

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

2014年3月期 実績ハイライト

ハイライト

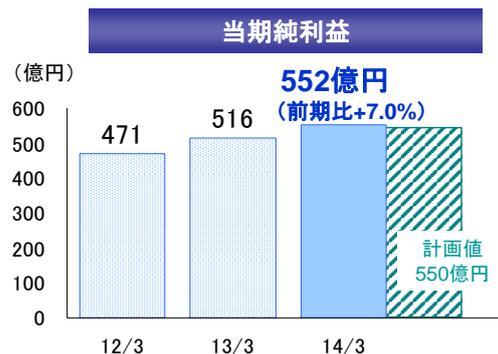
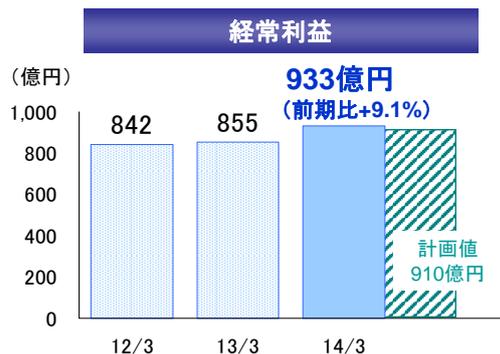
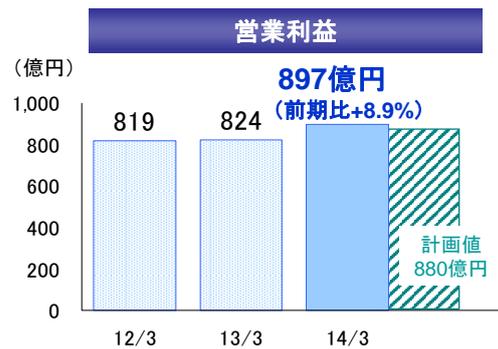
1. 6期連続 増収増益 / 過去最高益更新

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



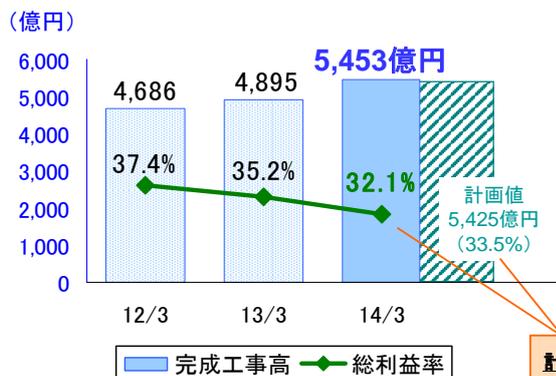
セグメント別損益(建設事業)

(単位：億円)

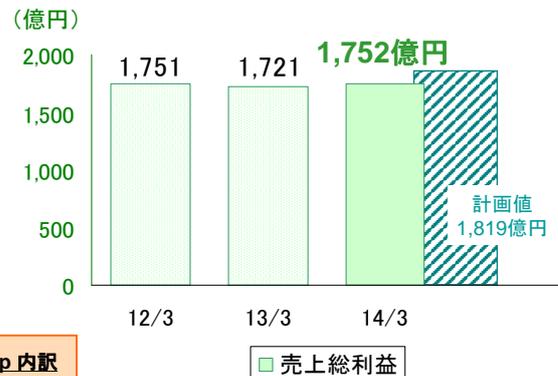
	2013/3	2014/3	(前期比)
完成工事高	4,895	5,453	(+11.4%)
売上総利益	1,721	1,752	(+1.8%)
総利益率	35.2 %	32.1%	[Δ3.1p]

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

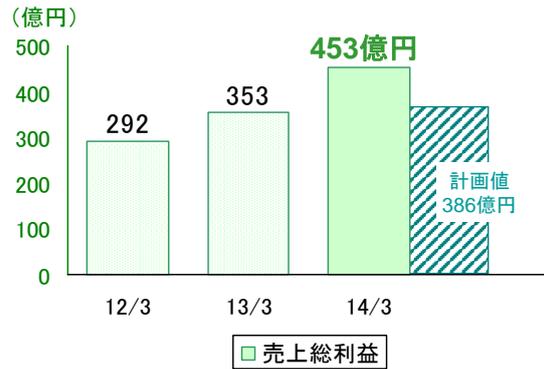
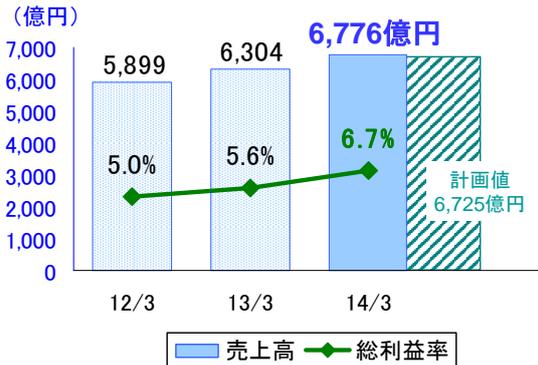
不動産セグメント

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

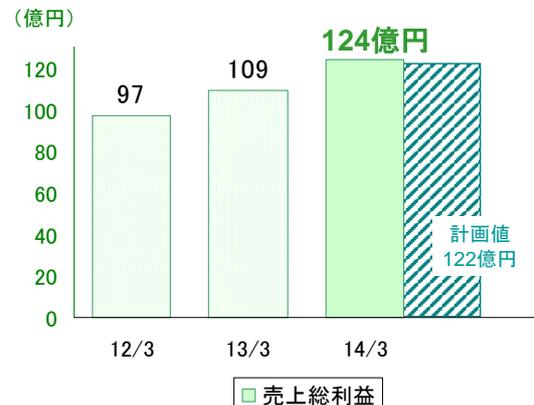
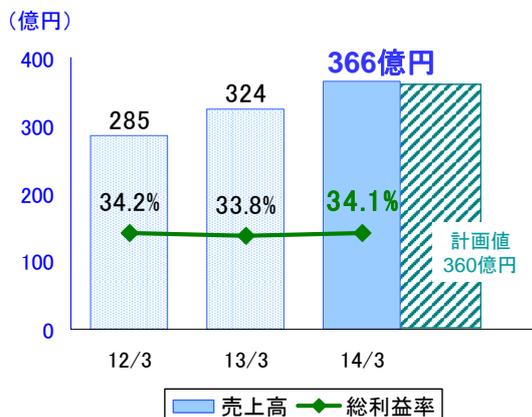
その他セグメント

