

決算説明会

—平成22年3月期 第3四半期累計期間—

3Q Financial Highlights, Year ending March, 2010

目次

I. 当第3四半期累計期間の実績	3
II. 主要指標等の実績	11
III. 通期の損益見通し	22
IV. 資料集	25

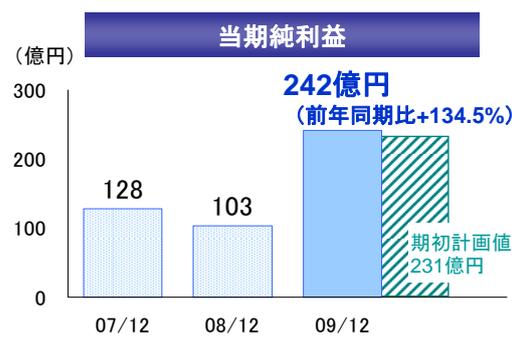
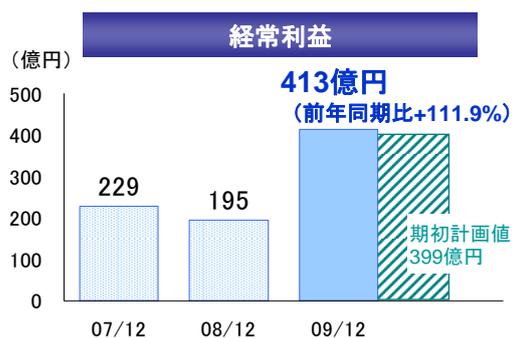
I. 当第3四半期累計期間の実績

3Q Financial Results

損益

連結PL

損益の状況



損益

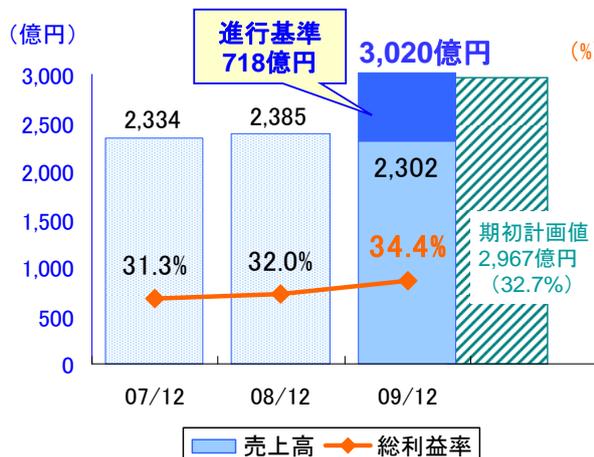
建設セグメント

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	2,385	3,020	(+26.6%)
売上総利益	762	1,038	(+36.2%)
総利益率	32.0%	34.4%	[+2.4p]

[] : 前年同期との差



損益

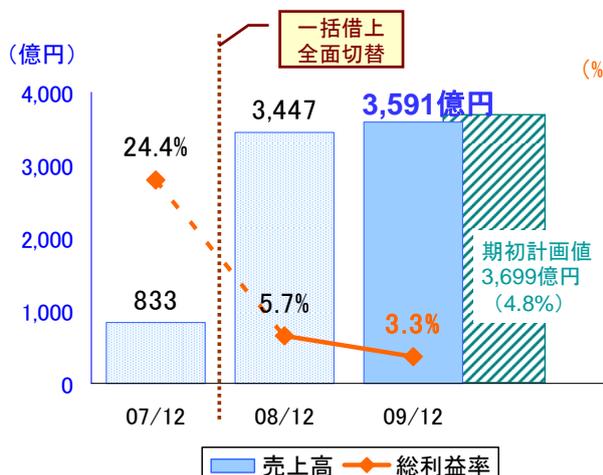
不動産セグメント

セグメント別損益(不動産事業)

(単位：億円)

	前年同期	第3四半期	(前年同期比)
売上高	3,447	3,591	(+4.2%)
売上総利益	195	119	(△39.0%)
総利益率	5.7%	3.3%	[△2.4p]

[] : 前年同期との差



損益

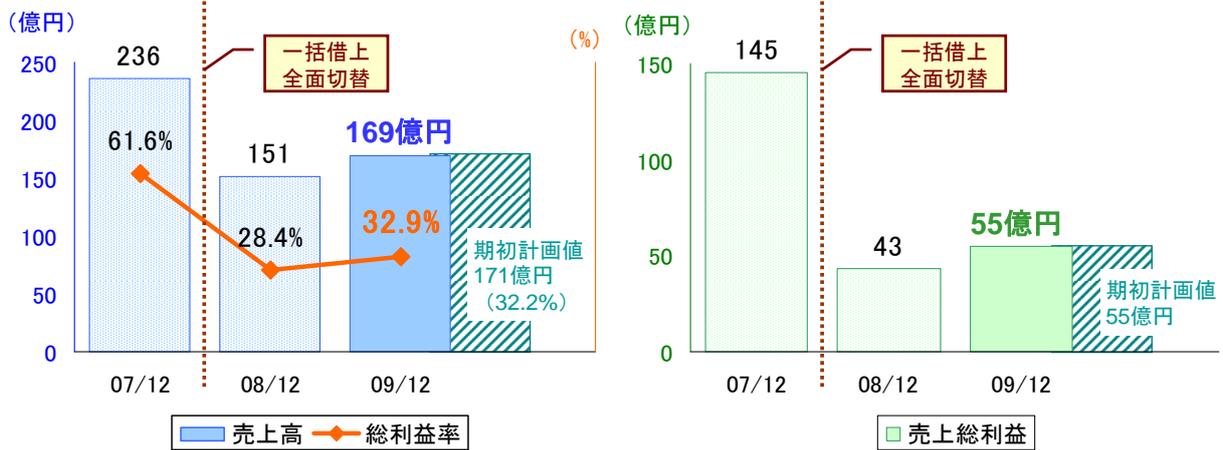
その他セグメント

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	151	169	(+11.9%)
売上総利益	43	55	(+29.4%)
総利益率	28.4%	32.9%	[+4.5p]

