

決算説明会

—平成22年3月期 第2四半期累計期間—

2Q Financial Highlights, Year ending March, 2010

目次

I. 当第2四半期累計期間の実績	3
II. 通期の損益見通し	13
III. 受注の状況と下期課題	17
IV. 入居率の状況と改善のための強化策	25
V. 資料集	33

I. 当第2四半期累計期間の実績

2Q Financial Results

損益

連結PL

損益の状況

期初に発表した計画値を上回り、増収増益を達成しました



損益

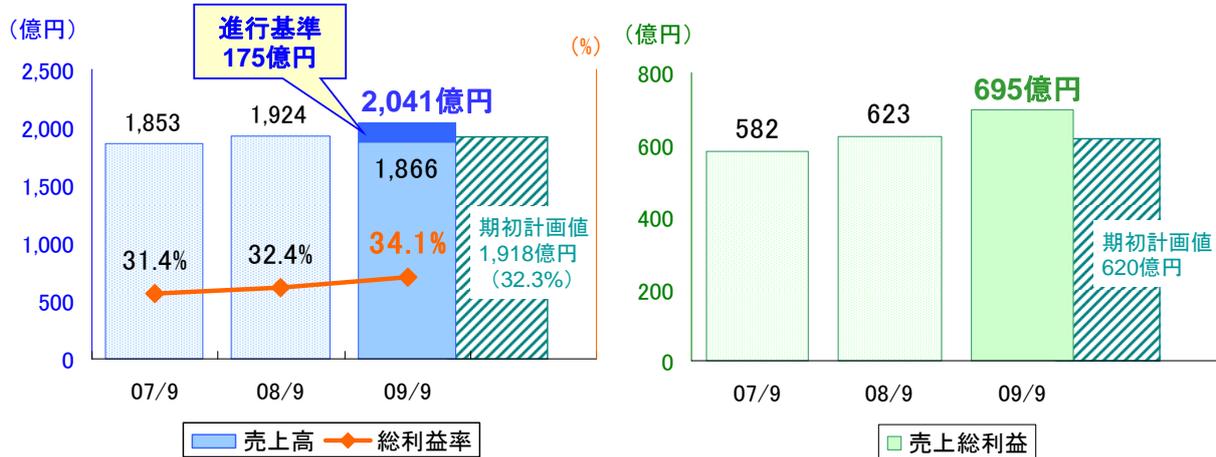
建設セグメント

セグメント別損益(建設事業)

(単位：億円)

	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
完成工事高	1,924	2,041	(+6.1%)
売上総利益	623	695	(+11.5%)
総利益率	32.4%	34.1%	[+1.7p]

[] : 前年同期との差



損益

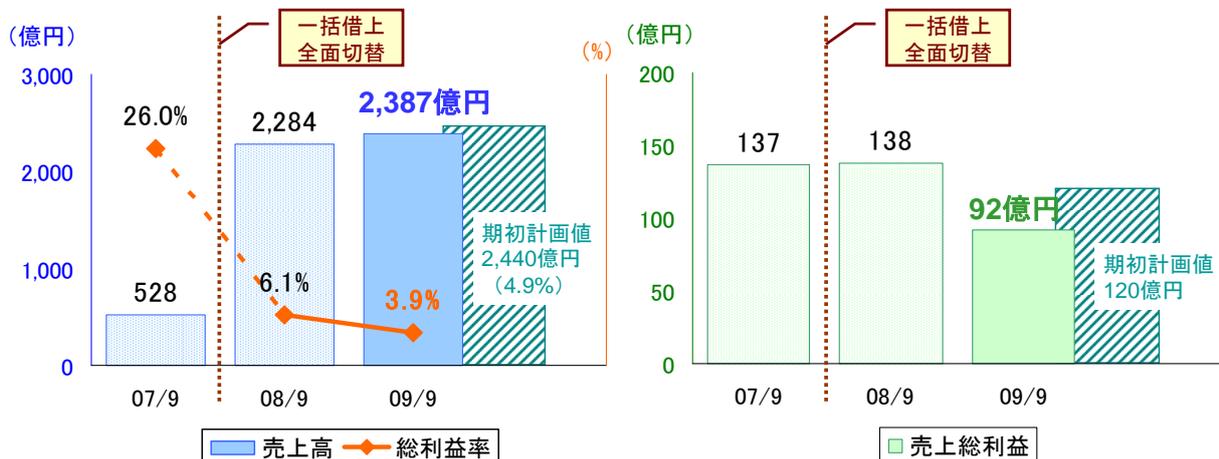
不動産セグメント

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	2,284	2,387	(+4.5%)
売上総利益	138	92	(△33.0%)
総利益率	6.1%	3.9%	[△2.2p]

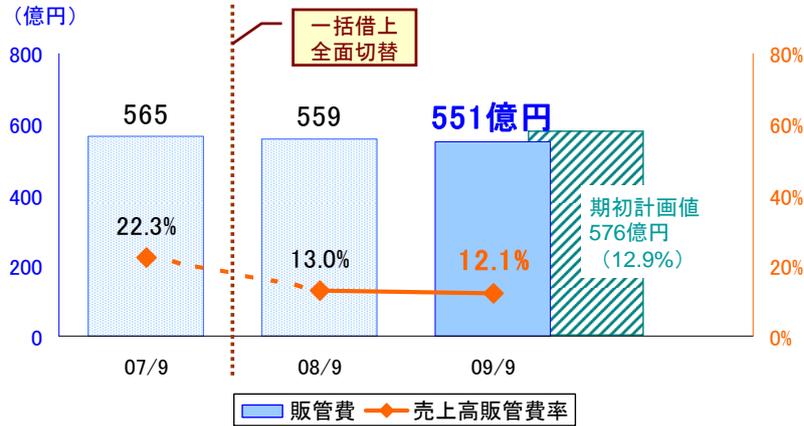
[] : 前年同期との差



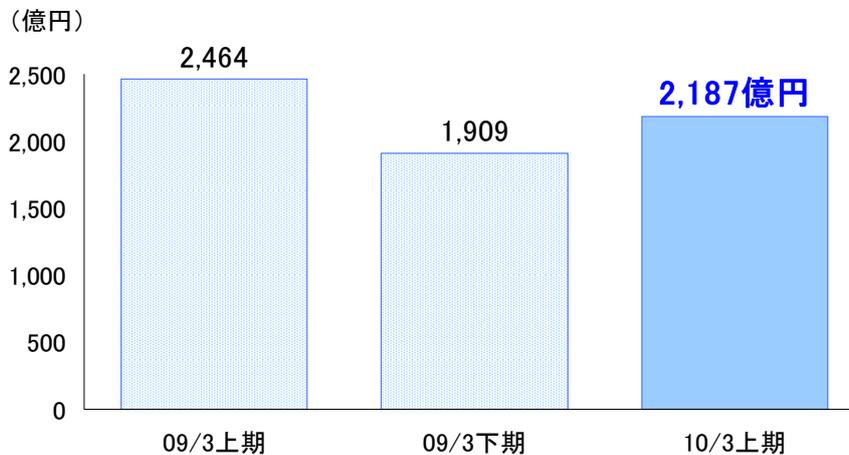
(単位：億円)

	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
販管費	559	551	(△1.5%)
売上高販管费率	13.0%	12.1%	[△0.9p]

