

# 決算説明会

—2014年3月期—

Financial Highlights, Year ended March 31, 2014

## 目次

I. 2014年3月期 実績	3
II. 2015年3月期 計画	21
III. 株主還元策	33
IV. 中期計画	36
V. トピックス	40
VI. 資料集	44

# I . 2014年3月期 実績

Financial Results

14/3 実績

ハイライト

2014年3月期 実績ハイライト

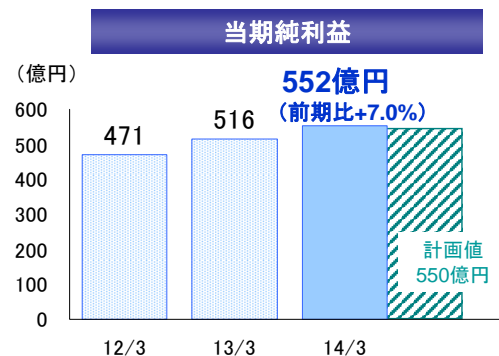
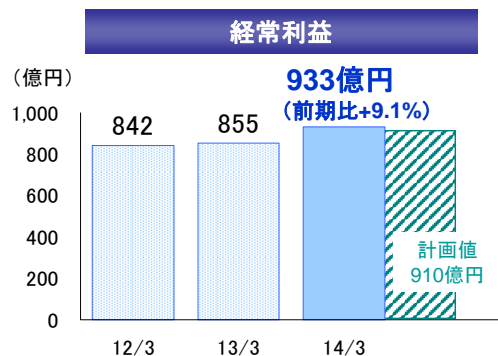
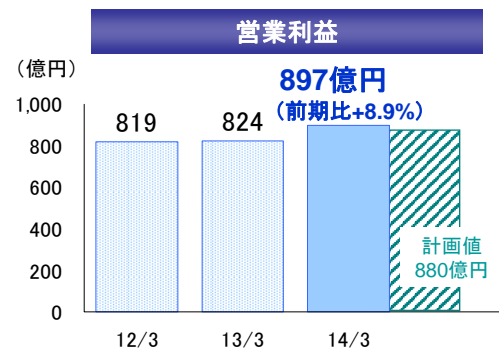
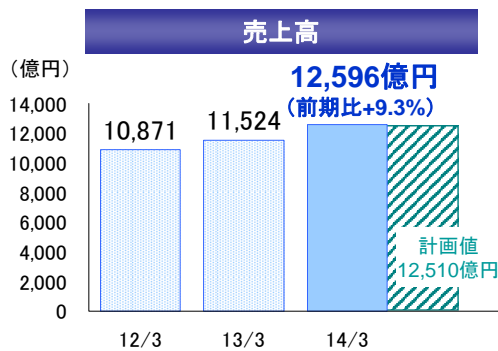
1. 6期連続 増収増益 / 過去最高益更新

2. 受注工事高 6,258億円 (前期比 Δ4.5%)  
居住用 3月入居率 96.9% (前年同月比 +0.2P)

3. 株主還元 ①年間配当金 (予定) 347円 (増配+23円)  
②自己株取得・消却 (予定) 166億円・171万株 (上限枠)



売上・各利益段階で過去最高 更新

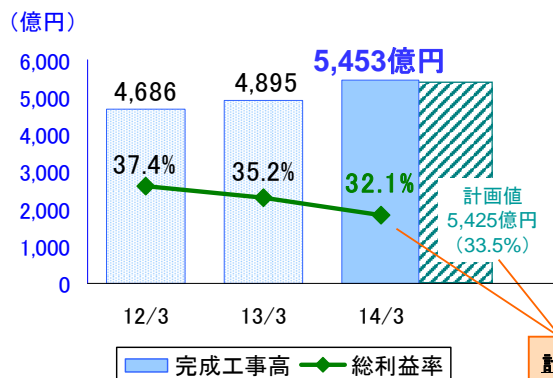


(単位：億円)

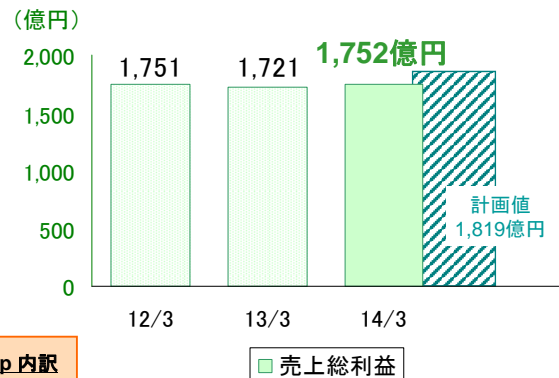
	2013/3	2014/3	(前期比)
完成工事高	4,895	5,453	(+11.4%)
売上総利益	1,721	1,752	(+1.8%)
総利益率	35.2 %	32.1%	[Δ3.1p]

前期差異 Δ3.1p 内訳  
 ①労務費 Δ2.3p  
 ②資材費(円安) Δ0.4p  
 ③前期の為替 Δ0.4p  
 差益の影響

[ ]: 前年同期との差



計画差異 Δ1.4p 内訳  
 ・労務費 Δ1.4p



# 損益

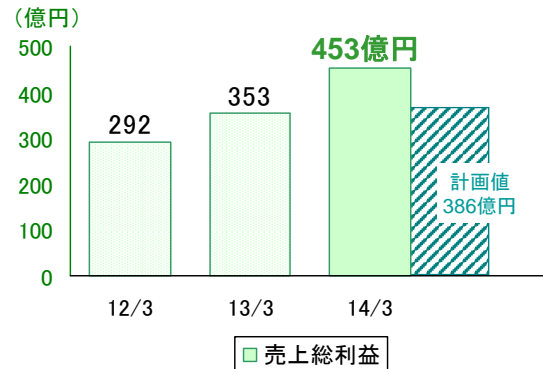
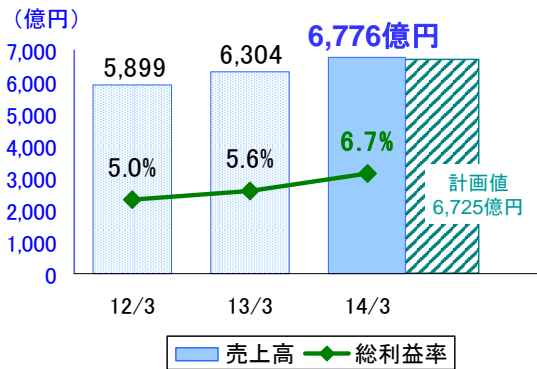
## 不動産セグメント

### セグメント別損益(不動産事業)

(単位：億円)

	2013/3	2014/3	(前期比)
売上高	6,304	6,776	(+7.5%)
売上総利益	353	453	(+28.3%)
総利益率	5.6%	6.7%	[+1.1p]

[ ] : 前年同期との差



# 損益

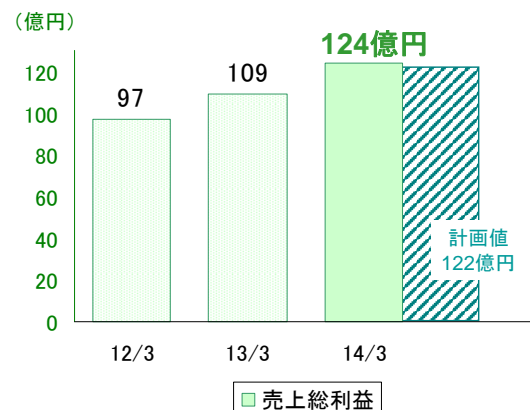
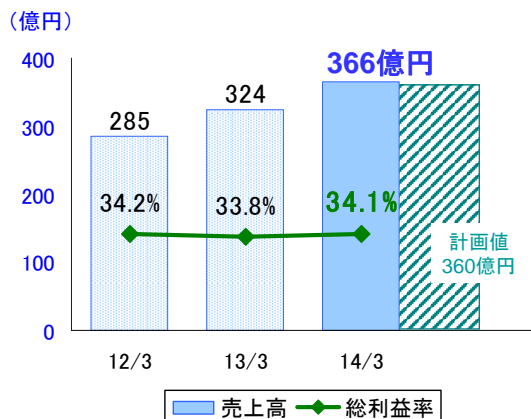
## その他セグメント

### セグメント別損益(その他事業)

(単位：億円)

	2013/3	2014/3	(前期比)
売上高	324	366	(+12.9%)
売上総利益	109	124	(+13.8%)
総利益率	33.8%	34.1%	[+0.3p]

[ ] : 前年同期との差



損益

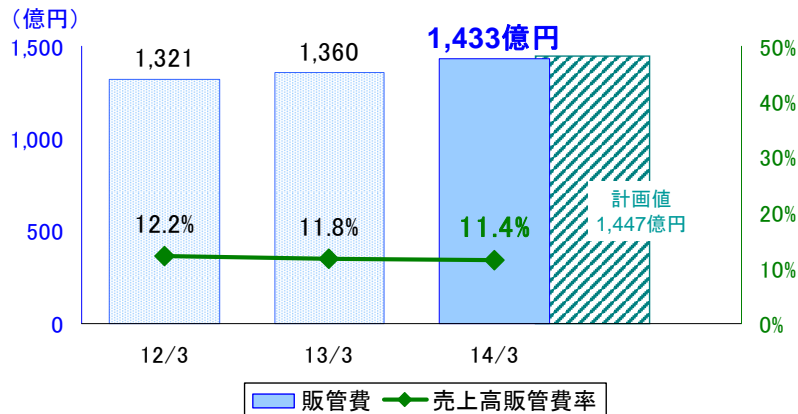
販管費

販管費の推移

(単位：億円)

