

# 決算説明会

—平成22年3月期—

Financial Highlights, Year ended March 31, 2010

## 目次

I. 当期の実績	3
II. 主要指標の実績	8
III. 今期の計画	17
IV. 受注の計画	21
V. 入居者斡旋の計画	27
VI. 株主還元策	31
VII. トピックス	33
VIII. 資料集	37

## I. 当期の実績

Financial Results, Year ended March 31, 2010

当期実績

当期実績ハイライト

ハイライト

- 2期連続の増収増益の達成 ※経常利益・当期純利益は過去最高を更新

【増益要因】完成工事高の増加・完工粗利率の上昇

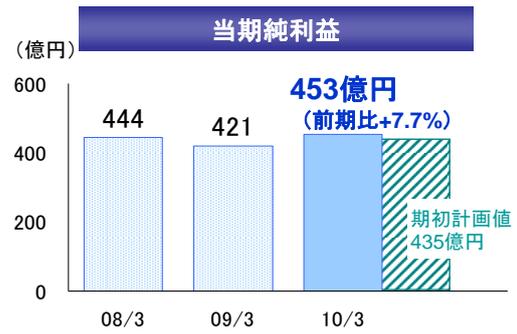
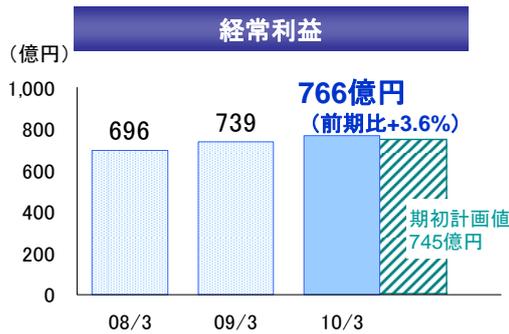
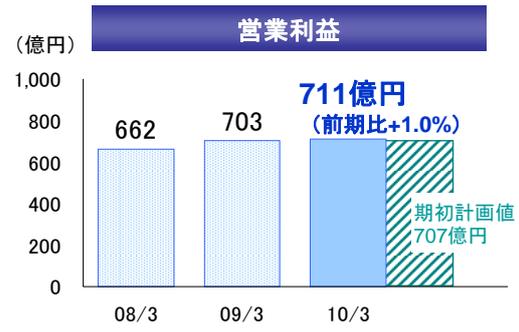
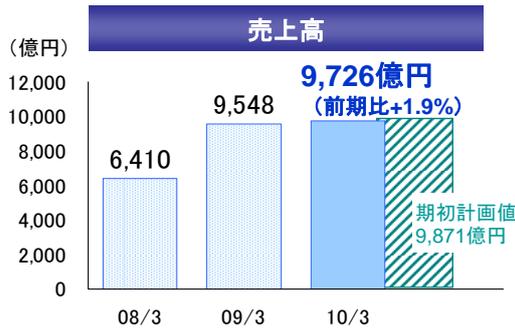
↓  
一括借上事業の収支悪化をカバー

- 配当 “193円” (配当性向49.9%) ※期初公表値(184円)から9円増加

- 自社株式取得 “307.9万株” (2010年3月末消却)

- 当社着工シェア拡大 “15%超 (推計16%)” ←貸家着工戸数の大幅減少

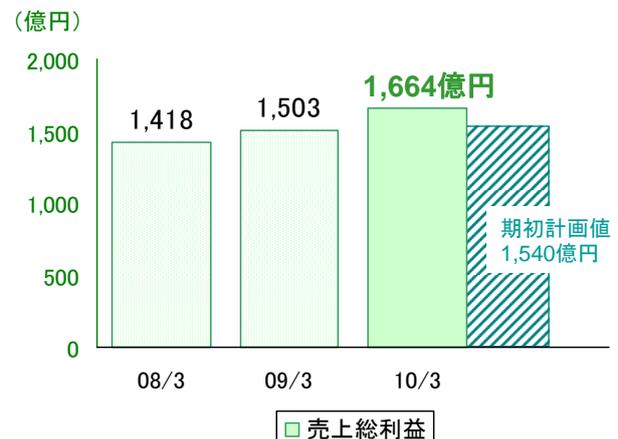
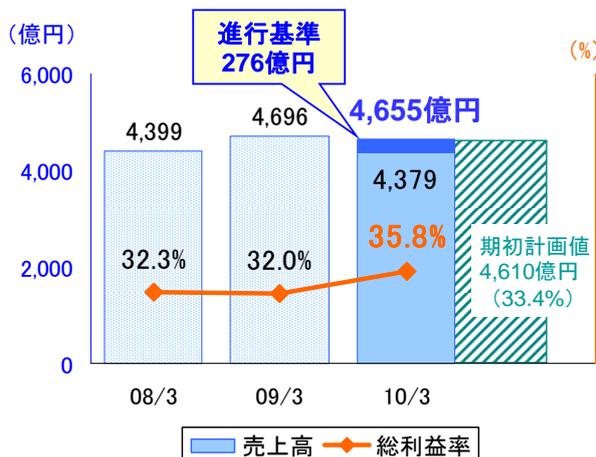
2期連続で増収増益を達成しました



(単位：億円)

	前期	当期	(前期比)
完成工事高	4,696	4,655	(△0.9%)
売上総利益	1,503	1,664	(+10.7%)
総利益率	32.0%	35.8%	[+3.8p]

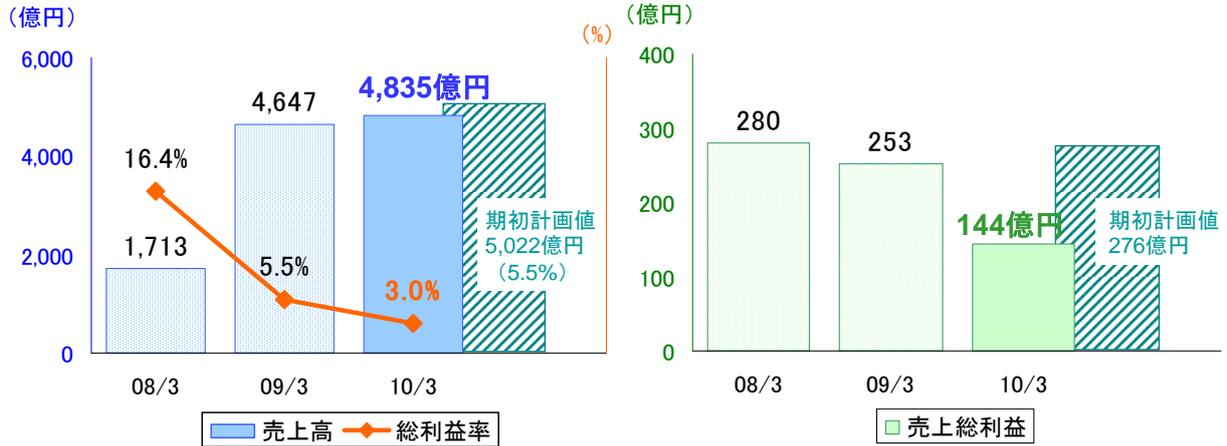
[ ] : 前期との差



(単位：億円)

	前期	当期	(前期比)
売上高	4,647	4,835	(+4.0%)
売上総利益	253	144	(△42.9%)
総利益率	5.5%	3.0%	[△2.5p]

