

# 決算説明会

—平成25年3月期 第2四半期累計期間—

2Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2013

## 目次

I. 当第2四半期累計期間の実績	3
II. 通期 損益見通し	9
III. 受注の状況	11
IV. 入居率の状況と下期強化策	21
V. トピックス	26
VI. 資料集	29

## I. 当第2四半期累計期間の実績

2Q Financial Results

当期実績

ハイライト

中間(第2四半期累計期間)実績ハイライト

■損益 売上高 5,465億円 (計画比 100.9%)  
経常利益 387億円 (計画比 100.4%)

期初計画通り  
進展

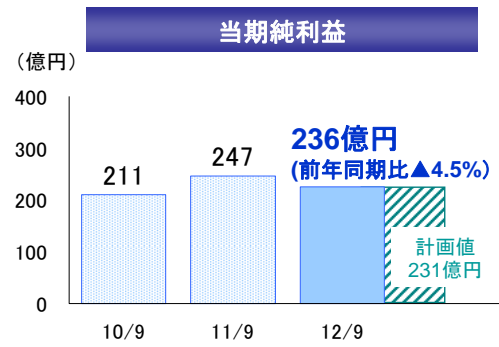
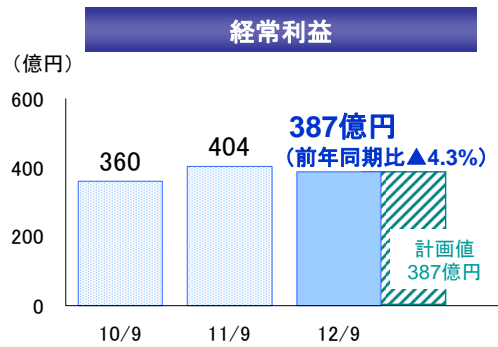
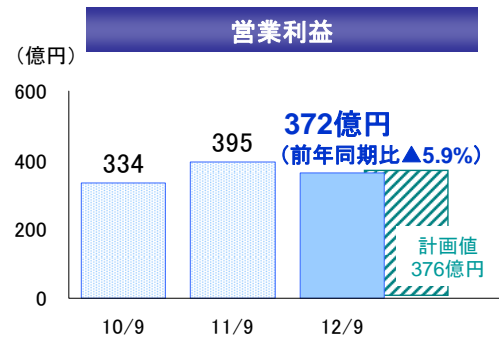
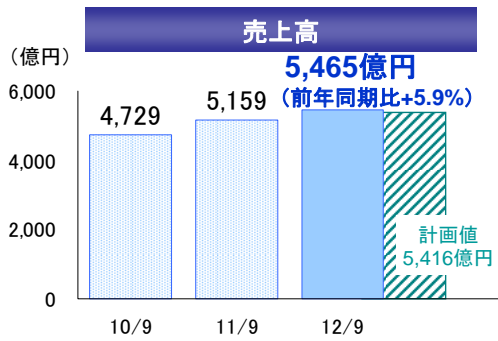
■受注工事高 3,351億円 (前期比 +14.2%)

過去最高  
更新

■居住用9月入居率 96.1% (前年同月比+0.1P)

健全水準

期初計画通り進展

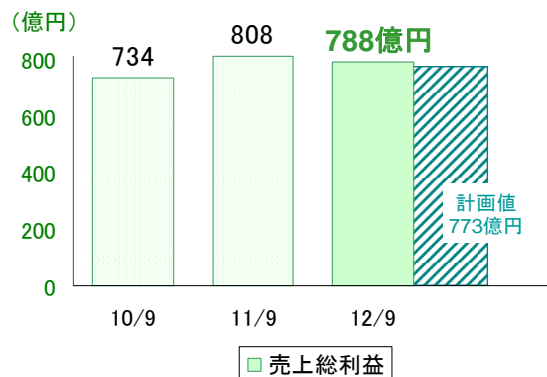
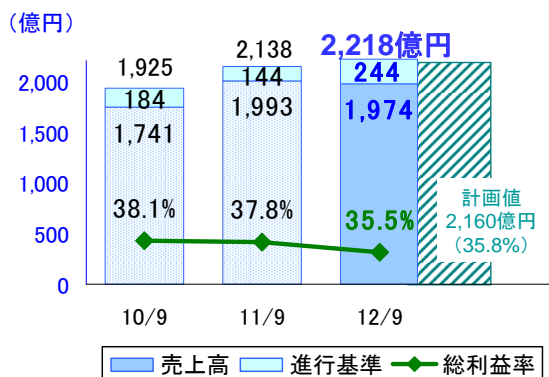


セグメント別損益(建設事業)

(単位：億円)

	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
完成工事高	2,138	2,218	(+3.7%)
売上総利益	808	788	(△2.5%)
総利益率	37.8%	35.5%	[△2.3p]

[ ]: 前年同期との差



損益

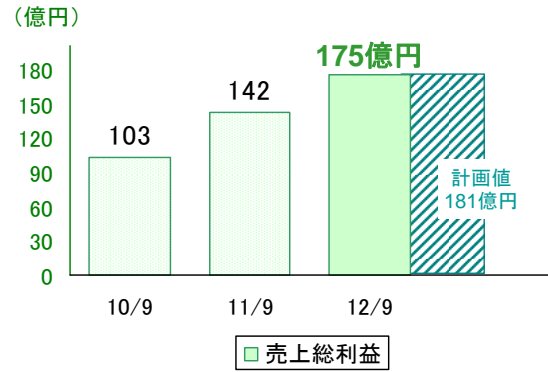
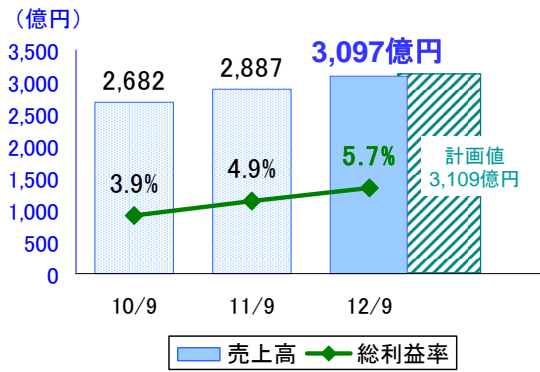
不動産セグメント

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	2,887	3,097	(+7.3%)
売上総利益	142	175	(+23.2%)
総利益率	4.9%	5.7%	[+0.8p]

[ ]: 前年同期との差



損益

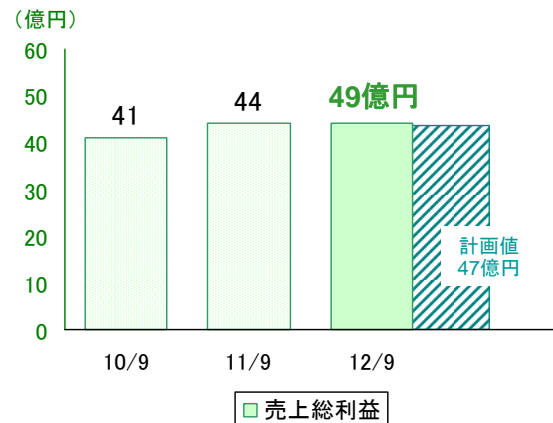
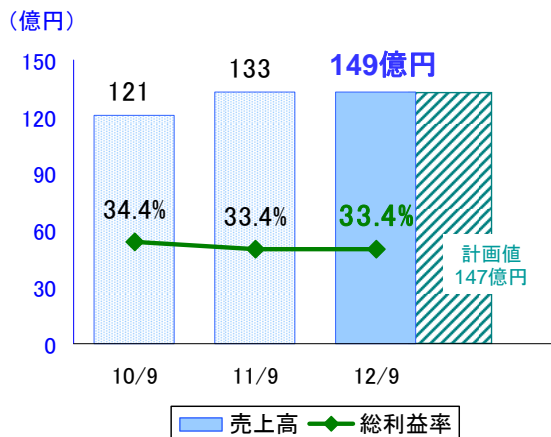
その他セグメント