	2013/3	2014/3	(前期比)
販管費	1,360	1,433	(+5.4%)
売上高販管費率	11.8%	11.4%	[Δ0.4p]

[ ] : 前年同期との差



財務状況

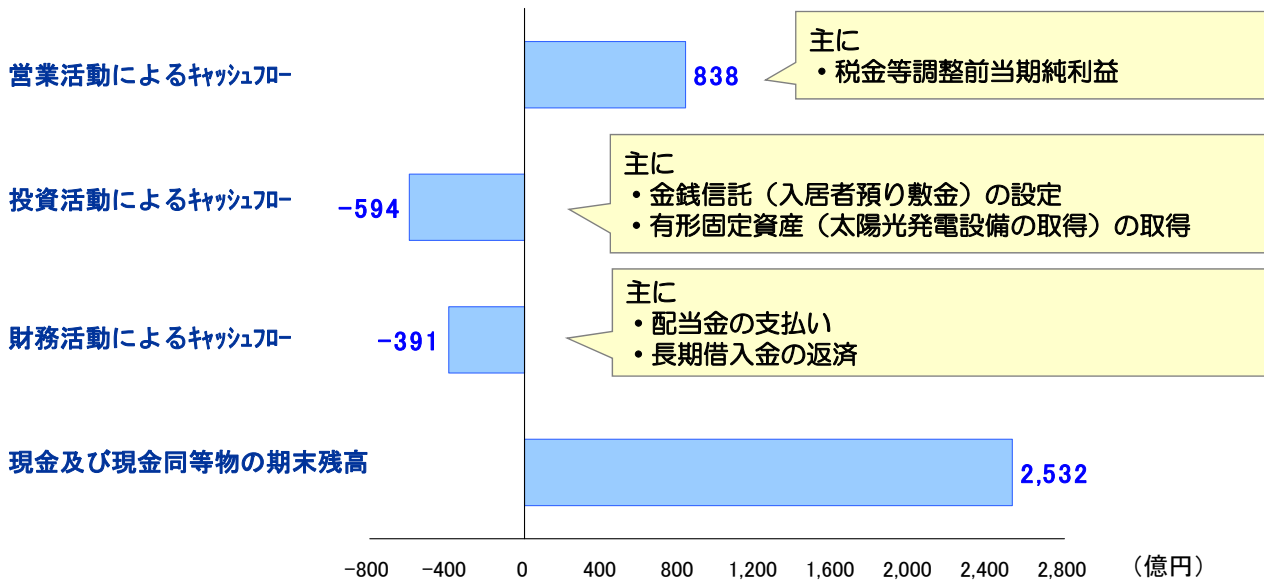
連結BS

連結貸借対照表

2014年3月末				2013年3月末			
流動資産	4,829 (+471)	流動負債	2,554 (+422)	流動資産	4,357	流動負債	2,131
		固定負債	2,069 (Δ110)			固定負債	2,179
固定資産	2,014 (+195)	負債合計	4,624 (+312)	固定資産	1,819	負債合計	4,311
		純資産	2,220 (+354)			純資産	1,865
資産合計	6,844 (+666)	負債純資産合計	6,844	資産合計	6,177	負債純資産合計	6,177
1株当たり純資産	2,823.23円	1株当たり純資産	2,400.55円				
自己資本比率	32.9%	自己資本比率	31.0%				
自己資本利益率 (ROE)	26.6%	自己資本利益率 (ROE)	29.6%				

(単位：億円)

連結CF

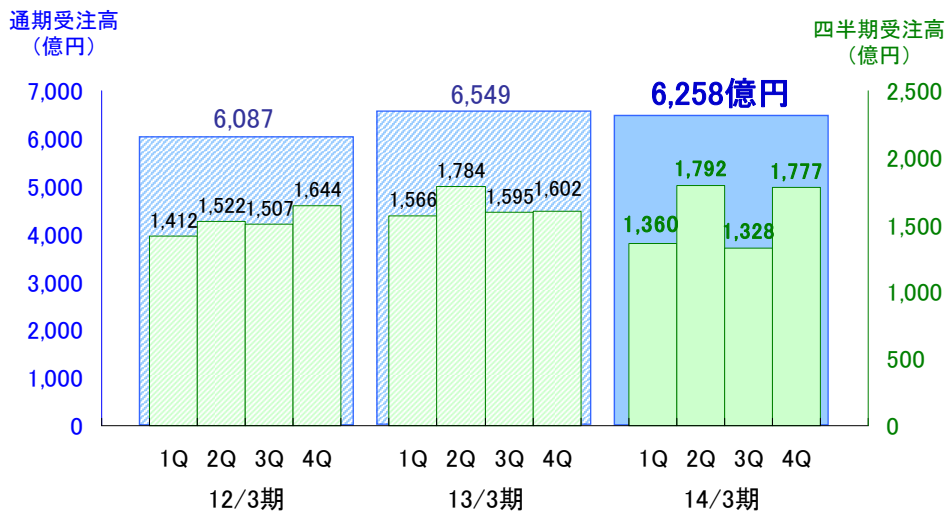


受注関連

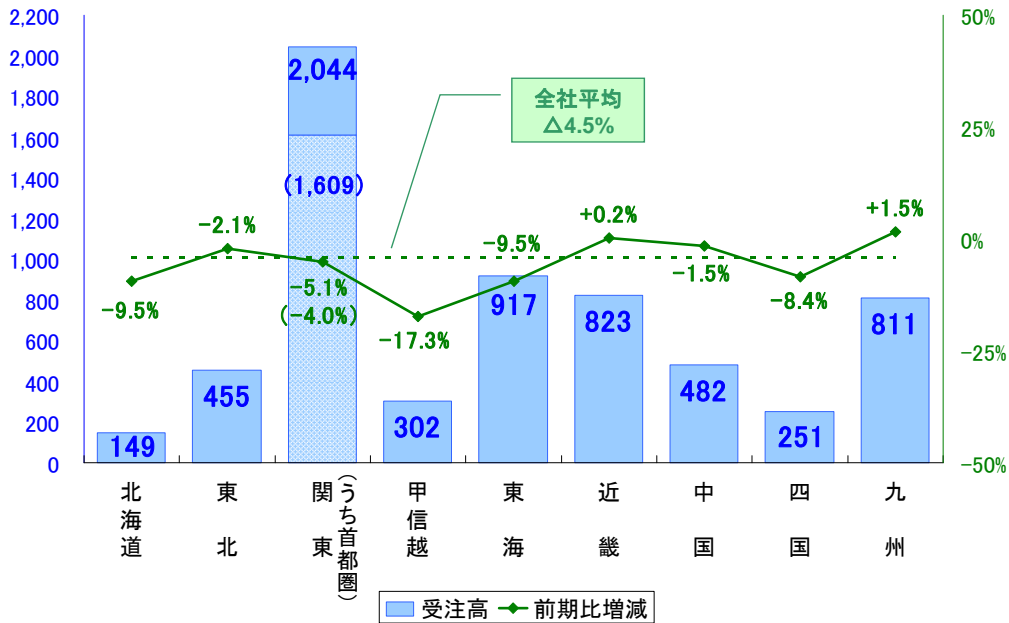
受注高の推移

受注高①

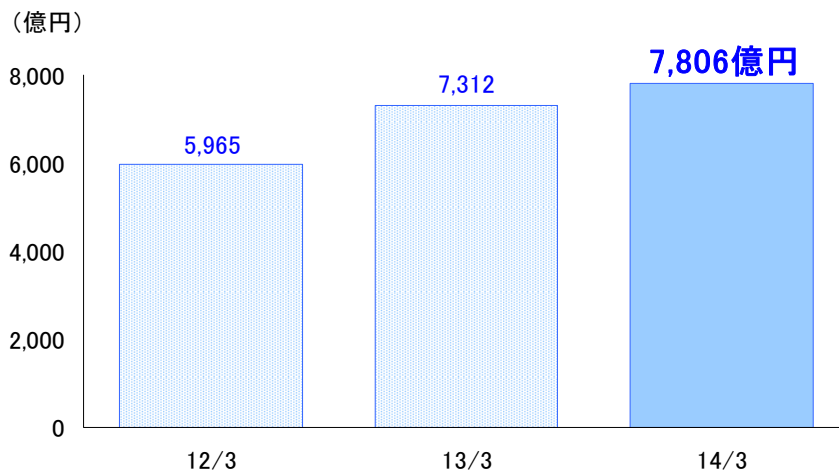
◇受注高 6,258億円（前期比 △4.5%）



受注高(億円)



◇受注工事残高 7,806億円(前期比+6.8%)



