

# 決算説明会

—平成25年3月期 第1四半期—

1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2013

## 目次

---

I. 当四半期の実績	3
II. 主要指標の実績	8
III. トピックス	19
IV. 資料集	23

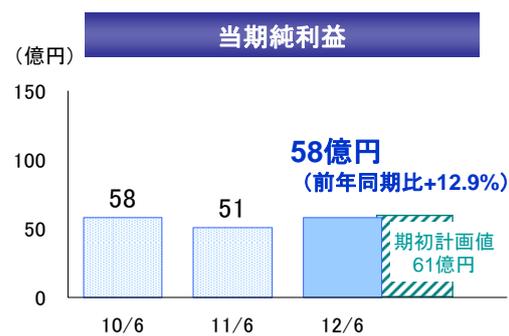
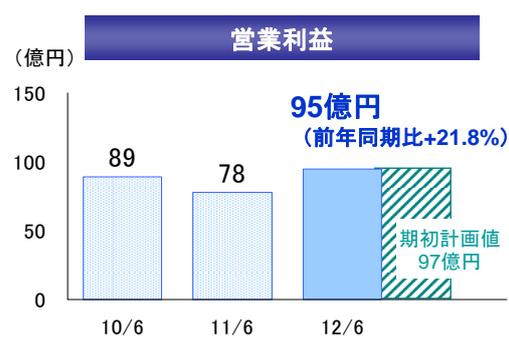
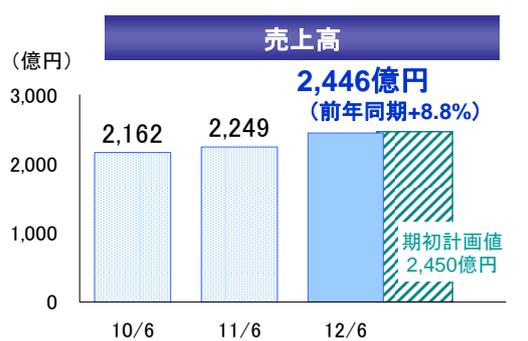
# I. 当四半期の実績

1Q Financial Results, Year ending March 2013

当四半期実績

連結PL

損益の状況



当四半期実績

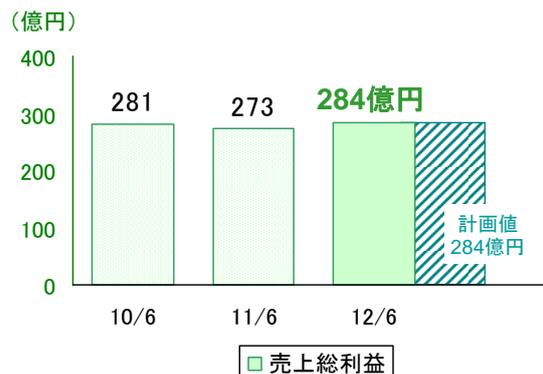
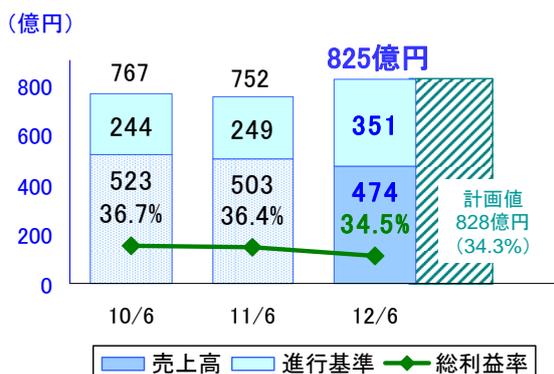
建設セグメント

セグメント別損益(建設事業)

(単位：億円)

	前年同期	第1四半期	(前年同期比)
完成工事高	752	825	(+9.7%)
売上総利益	273	284	(+4.0%)
総利益率	36.4%	34.5%	[△1.9p]

[ ]: 前年同期との差



当四半期実績

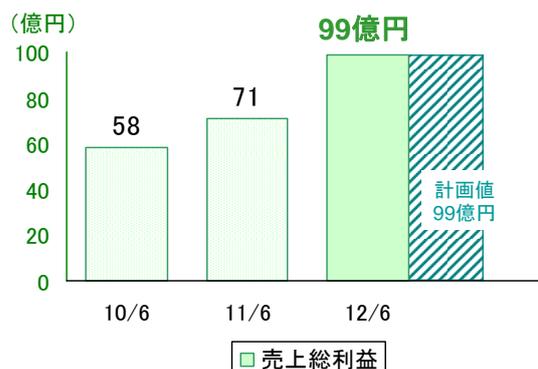
不動産セグメント

セグメント別損益(不動産事業)

(単位：億円)

	前年同期	第1四半期	(前年同期比)
売上高	1,426	1,542	(+8.1%)
売上総利益	71	99	(+37.9%)
総利益率	5.0%	6.4%	[+1.4p]

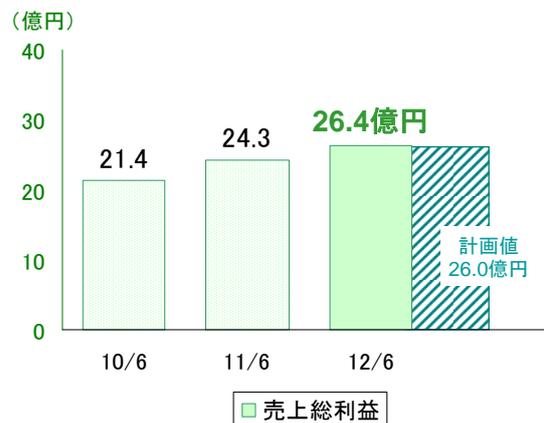
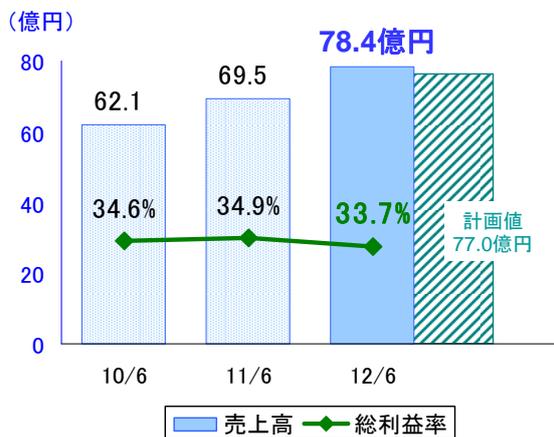
[ ]: 前年同期との差



(単位：億円)

	前年同期	第1四半期	(前年同期比)
売上高	69.5	78.4	(+12.7%)
売上総利益	24.3	26.4	(+8.7%)
総利益率	34.9%	33.7%	[Δ1.2p]