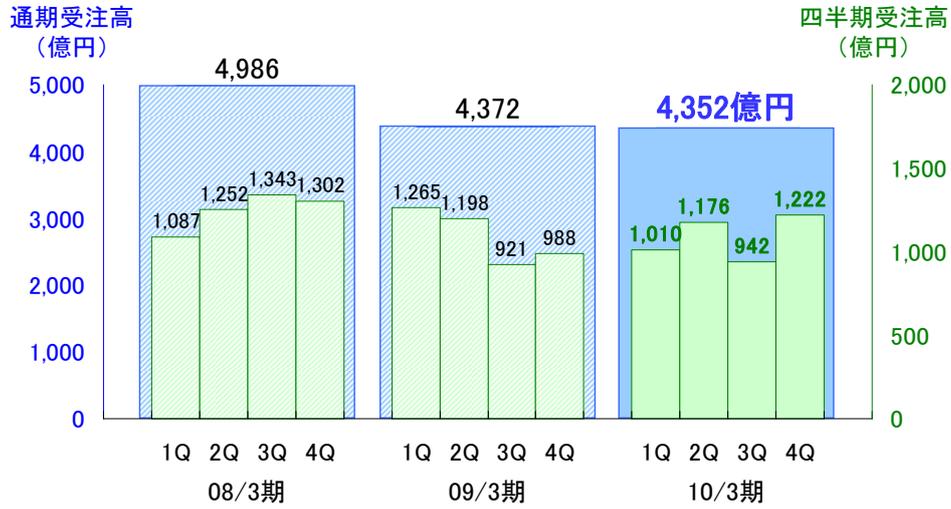
[ ]: 前期との差



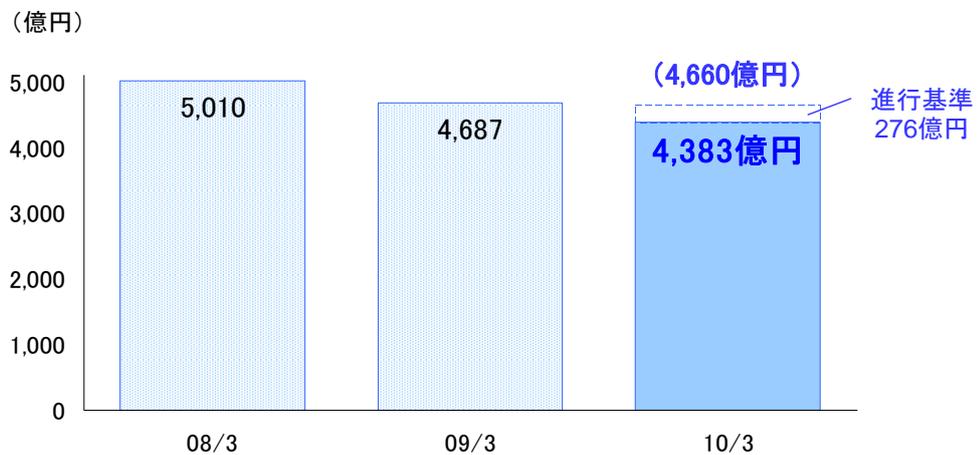
## Ⅱ. 主要指標の実績

Key Figures

◇受注高 4,352億円(前期比△0.5%)

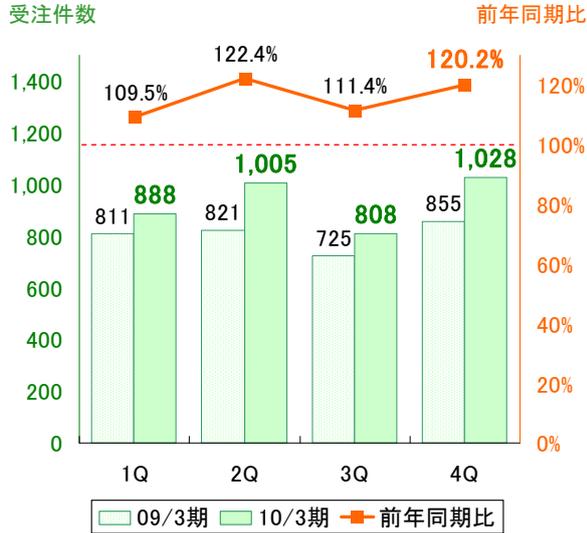


◇受注工事残高 4,383億円(前期比△6.5%)



分析①

リピート・紹介受注件数

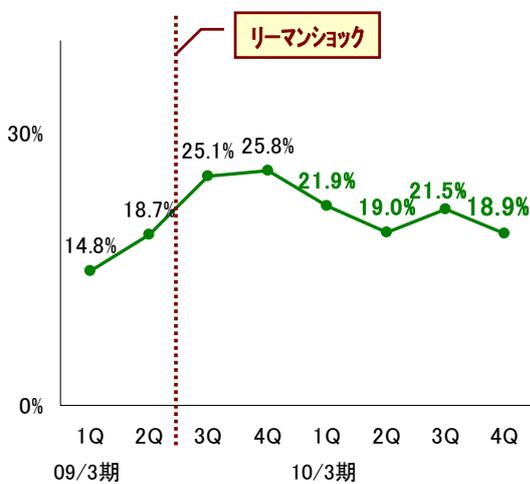


新規顧客受注件数

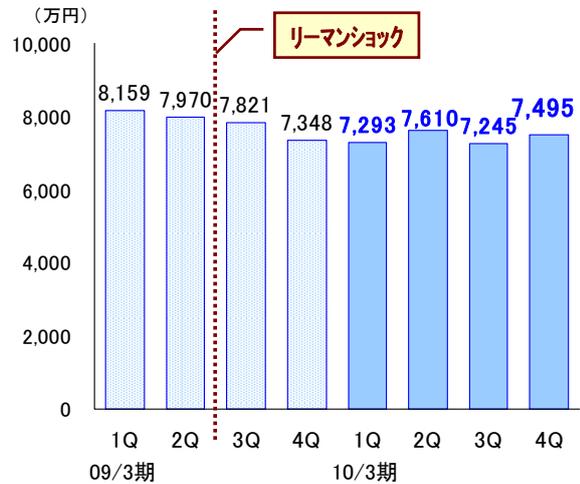


分析②

キャンセル率※

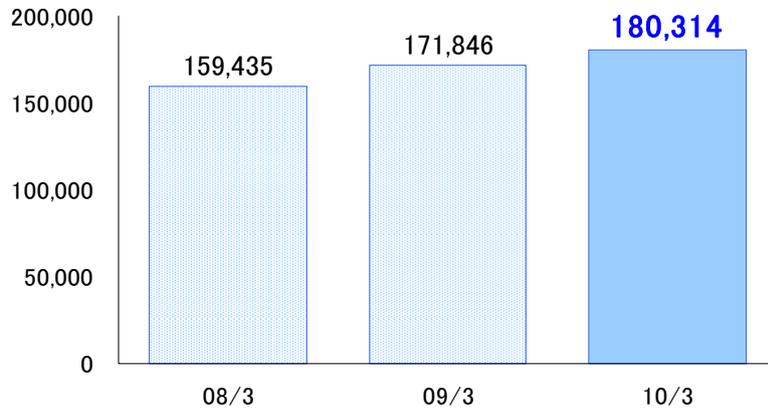


受注単価



※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

◇入居者斡旋件数 180,314件（前期比+4.9%）



◇2010年3月末入居率

居住用 94.6%（前期末比△1.0p）

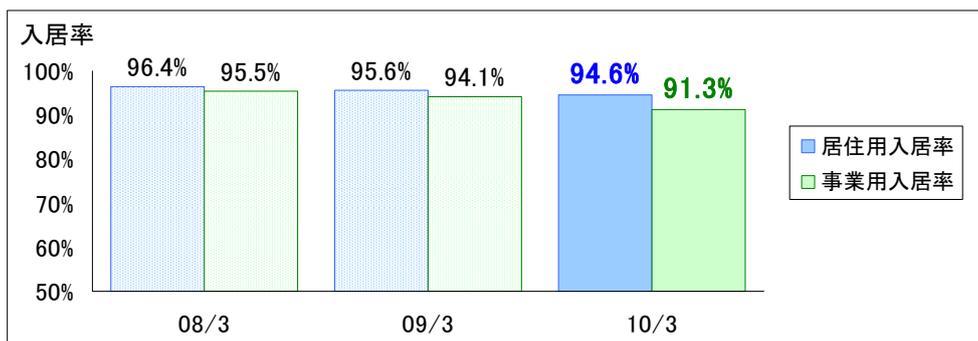
約6,000戸の空室増加

$593,000 \text{戸} \times 1.0\% \div 6,000$

事業用 91.3%（前期末比△2.8p）

約1,100戸の空室増加

$39,000 \text{戸} \times 2.8\% \div 1,100$

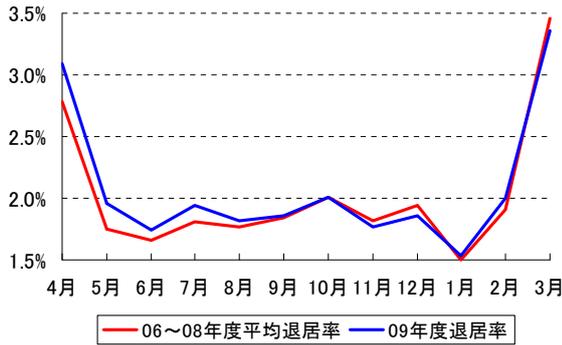


家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

退居率：夏から低下傾向、秋冬から例年並みに

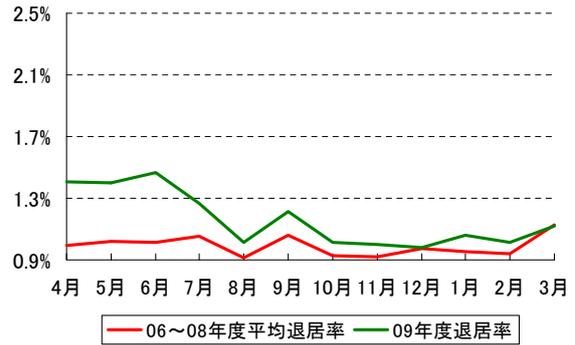
居住用

	上期	下期	通期
06～08年度平均退居率	11.6%	12.6%	24.3%
09年度退居率	12.4%	12.5%	24.9%
差	+0.8p	△0.1p	+0.6p



