

# 決算説明会

— 2013年3月期 —

Financial Highlights, Year ended March 31, 2013

## 目次

---

I. 2013年3月期 実績	3
II. 2014年3月期 計画	16
III. 中期計画	26
IV. 資料集	31

# I . 2013年3月期 実績

Financial Results

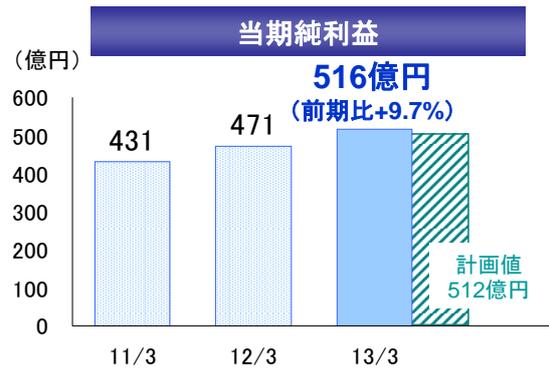
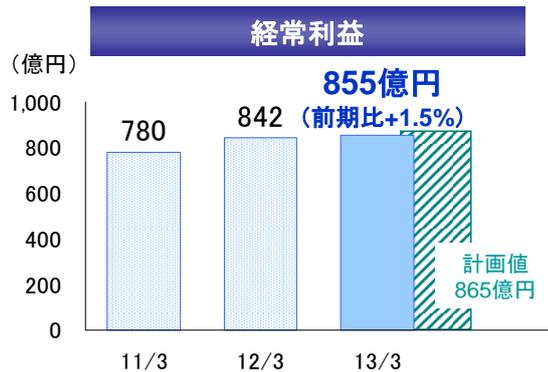
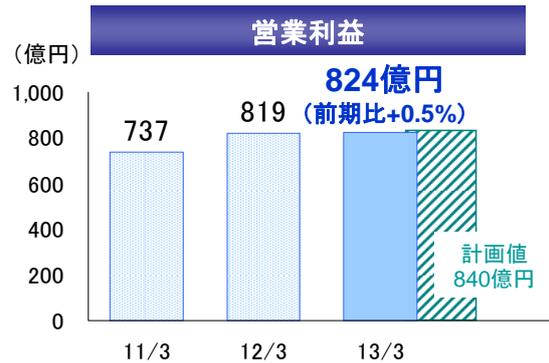
13/3 実績

2013年3月期 実績ハイライト

ハイライト

①	5期連続 増収増益	売上・各利益 過去最高 更新	
②	受注工事高	6,549億円 (前期比+7.6%)	過去最高 更新
	居住用 3月入居率	96.7% (前年同月比 Δ0.1P)	健全水準
③	年間配当金	“324円” (公表値 + 6円)	前期比 増配27円

売上・各利益段階で過去最高 更新

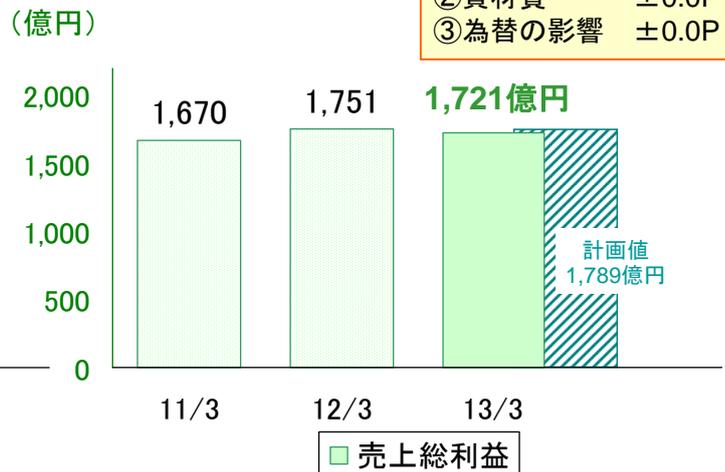
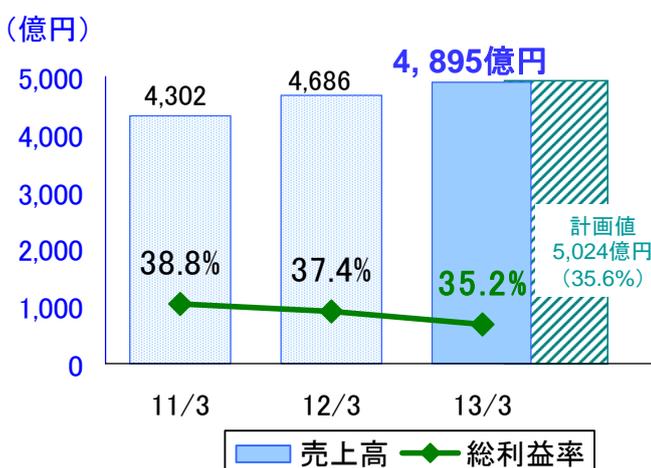


(単位：億円)

	12/3	13/3	(前年同期)
完成工事高	4,686	4,895	(+4.5%)
売上総利益	1,751	1,721	(△1.7%)
総利益率	37.4%	35.2%	[△2.2p]

[ ] : 前期との差

前期差異 △2.2P 内訳  
 ①労務費 △2.2P  
 ②資材費 ±0.0P  
 ③為替の影響 ±0.0P



# 損益

## 不動産セグメント

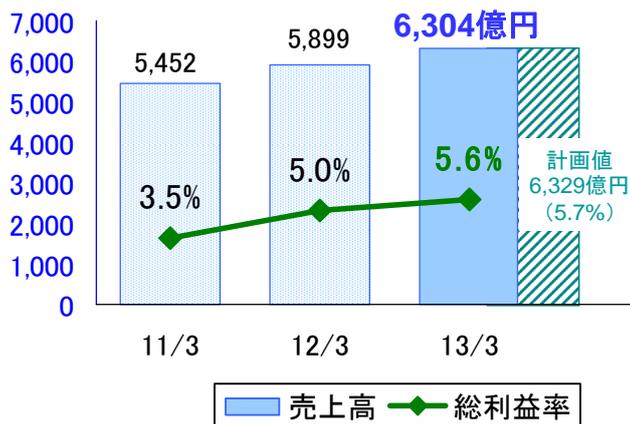
### セグメント別損益(不動産事業)

(単位：億円)

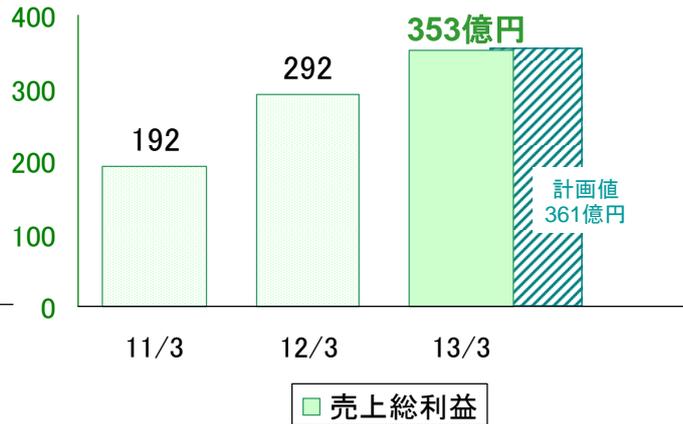
	12/3	13/3	(前期比)
売上高	5,899	6,304	(+6.9%)
売上総利益	292	353	(+20.8%)
総利益率	5.0%	5.6%	[+0.6p]

[ ] : 前期との差

(億円)



(億円)



# 受注

## 受注工事高 受注残高

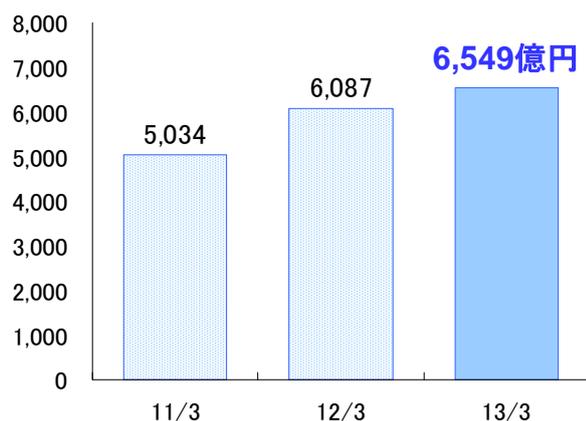
### 受注高と受注工事残高の推移

◇受注工事高 **6,549億円** (前期比 +7.6%)

◇受注工事残高 **7,312億円** (前期比 +22.6%)

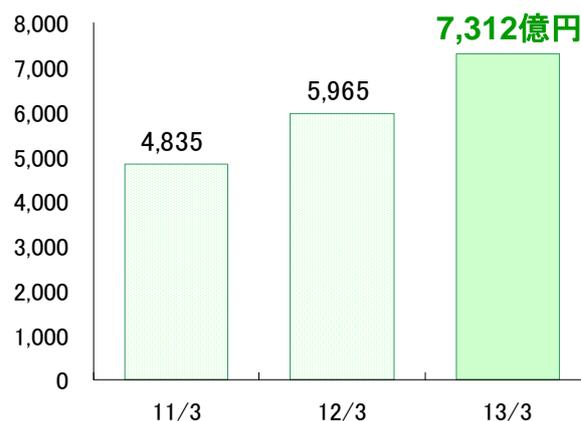
#### 受注工事高

(億円)