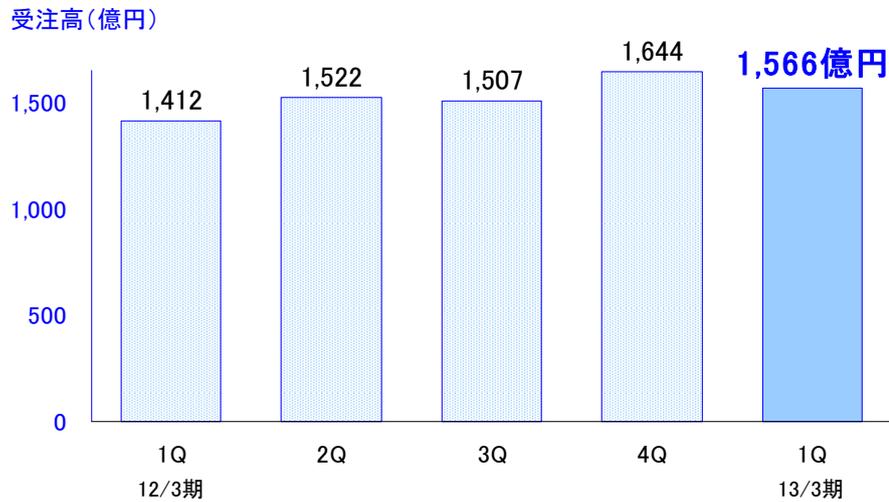
[ ]: 前年同期との差



## Ⅱ. 主要指標の実績

Key Figures

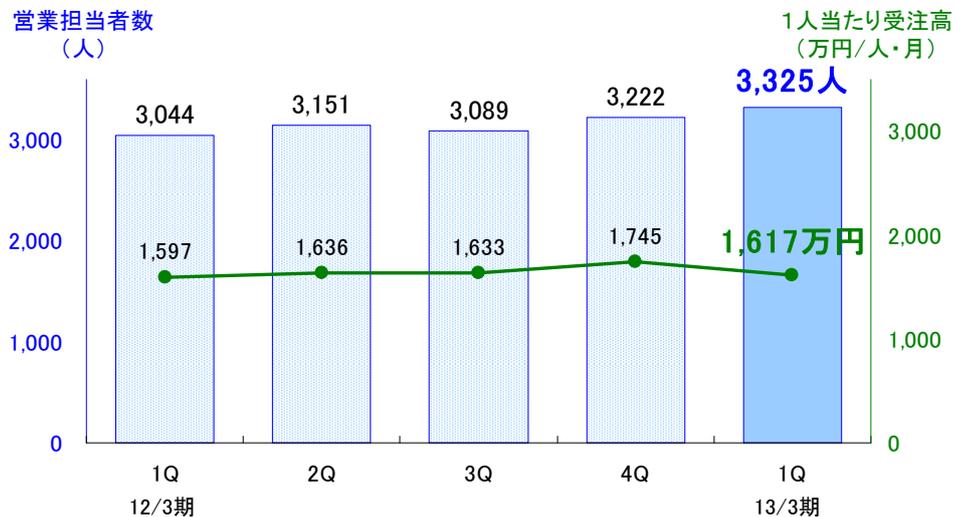
◇受注高 1,566億円（前年同期比110.9%）



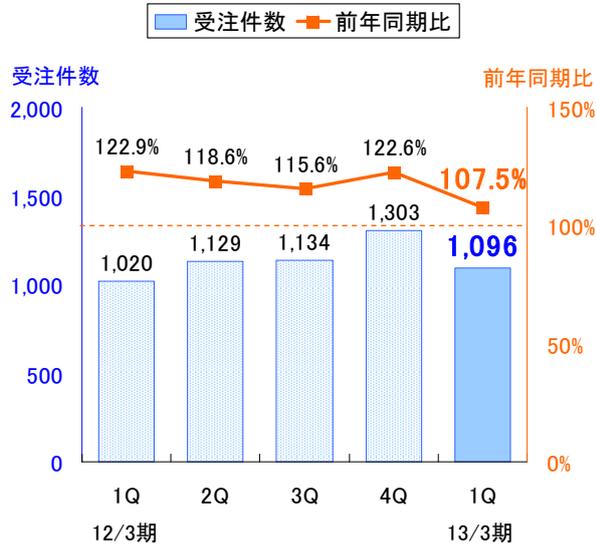
※12/3期 応急仮設住宅受注分を除く

◇建築営業人員（6月末） 3,325人（前年同月比+281人）

◇1人あたり受注高 1,617万円／人・月（前年同期比+20万円）



レポート・紹介受注件数



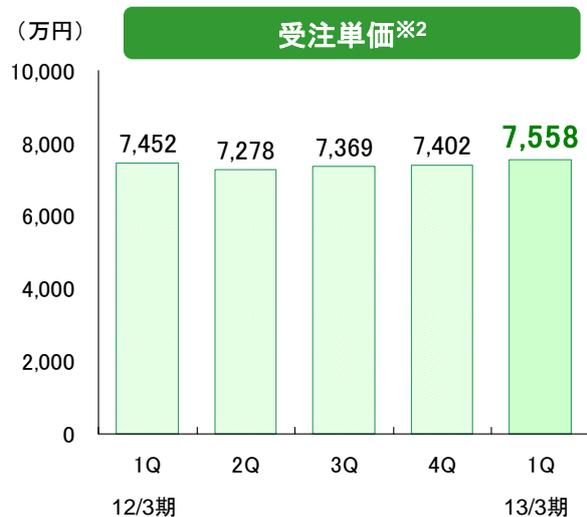
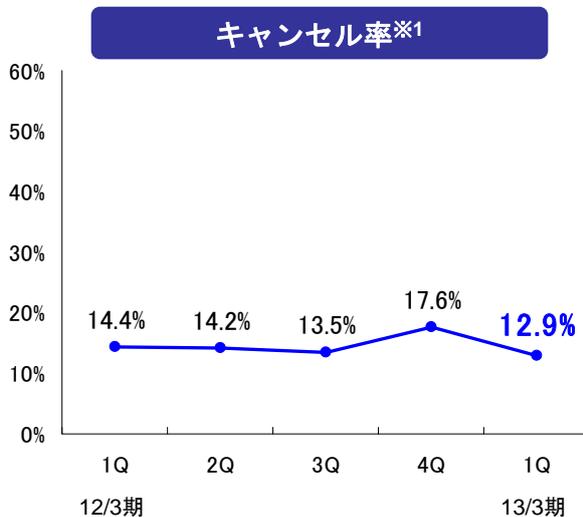
新規顧客受注件数



キャンセル率と受注単価の推移

◇キャンセル率 12.9% (前年同期比△1.5p)

◇受注単価 7,558万円 (前年同期比+106万円)