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

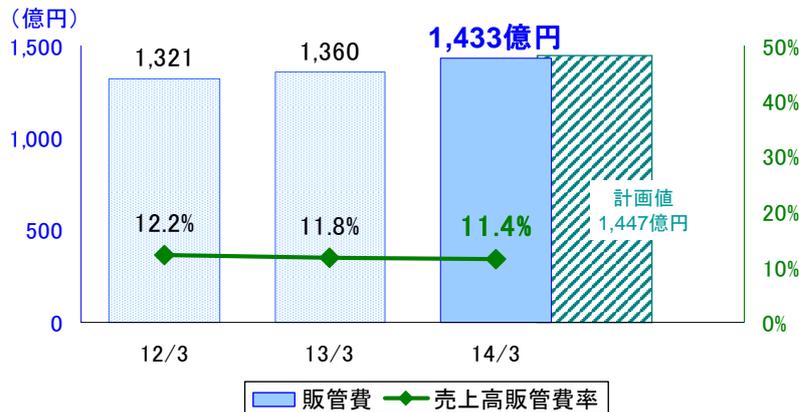
販管費

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

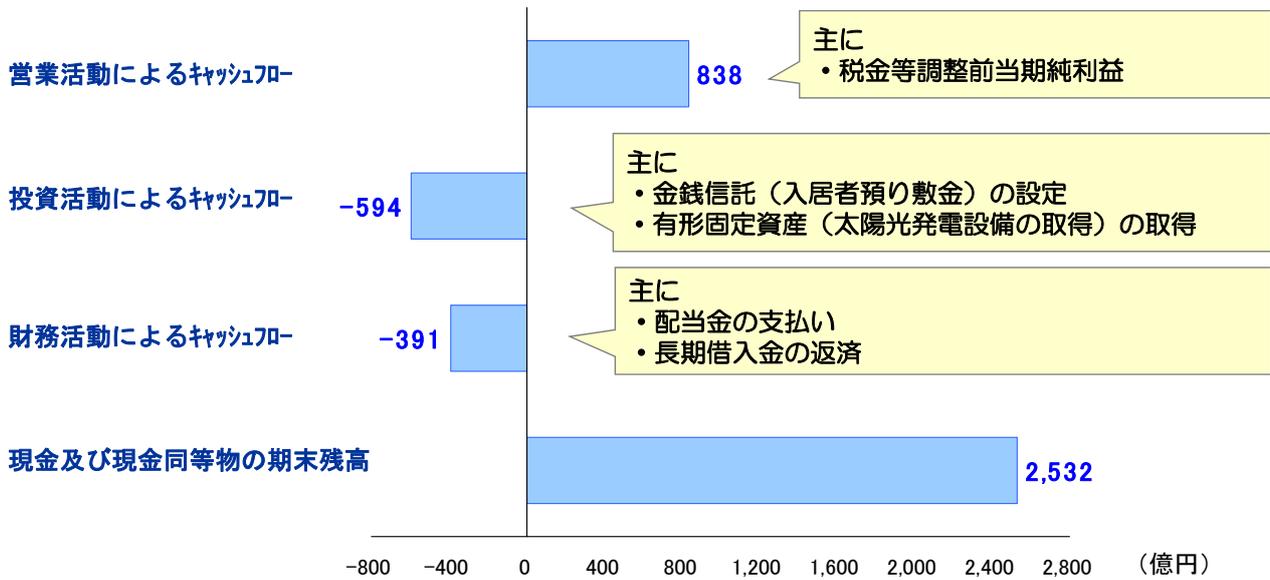
連結BS

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

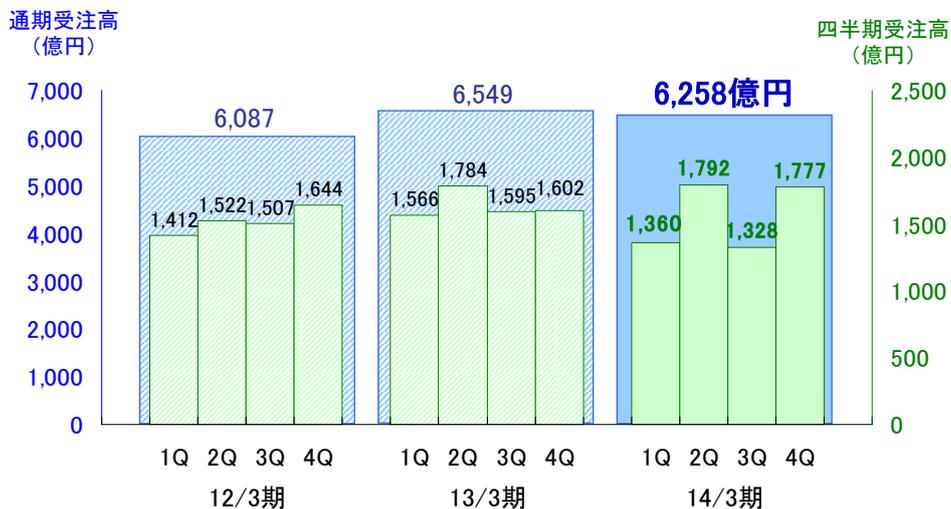


受注関連

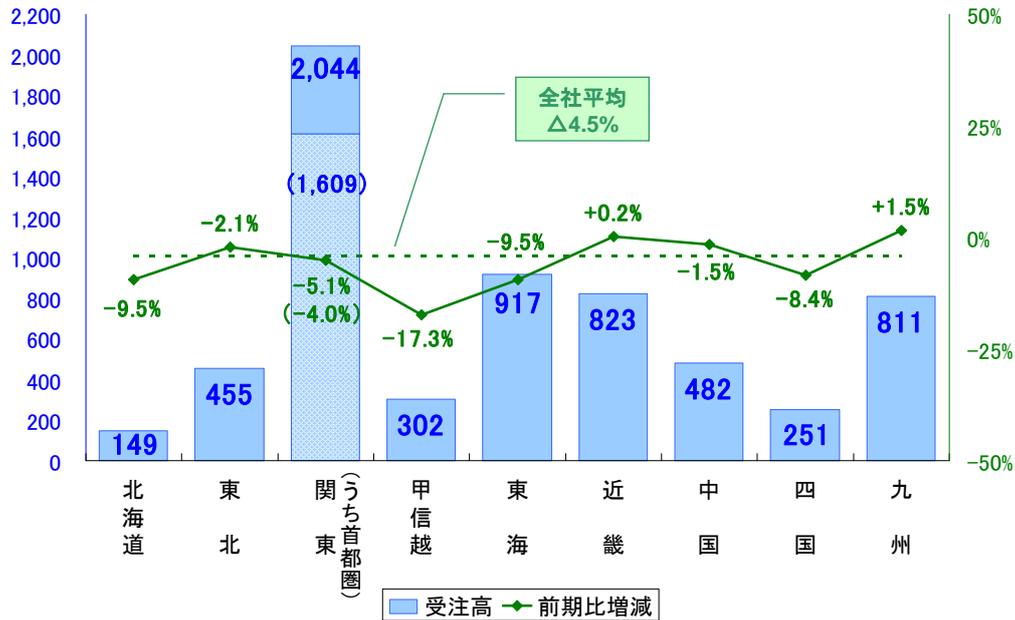
受注高の推移

受注高①

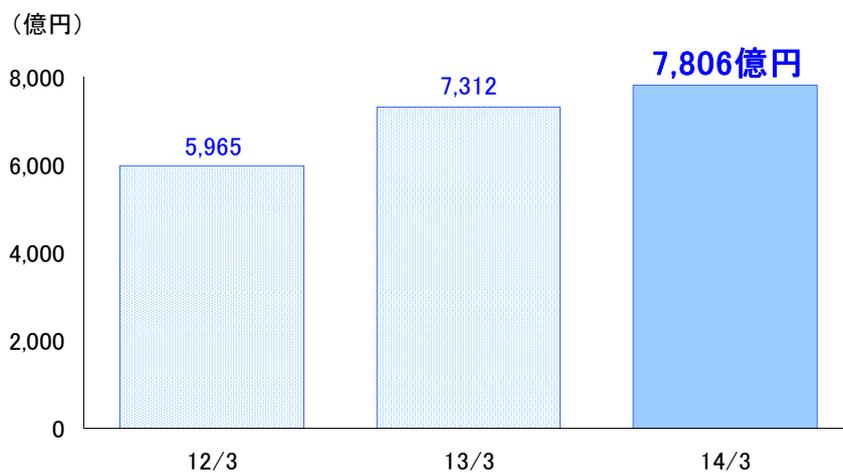