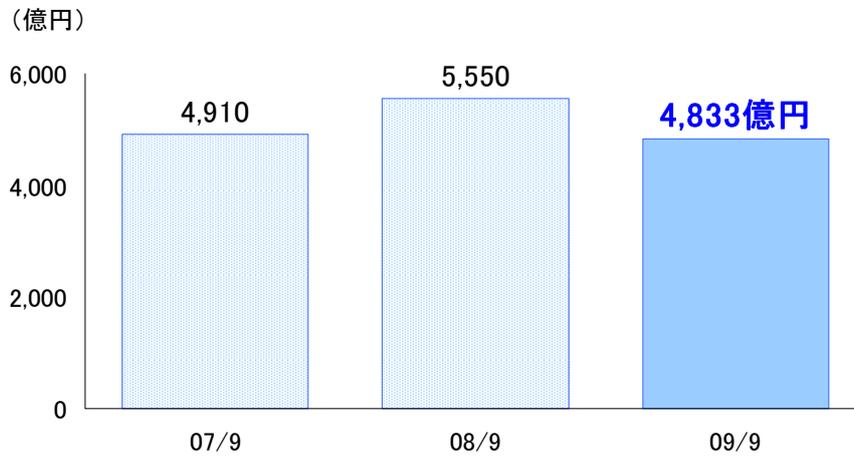
[] : 前年同期との差



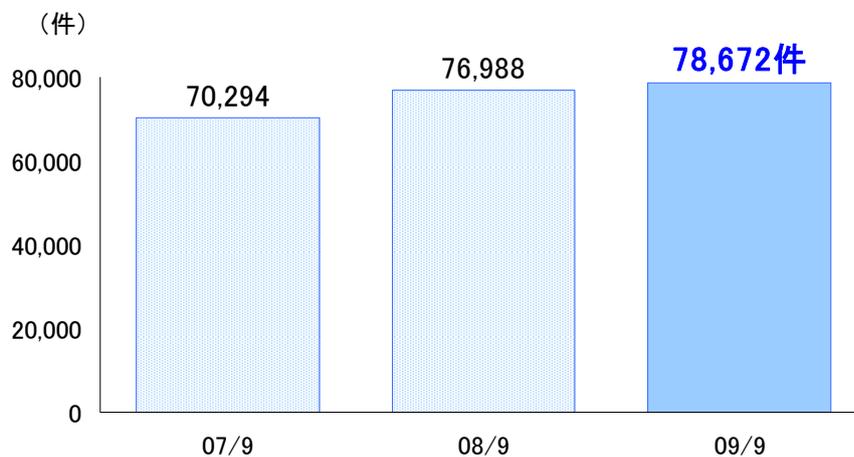
◇受注高 **2,187億円** (前年同期比△11.2%)
(前年下期比+14.5%)



◇受注工事残高 4,833億円(前年同期比△12.9%)

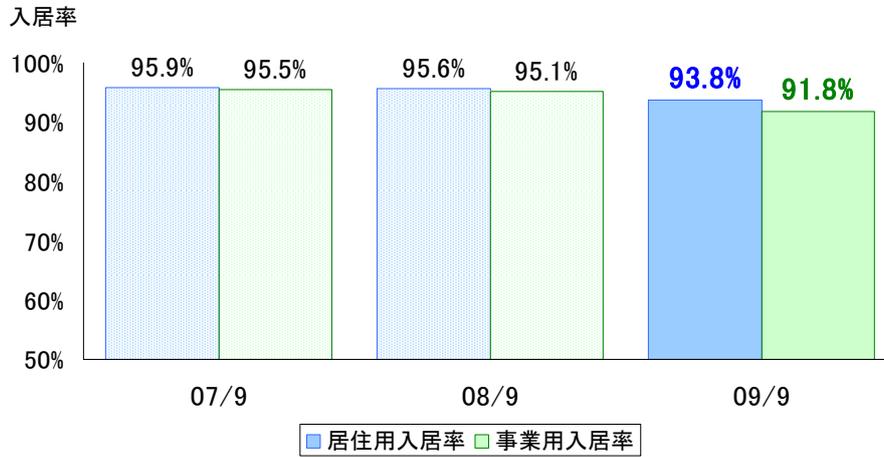


◇入居者斡旋件数 78,672件(前年同期比+2.2%)



◇9月末居住用入居率 **93.8%**(対前年同月△1.8p)

◇9月末事業用入居率 **91.8%**(対前年同月△3.3p)



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)

Ⅱ. 通期の損益見通し

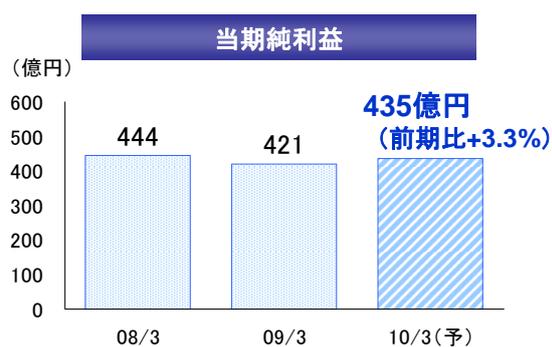
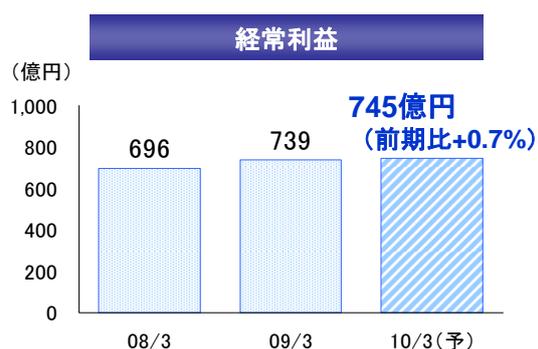
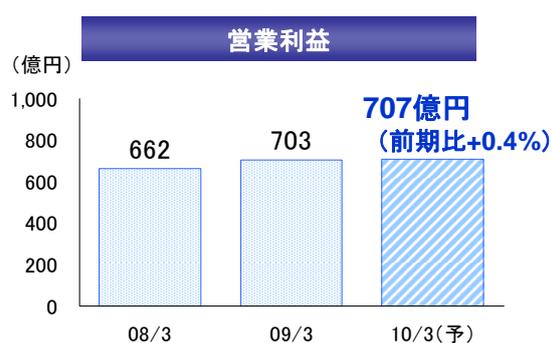
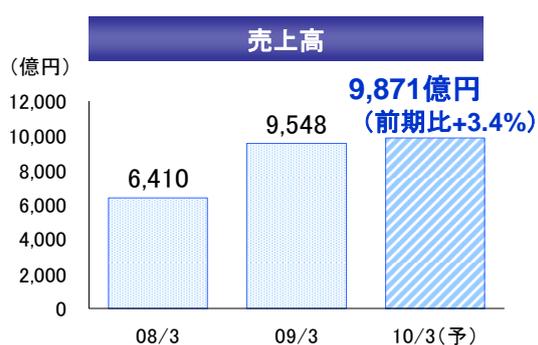
Financial forecasts

通期見通し

連結PL

損益見通し①

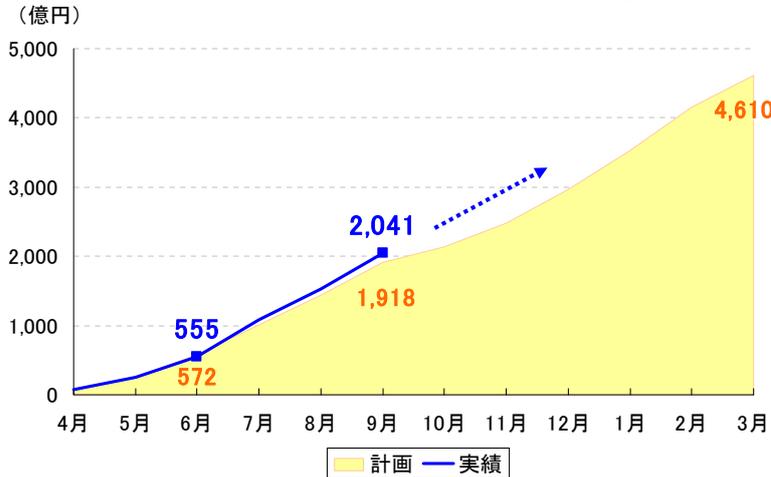
期初公表値に変更ありません



◇計画 完成工事高4,610億円以上確保の見通し

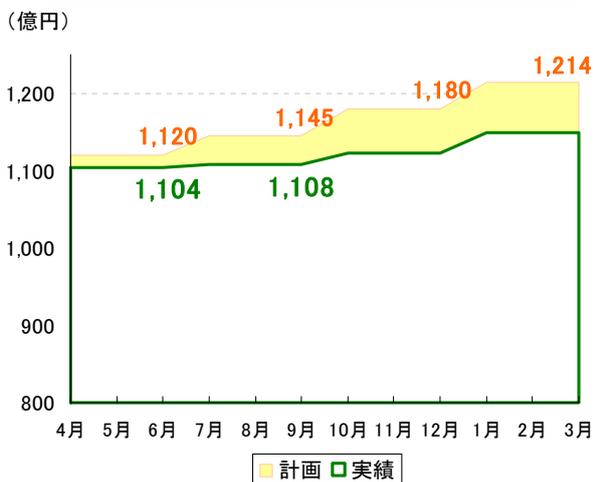
◇計画 完成工事総利益率33.4%を上回る見通し

完成工事高推移 (累計)