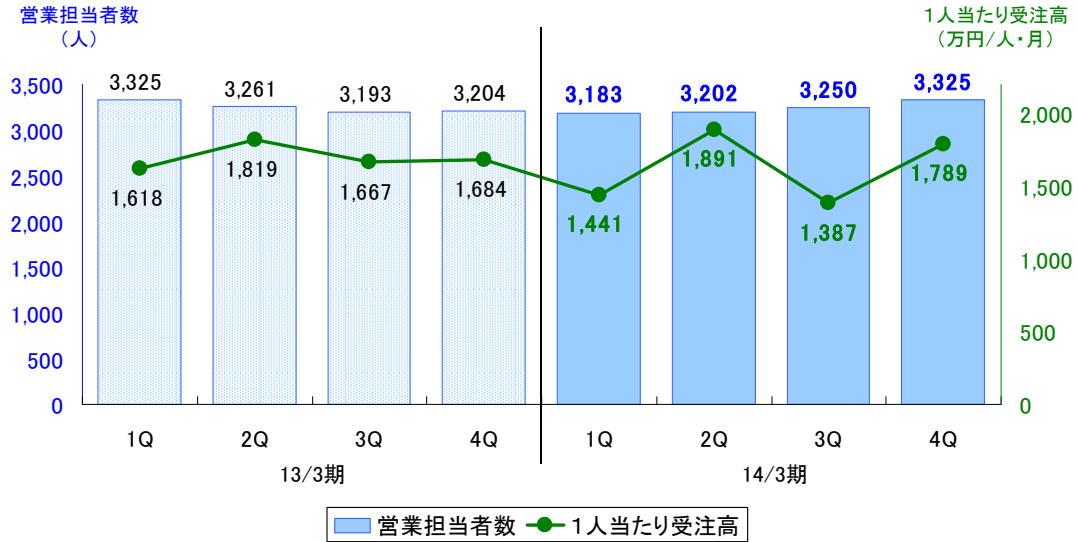
受注関連

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<期末> **3,325人** (前期比 +121人)

◇1人当たり受注高<通期> **1,628万円/月** (前期比 △70万円)



受注関連

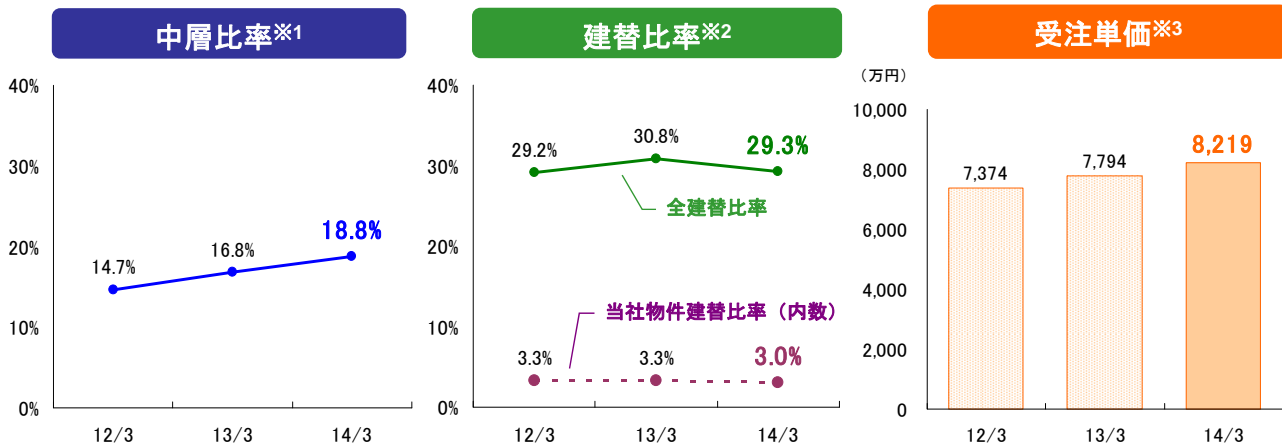
指標①

中層比率・建替比率・受注単価の推移

◇中層比率 **18.8%** (前期比 +2.0p)

◇建替比率 **29.3%** (前期比 △1.5p)

◇受注単価 **8,219万円** (前期比 +425万円)



※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

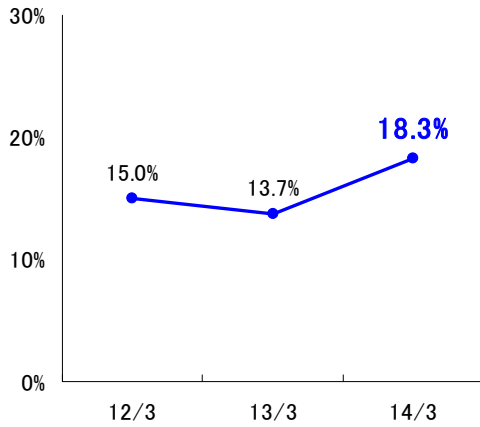
※3 受注単価=新規受注金額/受注件数



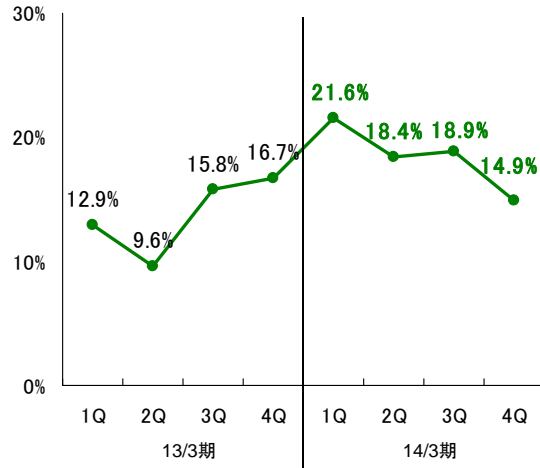
指標②

◇キャンセル率<通期> 18.3% (前期比 +4.6p)

キャンセル率※ (通期)



キャンセル率※ (四半期)



※ 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

入居斡旋関連

入居者斡旋件数の推移

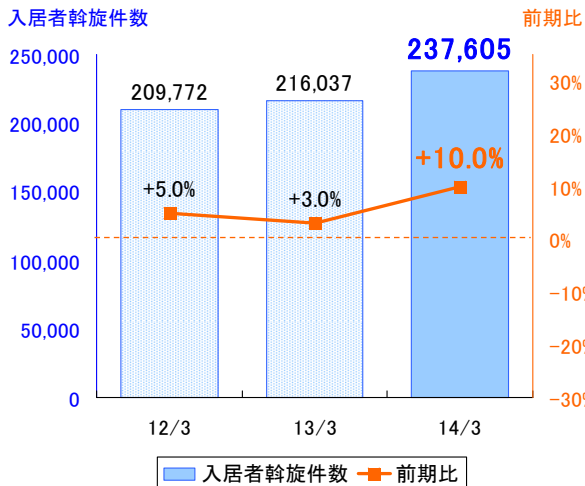
入居者斡旋件数

◇入居者斡旋件数 241,326件 (前期比 +9.7%)

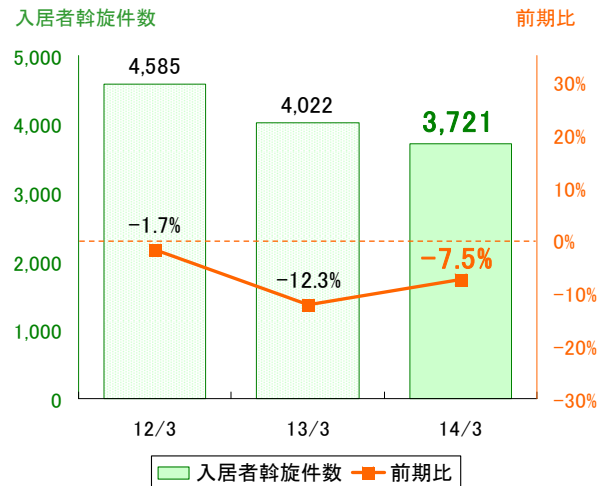
・居住用 237,605件 (前期比 +10.0%)

・事業用 3,721件 (前期比 △7.5%)

