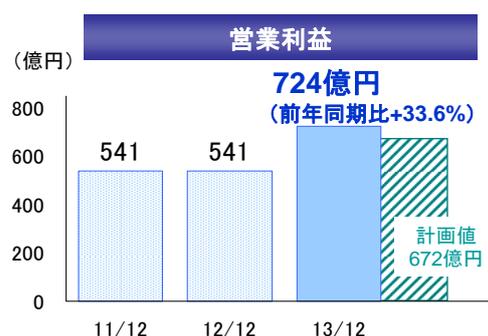
## 3Q Financial Results

損益

連結PL

損益の状況

増収・増益 を達成しました



# 損益

## 建設セグメント

### セグメント別損益(建設事業)

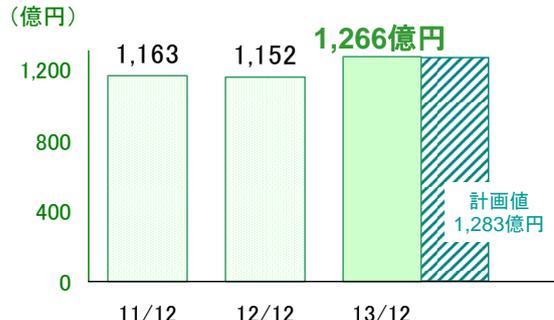
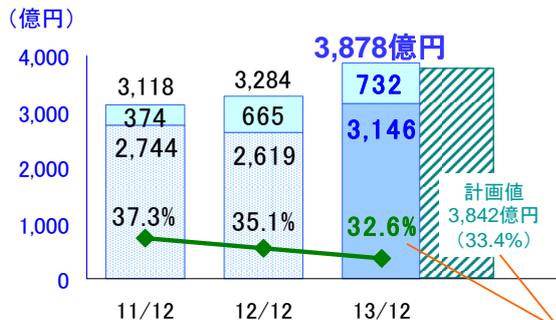
(単位：億円)

	2012/12	2013/12	(前年同期比)
完成工事高	3,284	3,878	(+18.1%)
売上総利益	1,152	1,266	(+9.8%)
総利益率	35.1%	32.6%	[Δ2.5p]

前期差異 Δ2.5p 内訳

- ① 労務費 Δ2.0p
- ② 資材費 (円安) Δ0.2p
- ③ 前期の為替差益の影響 Δ0.3p

[ ] : 前年同期との差



売上高 進行基準 総利益率

計画差異 Δ0.8p 内訳  
① 労務費 Δ0.7p  
② 資材費 (円安) Δ0.1p

売上総利益

# 損益

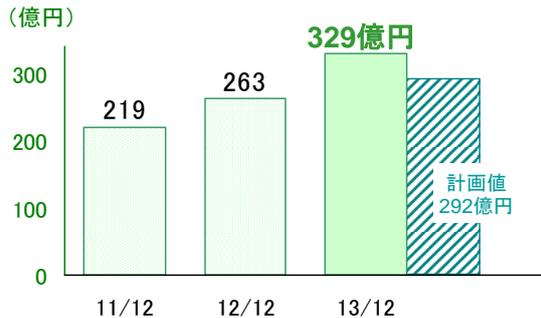
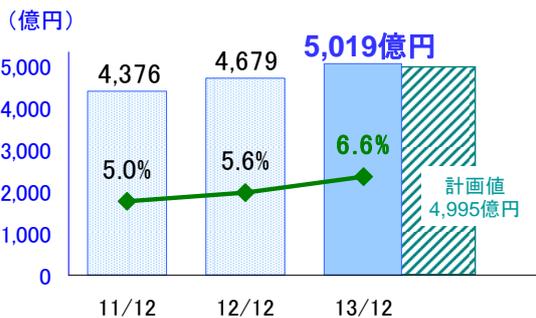
## 不動産セグメント

### セグメント別損益(不動産事業)

(単位：億円)

	2012/12	2013/12	(前年同期比)
売上高	4,679	5,019	(+7.3%)
売上総利益	263	329	(+24.9%)
総利益率	5.6%	6.6%	[+1.0p]

[ ] : 前年同期との差



売上高 総利益率

売上総利益

損益

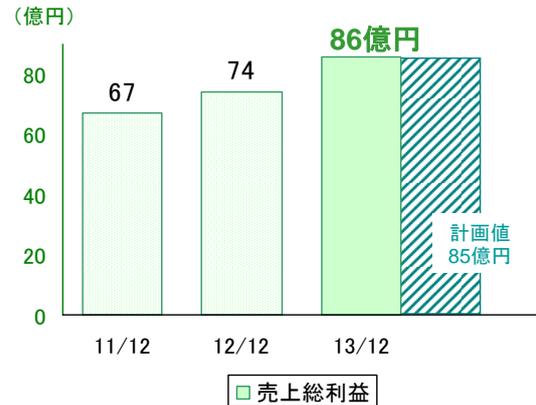
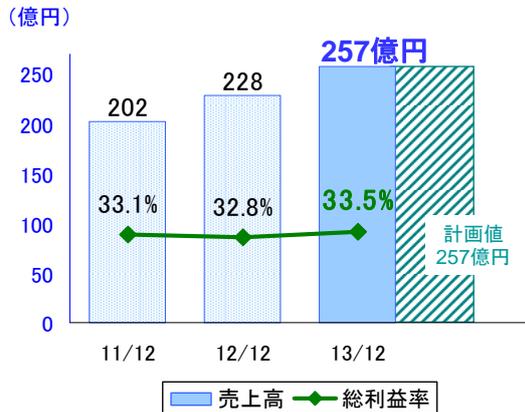
その他セグメント

セグメント別損益(その他事業)

(単位：億円)

	2012/12	2013/12	(前年同期比)
売上高	228	257	(+13.0%)
売上総利益	74	86	(+15.3%)
総利益率	32.8%	33.5%	[+0.7p]

[ ]: 前年同期との差



損益

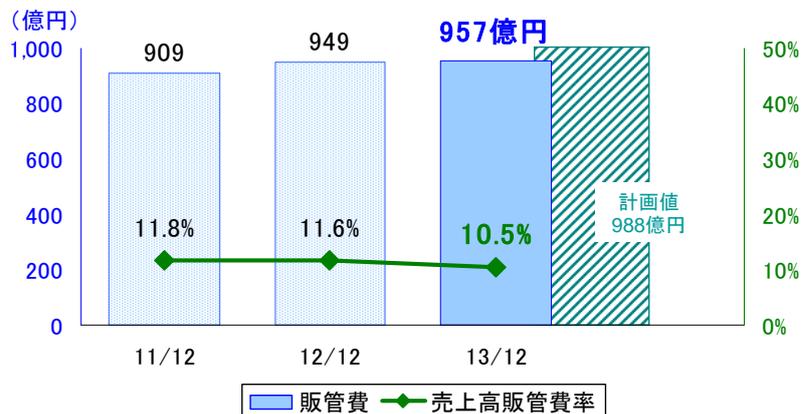
販管費

販管費の推移

(単位：億円)

	2012/12	2013/12	(前年同期比)
販管費	949	957	(+0.9%)
売上高販管费率	11.6%	10.5%	[Δ1.1p]

