

決算説明会

—平成23年3月期 第1四半期累計期間—

1Q Financial Highlights, Year ending March, 2011

目次

I. 当四半期の実績	3
II. 主要指標の実績	12
III. トピックス	27
IV. 資料集	29

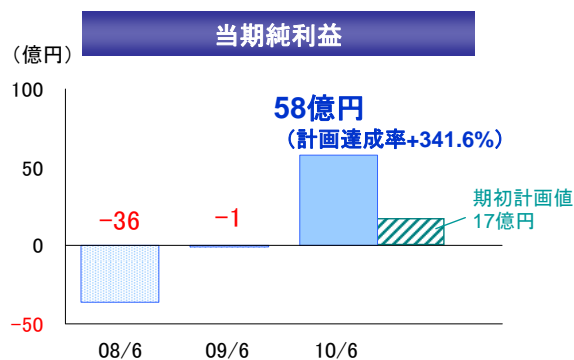
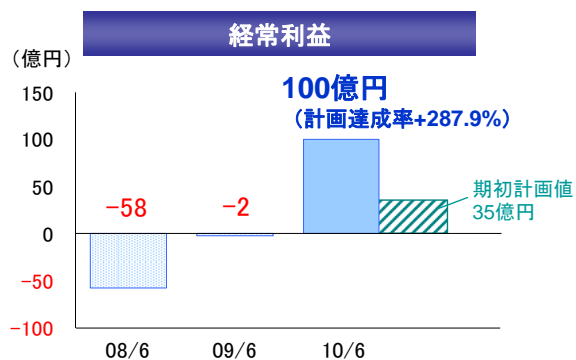
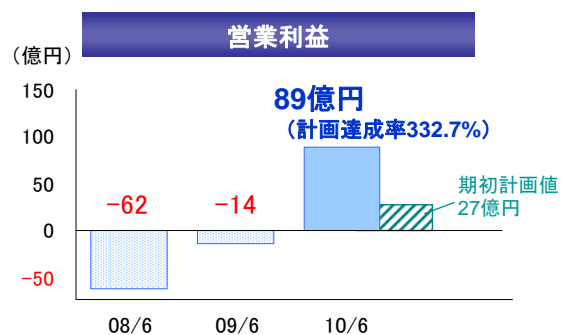
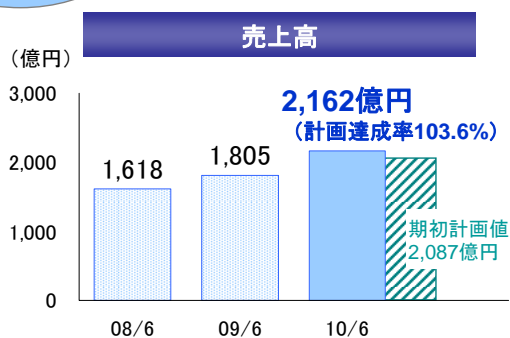
I. 当四半期の実績

1Q Financial Results, Year ending March 2011

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)

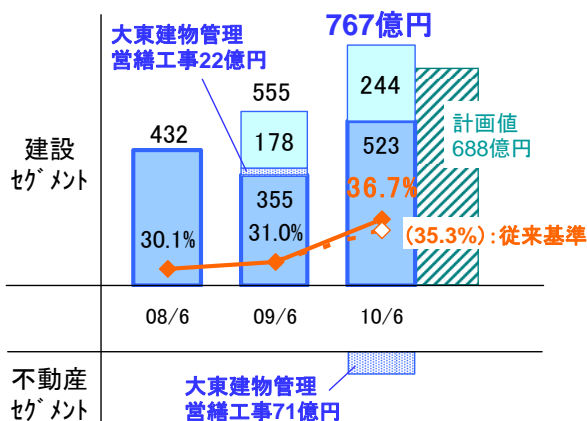
(単位：億円)

	前年同期	第1四半期	(前年同期比)
完成工事高	555	767	(+38.2%)
売上総利益	171	281	(+64.0%)
総利益率	31.0%	36.7%	[+5.7p]

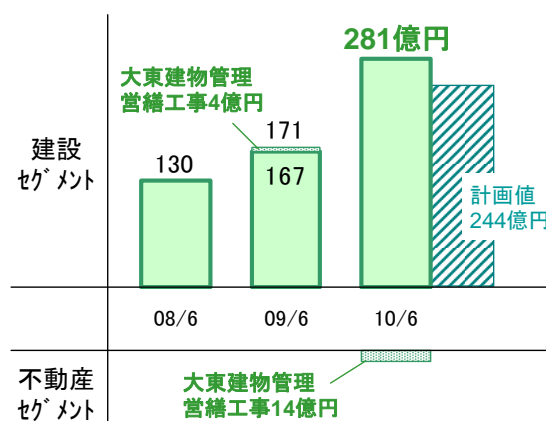
2011年3月期より「マネジメント・アプローチ」による会計基準の改正により、大東建物管理の営繕工事事業が「建設セグメント」から「不動産セグメント」に変更されています。

[] : 前年同期との差

■ 売上高 ■ 営繕分 ■ 進行基準分 ◆ 総利益率



■ 売上総利益 ■ 営繕分



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)

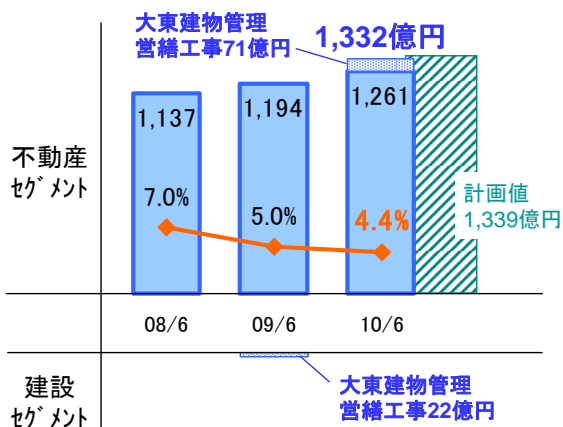
(単位：億円)

	前年同期	第1四半期	(前年同期比)
売上高	1,194	1,332	(+11.5%)
売上総利益	59	58	(△2.2%)
総利益率	5.0%	4.4%	[△0.6p]

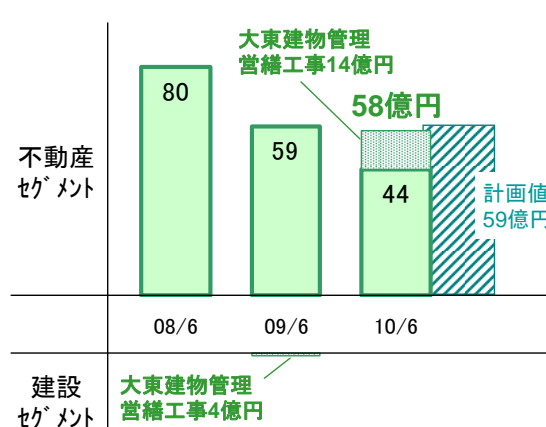
2011年3月期より「マネジメント・アプローチ」による会計基準の改正により、大東建物管理の営繕工事事業が「建設セグメント」から「不動産セグメント」に変更されています。

[] : 前年同期との差

■ 売上高 ■ 営繕分 ◆ 総利益率



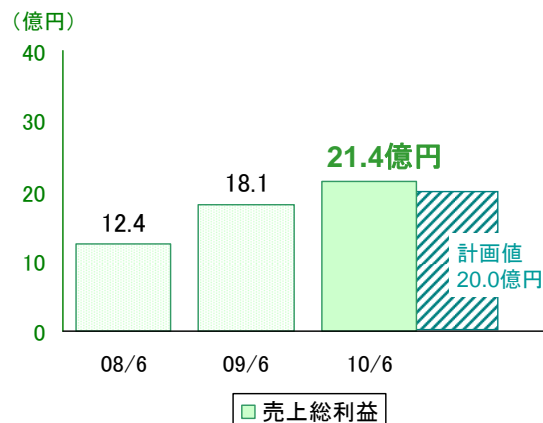
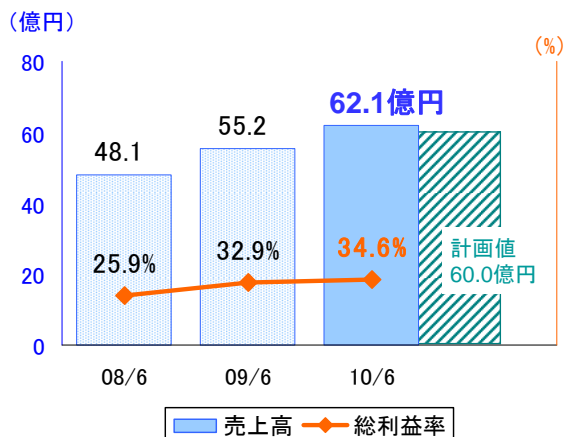
■ 売上総利益 ■ 営繕分