#### 受注工事残高

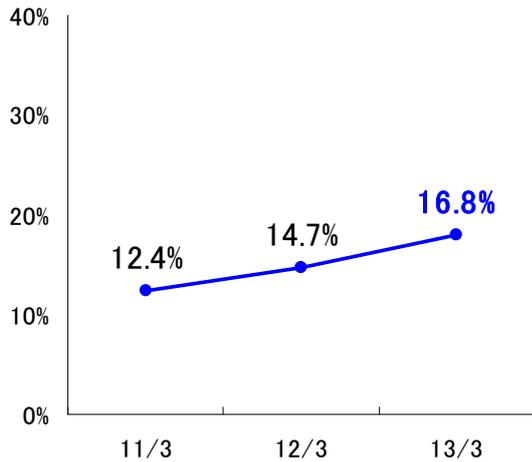
(億円)



◇中層比率 16.8% (前期比+2.1p)

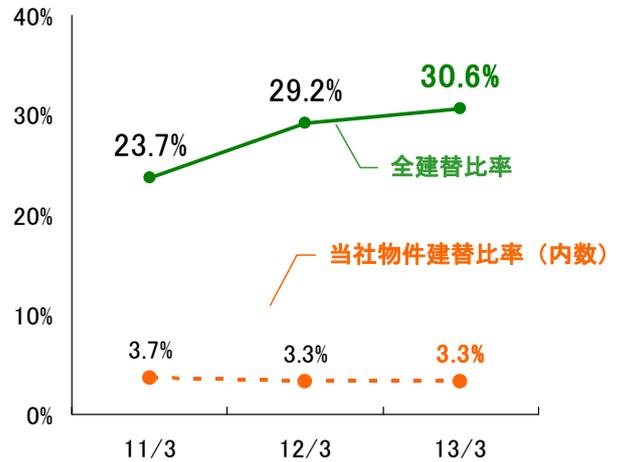
◇建替比率 30.6% (前期比+1.4p)

中層比率※1



※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数

建替比率※2

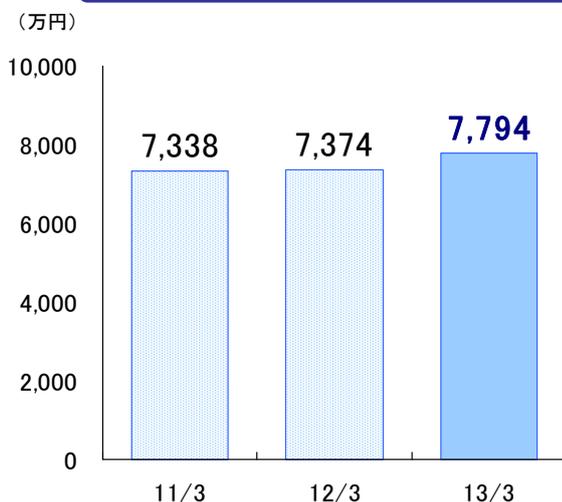


※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数  
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

◇受注単価 7,794万円 (前期 +420万円)

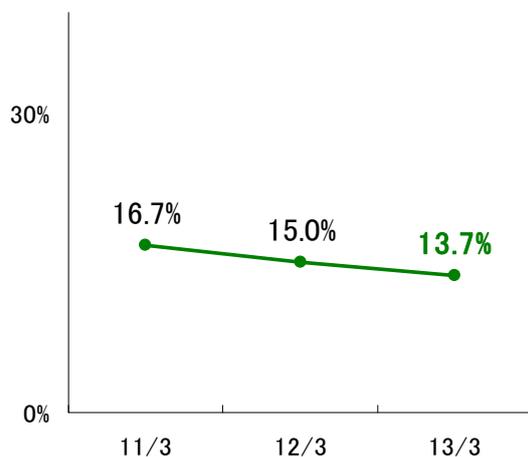
◇キャンセル率 13.7% (前期比△1.3p)

受注単価※1



※1 受注単価=新規受注金額/受注件数

キャンセル率※2



※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

主要指標

入居斡旋件数

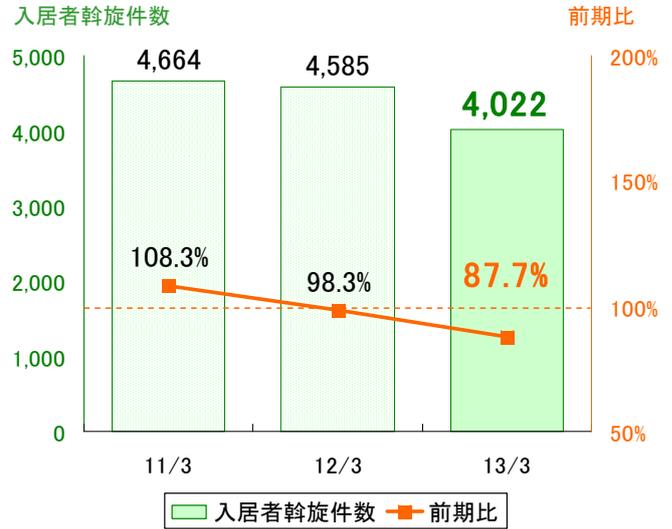
入居者斡旋件数の推移

◇入居者斡旋件数 220,059件（前期比 102.7%）

居住用



事業用



主要指標

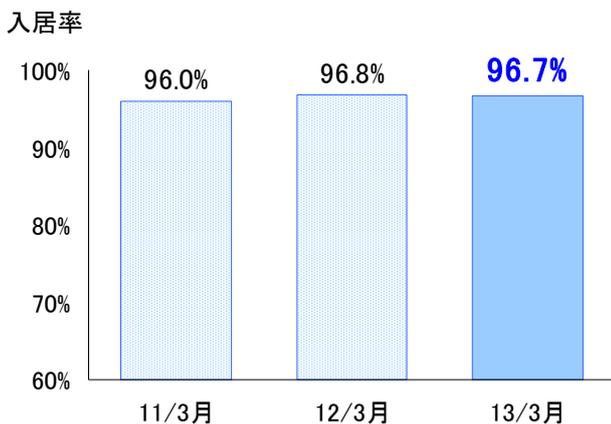
入居率

家賃ベース入居率(3月)\*の推移

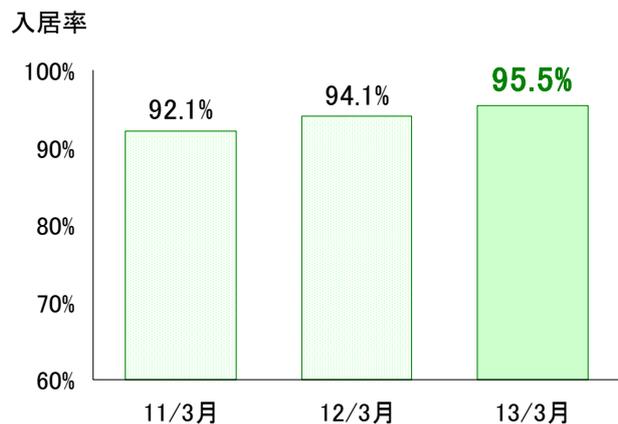
居住用 96.7%（前年同月比△0.1p）

事業用 95.5%（前年同月比+1.4p）

居住用



事業用



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)

BS

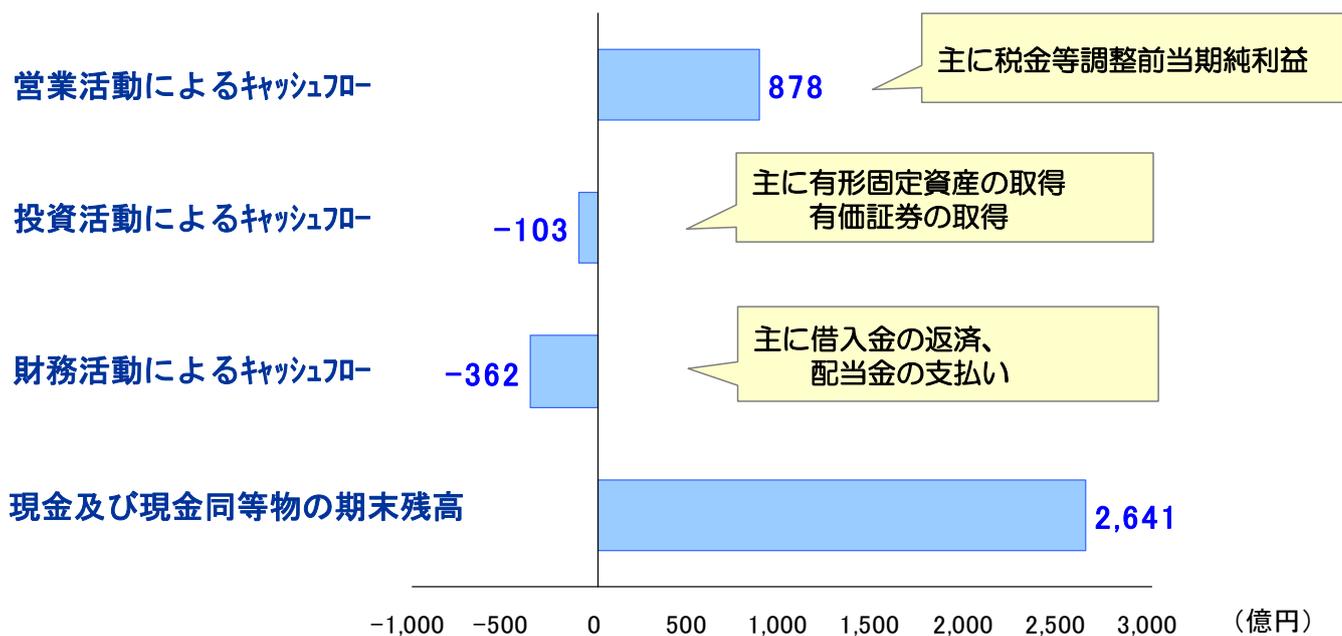
2013年3月末				2012年3月末			
流動資産	4,357 (+380)	流動負債	2,131 (+120)	流動資産	3,977	流動負債	2,011
		固定負債	2,179 (+21)			固定負債	2,158
		負債合計	4,311 (+141)			負債合計	4,170
固定資産	1,819 (+106)	純資産	1,865 (+345)	固定資産	1,713	純資産	1,520
資産合計	6,177 (+487)	負債純資産 合計	6,177	資産合計	5,690	負債純資産 合計	5,690

