



# 大東建託株式会社

## 平成17年3月期 第3四半期決算説明会

平成17年2月2日(水曜日)

出席者:

取締役副社長	業務本部長	中島 敏行
経理部	部長	西村 智之
経営企画室	室長	鷺 幸男

託されて—

# 30<sup>th</sup>

### 本日の予定



15:30～ 第3四半期 決算概要の説明

16:00～ 質疑応答

17:00 終了(予定)

# 1. 第3四半期の実績

## 1. 第3四半期の損益概況



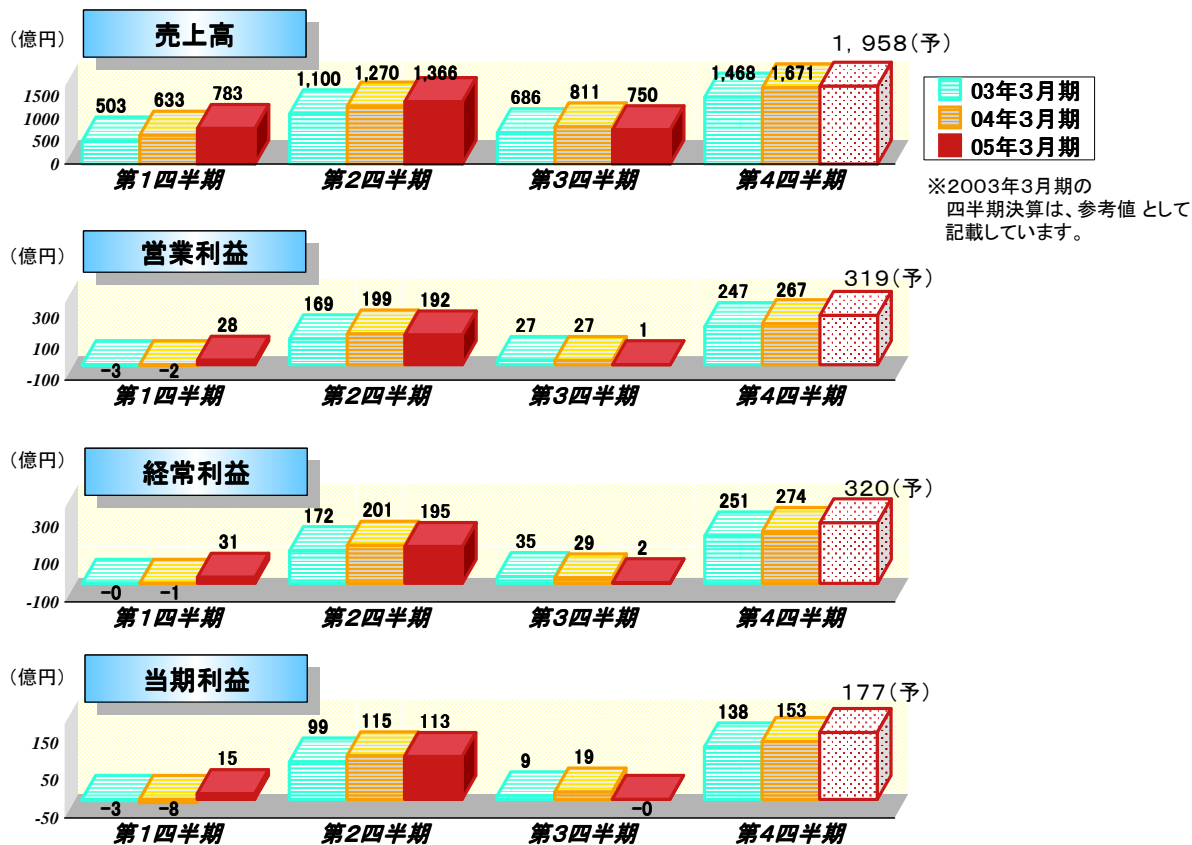
(単位:百万円)