◇受注高 **6,258億円**（前期比 $\Delta 4.5\%$ ）



受注高(億円)



◇受注工事残高 7,806億円(前期比+6.8%)



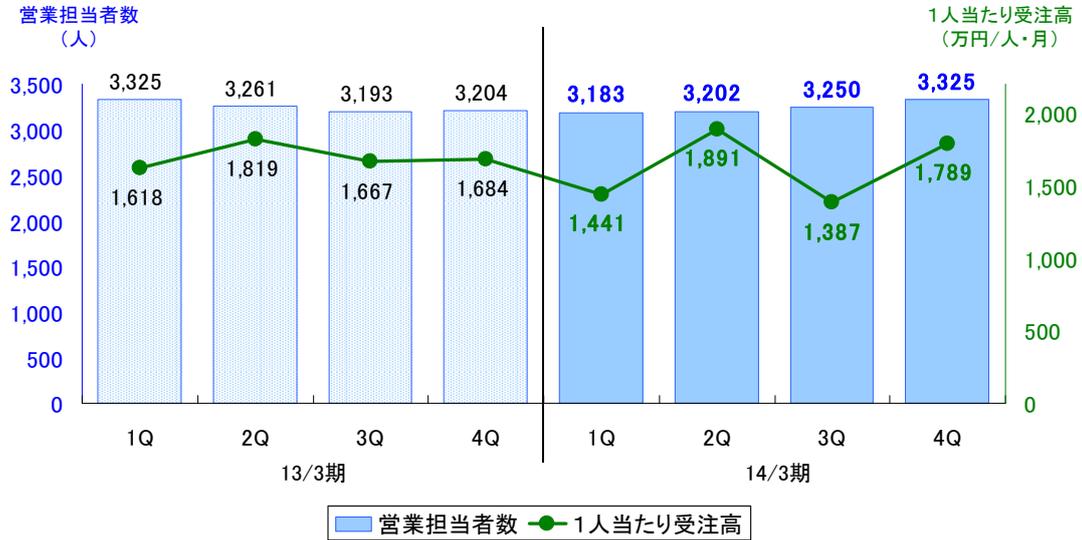
受注関連

営業人員と1人当たり受注高の推移(四半期比較)

受注効率

◇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

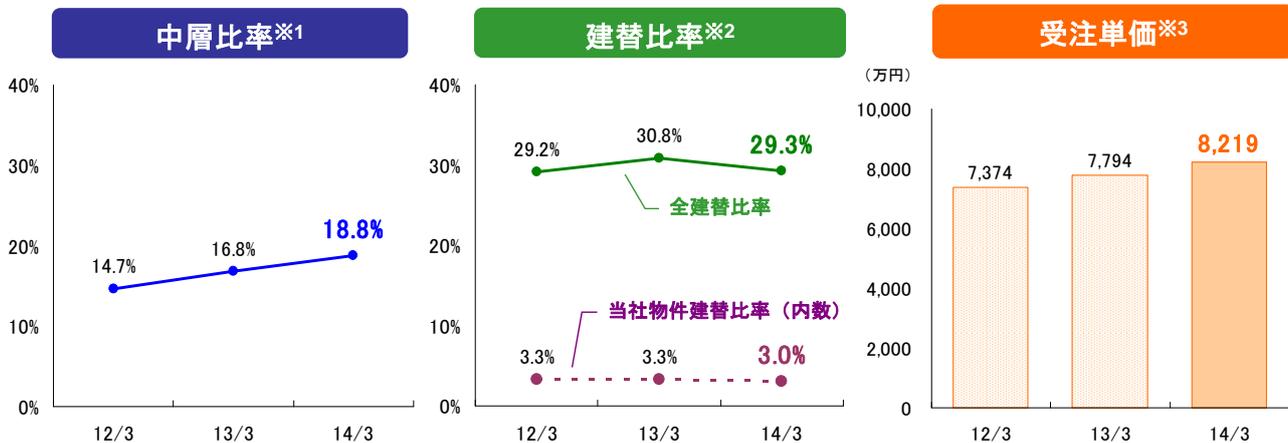
中層比率・建替比率・受注単価の推移

指標①

◇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

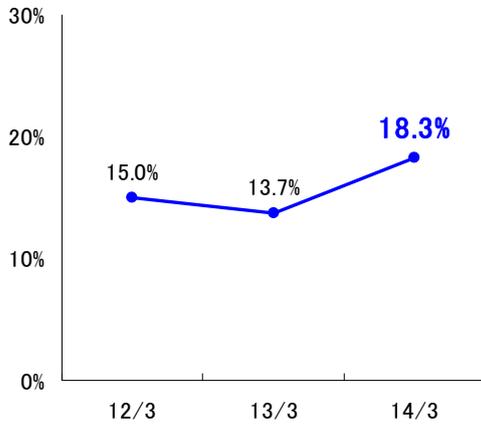
※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