[]：前年同期との差



損益

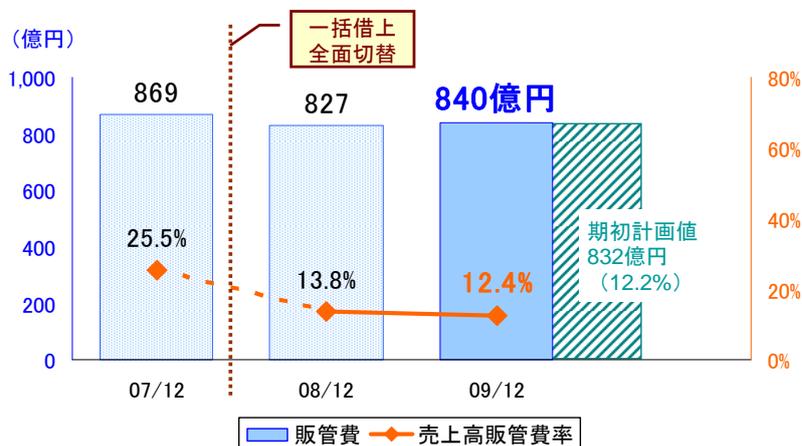
販管費

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	827	840	(+1.6%)
売上高販管費率	13.8%	12.4%	[Δ1.4p]

[]：前年同期との差



第3四半期末

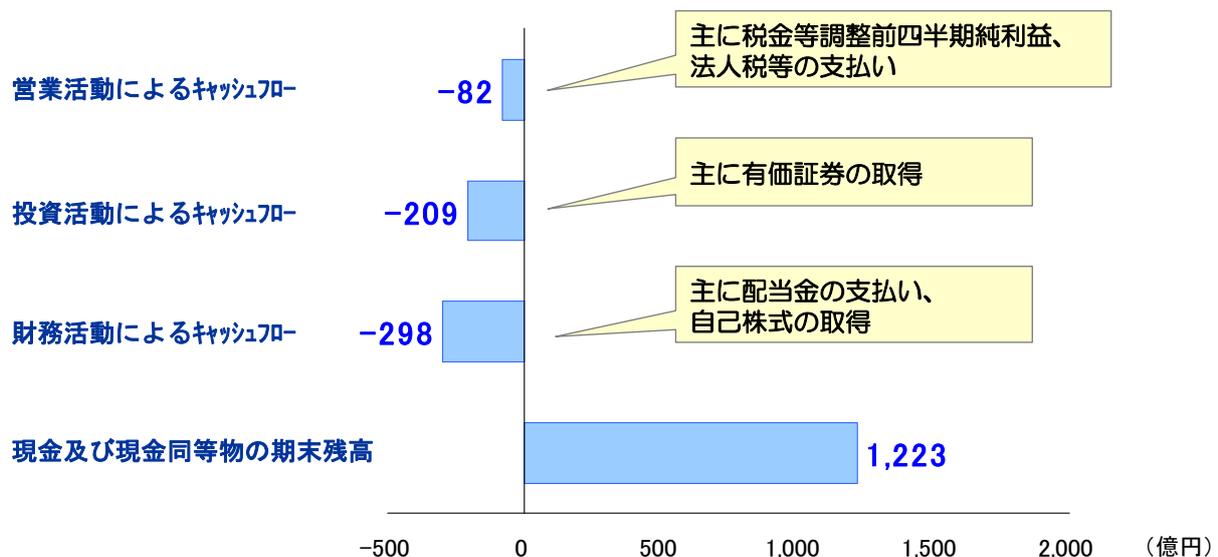
前期末

(単位：億円)

流動資産	3,298 (△537)	流動負債	1,367 (△417)	流動資産	3,835	流動負債	1,784
		固定負債	728 (+71)			固定負債	656
		負債合計	2,096 (△345)			負債合計	2,441
固定資産	1,709 (+140)	純資産	2,911 (△51)	固定資産	1,568	純資産	2,963
資産合計	5,008 (△396)	負債純資産 合計	5,008	資産合計	5,404	負債純資産 合計	5,404

1株当たり純資産	2,516.11円
自己資本比率	57.9%

1株当たり純資産	2,496.99円
自己資本比率	54.7%



- ◆設備投資：64億円（主にリフォーム工事）
- ◆減価償却：18億円（主に品川イーストワンタワー）

Ⅱ. 主要指標等の実績

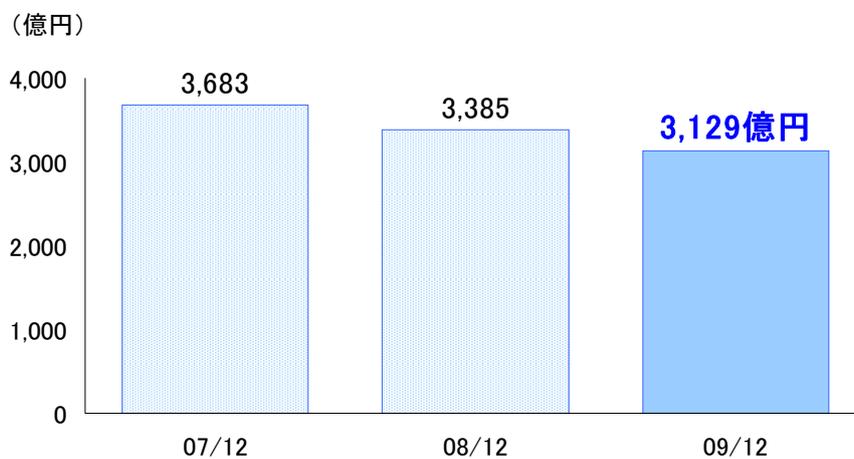
Key Figures

受注

受注高①

受注高の推移

◇受注高 **3,129億円** (前年同期比 Δ 7.5%)