(単位：億円)

	前年同期	第1四半期	(前年同期比)
売上高	55.2	62.1	(+12.5%)
売上総利益	18.1	21.4	(+18.4%)
総利益率	32.9%	34.6%	[+1.7p]

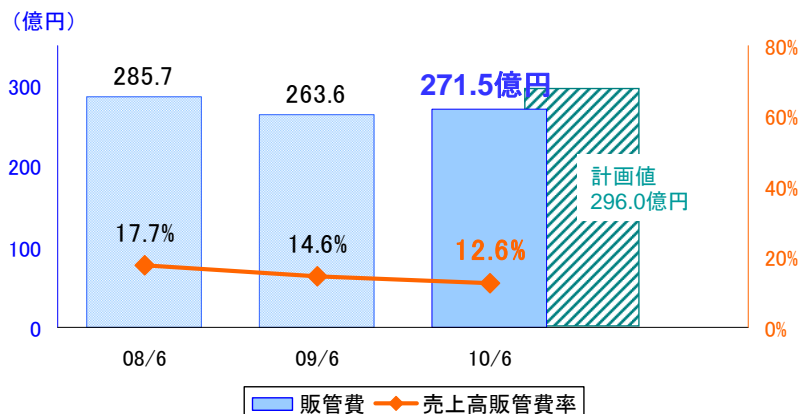
[]: 前年同期との差



(単位：億円)

	前年同期	第1四半期	(前年同期比)
販管費	263.6	271.5	(+3.0%)
売上高販管費率	14.6%	12.6%	[Δ2.0p]

[]: 前年同期との差



連結BS

第1四半期末

前期末

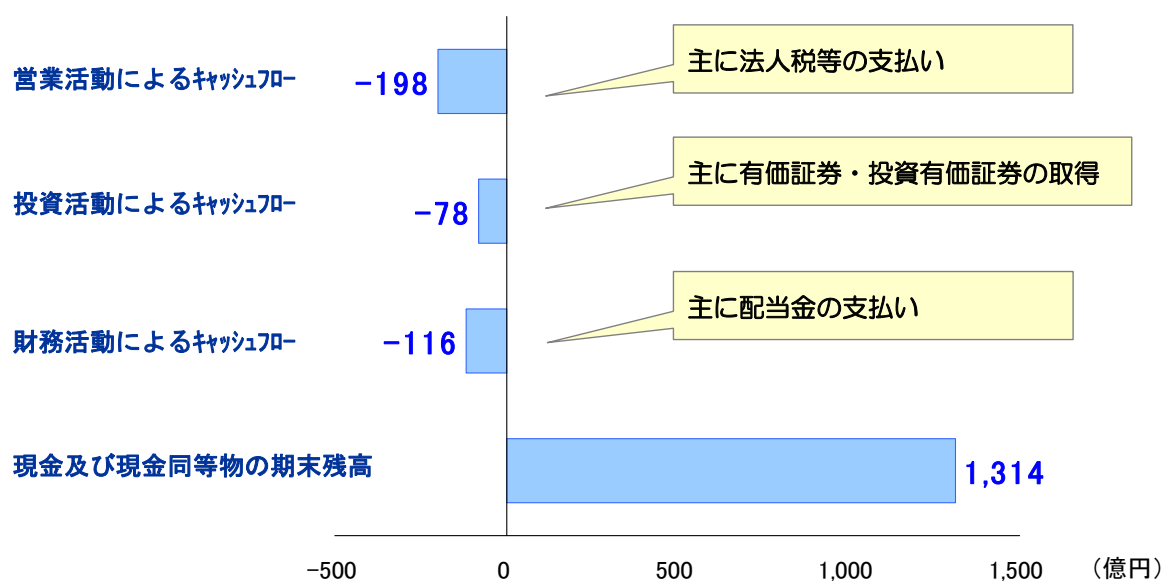
(単位：億円)

流動資産	3,282 (△481)	流動負債	1,293 (△376)	流動資産	3,763	流動負債	1,669
		固定負債	795 (+9)			固定負債	785
		負債合計	2,088 (△366)			負債合計	2,454
固定資産	1,871 (+54)	純資産	3,066 (△60)	固定資産	1,817	純資産	3,126
資産合計	5,154 (△426)	負債純資産 合計	5,154	資産合計	5,581	負債純資産 合計	5,581

1株当たり純資産	2,648.85円
自己資本比率	59.3%

1株当たり純資産	2,700.97円
自己資本比率	55.8%

CF



期初計画に変更ありません

(単位：億円)

中間期	大東建託			大東建物管理			総連結		
	09/9	10/9 計画	前年同期比	09/9	10/9 計画	前年同期比	09/9	10/9 計画	前年同期比
売上高	2,192	1,948	△11.2%	2,324	2,553	+9.8%	4,540	4,623	+1.8%
営業利益	258	160	△38.0%	15	48	+210.7%	273	213	△22.1%
経常利益	284	184	△35.2%	17	49	+184.4%	300	233	△22.5%
当期純利益	168	109	△35.3%	9	28	+183.7%	178	137	△23.3%

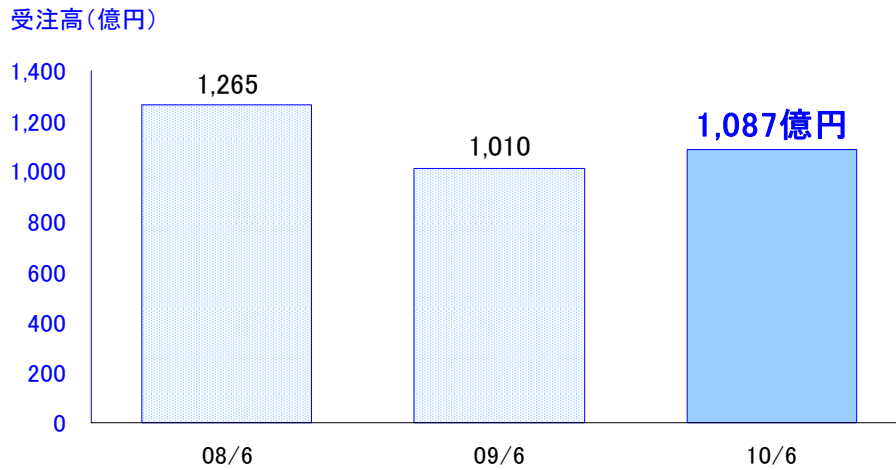
(単位：億円)

通期	大東建託			大東建物管理			総連結		
	10/3	11/3 計画	前期比	10/3	11/3 計画	前期比	10/3	11/3 計画	前期比
売上高	4,845	4,747	△2.0%	4,759	5,223	+9.7%	9,726	10,239	+5.3%
営業利益	651	614	△5.8%	45	82	+79.5%	711	720	+1.2%
経常利益	780	671	△14.0%	48	84	+71.6%	766	770	+0.4%
当期純利益	489	388	△20.8%	28	48	+67.6%	453	454	+0.1%