	02/4-12	03/4-12	04/4-12	前年同期比	05/3(通期)	前期比
<b>売上高</b>	<b>229,176</b>	<b>271,523</b>	<b>290,110</b>	<b>+6.8%</b>	<b>486,000</b>	<b>+10.8%</b>
完成工事	168,909	203,029	212,293	+4.6%	381,000	+10.5%
不動産事業	48,443	55,446	60,706	+9.5%	81,500	+7.6%
その他	11,822	13,046	17,110	+31.1%	23,500	+29.7%
<b>売上総利益</b>	<b>71,875</b>	<b>88,397</b>	<b>94,117</b>	<b>+6.5%</b>	<b>155,300</b>	<b>+10.0%</b>
完成工事	52,995	65,939	67,054	+1.7%	123,000	+9.4%
不動産事業	9,624	12,478	13,900	+11.4%	15,300	+5.2%
その他	9,255	9,979	13,161	+31.9%	17,000	+20.0%
<b>販管費</b>	<b>52,564</b>	<b>66,031</b>	<b>71,857</b>	<b>+8.8%</b>	<b>101,100</b>	<b>+9.8%</b>
<b>営業利益</b>	<b>19,310</b>	<b>22,365</b>	<b>22,259</b>	<b>△0.5%</b>	<b>54,200</b>	<b>+10.4%</b>
<b>経常利益</b>	<b>20,698</b>	<b>22,924</b>	<b>22,944</b>	<b>+0.1%</b>	<b>55,000</b>	<b>+9.2%</b>
<b>当期純利益</b>	<b>10,532</b>	<b>12,622</b>	<b>12,844</b>	<b>+1.8%</b>	<b>30,600</b>	<b>+9.4%</b>