※3 受注単価=新規受注金額/受注件数

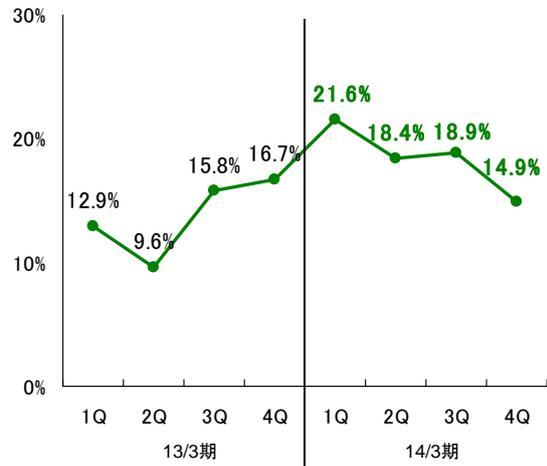
指標②

◇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



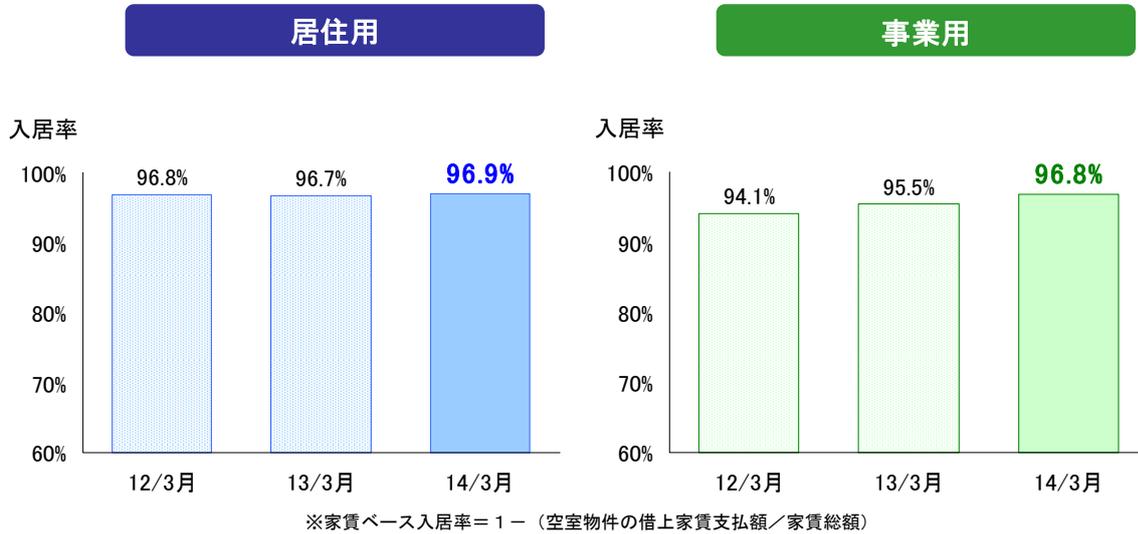
事業用



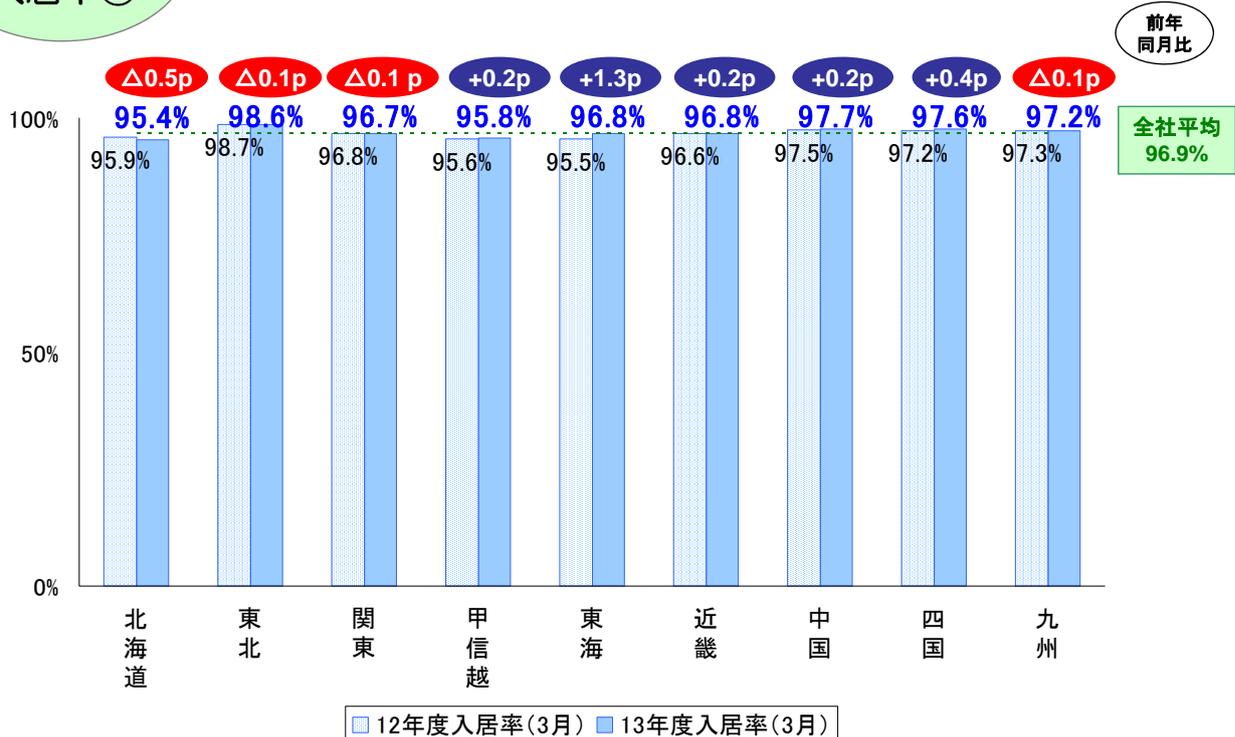
入居率①

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)