事業用

	上期	下期	通期
06～08年度平均退居率	6.0%	5.8%	11.9%
09年度退居率	7.8%	6.2%	14.0%
差	+1.8p	+0.4p	+2.1p



		2009/3	2009/9	2010/3
入居率		95.6%	93.8%	94.6%
09/3 対比	入居率	—	△1.8p	△1.0p
	増加空室数	—	+10,400戸	+6,000戸
[内訳]			5,000戸	3,000戸
空室発生 想定以上の				
入居者斡旋遅延			5,400戸	3,000戸

## Ⅲ. 今期の計画

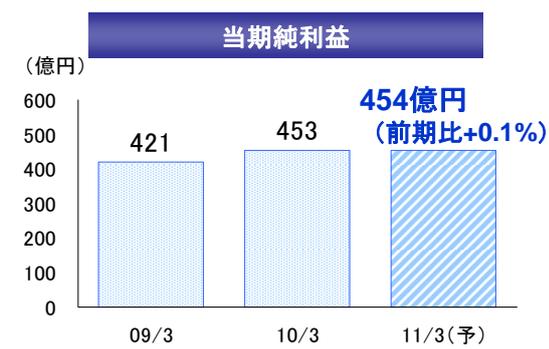
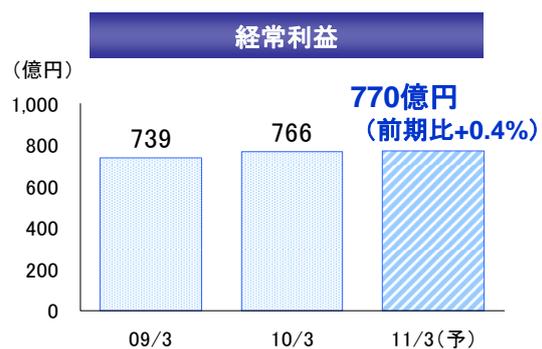
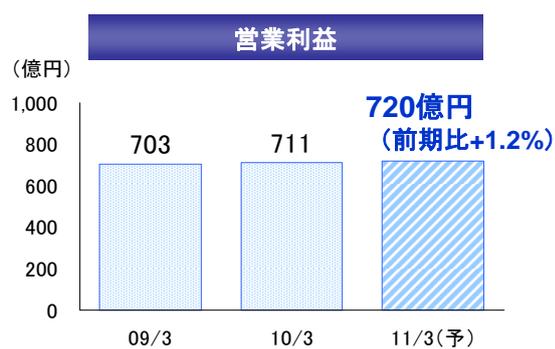
P/L planning for year ending March 31, 2011

今期の計画

連結P/L

損益計画

**3期連続の増収増益を計画しています**



# 今期の計画

## 建設セグメント

### セグメント別損益計画(建設事業)

(単位：億円)

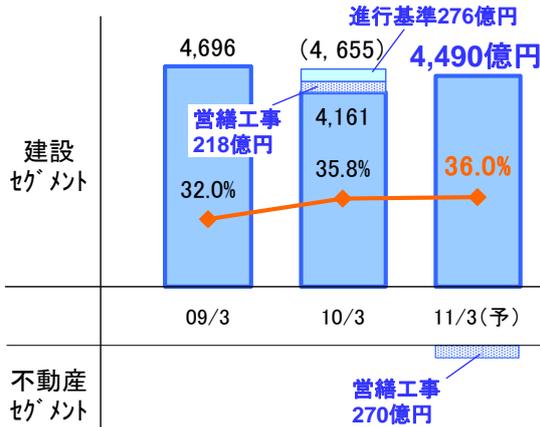
	10/3期	11/3期(計画)	(前期比)
完成工事高	4,655	4,490	(△3.6%)
売上総利益	1,664	1,616	(△2.9%)
総利益率	35.8%	36.0%	[+0.2p]

今期計画のうち、工事進行基準は今期計上と前期計上戻しが同額のため“0”としています。

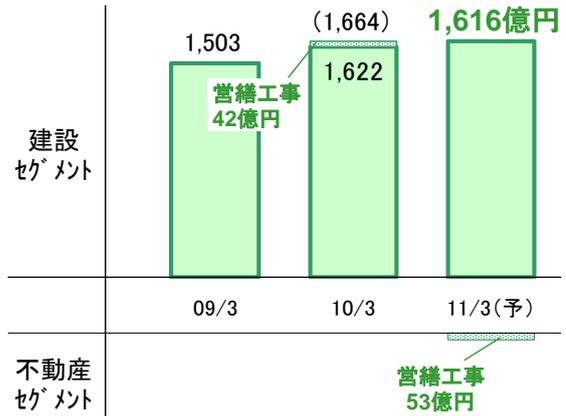
2011年3月期より「マゼンタ・アプローチ」による会計基準の変更により、大東建物管理の営繕工事業が「建設セグメント」から「不動産セグメント」に変更されています。その影響額は、売上高270億円、売上総利益53億円になります。

[ ] : 前期との差

■ 売上高 ■ 営繕分 ■ 進行基準分 ◆ 総利益率



■ 売上総利益 ■ 営繕分



# 今期の計画

## 不動産セグメント

### セグメント別損益計画(不動産事業)

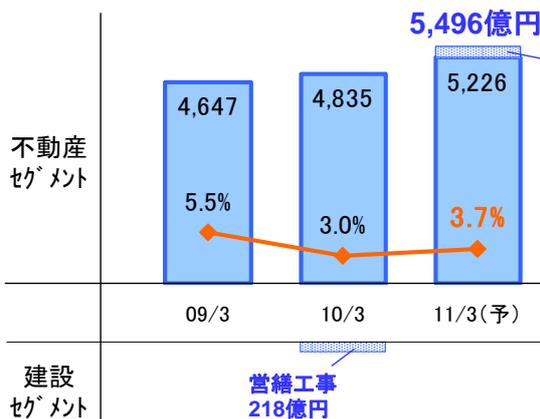
(単位：億円)

	10/3期	11/3期(計画)	(前期比)
売上高	4,835	5,496	(+13.7%)
売上総利益	144	201	(+38.8%)
総利益率	3.0%	3.7%	[+0.7p]

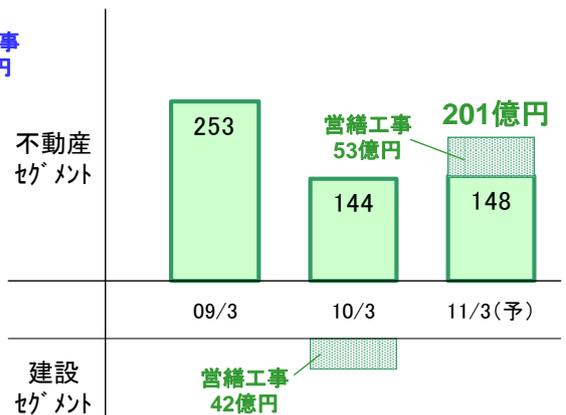
2011年3月期より「マゼンタ・アプローチ」による会計基準の変更により、大東建物管理の営繕工事業が「建設セグメント」から「不動産セグメント」に変更されています。その影響額は、売上高270億円、売上総利益53億円になります。

[ ] : 前期との差

■ 売上高 ■ 営繕分 ◆ 総利益率



■ 売上総利益 ■ 営繕分



## IV. 受注の計画

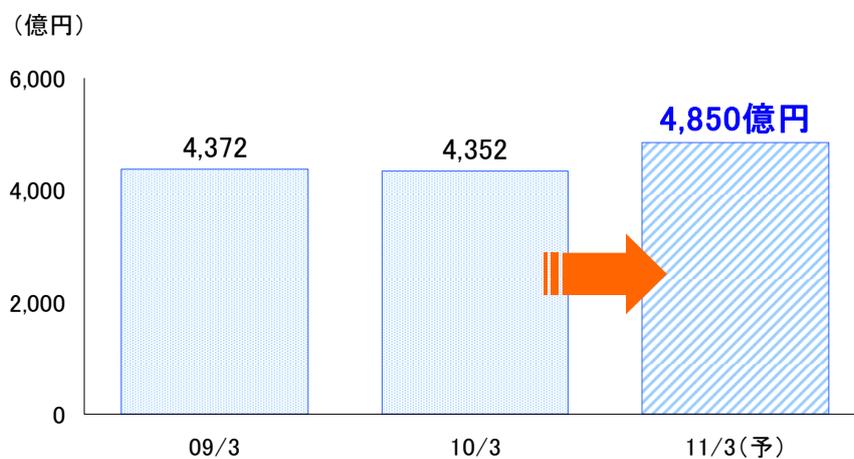
Orders received planning for year ending March 31, 2011