(単位：億円)

1株当たり純資産	2,400.55円	1株当たり純資産	1,991.37円
自己資本比率	31.0%	自己資本比率	27.8%
ROE	27.0%	ROE	29.8%

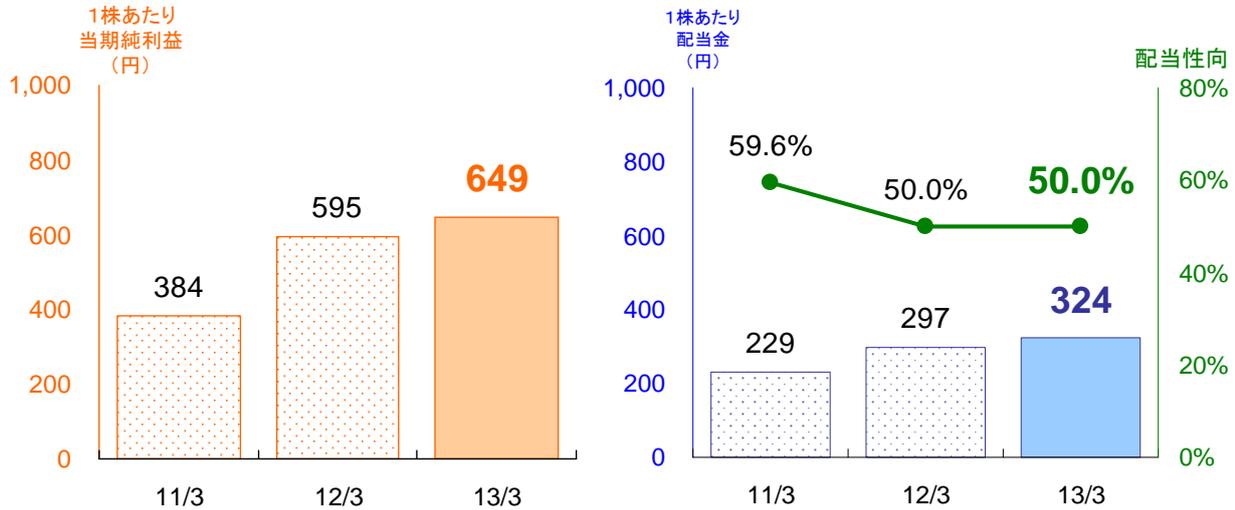
CF



## 2013年3月期 株主還元

配当性向 50% : 年間配当金 / 324円 (前期 +27円)

中間 159円、期末165円



## Ⅱ. 2014年3月期 計画

Financial Forecasts

## ① 受注環境

- 相続税改正法案成立。  
税負担増となる土地所有者の  
引き続き高い「資産相続・資産承継」対策ニーズ

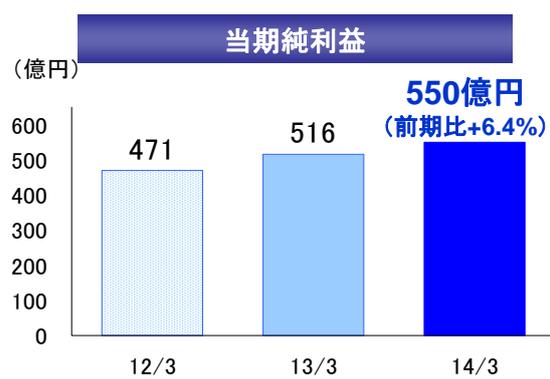
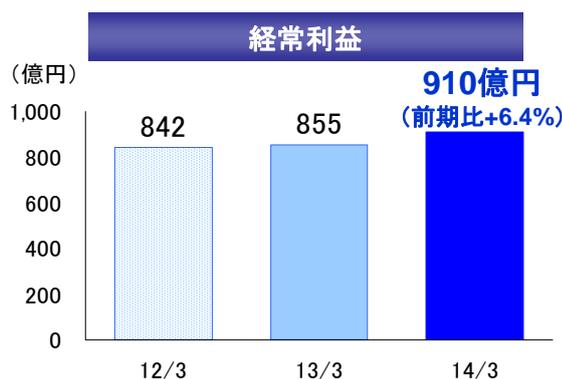
## ② 建築工事環境

- 豊富な受注残高による建築着工計画
- 震災復興需要を起因とする労務費アップ
- 円安進行による輸入建材・資材費アップ

## ③ 入居需要

- 景気回復期待での人口移動活発
- 世帯数増加／賃貸住宅世帯の底堅い需要
- 経済環境・世帯構成・ライフスタイル 多様化

## 6期連続 増収増益を計画



①完成工事高 5,425億円 (前期比 110.8%)  
完成工事総利益率 33.5% (前期比 Δ1.7P)

②受注工事高 6,700億円 (前期比 102.3%)

③入居者斡旋件数 235,600件 (前期比 107.0%)  
↓  
居住用 3月入居率 96.8% (前年同月比 +0.1P)  
事業用 3月入居率 95.5% (前年同月比 ±0.0P)

## 主要指標①

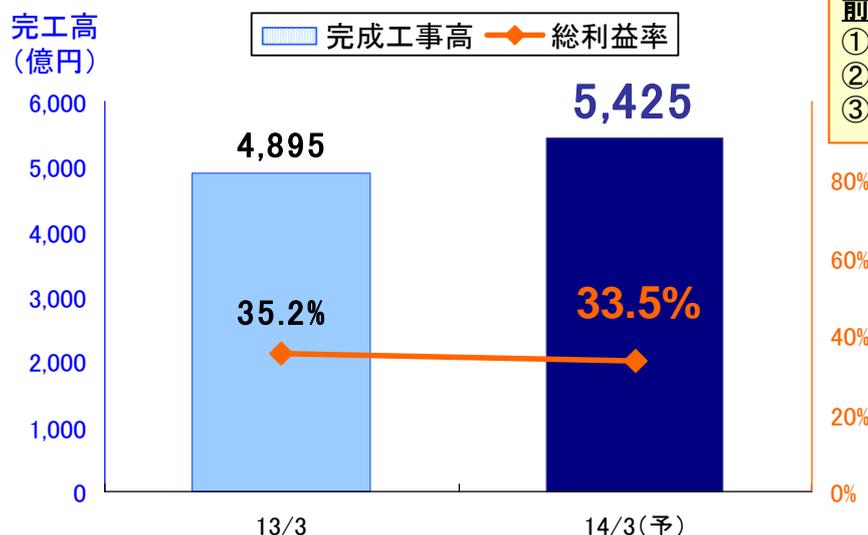
## 完工計画

## 完成工事／完成工事総利益率の計画

(単位：億円)

	13/3期	14/3期 (計画)	(前期比)
完成工事高	4,895	5,425	(110.8%)
売上総利益	1,721	1,819	(106.2%)
総利益率	35.2%	33.5%	[Δ1.7p]