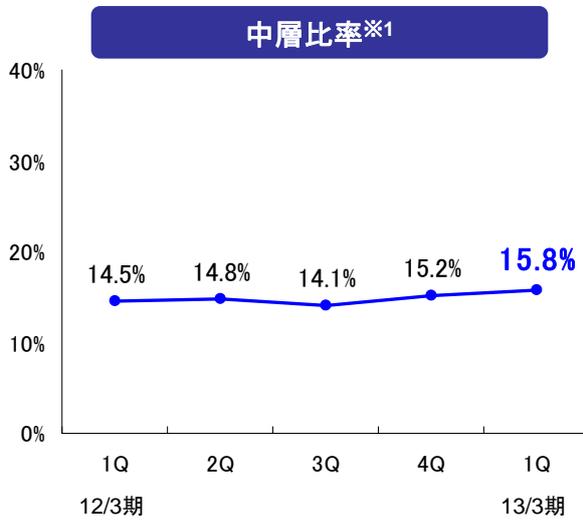


※1 キャンセル率 = キャンセル金額 / 新規受注金額  
受注額 = 新規受注金額 - キャンセル金額

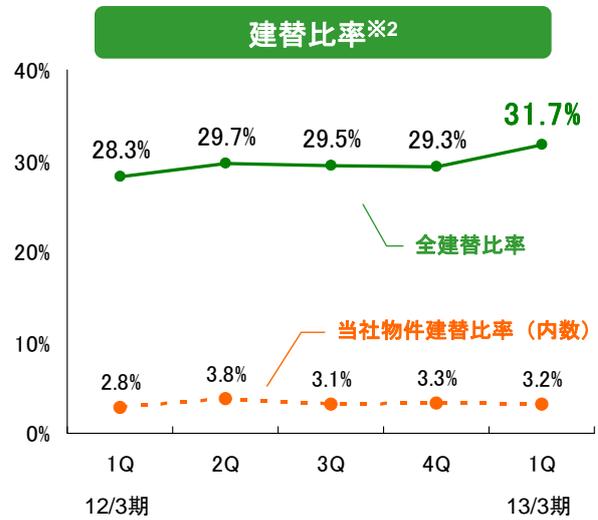
※2 受注単価 = 新規受注金額 / 受注件数

◇中層比率 **15.8%** (前年同期比+1.3p)

◇建替比率 **31.7%** (前年同期比+3.4p)

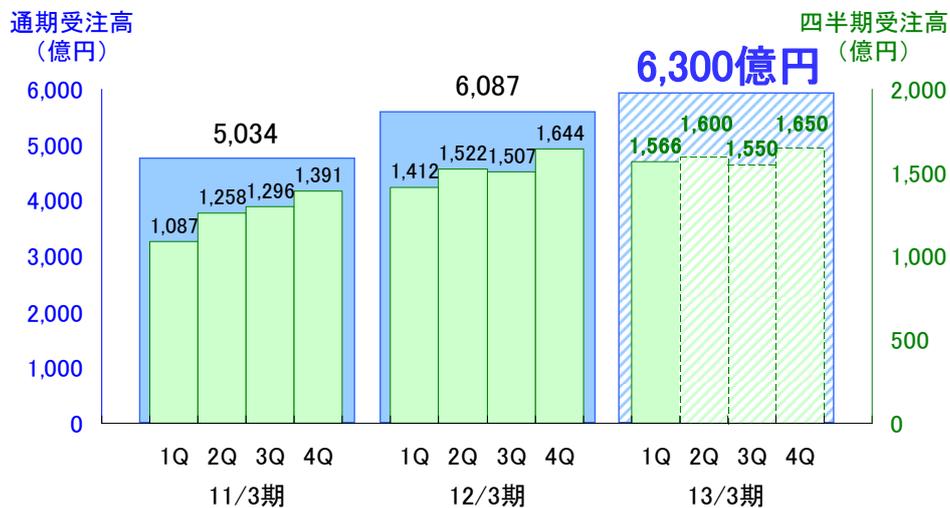


※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数



※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

◇通期受注高計画 **6,300億円** (前期比103.5%)



※12/3期 応急仮設住宅受注分を除く

主要指標

入居者斡旋件数の推移

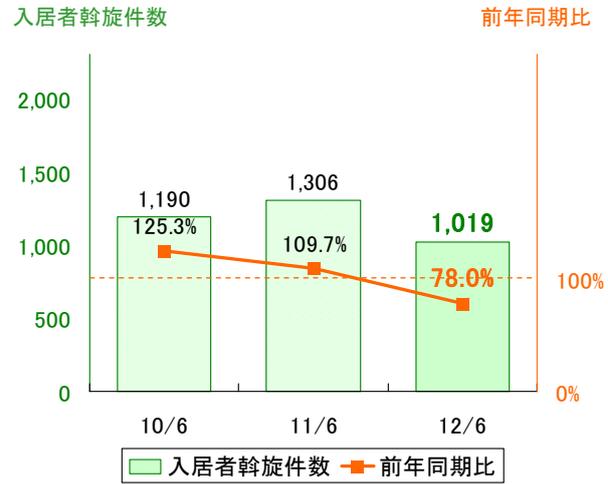
入居斡旋件数

◇居住用斡旋件数 46,378件 (前年同期比 99.7%)

◇事業用斡旋件数 1,019件 (前年同期比 78.0%)