[ ]: 前年同期との差



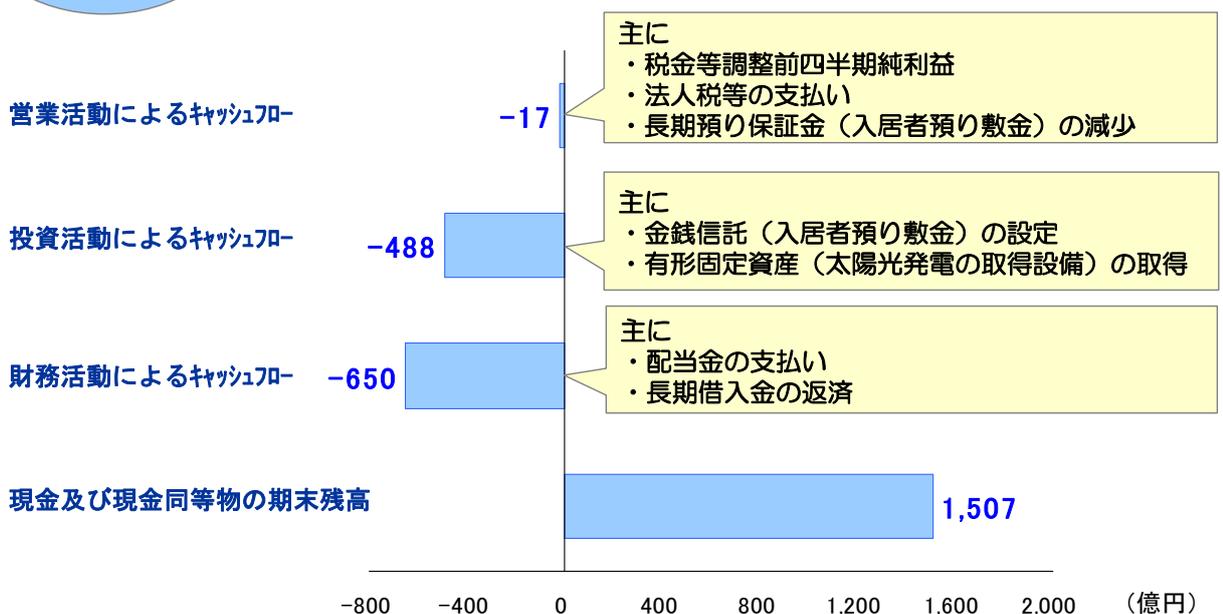
連結BS

2013年12月末				2013年3月末			
流動資産	3,881 (△476)	流動負債	1,792 (△339)	流動資産	4,357	流動負債	2,131
		固定負債	1,840 (△339)			固定負債	2,179
負債合計		3,632 (△678)	←	負債合計		4,311	
固定資産	1,890 (+70)	純資産		2,138 (+272)	固定資産	1,819	純資産
資産合計	5,771 (△405)	負債純資産合計	5,771	資産合計	6,177	負債純資産合計	6,177

(単位：億円)

1株当たり純資産	2,727.35円	←	1株当たり純資産	2,400.55円
自己資本比率	37.6%		自己資本比率	31.0%

連結CF



## Ⅱ. 主要指標の実績

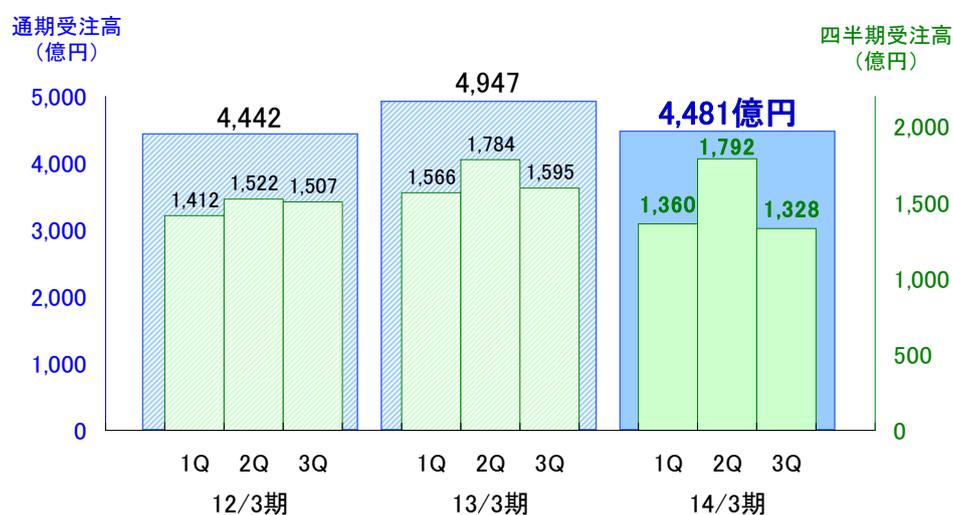
Key Figures

受注関連

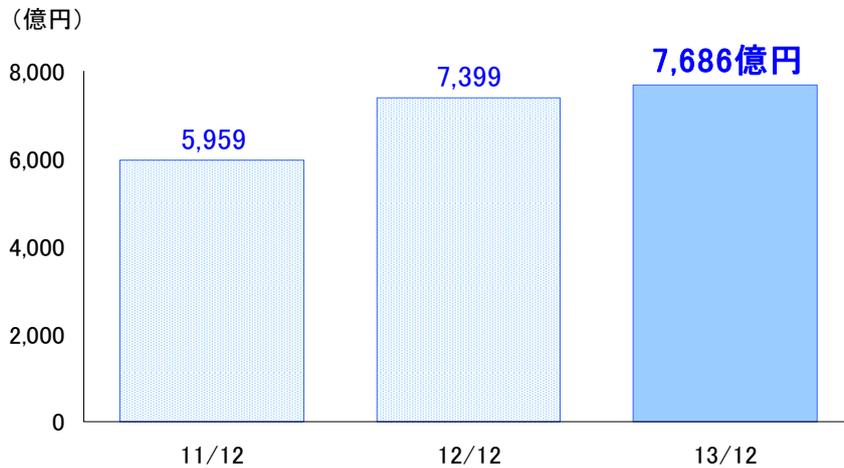
受注高

受注高の推移

◇受注高 **4,481億円**（前年同期比  $\Delta 9.4\%$ ）



◇受注工事残高 **7,686億円** (前年同期比 +3.9%)



◇営業担当者数 **3,250人** (前年同期末比 +57人)

◇1人当たり受注高 **1,387万円/月** (前年同期比 △280万円)



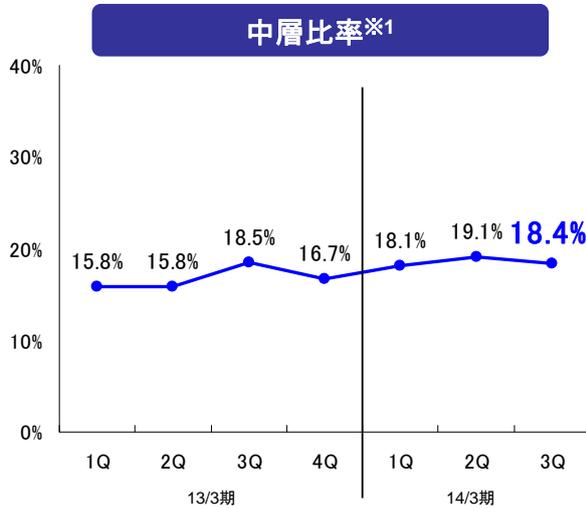
受注関連

指標①

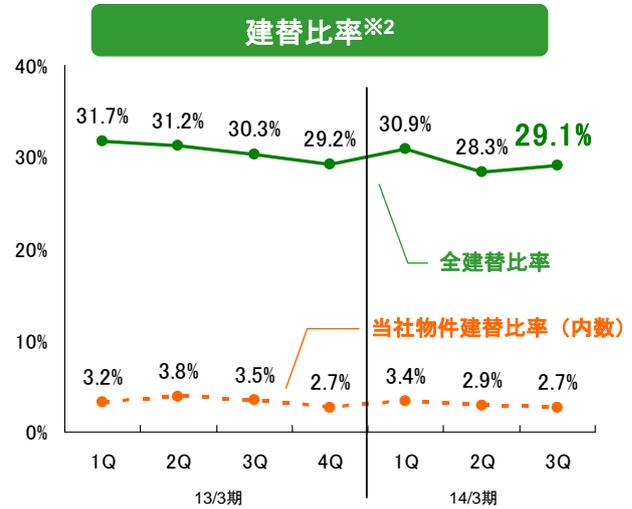
中層比率と建替比率の推移(四半期推移)