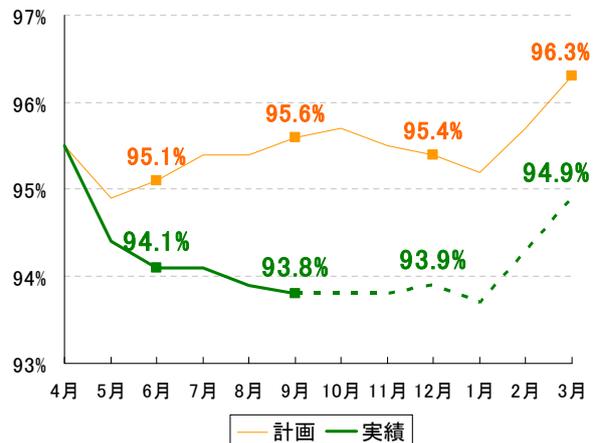


◇一括借上事業の収支悪化

一括借上事業売上高推移 (四半期単位)



居住用入居率推移

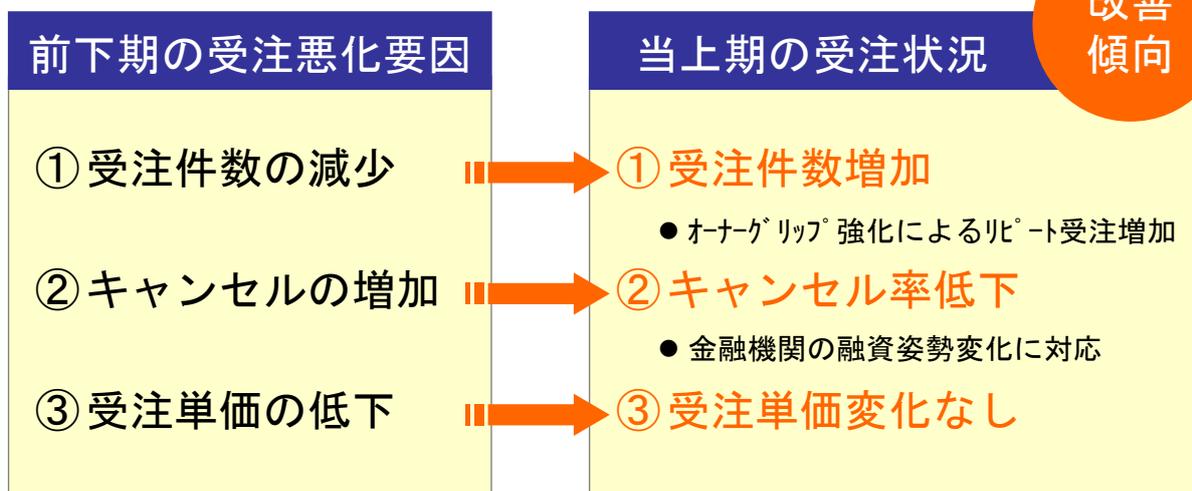


Ⅲ. 受注の状況と下期課題

Orders received and problems for 2nd half

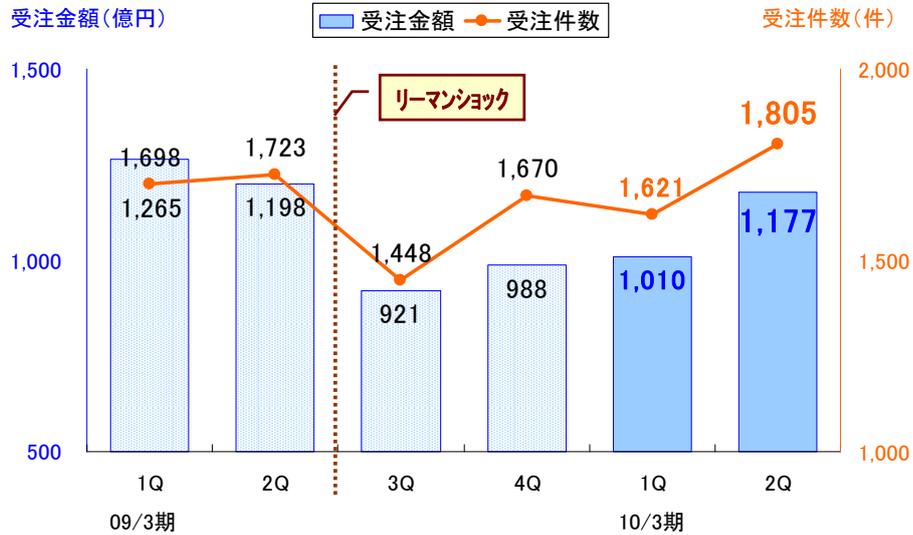


受注状況



受注
要因分析

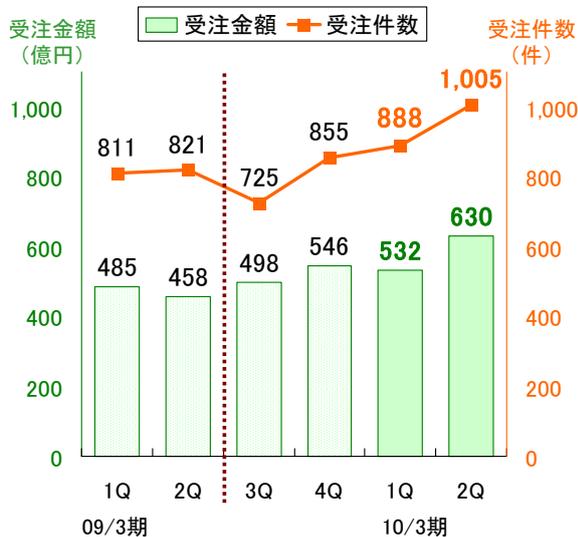
要因分析① 受注件数と受注金額の推移



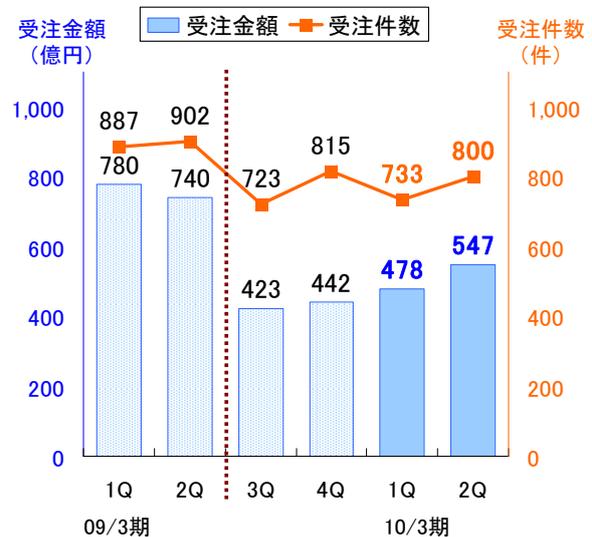
受注
要因分析

要因分析② 受注ルート

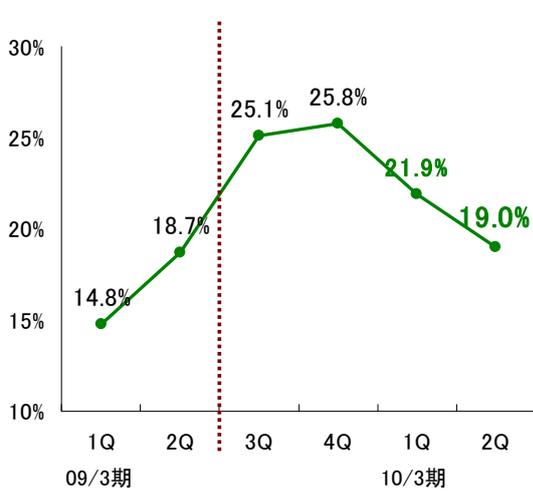
リピート・紹介受注件数と金額



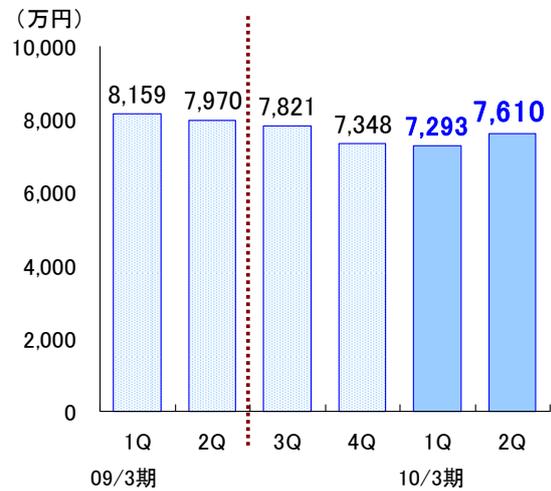
新規顧客受注件数と金額



キャンセル率

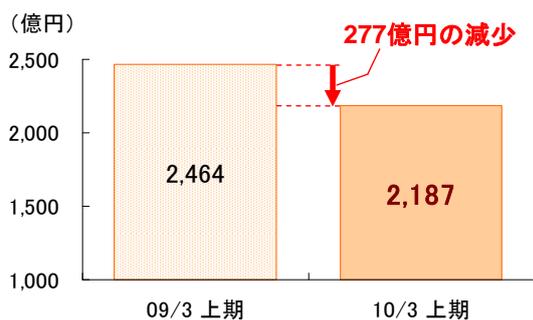


受注単価



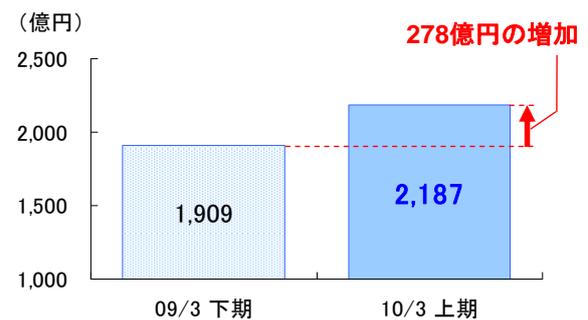
2009年3月期上期との比較

277億円の減少	
① 件数による影響 (3,421件 → 3,426件)	+ 4億円
② キャンセルによる影響 (16.8% → 20.4%)	△65億円
③ 単価による影響 (8,064万円/件 → 7,460万円/件)	△216億円



2009年3月期下期との比較

278億円の増加	