Ⅱ. 主要指標の実績

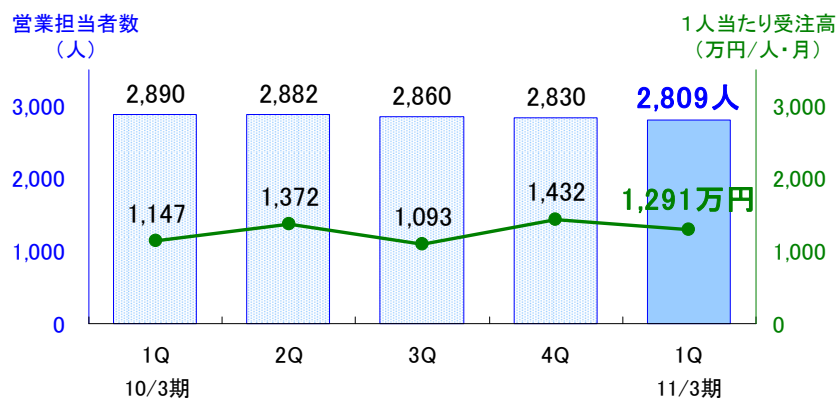
Key Figures

◇受注高 1,087億円（前年同期比107.6%）



◇建築営業人員（6月末） 2,809人（前年同月比△81人）

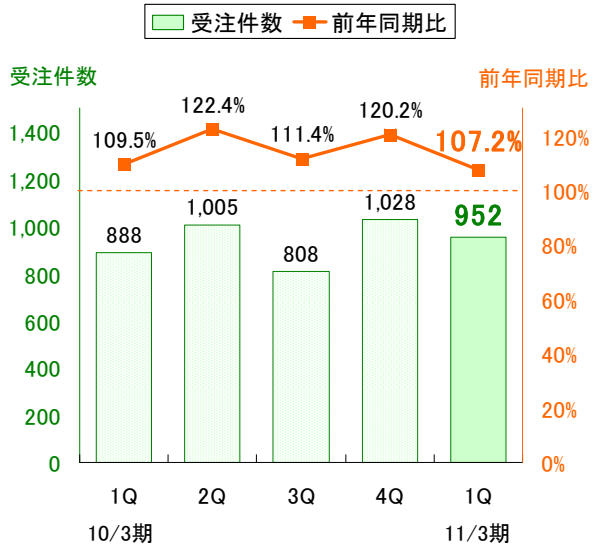
◇1人あたり受注高 1,291万円／人・月（前年同期比+144万円）



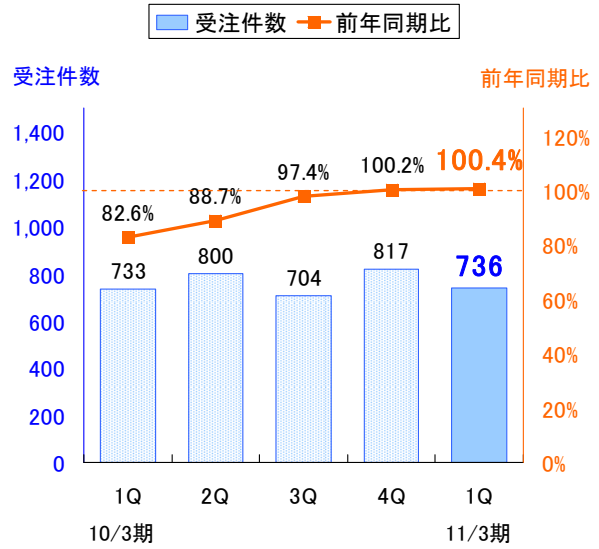
	09/6	09/9	09/12	10/3	10/6
営業課長	488	470	465	487	487
営業担当者	2,890	2,882	2,860	2,830	2,809
合計	3,378	3,352	3,325	3,317	3,296

受注分析①

リピート・紹介受注件数

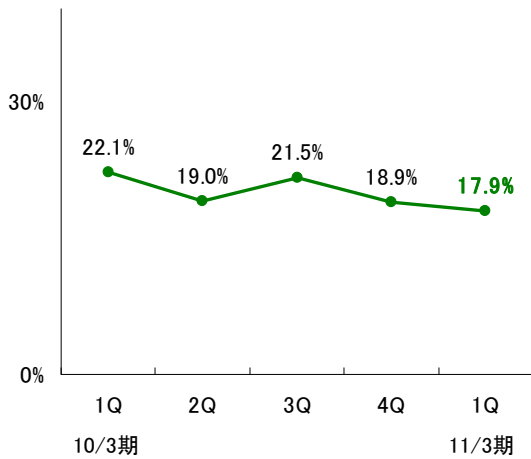


新規顧客受注件数

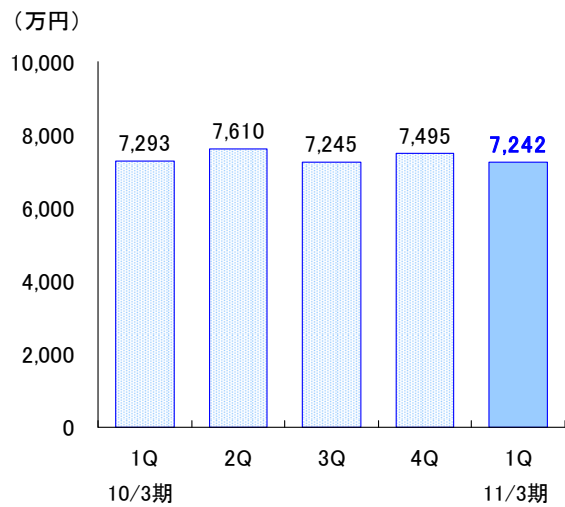


受注分析②

キャンセル率※



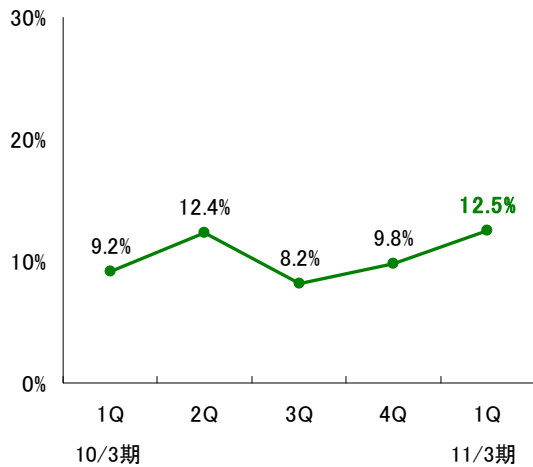
受注単価



※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

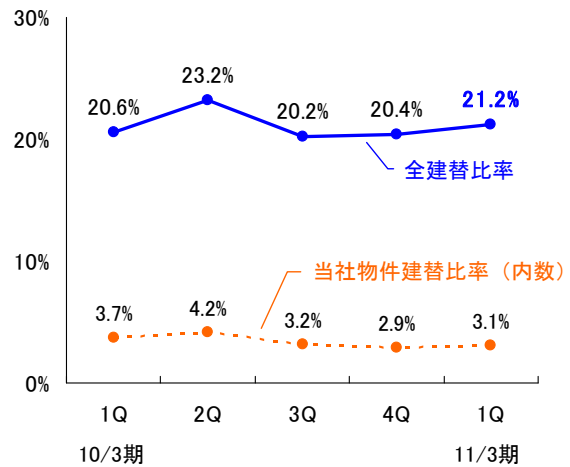
受注分析③

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

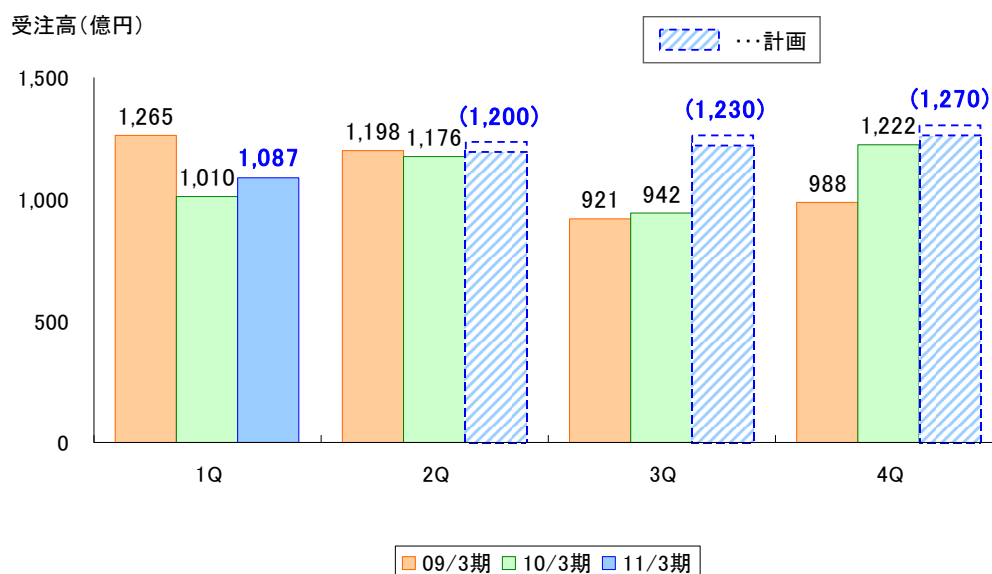
建替比率※2



※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

受注計画

◇通期受注高計画 4,850億円 (前期比111.4%)