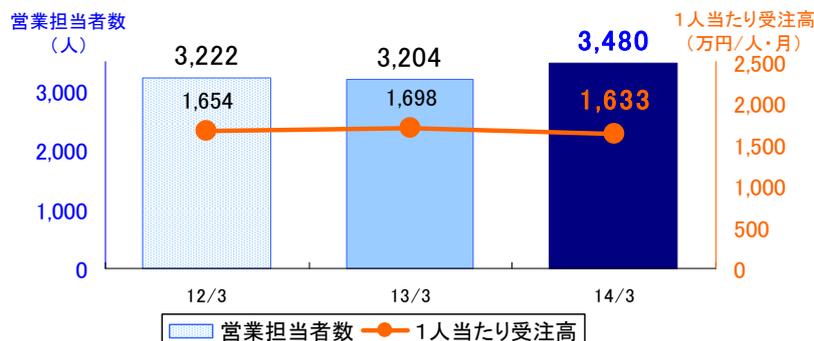
[ ] : 前期との差



## 前期差異 Δ1.7P 内訳

①労務費 Δ0.84P  
②資材費 Δ0.45P  
③為替の影響 Δ0.41P

## 1. 戦力増強 / 建築営業人員 3,480名体制 (前期末 +276名)へ



## 2. 資産承継を動機付けとした営業強化

- 資産承継セミナー 継続開催
- 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



● 資産承継セミナー

## 3. 大都市エリア注力

- 拠点網拡充 (5~6支店)
- 設計事務所との連携による設計力向上
- オーナーズ マンション提案強化
  - インテリアコーディネーター等との連携
  - プレゼンテーションツール強化
  - ショールームの積極活用 (品川本社、名古屋)
- シリーズセミナー
- 「法人所有地」営業強化



● ショールーム (品川本社)

## 1. お部屋探しチャネルの多様化

- 「いい部屋ネット」価値アイコン
- 「いい部屋ステーション」出店強化(+ 63店 → 期末120店)
- 24時間(夜間・休日)受付 (24時間いい部屋サポートセンター)



- 「いい部屋ネット」価値アイコン  
(お部屋の"お得・価値"をアピール)



- いい部屋ステーション  
(無人店舗)



## 2. 営業力強化

- 「パートナーシップ店」拡大(+1,263店 → 期末2,500店) <ペーパークラフト家具設置前>
- 「提携不動産会社 専任営業」と「自社開発営業」
- 成約率を高めるペーパークラフト家具



- ペーパークラフト家具  
(TV&ロ-ボード、テーブル、ソファ)

## 3. 商品価値向上策

- 退居時 カギ交換無料サービス 
- 敷金ゼロ&定額クリーニング費 
- 太陽光発電物件 & アグリゲータ物件の展開
- 「Live-UP暮らしサービス」提供エリア拡大

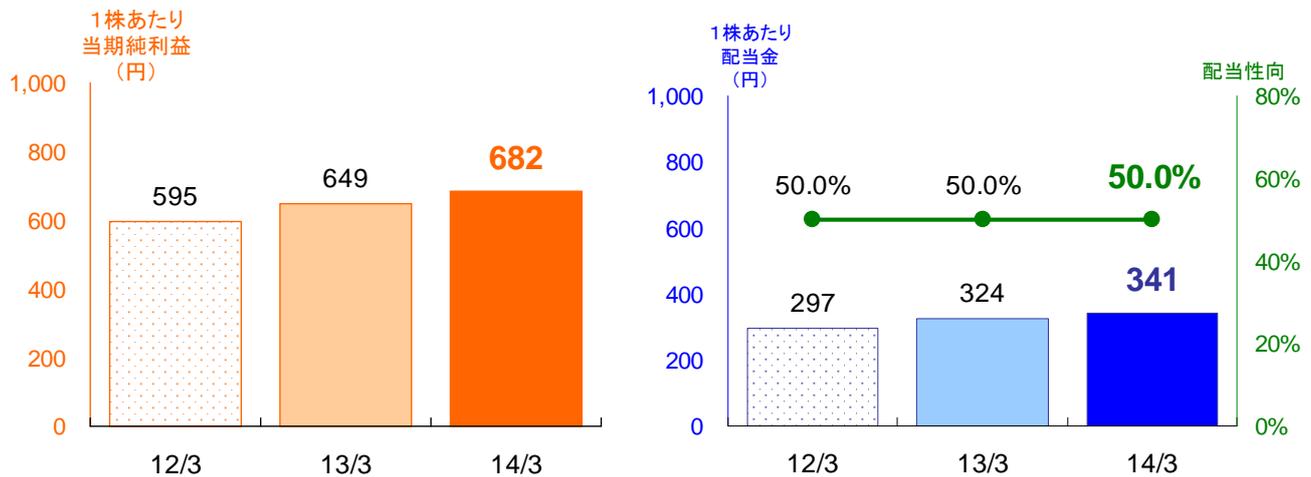


- 太陽光発電

**2014年3月期 株主還元（計画）**①年間配当金： **341円**（配当性向 50%）

前期比 +17円増配

②自社株買い： 休止（継続）

**Ⅲ. 中期計画**

Mid-term Plan

- 中期経営スローガン

# 賃貸住宅にできることを、もっと。

「私たち大東建託は、単なる賃貸住宅づくりにとどまらず、賃貸住宅にできることを、大東建託にできることを、そして私たち一人一人ができることを、もっともっと追求し、そこに住まう人の暮らしや街を、地域の経済を生き活きとさせる事業活動をさらに進めていく。」

## 1. 受注進展

お客様(土地所有者)の資産活用～資産承継を実現する  
トータルサービスの提供

## 2. 完成工事

7,000億円の施工体制構築と適正粗利確保

## 3. 健全入居率維持

入居者斡旋力の強化と商品価値の向上

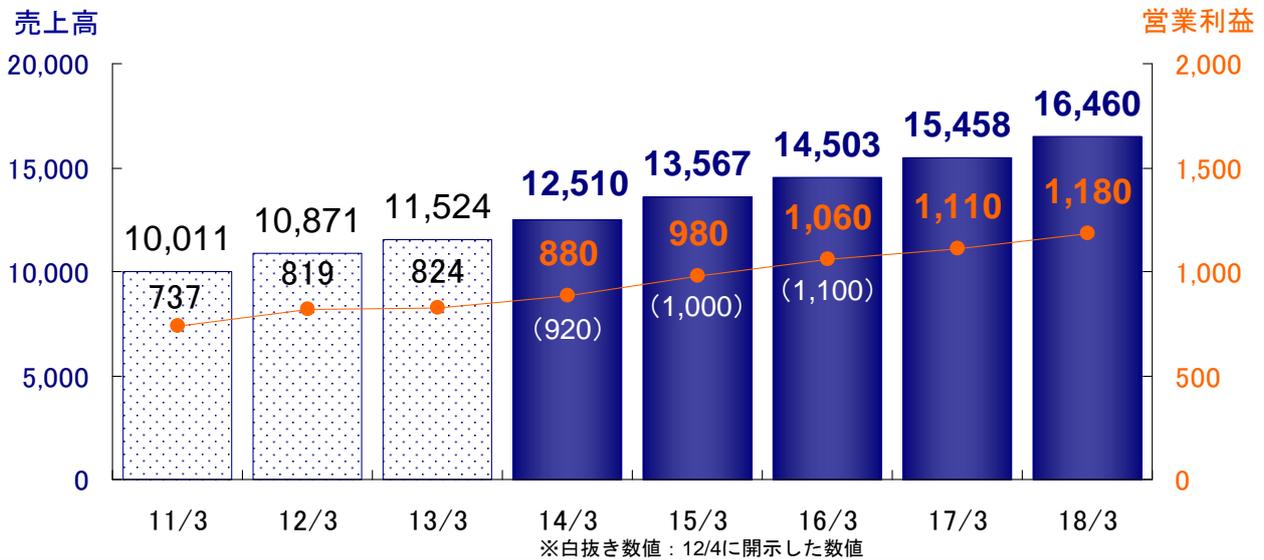
### 新・中期計画(2018年3月期) / 主要指標等

		2018/3 計画			2013/3実績
		2013/3比	年平均 成長率		
コアビジネス	受注高	<b>7,540億円</b>	115.1%	+2.9%	6,549億円
	完成工事高	<b>7,107億円</b>	145.2%	+7.7%	4,895億円
	(完成工事総利益率)	(33.5%)	±0.0P	—	(33.5%)
	入居者斡旋件数	<b>32.7万件</b>	148.6%	+8.2%	22.0万件
	管理戸数(居住用)	<b>110.6万戸</b>	148.0%	+8.2%	74.7万戸
	入居率(3月、居住用)	<b>96.8%</b>	+0.1P	—	96.7%
周辺ビジネス等	ガスパル売上高	<b>320億円</b>	149.6%	+8.4%	213億円
	(LPガス供給戸数)	(30万戸)			(16.2万戸)
	ケアパートナー売上高	<b>110億円</b>	139.1%	+6.8%	79億円
	(デイサービス施設数)	(86施設)			(64施設)
	ハウスコム	<b>100億円</b>	128.2%	+5.1%	78億円
	電力事業売上高	<b>21億円</b>	—	—	0.1億円
	(太陽光発電 電力量)	(53,000kw)			(1,031kw)
	(アグリゲータ供給戸数)	(9,700戸)			(741戸)
	Live-UP暮らしサービス エリア数	<b>100エリア</b>	+96エリア	—	4 エリア

18年3月期 計画

売上高 **1兆6,460億円** (13/3比 +42.8% 年平均成長率 7.4%)

営業利益 **1,180億円** (13/3比 +42.9% 年平均成長率 7.4%)