居住用

事業用

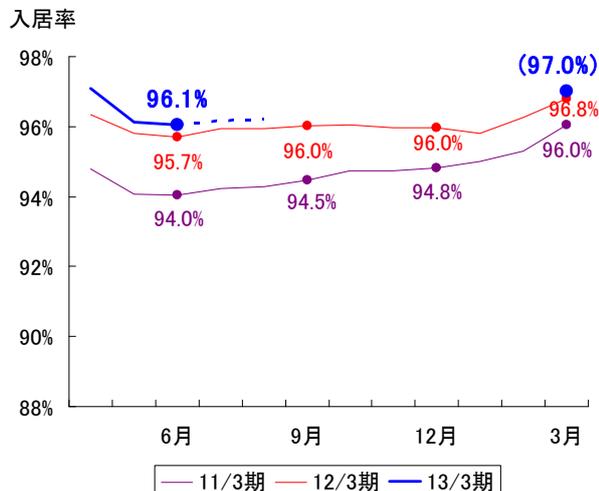


主要指標

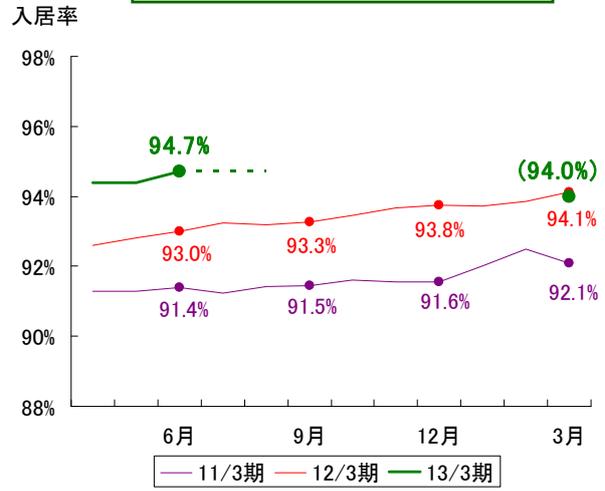
入居率の計画

入居率計画

2013年3月 計画  
居住用入居率 97.0%



2013年3月 計画  
事業用入居率 94.0%

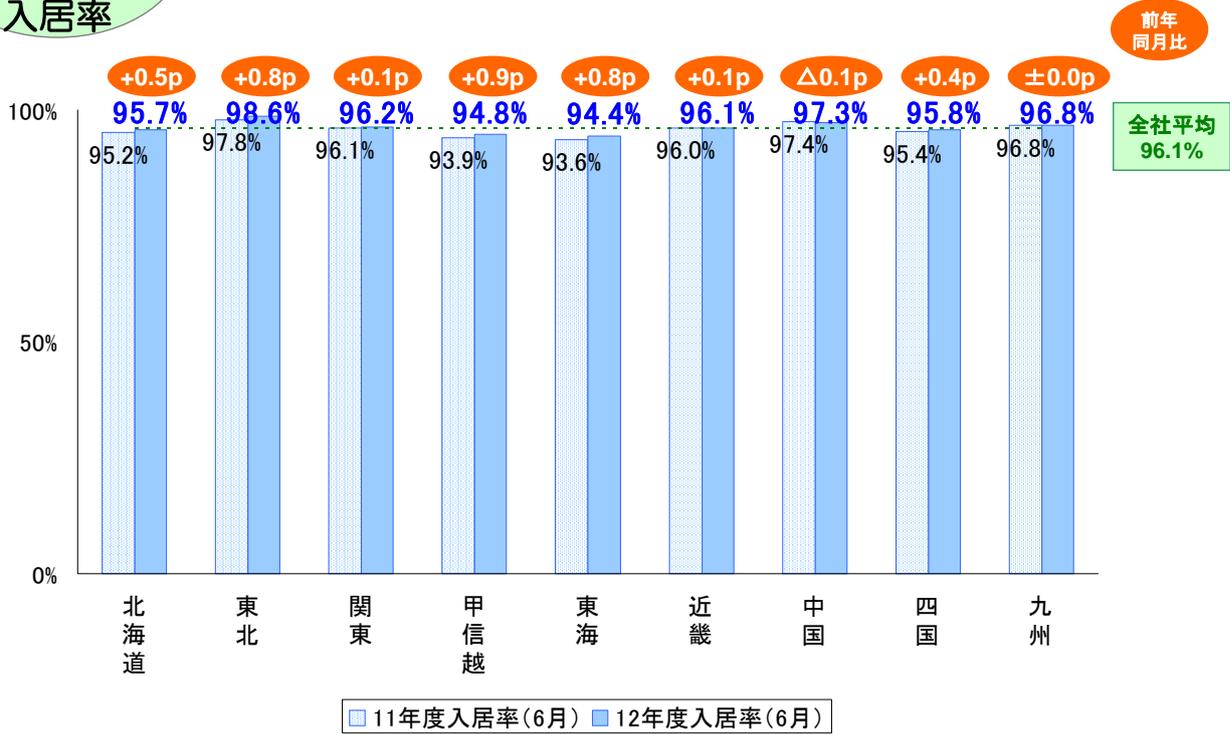


※家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

主要指標

地域別の  
入居率

地域別の家賃ベース入居率(6月:居住用)

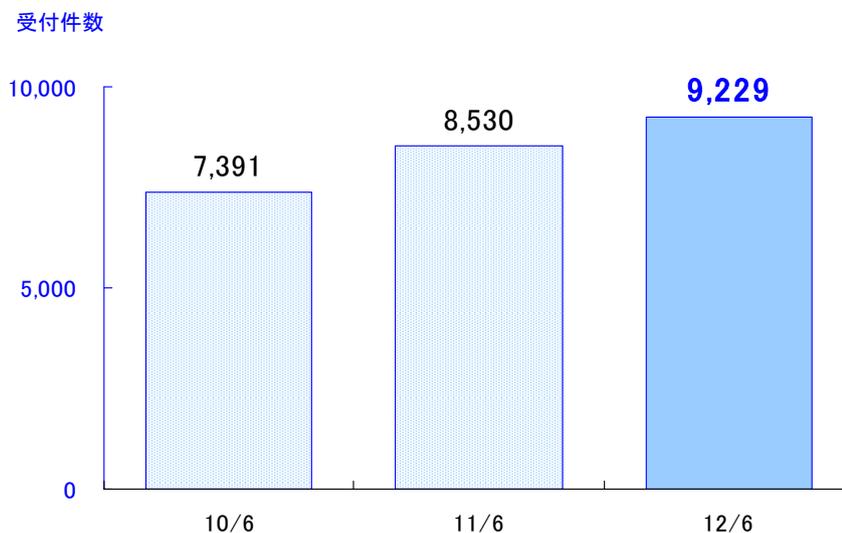


主要指標

サービス

24時間(夜間・休日)受付サービス

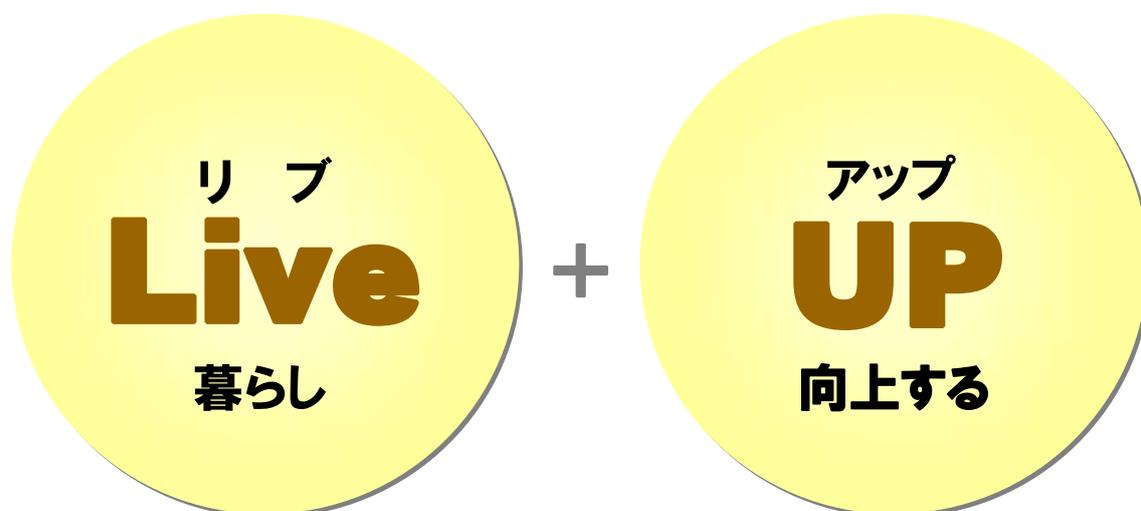
◇ 24時間(夜間・休日)受付サービス 9,229件 (前年同期比108.2%)