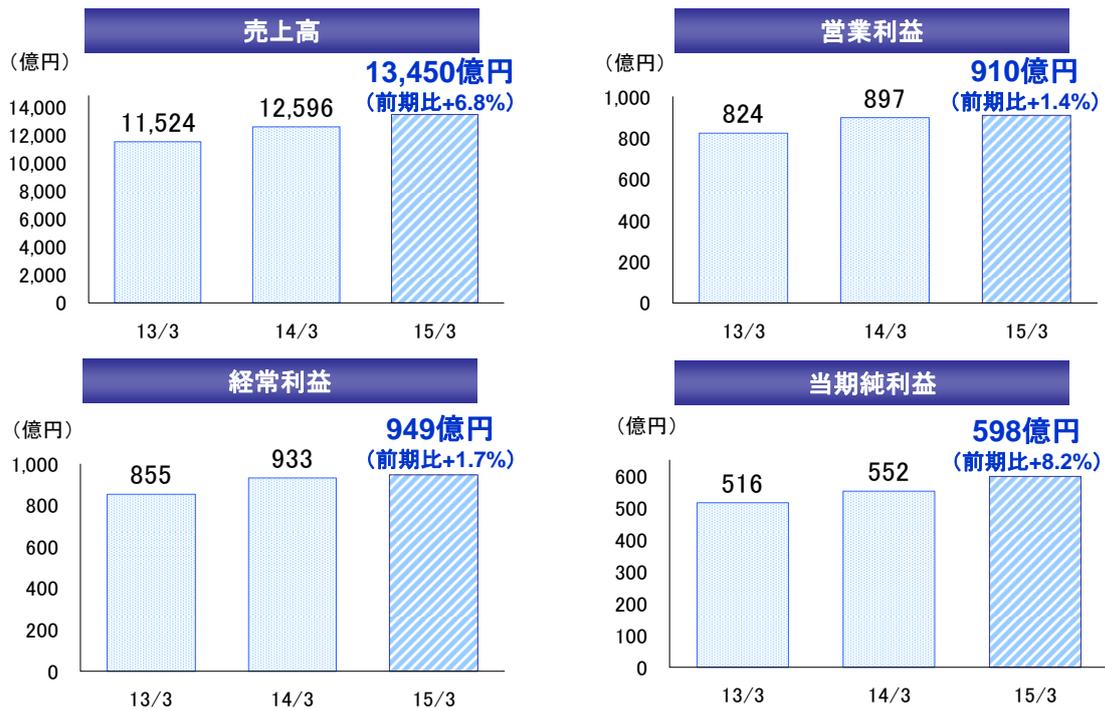
② 建築工事環境

- 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)

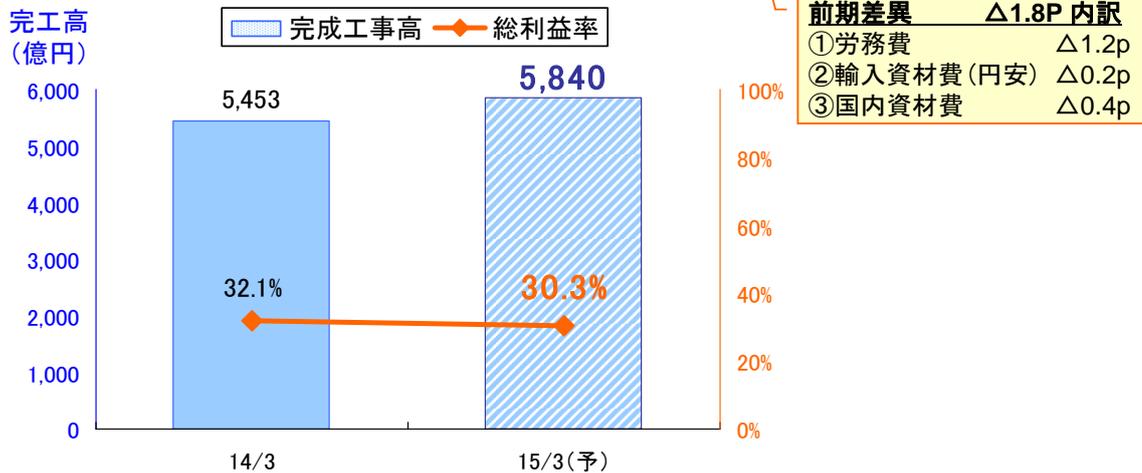
②受注工事高 6,700億円 (前期比 +7.1%)

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

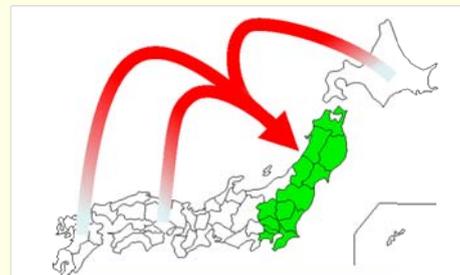


施工体制・原価アップ抑制策

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

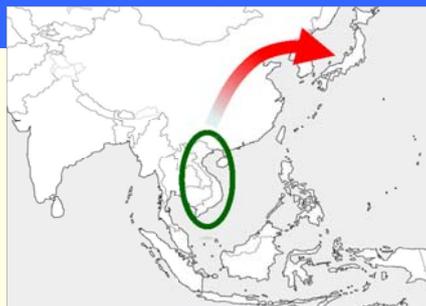
②生産体制の拡充

- 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

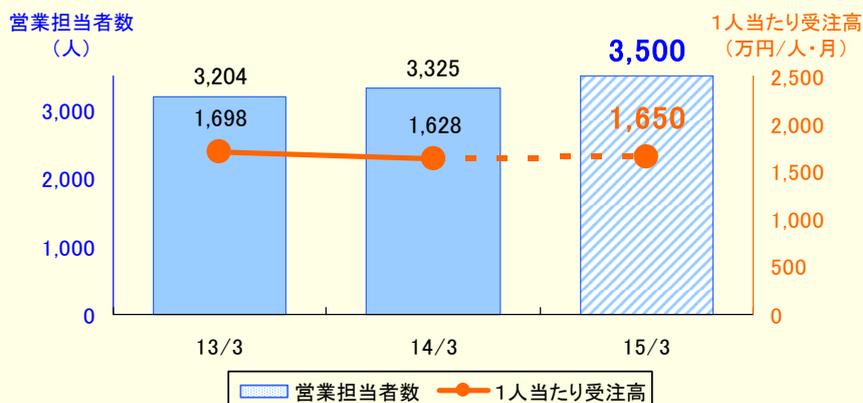


...etc

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



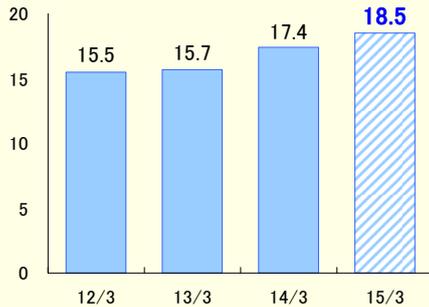
テーマ「中小企業の事業承継 徹底検証！」

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%)