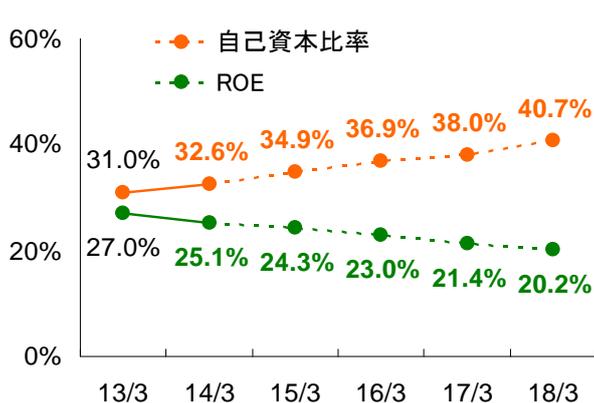


財務指標等 ( ROE / EPS / 配当性向・配当金 )

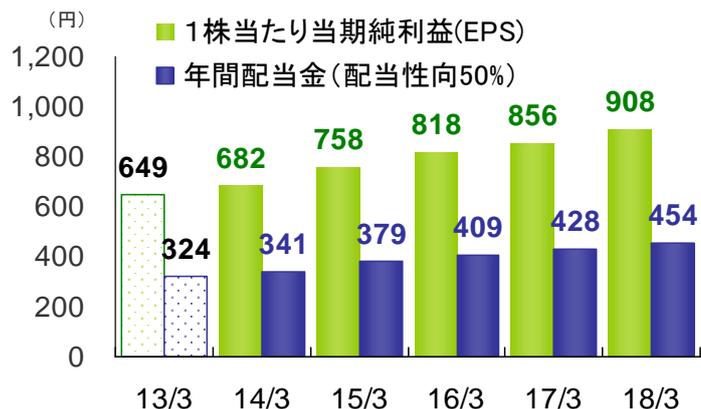
株主還元方針

①配当性向 : **50% 継続**

②自社株買い・消却 : **当面休止** (自己資本比率 35%超で再開を検討)



※自己資本比率、ROE：当期末自己資本で算出



## IV. 資料集

### Appendix

#### 単体の損益

(単位：百万円)

	13/3	12/3	前期比	14/3計画
<b>売上高</b>	<b>508,404</b>	491,599	<b>+3.4%</b>	<b>560,500</b>
建設事業	490,831	470,966	+4.2%	542,800
不動産事業等	17,573	20,632	△14.8%	17,700
<b>売上総利益</b>	<b>167,763</b>	170,527	<b>△1.6%</b>	<b>180,000</b>
建設事業	170,188	173,767	△2.1%	182,400
不動産事業等	△2,424	△3,239	—	△2,400
<b>販管費</b>	<b>115,046</b>	112,402	<b>+2.4%</b>	<b>122,100</b>
<b>営業利益</b>	<b>52,717</b>	58,125	<b>△9.3%</b>	<b>57,900</b>
<b>経常利益</b>	<b>57,029</b>	61,469	<b>△7.2%</b>	<b>61,900</b>
<b>当期純利益</b>	<b>34,556</b>	34,119	<b>+1.3%</b>	<b>37,300</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			
	13/3	12/3	前期比	14/3計画	13/3	12/3	前期比	14/3計画
売上高	6,569	5,143	+27.7%	5,350	4,229	3,997	+5.8%	4,254
売上総利益	118	289	△59.1%	75	196	184	+6.9%	169
販管費	115	99	+15.4%	132	70	70	0.0%	78
営業利益	3	189	△98.4%	△56	126	114	+11.1%	90
経常利益	65	246	△73.4%	0	125	112	+11.2%	89
当期純利益	33	203	△83.6%	0	76	65	+17.6%	54

## 不動産事業 売上構成

(単位：百万円)

	11/3		12/3		13/3		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※1	486,951	(89.3%)	533,439	(90.4%)	575,898	(91.4%)	+8.0%
営繕工事※2	28,043	(5.1%)	30,095	(5.1%)	30,918	(4.9%)	+2.7%
不動産仲介	11,975	(2.2%)	13,525	(2.3%)	13,485	(2.1%)	△0.3%
賃貸事業※3	6,001	(1.1%)	5,986	(1.0%)	6,008	(1.0%)	+0.4%
サブリース※4	9,956	(1.8%)	3,964	(0.7%)	910	(0.1%)	△77.0%
その他	2,367	(0.5%)	2,911	(0.5%)	3,207	(0.5%)	+10.2%
合計	545,296	(100.0%)	589,924	(100.0%)	630,428	(100.0%)	+6.9%

※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)

(単位：百万円)

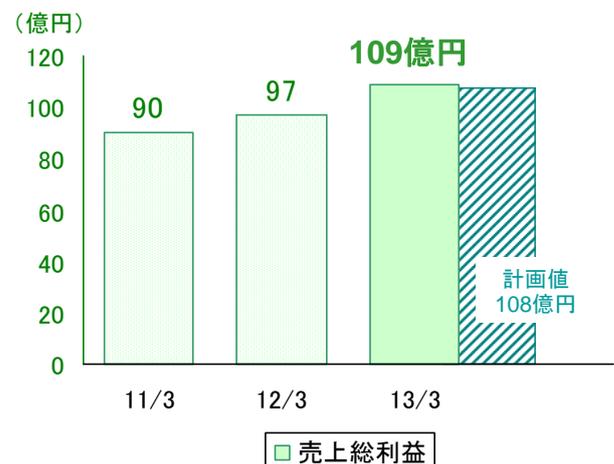
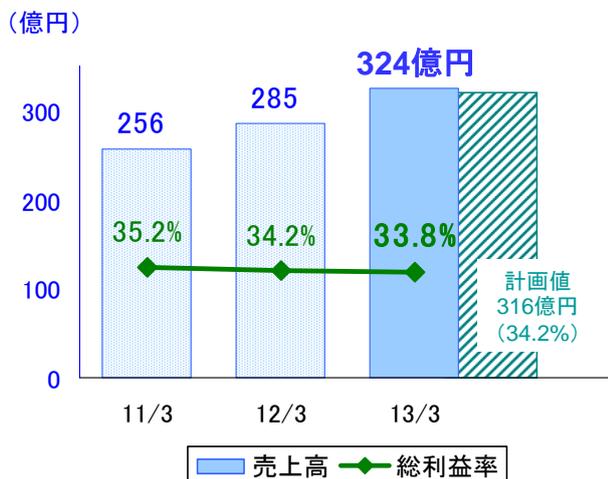
	不動産事業											
	大東建物管理				ハウスコム				ハウスリーブ			
	13/3	12/3	前期比	14/3 計画	13/3	12/3	前期比	14/3 計画	13/3	12/3	前期比	14/3 計画
売上高	611,083	567,818	+7.6%	652,000	7,815	7,908	△1.2%	8,334	1,987	1,649	+20.5%	2,399
売上総利益	33,889	28,752	+17.9%	36,200	7,815	7,908	△1.2%	8,334	1,597	1,180	+35.3%	1,967
販管費	11,401	10,929	+4.3%	11,900	7,638	7,388	+3.4%	8,019	247	222	+11.0%	229
営業利益	22,487	17,822	+26.2%	24,300	176	520	△66.1%	315	1,350	957	+41.0%	1,737
経常利益	23,142	18,184	+27.3%	24,800	504	685	△26.5%	618	1,381	964	+43.3%	1,762
当期純利益	14,069	10,073	+39.7%	15,000	255	321	△20.5%	346	782	517	+51.2%	1,067

## セグメント別損益(その他事業)

(単位：億円)

	12/3	13/3	(前期比)
売上高	285	324	(+13.6%)
売上総利益	97	109	(+12.1%)
総利益率	34.2%	33.8%	[△0.4p]

[ ]：前期との差



## 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			
	13/3	12/3	前期比	14/3計画	13/3	12/3	前期比	14/3計画
売上高	1,023	1,341	△23.7%	833	3,134	2,561	+22.4%	3,090
売上総利益	616	813	△24.2%	484	1,284	987	+30.0%	1,263
販管費	131	147	△10.7%	163	10	9	+13.1%	11
営業利益	484	666	△27.2%	320	1,274	978	+30.2%	1,252
経常利益	485	668	△27.3%	320	1,277	978	+30.5%	1,252
当期純利益	294	386	△23.7%	194	1,277	978	+30.5%	1,258

## 主要子会社の損益(その他事業-2)

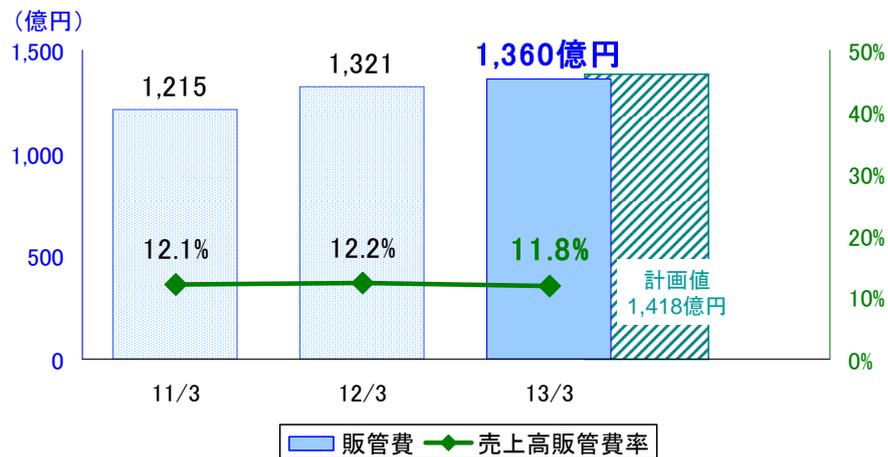
(単位：百万円)