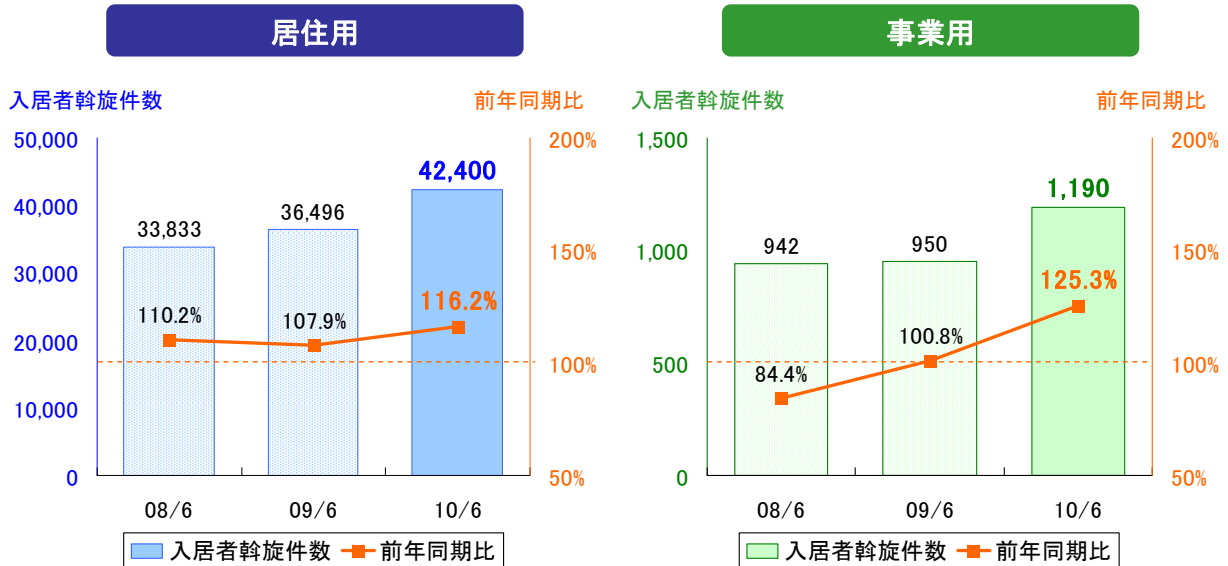


主要指標

入居者斡旋件数の推移

入居者斡旋件数

◇入居者斡旋件数 43,590件（前年同期比116.4%）



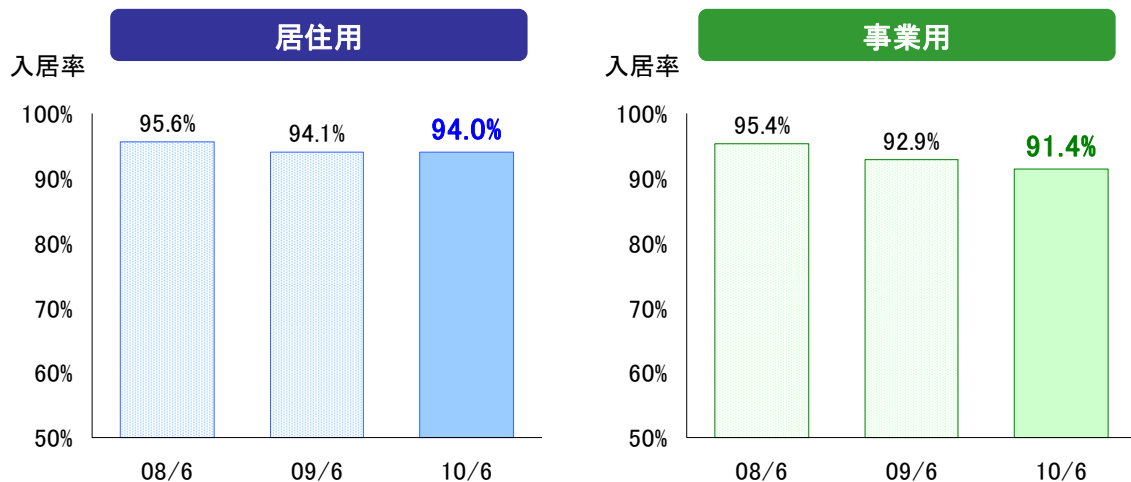
主要指標

家賃ベース入居率※の推移(6月末比較)

入居率

◇居住用入居率 94.0%（前年同月比△0.1p）

◇事業用入居率 91.4%（前年同月比△1.5p）

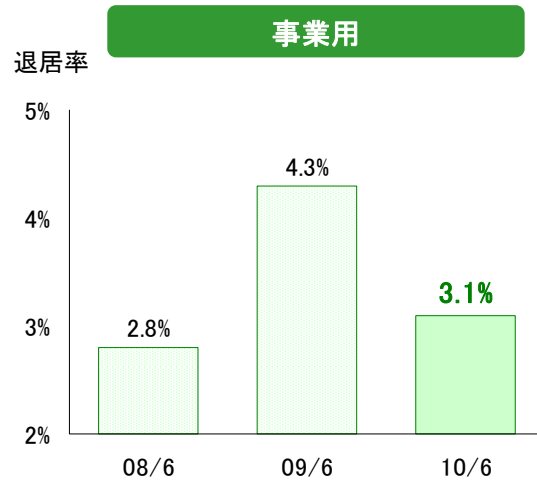
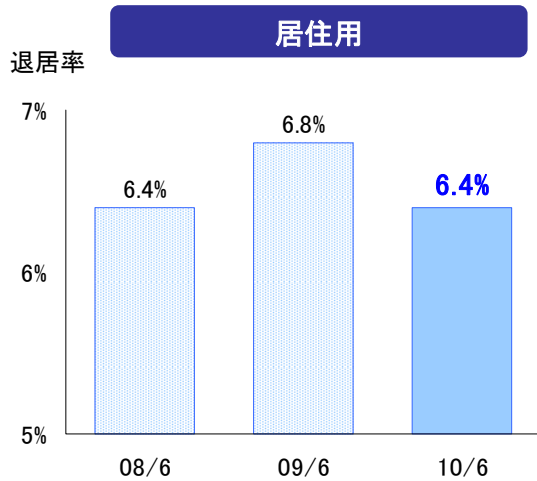


家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

退居率

◇居住用退居率 6.4% (前年同期比△0.4p)

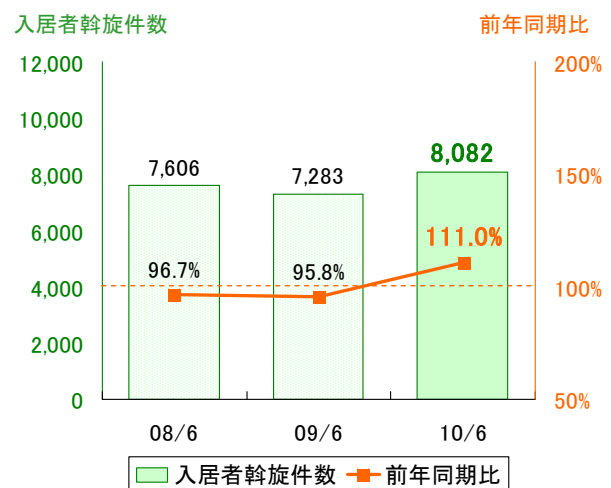
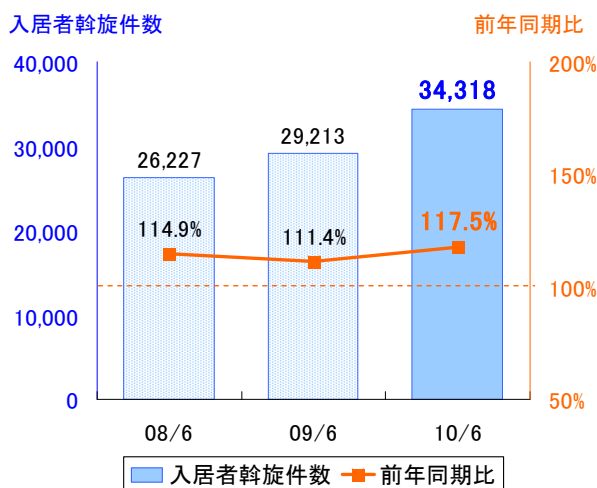
◇事業用退居率 3.1% (前年同期比△1.2p)



