

決算説明会

—平成24年3月期 第3四半期累計期間—

3Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2012

目次

I. 当第3四半期累計期間の実績	3
II. 受注の状況	11
III. 入居率の状況	19
IV. トピックス	25
V. 資料集	27

I. 当第3四半期累計期間の実績

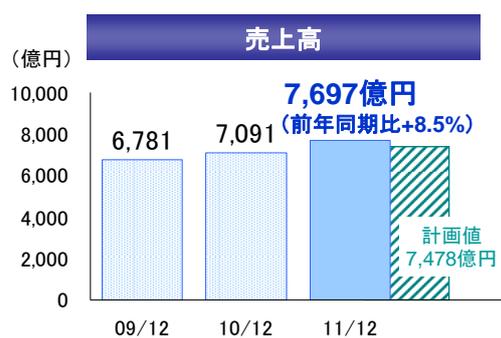
3Q Financial Results

損益

連結PL

損益の状況

増収・増益 を達成しました



損益

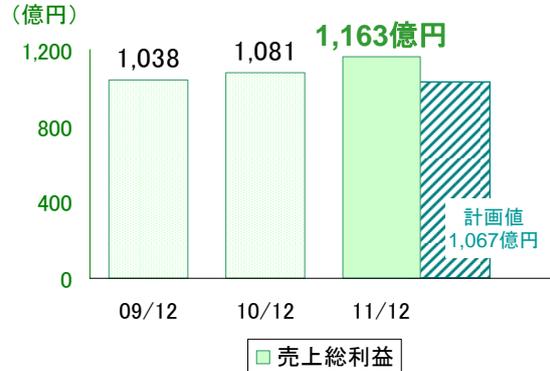
建設セグメント

セグメント別損益(建設事業)

(単位: 億円)

	前年同期	第3四半期	(前年同期比)
完成工事高	2,855	3,118	(+9.2%)
売上総利益	1,081	1,163	(+7.6%)
総利益率	37.9%	37.3%	[Δ0.6p]

[]: 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、10/12,11/12は不動産セグメントに計上しています。

	09/12	10/12	11/12
売上高	145	210	227
売上総利益	27	42	48
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

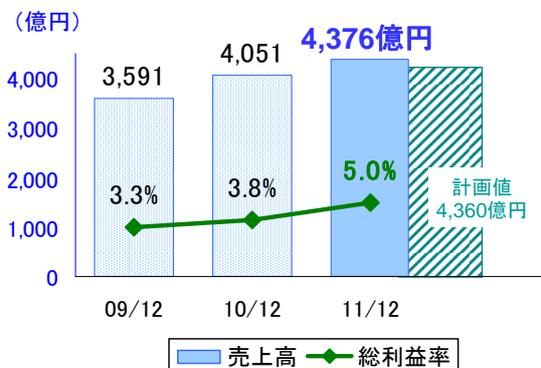
不動産セグメント

セグメント別損益(不動産事業)

(単位: 億円)

	前年同期	第3四半期	(前年同期比)
売上高	4,051	4,376	(+8.0%)
売上総利益	154	219	(+41.6%)
総利益率	3.8%	5.0%	[+1.2p]

[]: 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、10/12,11/12は不動産セグメントに計上しています。

	09/12	10/12	11/12
売上高	145	210	227
売上総利益	27	42	48
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

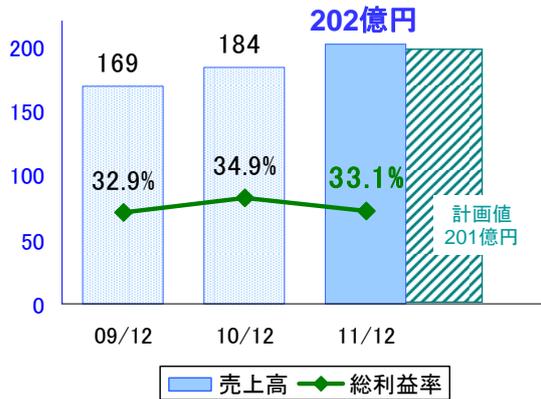
セグメント別損益(その他事業)

(単位：億円)

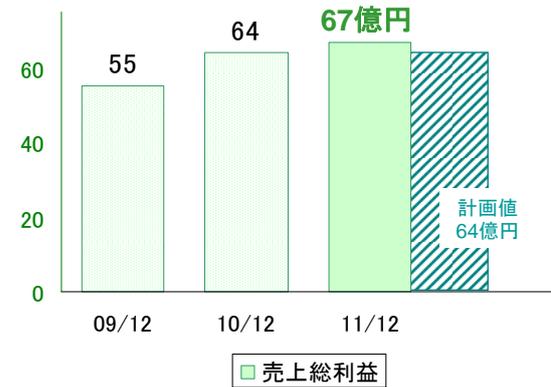
	前年同期	第3四半期	(前年同期比)
売上高	184	202	(+10.1%)
売上総利益	64	67	(+4.6%)
総利益率	34.9%	33.1%	[△1.8p]

[] : 前年同期との差

(億円)



(億円)



損益

販管費

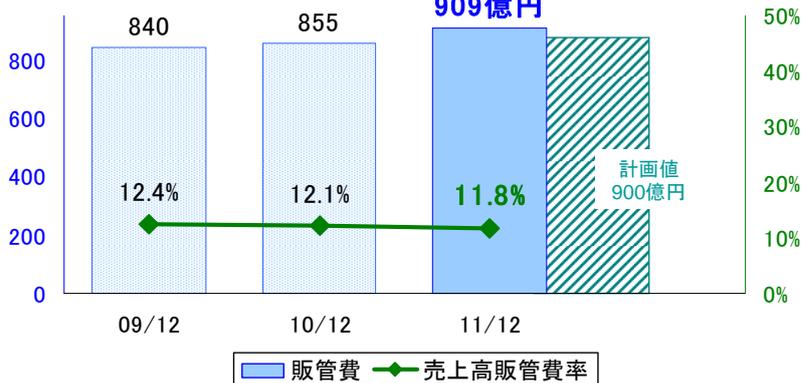
販管費の推移

(単位：億円)