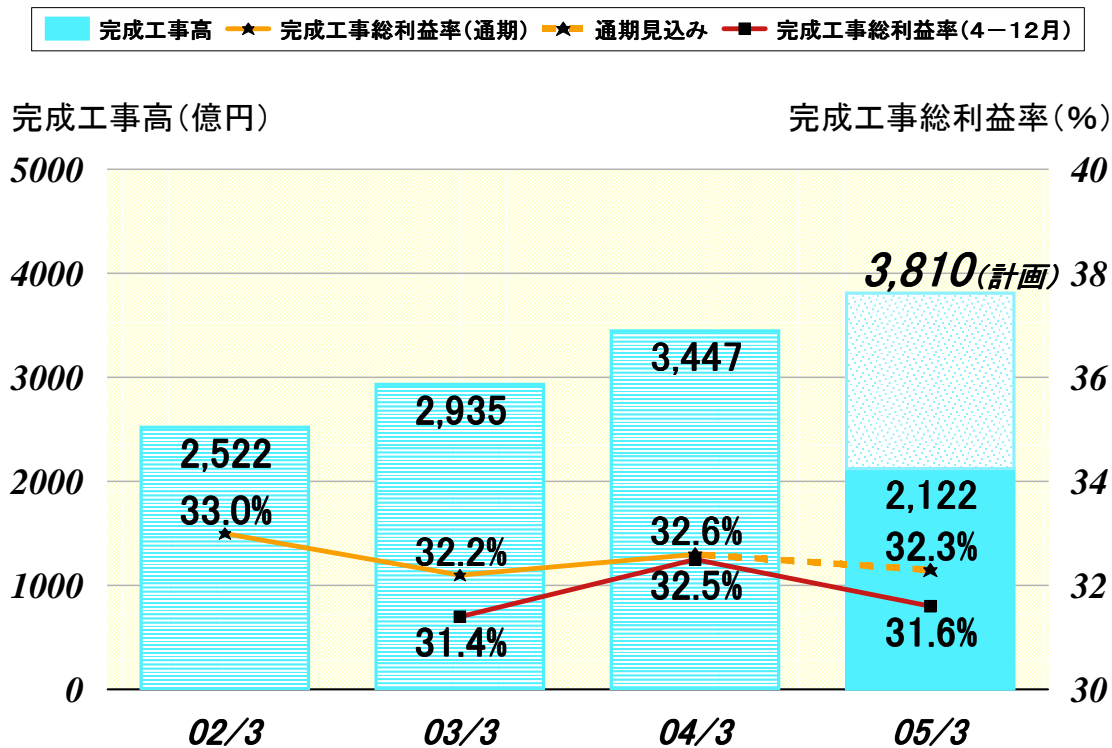
※1: 2003年3月期の四半期決算は、参考値として記載しています。

※2: 通期の業績見通しにつきましては、期初公表時と変更はありません。

## 2. 売上高と営業利益の推移

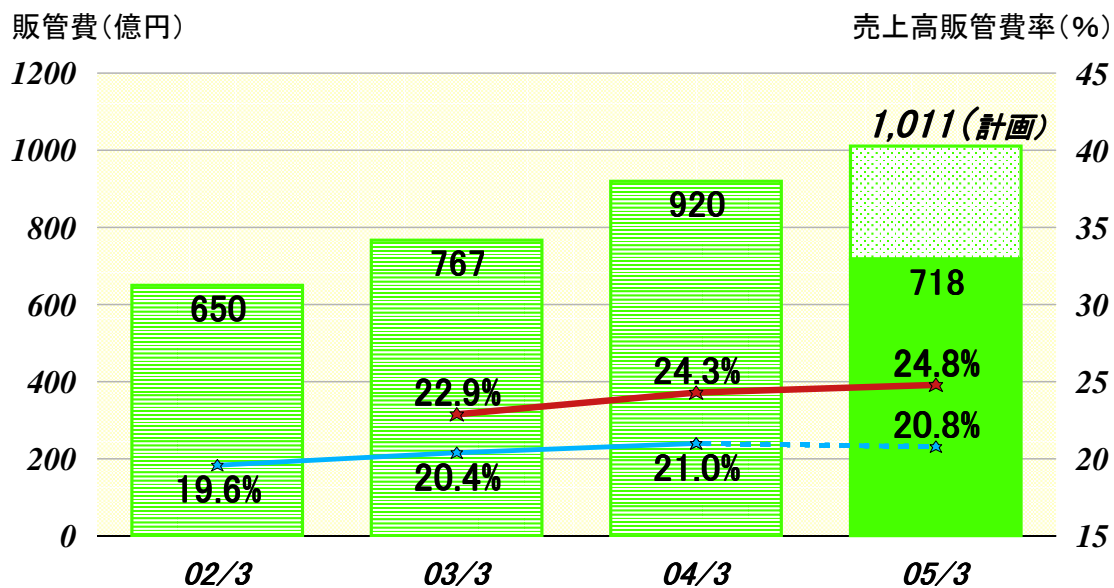


## 3. 完成工事高と利益率の推移



## 4. 販管費と総人員数の推移

■ 販管費 ▲ 売上高販管费率(通期) ★ 売上高販管费率(4月～12月) -▲- 通期見込み



	02/3	03/3	04/3	04/12	05/3(予)
総人員数(連結)	6,070	7,210	8,325	8,994	9,300

## 5. 資産の状況

(単位:百万円)

	第3四半期末	前期末	増減
総資産	385,922	364,754	21,168
流動資産	251,328	229,671	21,656
固定資産	134,594	135,083	△488
負債合計	173,483	150,296	23,187
流動負債	155,137	133,035	22,102
固定負債	18,345	17,261	1,084
株主資本	212,439	214,458	△2,018
1株あたり株主資本	1,724.22円	1,723.72円	0.5円
株主資本比率	55.0%	58.8%	△3.8ポイント