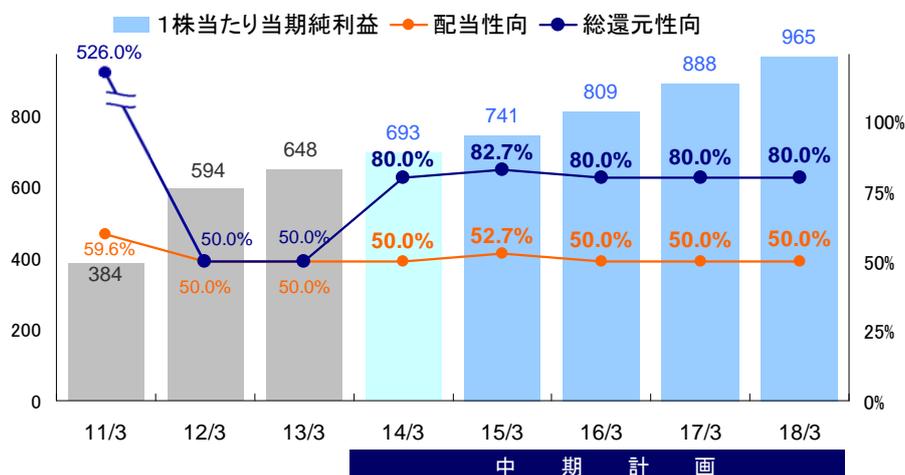


株主還元 (EPS/配当性向・総還元性向)

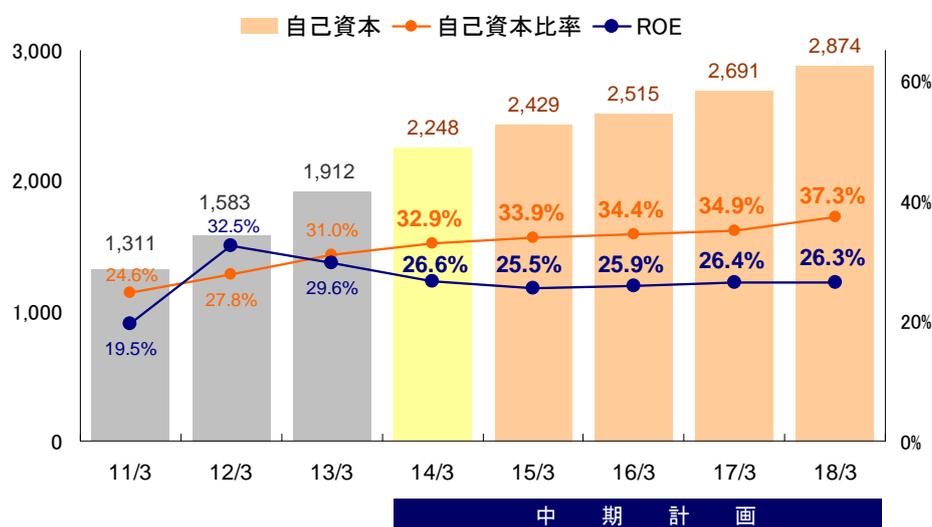
● 株主還元方針

- 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）



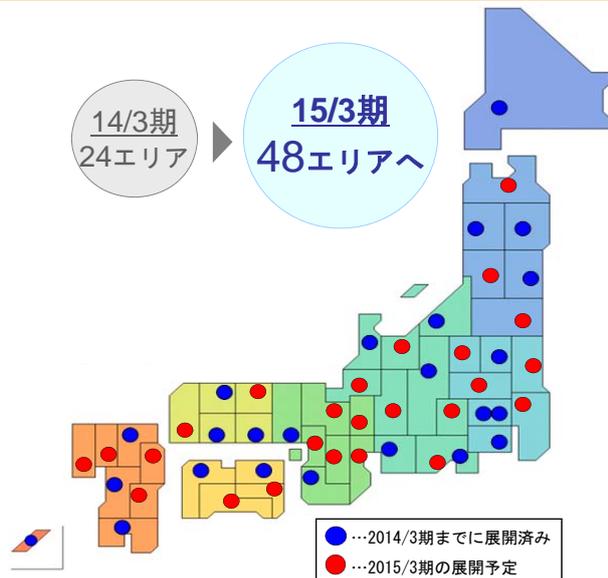
● お部屋サービス情報

- ・ 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

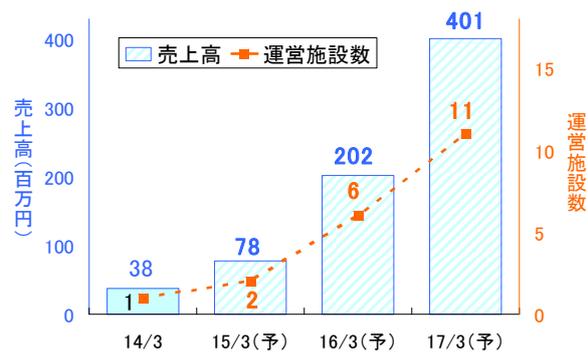


保育事業 / キッズパートナー 2施設目 オープン【2014年4月】



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
売上高	563,343	508,404	+10.8%	605,800
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
売上総利益	172,418	167,763	+2.8%	174,200
建設事業	174,406	170,188	+2.5%	175,200
不動産事業等	△1,988	△2,424	—	△1,000
販管費	120,368	115,046	+4.6%	123,900
営業利益	52,049	52,717	△1.3%	50,300
経常利益	56,825	57,029	△0.4%	55,300
当期純利益	33,542	34,556	△2.9%	34,700

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
売上高	5,353	6,569	△18.5%	5,250	4,538	4,229	+7.3%	4,606
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
営業利益	43	3	+1352.7%	△52	191	126	+51.1%	94
経常利益	102	65	+55.6%	0	191	125	+53.2%	93
当期純利益	60	33	+82.0%	0	118	76	+54.4%	59

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

- ※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	658,017	611,083	+7.7%	698,177	8,244	7,815	+5.5%	8,637	2,360	1,987	+18.8%	2,676
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	29,999	22,487	+33.4%	31,744	334	176	+89.6%	465	2,014	1,350	+49.1%	1,721
経常利益	30,701	23,142	+32.7%	32,389	736	504	+46.1%	793	2,043	1,381	+48.0%	1,744
当期純利益	18,455	14,069	+31.2%	20,598	402	255	+57.6%	469	1,249	782	+59.6%	1,097

主要子会社の損益(その他事業-1) <14/3期>

(単位：百万円)