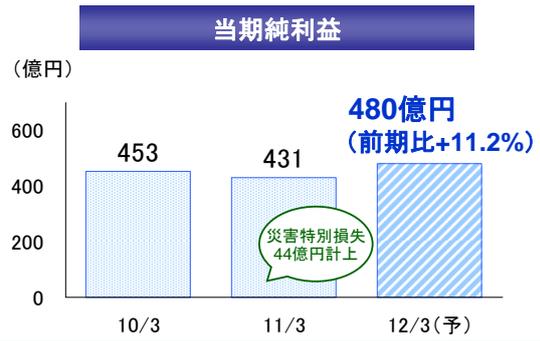
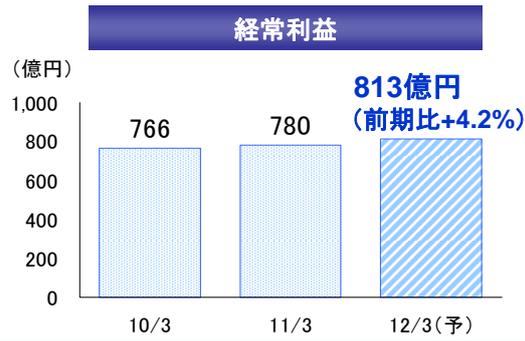
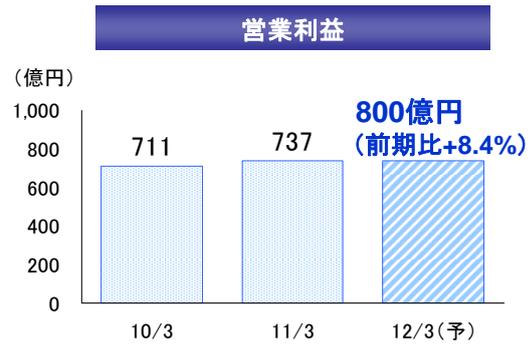
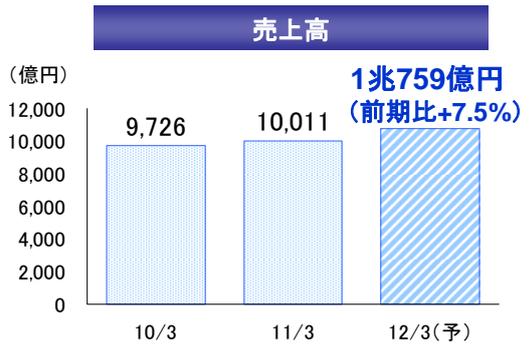
	前年同期	第3四半期	(前年同期比)
販管費	855	909	(+6.3%)
売上高販管費率	12.1%	11.8%	[△0.3p]

[] : 前年同期との差

(億円)



