

決算説明会

—平成24年3月期 第2四半期累計期間—

2Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2012

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	19
V. トピックス	24
VI. 資料集	29

I. 当第2四半期累計期間の実績

2Q Financial Results

中間実績

ハイライト

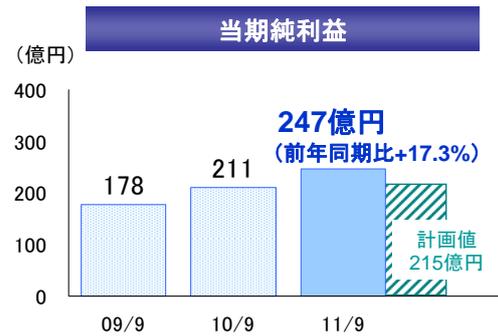
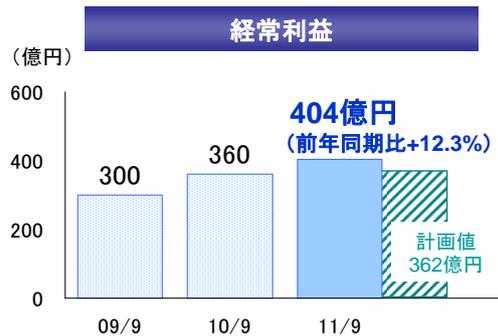
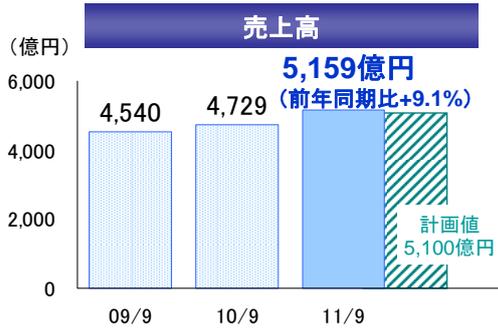
中間(第2四半期累計期間)実績ハイライト

■受注工事高：過去最高を更新
2,934億円（前年同期比+25.1%）

■入居率：健全水準に大幅改善
居住用 9月入居率 96.0%（前年同月比+1.5P）

■損益：計画値を上回る売上高・利益を計上
3期連続増収増益の達成

計画値を上回る売上高・利益を計上

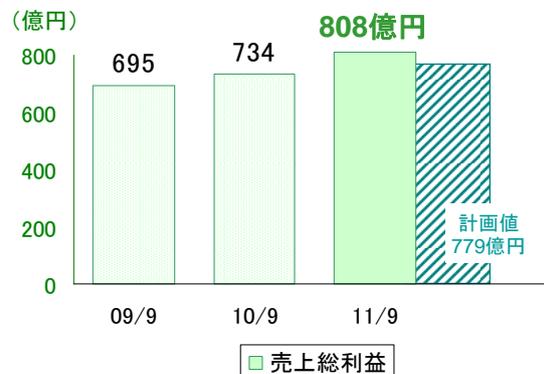


セグメント別損益(建設事業)

(単位：億円)

	前年同期	第2四半期	(前年同月比)
完成工事高	1,925	2,138	(+11.1%)
売上総利益	734	808	(+10.1%)
総利益率	38.1%	37.8%	[△0.3p]

[] : 前年同期との差



2011年3月期より「マネジメント・アプローチ」による会計基準の改正により、大東建物管理の営繕工事事業が「建設セグメント」から「不動産セグメント」に変更されていることから、10/9,11/9は不動産セグメントに計上しています。

	09/9	10/9	11/9
売上高	80	140	146
売上総利益	15	27.5	29
計上セグメント	建設セグメント	不動産セグメント	不動産セグメント

損益

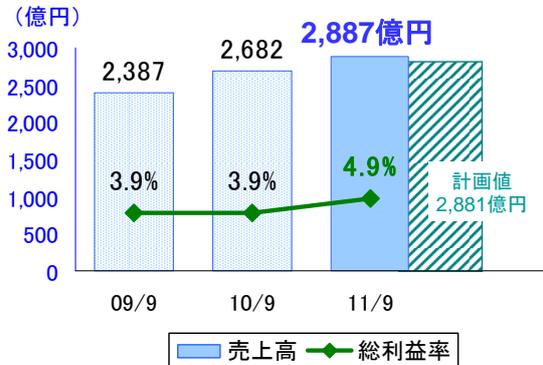
不動産セグメント

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	2,682	2,887	(+7.6%)
売上総利益	103	142	(+37.6%)
総利益率	3.9%	4.9%	[+1.0p]

[]: 前年同期との差



2011年3月期より「マネジメント・アプローチ」による会計基準の改正により、大東建物管理の営繕工事事業が「建設セグメント」から「不動産セグメント」に変更されていることから、10/9,11/9は不動産セグメントに計上しています。

■大東建物管理の営繕工事 (単位：億円)

	09/9	10/9	11/9
売上高	80	140	146
売上総利益	15	27.5	29
計上セグメント	建設セグメント	不動産セグメント	不動産セグメント

損益

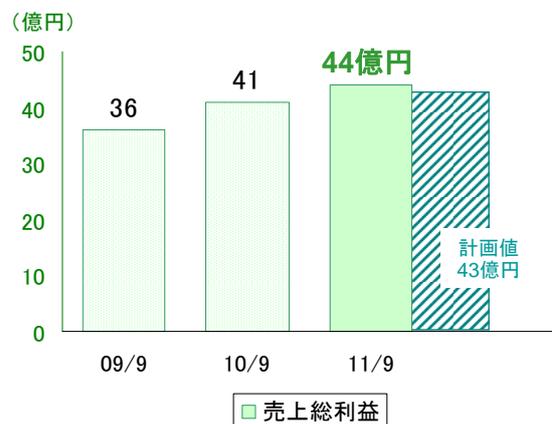
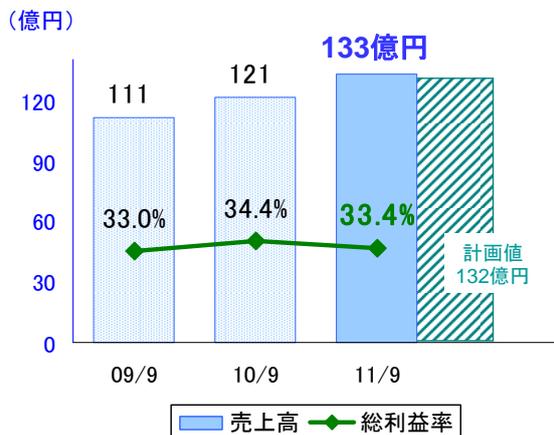
その他セグメント