① 件数による影響 (3,118件 → 3,426件)	+ 221億円
② キャンセルによる影響 (25.4% → 20.4%)	+ 89億円
③ 単価による影響 (7,568万円/件 → 7,460万円/件)	△32億円



◇レポート・紹介の継続傾注

更に!

1. オーナー会活動

2. 顧問様による営業支援

◇新規顧客開拓

※9月末:2,882名<218名増員>

1. 営業人員を再度増強トレンドへ ⇒ 3月末:3,100名※

2. 提案営業の強化 <相続・承継+アセット提案の強化>

3. 営業管理の徹底 <見込みづくりから見込み育成>

◇金融機関グリップ強化

1. 新規金融機関の開拓

2. アパートローン勉強会実施による相互理解促進

3. 当社物件案内など、当社事業の理解促進

IV. 入居率の状況と改善のための強化策

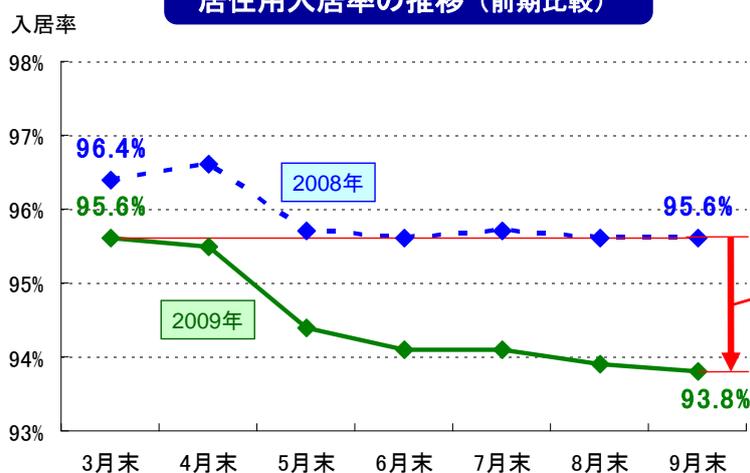
Occupancy rate and its remedies

入居率

入居率の推移

居住用入居率の推移

居住用入居率の推移（前期比較）



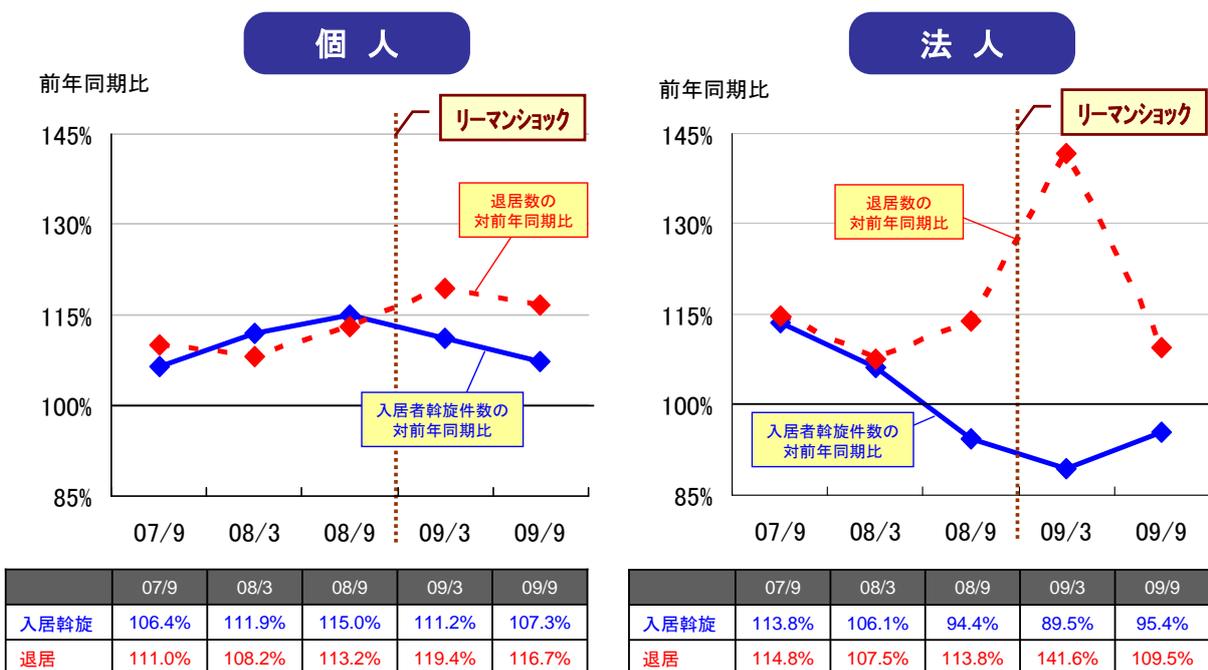
09年3月末と比較
△1.8pの低下
↓
空室数10,400戸増加に相当
(=管理戸数 568,000戸※ x △1.8p)

※一括借上していない管理物件を除く

	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	9月末
2008年	96.4%	96.6%	95.7%	95.6%	95.7%	95.6%	95.6%
2009年	95.6%	95.5%	94.4%	94.1%	94.1%	93.9%	93.8%