居住用



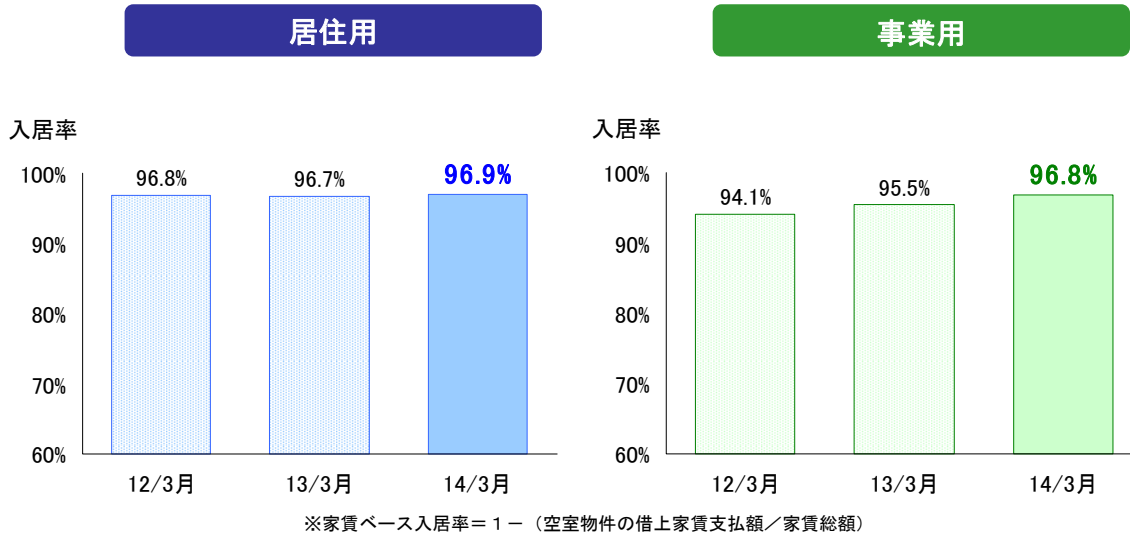
事業用



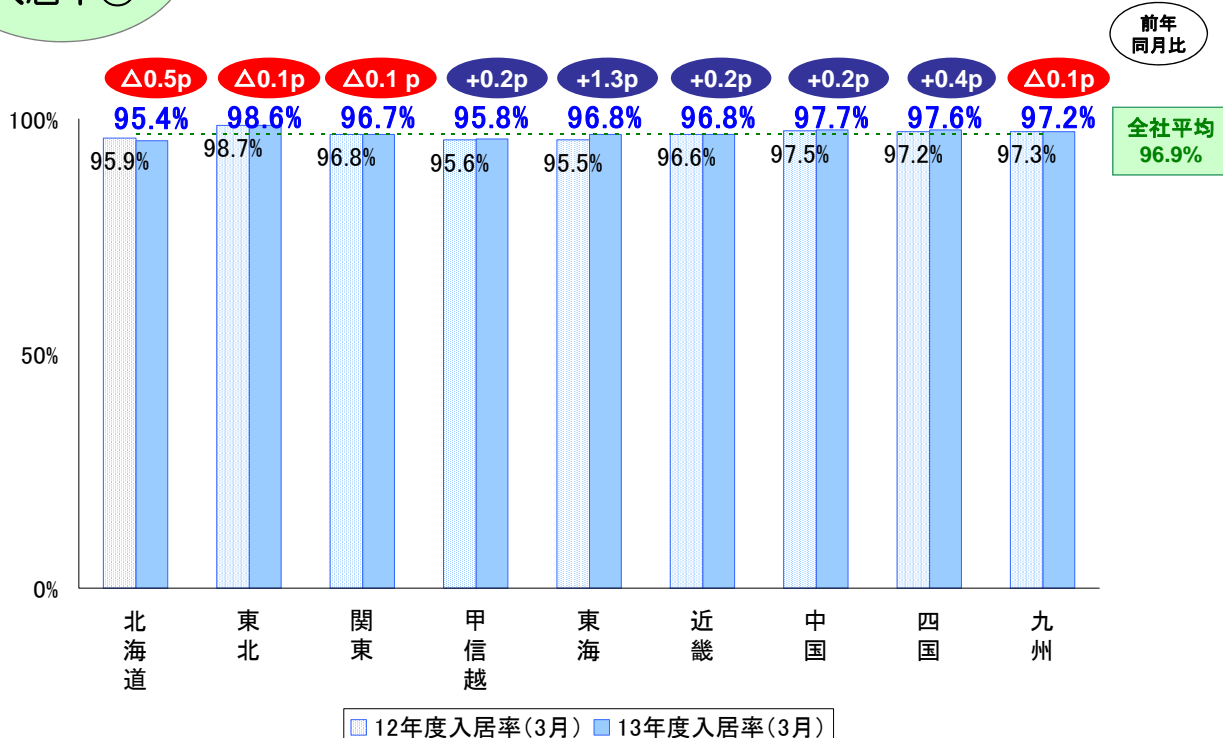
入居率①

居住用 96.9% (前年同月比+0.2p)

事業用 96.8% (前年同月比+1.3p)



入居率②



## Ⅱ. 2015年3月期 計画

Financial Forecasts

15/3計画

背景

2015年3月期 計画の背景

### ① 受注環境

- 資産活用・資産承継ニーズ継続  
(相続税法改正・地価上昇・アパートローン低金利継続 等)

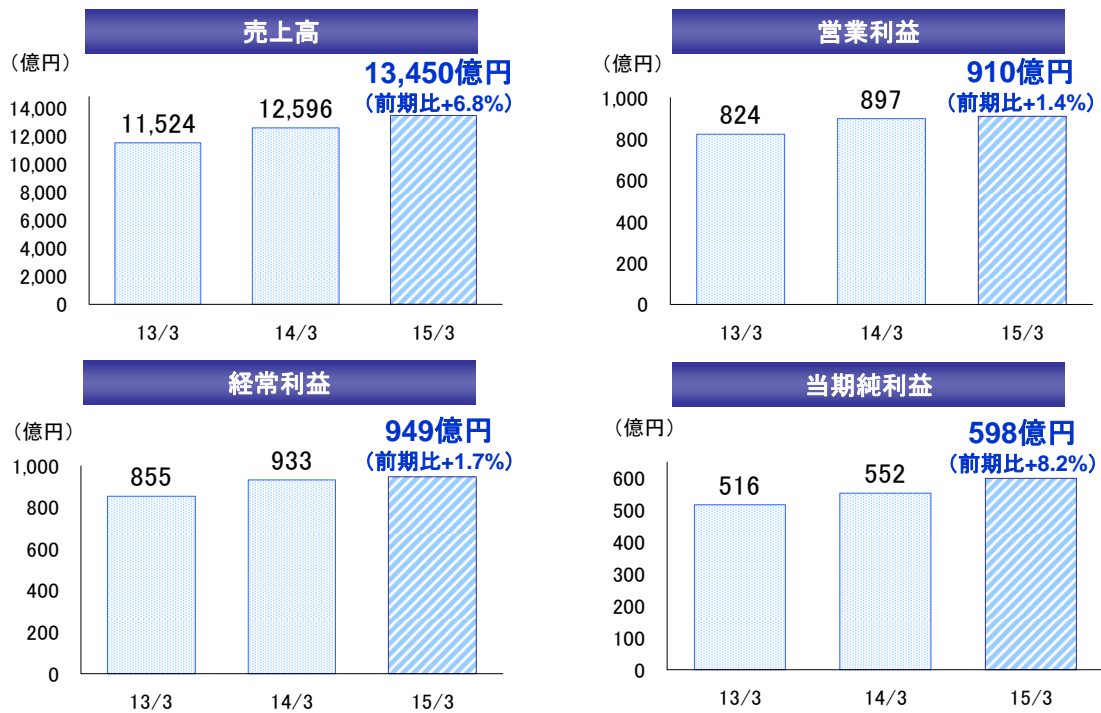
### ② 建築工事環境

- 豊富な受注残高による建築着工計画
- 震災復興需要、消費増税の駆け込み受注、東京五輪開催  
→ 労務費等の工事原価アップ

### ③ 入居需要

- 世帯数増加／底堅い賃貸住宅ニーズと多様化する入居者
- 景気回復傾向による人口移動活発

## 7期連続 增收増益を計画



①完成工事高 5,840億円 (前期比 +7.1%)  
 完成工事総利益率 30.3% (前期比 Δ1.8p)

②受注工事高 6,700億円 (前期比 +7.1%)

③入居者斡旋件数 259,000件 (前期比 +7.3%)

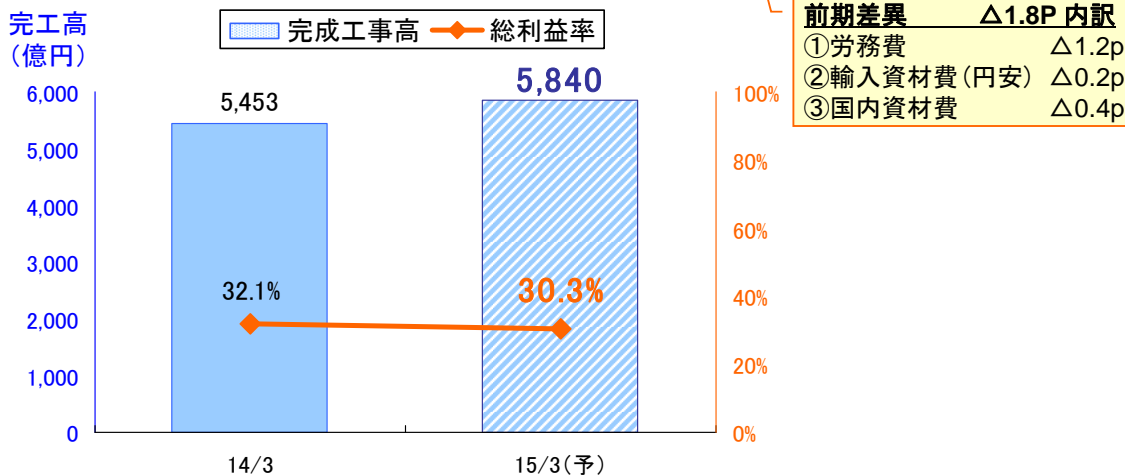
居住用 3月入居率 96.9% (前年同月比 ±0.0p)

事業用 3月入居率 96.8% (前年同月比 ±0.0p)

(単位：億円)

	14/3期	15/3期 (計画)	(前期比)
完成工事高	5,453	5,840	(+7.1%)
売上総利益	1,752	1,769	(+0.9%)
総利益率	32.1%	30.3%	[△1.8p]