受注

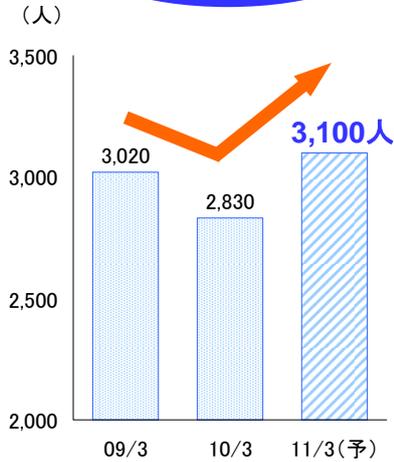
計画①

受注高の計画

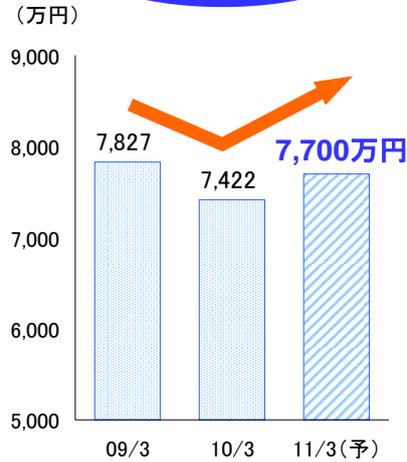
◇受注計画 4,850億円(前期比+11.4%)



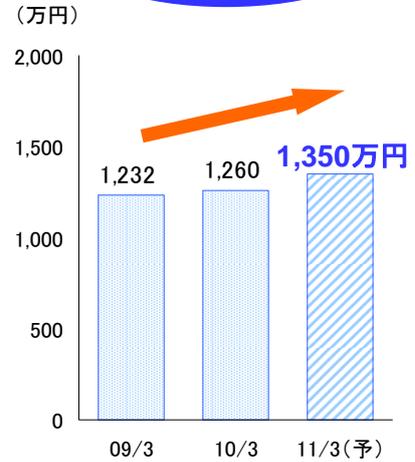
営業人員増強



受注単価UP



1人当たり受注高上昇



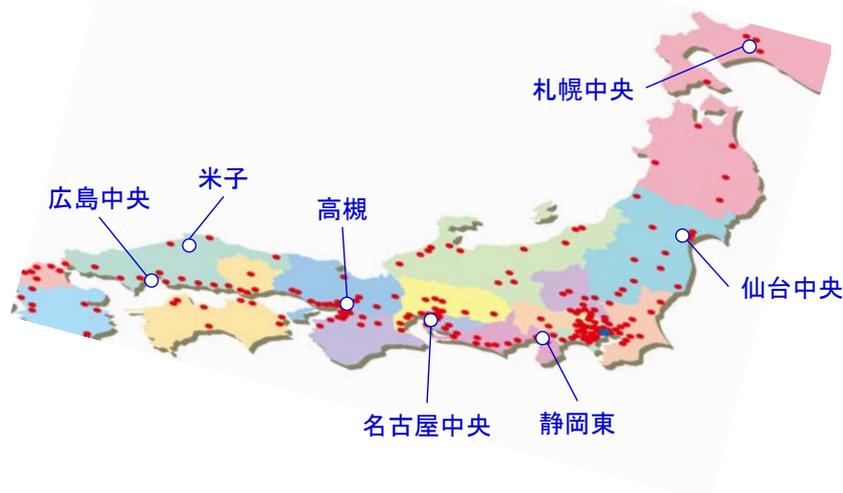
受注拡大  
好機

1. 底堅い土地所有者の土地活用ニーズ
2. 金融機関の融資基準変化への対応完了
3. 社会環境急変による一時退居増の収束  
⇒賃貸入居者ニーズの安定化
4. 同業他社の戦力縮小

## ◇支店開設を伴う面展開 再開

## ■全国に7支店新設

～札幌中央・仙台中央・静岡東・名古屋中央・高槻・広島中央・米子



## ◇土地活用の多様性に対応

■中層物件対応力の強化

■建替需要の促進

■他社施工物件の一括借上受託サービス

■ランドセットサービス

■アセット提案サービス

## V. 入居者斡旋の計画

Tenant recruitment planning for year ending March 31, 2011

入居斡旋

計画①

入居者斡旋件数、期末入居率の計画

2011年3月末の入居率計画

◆ **居住用 95.9%**

【前期末比+1.3p】⇒ **約8,400戸の空室改善**  
(管理戸数643,000戸 × 1.3%)

◆ **事業用 93.0%**

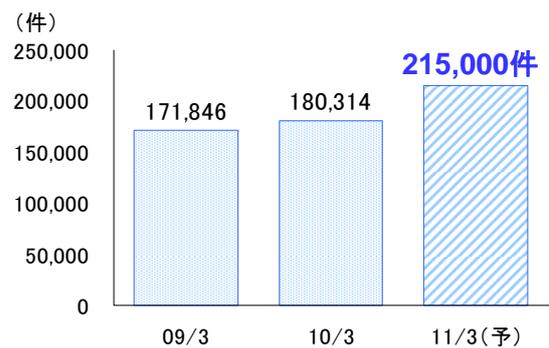
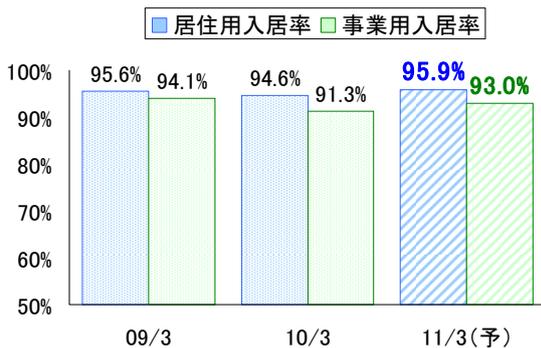
【前期末比+1.7p】⇒ **約700戸の空室改善**  
(管理戸数39,000戸 × 1.7%)

入居者斡旋件数

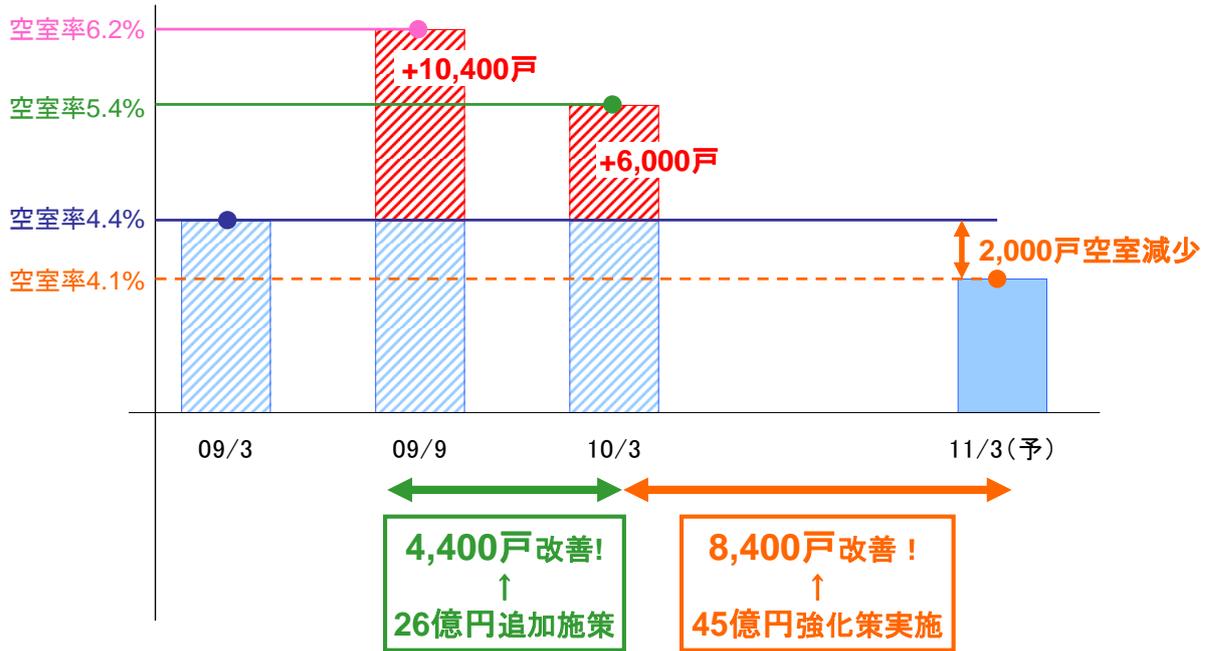
**215,000件** (前期比+19.2%)

◆ **居住用 209,400件**  
(前期比+19.0%)

◆ **事業用 5,600件**  
(前期比+30.1%)