セグメント別損益(その他事業)

(単位：億円)

	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
売上高	133	149	(+11.4%)
売上総利益	44	49	(+10.1%)
総利益率	33.4%	33.0%	[Δ0.4p]

[ ]: 前年同期との差



## Ⅱ. 通期 損益見通し

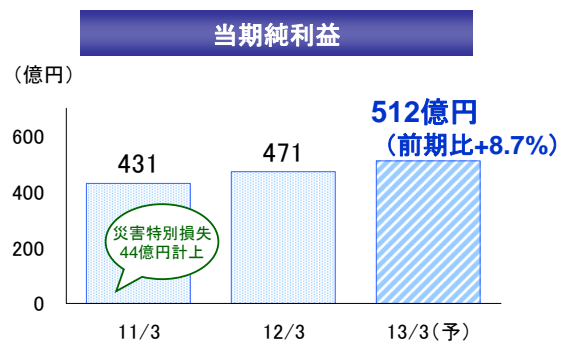
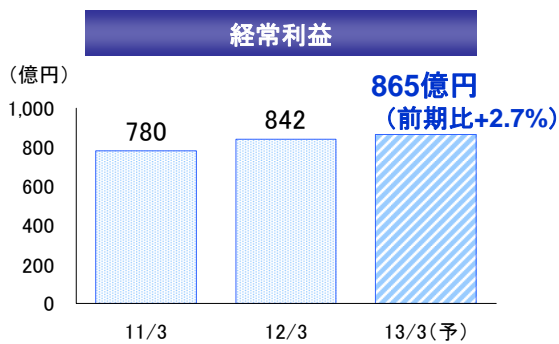
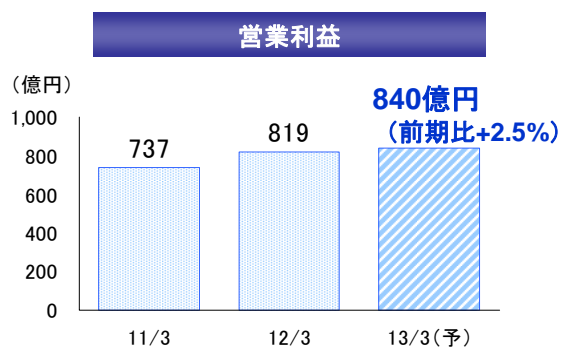
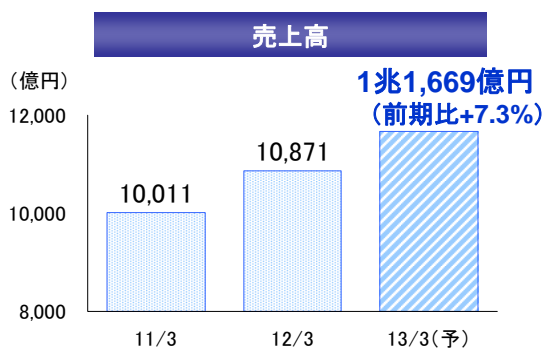
Financial Forecasts

通期見通し

連結PL

損益見通し

公表値に変更はありません



### Ⅲ. 受注の状況

Orders received

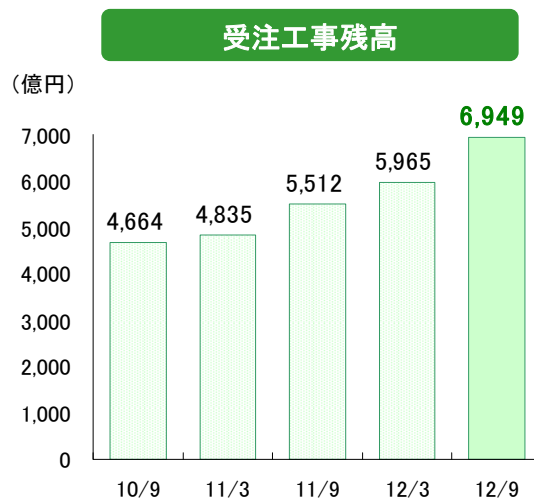
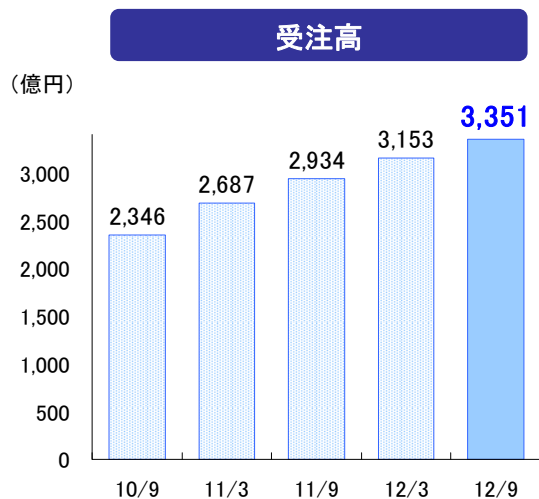
受注

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 **3,351億円** (前年同期比 **114.2%**)  
(前年下期比 **106.3%**)

◇受注工事残高 **6,949億円** (前年同期末比 **126.1%**)  
(前期末比 **116.5%**)





- 「資産承継セミナー」開催
- 「資産診断」「ライフプラン診断」
- 「顧問税理士」等、専門家との連携強化
- 建替提案促進、他社施工物件の管理運営支援

- 資料開示／業界動向・当社業績等
- 定期訪問／情報交換・勉強会等の実施
- 交流イベント／賃貸フォーラム継続開催等
- 情報収集／3ヶ月毎の融資条件確認等

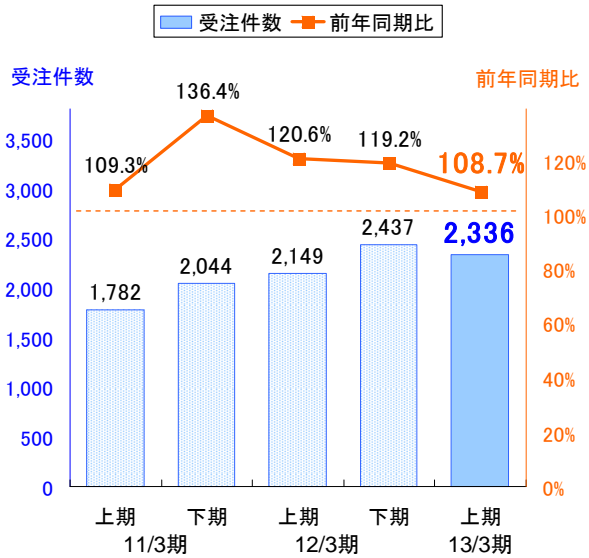


受注

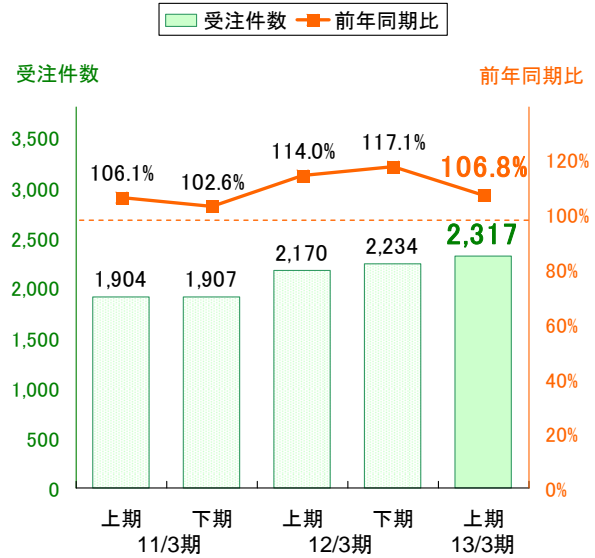
指標①

受注件数・ルート(半期比較)