入居斡旋分析①

個人

法人

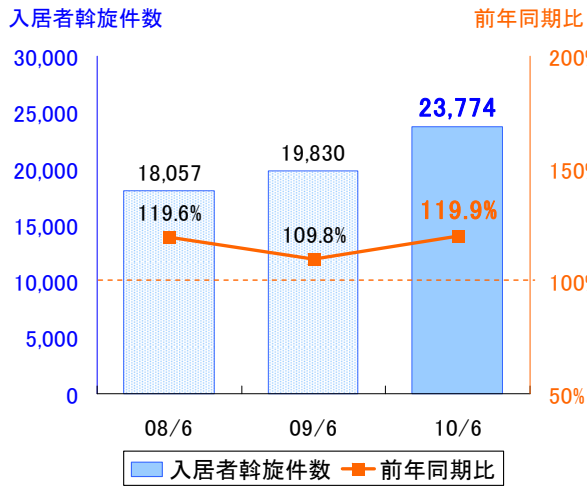


主要指標

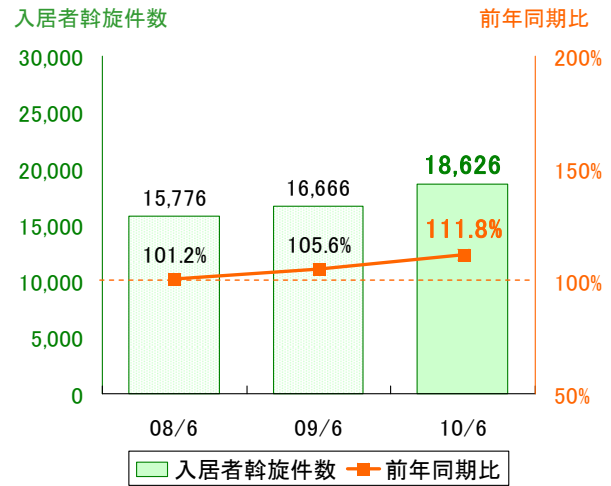
入居斡旋分析②

居住用入居者斡旋分析② ～自社付件数・不動産業者付件数の状況

自社による斡旋件数



協力不動産業者による斡旋件数

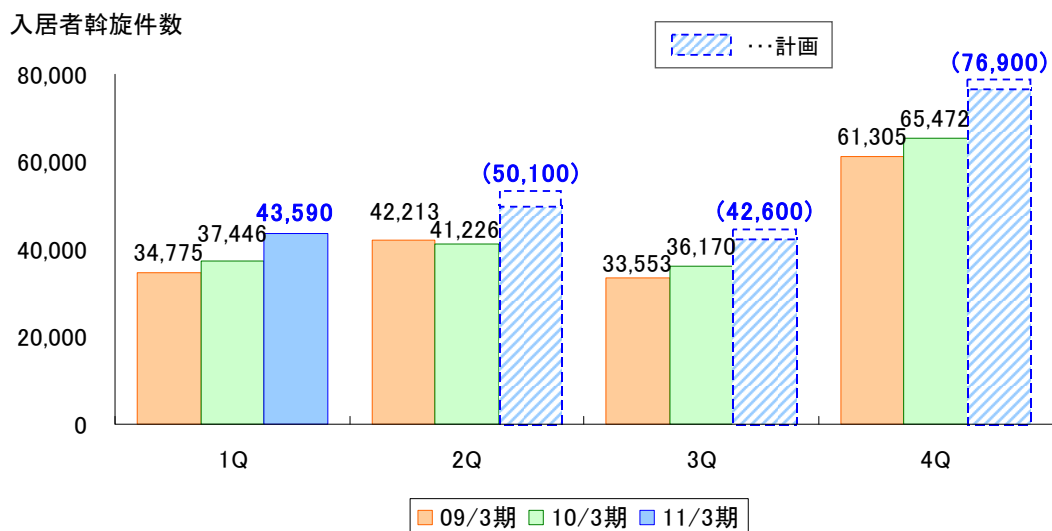


主要指標

入居斡旋計画

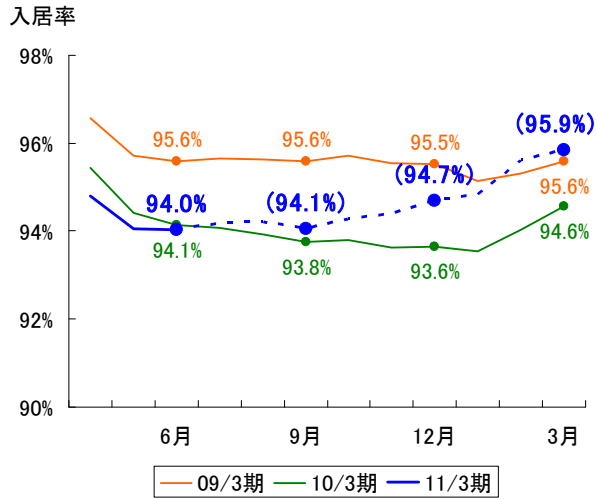
入居斡旋の計画

◇通期入居者斡旋計画 215,000件（前期比119.2%）

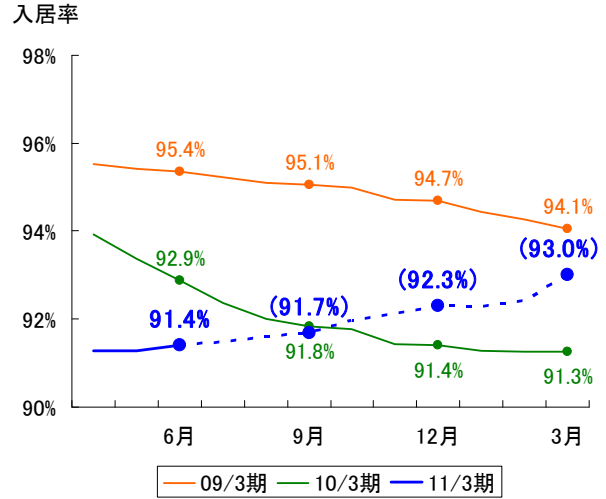


入居率見込み

2011年3月末 居住用入居率
95.9% (前期末比+1.3p)



2011年3月末 事業用入居率
93.0% (前期末比+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)

Ⅲ. トピックス

Topics

トピックス

拡本業

新規事業の状況

ランドセット

売地情報の収集・登録開始

他社物件借上

7月1日より、1棟借上開始

- 26案件の借上承認

野菜工場

シイタケの栽培・販売事業を開始

- 2010年7月 大東ファーム（株）設立
- 茨城県笠間市にて事業開始・試験栽培中

IV. 資料集

Appendix

IV-1 単体の損益

(単位：百万円)

	第1四半期	前年同期	前年同期比
売上高	83,428	63,078	+32.3%
建設事業	76,978	53,393	+44.2%
不動産事業等	6,449	9,684	△33.4%
売上総利益	27,111	17,818	+52.2%
建設事業	28,264	16,610	+70.2%
不動産事業等	△1,153	1,208	—
販管費	22,677	21,883	+3.6%
営業利益	4,434	△4,065	—
経常利益	5,630	△2,730	—
当期純利益	3,171	△1,619	—

IV-2 主要子会社の損益①(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	第1四半期	前年同期	前年同期比
売上高	490	5	+9,700.0%	559	579	△3.5%
売上総利益	14	1	+1,300.0%	19	37	△48.6%
販管費	14	89	△84.3%	18	20	△10.0%
営業利益	0	△88	—	0	16	—
経常利益	6	△86	—	0	14	—
当期純利益	6	△86	—	△2	9	—

IV-3 主要子会社の損益②(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		
	第1四半期	前年同期	前年同期比	第1四半期	前年同期	前年同期比
売上高	126,675	114,692	+10.4%	1,731	1,704	+1.6%
売上総利益	6,128	4,718	+29.9%	1,731	1,704	+1.6%
販管費	2,379	2,427	△2.0%	1,726	1,712	+0.8%
営業利益	3,748	2,291	+63.6%	4	△7	—
経常利益	3,873	2,338	+65.7%	7	△7	—
当期純利益	2,283	1,412	+61.7%	△16	△12	—

IV-4 不動産事業 売上構成

(単位：百万円)

	08/6		09/6		10/6		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前年同期比
仲介	2,513	(2.2%)	2,591	(2.2%)	2,667	(2.0%)	+3.0%
管理サービス	109	(0.1%)	101	(0.1%)	97	(0.1%)	△3.9%
サブリース※1	5,919	(5.2%)	4,309	(3.6%)	2,974	(2.2%)	△31.0%
一括借上※2	102,981	(90.5%)	110,485	(92.5%)	118,417	(88.9%)	+7.2%
賃貸事業※3	1,642	(1.5%)	1,692	(1.4%)	1,480	(1.1%)	△12.6%
その他	589	(0.5%)	306	(0.2%)	451	(0.3%)	+47.2%
営繕工事※4	—		—		7,192	(5.4%)	—
合計	113,755		119,487		133,283		+11.5%