公表値に変更はありません



Ⅱ. 受注の状況

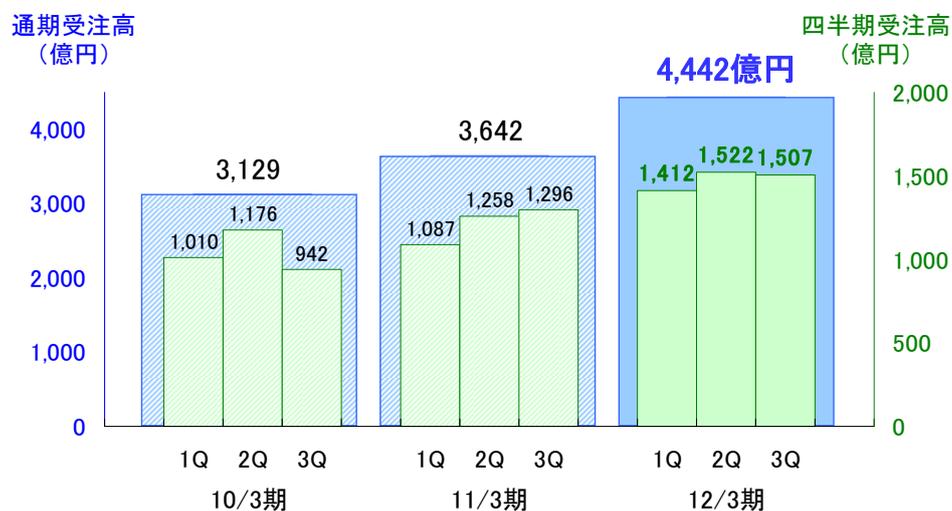
Orders received

受注

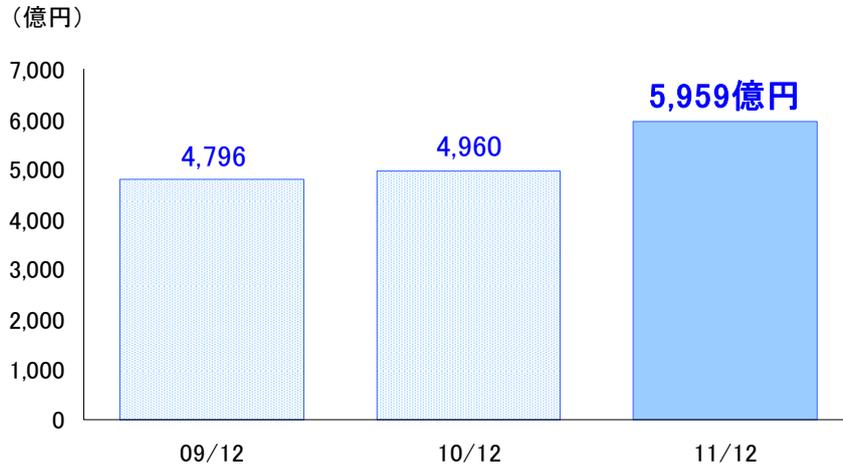
受注高

受注高の推移

◇受注高 **4,442億円**（前年同期比122.0%）

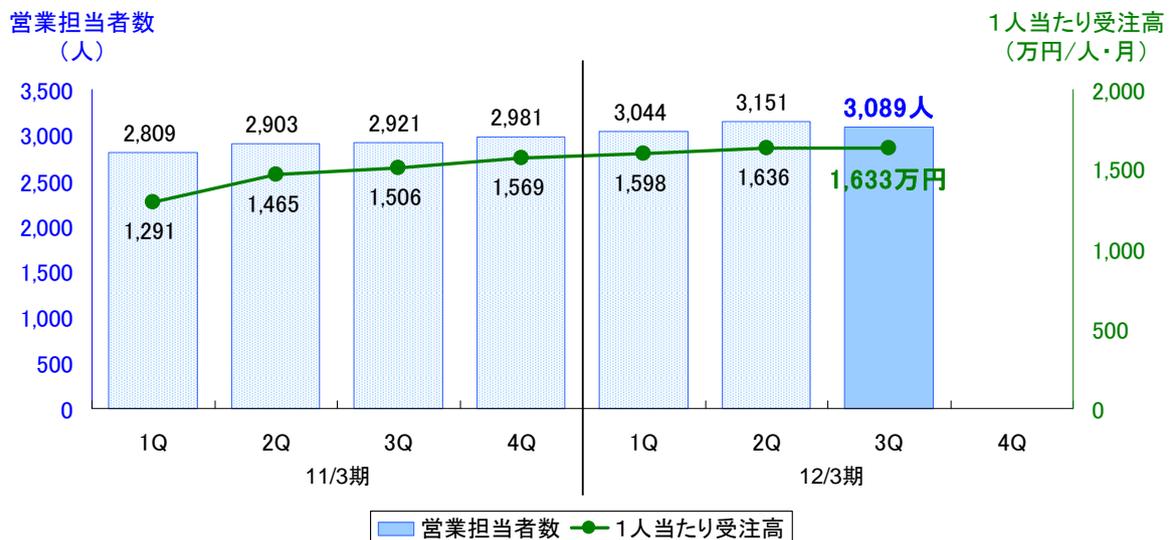


◇受注工事残高 **5,959億円**（前年同期比120.1%）



◇営業担当者数 **3,089人**（前年同期末比+168人）

◇1人当たり受注高 **1,633万円/月**（前年同期比+127万円）

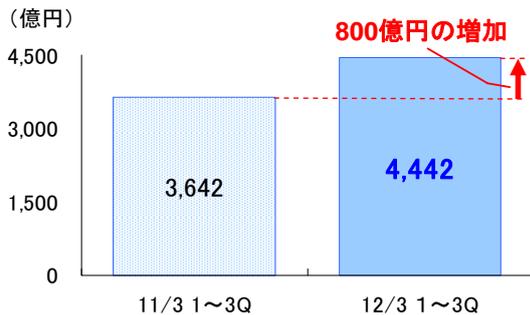


分析まとめ

第3四半期累計期間(4-12月)の比較

800億円の増加

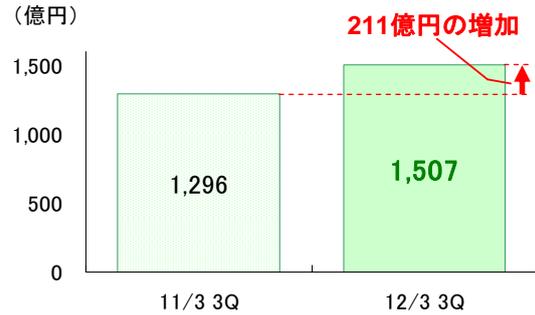
- ① 件数による影響 + 641億円
(5,621件 → 6,492件)
- ② キャンセルによる影響 + 1億円
(△725億円 → △724億円)
- ③ 単価による影響 + 85億円
(7,212万円/件 → 7,363万円/件)
- ④ 营繕契約による影響 + 73億円
(313億円 → 386億円)



第3四半期(10-12月)の比較

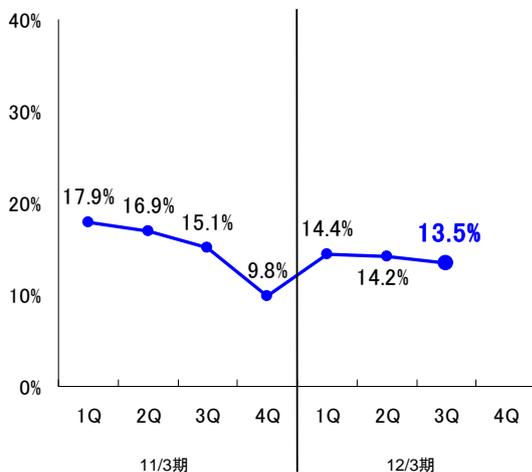
211億円の増加

- ① 件数による影響 + 175億円
(1,935件 → 2,173件)
- ② キャンセルによる影響 △ 4億円
(△231億円 → △235億円)
- ③ 単価による影響 + 16億円
(7,283万円/件 → 7,369万円/件)
- ④ 营繕契約による影響 + 24億円
(118億円 → 142億円)



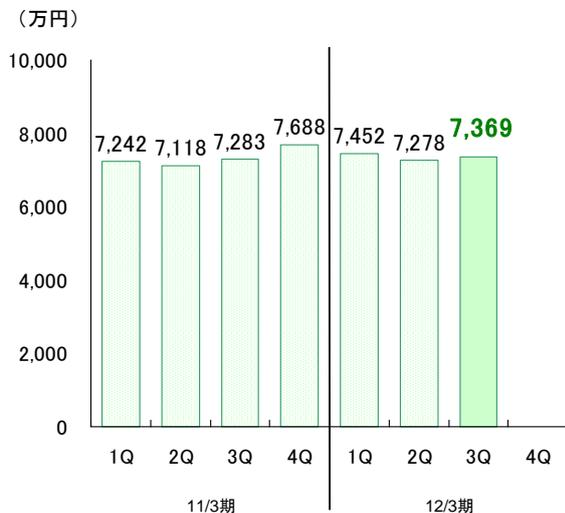
要因-1

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

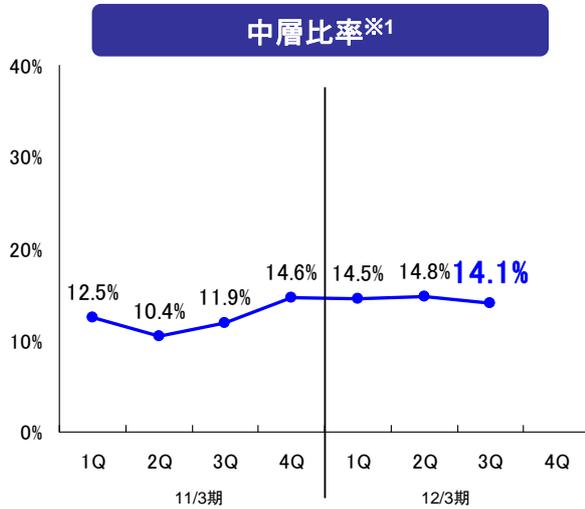
受注単価※2



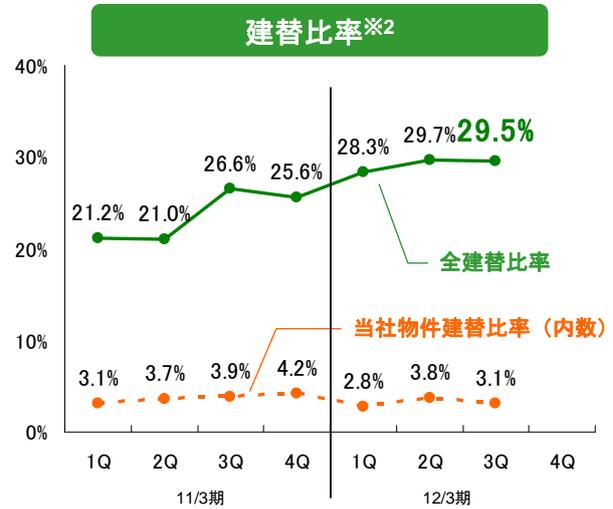
※2 受注単価 = 新規受注金額 / 受注件数

◇中層比率 14.1% (前年同期比+2.2p)

◇建替比率 29.5% (前年同期比+2.9p)