[ ]: 前期との差



### 施工体制・原価アップ抑制策

#### ①協力施工会社とのグリップ強化 (パートナープログラム 1,500社)

- 職人不足エリアへの応援体制 拡充

※住宅・工具支援の継続



- パートナー会社の拡充

※主要 8 業種：基礎、建方、造作、パネル、外壁、内装、電気、給排水

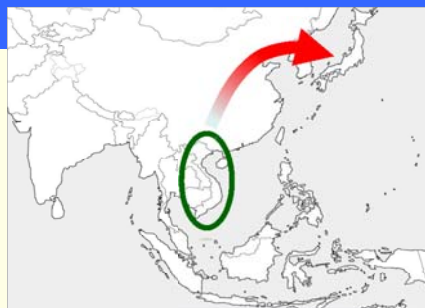
## ②生産体制の拡充

- 提携業者 工場生産力アップ [2×4パネル]  
(当社が生産設備 費用を投資)



## ③外国人技能実習制度

- 協力施工会社に対する職人不足支援  
※ベトナムの技能研修受講者を受け入れ

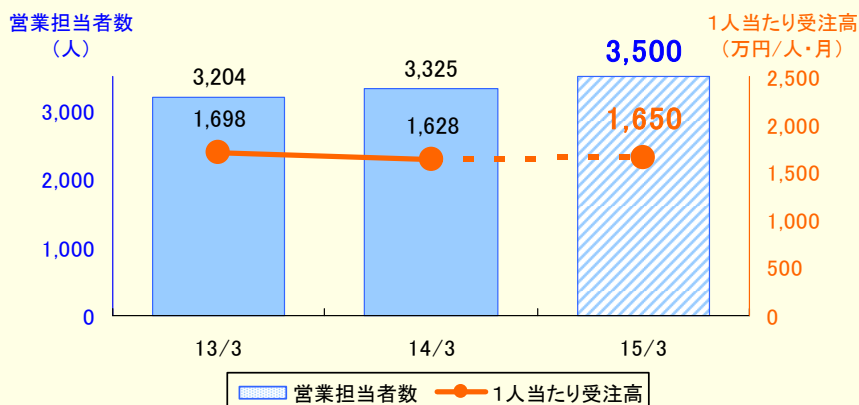


...etc

## 1. 要員増強

◇建築営業人員<3月末計画> 3,500人(前期末比 +175名)

◇1人当たり受注高 1,650万円(前期比 +22万円)



## 2. 資産承継を切り口としたコンサルティング営業

- 資産承継コンサルティングセミナー定期開催
- 資産承継サポートサービス  
(ライフプラン・信託・相続発生対応など)



## 3. 商品・プレゼンカの強化

- 都市型商品投入  
(賃貸併用住宅、木造3階建て、3-5階建て等)
- タブレット端末(プレゼン用モバイル)導入
- 建物3Dプリンタ



## 4. 「法人所有地」営業強化

- 法人向け営業拠点 拡充  
(新たに2支店開設。3支店に)



- 中小企業向けタイアップセミナー



テーマ「中小企業の事業承継 徹底検証！」

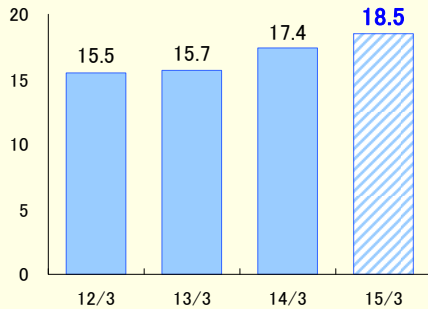


## 1. 営業効率アップ

◇テナント営業人員<3月末計画> 1,160人(前期末比 △6名)

◇1人当たり入居者斡旋件数 18.5件/人・月(前期比 +1.1件)

1人当たり  
入居者斡旋件数

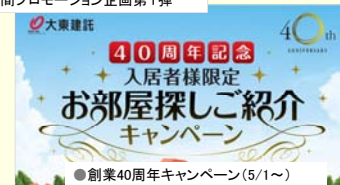


(単位: 人)

	12/3	13/3	14/3	15/3
テナント営業人員	1,186	1,147	1,166	1,160
① 自社問合わせ専門営業	—	165	662	646
② 不動産業者専門営業	—	127	315	322
③ 総合営業(①&②)	1,186	855	189	172
④ 事務担当	—	—	—	20

## 2. 反響増加策

- 「いい部屋ネット」ブランドプロモーション
- 大手お部屋探しサイトとの連携 (継続)
- SNS強化 (facebook、twitter、LINE等)
- 創業40周年キャンペーン



## 3. 協力不動産会社とのグリップ強化

- 「いい部屋ネット」店舗化
- 協力不動産会社 事務負担軽減

いい部屋ネット × ○○不動産





## 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

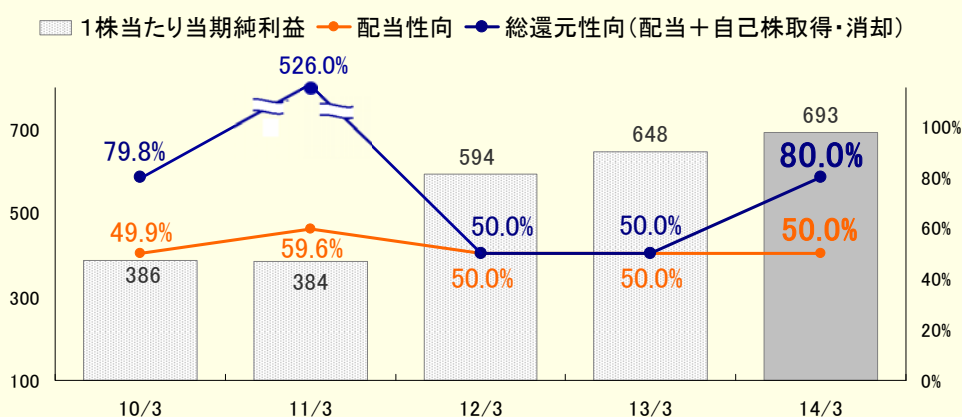
①年間配当金 : 347円 (前期比 +23円増配、配当性向50%)

※中間配当 170円、期末配当 177円

②自己株取得・消却 : 166億円・171万株 (上限枠)

※2014年3月期 当期純利益×30%

※2015年3月迄に取得、2015年3月末消却を予定



## 2015年3月期 [計画]

年間配当金 **391円** (前期 +44円増配)  
[配当性向 52.7%]

《内訳》

①普通配当 **371円** [配当性向 50.0%]

②創業40周年記念配当 **20円** [配当性向 2.7%]

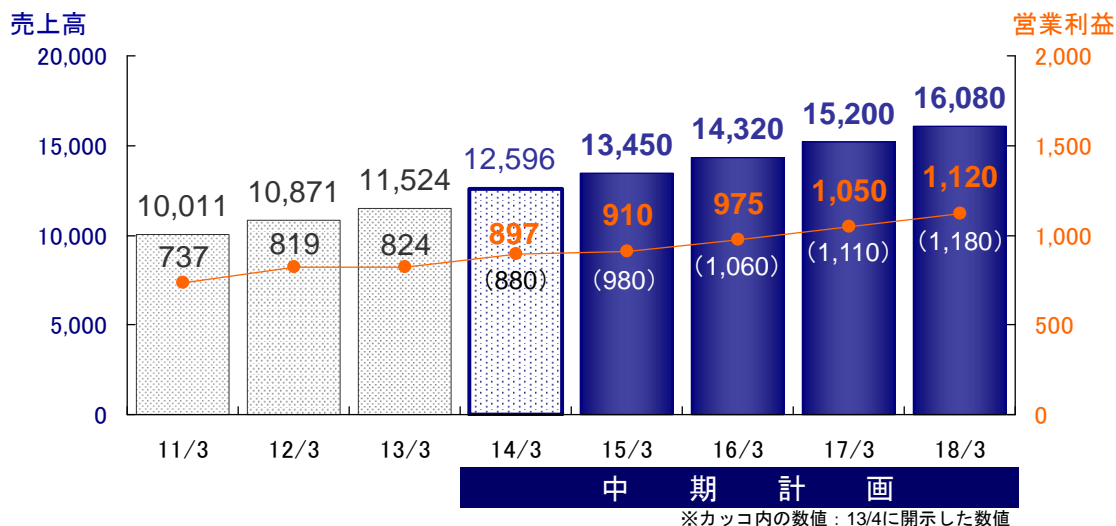
## IV. 中期計画

Mid-term Plan

18年3月期 計画

売上高 **1兆6,080億円** (13/3比 +39.5% 年平均成長率 6.9%)

営業利益 **1,120億円** (13/3比 +35.9% 年平均成長率 6.4%)

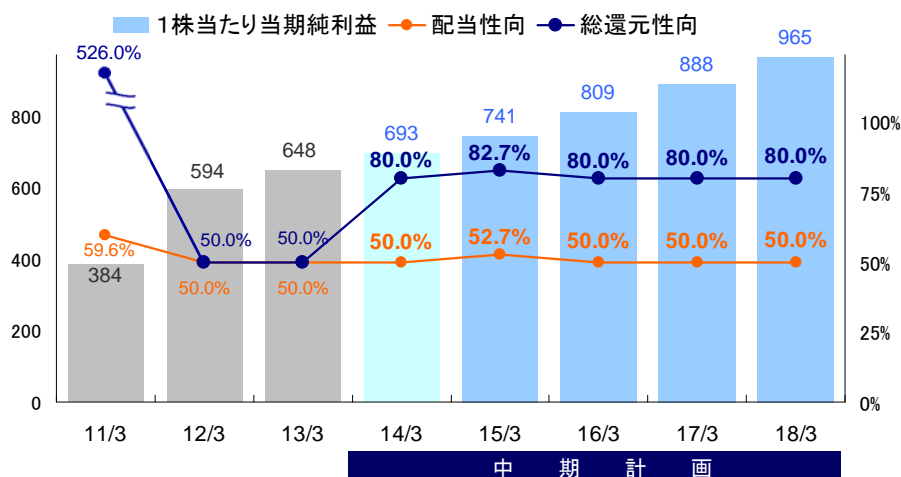


株主還元 (EPS/配当性向・総還元性向)