◇中層比率 **18.4%** (前年同期比  $\Delta 0.1p$ )

◇建替比率 **29.1%** (前年同期比  $\Delta 1.2p$ )



※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

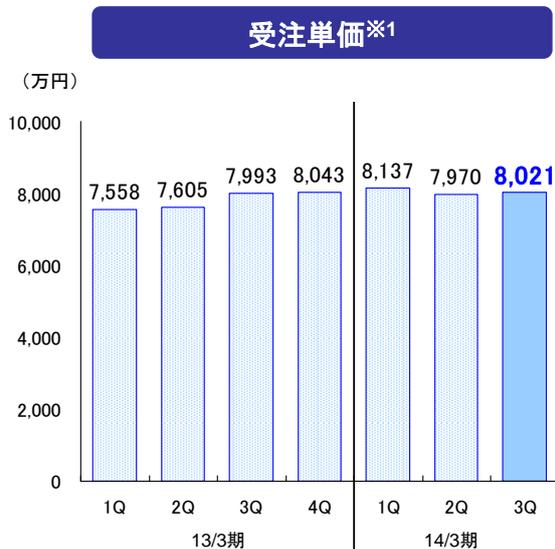
受注関連

指標②

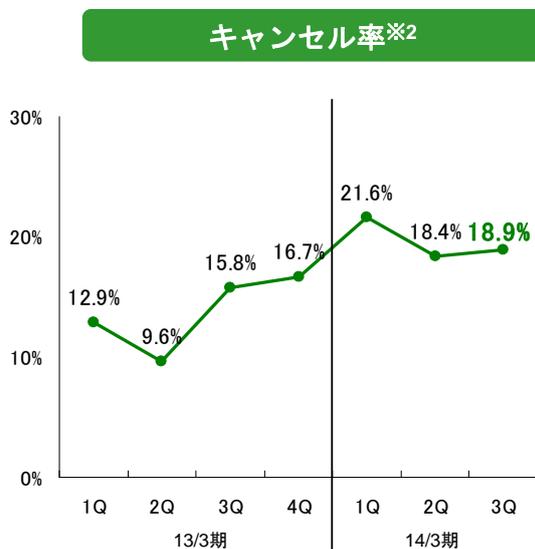
受注単価とキャンセル率の推移(四半期比較)

◇受注単価 **8,021万円** (前年同期比 +28万円)

◇キャンセル率 **18.9%** (前年同期比 +3.1p)



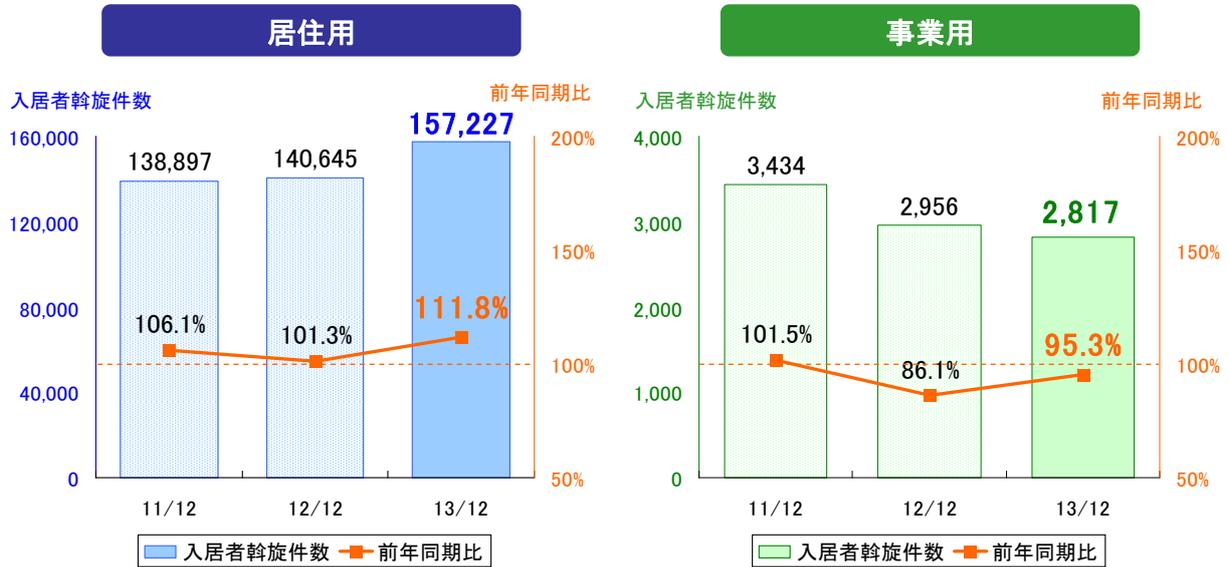
※1 受注単価=新規受注金額/受注件数



※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

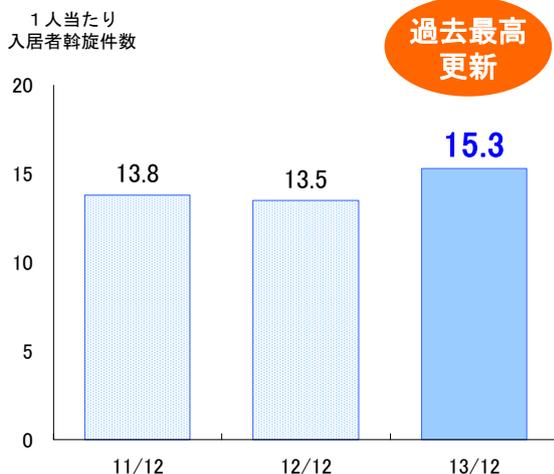
入居者斡旋件数

◇入居者斡旋件数 **160,044件**（前年同期比 **111.5%**）  
 ・居住用 **157,227件**（前年同期比 **111.8%**）  
 ・事業用 **2,817件**（前年同期比 **95.3%**）



斡旋効率

◇1人当たり入居者斡旋件数 **15.3件/人・月**（前年同期比 **+1.8件**）



総合営業から専門営業へ

テナント営業“専門”体制奏功

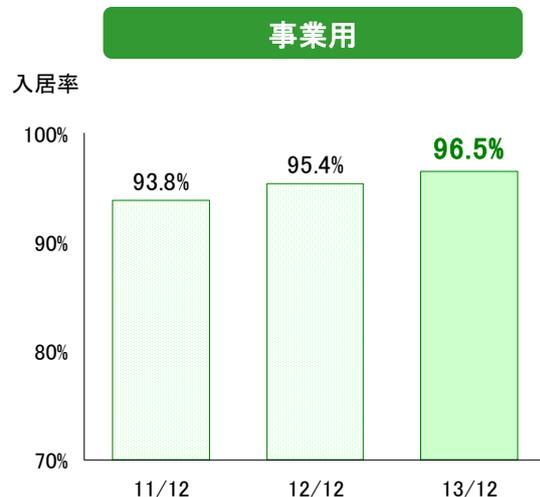
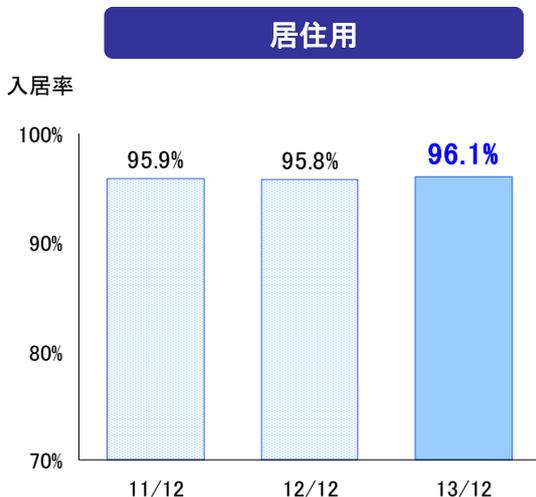
	11/12	12/12	13/12
テナント営業人員	1,185人	1,151人	1,163人
①自社問合わせ専門営業	—	160人	649人
②不動産業者専門営業	—	125人	323人
①&②総合営業	1,185人	866人	191人