	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			
	13/3	12/3	前期比	14/3計画	13/3	12/3	前期比	14/3計画	13/3	12/3	前期比	14/3計画
売上高	7,907	6,786	+16.5%	8,675	21,397	19,176	+11.6%	23,989	2,149	1,889	+13.8%	2,639
売上総利益	1,010	830	+21.7%	1,123	5,631	4,766	+18.2%	6,641	1,139	1,013	+12.5%	1,412
販管費	540	512	+5.5%	625	3,579	3,069	+16.6%	4,028	789	662	+19.1%	900
営業利益	470	318	+47.9%	498	2,052	1,696	+20.9%	2,612	350	350	0.0%	512
経常利益	518	317	+63.4%	497	2,111	1,719	+22.8%	2,628	531	152	—	470
当期純利益	298	418	△28.6%	287	1,370	992	+38.1%	1,591	528	149	—	470

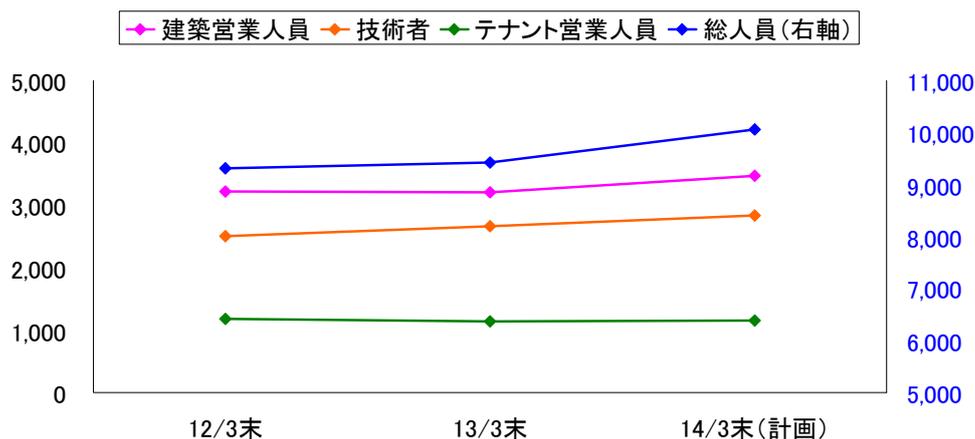
(単位：億円)

	12/3	13/3	(前期比)
販管費	1,321	1,360	(+2.9%)
売上高販管費率	12.2%	11.8%	[△0.4p]

[ ]：前期との差

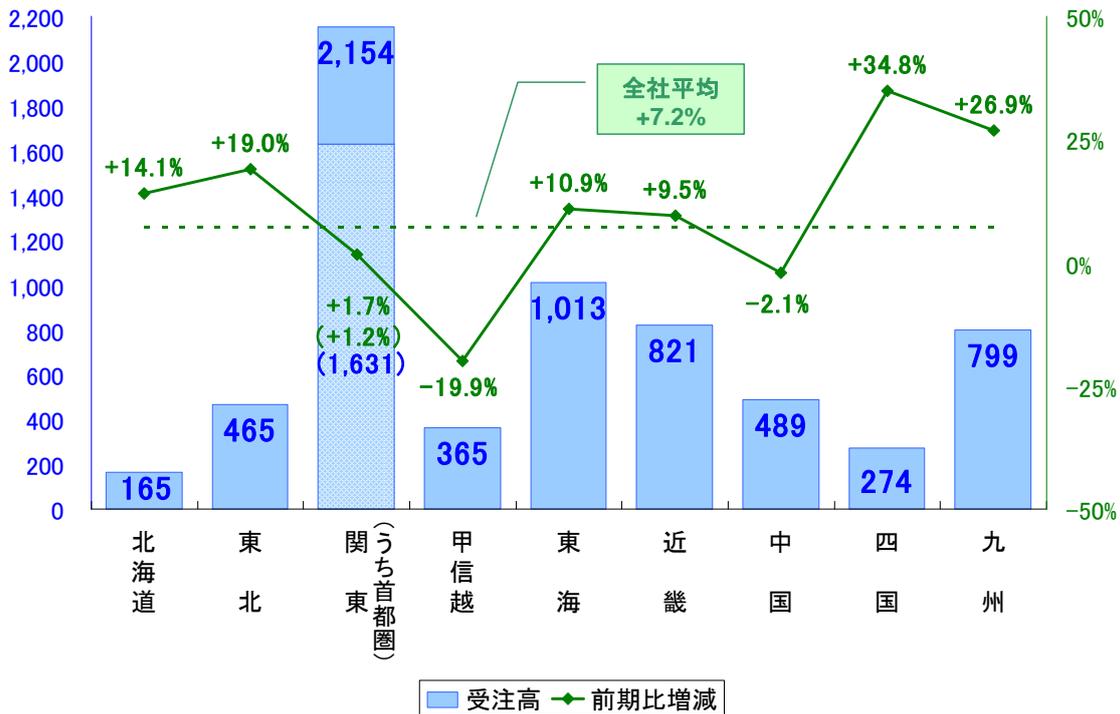


職種別社員数の推移(単体)



	12/3末	13/3末	(増減)	14/3末計画
総人員	9,317	9,428	+114	10,060
建築営業人員	3,222	3,204	△18	3,480
技術者	2,504	2,667	+131	2,843
テナント営業人員	1,186	1,147	△39	1,155

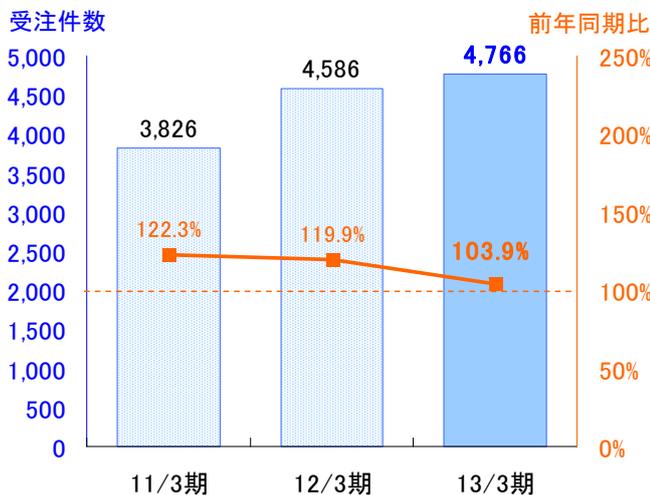
受注高(億円)