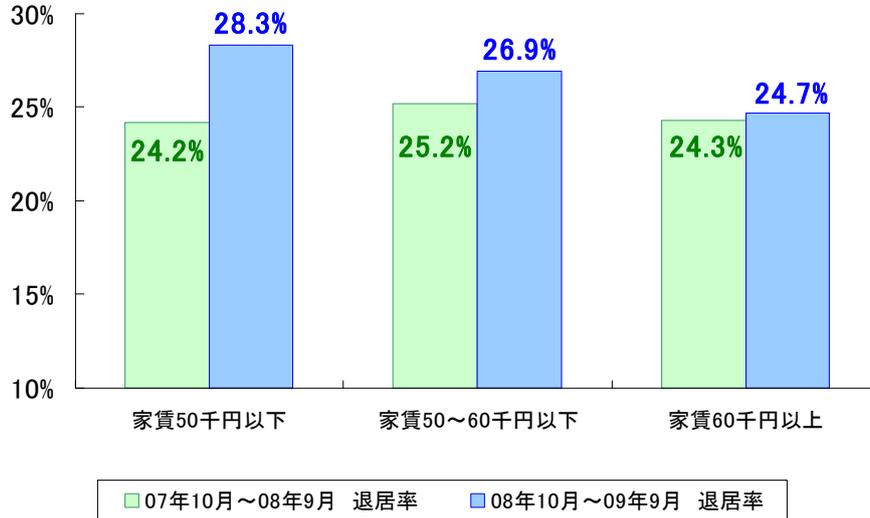
空室数増加の要因

- ① 社会環境激変による一時的な退居の増加
- ② 入居者斡旋件数の伸び悩み



家賃帯別の退居率※

(※=退居数/管理戸数)



◇反響受付件数増加率の低下

◇協力不動産会社による斡旋件数の減少

反響受付件数



協力不動産会社斡旋件数



◇個人契約数増加策

1. 営業人員増強 1,200名へ

4. 各種反響媒体への追加予算

2. サテライト(仲介専門)20店舗新設

5. コールセンター24時間反響受付

3. 家賃期間割引サービス

◇不動産会社と更なるグリップ強化

1. 上乘せ広告料等、インセンティブ増加

2. 「不動産業者大会」を開催

V. 資料集

Appendix

V-1 単体の損益

(単位：百万円)

	第2四半期	前年同期	前年同期比
売上高	219,258	214,547	+2.2%
建設事業	199,575	192,432	+3.7%
不動産事業等	19,682	22,115	△11.0%
売上総利益	71,897	64,399	+11.6%
建設事業	68,756	61,637	+11.6%
不動産事業等	3,140	2,761	+13.7%
販管費	46,015	47,286	△2.7%
営業利益	25,882	17,113	+51.2%
経常利益	28,483	17,064	+66.9%
当期純利益	16,848	9,997	+68.5%

V-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2四半期	前年同期	前年同期比	第2四半期	前年同期	前年同期比
売上高	6	2,156	△99.7%	1,535	1,452	+5.7%
売上総利益	2	△37	—	87	81	+7.4%
販管費	157	35	+348.6%	41	40	+2.5%
営業利益	△154	△73	—	45	40	+12.5%
経常利益	△149	△69	—	44	41	+7.3%
当期純利益	△150	△41	—	26	25	+4.0%

V-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2四半期	前年同期	前年同期比	第2四半期	前年同期	前年同期比
売上高	232,411	212,040	+9.6%	3,399	3,134	+8.5%
売上総利益	6,559	10,459	△37.3%	3,399	3,134	+8.5%
販管費	5,014	4,296	+16.7%	3,367	3,298	+2.1%
営業利益	1,545	6,162	△74.9%	32	△163	—
経常利益	1,722	6,515	△73.6%	32	△162	—
当期純利益	987	3,848	△74.4%	1	△109	—

V-4 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2 四半期	前年 同期	前年 同期比	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比
売上高	2,674	2,149	+24.4%	6,685	6,255	+6.9%	893	1,300	△31.3%
売上総利益	432	△84	—	1,218	726	+67.8%	364	544	△33.1%
販管費	519	571	△9.1%	1,101	949	+16.0%	366	461	△20.5%
営業利益	△86	△656	—	117	△223	—	△2	83	—
経常利益	13	△588	—	119	△162	—	△167	149	—
当期純利益	1,806	△582	—	115	△167	—	△167	146	—

V-5 不動産事業 売上構成

(単位：百万円)

	07/9		08/9		09/9		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前年同期比
仲介	5,077	(9.6%)	5,139	(2.2%)	5,295	(2.2%)	+3.0%
管理サービス	17,132	(32.4%)	224	(0.1%)	236	(0.1%)	+5.4%
サブリース※1	14,612	(27.6%)	11,450	(5.0%)	8,353	(3.5%)	△27.0%
一括借上※2	11,031	(20.9%)	207,598	(90.9%)	221,237	(92.7%)	+6.6%
賃貸事業※3	4,683	(8.9%)	3,383	(1.5%)	3,348	(1.4%)	△1.0%
その他	338	(0.6%)	702	(0.3%)	297	(0.1%)	△57.7%
合計	52,876		228,498		238,769		+4.5%

※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 07/9:主に品川イーストワンタワー及び上海ガーデンプラザ

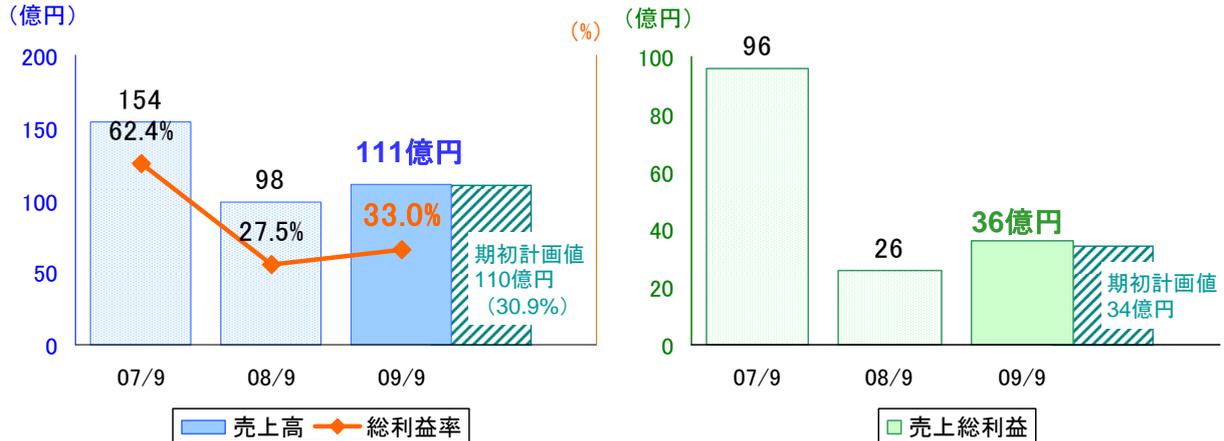
08/9,09/9:主に品川イーストワンタワー

V-6 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	98	111	(+13.6%)
売上総利益	26	36	(+36.2%)
総利益率	27.5%	33.0%	[+5.5p]