※1 大東建託によるサブリース契約(1994年～2000年受注分)

※2 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

※3 主に品川イーストワンタワー

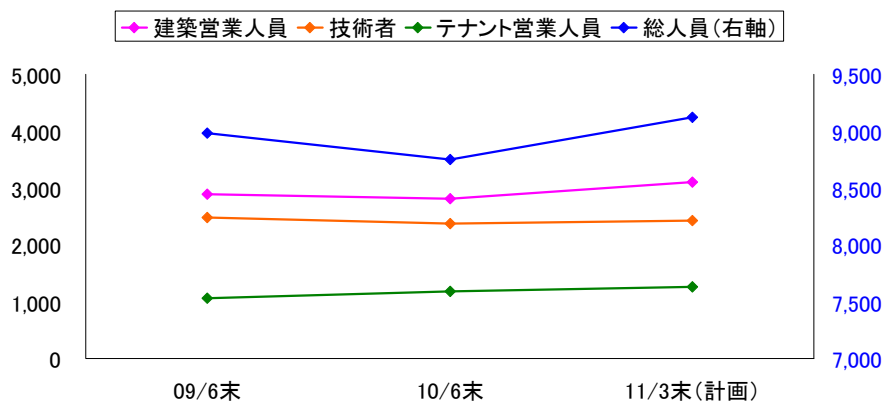
※4 大東建物管理による営繕工事(2009年度までは完成工事高に計上)

IV-5 主要子会社の損益③(その他事業)

(単位：百万円)

	その他事業								
	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	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比
売上高	1,500	1,281	+17.1%	3,412	2,696	+26.6%	457	426	+7.3%
売上総利益	279	165	+69.1	775	565	+37.2%	181	176	+2.8%
販管費	269	296	△9.1%	572	530	+7.9%	156	160	△2.5%
営業利益	10	△130	—	203	35	+480.0%	24	15	+60.0%
経常利益	△16	△6	—	202	33	+512.1%	318	△371	—
当期純利益	△20	1,789	—	218	30	+626.7%	318	△371	—

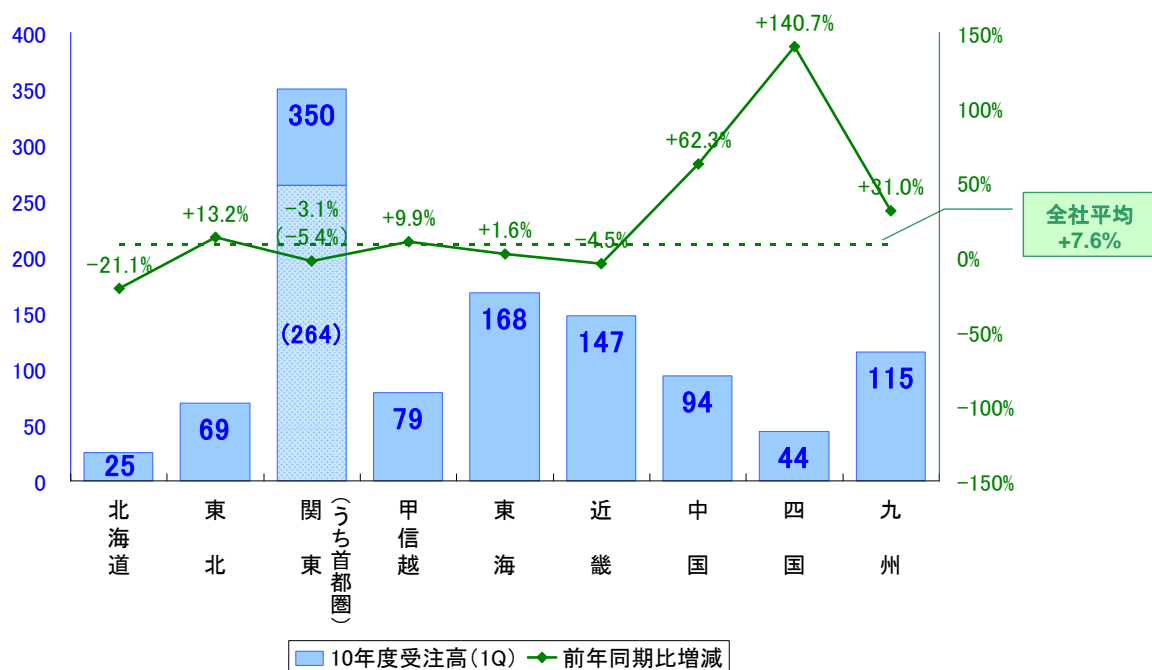
IV-6 職種別社員数の推移(単体)



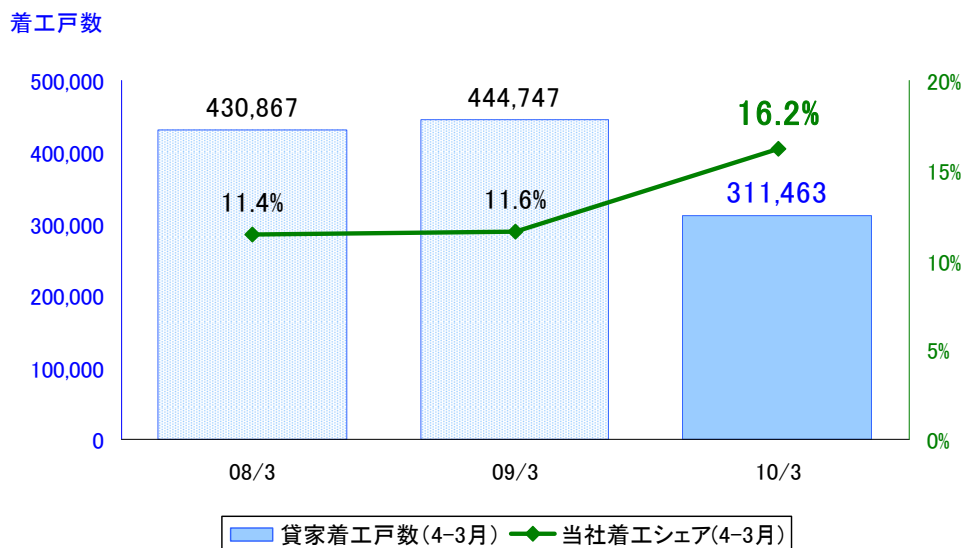
	09/6末	10/6末	(増減)	11/3末計画
総人員	8,985	8,751	△234	9,120
建築営業人員	2,890	2,809	△81	3,100
技術者	2,481	2,379	△102	2,432
テナント営業人員	1,061	1,175	+114	1,260

IV-7 地域別の受注高

受注高(億円)