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	121	133	(+10.5%)
売上総利益	41	44	(+7.4%)
総利益率	34.4%	33.4%	[Δ1.0p]

[]: 前年同期との差



Ⅱ. 通期 損益見通し

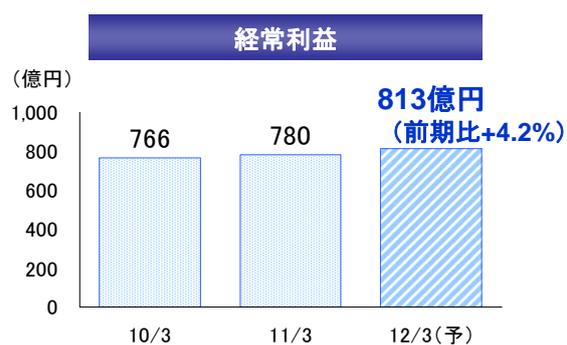
Financial Forecasts

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 **2,934億円** (前年同期比 **125.1%**)
(前年下期比 **109.2%**)

◇受注工事残高 **5,512億円** (前年同期末比**118.2%**)
(前期末比 **114.0%**)



上期受注高 増加の要因

①受注件数のアップ

- 戦力増強／建築営業人員の増加
- 震災をきっかけとした
- 与信力の向上／社内のモチベーションアップ
- 資産承継を動機付けとした営業継続による
- 新規／リピート受注の増加

②キャンセル率の低下

- 金融機関グリップ強化の継続

③中層・建替受注の促進が奏功

- 当社独自の供給計画（需要予測）による
- 住宅好適地への重点営業

◇営業担当者数 **3,151人** (前年同期比+248人)
(前年下期比+170人)

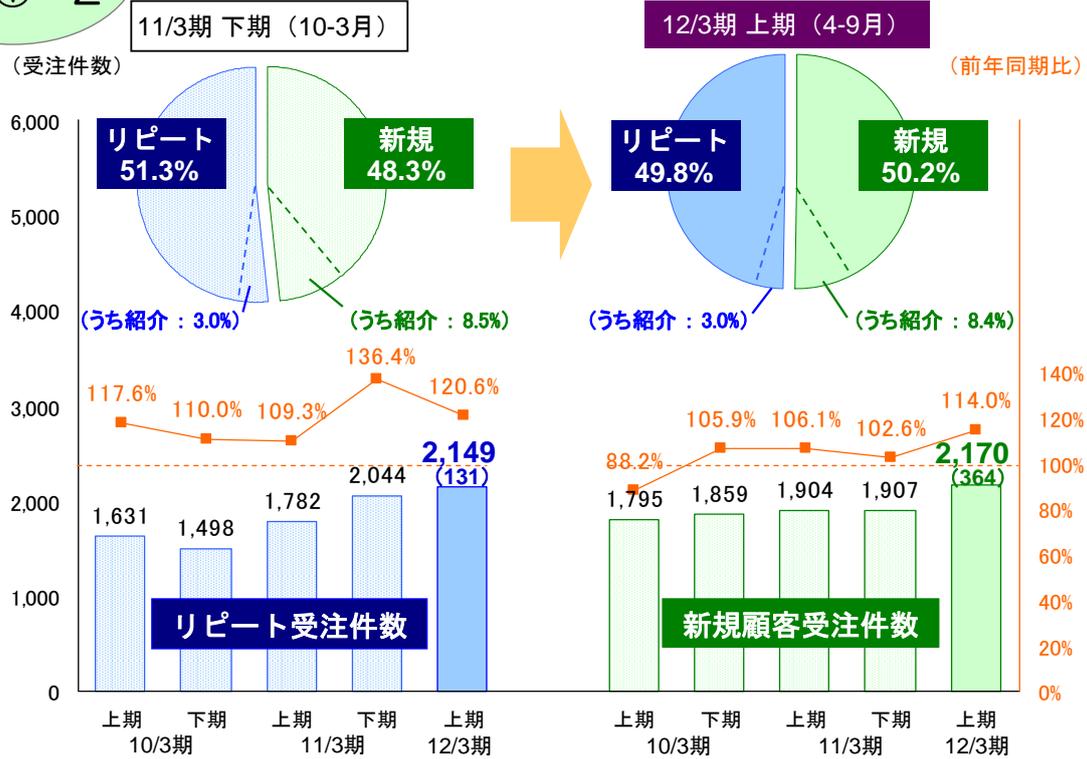
◇1人当たり受注高 **1,618万円/月** (前年同期比+239万円)
(前年下期比+ 80万円)



受注

要因①-2

受注件数・ルート(半期比較)

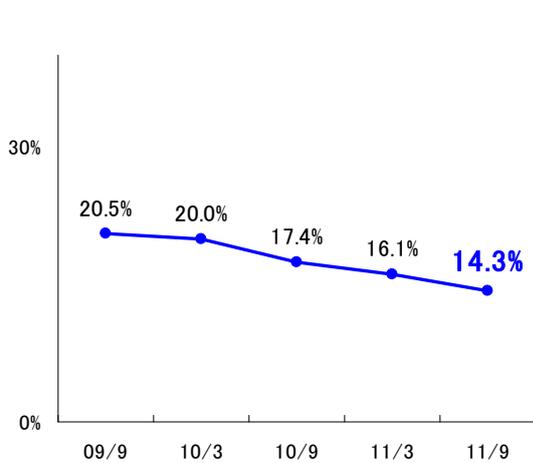


受注

要因②-1

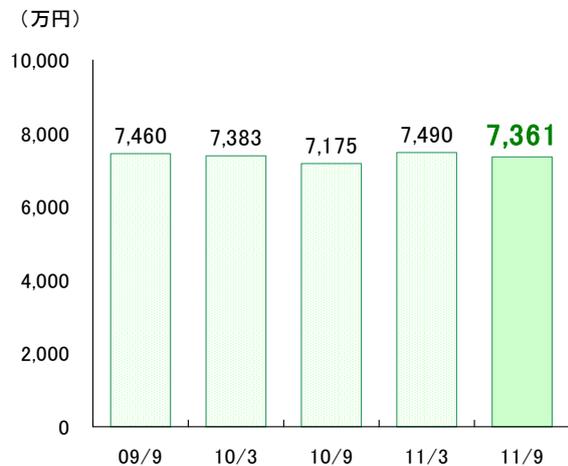
キャンセル率と受注単価の推移(半期比較)