計画②



## VI. 株主還元策

Shareholder return policy for year ending March 31, 2011

株主還元策

株主還元

当社の株主還元方針 ～配当性向50%、自社株買い30%

2010/3期  
実績

- ◆ 1株あたり配当金：193円（配当性向49.9%）
- ◆ 自社株買い・消却：約126億円（3,079,200株）  
※2010年3月31日消却済

2011/3期  
予想

- ◆ 1株あたり配当予想：197円（前期比+4円）
- ◆ 自社株買い上限枠：136億円（272万株）



## VII. トピックス

Topics

トピックス

子会社

主要子会社の状況

子会社の成長基盤確立

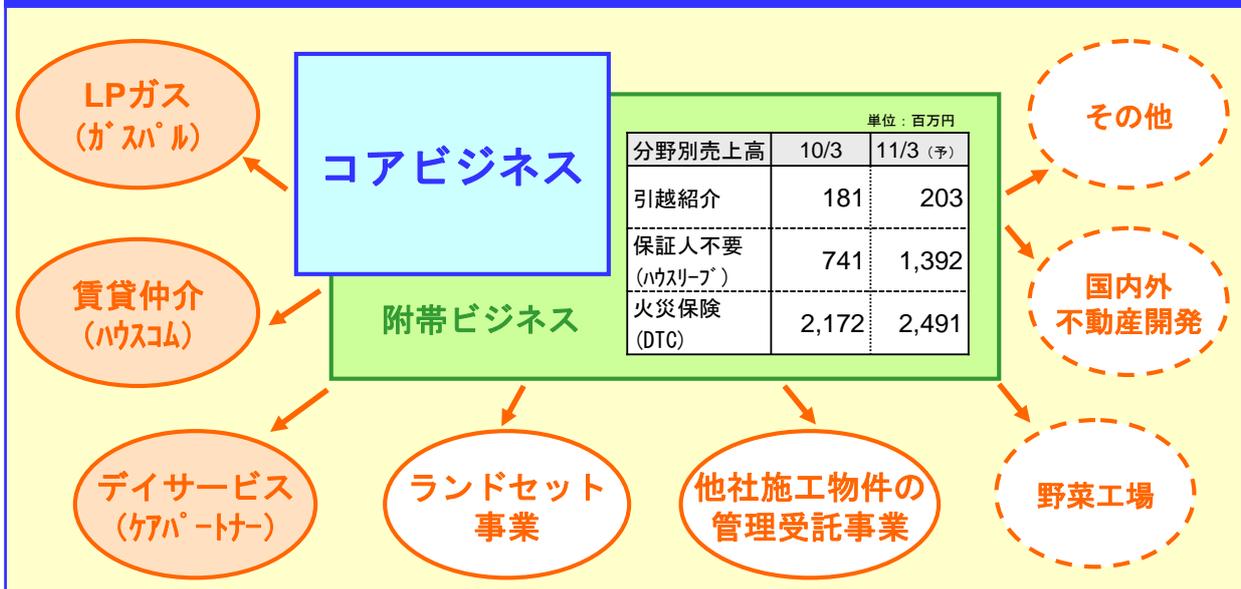
全子会社の経常利益  
黒字化！

新たな成長戦略の策定

単位：百万円

	ガスパル			ケアパートナー		
	09/3	10/3	11/3 (予)	09/2	10/2	11/2 (予)
売上高	14,233	14,951	16,326	4,519	5,485	6,069
営業利益	22	686	977	△899	△32	127
経常利益	84	667	979	△875	75	4
当期純利益	1,074	977	745	△900	1,785	△9

経営戦略室 による「拡本業」ビジネスの展開



◇国産材活用企業へ  
～環境政策『地域資源活用型産業の推進』に準拠

① 2009/10～ 2×4商品に国産杉材を導入

② 2010/4～ 国産材使用割合30%の新商品販売開始

【国産材利用量】

建設業全体	約600万m <sup>3</sup>	平成20年国産建築用材出荷量 (農林水産省農林水産統計より算出)
当社	2010/3期実績 12棟・100m <sup>3</sup>	2011/3期見込み 460棟・6,300m <sup>3</sup>



新商品『モデッサNF ソラージュ』

## VIII. 資料集

Appendix

## VIII-1 単体の損益

(単位：百万円)

	当期	前期	前期比
<b>売上高</b>	<b>484,569</b>	514,372	<b>△5.8%</b>
建設事業	449,890	469,623	△4.2%
不動産事業等	<u>34,678</u>	<u>44,749</u>	<u>△22.5%</u>
<b>売上総利益</b>	<b>164,962</b>	156,475	<b>+5.4%</b>
建設事業	163,391	149,650	+9.2%
不動産事業等	<u>1,571</u>	<u>6,825</u>	<u>△77.0%</u>
<b>販管費</b>	<b>99,768</b>	93,856	<b>+6.3%</b>
<b>営業利益</b>	<b>65,194</b>	62,619	<b>+4.1%</b>
<b>経常利益</b>	<b>78,041</b>	66,264	<b>+17.8%</b>
<b>当期純利益</b>	<b>48,991</b>	36,418	<b>+34.5%</b>

## VIII-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		
	当期	前期	前期比	当期	前期	前期比
<b>売上高</b>	<b>644</b>	3,891	<b>△83.4%</b>	<b>3,430</b>	3,532	<b>△2.9%</b>
売上総利益	55	11	+400.0%	210	220	△4.5%
販管費	305	184	+65.8%	79	83	△4.8%
<b>営業利益</b>	<b>△249</b>	△173	—	<b>130</b>	137	<b>△5.1%</b>
<b>経常利益</b>	<b>△218</b>	△169	—	<b>127</b>	137	<b>△7.3%</b>
<b>当期純利益</b>	<b>△219</b>	△326	—	<b>75</b>	80	<b>△6.3%</b>

### Ⅷ-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		
	当期	前期	前期比	当期	前期	前期比
売上高	475,971	431,126	+10.4%	7,455	7,107	+4.9%
売上総利益	14,060	16,296	△13.7%	7,455	7,107	+4.9%
販管費	9,493	9,293	+2.2%	6,970	6,820	+2.2%
営業利益	4,567	7,002	△34.8%	484	287	+68.6%
経常利益	4,895	7,707	△36.5%	601	390	+54.1%
当期純利益	2,864	4,461	△35.8%	319	166	+92.2%

### Ⅷ-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		
	当期	前期	前期比	当期	前期	前期比	当期	前期	前期比
売上高	5,485	4,519	+21.4%	14,951	14,233	+5.0%	1,763	2,356	△25.2%
売上総利益	956	99	+865.7%	2,946	2,039	+44.5%	698	1,017	△31.4%
販管費	989	999	△1.0%	2,260	2,016	+12.1%	658	824	△20.1%
営業利益	△32	△899	—	686	22	+3,018.2%	39	192	△79.7%
経常利益	75	△875	—	667	84	+694.0%	55	△252	—
当期純利益	1,785	△900	—	977	1,074	△9.0%	52	△259	—

## VIII-5 不動産事業 売上構成

(単位：百万円)

	08/3		09/3		10/3		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
仲介	11,325	(6.6%)	11,620	(2.5%)	<b>11,797</b>	(2.5%)	<b>+1.5%</b>
管理サービス	28,570	(16.7%)	450	(0.1%)	<b>469</b>	(0.1%)	<b>+4.3%</b>
サブリース※1	27,959	(16.3%)	21,417	(4.6%)	<b>15,596</b>	(3.2%)	<b>△27.2%</b>
一括借上※2	89,640	(52.3%)	423,253	(91.1%)	<b>448,808</b>	(92.8%)	<b>+6.0%</b>
賃貸事業※3	9,160	(5.3%)	6,860	(1.5%)	<b>6,371</b>	(1.3%)	<b>△7.1%</b>
その他	4,687	(2.8%)	1,176	(0.2%)	<b>503</b>	(0.1%)	<b>△57.2%</b>
合計	171,343		464,779		<b>483,547</b>		<b>+4.0%</b>

※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 08/3:主に品川イーストワンタワー及び上海ガーデンプラザ

09/3,10/3:主に品川イーストワンタワー

## VIII-6 販管費の推移

(単位：億円)

	前期	当期	(前期比)
販管費	1,115	<b>1,176</b>	<b>(+5.5%)</b>
売上高販管费率	11.7%	<b>12.1%</b>	<b>[+0.4p]</b>