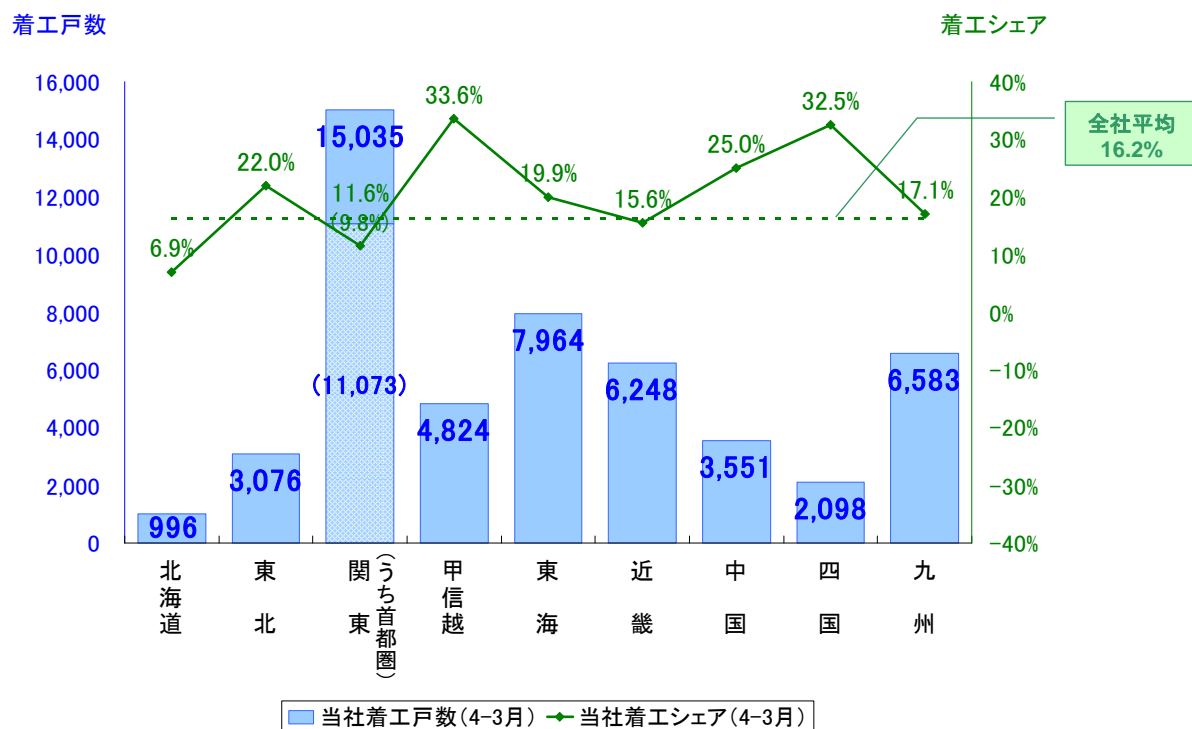


IV-8 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移① 2009年度(4-3月)

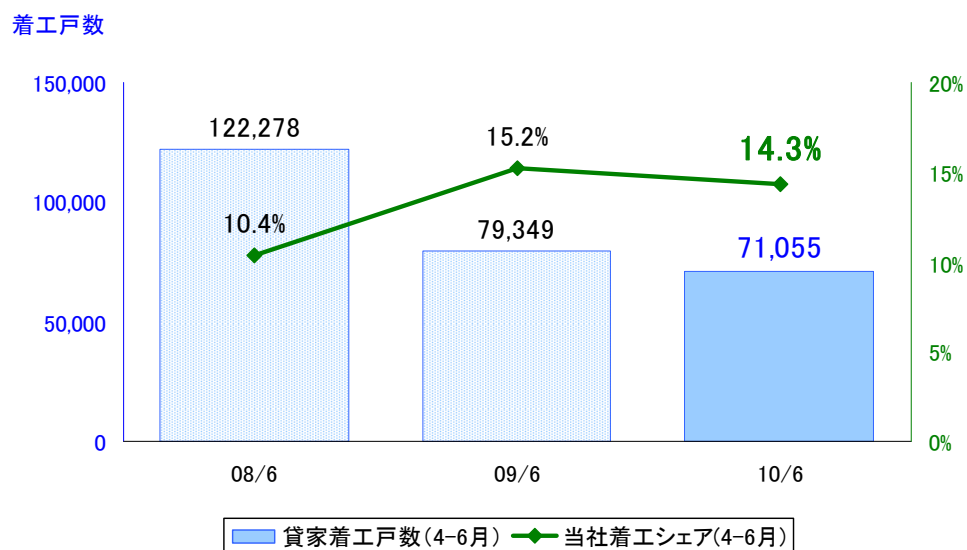


(国土交通省：住宅着工統計)

IV-9 地域別の当社着工戸数と着工シェア① 2009年度(4-3月)

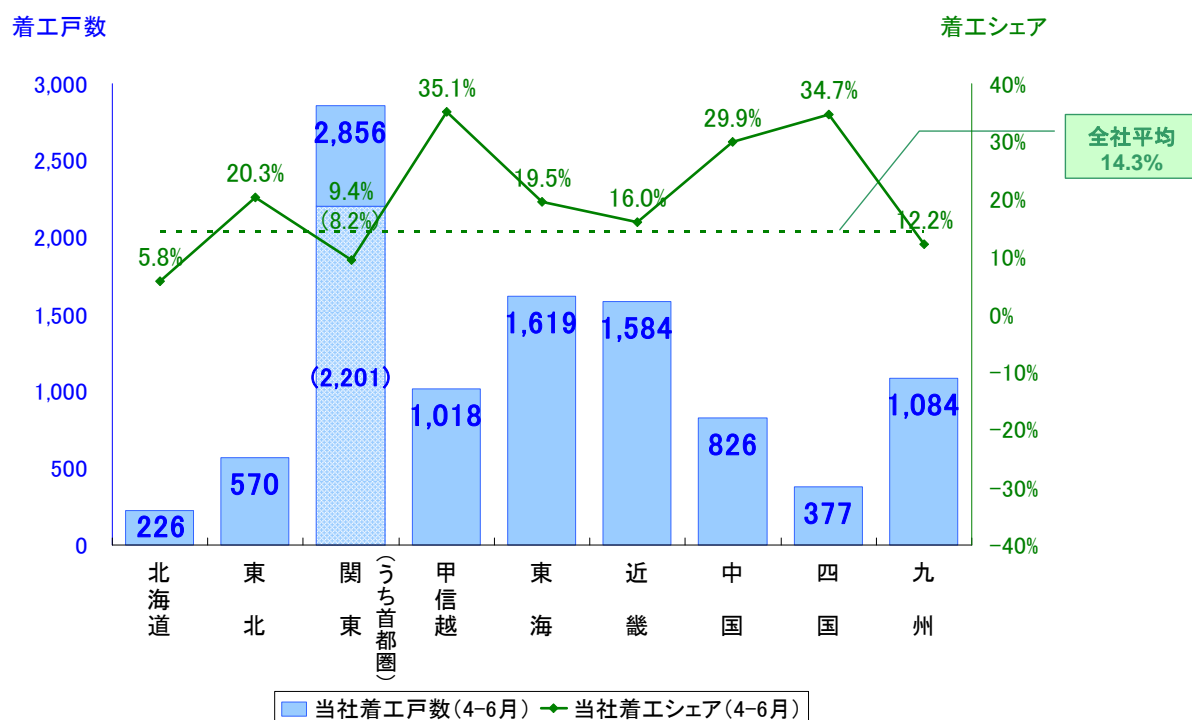


IV-10 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移② 2010年度(4-6月)

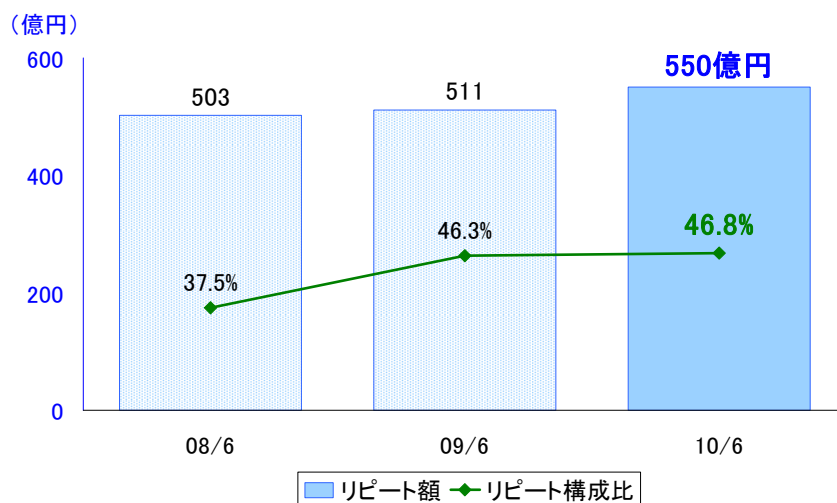


(国土交通省：住宅着工統計)

IV-11 地域別の当社着工戸数と着工シェア② 2010年度(4-6月)