レポート・紹介受注件数



新規顧客受注件数



受注

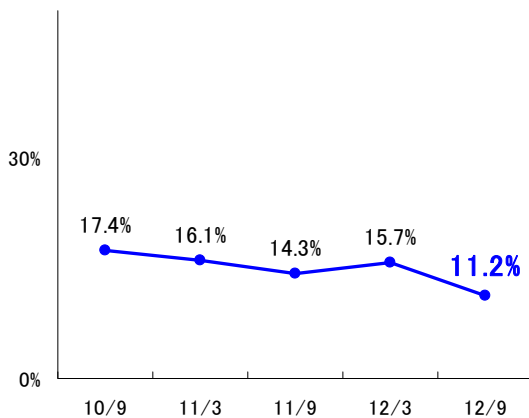
指標②

キャンセル率と受注単価の推移(半期比較)

◇キャンセル率 11.2% (前年同期比 ▲3.1p)

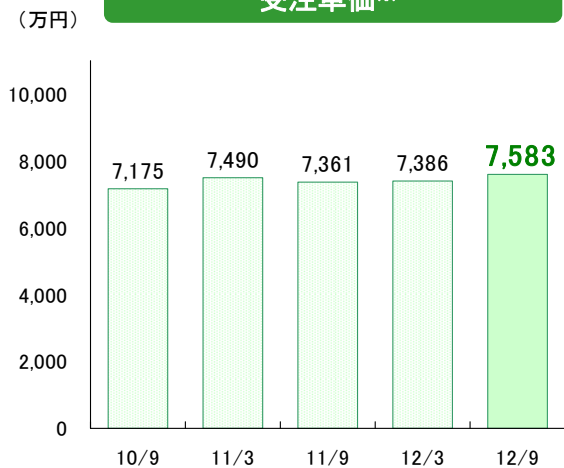
◇受注単価 7,583万円 (前年同期比+222万円)

キャンセル率※1



※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

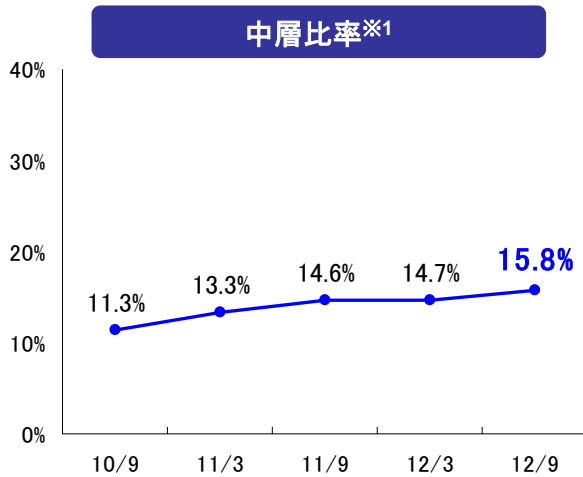
受注単価※2



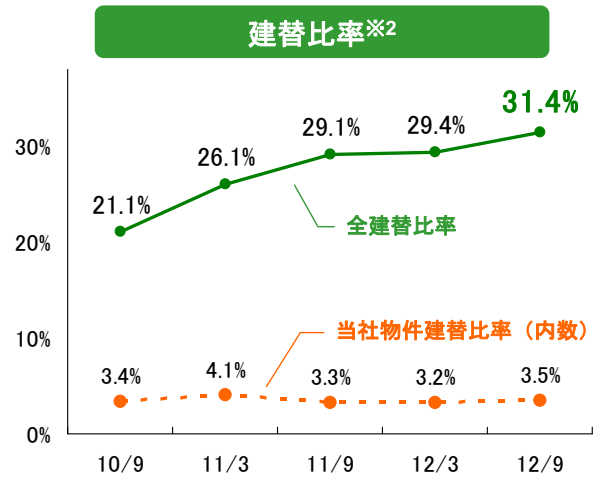
※2 受注単価 = 新規受注金額 / 受注件数

◇中層比率 **15.8%** (前年同期比+1.2p)

◇建替比率 **31.4%** (前年同期比+2.3p)

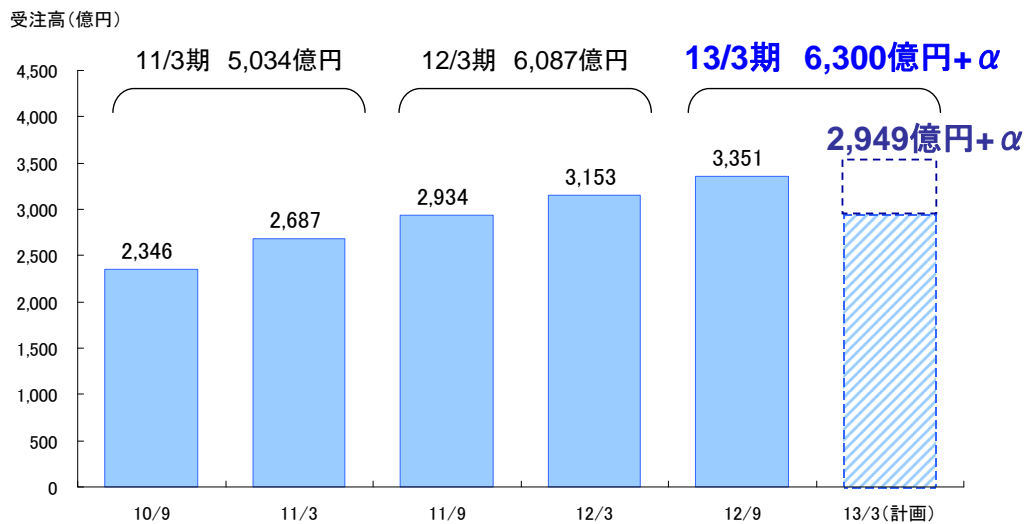


※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数



※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+α** (前期比103.5% 以上)