各種反響（お問い合わせ）増加策が奏功

<p><b>年間プロモーション企画</b></p>	<p><b>お部屋探しサイト『いい部屋ネット』強化</b></p>	<p><b>敷金ゼロ&amp;定額クリーニング</b></p> <p>敷金ゼロ&amp;定額クリーニング物件契約率 (13/4~12)</p>
<p><b>他社サイトとの連携強化</b></p> <p>◆連携サイト◆                  『アパマンショップ』                  『ピタットハウス』                  『SUUMO』 『HOME'S』                  『at home』 『CHINTAI』                  『センチュリー21』                  …………… etc</p>	<p><b>いい部屋ステーション 展開促進</b></p> <p>12/12 41店 ↓ 13/12 134店</p>	<p><b>初期費用クレジットカード決済</b></p> <p>初期費用クレジットカード決済利用率 (13/11~14/1)</p>

居住用 96.1% (前年同月比 +0.3p)

事業用 96.5% (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)

## Ⅲ. 通期 損益見通し

Financial Forecasts

通期見通し

連結PL

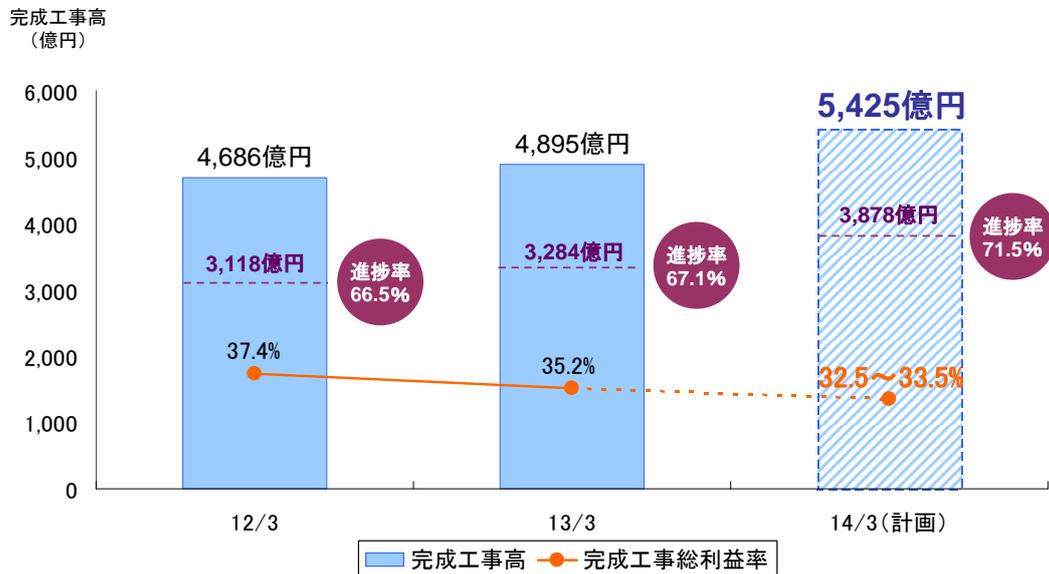
損益見通し

期初公表値に変更はありません



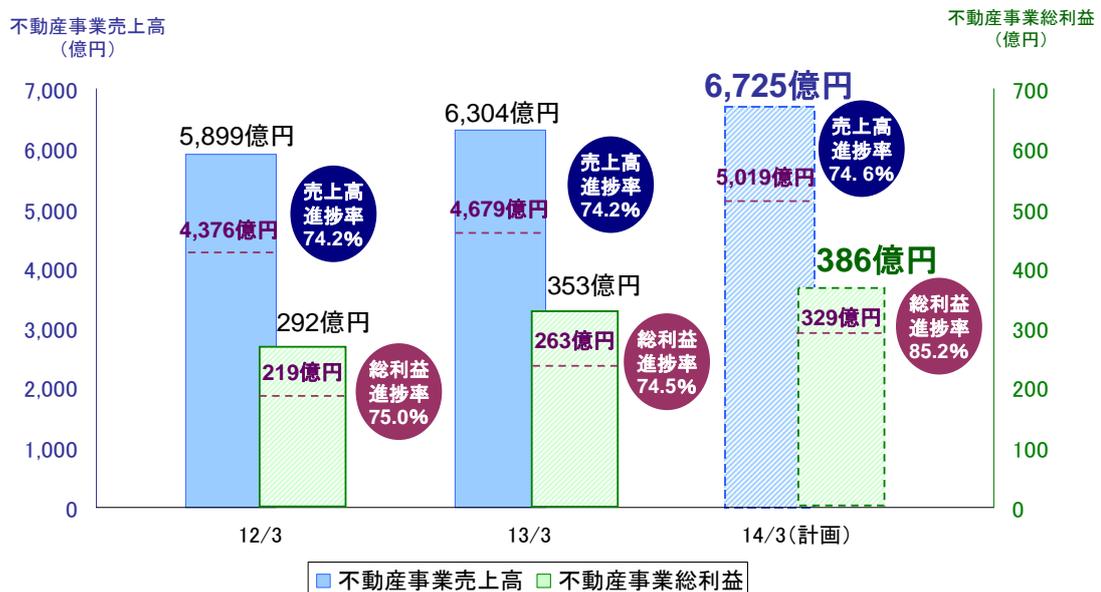
<完成工事高計画>

◇通期計画 5,425億円 (前期比 +10.8%)



<不動産事業売上高計画>

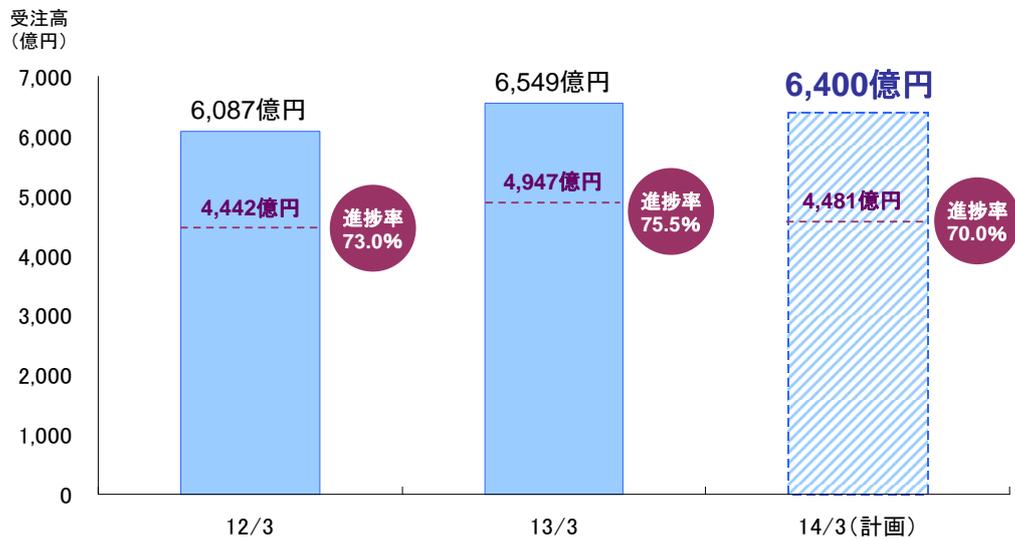
◇通期計画 6,725億円 (前期比 +6.7%)