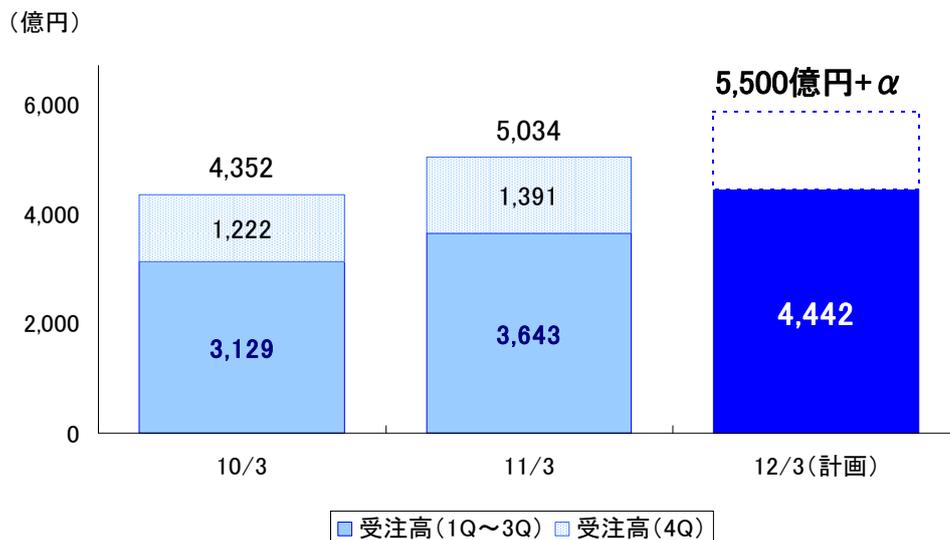


※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数



※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

◇受注高見通し(通期) 5,500億円 + α (前期比109.3%以上)



Ⅲ. 入居率の状況

Occupancy rate

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 142,331件（前年同期比106.0%）

居住用



事業用



居住用 96.0% (前年同月比+1.2p)

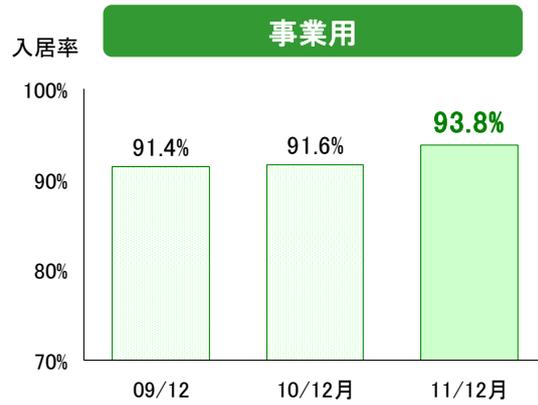
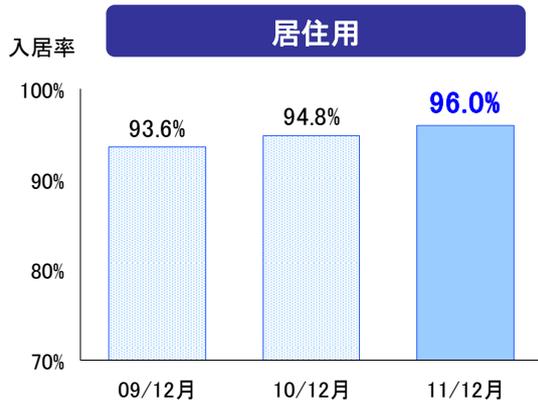
約8,100戸の空室改善

$$673,500 \text{戸} \times 1.2\% \approx 8,100$$

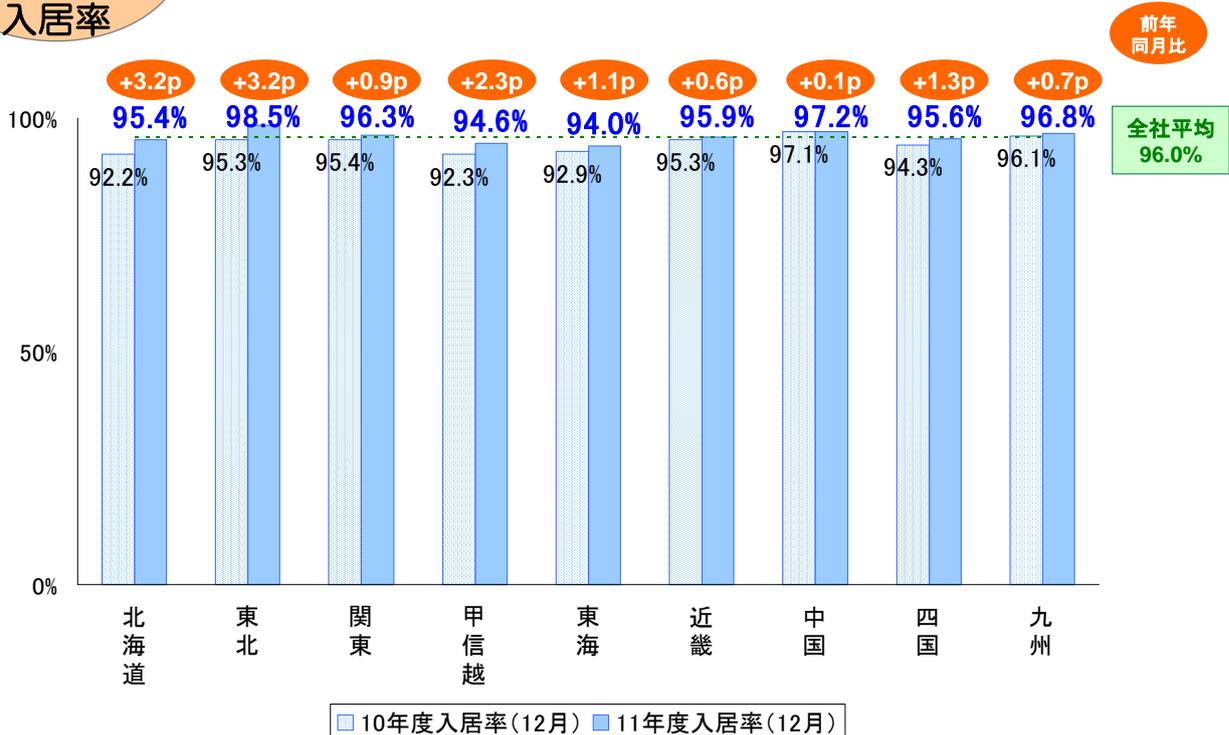
事業用 93.8% (前年同月比+2.2p)

約840戸の空室改善

$$38,300 \text{戸} \times 2.2\% \approx 840$$

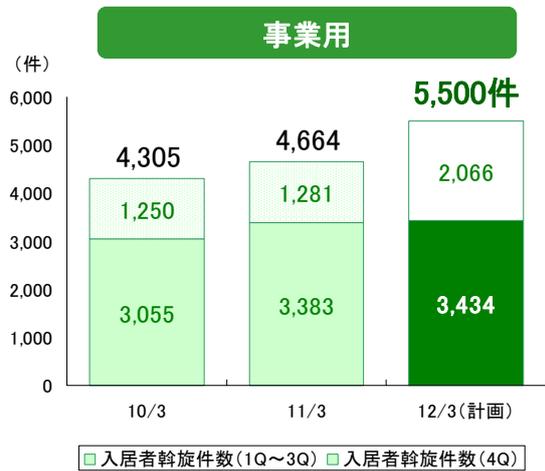
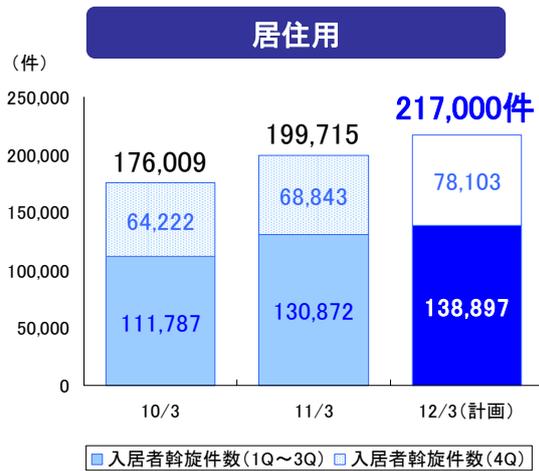