### Ⅲ. トピックス

Topics

#### ■ 大東建託の新しいコンセプト「Live-UP」



## ■ 4つの「Live-UP」

### Live-UP 賃貸住宅

- いつまでも価値ある賃貸住宅

### Live-UP 住宅技術・住宅性能

- 工法・構造性能に留まらず、暮らしに役立つ住宅技術

### Live-UP 賃貸経営サポート

- 資産形成～再資産活用まで資産課題を全包含するオーナー様向けサービス

### Live-UP 暮らしサービス

- 住まう人の暮らしを便利＆豊かにする地域商店・企業とのコラボレーションサービス

## 「地域経済の再活性」&「入居者サービス」

# Live-UP 暮らしサービス



### ◆ ホテルのルームサービス以上

- 24時間ご希望事項受付サービス
- ルームサービスメニューによる、地元店舗からの出前サービス(夜間可)
- クリーニング引き取り&お届けサービス …etc

### ◆ 入居者の便利・お得・快適

- 買い物・食事など 地元店舗とコラボレーションする割引特典
- 水廻りや室内清掃代行サービス …etc

### ◆ 地域コミュニティ形成

- 地元趣味・サークルの特典付き利用
- 地域イベントご紹介 …etc

## IV. 資料集

### Appendix

#### 単体の損益

(単位：百万円)

	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
<b>売上高</b>	<b>86,891</b>	80,392	<b>8.1%</b>	<b>521,600</b>
建設事業	82,667	75,299	9.8%	503,500
不動産事業等	4,223	5,092	△17.1%	18,100
<b>売上総利益</b>	<b>27,517</b>	26,368	<b>4.4%</b>	<b>173,900</b>
建設事業	28,191	27,250	3.5%	177,000
不動産事業等	△673	△882	—	△3,100
<b>販管費</b>	<b>26,504</b>	24,798	<b>+6.9%</b>	<b>120,300</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,013</b>	1,569	<b>△35.5%</b>	<b>53,600</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,578</b>	2,093	<b>△24.6%</b>	<b>57,300</b>
<b>当期純利益</b>	<b>659</b>	1,268	<b>△48.0%</b>	<b>34,200</b>

## 主要子会社の損益(建設事業)

(単位：百万円)

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	1,165	499	+133.1%	5,350	723	557	+29.7%	4,200
売上総利益	△39	△39	—	295	29	29	△0.1%	163
販管費	40	18	+118.6%	113	17	17	+0.2%	72
営業利益	△80	△57	—	182	12	12	△0.5%	92
経常利益	△63	△46	—	234	11	12	△2.1%	90
当期純利益	△63	△47	—	165	7	7	+0.5%	55

## 主要子会社の損益(不動産事業)

(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1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	149,588	137,299	+9.0%	611,900	1,857	1,839	+0.9%	8,523	472	392	+20.5%	2,076
売上総利益	9,744	7,247	+34.4%	34,600	1,857	1,839	+0.9%	8,523	343	262	+30.7%	1,449
販管費	2,664	2,230	+19.5%	11,500	1,826	1,800	+1.5%	8,023	57	52	+10.0%	265
営業利益	7,079	5,017	+41.1%	23,100	30	39	△23.6%	500	286	210	+35.8%	1,183
経常利益	7,239	5,158	+40.3%	23,450	32	29	+11.6%	706	289	210	+37.1%	1,204
当期純利益	4,320	3,257	+32.6%	14,300	8	5	+54.1%	376	165	121	+36.6%	698

## 不動産事業 売上構成

(単位：百万円)

	10/6		11/6		12/6		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前年同期比
一括借上※ <sup>1</sup>	118,417	(88.9%)	128,978	(90.4%)	<b>140,782</b>	(91.3%)	<b>+9.2%</b>
営繕工事	7,192	(5.4%)	7,276	(5.1%)	<b>7,758</b>	(5.0%)	<b>+6.6%</b>
不動産仲介	2,667	(2.0%)	2,891	(2.0%)	<b>3,109</b>	(2.0%)	<b>+7.6%</b>
賃貸事業※ <sup>2</sup>	1,480	(1.1%)	1,495	(1.0%)	<b>1,472</b>	(1.0%)	<b>△1.5%</b>
サブリース※ <sup>3</sup>	2,974	(2.2%)	1,378	(1.0%)	<b>332</b>	(0.2%)	<b>△75.9%</b>
その他	549	(0.4%)	662	(0.5%)	<b>780</b>	(0.5%)	<b>+17.8%</b>
合計	133,283	(100.0%)	142,681	(100.0%)	<b>154,235</b>	(100.0%)	<b>+8.1%</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 主に品川イーストワンタワー

※3 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)

(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1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	<b>283</b>	365	<b>△22.4%</b>	<b>997</b>	<b>768</b>	672	<b>+14.2%</b>	<b>2,878</b>
売上総利益	<b>171</b>	220	<b>△22.0%</b>	<b>576</b>	<b>292</b>	270	<b>+8.4%</b>	<b>1,100</b>
販管費	<b>34</b>	46	<b>△25.0%</b>	<b>139</b>	<b>2</b>	2	<b>+1.5%</b>	<b>9</b>
営業利益	<b>136</b>	173	<b>△21.2%</b>	<b>437</b>	<b>290</b>	267	<b>+8.4%</b>	<b>1,091</b>
経常利益	<b>137</b>	176	<b>△22.2%</b>	<b>438</b>	<b>289</b>	264	<b>+9.3%</b>	<b>1,095</b>
当期純利益	<b>83</b>	102	<b>△18.4%</b>	<b>271</b>	<b>289</b>	264	<b>+9.3%</b>	<b>1,095</b>

## 主要子会社の損益(その他事業-2)

(単位：百万円)

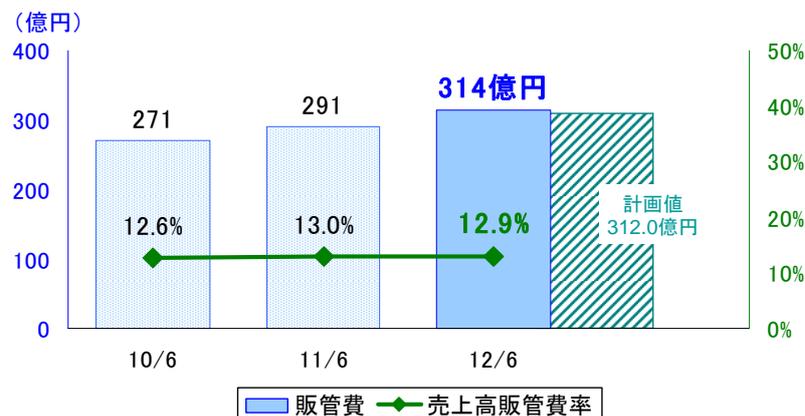
	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画
売上高	1,883	1,624	+16.0%	7,438	4,436	3,950	+12.3%	21,253	532	492	+8.1%	2,128
売上総利益	244	209	+16.8%	927	1,196	1,028	+16.3%	5,631	284	253	+12.1%	1,202
販管費	138	121	+13.4%	596	829	665	+24.6%	3,572	190	182	+4.5%	759
営業利益	106	87	+21.6%	332	367	362	+1.2%	2,059	93	71	+31.4%	443
経常利益	104	87	+20.0%	327	368	361	+2.0%	2,075	275	166	+65.9%	402
当期純利益	50	119	△57.8%	164	304	209	+45.5%	1,286	275	166	+65.4%	402