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

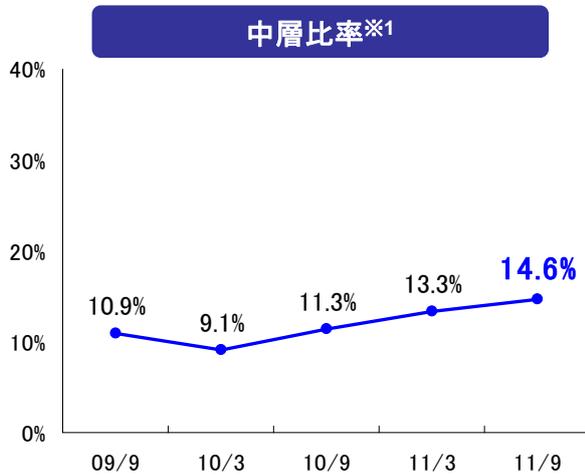


※2 受注単価 = 新規受注金額 / 受注件数

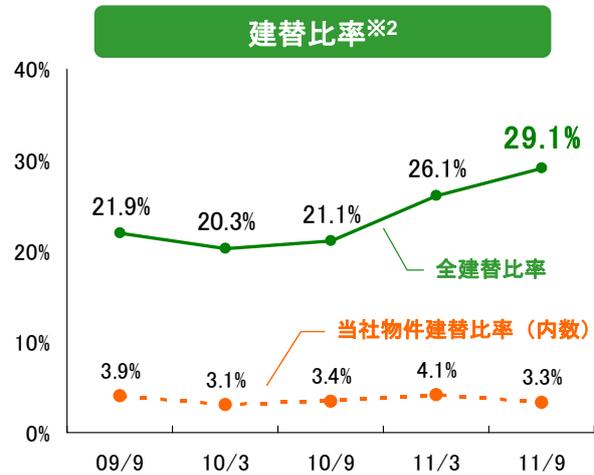
要因②-2

◇中層比率 **14.6%** (前年同期比+3.3p)

◇建替比率 **29.1%** (前年同期比+8.0p)

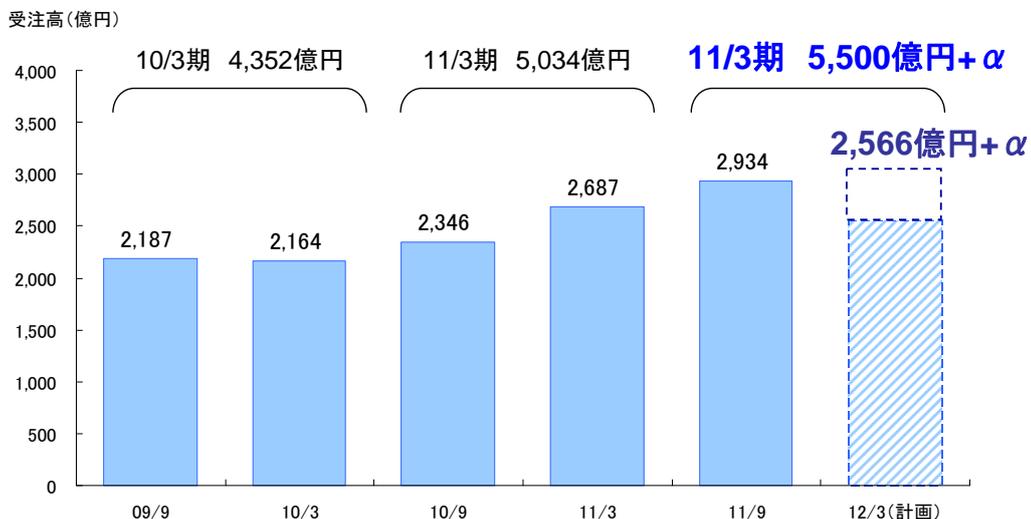


※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数



※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 **5,500億円+α** (前期比109.3% 以上)



IV. 入居率の状況と下期強化策

Occupancy rate & Countermeasures for 2nd 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 98,164件（前年同期比106.9%）

居住用

事業用



居住用 96.0% (前年同月比+1.5p)

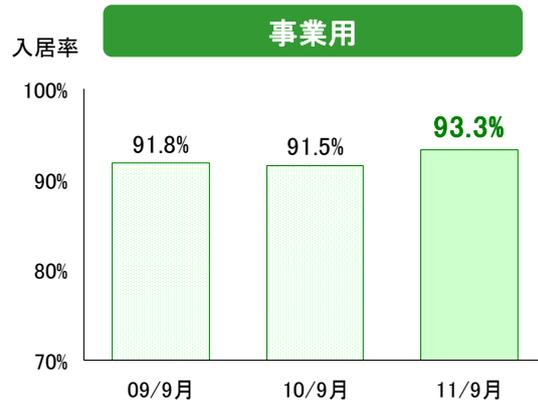
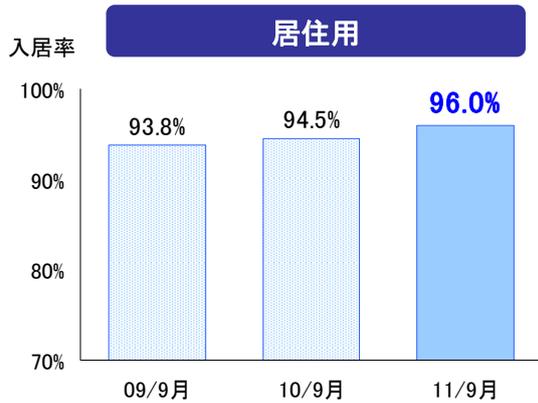
約10,000戸の空室改善