家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

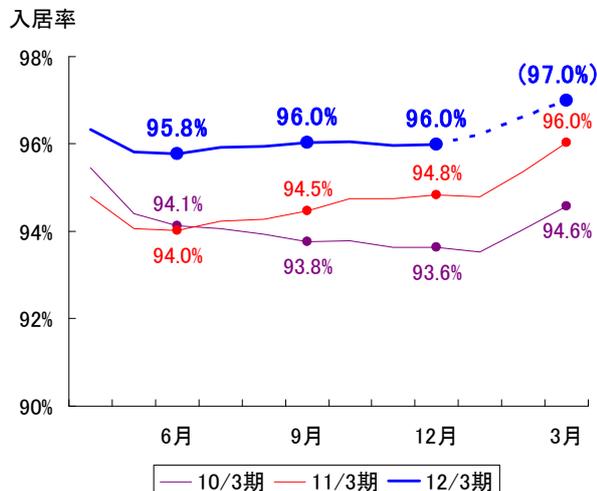


◇通期入居者斡旋計画 222,500件（前期比108.9%）

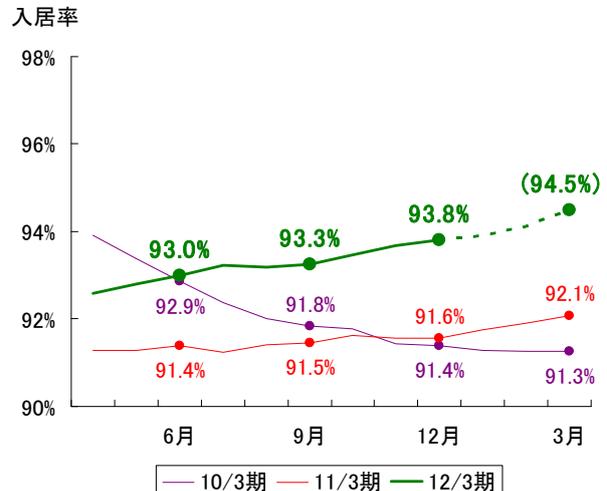
入居率計画達成のために必要な斡旋件数⇒80,169件
 居住用：78,103件 事業用：2,066件



2012年3月 居住用入居率
97.0% (前年同月比+1.0p)



2012年3月 事業用入居率
94.5% (前年同月比+2.4p)



※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)

IV. トピックス

Topics

トピックス
支店新設

次期営業戦力の拡大 [面展開]

2012年2月 5支店新設

全国
214支店に



V. 資料集

Appendix

単体の損益

(単位：百万円)

	第3四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	328,857	308,447	+6.6%	481,950
建設事業	313,871	289,909	+8.3%	461,600
不動産事業等	14,985	18,538	△19.2%	20,350
売上総利益	112,982	105,586	+7.0%	166,900
建設事業	115,608	108,951	+6.1%	170,800
不動産事業等	△2,626	△3,364	+85.7	△3,900
販管費	76,785	71,269	+7.7%	107,600
営業利益	36,196	34,317	+5.5%	59,300
経常利益	37,979	38,856	△2.3%	61,900
当期純利益	21,486	22,535	△4.7%	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3四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	2,864	3,297	△13.1%	5,000	2,702	2,214	+22.0%	3,188
売上総利益	125	199	△37.2%	304	133	96	+38.5%	121
販管費	67	59	+13.6%	134	52	53	△1.9%	70
営業利益	57	140	△59.3%	168	80	43	+86.0%	51
経常利益	97	173	△43.9%	200	79	41	+92.7%	48
当期純利益	96	172	△44.2%	183	46	26	+76.9%	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3四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	421,946	386,285	+9.2%	566,200	5,361	5,064	+5.9%	7,937	1,205	953	+26.4%	1,766
売上総利益	22,166	16,490	+34.4%	26,900	5,361	5,064	+5.9%	7,937	899	645	+39.4%	1,066
販管費	7,654	7,661	△0.1%	11,700	5,316	5,098	+4.3%	7,398	167	116	+44.0%	196
営業利益	14,511	8,828	+64.4%	15,200	44	△33	+70.5%	538	732	528	+38.6%	869
経常利益	14,879	9,189	+61.9%	15,550	26	△31	△82.1%	632	736	528	+39.4%	869
当期純利益	8,101	5,317	+52.4%	9,000	△44	△62	-	322	408	316	+29.1%	499

(単位：百万円)

	第3四半期	(構成比)	前年同期	前年同期比
一括借上 ^{※1}	396,087	(90.5%)	361,926	+9.4%
営繕工事 ^{※2}	22,742	(5.2%)	21,046	+8.1%
不動産仲介	8,866	(2.0%)	7,855	+12.9%
賃貸事業 ^{※3}	4,509	(1.0%)	4,510	△0.0%
サブリース ^{※4}	3,347	(0.8%)	8,001	△58.2%
その他	2,061	(0.5%)	1,843	+11.8%
合計	437,614	(100.0%)	405,184	+8.0%

※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3四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第3四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	1,034	1,235	△16.3%	1,381	1,832	1,706	+7.4%	2,750
売上総利益	622	751	△17.2%	820	668	609	+9.7%	992
販管費	113	145	△22.1%	186	6	7	△14.3%	9
営業利益	508	605	△16.0%	633	661	602	+13.1%	982
経常利益	511	614	△16.8%	644	660	606	+9.8%	988
当期純利益	295	355	△16.9%	375	660	606	+8.9%	988