## 販管費の推移

(単位：億円)

	前年同期	第1四半期	(前年同期比)
販管費	291	314	(+8.0%)
売上高販管费率	13.0%	12.9%	[△0.1p]

[ ]：前年同期との差

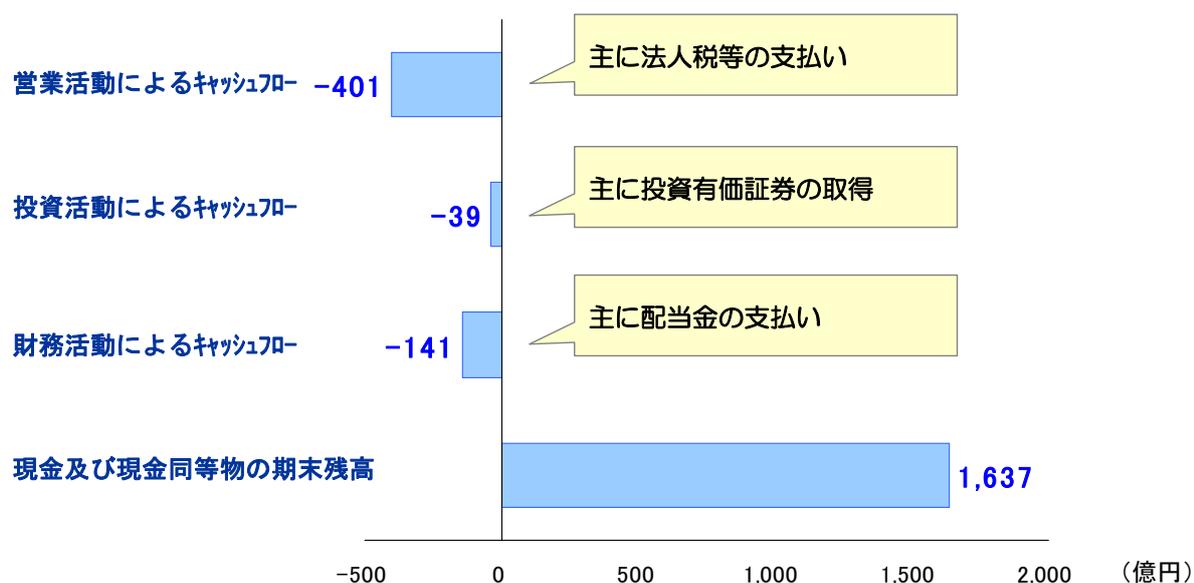


第1四半期末				前期末			
(単位：億円)							
流動資産	3,425 (△552)	流動負債	1,531 (△480)	流動資産	3,977	流動負債	2,011
		固定負債	2,137 (△21)			固定負債	2,158
固定資産	1,730 (+17)	負債合計	3,668 (△502)	固定資産	1,713	負債合計	4,170
		純資産	1,487 (△33)			純資産	1,520
資産合計	5,155 (△535)	負債純資産合計	5,155	資産合計	5,690	負債純資産合計	5,690

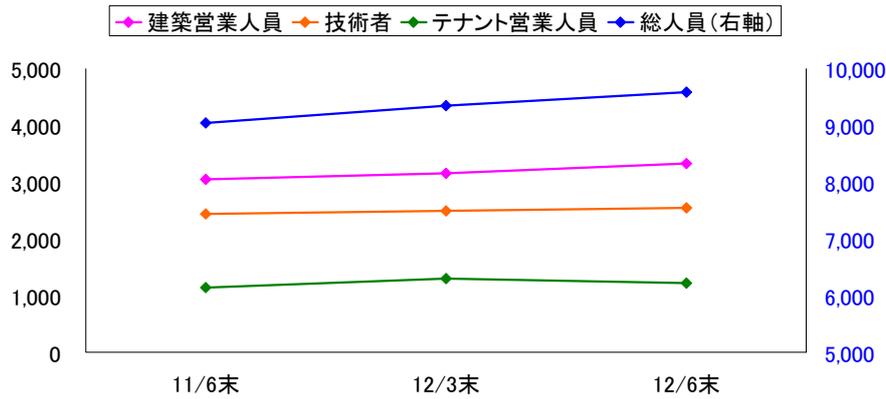
  

1株当たり純資産	1,939.55円	1株当たり純資産	1,991.37円
自己資本比率	30.0%	自己資本比率	27.8%

キャッシュフローの状況



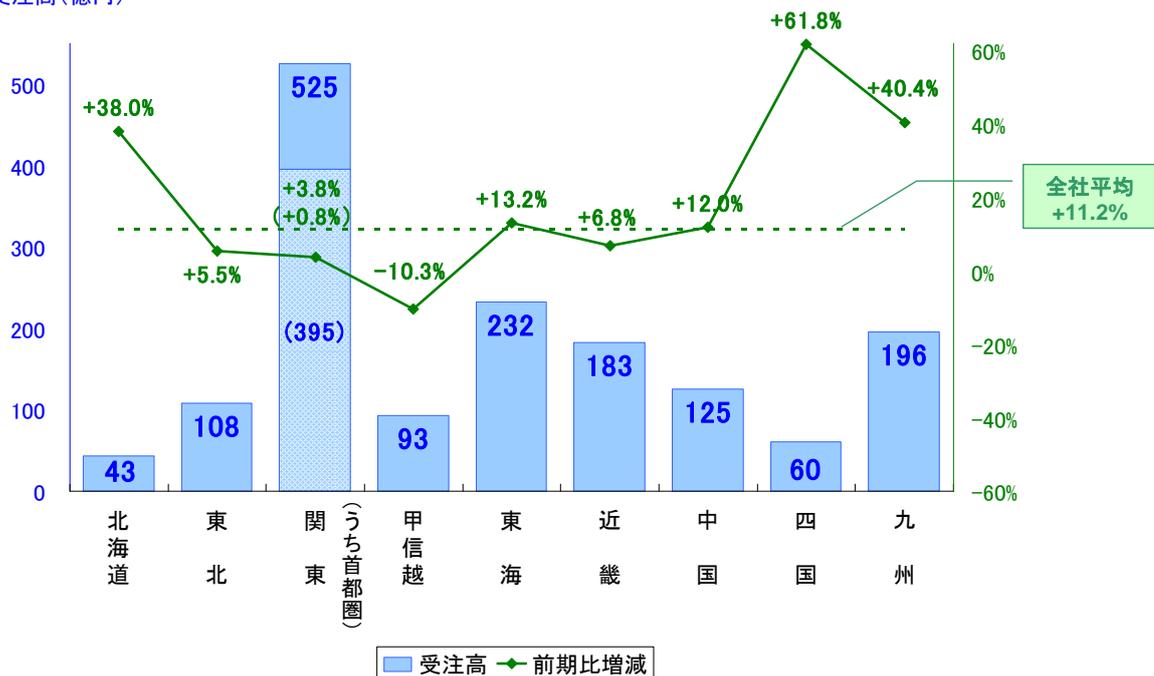
## 職種別社員数の推移(単体)