受注高



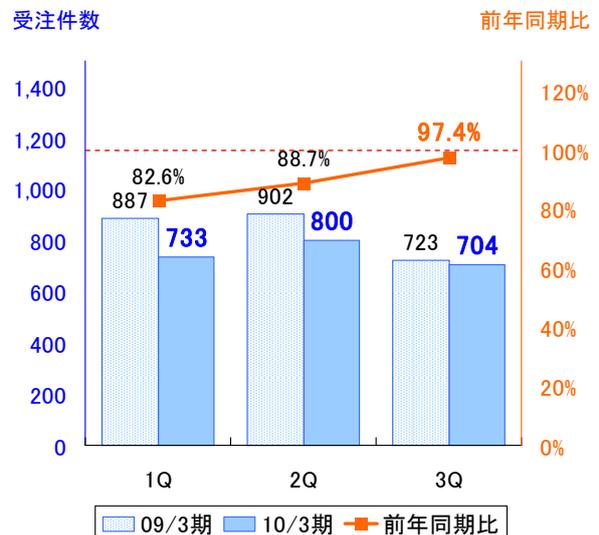
受注件数



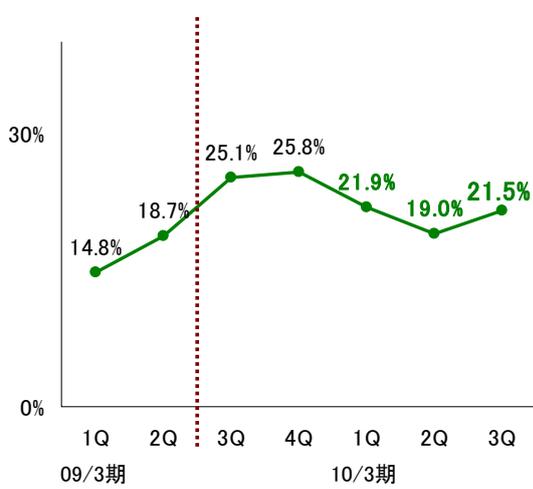
リピート・紹介受注件数



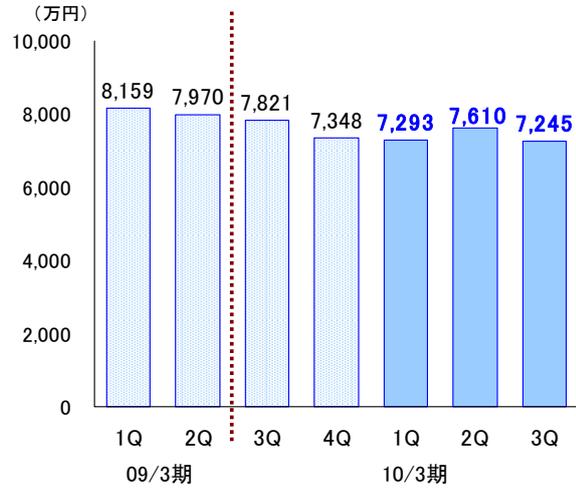
新規顧客受注件数



キャンセル率※



受注単価

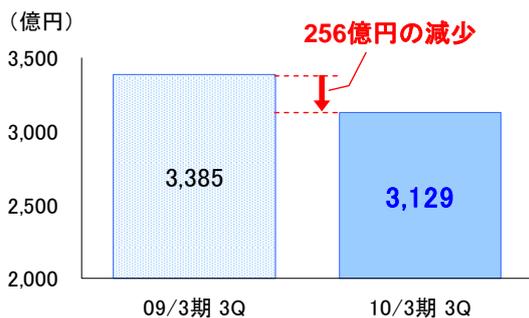


※キャンセル率 = キャンセル金額 / 新規受注金額
受注額 = 新規受注金額 - キャンセル金額

第3四半期累計期間(4~12月)の比較

256億円の減少

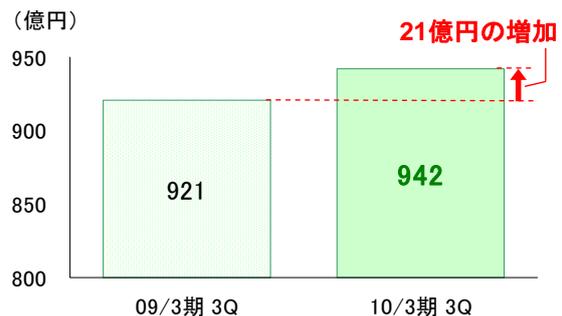
- ① 件数による影響 +51億円
(4,869件 → 4,938件)
- ② キャンセルによる影響 △12億円
(19.2% → 20.8%)
- ③ 単価による影響 △295億円
(7,992万円/件 → 7,394万円/件)



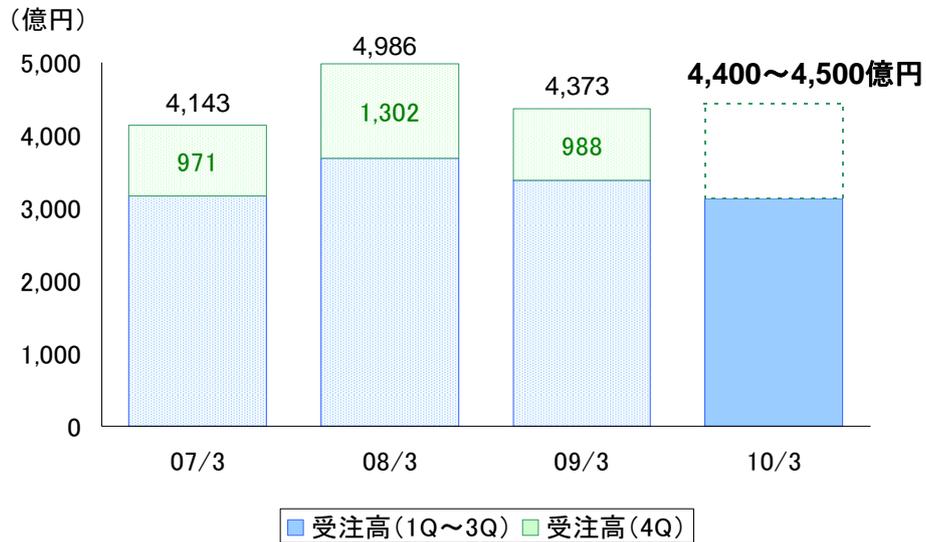
第3四半期(10~12月)の比較

21億円の増加

- ① 件数による影響 +46億円
(1,448件 → 1,512件)
- ② キャンセルによる影響 +62億円
(25.1% → 21.5%)
- ③ 単価による影響 △87億円
(7,821万円/件 → 7,245万円/件)

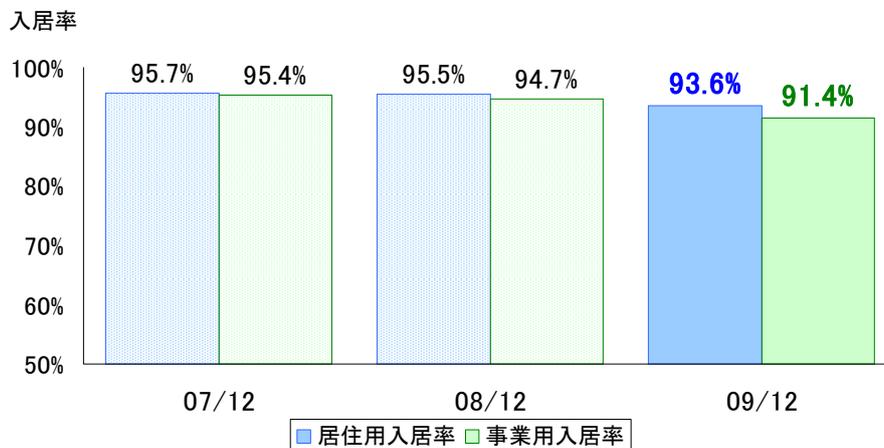


◇受注高見通し(通期) 4,400~4,500億円



◇12月末居住用入居率 93.6%(対前年同月△1.9p)