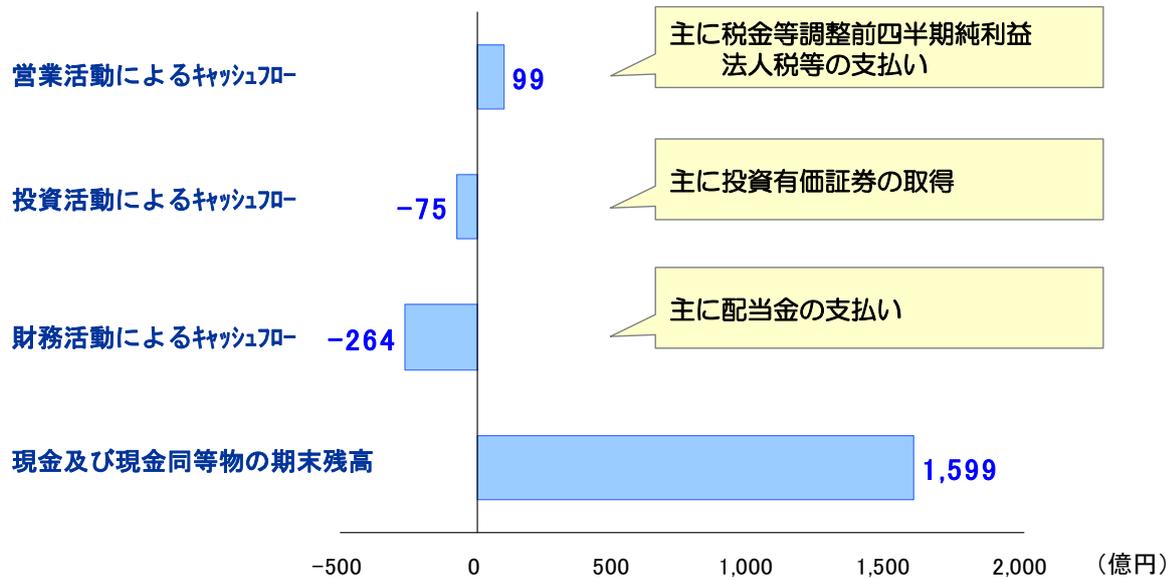
主要子会社の損益(その他事業-2)

(単位：百万円)

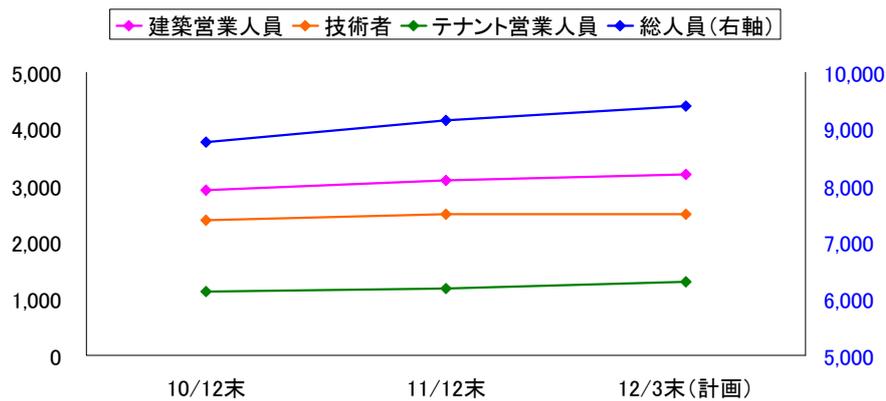
	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画
売上高	5,051	4,641	+8.8%	6,527	12,697	10,842	+17.1%	18,366	1,373	1,496	△8.2%	2,122
売上総利益	645	950	△32.1%	676	2,986	2,346	+27.3%	4,268	737	688	+7.1%	1,152
販管費	395	819	△51.8%	602	2,197	1,843	+19.2%	2,890	488	540	△9.6%	796
営業利益	249	130	+91.5%	73	789	503	+56.9%	1,377	248	147	+68.7%	355
経常利益	248	49	+406.1%	73	801	506	+58.3%	1,377	36	792	△95.5%	362
当期純利益	278	38	+631.6%	93	486	558	△12.9%	887	36	792	△95.5%	362

財務状況

第3四半期末				前期末			
				(単位：億円)			
流動資産	3,364 (△327)	流動負債	1,553 (△378)	流動資産	3,691	流動負債	1,932
		固定負債	2,130 (+56)			固定負債	2,074
固定資産	1,660 (+22)	負債合計	3,683 (△324)	固定資産	1,638	負債合計	4,007
		純資産	1,340 (+18)			純資産	1,322
資産合計	5,024 (△304)	負債純資産 合計	5,024	資産合計	5,329	負債純資産 合計	5,329
1株当たり純資産				1株当たり純資産			
1,670.82円				1,662.65円			
自己資本比率				自己資本比率			
26.4%				24.6%			

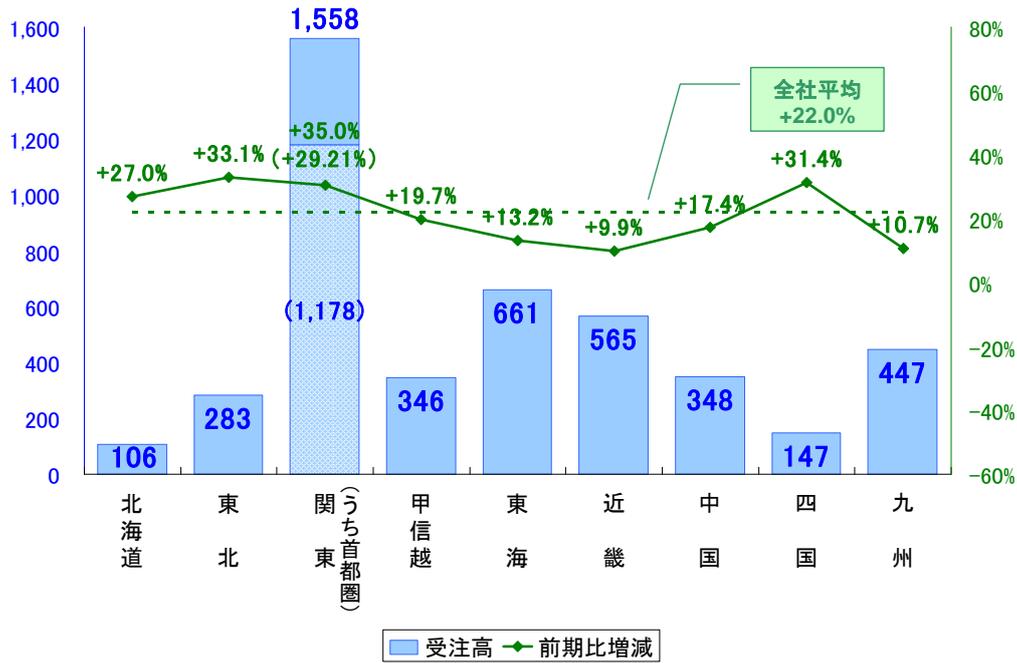


職種別社員数の推移(単体)