[ ] : 前期との差

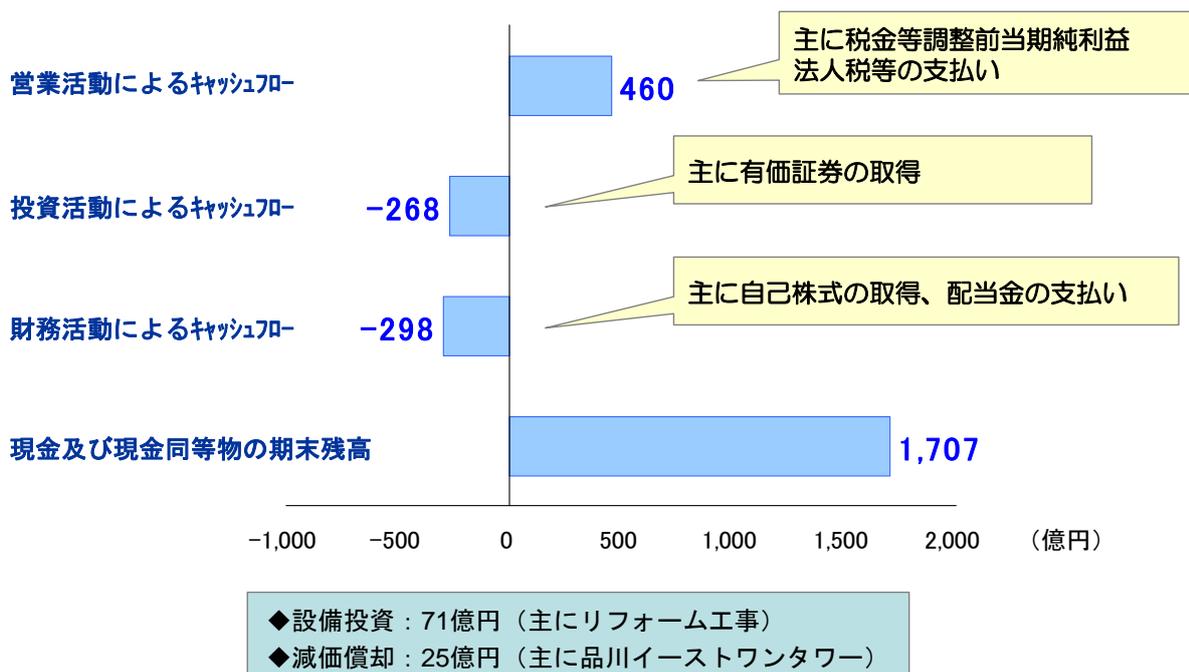


当期末				前期末			
(単位：億円)							
流動資産	3,763 (△71)	流動負債	1,669 (△115)	流動資産	3,835	流動負債	1,784
		固定負債	785 (+128)			固定負債	656
		負債合計	2,454 (+13)			負債合計	2,441
固定資産	1,817 (+248)	純資産	3,126 (+162)	固定資産	1,568	純資産	2,963
資産合計	5,581 (+176)	負債純資産合計	5,581	資産合計	5,404	負債純資産合計	5,404

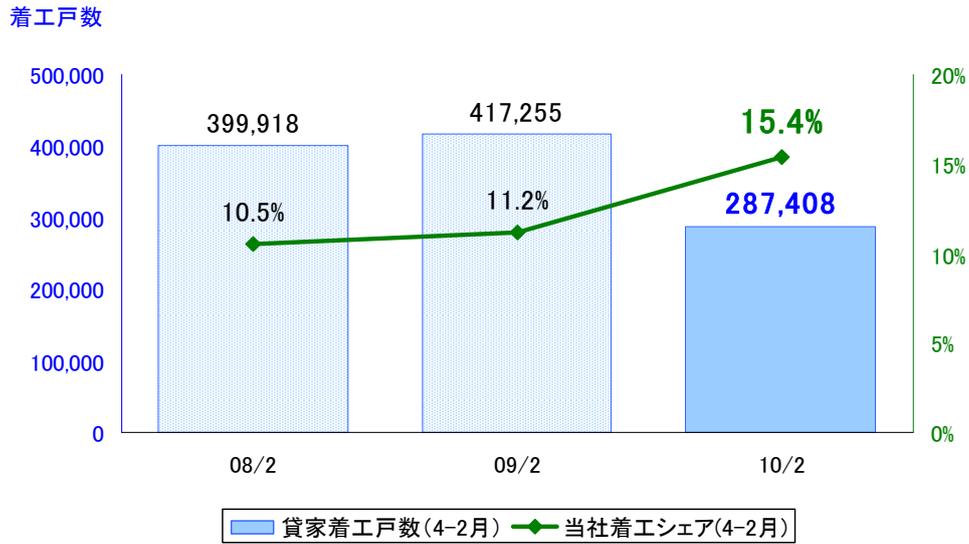
  

1株当たり純資産	2,700.97円	1株当たり純資産	2,496.99円
自己資本比率	55.8%	自己資本比率	54.7%

Ⅷ-8 キャッシュフローの状況

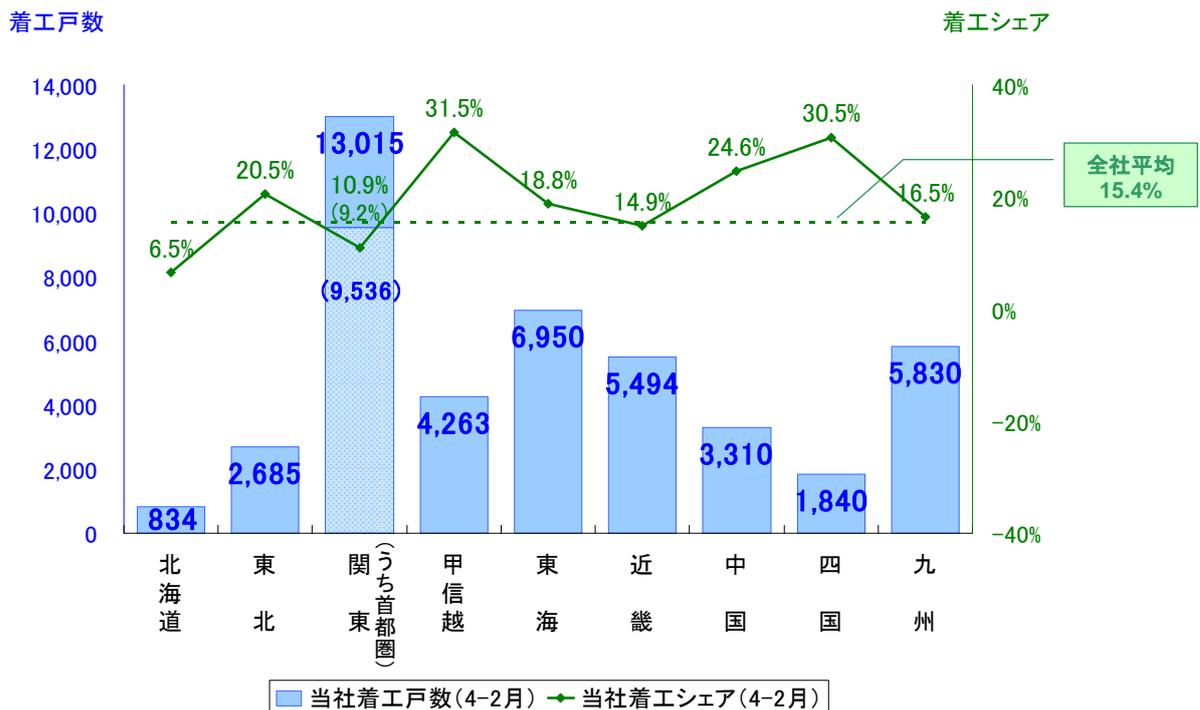


## VIII-9 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

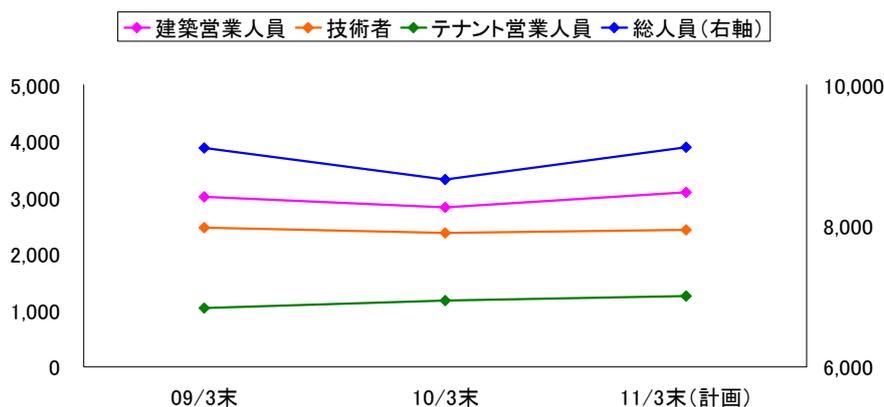


(国土交通省：住宅着工統計)