◇12月末事業用入居率 91.4%(対前年同月△3.3p)



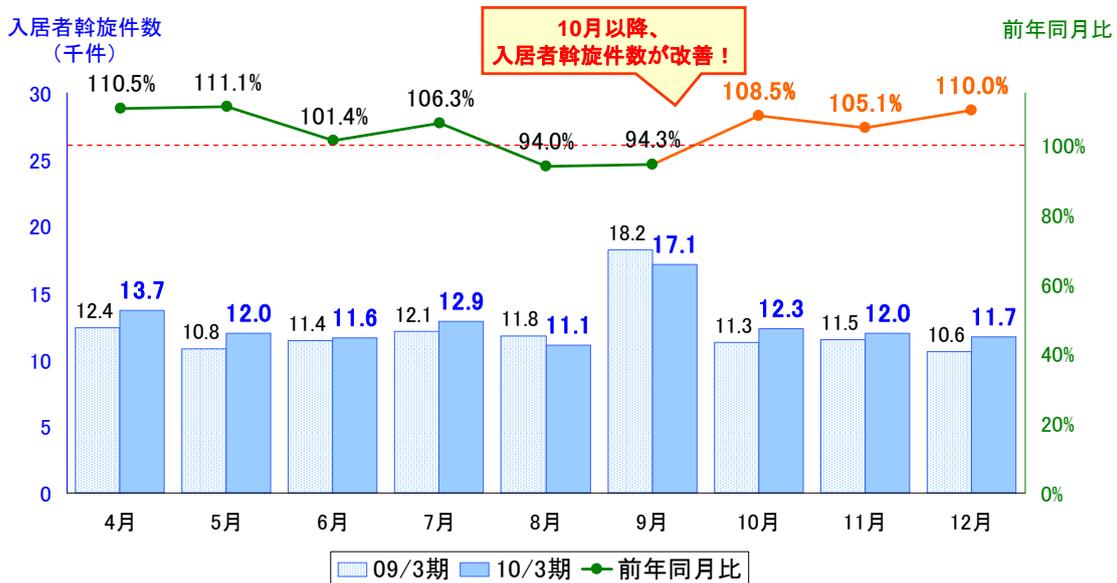
家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

入居斡旋

入居者斡旋件数

入居者斡旋件数の推移(月別)

◇入居者斡旋件数 114,842件(前年同月比+3.9%)

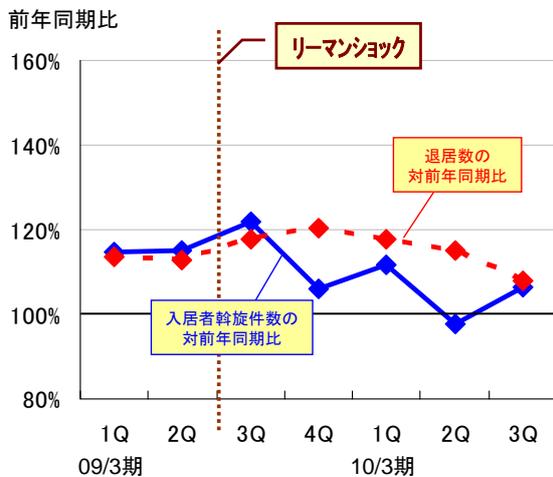


入居率

要因分析

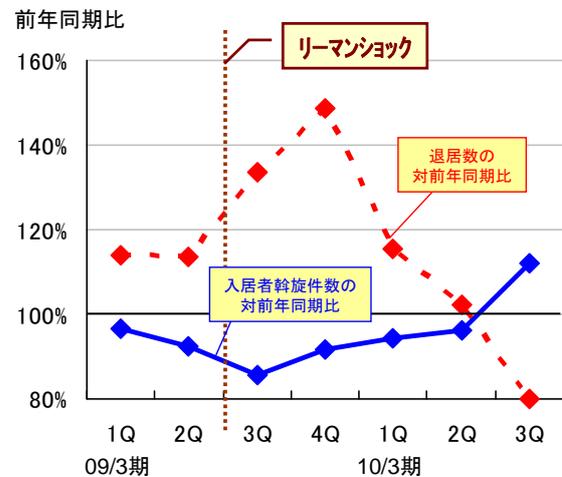
退居数・入居斡旋件数の状況

個人



	09/3期				10/3期		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
入居斡旋	114.9%	115.1%	121.7%	106.2%	111.8%	97.6%	106.6%
退居	113.5%	112.8%	117.9%	120.5%	117.9%	115.0%	107.9%

法人



	09/3期				10/3期		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
入居斡旋	96.7%	92.3%	85.6%	91.7%	94.4%	96.3%	111.9%
退居	113.8%	113.7%	133.5%	148.5%	115.5%	102.1%	80.1%

①営業人員増強

9月末:1,011名 → 1月末:1,200名

②サテライト店舗増設

9月末:177店 → 1月末:202店

③インターネット強化

『いい部屋ネット』リニューアル(1月7日～)