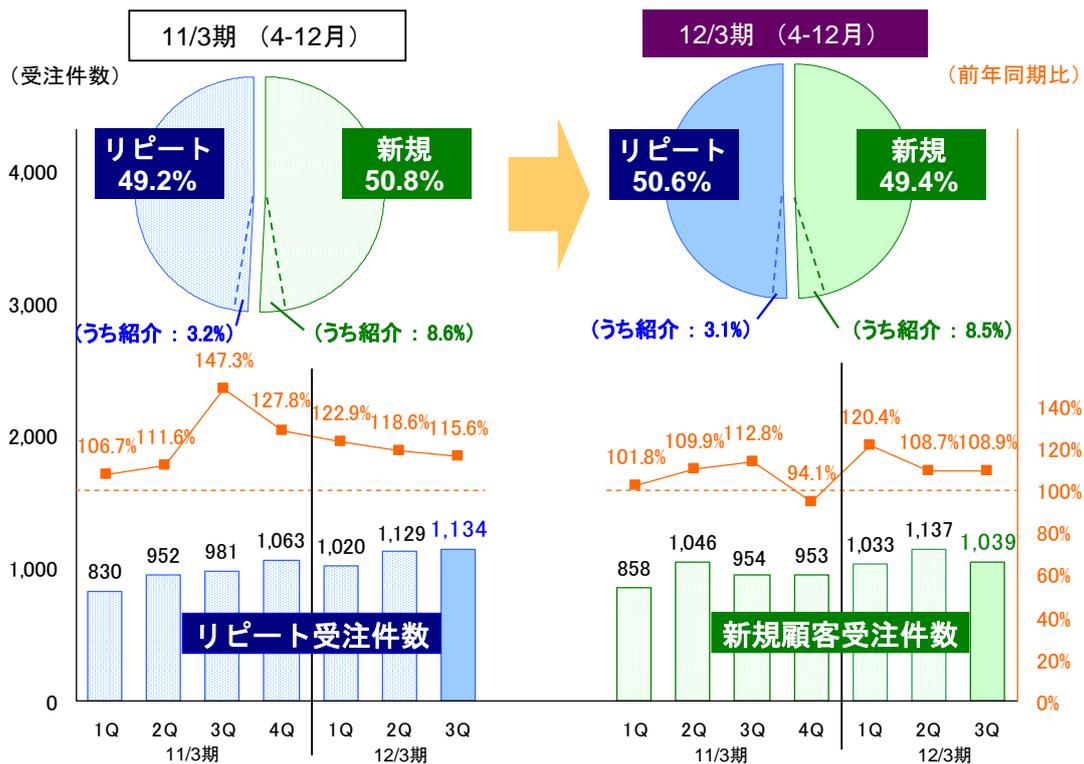


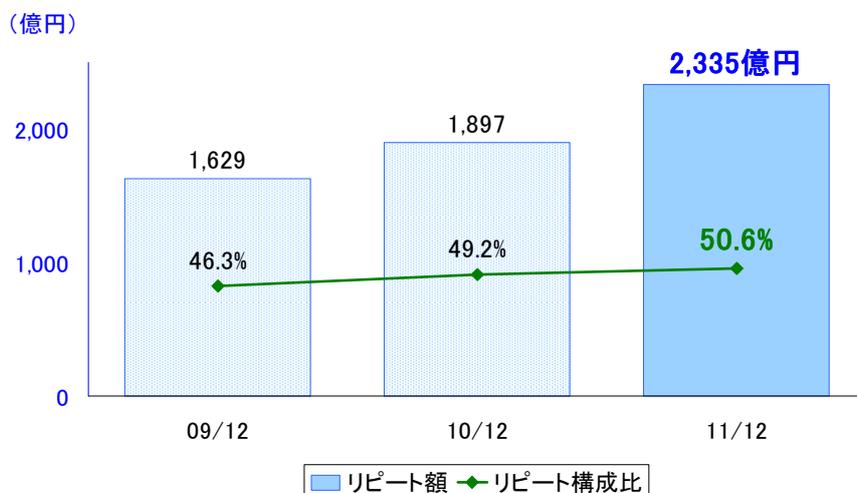
	10/12末	11/12末	(増減)	12/3末計画
総人員	8,761	9,154	+393	9,400
建築営業人員	2,921	3,089	+168	3,200
技術者	2,393	2,494	+101	2,497
テナント営業人員	1,127	1,185	+58	1,300

受注高(億円)



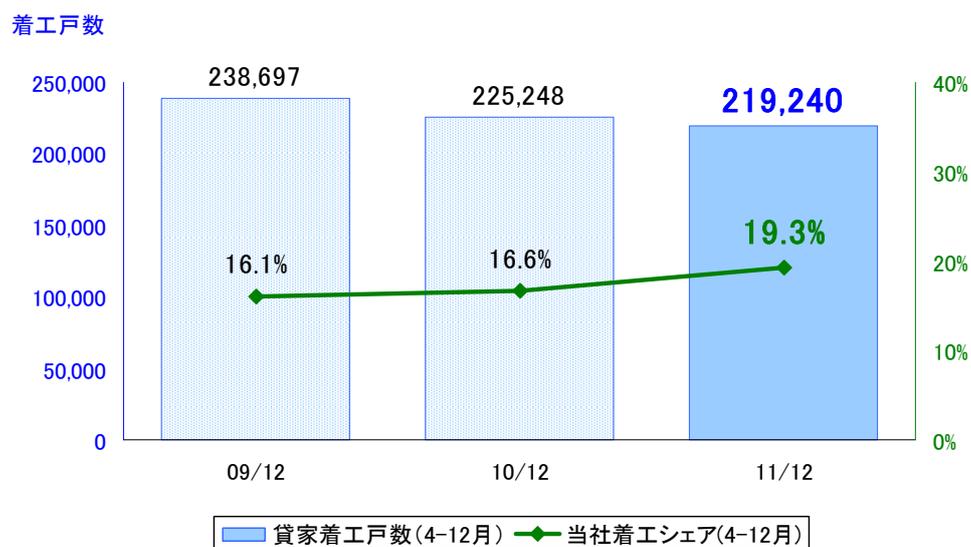
受注件数・ルート(4-12月比較)





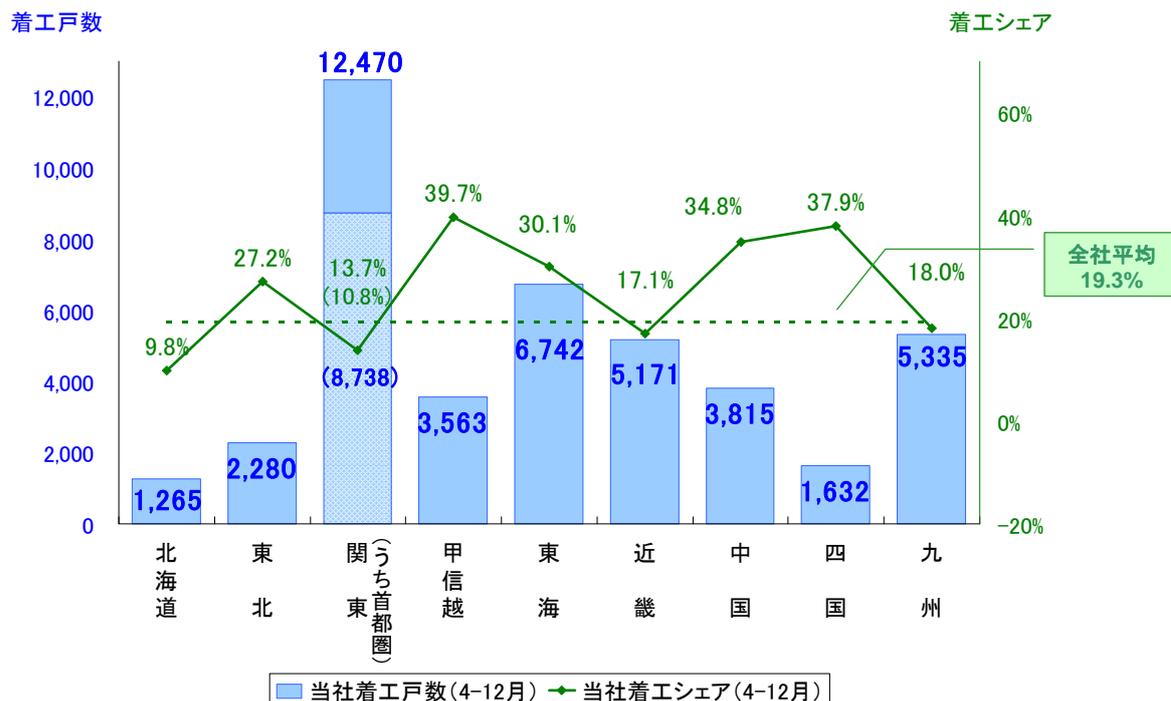
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