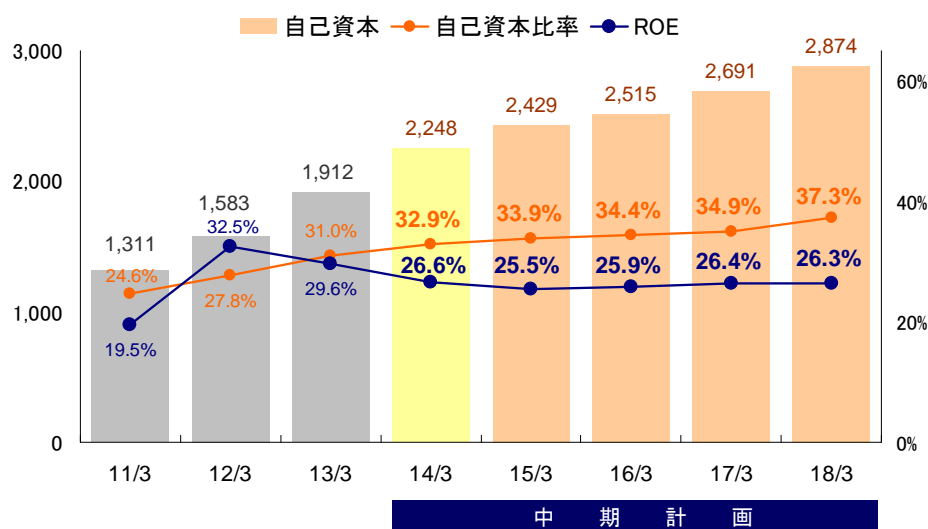
● 株主還元方針

- 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%**



● 財務指標：ROE 20%以上を確保



## V. トピックス

Topics

リバップ暮らしサービス / 全国47都道府県でサービス開始へ

ご入居のお客さまへ

地元商店の特典や  
お得な地域情報等を提供



● 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）



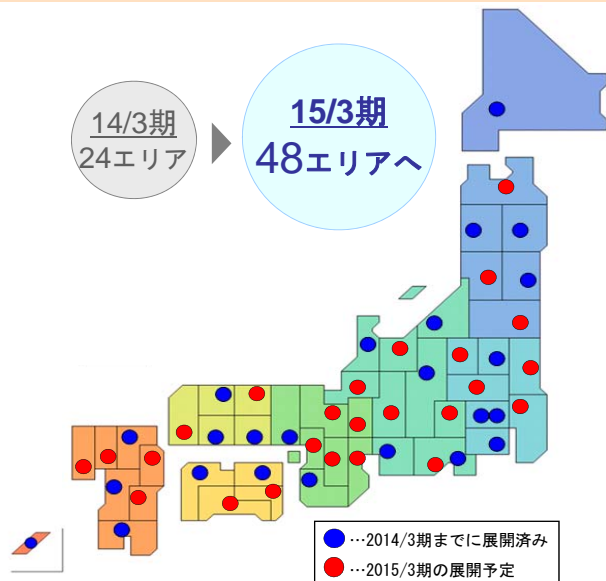
● お部屋サービス情報

- ・ 家事代行
- ・ 宅配サービス



● 行政・医療機関情報

- ・ ・ ・ etc



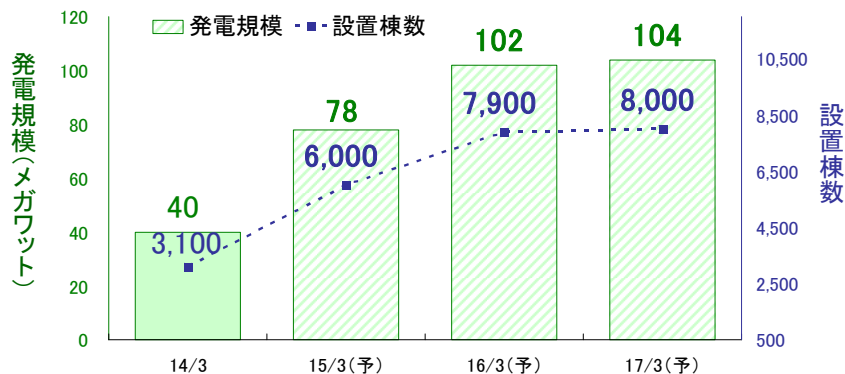
当社管理物件  
屋根賃貸による太陽光発電 / 3,100棟 設置済 ▶



発電規模 40メガワット  
一般家庭の年間電気使用量 約12,000世帯相当

17/3期  
8,000棟 設置へ

104メガワット  
約31,200世帯相当

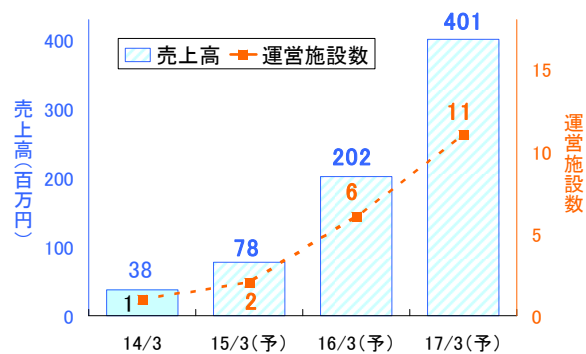


## 保育事業 / キッズパートナー 2施設目 オープン【2014年4月】



14/3期  
2施設

17/3期  
11施設へ



## IV. 資料集

Appendix

## 単体の損益<14/3期>

(単位：百万円)

	14/3	13/3	前期比	15/3計画
<b>売上高</b>	<b>563,343</b>	508,404	<b>+10.8%</b>	<b>605,800</b>
建設事業	545,774	490,831	+11.2%	584,500
不動産事業等	17,569	17,573	△0.0%	21,300
<b>売上総利益</b>	<b>172,418</b>	167,763	<b>+2.8%</b>	<b>174,200</b>
建設事業	174,406	170,188	+2.5%	175,200
不動産事業等	△1,988	△2,424	—	△1,000
<b>販管費</b>	<b>120,368</b>	115,046	<b>+4.6%</b>	<b>123,900</b>
<b>営業利益</b>	<b>52,049</b>	52,717	<b>△1.3%</b>	<b>50,300</b>
<b>経常利益</b>	<b>56,825</b>	57,029	<b>△0.4%</b>	<b>55,300</b>
<b>当期純利益</b>	<b>33,542</b>	34,556	<b>△2.9%</b>	<b>34,700</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			
	14/3	13/3	前期比	15/3計画	14/3	13/3	前期比	15/3計画
<b>売上高</b>	<b>5,353</b>	6,569	<b>△18.5%</b>	<b>5,250</b>	<b>4,538</b>	4,229	<b>+7.3%</b>	<b>4,606</b>
売上総利益	165	118	+40.1%	95	266	196	+35.4%	170
販管費	122	115	+5.8%	148	75	70	+7.2%	76
<b>営業利益</b>	<b>43</b>	3	<b>+1352.7%</b>	<b>△52</b>	<b>191</b>	126	<b>+51.1%</b>	<b>94</b>
<b>経常利益</b>	<b>102</b>	65	<b>+55.6%</b>	<b>0</b>	<b>191</b>	125	<b>+53.2%</b>	<b>93</b>
<b>当期純利益</b>	<b>60</b>	33	<b>+82.0%</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	76	<b>+54.4%</b>	<b>59</b>

## 不動産事業 売上構成<14/3期>

(単位：百万円)

	12/3		13/3		14/3		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※1	533,439	(90.4%)	575,898	(91.4%)	<b>621,832</b>	(91.8%)	<b>+8.0%</b>
営繕工事※2	30,095	(5.1%)	30,918	(4.9%)	<b>31,081</b>	(4.6%)	<b>+0.5%</b>
不動産仲介	13,525	(2.3%)	13,485	(2.1%)	<b>14,380</b>	(2.1%)	<b>+6.6%</b>
賃貸事業※3	5,986	(1.0%)	6,008	(1.0%)	<b>6,131</b>	(0.9%)	<b>+2.1%</b>
家賃保証事業	1,649	(0.3%)	1,987	(0.3%)	<b>2,360</b>	(0.3%)	<b>+18.8%</b>
電力事業	—	—	—	—	<b>555</b>	(0.1%)	—
サブリース※4	3,964	(0.7%)	910	(0.1%)	<b>312</b>	(0.1%)	<b>△65.6%</b>
その他	1,262	(0.2%)	1,220	(0.2%)	<b>1,041</b>	(0.1%)	<b>△14.7%</b>
合計	589,924	(100.0%)	630,428	(100.0%)	<b>677,696</b>	(100.0%)	<b>+7.5%</b>