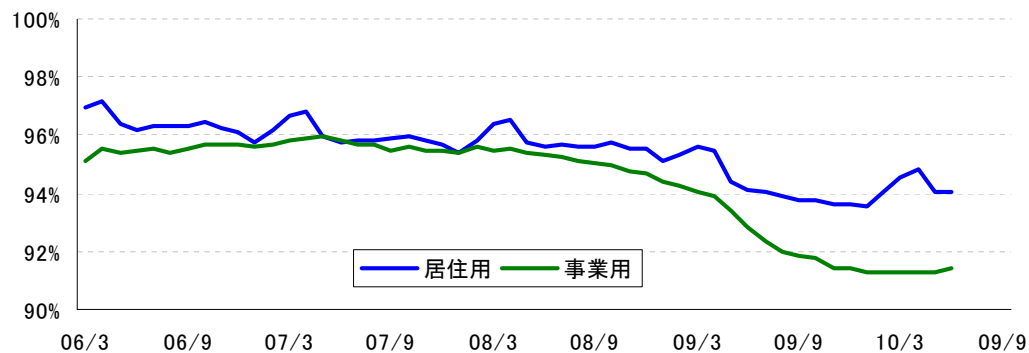
IV-12 リピート受注の推移



※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

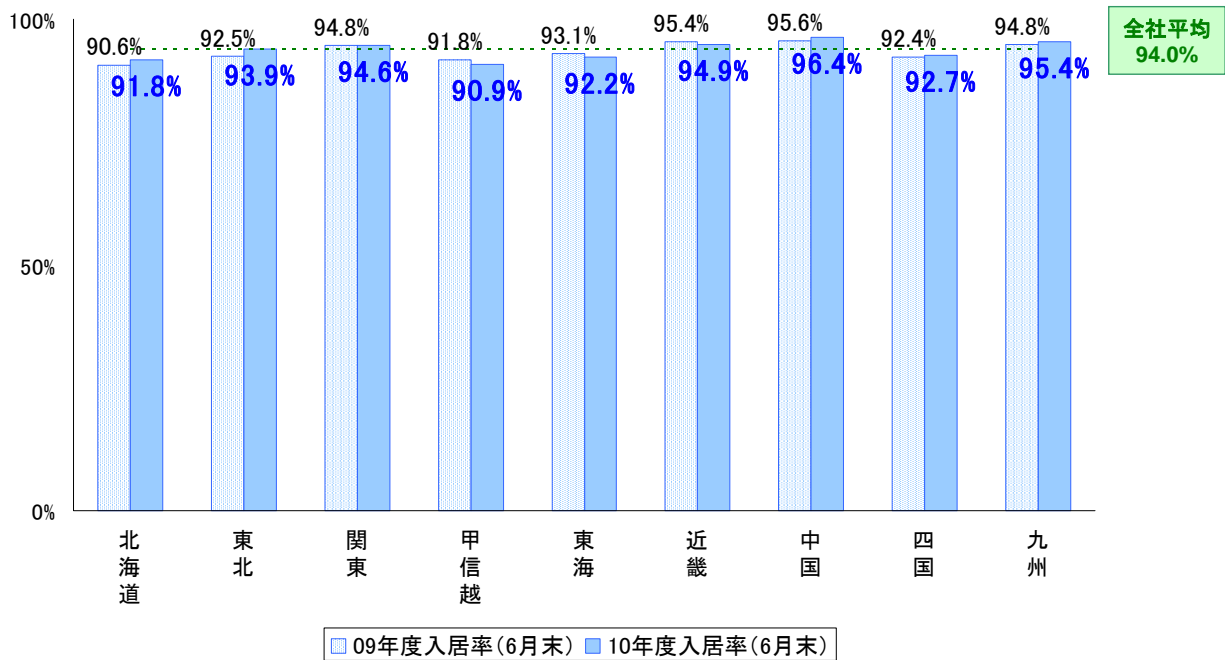
IV-13 入居率(家賃ベース)の推移

家賃ベース入居率

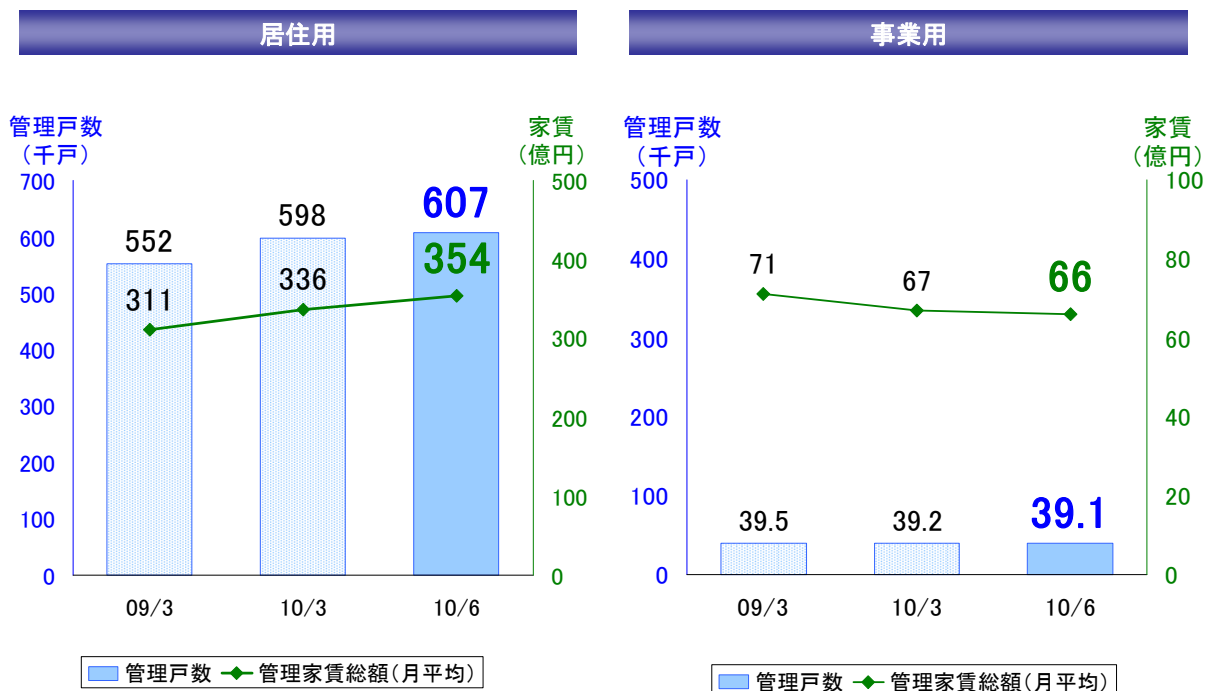


家賃ベース入居率	06/6	07/6	08/6	09/6	10/6	前年同月比
居住用(%)	96.2%	95.8%	95.6%	94.1%	94.0%	△0.1p
事業用(%)	95.5%	95.8%	95.4%	92.9%	91.4%	△1.5p

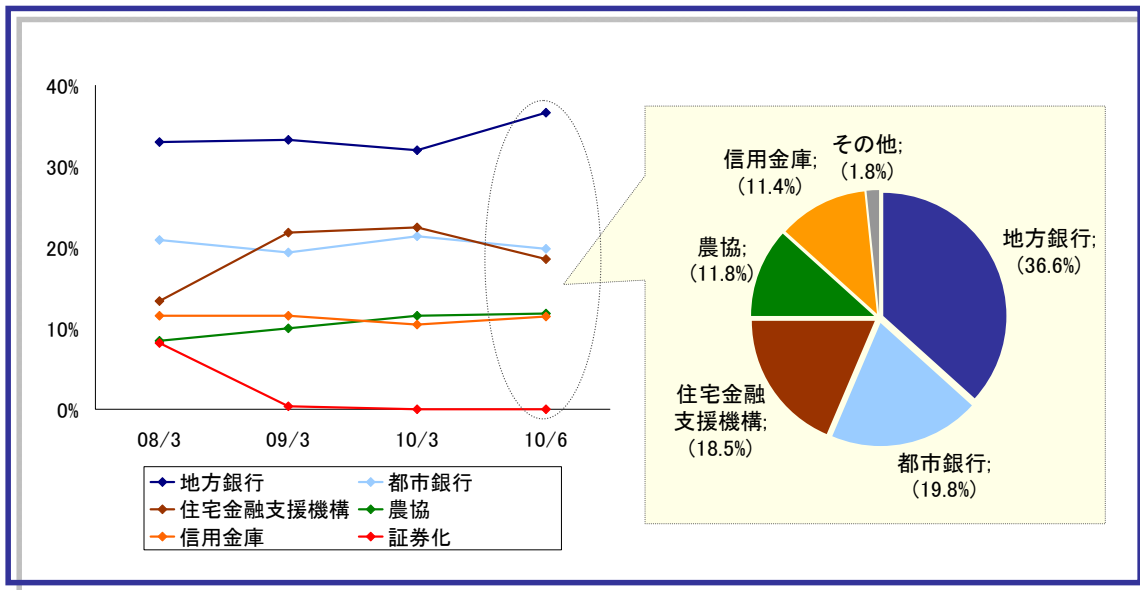
IV-14 地域別の家賃ベース入居率(居住用)



IV-15 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（着エベース）



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。