$$667,000 \text{戸} \times 1.5\% \approx 10,000$$

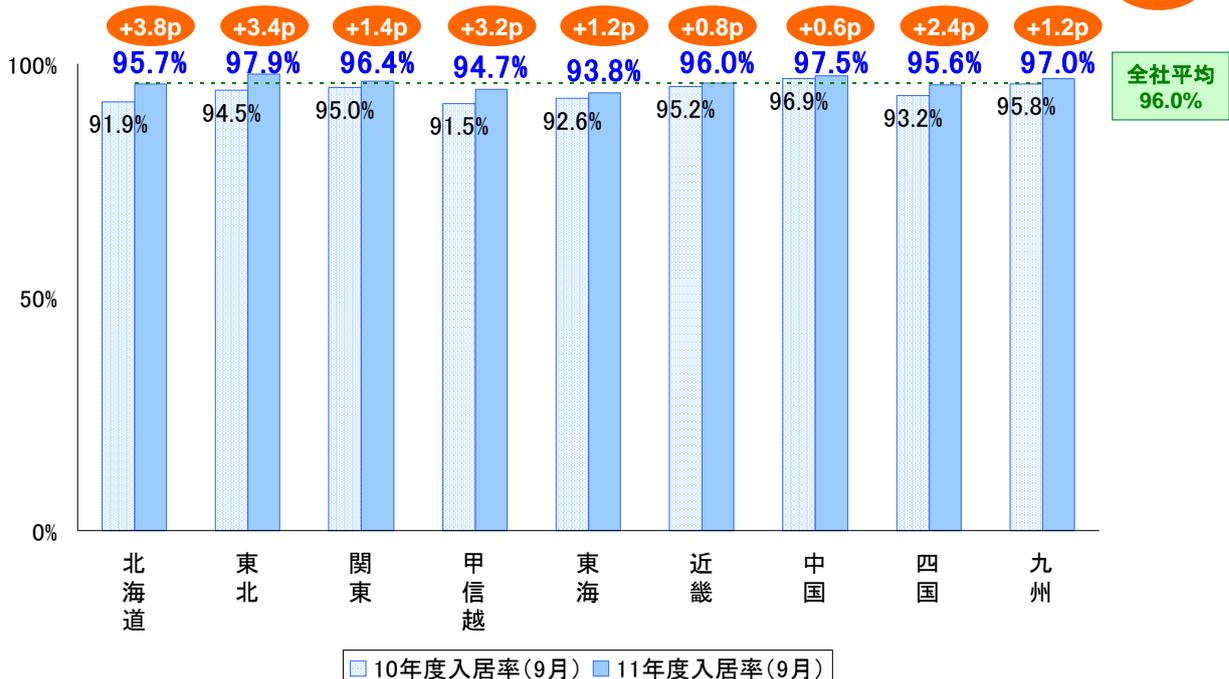
事業用 93.3% (前年同月比+1.8p)

約690戸の空室改善

$$38,400 \text{戸} \times 1.8\% \approx 690$$



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)



計画達成に必要な下期 入居者斡旋数

124,336件 (前年同期比+10.4%)

- ・ 居住用 121,285件
- ・ 事業用 3,051件

2012年3月入居率計画

居住用 **97.0%** (前年同月比+1.0p)事業用 **94.5%** (前年同月比+2.4p)

入居率達成の為の下期以降戦略

- ①要員増強 再注力 早期に1,300名体制へ(12月末までに)
- ②「いい部屋ステーション」全国展開(10月～)
- ③不動産業者大会実施(10月～11月)
- ④まるごとリフォーム(上期1,600室/下期2,400室)
- ⑤新TVコマーシャル順次展開(11月/1月)
- ⑥ご紹介キャンペーン継続

V. トピックス

Topics

トピックス

①

「震災復興対応の6支店」10月より営業活動再開へ

■震災復興グループを10月より各営業部へ再配置

※北上、仙台、いわき地域の6支店



10月より
営業活動再開へ

●被災物件／改修工事の進捗状況

復旧段階別	被災物件数	構成比
①改修工事完了済	6,404棟	(77%)
②着工準備完了済 又は着工済	1,814棟	(22%)
③再建プラン策定中	42棟	(1%)
④原発30km	58棟	
合計	8,318棟	

改修工事例 (津波による床上浸水物件)

改修工事前



●被災建物

改修工事状況



●1階の部屋

●躯体・設備・サッシ・外壁の交換

トピックス

②

魅力のある部屋づくり / 電力アグリゲーター事業サービス開始

“お部屋の魅力”さらにアップ

第1号物件
9月完成



●建築場所：東広島市

《入居者メリット》

①引っ越し時の
インフラ手続き **低減**

②セキュリティ **向上**

③電気料金／戸 **割安**

今期

◆エリア：西日本地域

(関西・中国・四国・九州電力)

◆供給：新築物件／5カ所程度

次期以降

◆エリア：全国 [北海道・沖縄除く]

(東北・北陸・東京・中部電力でも)

◆供給：新築物件＋既存物件

■電力アグリゲーター事業とは・・・



入居者へも
電気コストメリットを



「いい部屋ステーション」



10/21

第1号店オープン
「イオンモール福岡」



●カップル・家族で気軽に



●タッチパネルでかんたん検索



●その場で物件見学をお申し込み

IV. 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
売上高	225,422	207,722	+8.5%	481,950
建設事業	215,033	194,859	+10.4%	461,600
不動産事業等	10,389	12,863	△19.2%	20,350
売上総利益	78,691	71,881	+9.5%	166,900
建設事業	80,445	74,174	+8.5%	170,800
不動産事業等	△1,754	△2,293	—	△3,900
販管費	50,972	45,302	+12.5%	107,600
営業利益	27,718	26,579	+4.3%	59,300
経常利益	28,825	29,344	△1.8%	61,900
当期純利益	17,485	17,096	+2.3%	36,400