受注高

<受注高計画>

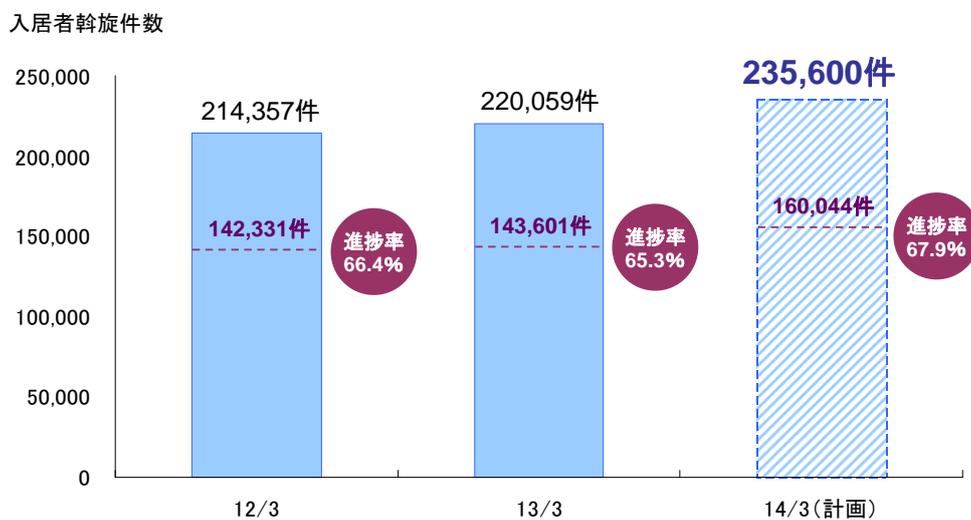
◇通期計画 6,400億円 (前期比 Δ2.3%)



入居斡旋件数

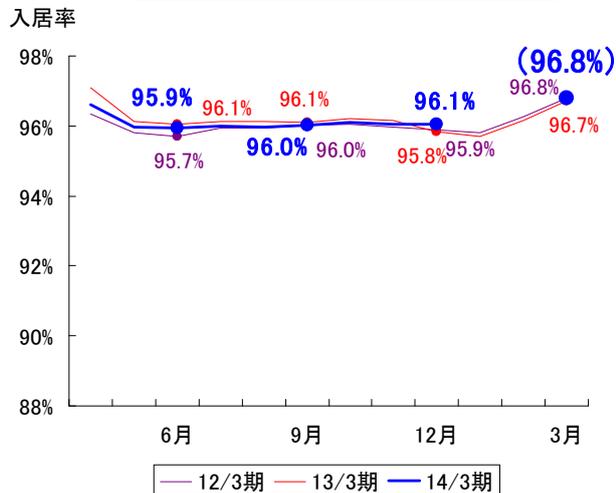
<入居者斡旋計画>

◇通期計画 235,600件 (前期比 +7.1%)

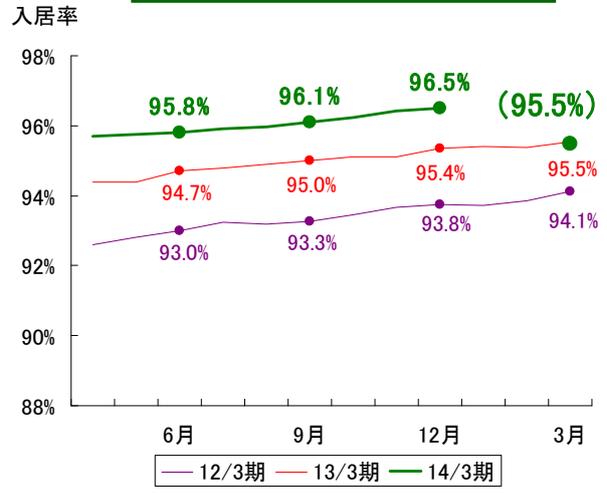


入居率

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)

## IV. トピックス

Topics

首都圏／オーナー自宅付き賃貸住宅ニーズの高まり

オーナー様自宅仕様のモデルルーム 4ヶ所でオープン

オーナー自宅付き賃貸マンション  
(施工例)



●東京都渋谷区



●神奈川県川崎市

モデルルーム



新スタイルの分譲マンション 新たに2棟着工

新たな  
取り組み



第1弾  
『ジグゼ平塚』

2014年10月下旬  
完成予定



完成イメージ図

第2弾  
『ジグゼ町屋』

2015年2月中旬  
完成予定



完成イメージ図

第3弾  
『ジグゼ八千代村上』

2015年1月中旬  
完成予定



完成イメージ図

“ライフステージに合わせ使い方を換えられる”

『アジャストマンション』



家族3人でメインスペース(2LDK)とアジャストスペース(1K)1つを使用。残り1つを賃貸に。

3世代同居ですべての居室を使用

夫婦2人でメインスペース(2LDK)を使用し、2つのアジャストスペース(1K)は賃貸に。

## V. 資料集

### Appendix

#### 単体の損益<14/3期>

(単位：百万円)

	第3四半期	前年同期	前年同期比	通期計画
<b>売上高</b>	<b>400,496</b>	341,986	<b>+17.1%</b>	<b>560,500</b>
建設事業	388,121	329,493	+17.8%	542,800
不動産事業等	12,375	12,493	△0.9%	17,700
<b>売上総利益</b>	<b>124,523</b>	112,094	<b>+11.1%</b>	<b>180,000</b>
建設事業	126,222	114,032	+10.7%	182,400
不動産事業等	△1,698	△1,938	-	△2,400
<b>販管費</b>	<b>79,819</b>	79,753	<b>+0.1%</b>	<b>122,100</b>
<b>営業利益</b>	<b>44,704</b>	32,340	<b>+38.2%</b>	<b>57,900</b>
<b>経常利益</b>	<b>47,374</b>	34,692	<b>+36.6%</b>	<b>61,900</b>
<b>当期純利益</b>	<b>28,925</b>	20,861	<b>+38.7%</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3四半期	前年同期	前年同期比	通期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	通期計画
売上高	4,088	4,881	△16.2%	5,350	3,197	2,897	+10.3%	4,254
売上総利益	144	125	+15.0%	75	200	126	+59.3%	169
販管費	90	87	+4.2%	132	53	52	+0.7%	78
営業利益	54	38	+39.1%	△56	147	73	+101.6%	90
経常利益	98	91	+7.4%	0	147	71	+105.3%	89
当期純利益	73	60	+21.4%	0	90	43	+105.8%	54

## 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3四半期	前年同期	前年同期比	通期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	通期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	通期計画
売上高	488,468	454,551	+7.5%	652,000	5,435	5,271	+3.1%	8,334	1,709	1,482	+15.3%	2,399
売上総利益	31,487	25,949	+21.3%	36,200	5,435	5,271	+3.1%	8,334	1,703	1,120	+52.1%	1,967
販管費	8,251	8,244	+0.1%	11,900	5,738	5,491	+4.5%	8,019	161	182	△11.6%	229
営業利益	23,236	17,705	+31.2%	24,300	△302	△219	—	315	1,542	937	+64.4%	1,737
経常利益	23,730	18,112	+31.0%	24,800	△250	△207	—	617	1,564	952	+64.2%	1,762
当期純利益	14,567	10,932	+33.3%	15,000	△179	△155	—	317	961	610	+57.4%	1,067

## 不動産事業 売上構成<14/3期>

(単位：百万円)

	第3四半期	(構成比)	前年同期	前年同期比
一括借上 <sup>※1</sup>	461,856	(92.0%)	428,340	+7.8%
営繕工事 <sup>※2</sup>	22,928	(4.6%)	23,045	△0.5%
不動産仲介	9,461	(1.9%)	8,892	+6.4%
賃貸事業 <sup>※3</sup>	4,439	(0.9%)	4,523	△1.9%
サブリース <sup>※4</sup>	250	(0.0%)	781	△68.0%
その他	2,987	(0.6%)	2,376	+25.7%
合計	501,923	(100.0%)	467,960	+7.3%

※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)