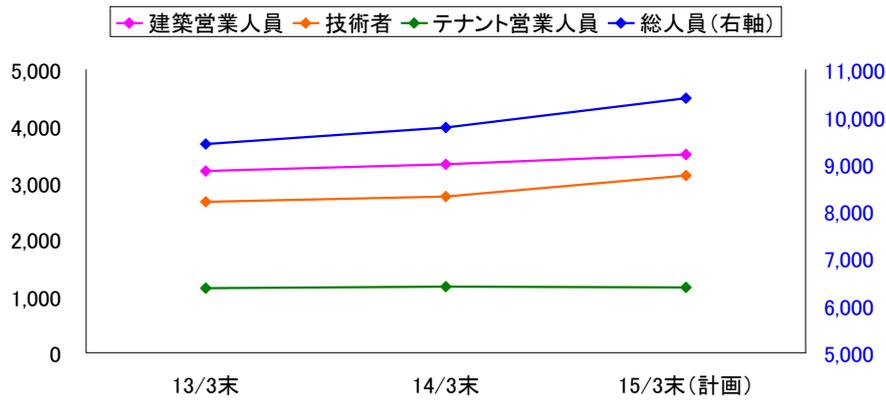
	その他事業(金融事業)							
	大東ファイナンス				D.T.C			
	14/3	13/3	前期比	15/3計画	14/3	13/3	前期比	15/3計画
売上高	975	1,023	△4.7%	881	3,451	3,134	+10.1%	3,159
売上総利益	580	616	△5.8%	505	1,476	1,284	+14.9%	1,284
販管費	127	131	△3.6%	155	13	10	+30.8%	13
営業利益	453	484	△6.4%	350	1,462	1,274	+14.8%	1,271
経常利益	453	485	△6.6%	350	1,458	1,277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

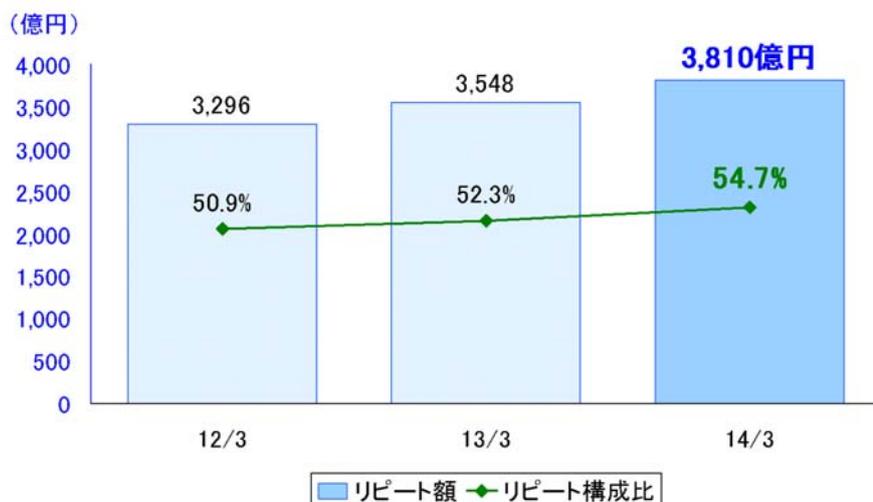
受注件数・ルートの推移

リピート・紹介受注件数



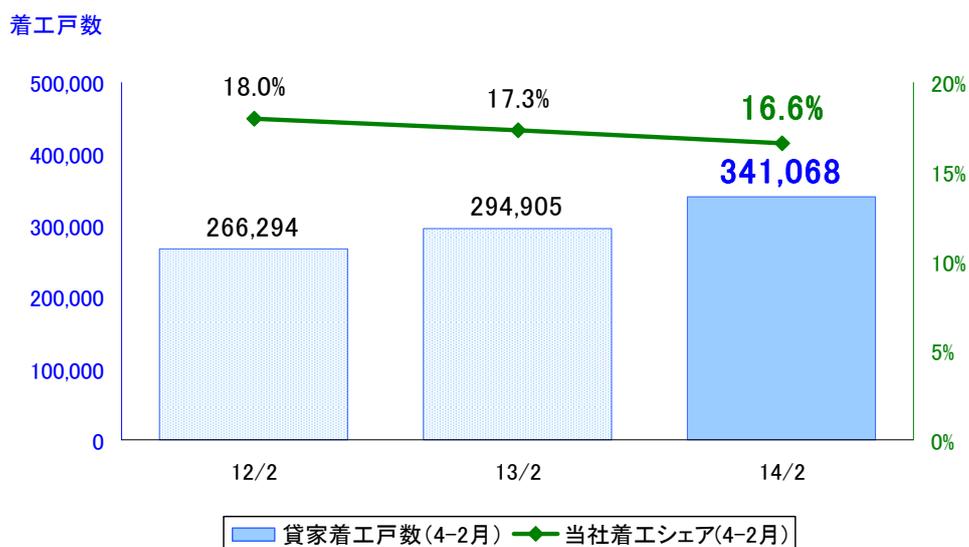
新規顧客受注件数





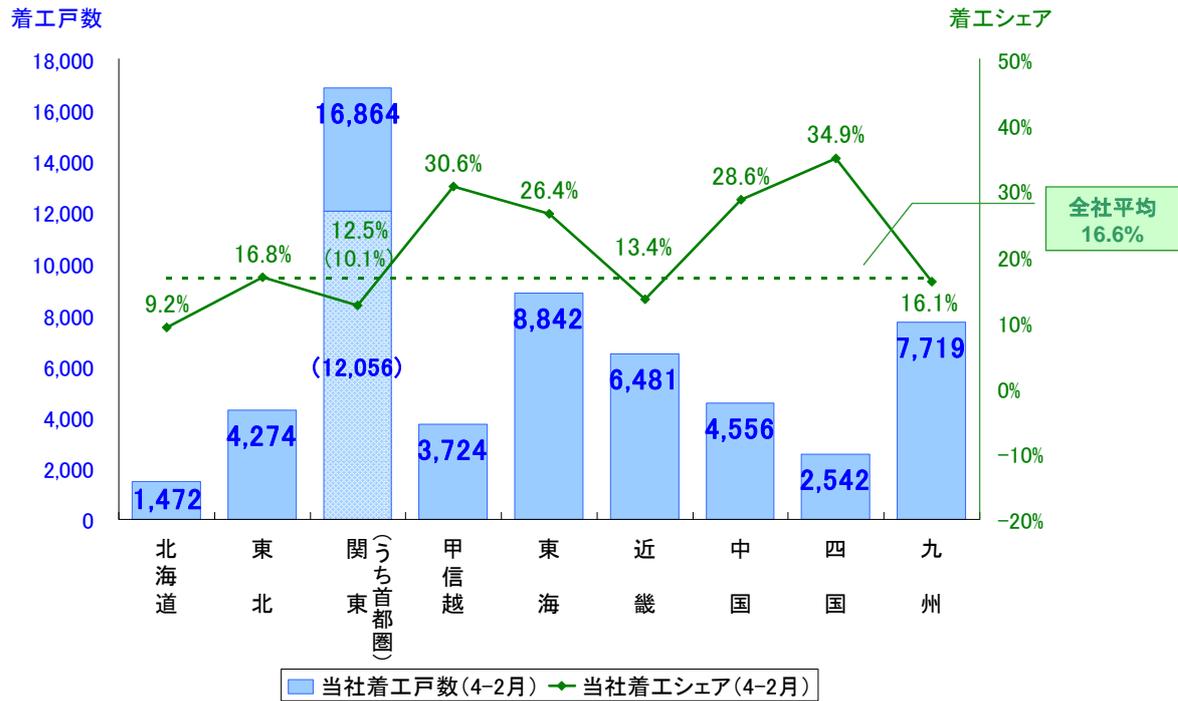
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