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	1,760	1,644	+7.1%	5,000	1,780	1,381	+28.9%	3,188
売上総利益	67	48	+39.3%	304	84	46	+79.7%	121
販管費	42	36	+16.9%	134	35	35	△1.3%	70
営業利益	24	11	+109.7%	168	48	10	+348.8%	51
経常利益	43	29	+49.3%	200	48	9	+399.0%	48
当期純利益	43	28	+49.8%	183	28	8	+255.0%	28

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	277,921	255,185	+8.9%	566,200	3,621	3,451	+4.9%	7,912	785	604	+29.9%	1,766
売上総利益	14,509	11,109	+30.6%	26,900	3,621	3,451	+4.9%	7,912	511	387	+32.0%	1,066
販管費	4,851	4,863	△0.3%	11,700	3,541	3,425	+3.4%	7,388	106	73	+45.4%	196
営業利益	9,658	6,245	+54.6%	15,200	80	26	+206.5%	524	404	314	+28.9%	869
経常利益	9,903	6,474	+53.0%	15,550	62	28	+117.3%	614	406	314	+29.2%	869
当期純利益	6,054	3,825	+58.3%	9,000	13	△17	-	313	232	180	+29.1%	499

(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 ^{※1}	261,178	(90.4%)	238,979	+9.3%
営繕工事 ^{※2}	14,664	(5.1%)	14,011	+4.7%
不動産仲介	5,997	(2.1%)	5,388	+11.3%
賃貸事業 ^{※3}	3,011	(1.0%)	3,021	△0.3%
サブリース ^{※4}	2,560	(0.9%)	5,704	△55.1%
その他	1,321	(0.5%)	1,164	+13.5%
合計	288,733	(100.0%)	268,269	+7.6%

※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	703	836	△15.9%	1,381	1,247	1,168	+6.7%	2,750
売上総利益	423	508	△16.7%	820	466	413	+12.8%	992
販管費	78	94	△17.1%	186	4	5	△8.5%	9
営業利益	345	414	△16.6%	633	462	408	+13.1%	982
経常利益	348	419	△17.0%	644	460	412	+11.6%	988
当期純利益	201	243	△17.0%	375	460	412	+11.6%	988

主要子会社の損益(その他事業-2)

(単位：百万円)

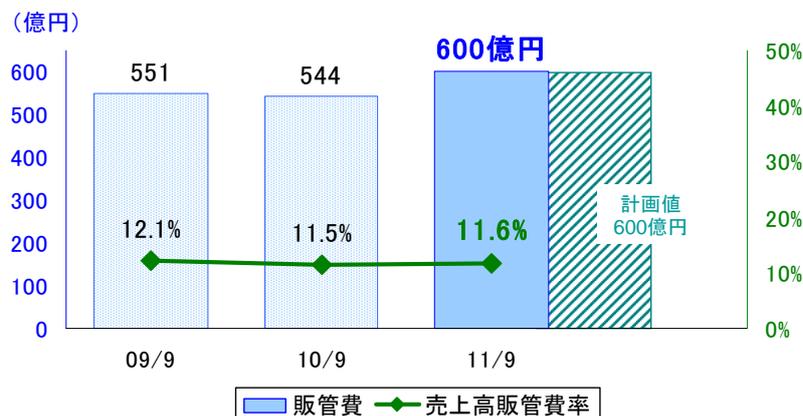
	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画
売上高	3,313	3,062	+8.2%	6,527	8,387	7,225	+16.1%	18,366	1,026	1,029	△0.3%	2,122
売上総利益	426	604	△29.5%	676	1,898	1,484	+27.9%	4,268	550	438	+25.7%	1,152
販管費	260	542	△51.9%	602	1,401	1,202	+16.5%	2,890	356	366	△2.8%	796
営業利益	165	62	+164.2%	73	497	281	+76.2%	1,377	194	71	+170.6%	355
経常利益	163	9	—	73	502	286	+75.2%	1,377	291	404	△28.1%	362
当期純利益	198	2	—	93	334	304	+10.2%	887	291	403	△27.8%	362

販管費の推移

(単位：億円)

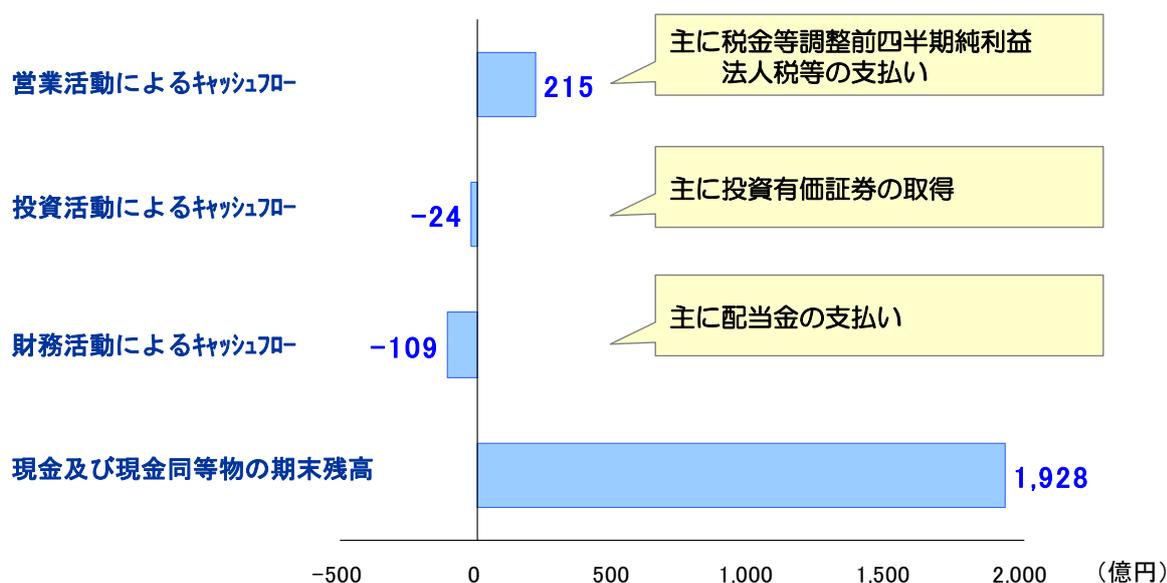
	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
販管費	544	600	(+10.3%)
売上高販管费率	11.5%	11.6%	[+0.1p]