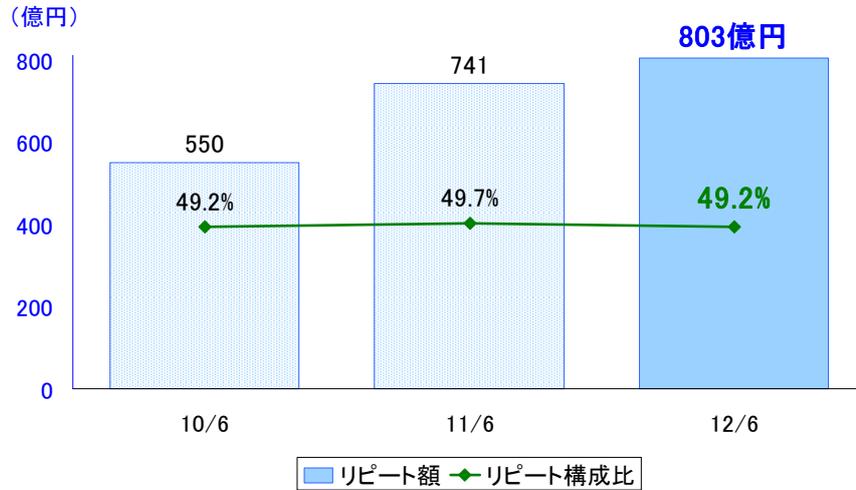


	11/6末	12/6末	(増減)	13/3末計画
総人員	9,046	9,592	+546	9,900
建築営業人員	3,044	3,325	+281	3,380
技術者	2,442	2,552	+110	2,684
テナント営業人員	1,173	1,223	+50	1,370

## 地域別の受注高

受注高(億円)





※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

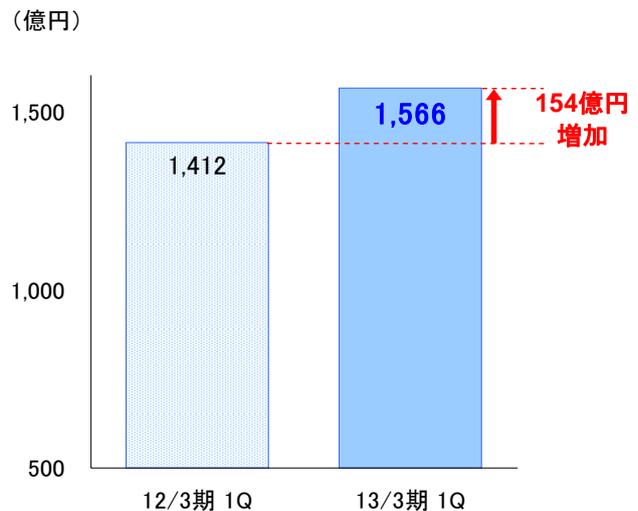
主要指標

受注分析

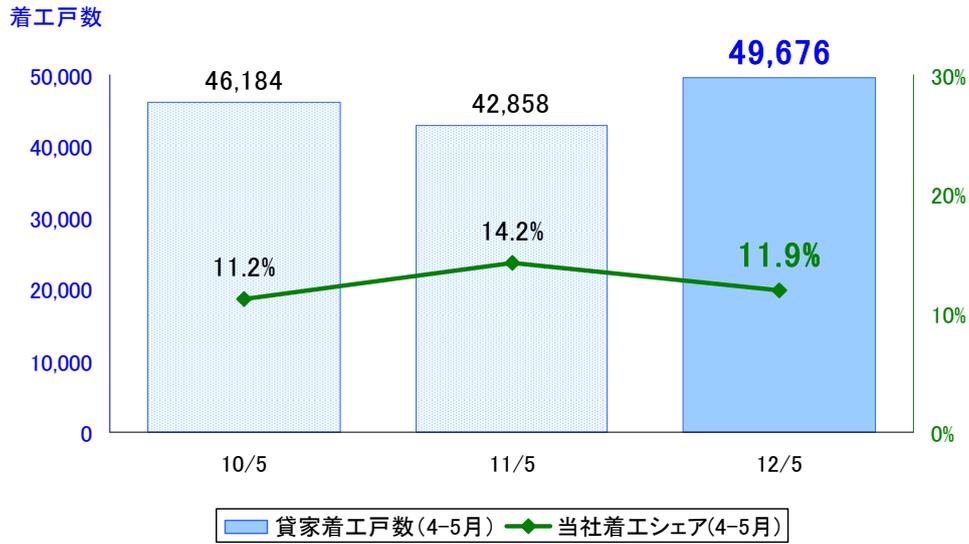
2012年3月期第1四半期との比較

154億円の増加

- ① 营繕契約による影響  $\Delta$  2億円  
(119億円  $\rightarrow$  117億円)
- ② キャンセルによる影響 + 4億円  
(14.4%  $\rightarrow$  12.9%)
- ③ 件数による影響 + 131億円  
(2,053件  $\rightarrow$  2,226件)
- ④ 単価による影響 +21億円  
(7,452万円/件  $\rightarrow$  7,558万円/件)