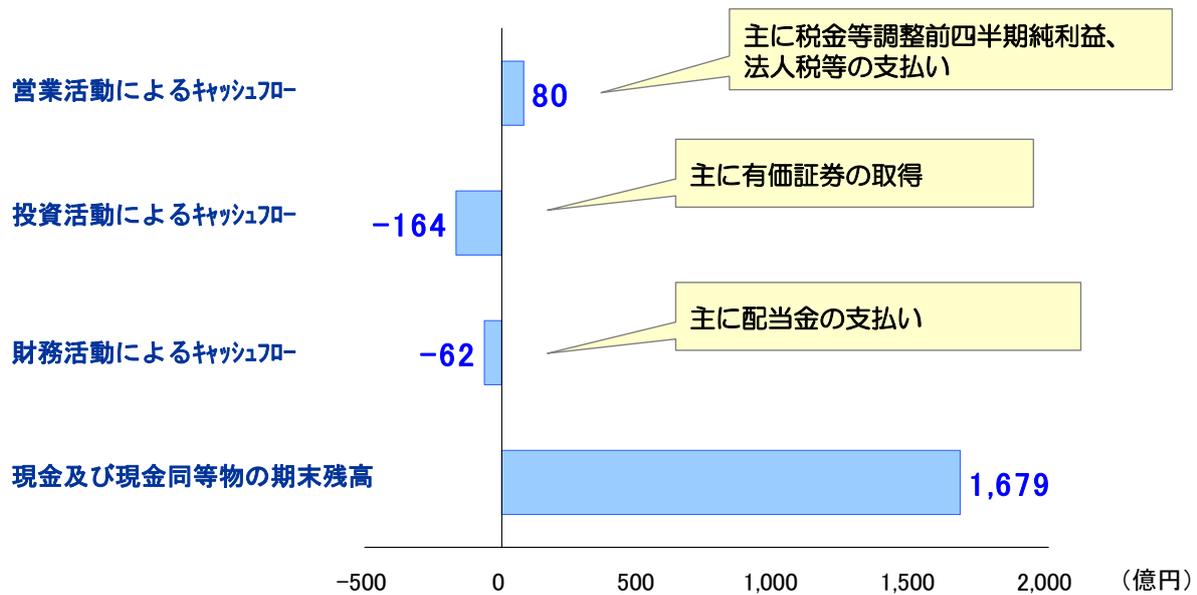
[]：前年同期との差



V-7 財務状況

第2四半期末				前期末			
				(単位：億円)			
流動資産	3,700 (△135)	流動負債	1,520 (△264)	流動資産	3,835	流動負債	1,784
		固定負債	699 (+42)			固定負債	656
		負債合計	2,219 (△222)			負債合計	2,441
固定資産	1,616 (+47)	純資産	3,097 (+134)	固定資産	1,568	純資産	2,963
資産合計	5,316 (△88)	負債純資産 合計	5,316	資産合計	5,404	負債純資産 合計	5,404
1株当たり純資産	2,607.18円	1株当たり純資産	2,496.99円				
自己資本比率	58.1%	自己資本比率	54.7%				

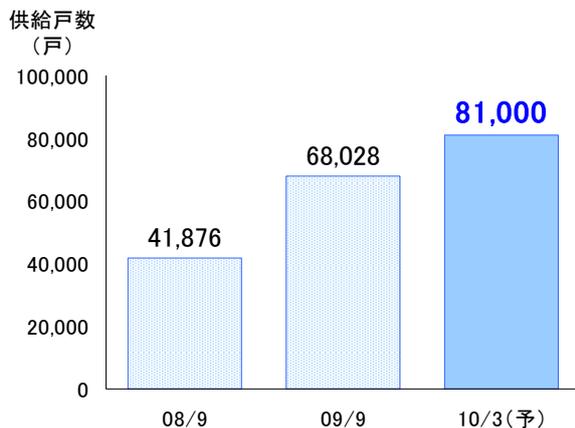
V-8 キャッシュフローの状況



V-9 主要子会社の状況と今期の見通し①(ガスパル)

供給戸数

09年9月末 6.8万戸 → 10年3月末 8.1万戸へ!



今期の損益見通し

(単位: 百万円)

	09/3	10/3 見通し	前期比
売上高	14,233	15,098	+6.1%
営業利益	22	349	+1486.4%
経常利益	84	350	+316.7
当期純利益	1,074	338	△68.5%

施設展開状況

上期：3施設開業 → 現在、全国61施設で稼働中
 下期1施設開業し、全国62施設に！

今期の損益見通し

(単位：百万円)

	09/2	10/2 見通し	前期比
売上高	4,519	5,732	+26.8%
営業利益	△899	△116	—
経常利益	△875	△51	—
当期純利益	△900	1,733	—

稼働率と客室単価

- 平均稼働率 61.8% (前年同期比△9.8p)
(09年1～9月)
 - 客室単価 10.1千円 (前年同期差+1.1千円)
(09年1～9月)
- ※1リンギット=27.5円換算

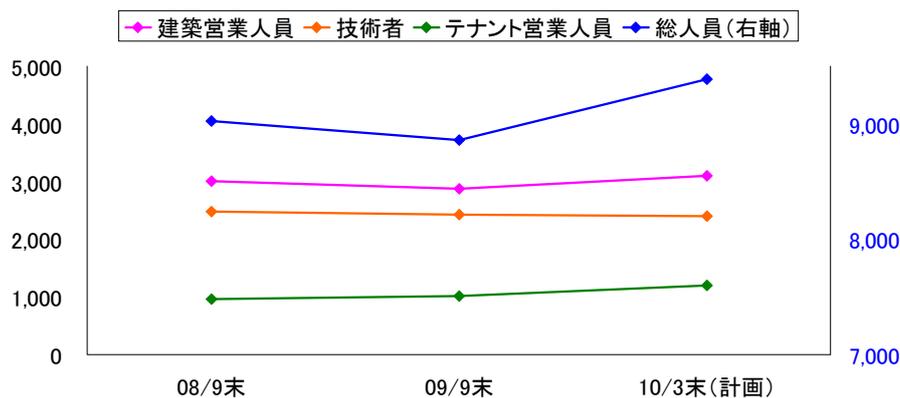


今期の損益見通し

(単位：百万円)

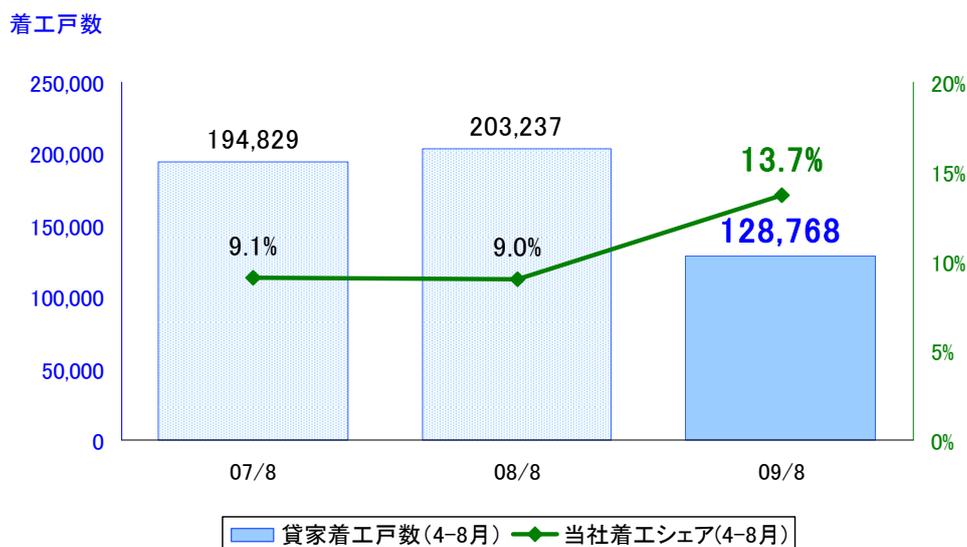
	08/12	09/12 見通し	前期比
売上高	2,356	2,085	△11.5%
営業利益	192	160	△16.7%
経常利益	△252	△276	—
当期純利益	△259	△276	—

V-12 職種別社員数の推移(単体)