※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)<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			
	14/3	13/3	前期比	15/3 計画	14/3	13/3	前期比	15/3 計画	14/3	13/3	前期比	15/3 計画
売上高	<b>658,017</b>	611,083	<b>+7.7%</b>	<b>698,177</b>	<b>8,244</b>	7,815	<b>+5.5%</b>	<b>8,637</b>	<b>2,360</b>	1,987	<b>+18.8%</b>	<b>2,676</b>
売上総利益	42,572	33,889	+25.6%	45,700	8,244	7,815	+5.5%	8,637	2,249	1,597	+40.8%	2,123
販管費	12,573	11,401	+10.3%	13,956	7,909	7,638	+3.5%	8,171	235	247	△4.6%	402
営業利益	<b>29,999</b>	22,487	<b>+33.4%</b>	<b>31,744</b>	<b>334</b>	176	<b>+89.6%</b>	<b>465</b>	<b>2,014</b>	1,350	<b>+49.1%</b>	<b>1,721</b>
経常利益	<b>30,701</b>	23,142	<b>+32.7%</b>	<b>32,389</b>	<b>736</b>	504	<b>+46.1%</b>	<b>793</b>	<b>2,043</b>	1,381	<b>+48.0%</b>	<b>1,744</b>
当期純利益	<b>18,455</b>	14,069	<b>+31.2%</b>	<b>20,598</b>	<b>402</b>	255	<b>+57.6%</b>	<b>469</b>	<b>1,249</b>	782	<b>+59.6%</b>	<b>1,097</b>



## 主要子会社の損益(その他事業-1) <14/3期>

(単位：百万円)

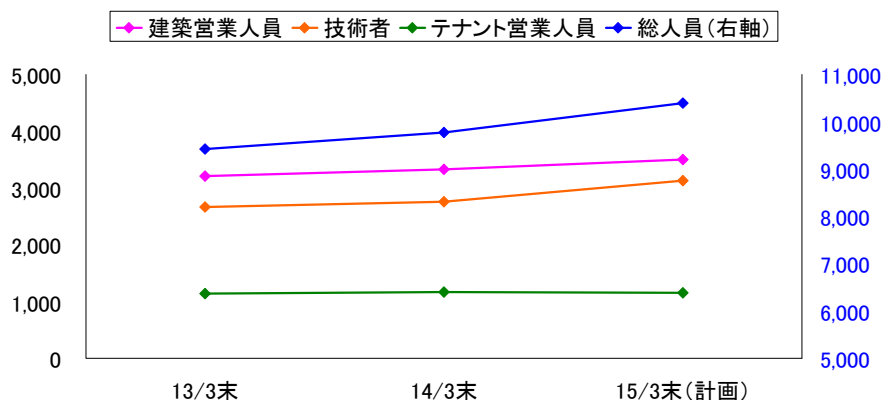
	その他事業(金融事業)							
	大東ファイナンス				D.T.C			
	14/3	13/3	前期比	15/3計画	14/3	13/3	前期比	15/3計画
売上高	975	1,023	△4.7%	881	3,451	3,134	+10.1%	3,159
売上総利益	580	616	△5.8%	505	1,476	1,284	+14.9%	1,284
販管費	127	131	△3.6%	155	13	10	+30.8%	13
営業利益	453	484	△6.4%	350	1,462	1,274	+14.8%	1,271
経常利益	453	485	△6.6%	350	1,458	1,277	+14.1%	1,277
当期純利益	274	294	△6.9%	220	1,458	1,277	+14.1%	1,277

## 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			
	14/3	13/3	前期比	15/3計画	14/3	13/3	前期比	15/3計画	14/3	13/3	前期比	15/3計画
売上高	8,758	7,907	+10.8%	9,289	23,447	21,397	+9.6%	25,334	2,671	2,149	+24.3%	2,773
売上総利益	1,107	1,010	+9.6%	1,241	6,445	5,631	+14.4%	7,869	1,419	1,139	+24.5%	1,511
販管費	572	540	+6.0%	691	4,168	3,579	+16.4%	4,758	925	789	+17.2%	1,002
営業利益	535	470	+13.7%	550	2,277	2,052	+11.0%	3,110	493	350	+41.0%	509
経常利益	533	518	+2.9%	550	2,353	2,111	+11.4%	3,150	6	1,605	△99.6%	470
当期純利益	305	298	+2.3%	346	1,402	1,370	+2.3%	1,981	△120	1,603	-	470

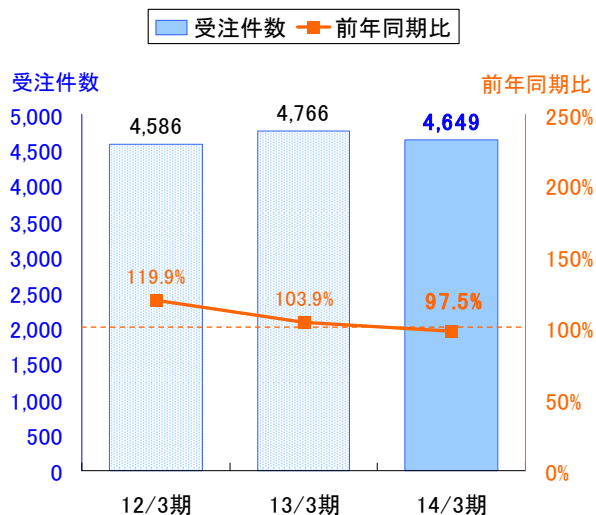
## 職種別社員数の推移(単体)



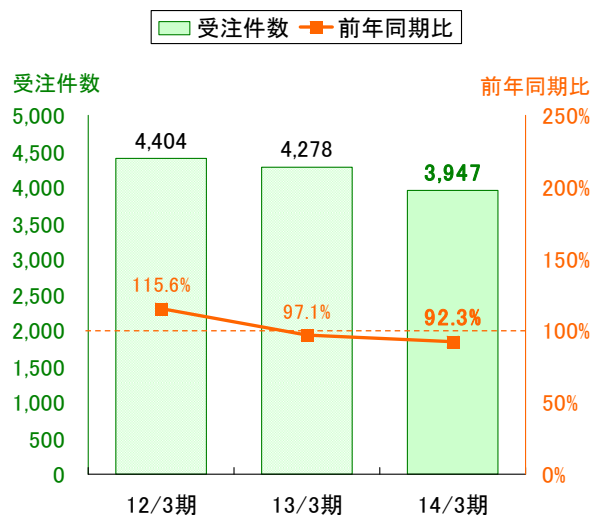
	13/3末	14/3末	(増減)	15/3末計画
総人員	9,428	9,767	+339	10,400
建築営業人員	3,204	3,325	+121	3,500
技術者	2,667	2,753	+86	3,120
テナント営業人員	1,147	1,166	+19	1,160