## IV. 入居率の状況と下期強化策

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

入居斡旋

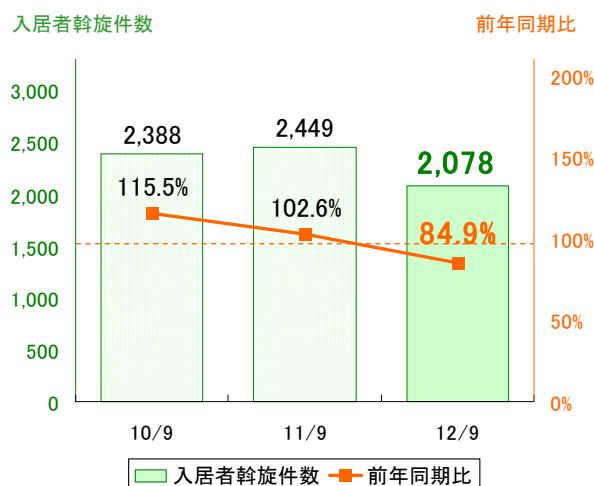
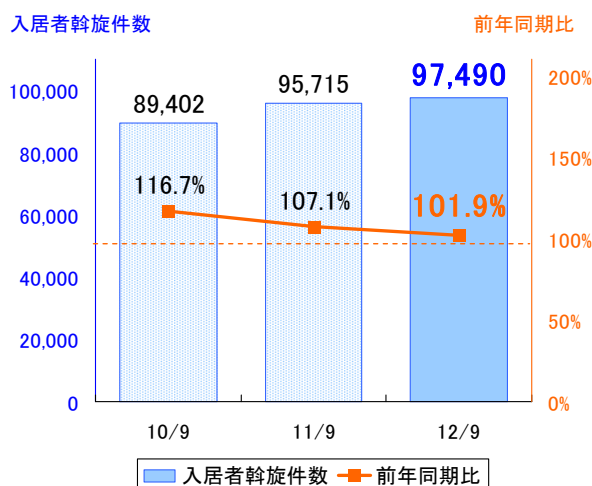
入居斡旋件数

入居者斡旋件数の推移

◇入居者斡旋件数 99,568件（前年同期比101.4%）

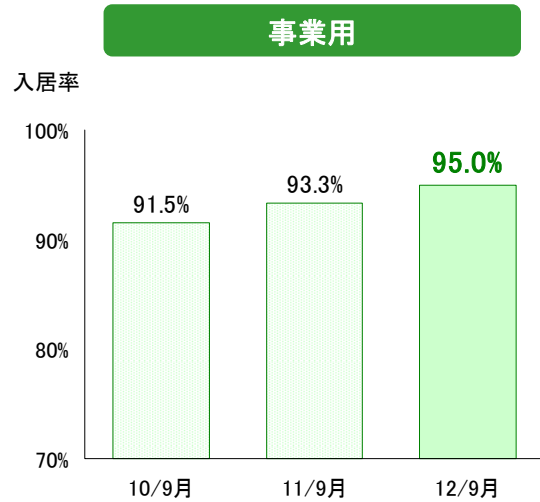
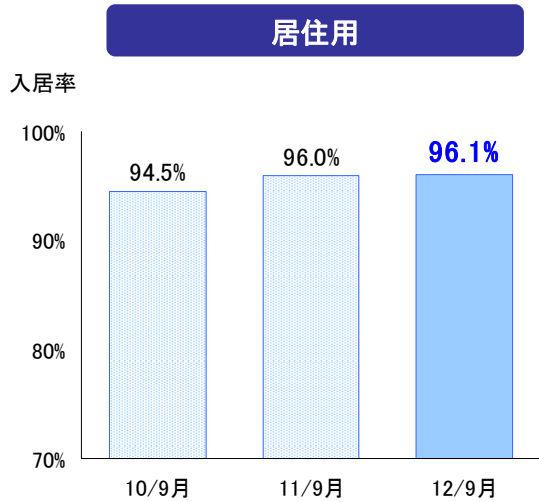
居住用

事業用



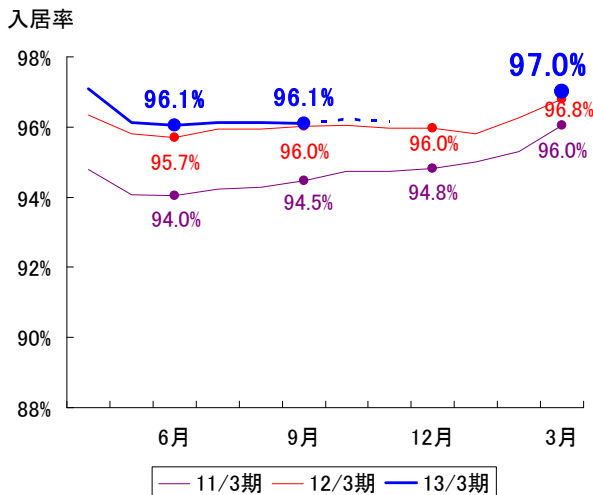
居住用 96.1% (前年同月比+0.1p)

事業用 95.0% (前年同月比+1.7p)

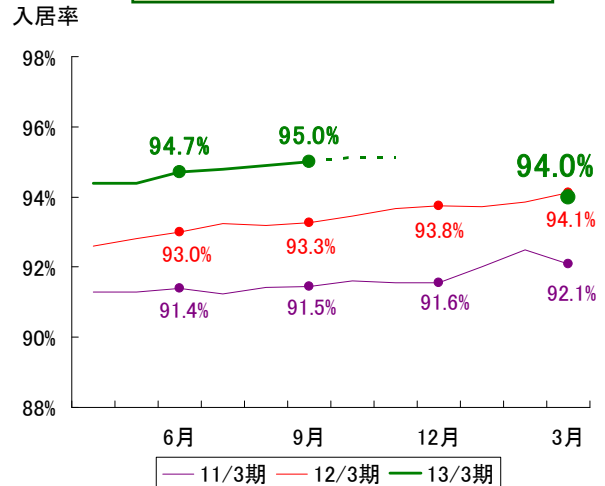


家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

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)

《下期計画》入居者斡旋件数 **130,932件** (前年同期比 +12.7%)

居住用 **128,720件**

事業用 **2,212件**

計画達成に向けた 下期戦略

●TVコマーシャル 刷新	10月放映開始
●「サテライト店」出店	上期 6店／下期 15店 (期末 240店舗)
●「いい部屋ステーション」出店	上期 4店／下期 35店 (期末 50店舗)
●「いい部屋ネット」サイト強化	上期:webコーリング 下期:アプリ対応(スマートフォン・iPad)等
●24時間(夜間・休日)受付サービス	継続強化
●不動産業者 グリップ強化	「パートナーシップ店」制度／期末 1200店 「不動産業者大会」10-11月開催
●まるごとリフォーム	上期 1,301戸／下期 200戸