[] : 前年同期との差

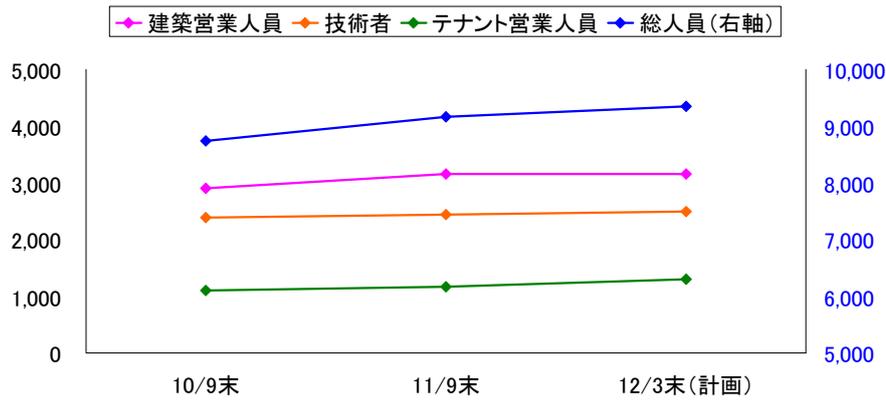


第2四半期末				前期末			
(単位：億円)							
流動資産	3,700 (+9)	流動負債	1,840 (△92)	流動資産	3,691	流動負債	1,932
		固定負債	2,131 (+57)			固定負債	2,074
固定資産	1,675 (+37)	負債合計	3,971 (△35)	固定資産	1,638	負債合計	4,007
		純資産	1,404 (+81)			純資産	1,322
資産合計	5,376 (+46)	負債純資産 合計	5,376	資産合計	5,329	負債純資産 合計	5,329
1株当たり純資産		1,751.99円		1株当たり純資産		1,662.65円	
自己資本比率		25.8%		自己資本比率		24.6%	

キャッシュフローの状況

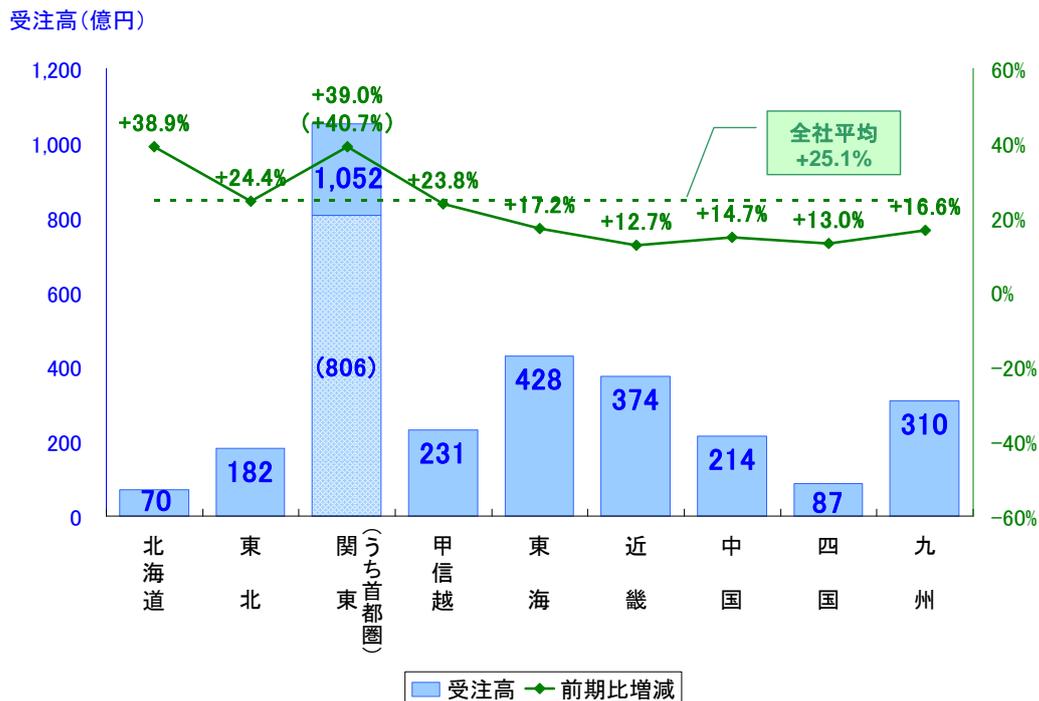


職種別社員数の推移(単体)



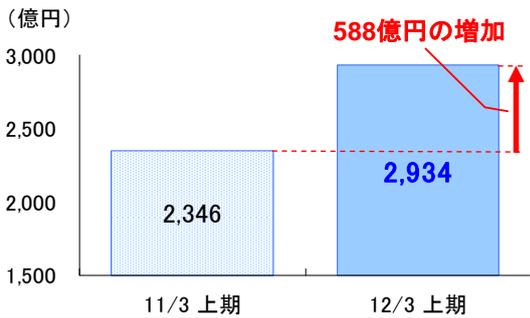
	10/9末	11/9末	(増減)	12/3末計画
総人員	8,739	9,169	+430	9,400
建築営業人員	2,903	3,151	+248	3,200
技術者	2,384	2,485	+101	2,497
テナント営業人員	1,100	1,165	+65	1,300

地域別の受注高



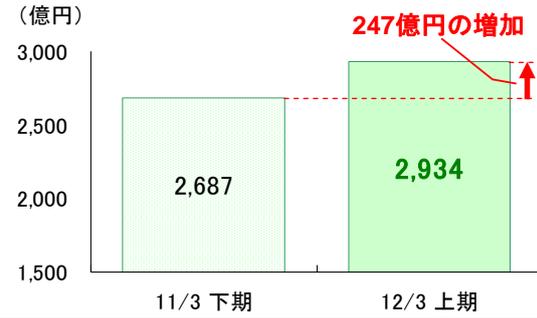
2011年3月期/上期との比較

588億円の増加	
① 件数による影響 (3,686件 → 4,319件)	+ 466億円
② キャンセルによる影響 (△494億円 → △489億円)	+ 5億円
③ 単価による影響 (7,175万円/件 → 7,361万円/件)	+ 68億円
④ 营繕契約による影響 (195億円 → 244億円)	+ 49億円