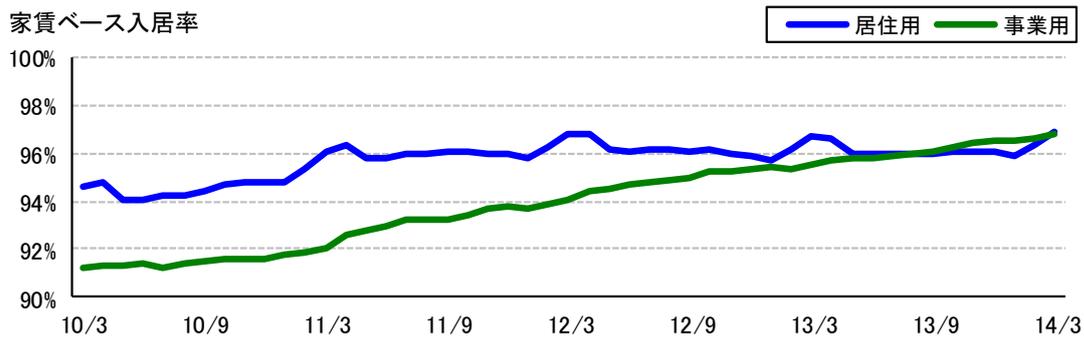


(国土交通省：住宅着工統計)

地域別の当社着工戸数と着工シェア



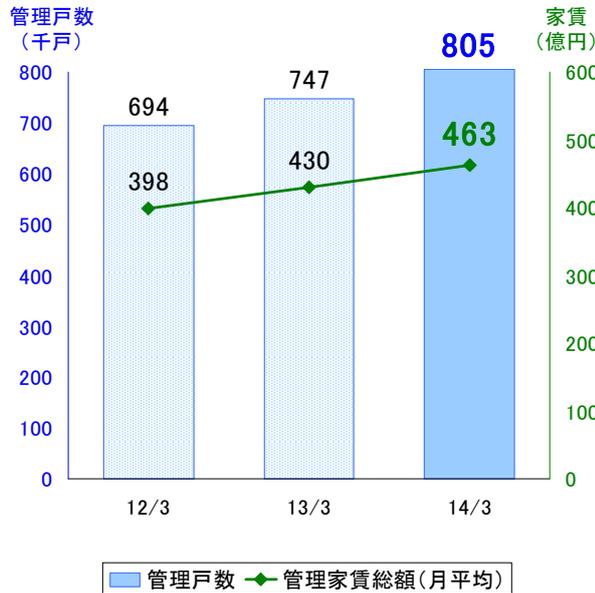
入居率(家賃ベース)の推移



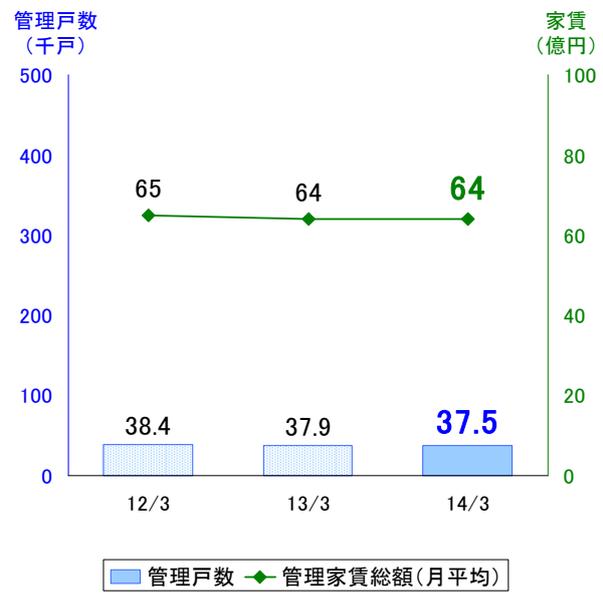
家賃ベース入居率	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	前年同月比
居住用(%)	94.6%	96.0%	96.8%	96.7%	96.9%	+0.2p
事業用(%)	91.3%	92.1%	94.1%	95.5%	96.8%	+1.3p

管理戸数・管理家賃総額の推移

居住用

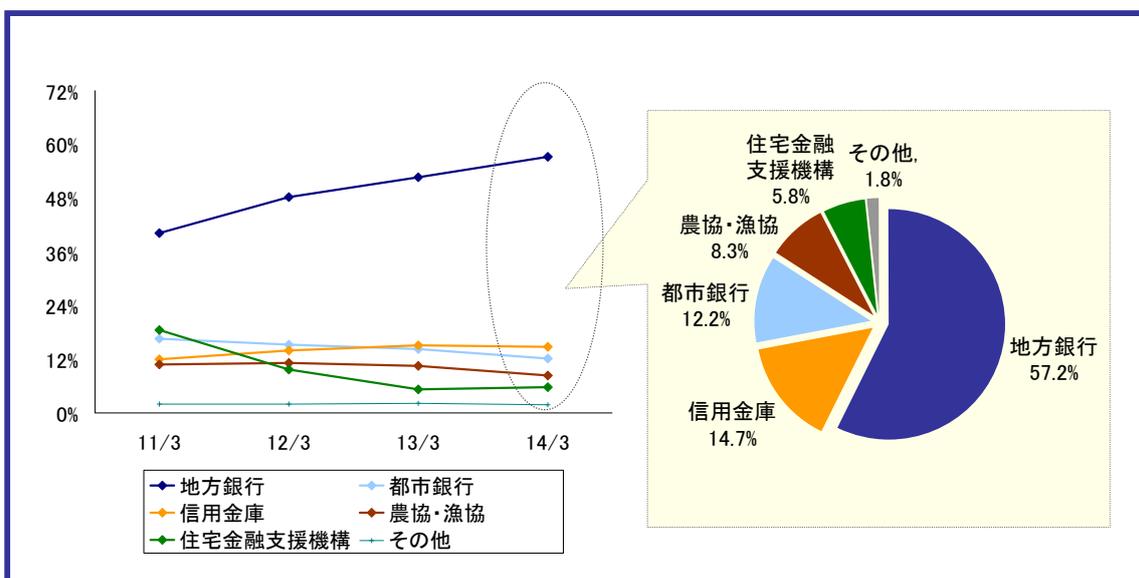


事業用



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。