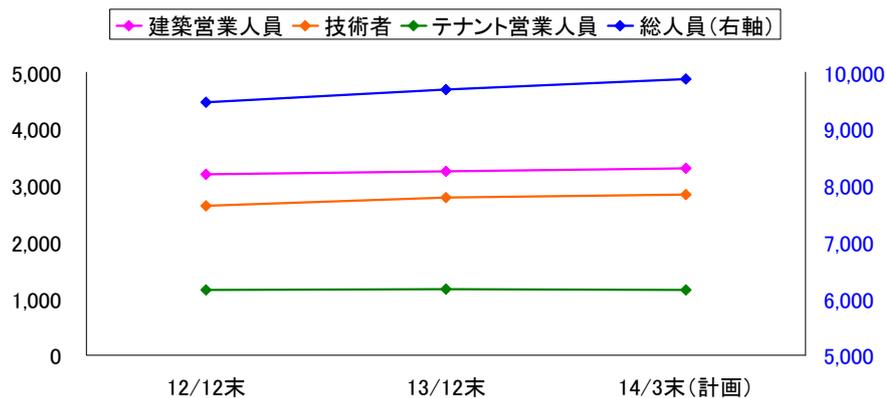
	その他事業(金融事業)							
	大東ファイナンス				D.T.C			
	第3四半期	前年同期	前年同期比	通期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	通期計画
売上高	734	792	△7.3%	833	2,423	2,083	+16.3%	3,090
売上総利益	439	479	△8.4%	484	1,026	819	+25.3%	1,263
販管費	99	98	+0.4%	163	9	6	+39.4%	11
営業利益	340	381	△10.6%	320	1,016	812	+25.2%	1,252
経常利益	340	382	△10.9%	320	1,010	814	+24.1%	1,252
当期純利益	206	231	△11.0%	194	1,010	814	+24.1%	1,258

## 主要子会社の損益(その他事業-2) <14/3期>

(単位：百万円)

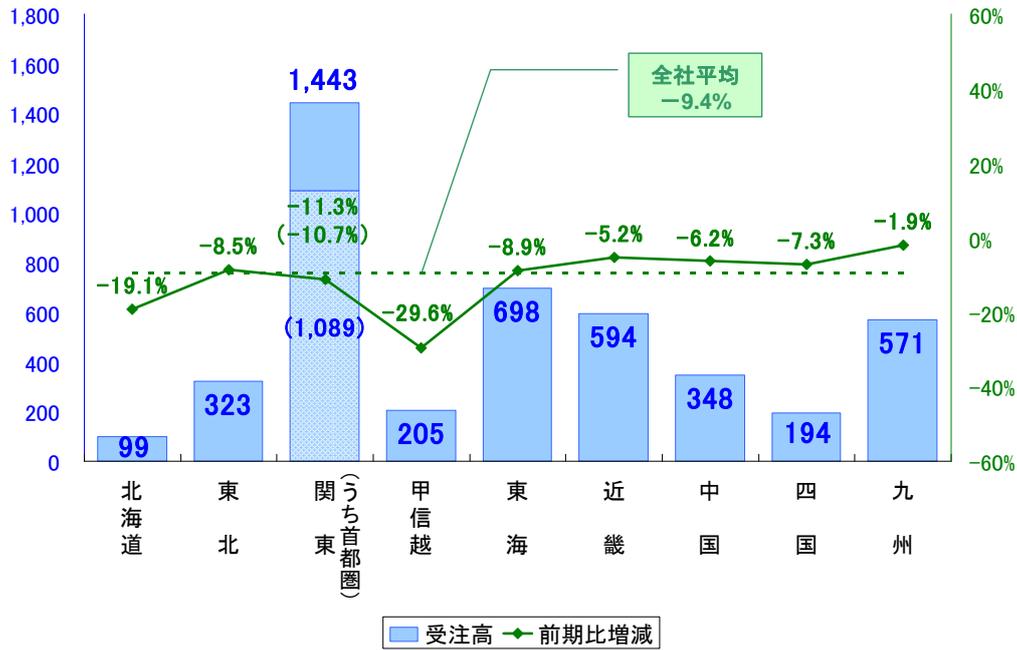
	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	通期 計画	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	通期 計画	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	通期 計画
売上高	6,662	5,945	+12.1%	8,675	15,600	14,036	+11.1%	23,989	1,862	1,458	+27.7%	2,639
売上総利益	1,011	835	+21.1%	1,123	4,043	3,517	+15.0%	6,641	1,000	789	+26.8%	1,412
販管費	441	387	+14.0%	625	3,057	2,621	+16.6%	4,028	659	534	+23.4%	900
営業利益	569	447	+27.2%	498	986	895	+10.1%	2,612	340	254	+33.9%	512
経常利益	568	495	+14.7%	497	1,006	931	+8.1%	2,628	△68	383	—	470
当期純利益	331	265	+24.8%	287	625	660	△5.2%	1,591	△70	383	—	470

## 職種別社員数の推移(単体)



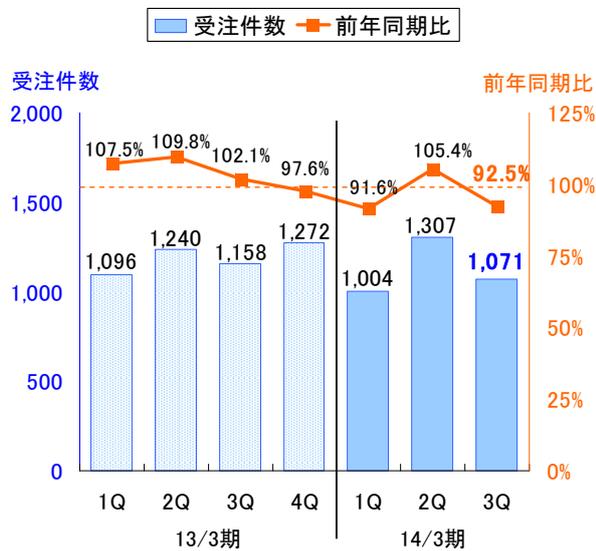
	12/12末	13/12末	(増減)	14/3末計画
総人員	9,467	9,694	+227	9,880
建築営業人員	3,193	3,250	+57	3,300
技術者	2,645	2,783	+138	2,843
テナント営業人員	1,151	1,163	+12	1,155

受注高(億円)

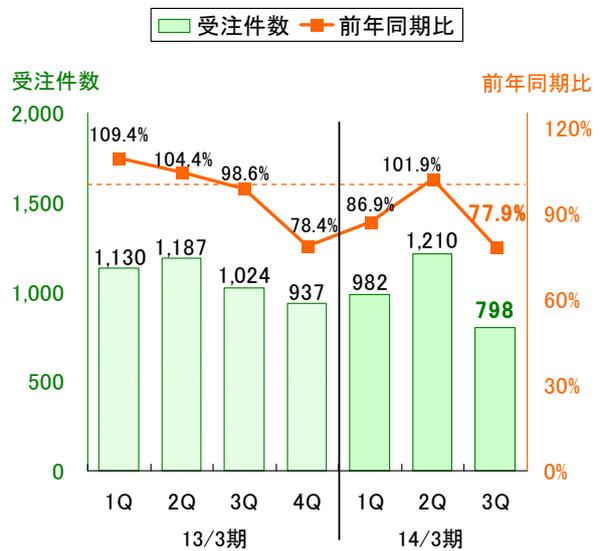


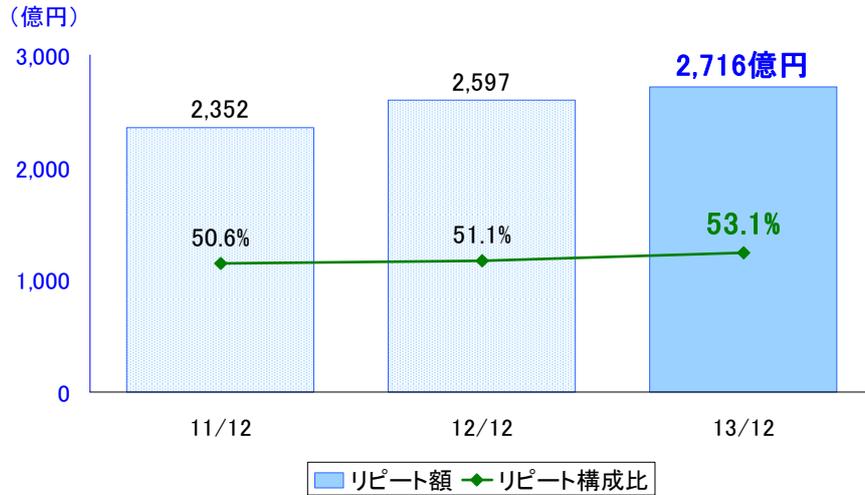
受注件数・ルート推移(四半期比較)