受注件数・ルート推移

リピート・紹介受注件数

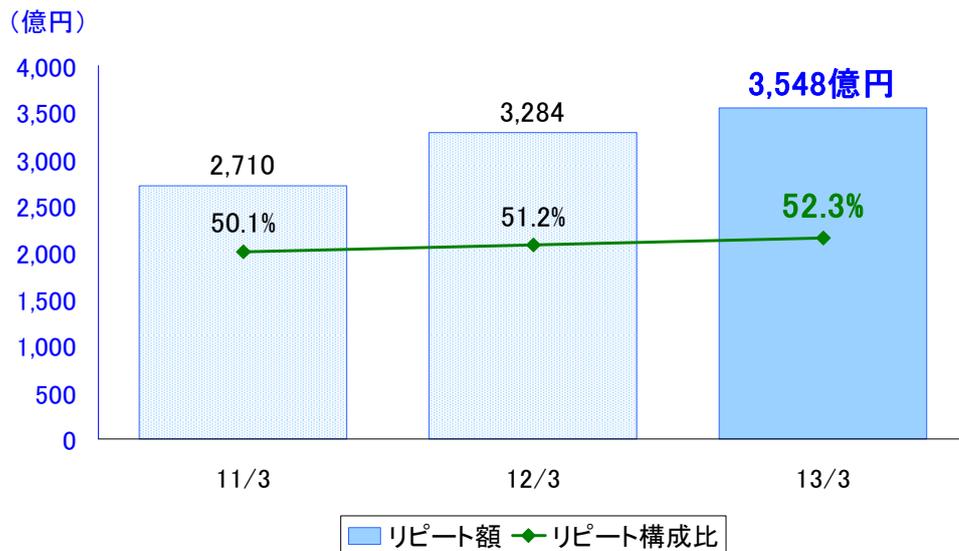
受注件数 前年同期比



新規顧客受注件数

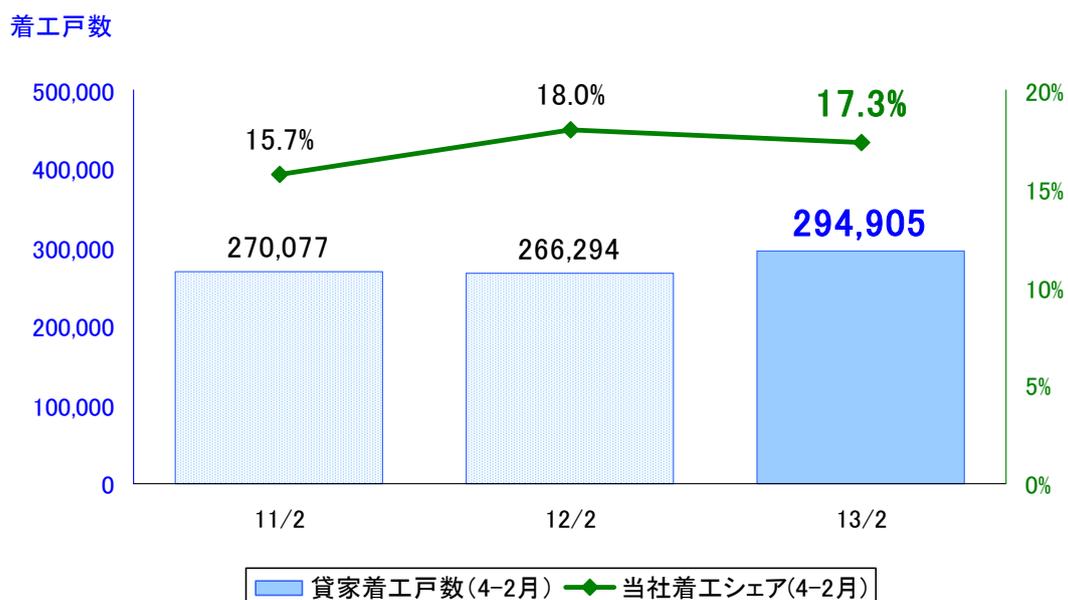
受注件数 前年同期比





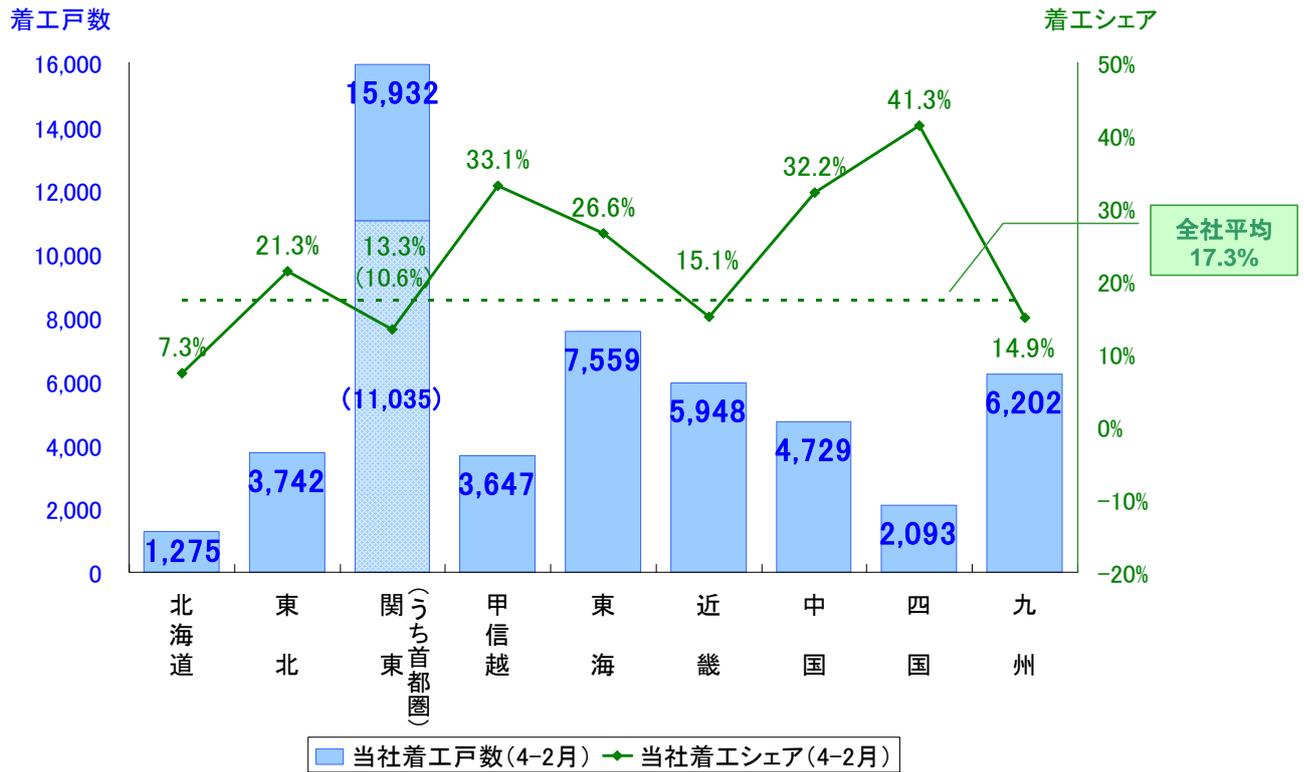
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