④TVCM強化

1～3月:通常年度の1.25倍の出稿

⑤24時間コールセンター

1月より全国で受付開始

⑥不動産会社斡旋件数

7-9月:前年同期比92.6%
→ 10-12月:同106.8%

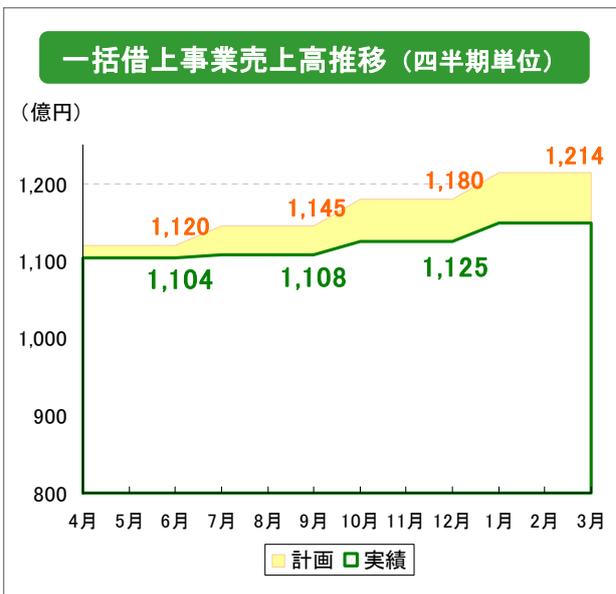
Ⅲ. 通期の損益見通し

Financial forecasts

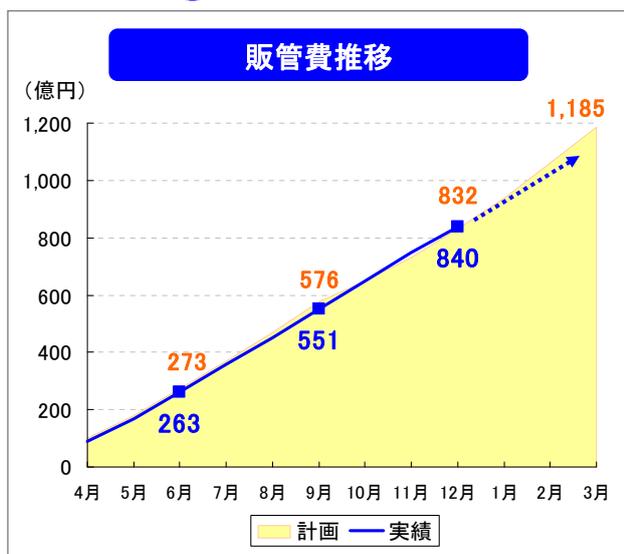
+ 完成工事高増加・完工粗利率上昇



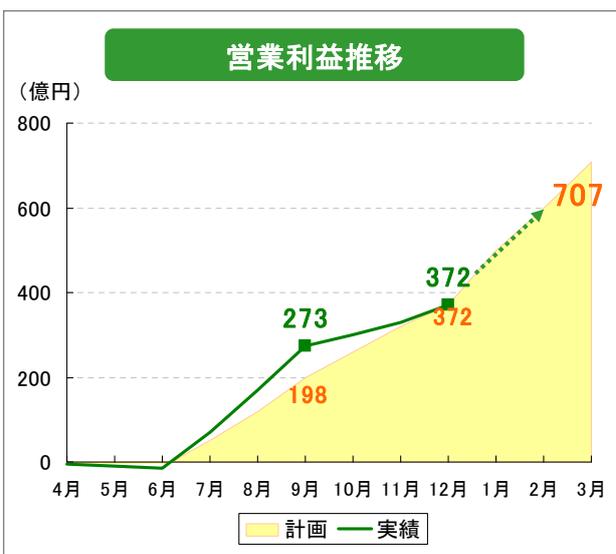
▲ 入居率低下による売上・利益減



+ 継続的な経費節減



期初計画の営業利益は確保できる見通し



◆配 当：184円 (期初計画通り、中間配当92円実施済)
 ◆自社株買い：126億円・307.9万株取得終了 (09/12/17)

IV. 資料集

Appendix

IV-1 単体の損益

(単位：百万円)

	第3四半期	前年同期	前年同期比
売上高	320,486	271,320	+18.1%
建設事業	293,731	238,526	+23.1%
不動産事業等	26,753	32,793	△18.4%
売上総利益	104,063	79,948	+30.2%
建設事業	101,865	75,526	+34.9%
不動産事業等	2,197	4,421	△50.3%
販管費	70,689	69,766	+1.3%
営業利益	33,374	10,181	+227.8%
経常利益	43,983	10,865	+304.8%
当期純利益	28,420	5,486	+418.0%

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3四半期	前年同期	前年同期比	第3四半期	前年同期	前年同期比
売上高	287	2,323	△87.6%	2,298	2,275	+1.0%
売上総利益	14	△93	—	131	144	△9.0%
販管費	231	52	+344.2%	59	61	△3.3%
営業利益	△216	△146	—	71	82	△13.4%
経常利益	△190	△139	—	70	82	△14.6%
当期純利益	△191	△83	—	41	48	△14.6%

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3四半期	前年同期	前年同期比	第3四半期	前年同期	前年同期比
売上高	352,469	320,982	+9.8%	5,002	4,603	+8.7%
売上総利益	10,778	14,260	△24.4%	5,002	4,603	+8.7%
販管費	7,293	6,528	+11.7%	5,011	4,905	+2.2%
営業利益	3,484	7,731	△54.9%	△8	△301	—
経常利益	3,775	8,261	△54.3%	△12	△301	—
当期純利益	2,205	4,854	△54.6%	△31	△200	—

IV-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3 四半期	前年 同期	前年 同期比	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比	第3 四半期	前年 同期	前年 同期比
売上高	4,092	3,338	+22.6%	9,562	8,813	+8.5%	1,319	2,048	△35.6%
売上総利益	704	△5	—	1,826	1,102	+65.7%	530	874	△39.4%
販管費	770	823	△6.4%	1,643	1,461	+12.5%	490	761	△35.6%
営業利益	△65	△829	—	182	△359	—	39	112	△65.2%
経常利益	13	△781	—	182	△303	—	△37	△358	—
当期純利益	1,802	△778	—	175	△311	—	△39	△362	—

IV-5 不動産事業 売上構成

(単位：百万円)

	07/12		08/12		09/12		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前年同期比
仲介	7,125	(8.5%)	7,388	(2.1%)	7,690	(2.1%)	+4.1%
管理サービス	25,716	(30.8%)	334	(0.1%)	343	(0.1%)	+2.6%
サブリース※1	21,431	(25.7%)	16,606	(4.8%)	12,103	(3.4%)	△27.1%
一括借上※2	19,408	(23.3%)	314,345	(91.2%)	333,702	(92.9%)	+6.2%
賃貸事業※3	7,092	(8.5%)	5,111	(1.5%)	4,888	(1.4%)	△4.4%
その他	2,597	(3.2%)	951	(0.3%)	419	(0.1%)	△55.9%
合計	83,371		344,739		359,147		+4.2%