## VIII-10 地域別の当社着工戸数と着工シェア



## VIII-11 職種別社員数の推移(単体)

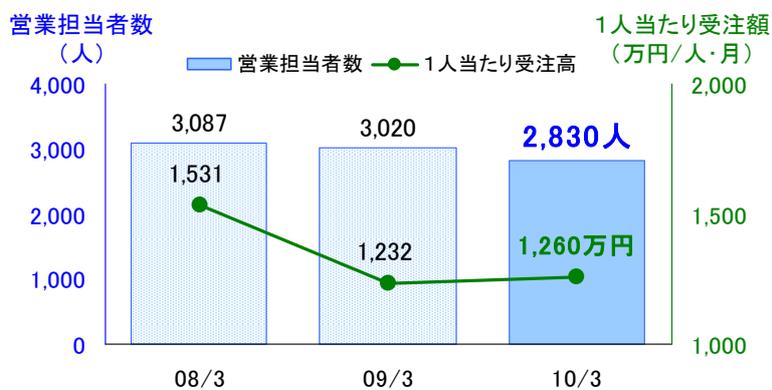


	09/3末	10/3末	(増減)	11/3末計画
総人員	9,109	8,653	△456	9,120
建築営業人員	3,020	2,830	△190	3,100
技術者	2,467	2,368	△99	2,432
テナント営業人員	1,038	1,169	+131	1,260

## VIII-12 営業人員と1人あたり受注高の計画

◇**建築営業人員 2,830人 (前期比△190人)**

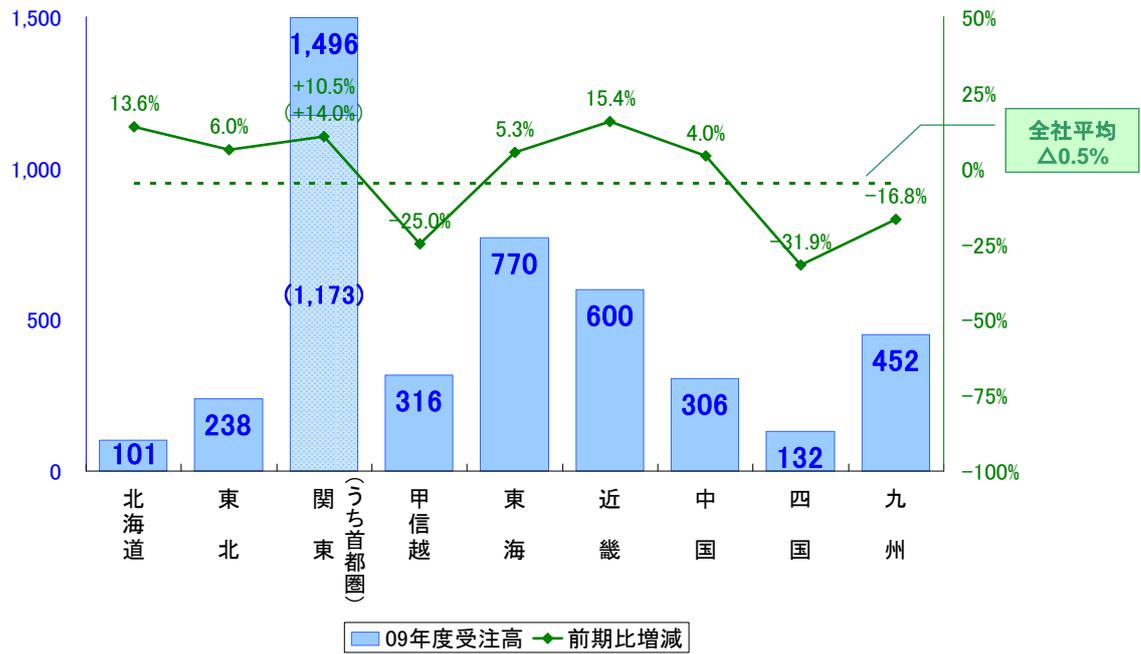
◇**1人あたり受注高 1,260万円/人・月 (前期比+28万円)**



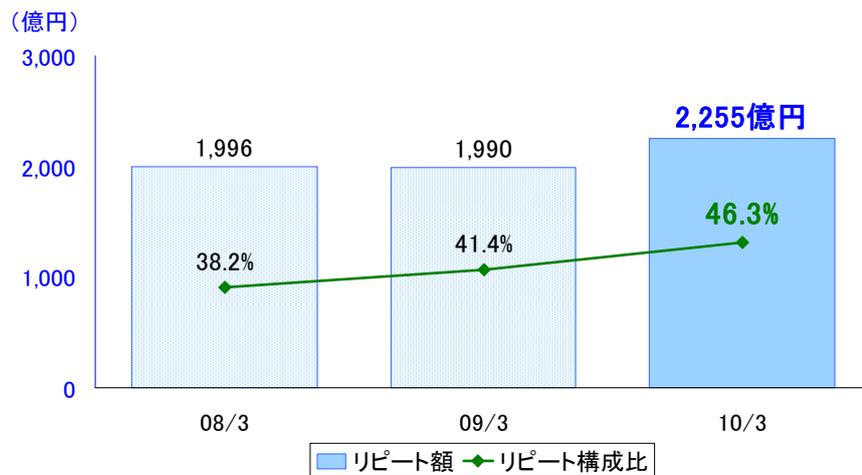
	08/3	09/3	10/3
営業課長	496	489	460
営業担当者	3,087	3,020	2,830
合計	3,583	3,509	3,290

## VIII-13 地域別の受注高

受注高(億円)

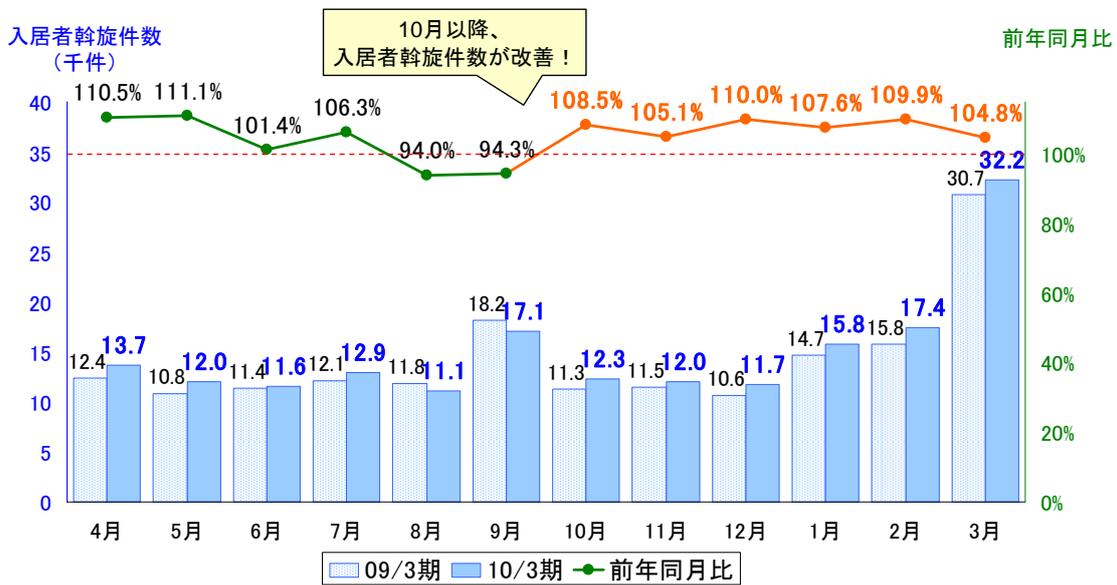


## VIII-14 リポート受注の推移

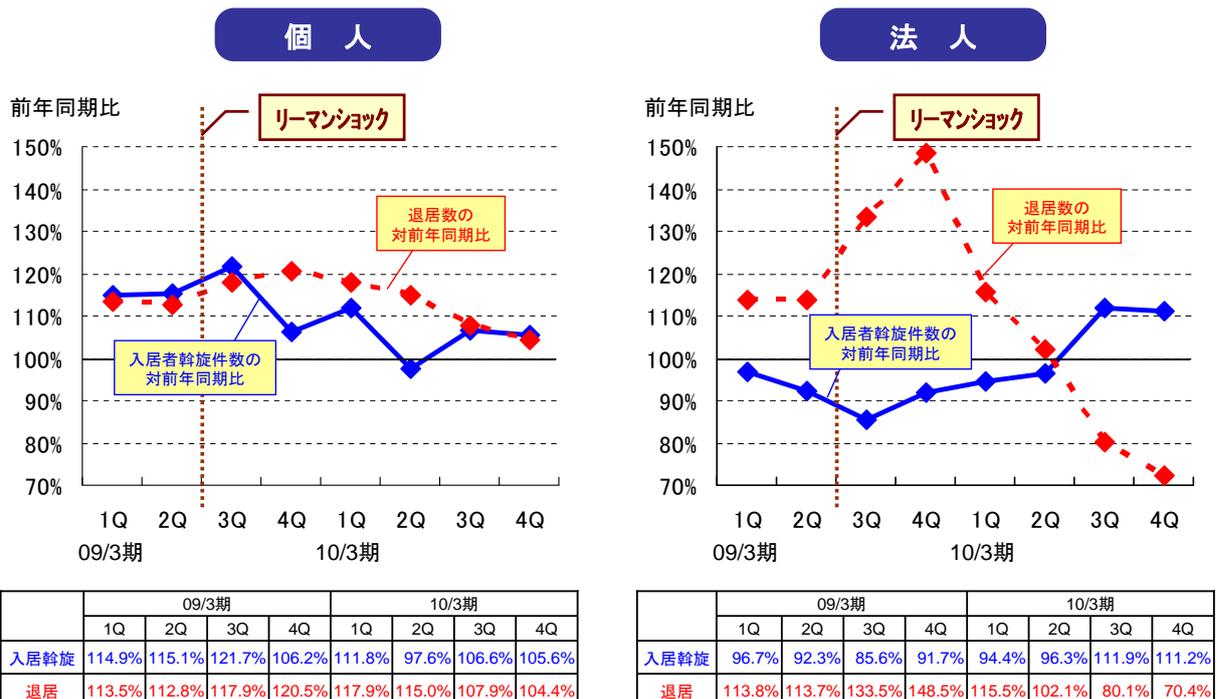


※リポート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

◇入居者斡旋件数 180,314件(前期比+4.9%)