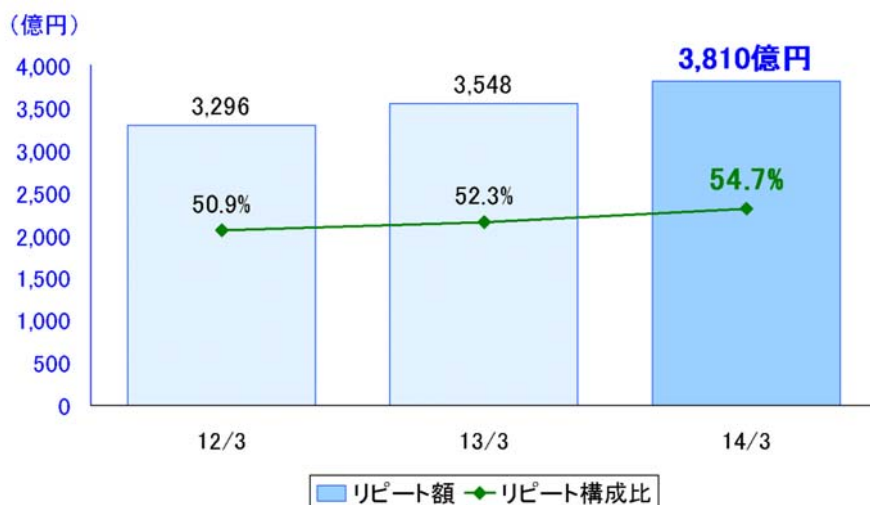
## 受注件数・ルートの推移

### リピート・紹介受注件数



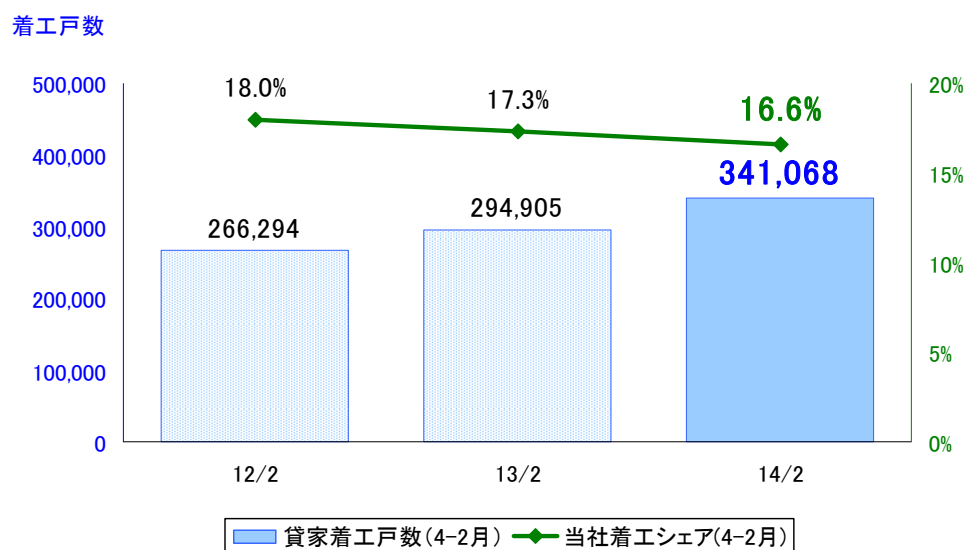
### 新規顧客受注件数





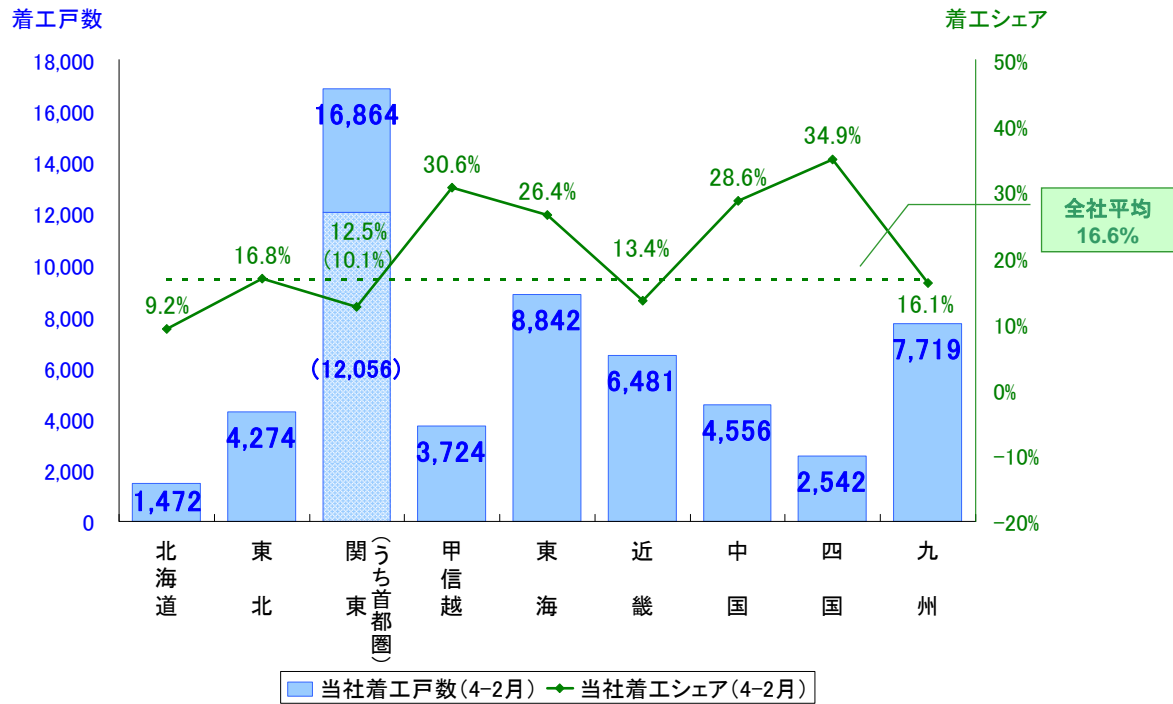
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

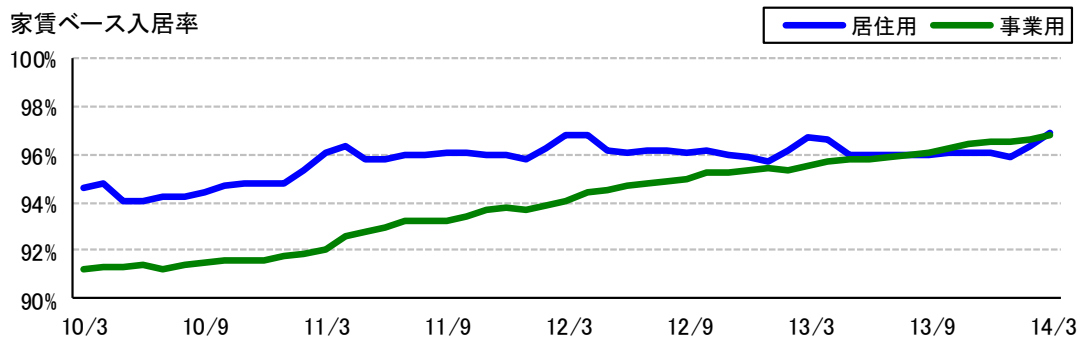


(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア



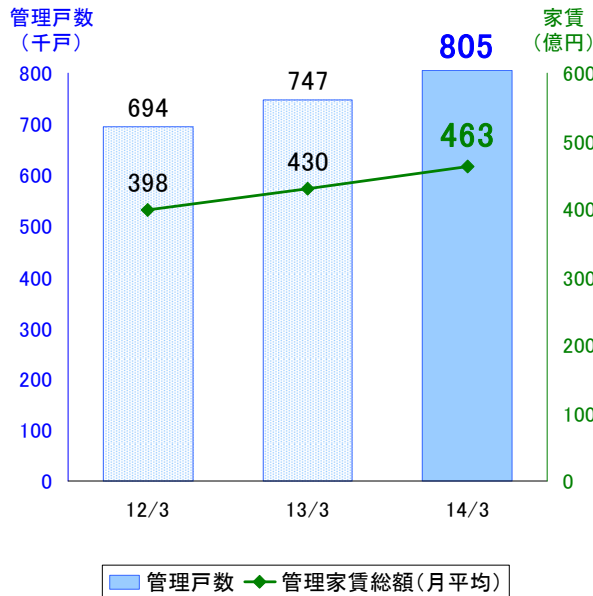
## 入居率(家賃ベース)の推移



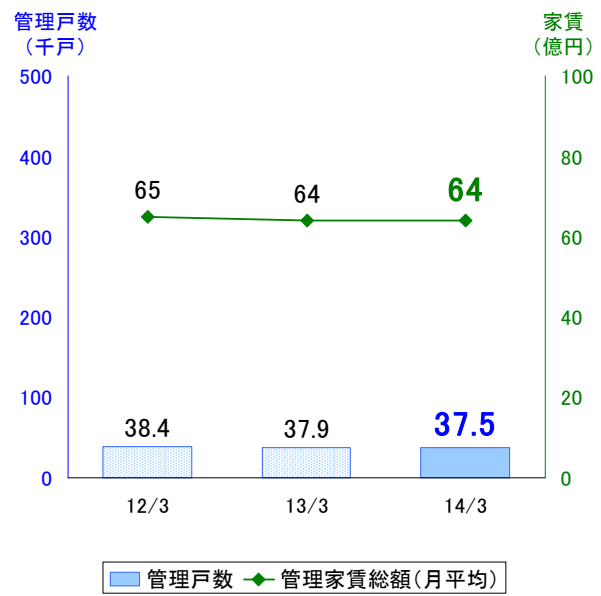
家賃ベース入居率	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	前年同月比
居住用(%)	94.6%	96.0%	96.8%	96.7%	96.9%	+0.2p
事業用(%)	91.3%	92.1%	94.1%	95.5%	96.8%	+1.3p

## 管理戸数・管理家賃総額の推移

### 居住用

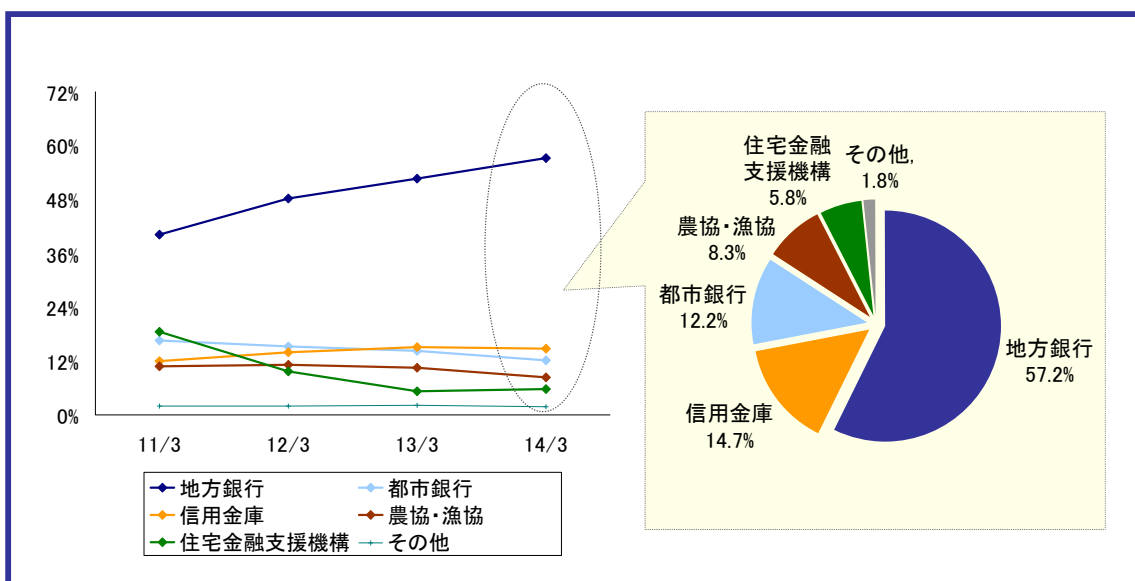


### 事業用



## 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。