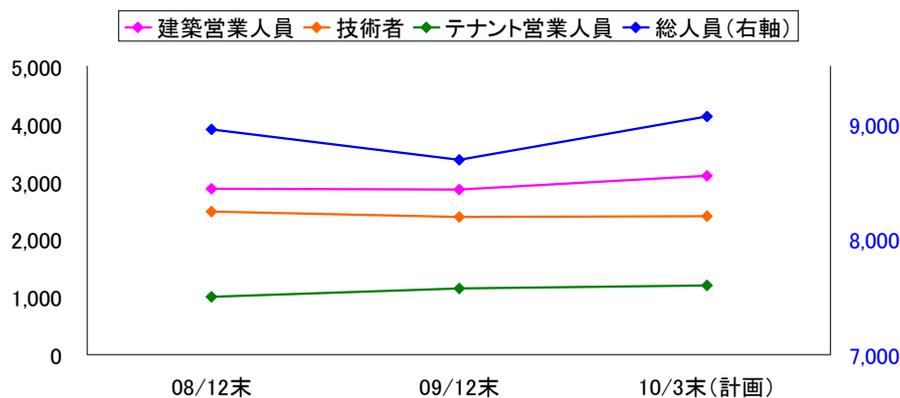
※1 大東建託によるサブリース契約(1994年～2000年受注分)

※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 07/12: 主に品川イーストワンタワー及び上海ガーデンプラザ

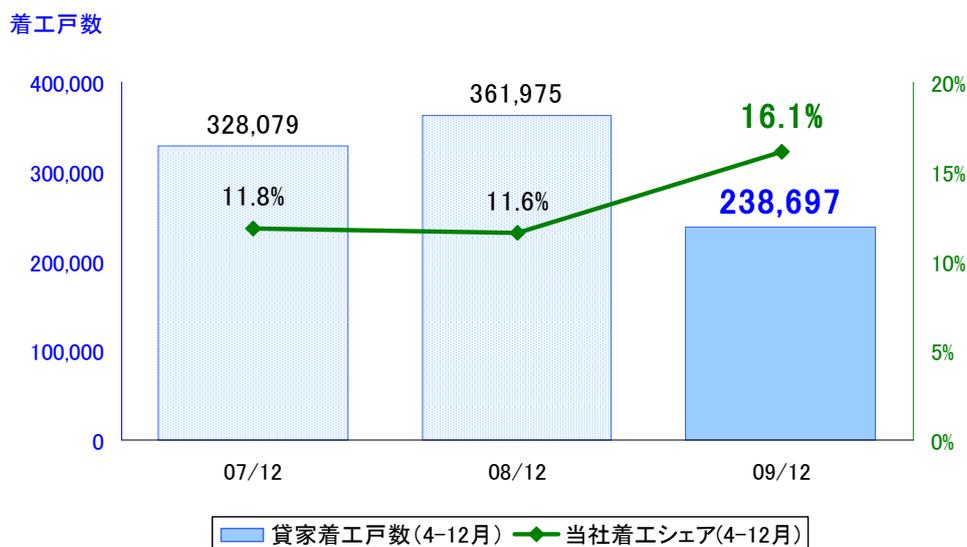
08/12,09/12: 主に品川イーストワンタワー

IV-6 職種別社員数の推移(単体)



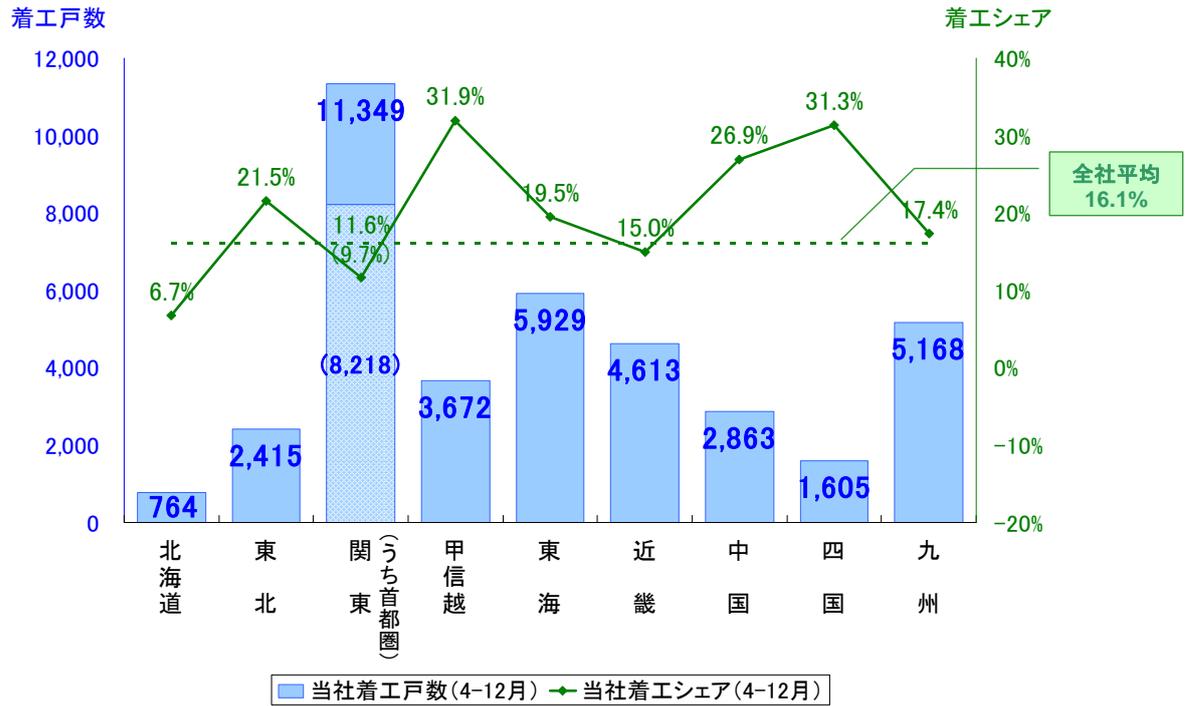
	08/12末	09/12末	(増減)	10/3末計画
総人員	8,953	8,686	(△267)	9,065
建築営業人員	2,882	2,860	(△22)	3,100
技術者	2,486	2,389	(△97)	2,400
テナント営業人員	998	1,153	(+155)	1,200