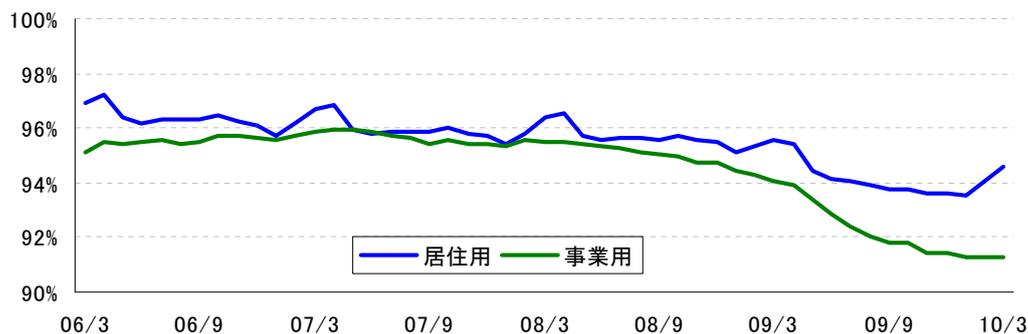


Ⅷ-16 退居数・入居斡旋件数の状況



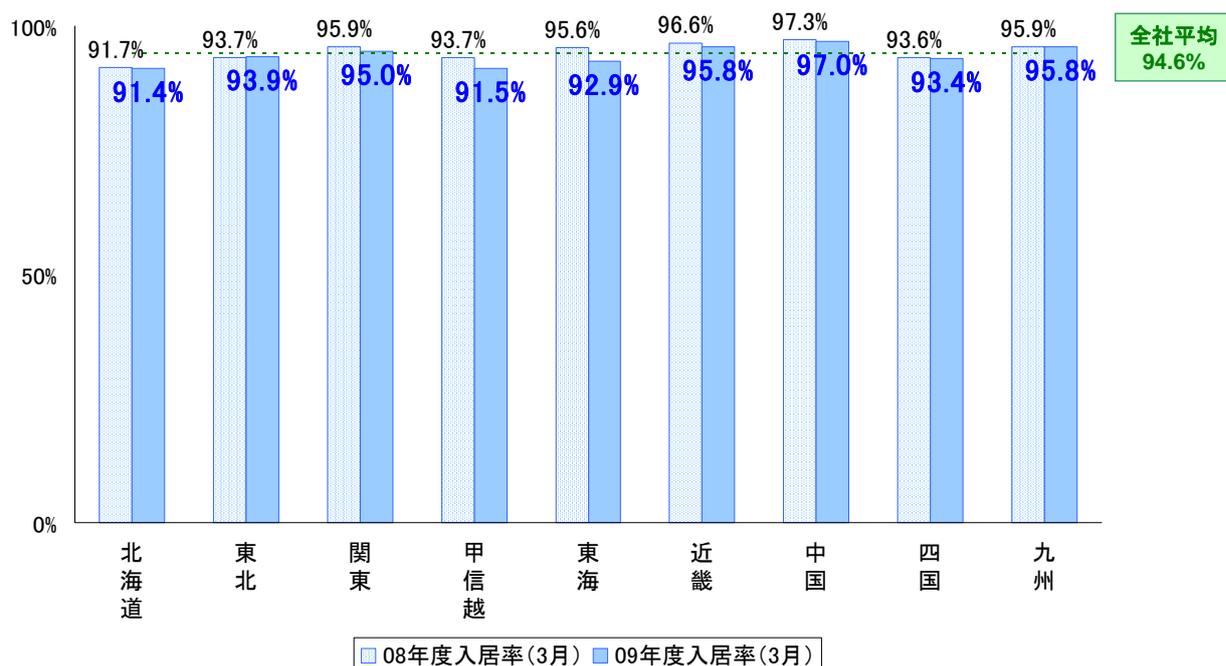
## VIII-17 入居率(家賃ベース)の推移

家賃ベース入居率



家賃ベース入居率	06/3	07/3	08/3	09/3	10/3	前年同月比
居住用(%)	97.0%	96.6%	96.4%	95.6%	94.6%	△1.0p
事業用(%)	95.1%	95.8%	95.5%	94.1%	91.3%	△2.8p

## VIII-18 地域別の家賃ベース入居率(居住用)

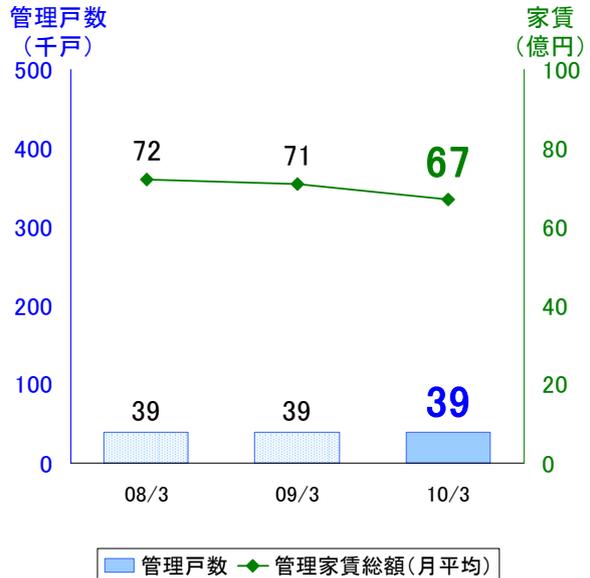


VII-19 管理戸数・管理家賃総額の推移

居住用

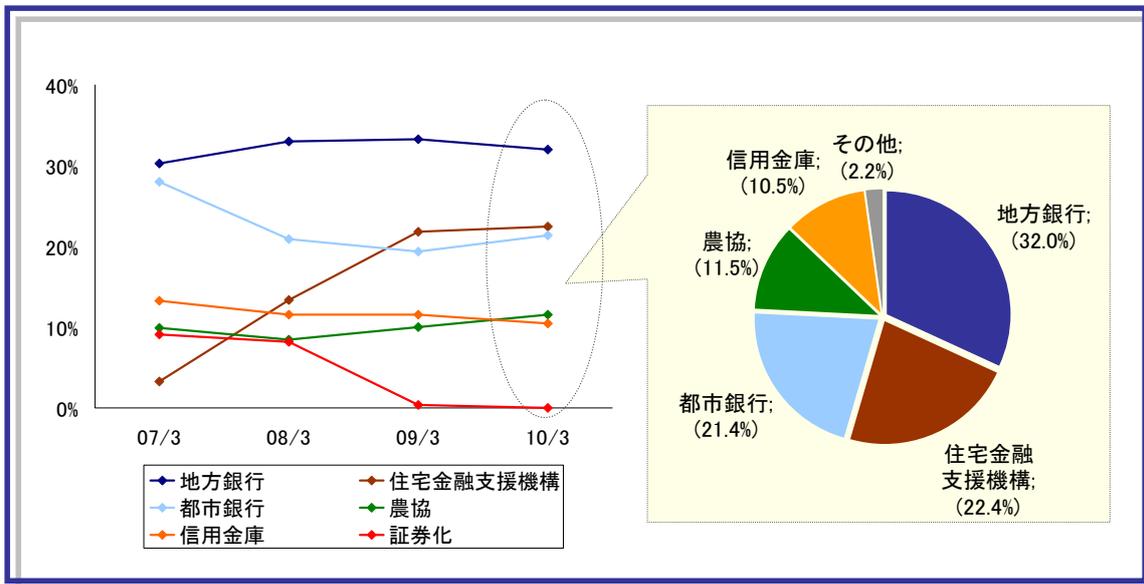


事業用



VII-20 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。