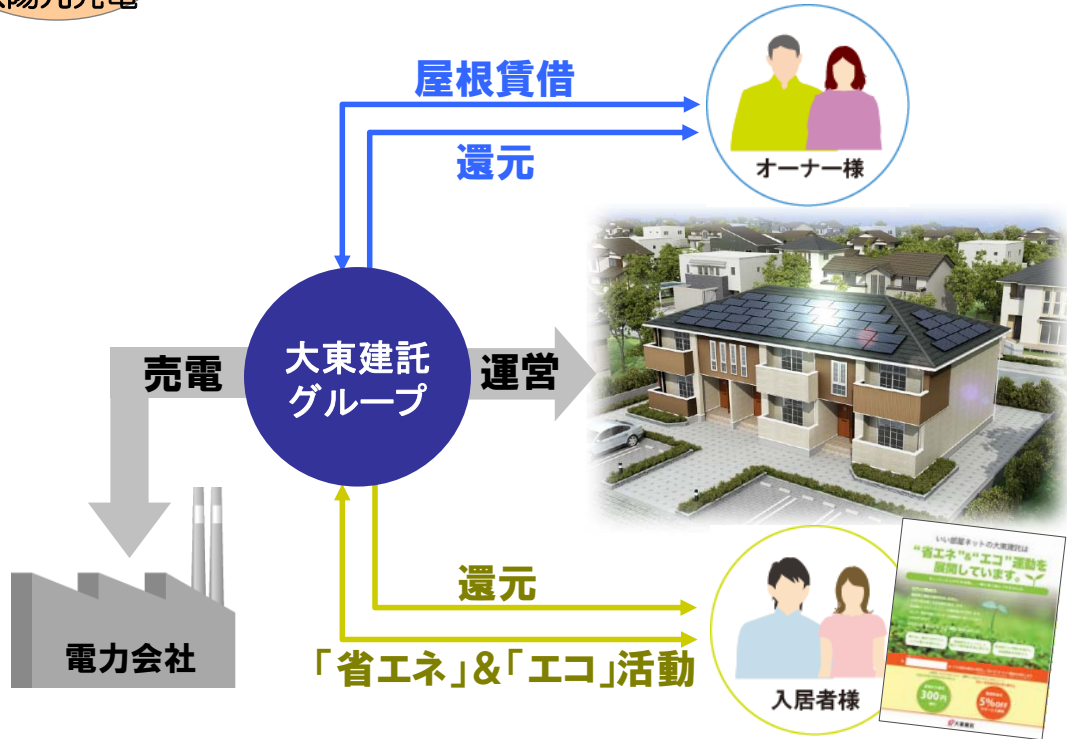
## V. トピックス

Topics

トピックス

①-1  
太陽光発電

# 太陽光発電「オーナー・入居者・管理会社」の三方利益と「省エネ・エコ運動」展開



トピックス

①-2  
計画

# 「太陽光発電事業」「電力アグリゲータ」の計画

## 太陽光発電 + 「省エネ&エコ」活動



## 電力アグリゲータ + 「省エネ&エコ」活動



## VI. 資料集

### Appendix

#### 単体の損益

(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>231,372</b>	225,422	<b>+2.6%</b>	<b>521,600</b>
建設事業	222,782	215,033	+3.6%	503,500
不動産事業等	8,589	10,389	△17.3%	18,100
<b>売上総利益</b>	<b>76,832</b>	78,691	<b>△2.4%</b>	<b>173,900</b>
建設事業	78,076	80,445	△2.9%	177,000
不動産事業等	△1,244	△1,754	—	△3,100
<b>販管費</b>	<b>54,305</b>	50,972	<b>+6.5%</b>	<b>120,300</b>
<b>営業利益</b>	<b>22,526</b>	27,718	<b>△18.7%</b>	<b>53,600</b>
<b>経常利益</b>	<b>24,040</b>	28,825	<b>△16.6%</b>	<b>57,300</b>
<b>当期純利益</b>	<b>14,549</b>	17,485	<b>△16.8%</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	3,418	1,760	+94.2%	5,350	1,807	1,780	+1.5%	4,200
売上総利益	76	67	+14.1%	295	80	84	△4.8%	163
販管費	65	42	+54.3%	113	34	35	△1.8%	72
営業利益	10	24	△56.3%	182	45	48	△7.0%	92
経常利益	46	43	+6.6%	234	44	48	△8.1%	90
当期純利益	22	43	△46.8%	165	27	28	△4.9%	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	300,548	277,921	+8.1%	611,900	3,594	3,621	△0.8%	8,523	960	785	+22.2%	2,076
売上総利益	17,270	14,509	+19.0%	34,600	3,594	3,621	△0.8%	8,523	744	511	+45.5%	1,449
販管費	5,281	4,851	+8.9%	11,500	3,621	3,541	+2.3%	8,023	115	106	+7.7%	265
営業利益	11,988	9,658	+24.1%	23,100	△27	80	—	500	629	404	+55.5%	1,183
経常利益	12,268	9,903	+23.9%	23,450	△21	62	—	706	633	406	+56.1%	1,204
当期純利益	7,406	6,054	+22.3%	14,300	△32	13	—	376	360	232	+55.3%	698



(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 <sup>※1</sup>	283,406	(91.5%)	261,178	+8.5%
営繕工事 <sup>※2</sup>	15,053	(4.8%)	14,664	+2.7%
不動産仲介	6,145	(2.0%)	5,997	+2.5%
賃貸事業 <sup>※3</sup>	3,020	(1.0%)	3,011	+0.3%
サブリース <sup>※4</sup>	602	(0.2%)	2,560	△76.5%
その他	1,547	(0.5%)	1,321	+17.2%
合計	309,776	(100.0%)	288,733	+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)

(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	542	703	△22.8%	997	1,402	1,247	+12.4%	2,878
売上総利益	329	423	△22.2%	576	561	466	+20.4%	1,100
販管費	66	78	△15.1%	139	4	4	△0.3%	9
営業利益	263	345	△23.9%	437	557	462	+20.6%	1,091
経常利益	263	348	△24.3%	438	557	460	+21.1%	1,095
当期純利益	159	201	△20.8%	271	557	460	+21.1%	1,095

## 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	3,886	3,313	+17.3%	7,438	9,327	8,387	+11.2%	21,253	998	1,026	△2.7%	2,128
売上総利益	550	426	+29.1%	927	2,249	1,898	+18.5%	5,631	546	550	△0.7%	1,202
販管費	253	260	△2.8%	596	1,709	1,401	+22.0%	3,572	344	356	△3.3%	759
営業利益	297	165	+79.5%	332	540	497	+8.8%	2,059	202	194	+4.1%	443
経常利益	347	163	+112.5%	327	559	502	+11.4%	2,075	143	291	△50.7%	402
当期純利益	186	198	△5.6%	164	433	334	+29.4%	1,286	143	291	△50.7%	402