IV-7 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

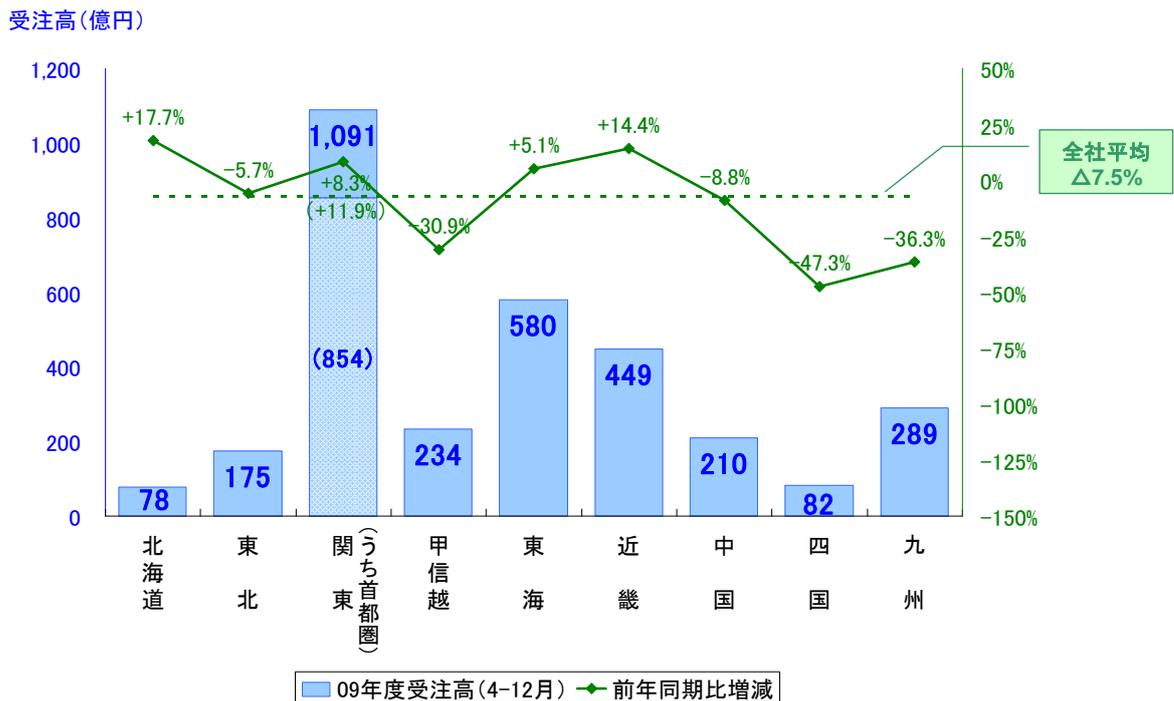


(国土交通省：住宅着工統計)