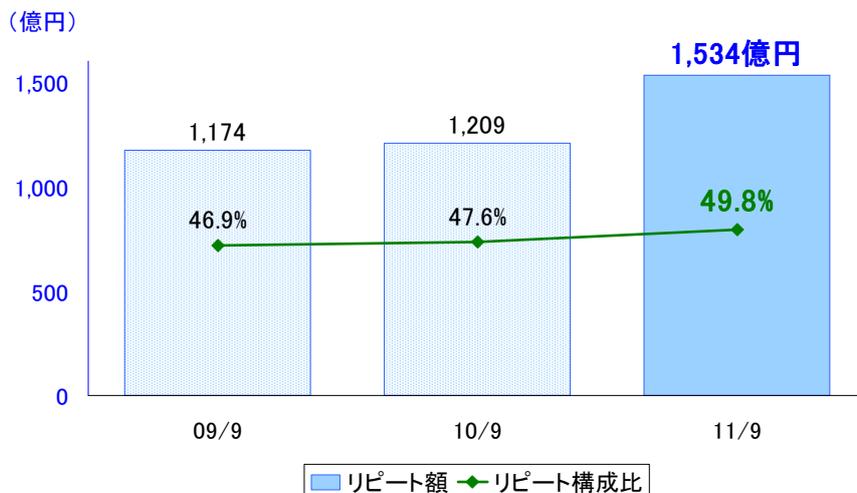


2011年3月期/下期との比較

247億円の増加	
① 件数による影響 (3,952件 → 4,319件)	+ 270億円
② キャンセルによる影響 (△517億円 → △489億円)	+ 28億円
③ 単価による影響 (7,490万円/件 → 7,361万円/件)	△ 51億円
④ 营繕契約による影響 (244億円 → 244億円)	- 億円

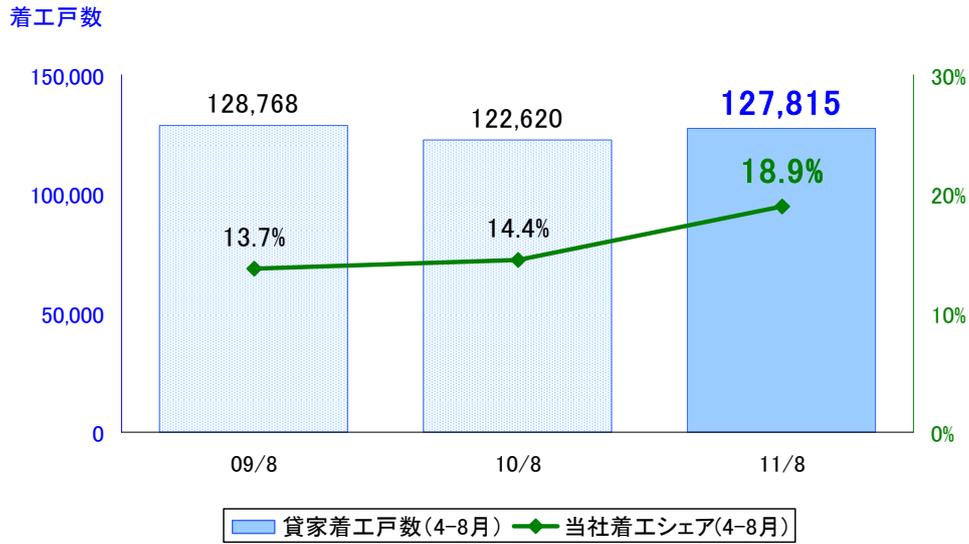


リピート受注の推移



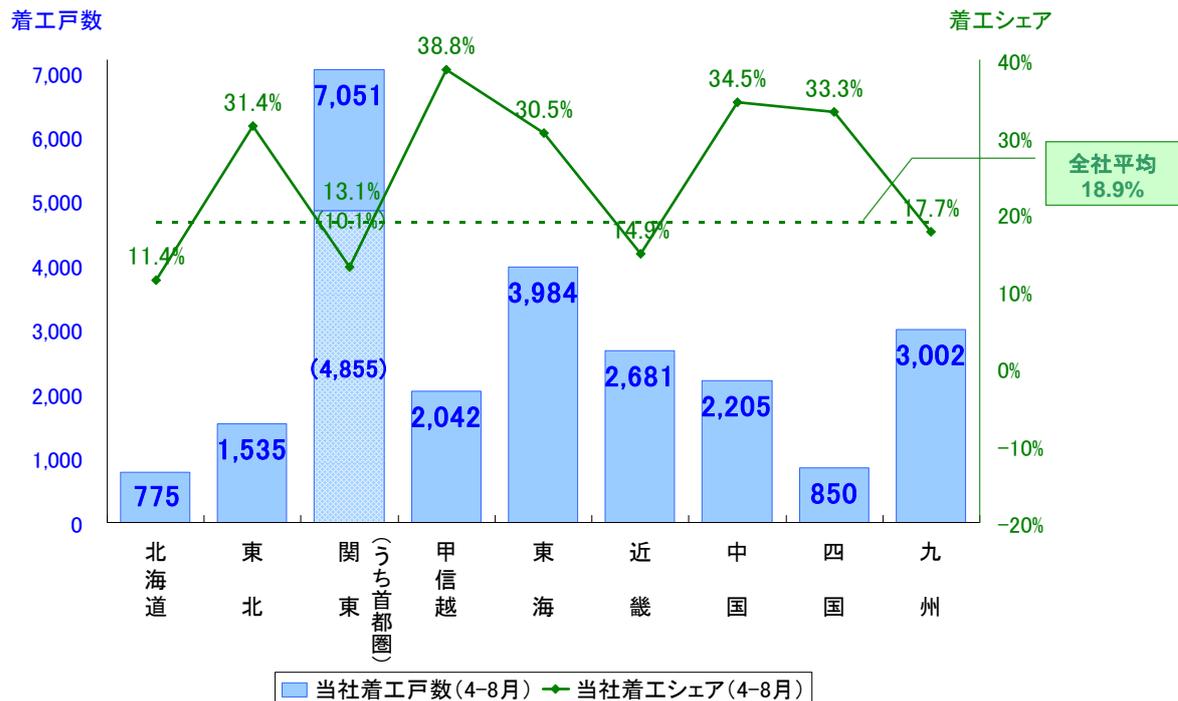
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