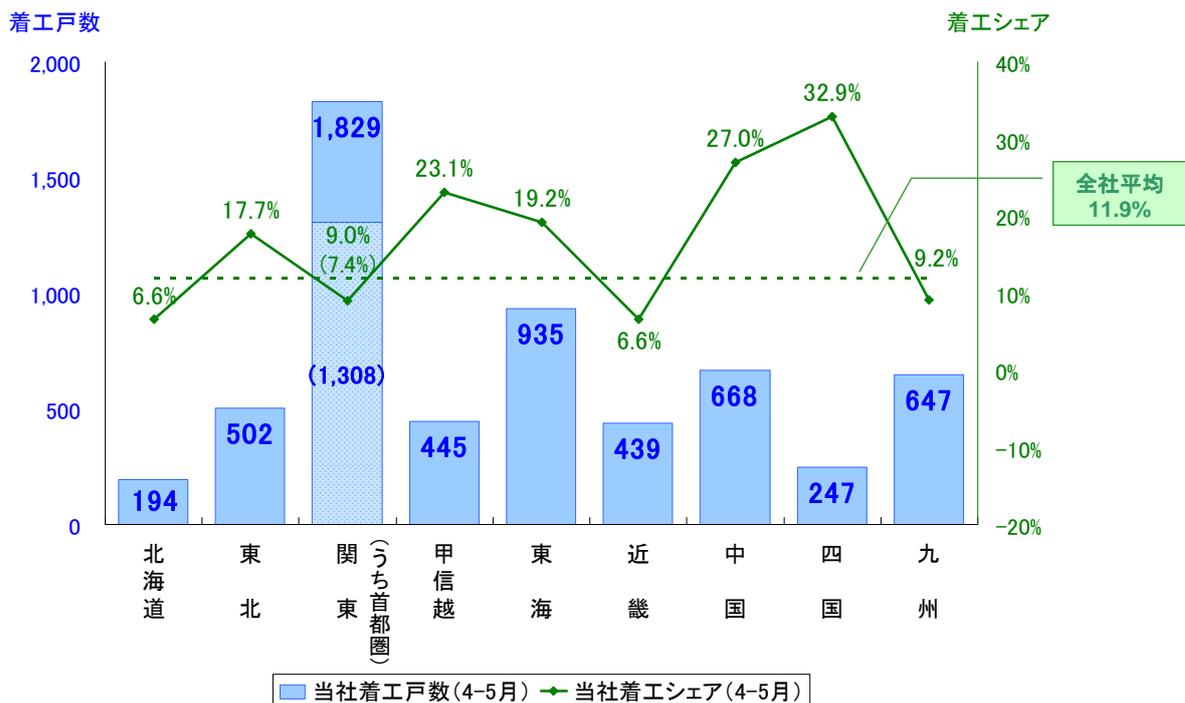


## 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

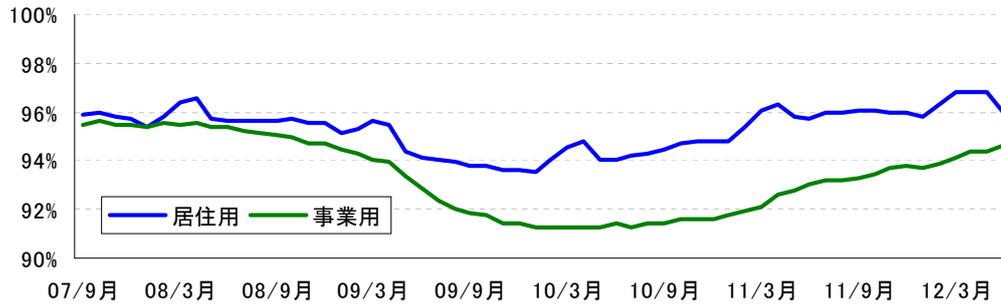


(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア



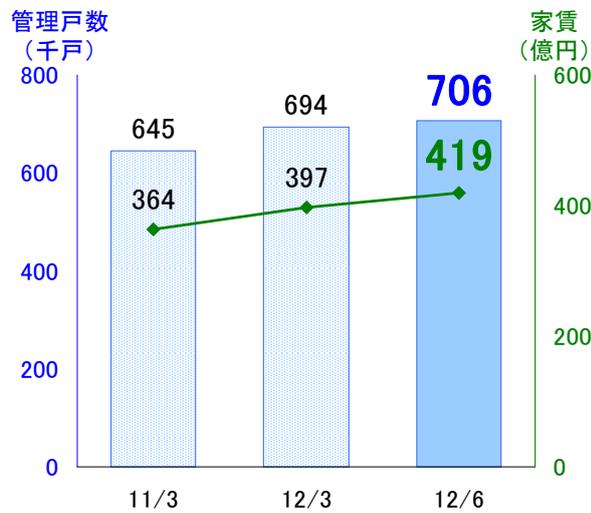
家賃ベース入居率



家賃ベース入居率	08/6月	09/6月	10/6月	11/6月	12/6月	前年同月比
居住用(%)	95.6%	94.1%	94.0%	95.7%	<b>96.1%</b>	<b>+0.4p</b>
事業用(%)	95.4%	92.9%	91.4%	93.0%	<b>94.7%</b>	<b>+1.7p</b>

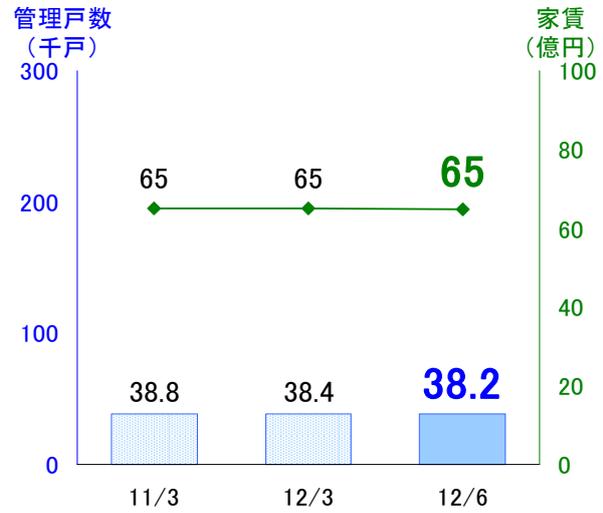
管理戸数・管理家賃総額の推移

居住用



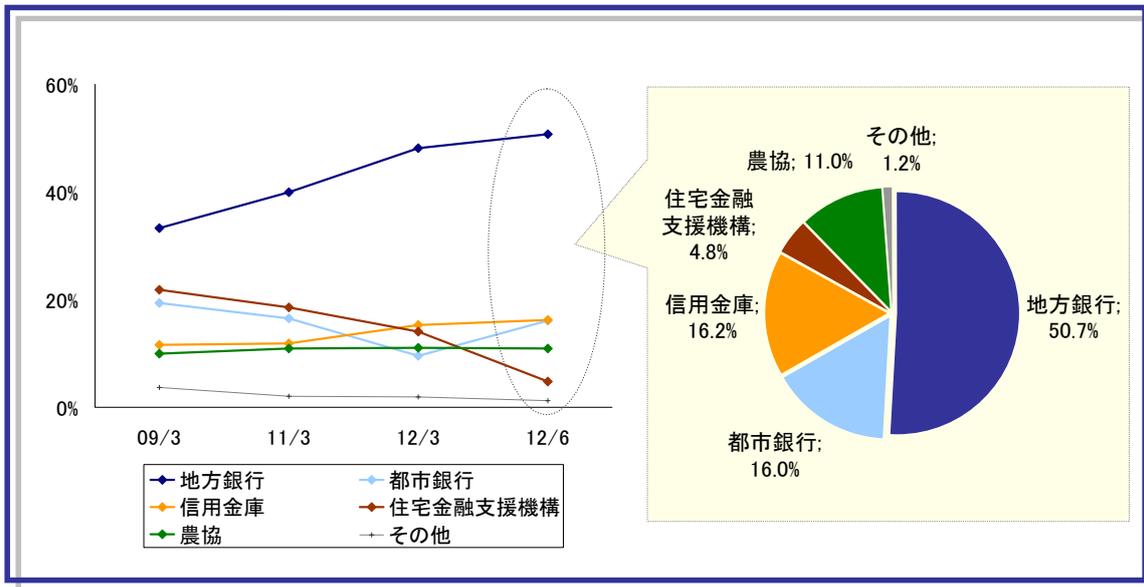
管理戸数 管理家賃総額(月平均)

事業用



管理戸数 管理家賃総額(月平均)

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。