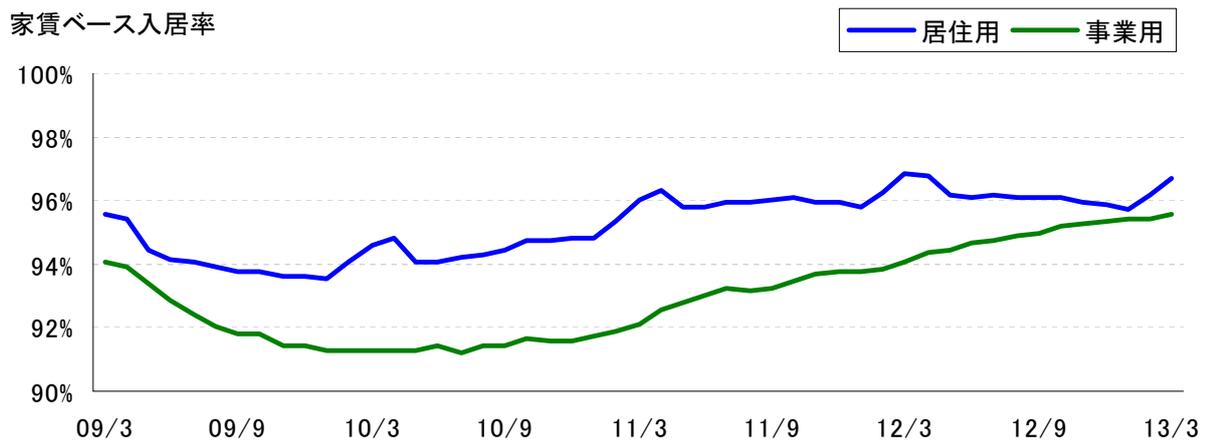


(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア

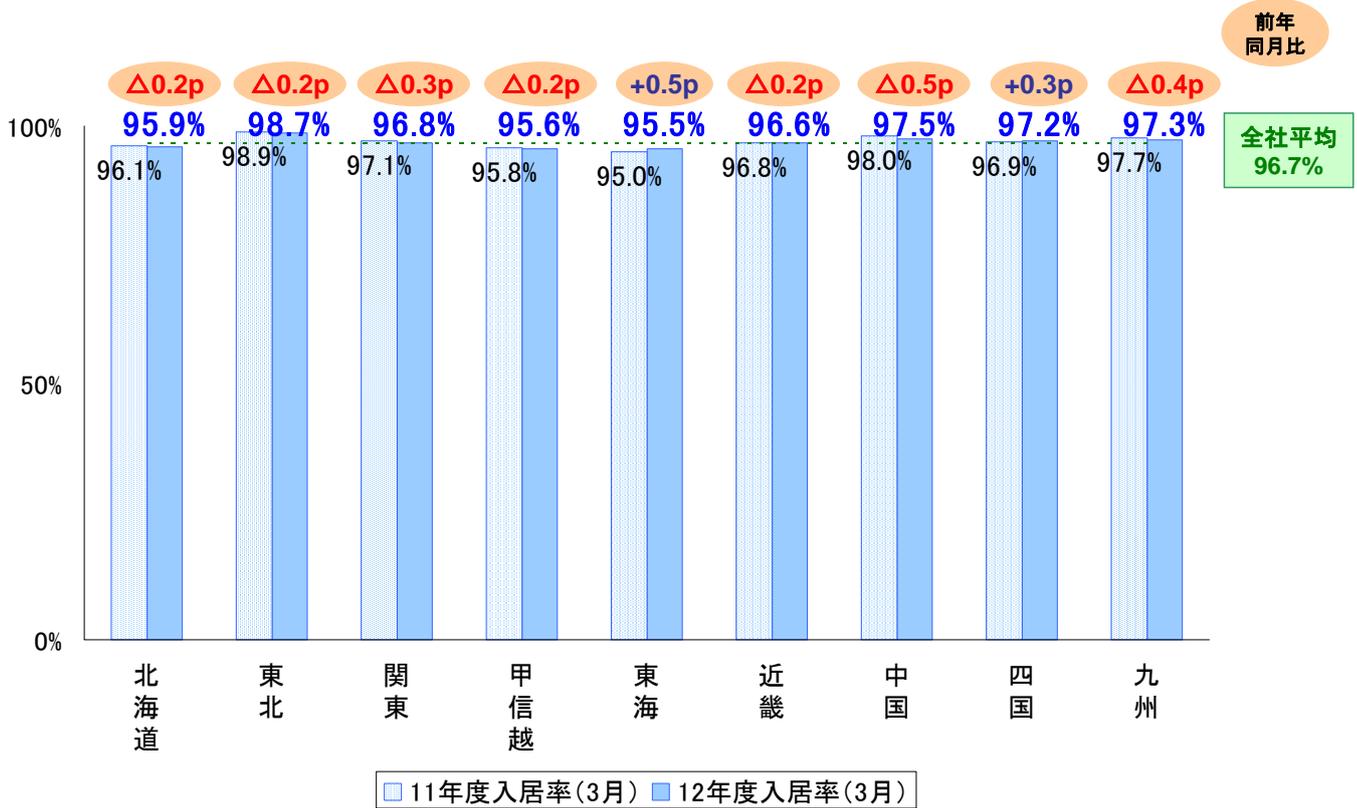


## 入居率(家賃ベース)の推移

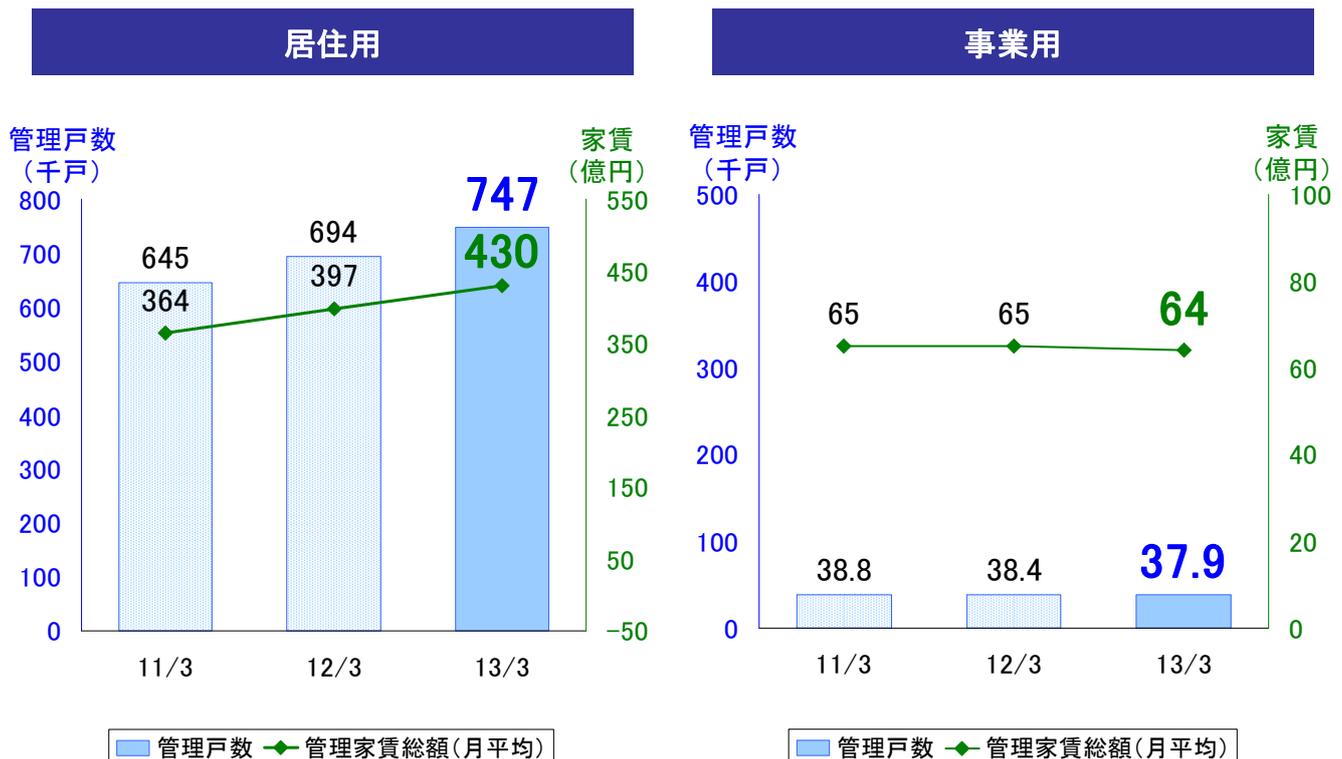


家賃ベース入居率	09/3	10/3	11/3	12/3	13/3	前年同月比
居住用(%)	95.6%	94.6%	96.0%	96.8%	96.7%	△0.1p
事業用(%)	94.1%	91.3%	92.1%	94.1%	95.5%	+1.4p

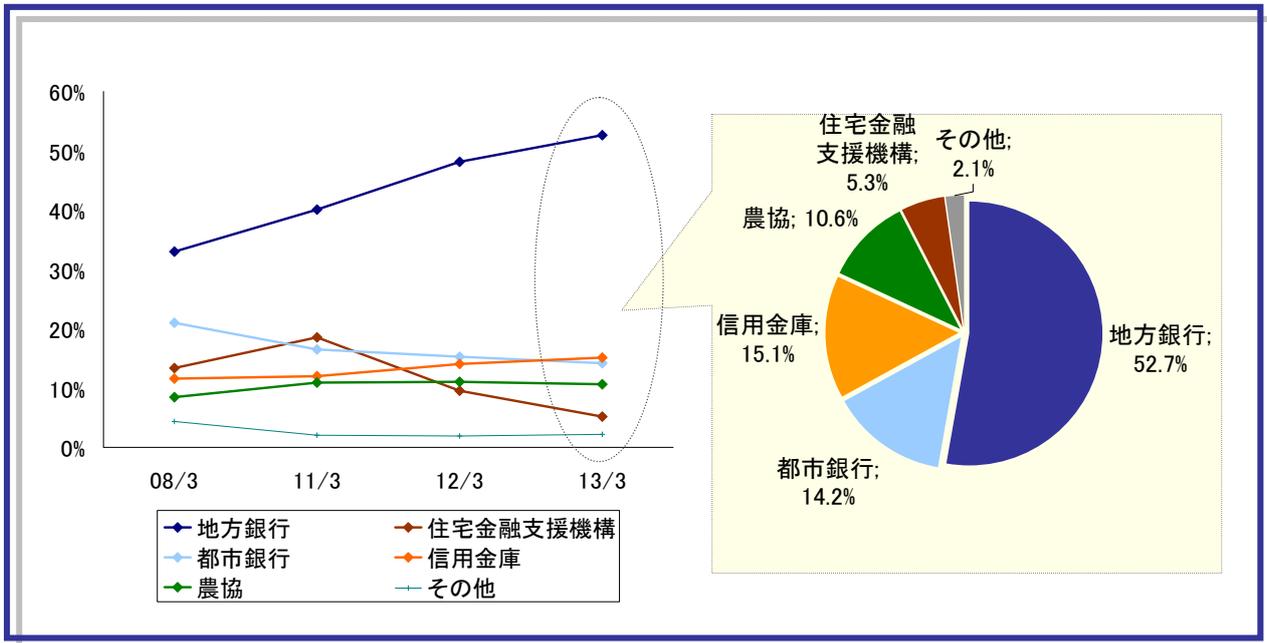
## 地域別の家賃ベース入居率(居住用:3月)



## 管理戸数・管理家賃総額の推移



## 建築資金調達先シェア推移（着工ベース）



## 中期計画／損益計算書&amp;財務指標

(単位：億円)

	実績		計画			
	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期	17/3期	18/3期
<b>売上高</b>	<b>11,524</b>	<b>12,510</b>	<b>13,567</b>	<b>14,503</b>	<b>15,458</b>	<b>16,460</b>
建設事業	4,895	5,425	5,960	6,384	6,763	7,107
不動産事業	6,304	6,725	7,198	7,701	8,229	8,848
その他事業	324	360	402	433	466	506
<b>売上総利益</b>	<b>2,184</b>	<b>2,327</b>	<b>2,539</b>	<b>2,721</b>	<b>2,884</b>	<b>3,035</b>
建設事業	1,721	1,819	1,998	2,141	2,268	2,383
不動産事業	353	386	409	439	464	489
その他事業	109	122	132	141	152	163
販管費	1,360	1,447	1,559	1,661	1,774	1,774
<b>営業利益</b>	<b>824</b>	<b>880</b>	<b>980</b>	<b>1,060</b>	<b>1,110</b>	<b>1,180</b>
<b>経常利益</b>	<b>855</b>	<b>910</b>	<b>1,010</b>	<b>1,090</b>	<b>1,140</b>	<b>1,210</b>
<b>当期純利益</b>	<b>516</b>	<b>550</b>	<b>610</b>	<b>690</b>	<b>720</b>	<b>770</b>
総資産	6,177	6,735	7,215	7,811	8,538	8,962
(借入金)	(1,108)	(958)	(809)	(660)	(517)	(7)
純資産	1,865	2,164	2,499	2,827	3,213	3,626
自己資本比率	31.0%	32.6%	34.9%	36.9%	38.0%	40.7%
ROE	27.0%	25.1%	24.3%	23.0%	21.4%	20.2%
EPS (1株あたり当期純利益：円)	649	682	758	818	856	908

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。