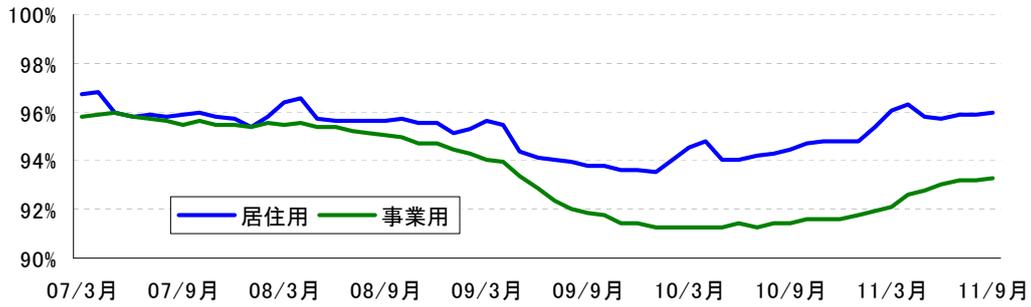


(国土交通省：住宅着工統計)

地域別の当社着工戸数と着工シェア



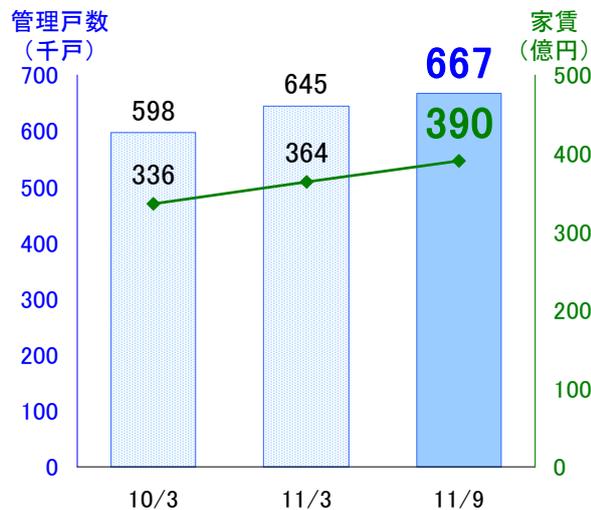
家賃ベース入居率



家賃ベース入居率	07/9月	08/9月	09/9月	10/9月	11/9月	前年同月比
居住用(%)	95.9%	95.6%	93.8%	94.5%	96.0%	+1.5p
事業用(%)	95.5%	95.1%	91.8%	91.5%	93.3%	+1.8p

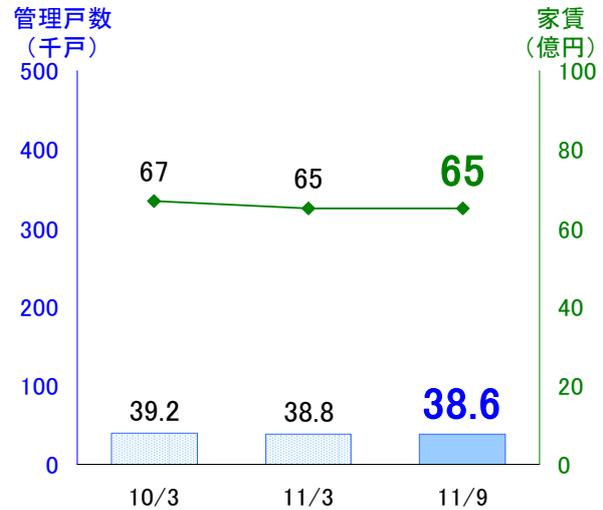
管理戸数・管理家賃総額の推移

居住用



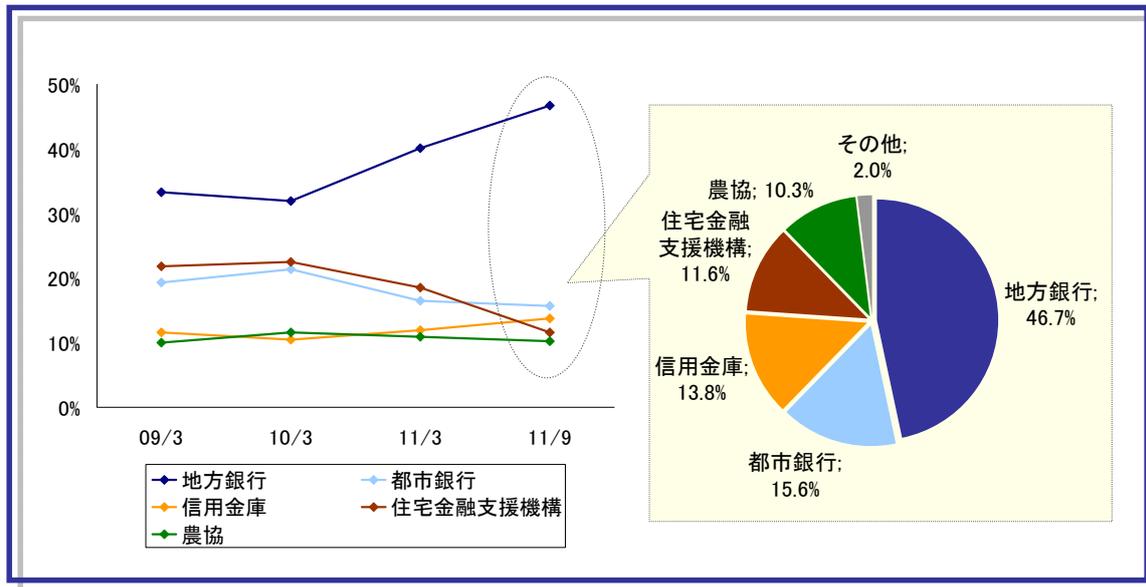
管理戸数 管理家賃総額(月平均)

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。