損益

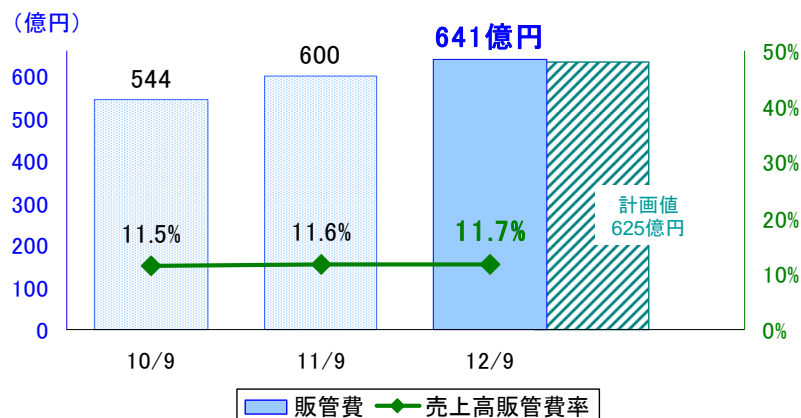
販管費

### 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	600	641	(+6.8%)
売上高販管费率	11.6%	11.7%	[+0.1p]

[ ]：前年同期との差

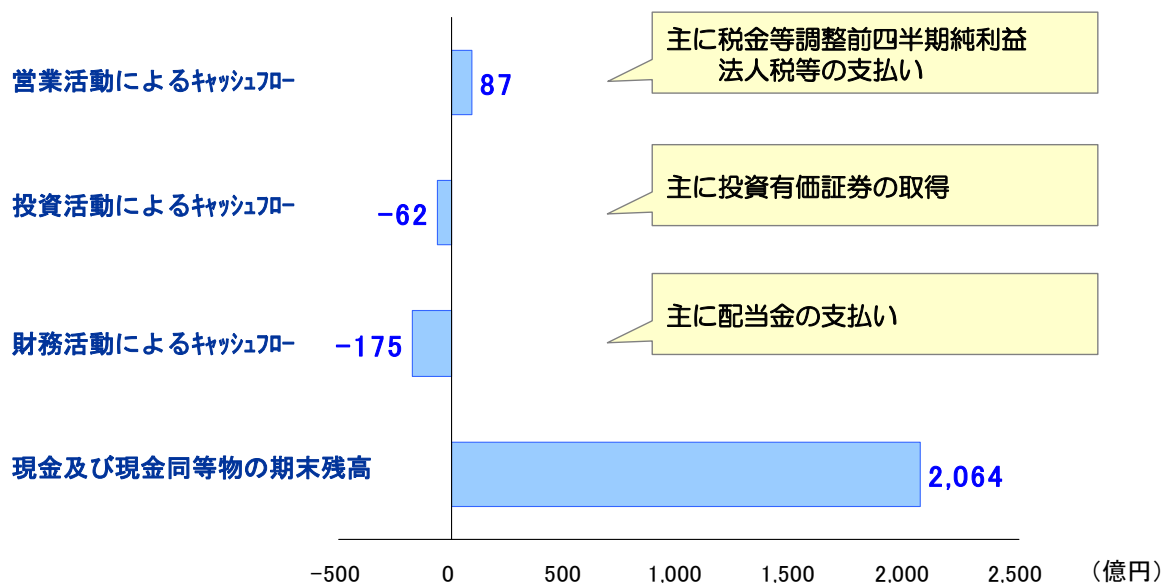


第2四半期末				前期末			
(単位：億円)							
流動資産	3,791 (△186)	流動負債	1,741 (△270)	流動資産	3,977	流動負債	2,011
		固定負債	2,143 (△15)			固定負債	2,158
固定資産	1,753 (+40)	負債合計	3,885 (△285)	固定資産	1,713	負債合計	4,170
		純資産	1,660 (+139)			純資産	1,520
資産合計	5,545 (△145)	負債純資産 合計	5,545	資産合計	5,690	負債純資産 合計	5,690

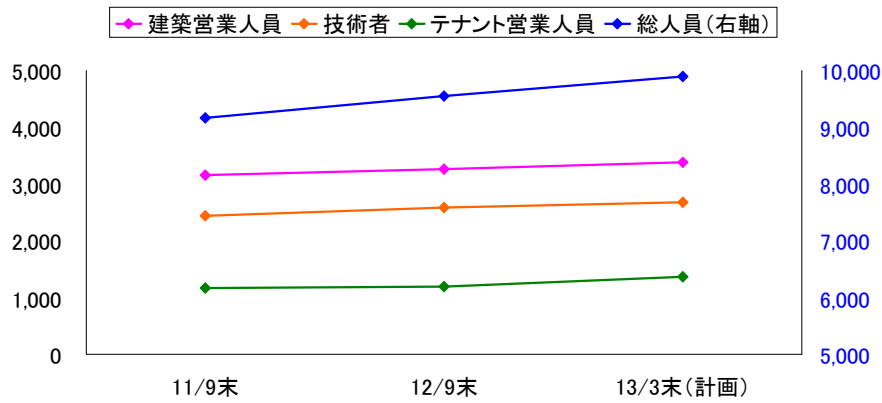
  

1株当たり純資産	2,151.87円	1株当たり純資産	1,991.37円
自己資本比率	30.9%	自己資本比率	27.8%

キャッシュフローの状況

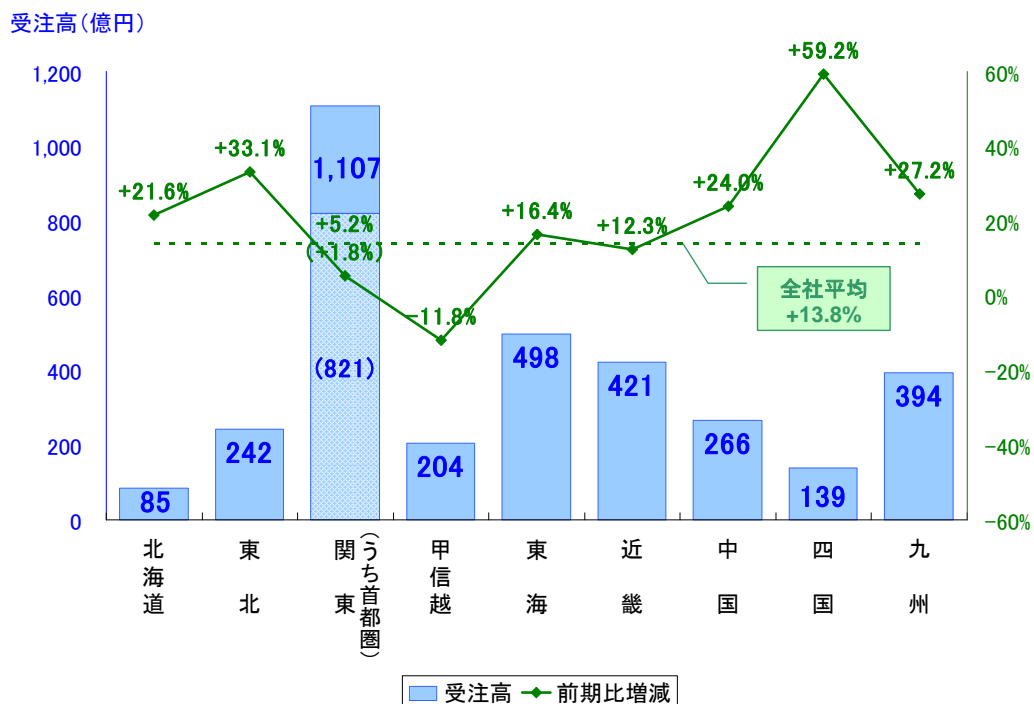


## 職種別社員数の推移(単体)



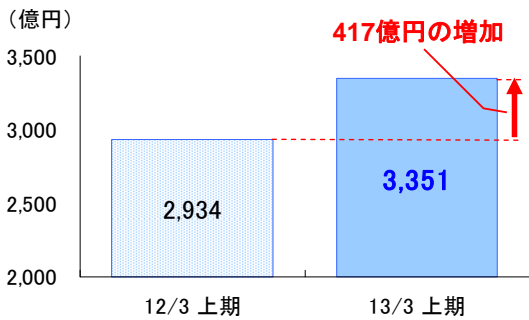
	11/9末	12/9末	(増減)	13/3末計画
総人員	9,169	9,551	+382	9,900
建築営業人員	3,151	3,261	+110	3,380
技術者	2,485	2,588	+103	2,684
テナント営業人員	1,165	1,194	+29	1,370

## 地域別の受注高



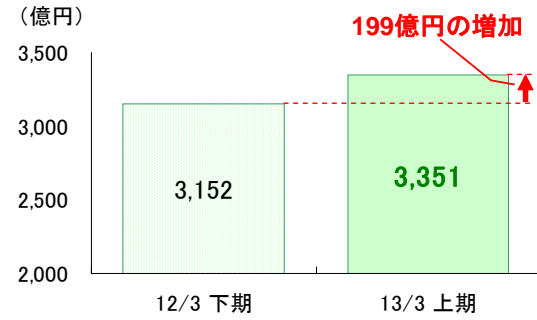
2012年3月期/上期との比較

417億円の増加	
① 件数による影響 (4,319件 → 4,653件)	+ 253億円
② キャンセルによる影響 (△488億円 → △421億円)	+ 67億円
③ 単価による影響 (7,361万円/件 → 7,583万円/件)	+ 96億円
④ 营繕契約による影響 (244億円 → 245億円)	+ 1億円