リピート・紹介受注件数



新規顧客受注件数

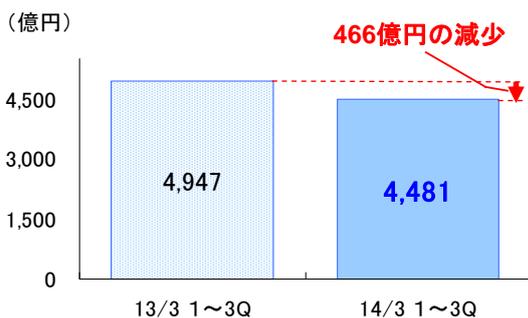




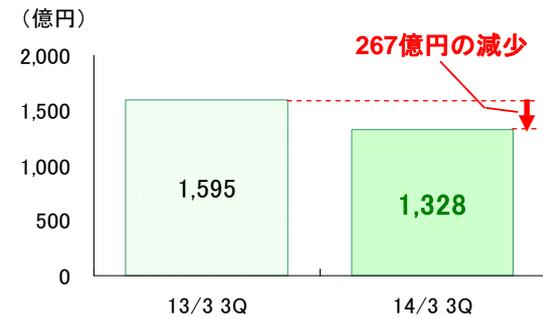
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

前年同期との比較(受注高)

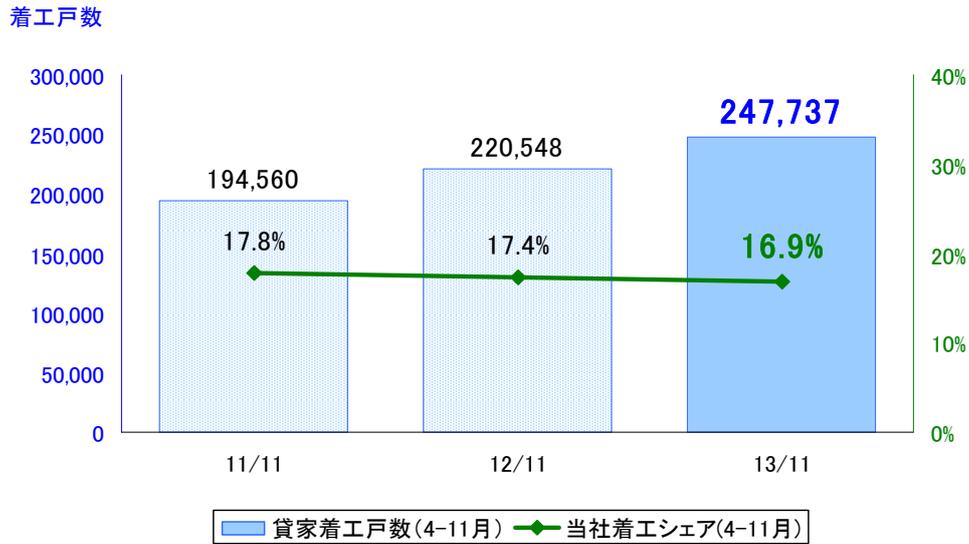
第3四半期累計期間(4-12月)の比較



第3四半期(10-12月)の比較

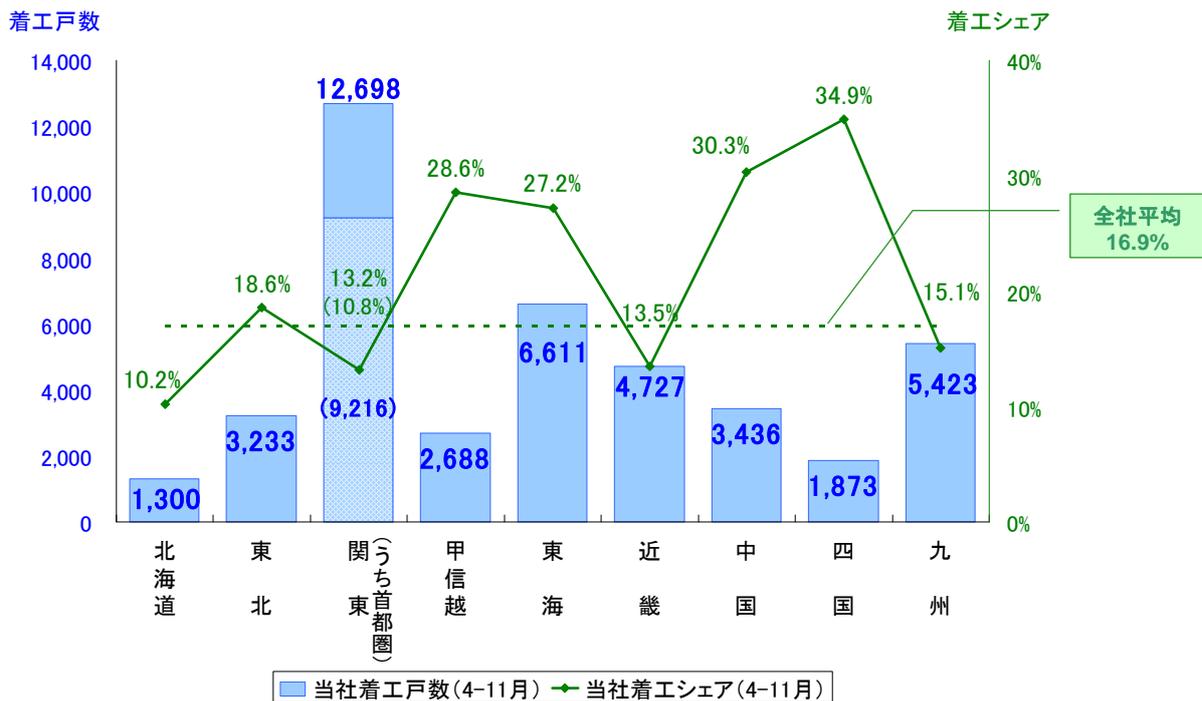


## 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

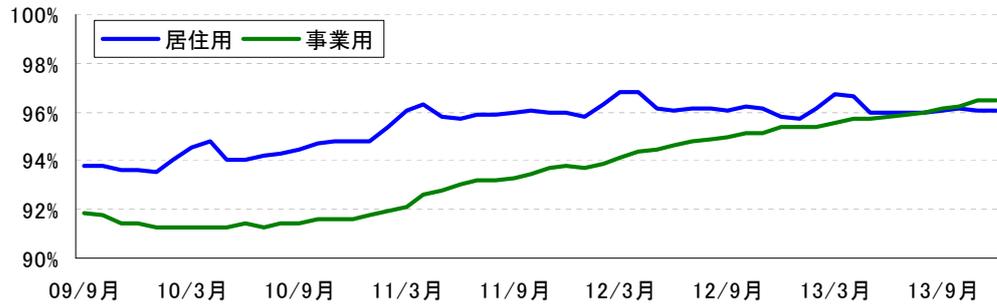


(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア