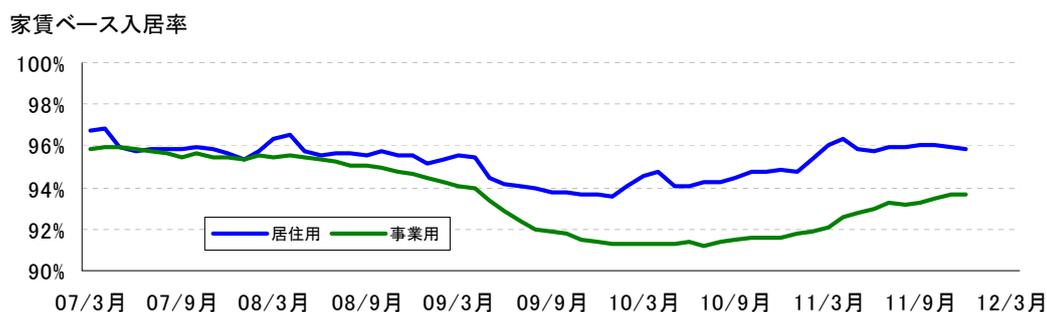


(国土交通省：住宅着工統計)

地域別の当社着工戸数と着工シェア

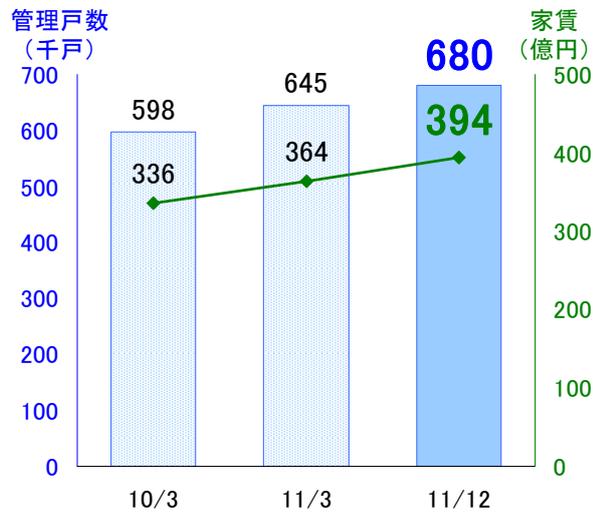


入居率(家賃ベース)の推移



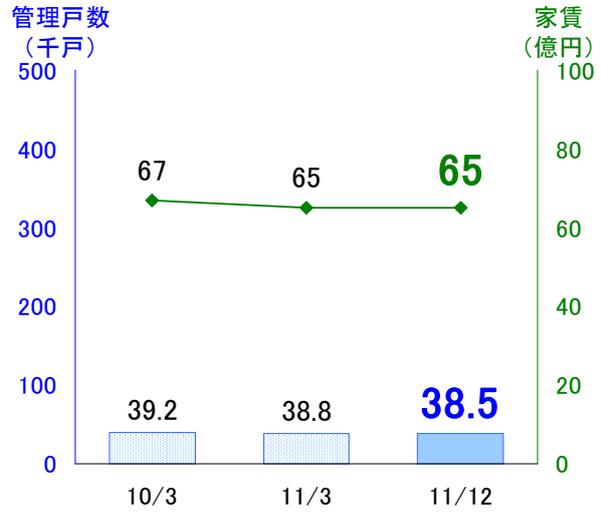
家賃ベース入居率	07/12月	08/12月	09/12月	10/12月	11/12月	前年同月比
居住用(%)	95.7%	95.5%	93.6%	94.8%	96.0%	+1.2p
事業用(%)	95.4%	94.7%	91.4%	91.6%	93.8%	+2.2p

居住用



■ 管理戸数 ◆ 管理家賃総額(月平均)

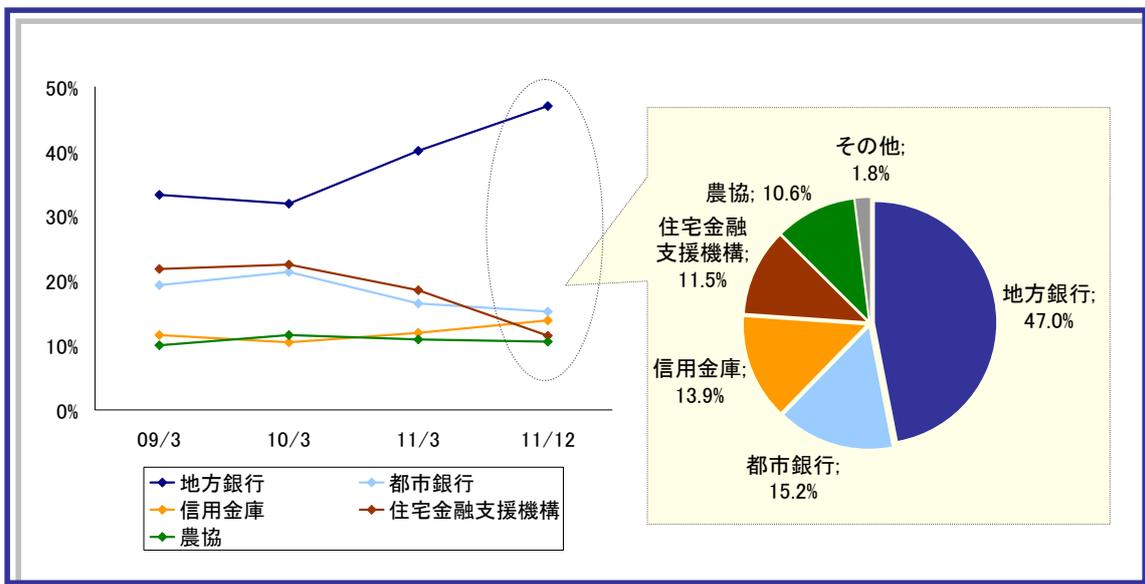
事業用



■ 管理戸数 ◆ 管理家賃総額(月平均)

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。