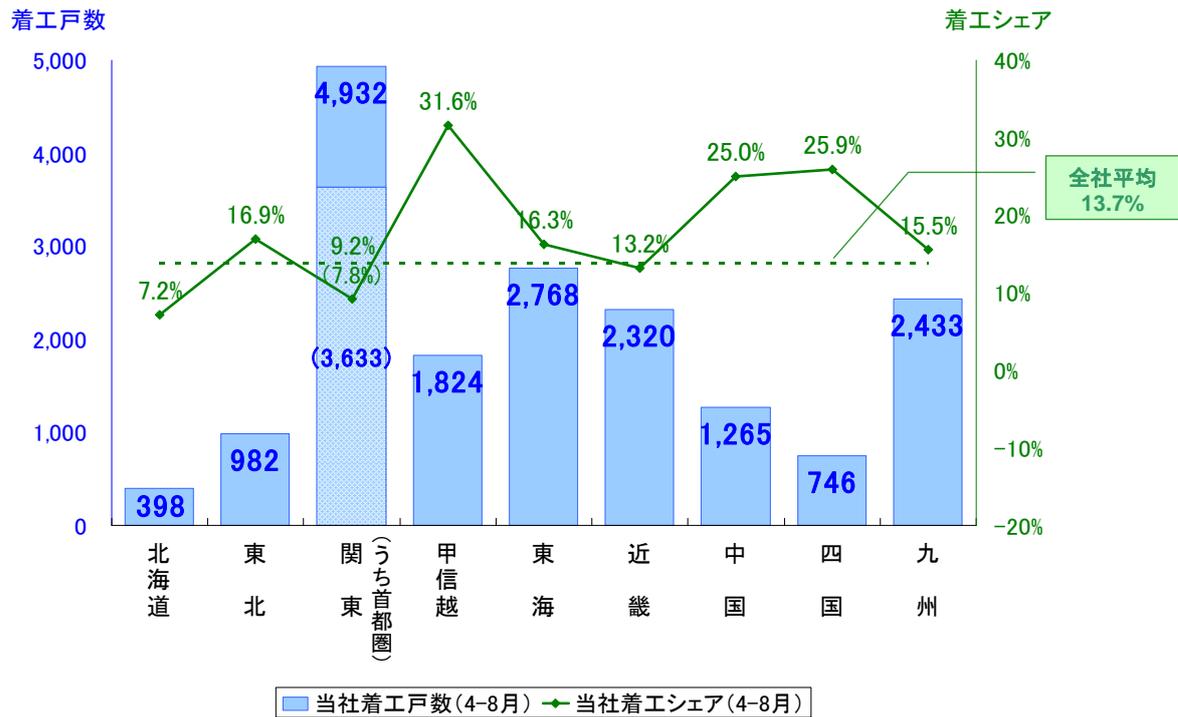
	08/9末	09/9末	(増減)	10/3末計画
総人員	9,022	8,861	(△161)	9,390
建築営業人員	3,013	2,882	(△131)	3,100
技術者	2,482	2,435	(△47)	2,400
テナント営業人員	961	1,011	(+50)	1,200

V-13 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

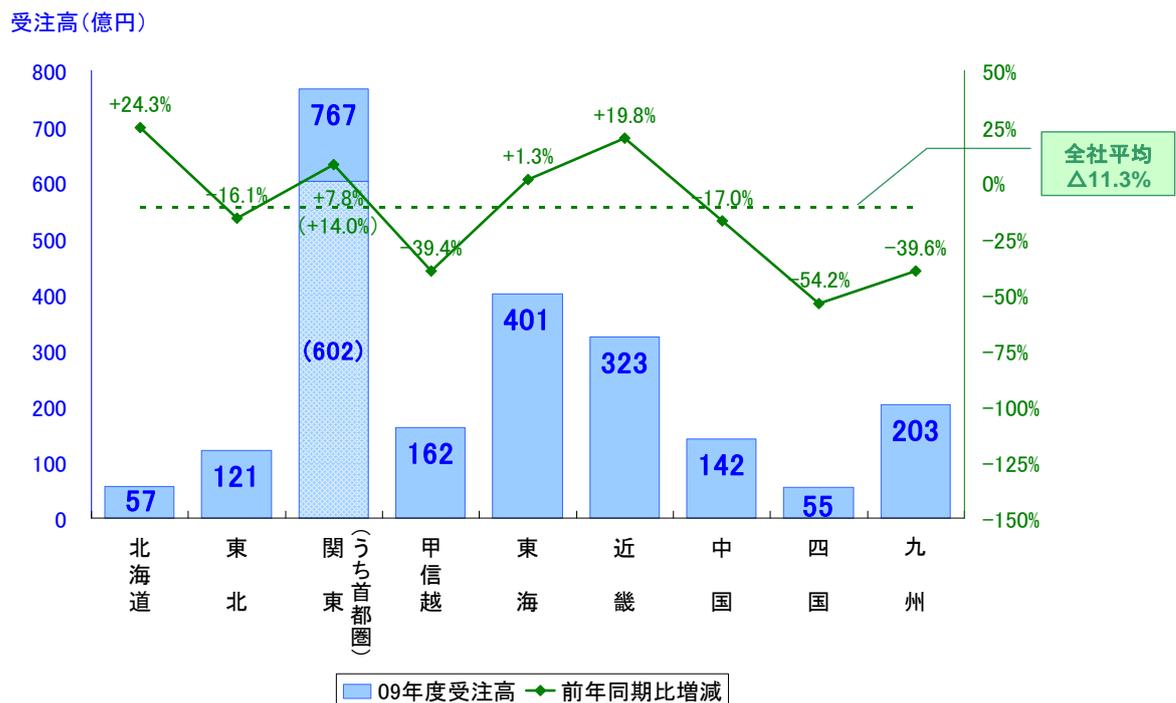


(国土交通省：住宅着工統計)

V-14 地域別の当社着工戸数と着工シェア

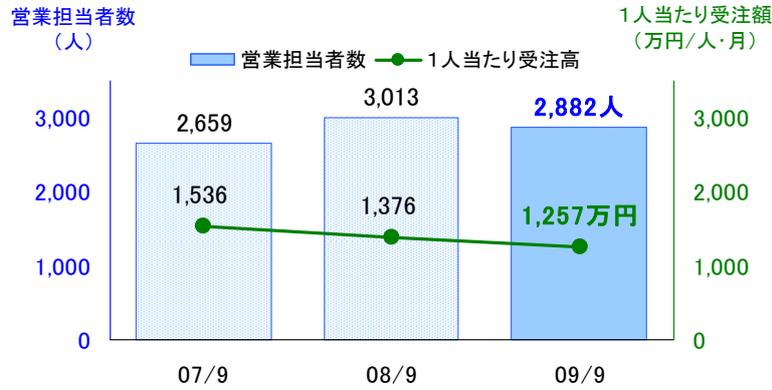


V-15 地域別の受注高



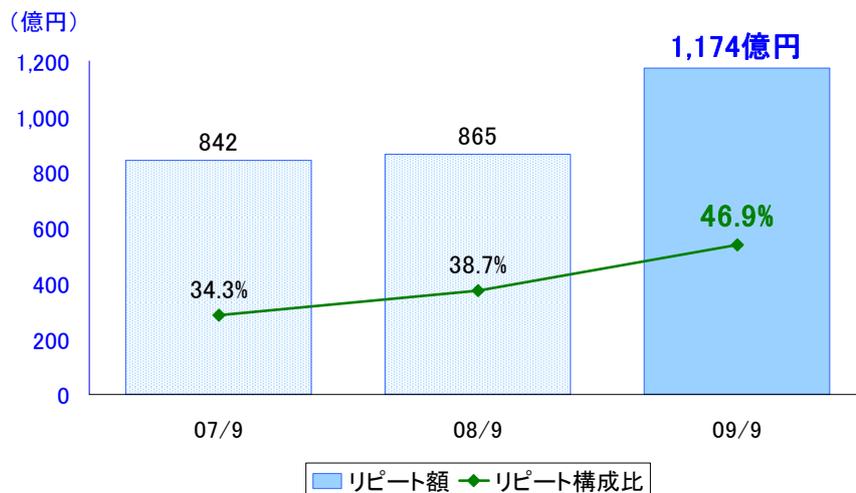
◇建築営業人員 2,882人 (前年同期比 △131人)

◇1人あたり受注高 1,257万円/人・月(前年同期比 △119万円)