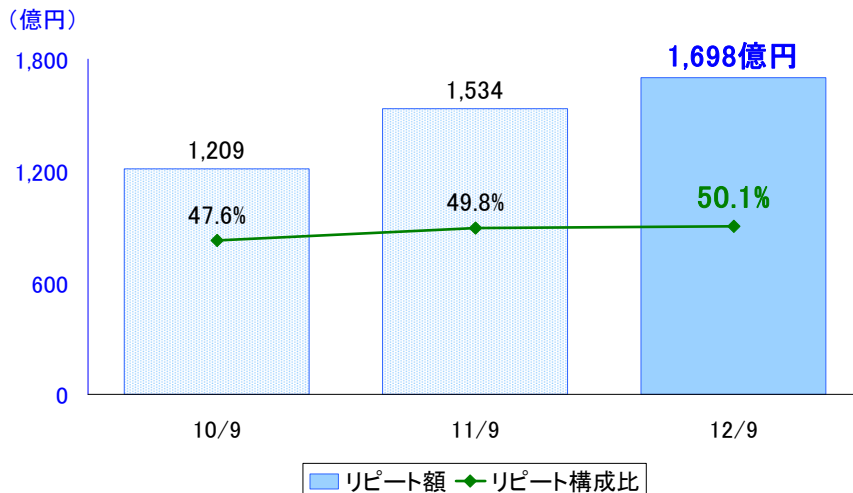


2012年3月期/下期との比較

199億円の増加	
① 件数による影響 (4,671件 → 4,653件)	△ 14億円
② キャンセルによる影響 (△587億円 → △421億円)	+ 165億円
③ 単価による影響 (7,386万円/件 → 7,583万円/件)	+ 92億円
④ 营繕契約による影響 (289億円 → 245億円)	△ 44億円

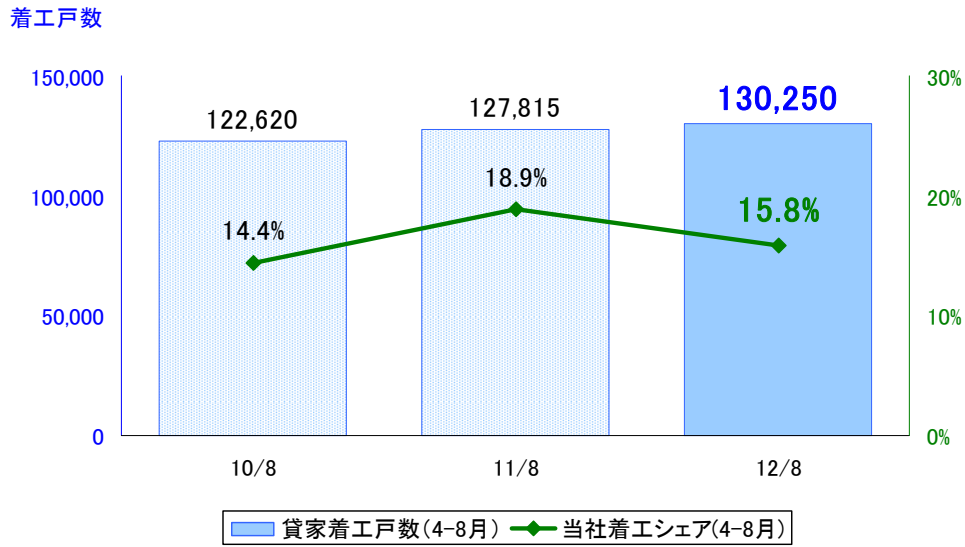


リピート受注の推移



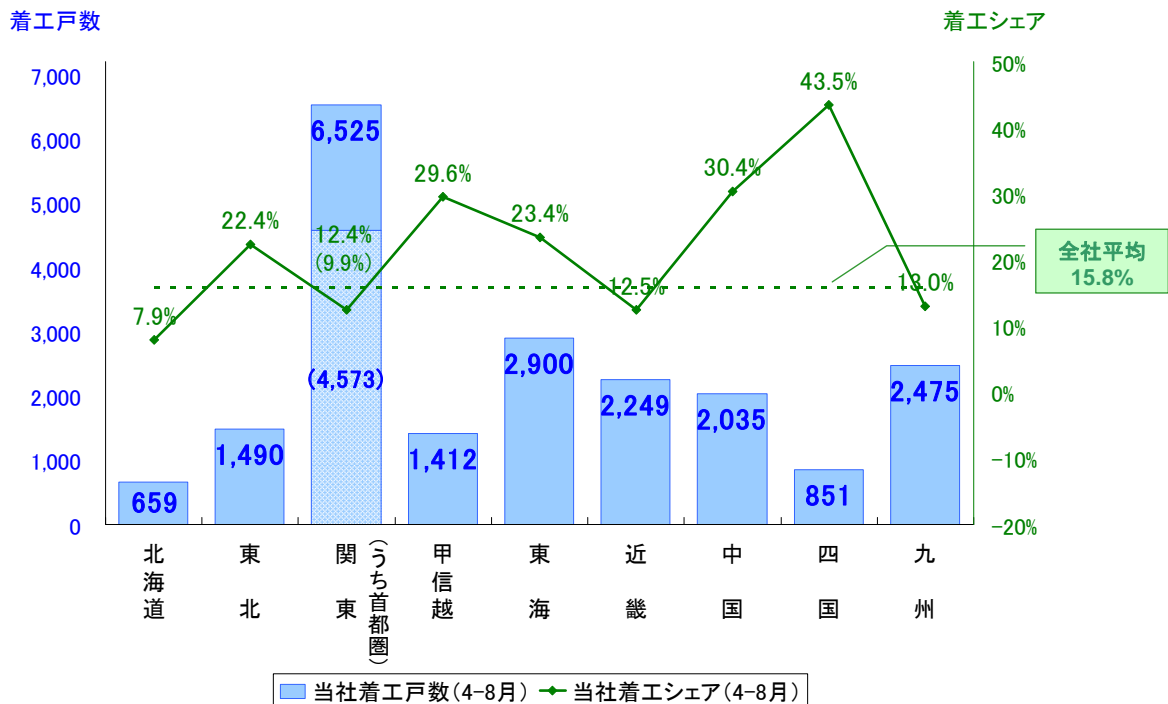
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