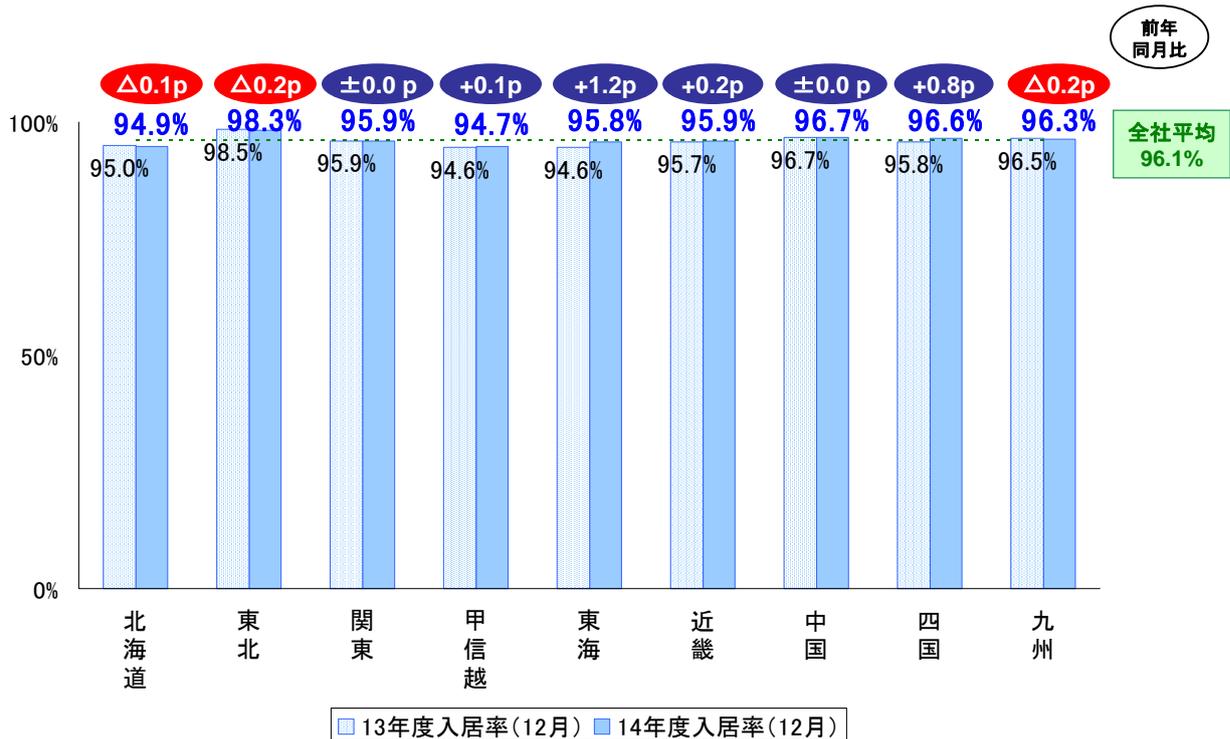


家賃ベース入居率

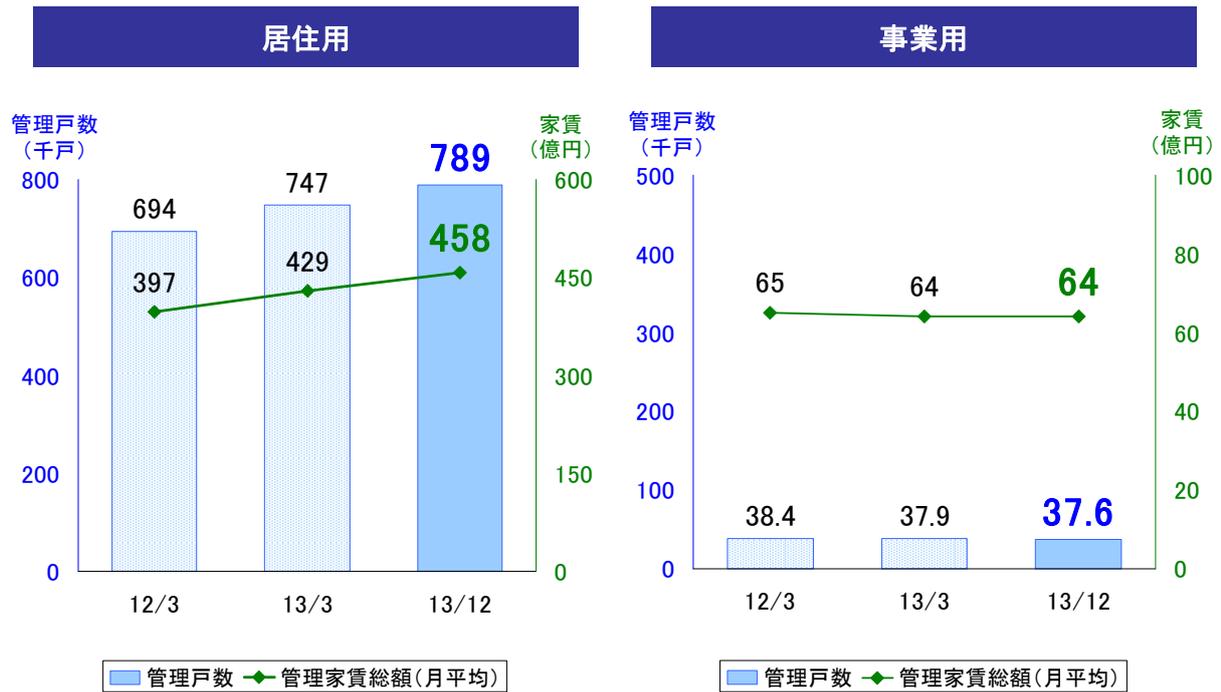


家賃ベース入居率	09/12月	10/12月	11/12月	12/12月	13/12月	前年同月比
居住用(%)	93.6%	94.8%	95.9%	95.8%	<b>96.1%</b>	<b>+0.3p</b>
事業用(%)	91.4%	91.6%	93.8%	95.4%	<b>96.5%</b>	<b>+1.1p</b>

地域別の家賃ベース入居率(居住用:12月)

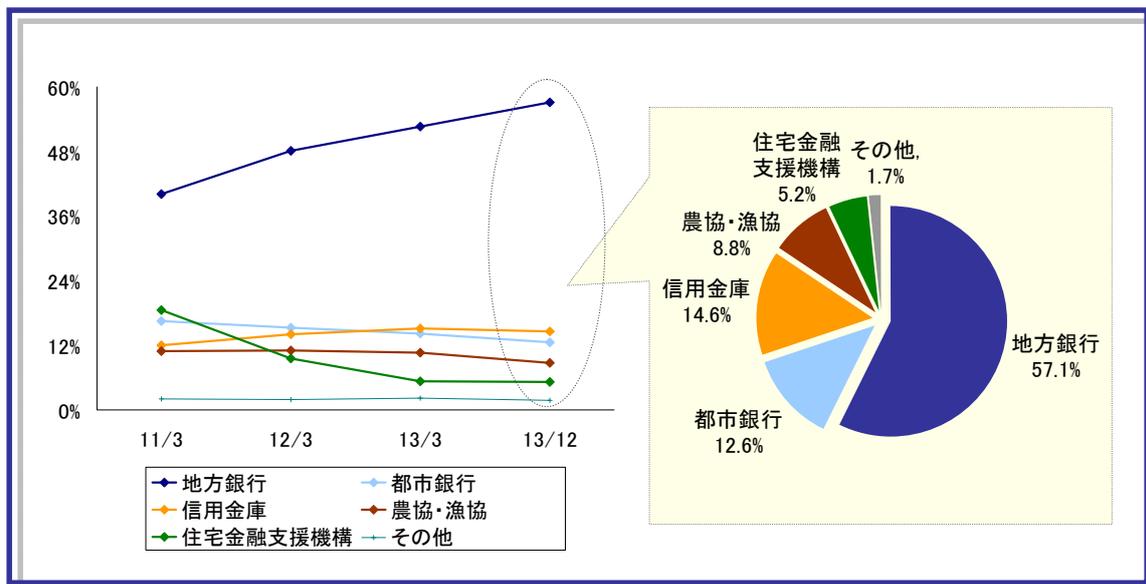


## 管理戸数・管理家賃総額の推移



## 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、複製は禁じられております。