	07/9	08/9	09/9
営業課長	491	495	470
営業担当者	2,659	3,013	2,882
合計	3,150	3,508	3,352

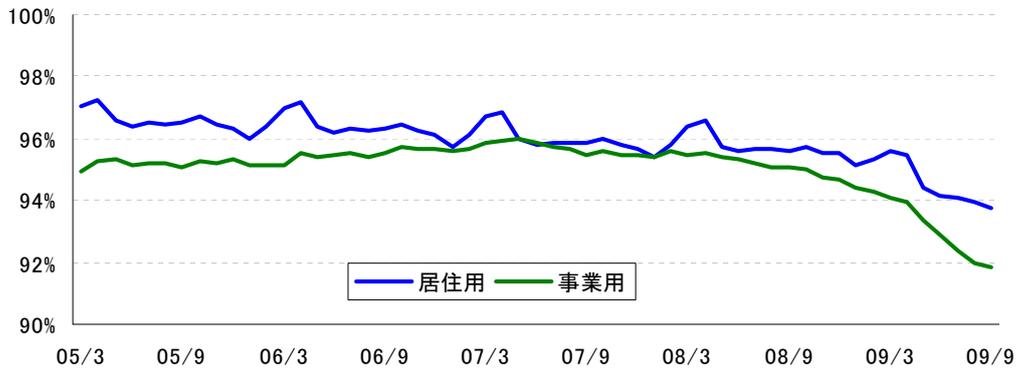
V-17 リポート受注の推移



※レポート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

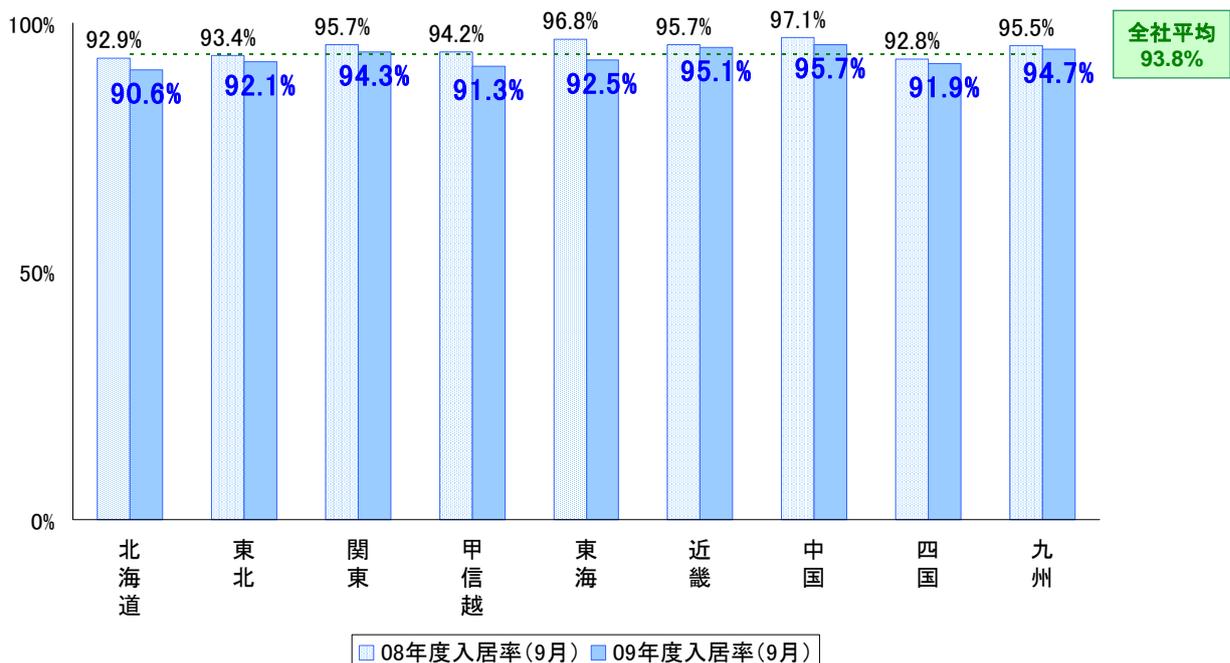
V-18 入居率(家賃ベース)の推移

家賃ベース入居率

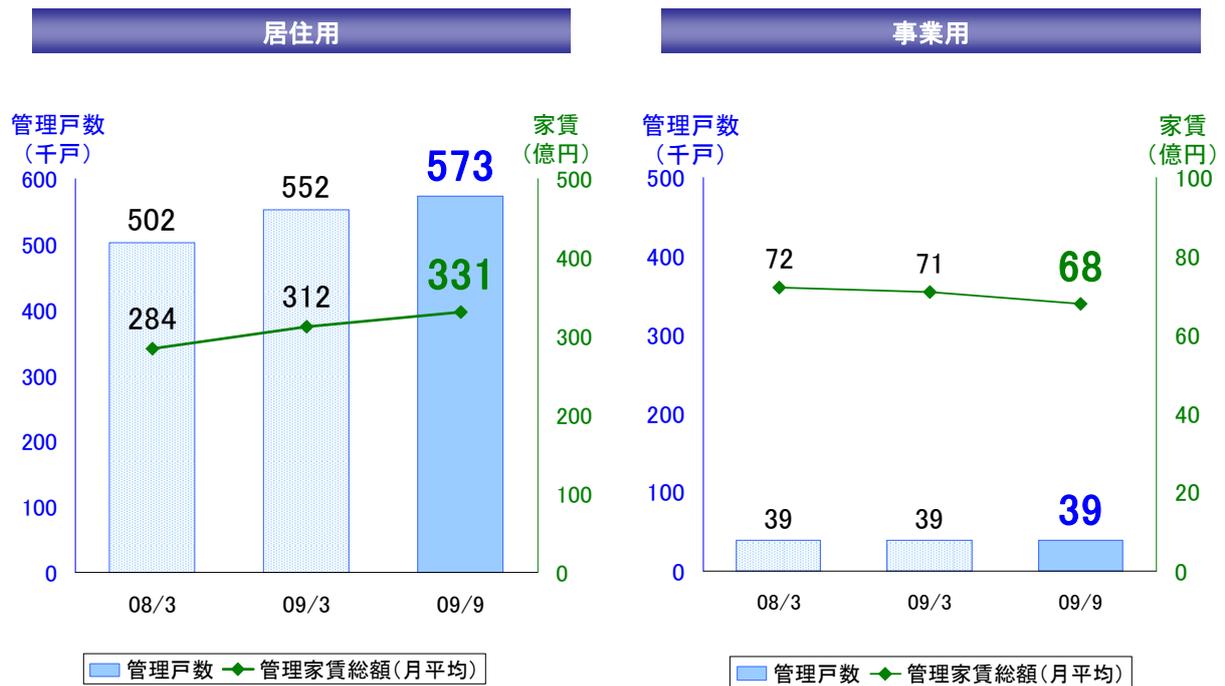


家賃ベース入居率	05/9	06/9	07/9	08/9	09/9	前年同月比
居住用(%)	96.5%	96.3%	95.9%	95.6%	93.8%	△1.8p
事業用(%)	95.1%	95.5%	95.5%	95.1%	91.8%	△3.3p

V-19 地域別の家賃ベース入居率(居住用)

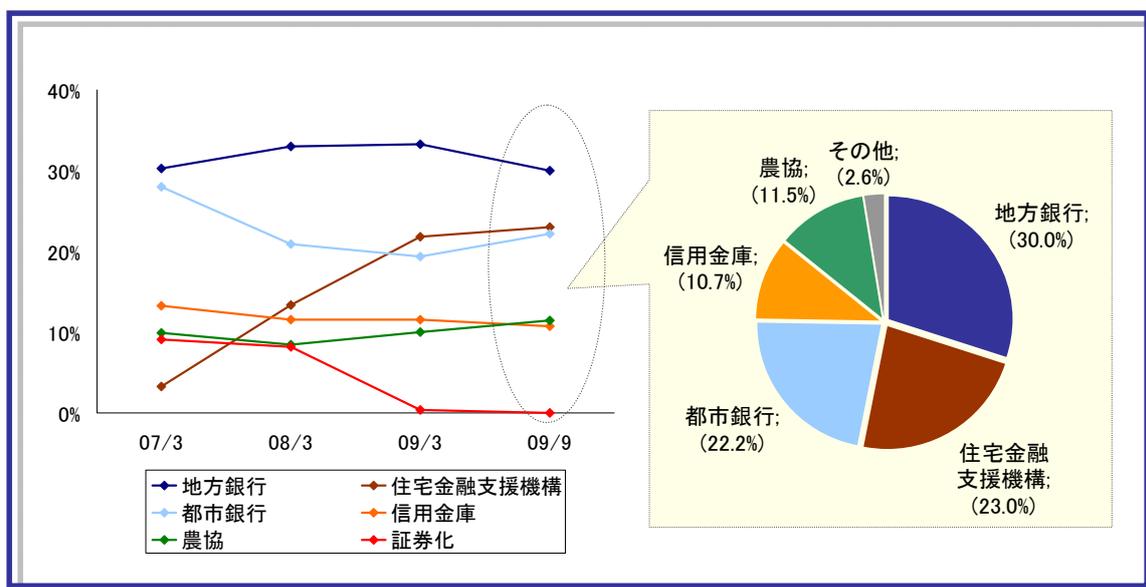


V-20 管理戸数・管理家賃総額の推移



V-21 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。