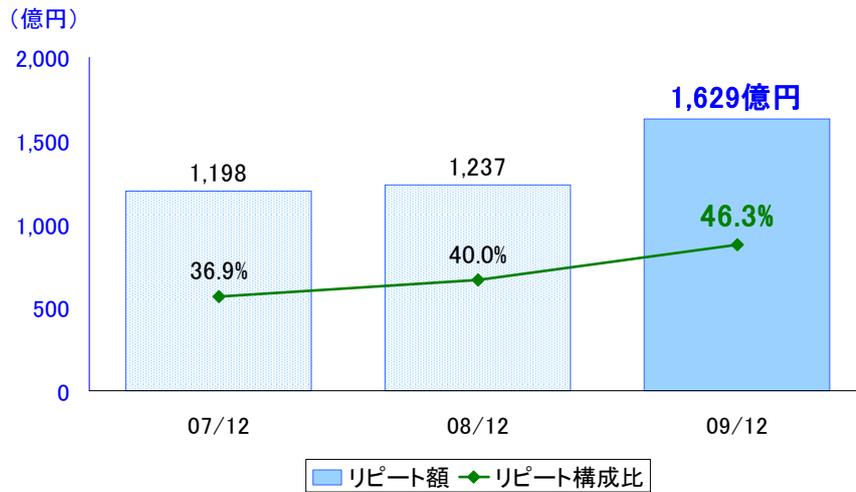
IV-8 地域別の当社着工戸数と着工シェア



IV-9 地域別の受注高



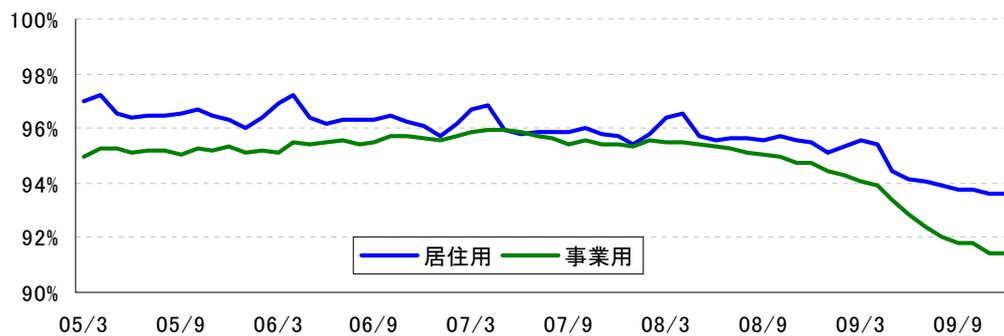
IV-10 リポート受注の推移



※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

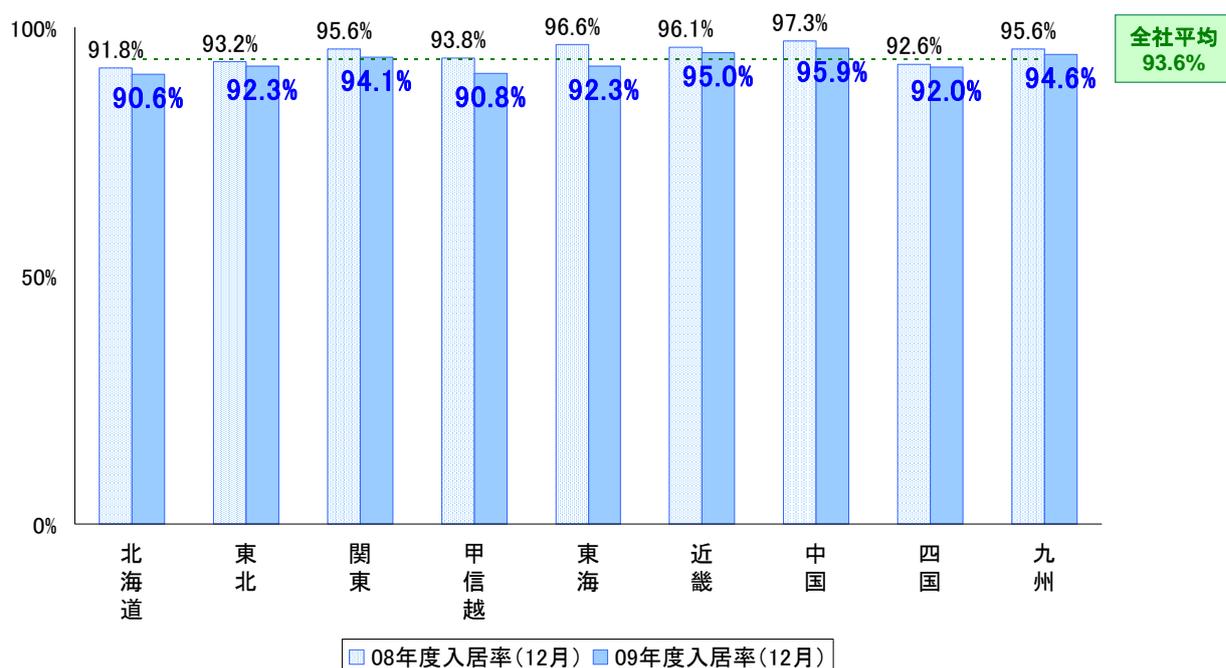
IV-11 入居率(家賃ベース)の推移

家賃ベース入居率

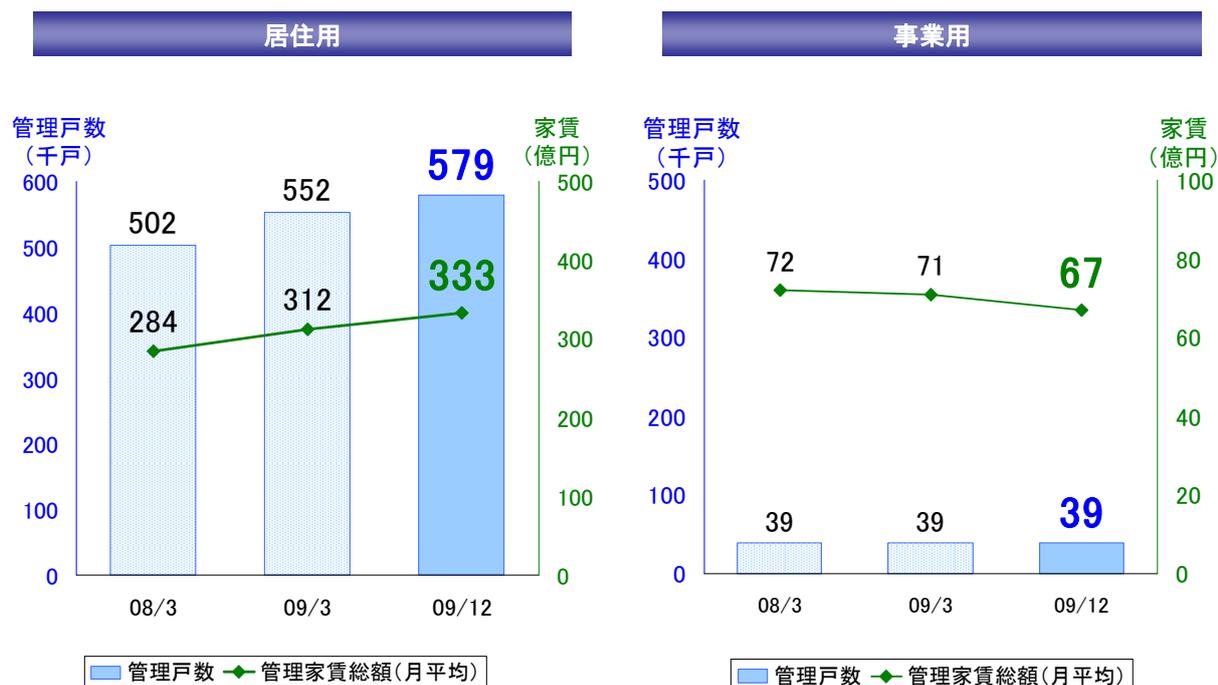


家賃ベース入居率	05/12	06/12	07/12	08/12	09/12	前年同月比
居住用(%)	96.3%	96.1%	95.7%	95.5%	93.6%	△1.9p
事業用(%)	95.3%	95.7%	95.4%	94.7%	91.4%	△3.3p

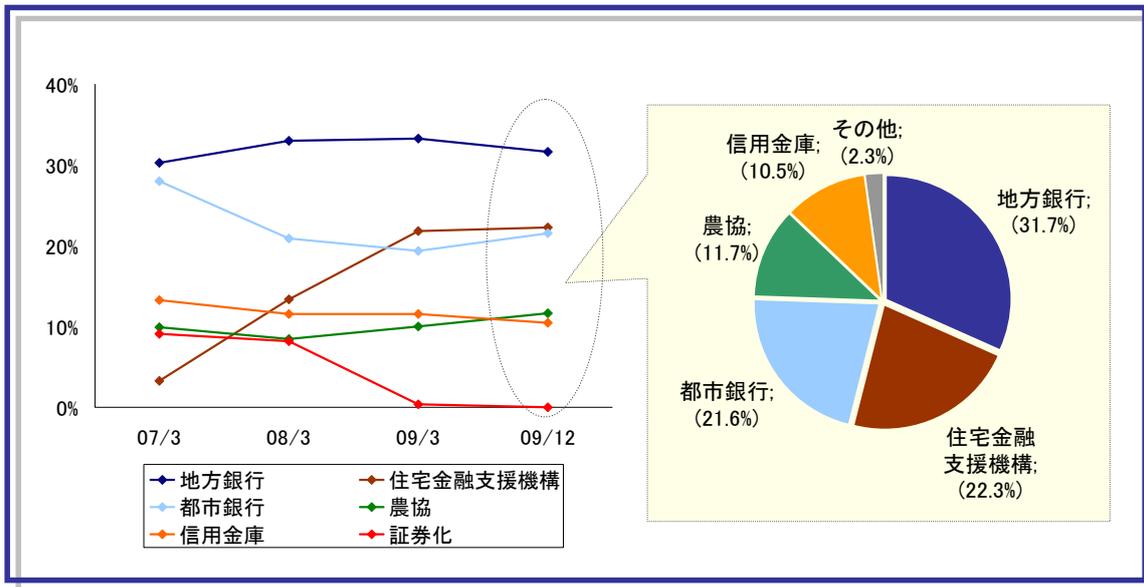
IV-12 地域別の家賃ベース入居率(居住用)



IV-13 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）



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、複製は禁じられています。