## 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

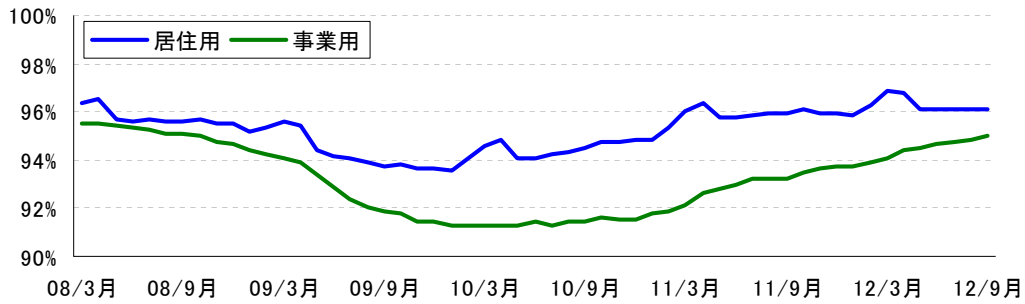


(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア



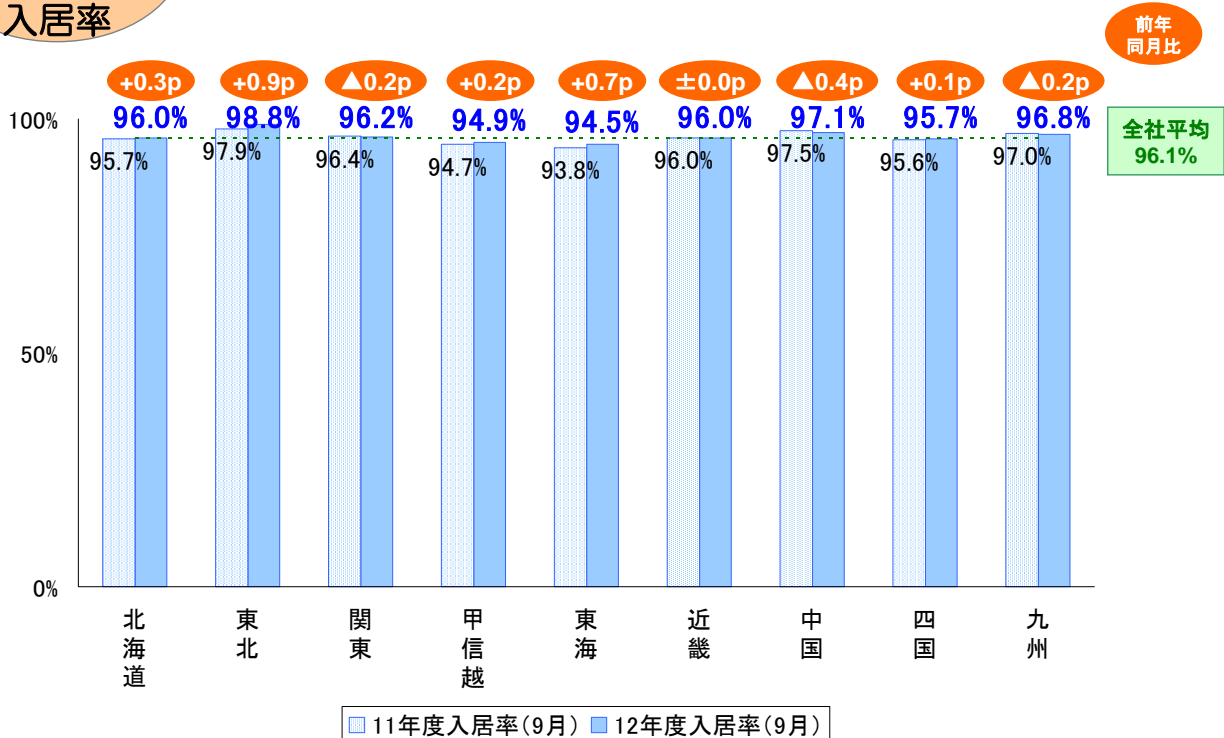
家賃ベース入居率



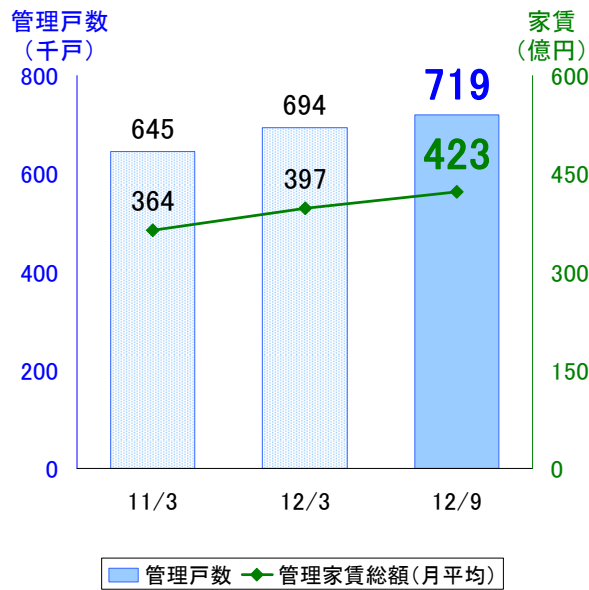
家賃ベース入居率	08/9月	09/9月	10/9月	11/9月	12/9月	前年同月比
居住用(%)	95.6%	93.8%	94.5%	96.0%	96.1%	+0.1p
事業用(%)	95.1%	91.8%	91.5%	93.3%	95.0%	+1.7p

入居斡旋  
地域別の  
入居率

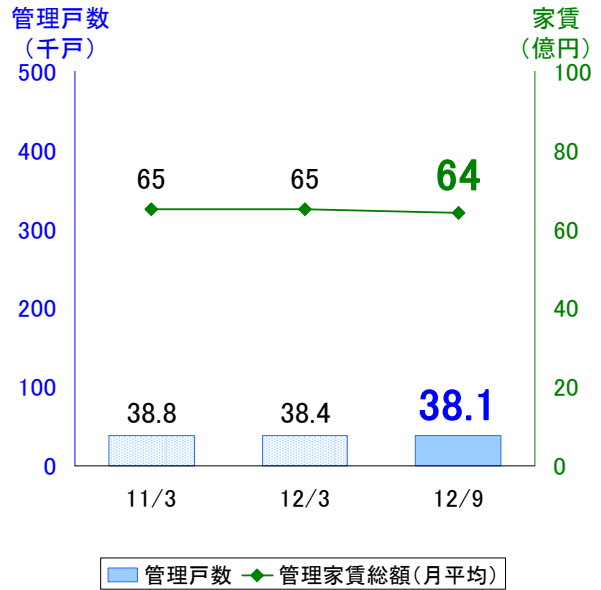
地域別の家賃ベース入居率(居住用:9月)



居住用

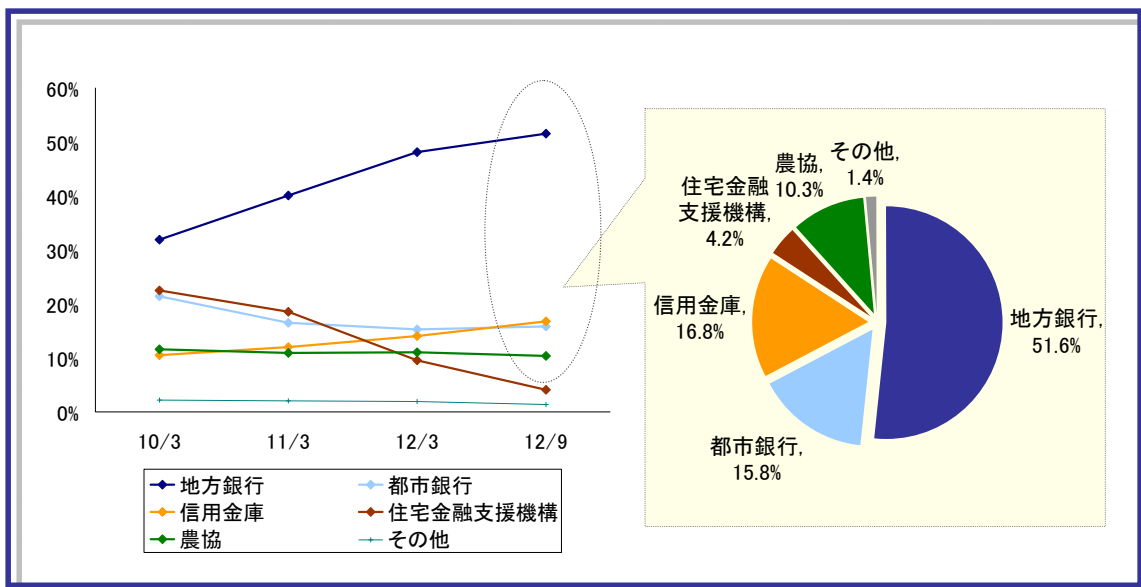


事業用



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。