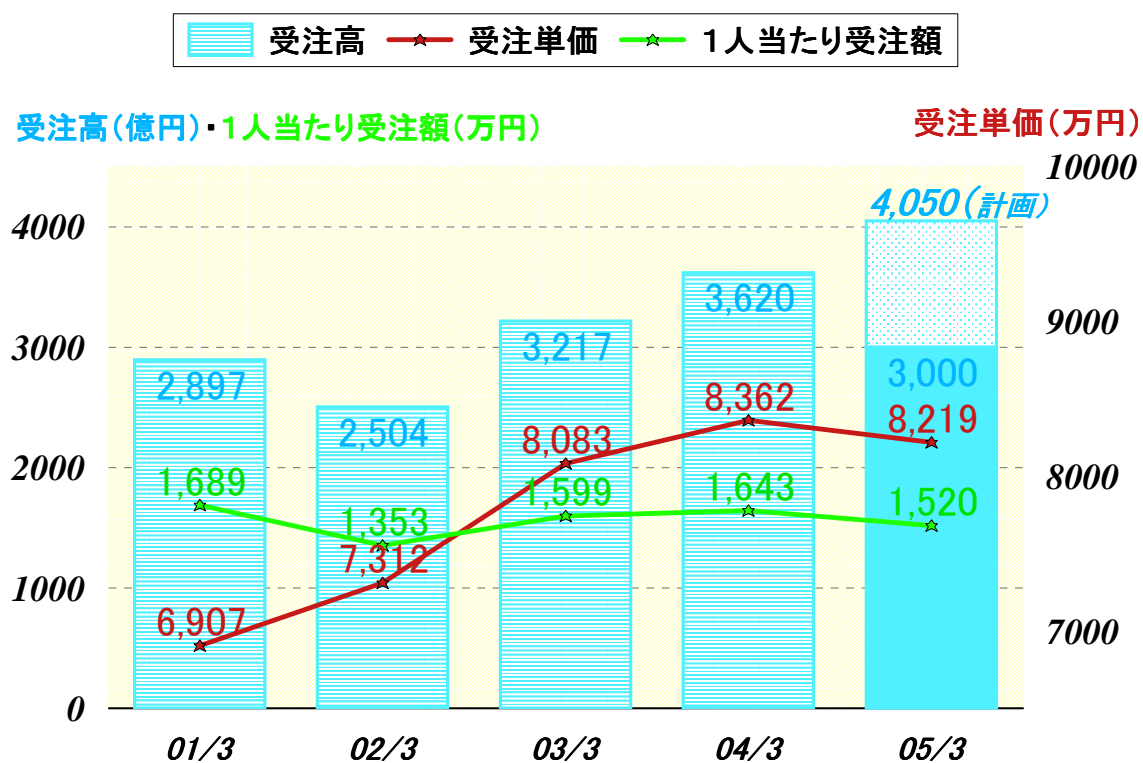
## 6. キャッシュ・フローの状況

(単位:百万円)

	当第3四半期	前第3四半期	前期
営業活動による キャッシュ・フロー	△8,795	△6,730	22,735
投資活動による キャッシュ・フロー	3,758	△28,011	△20,567
財務活動による キャッシュ・フロー	△14,427	△14,539	△18,610
現金及び現金 同等物の期末残高	88,129	74,881	107,568

## 2. 主要指標の推移

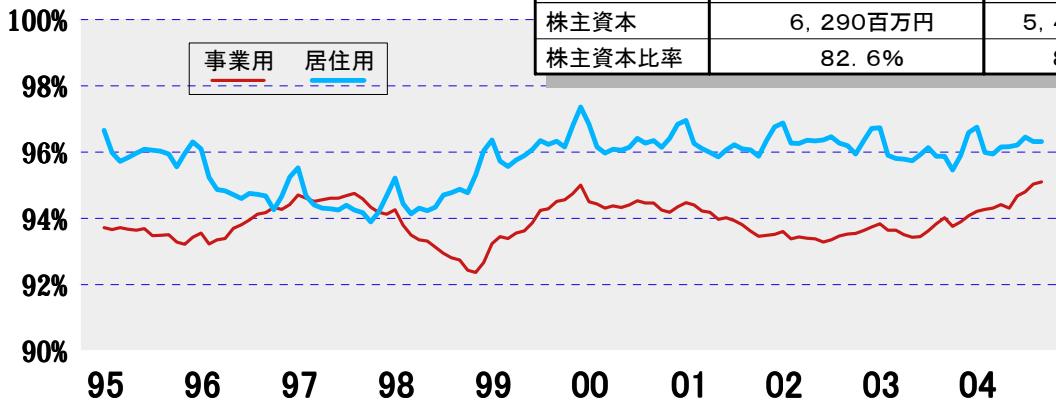
### 7. 受注の推移(単体)



## 8. 共済会入居率の推移

### 入居率の推移

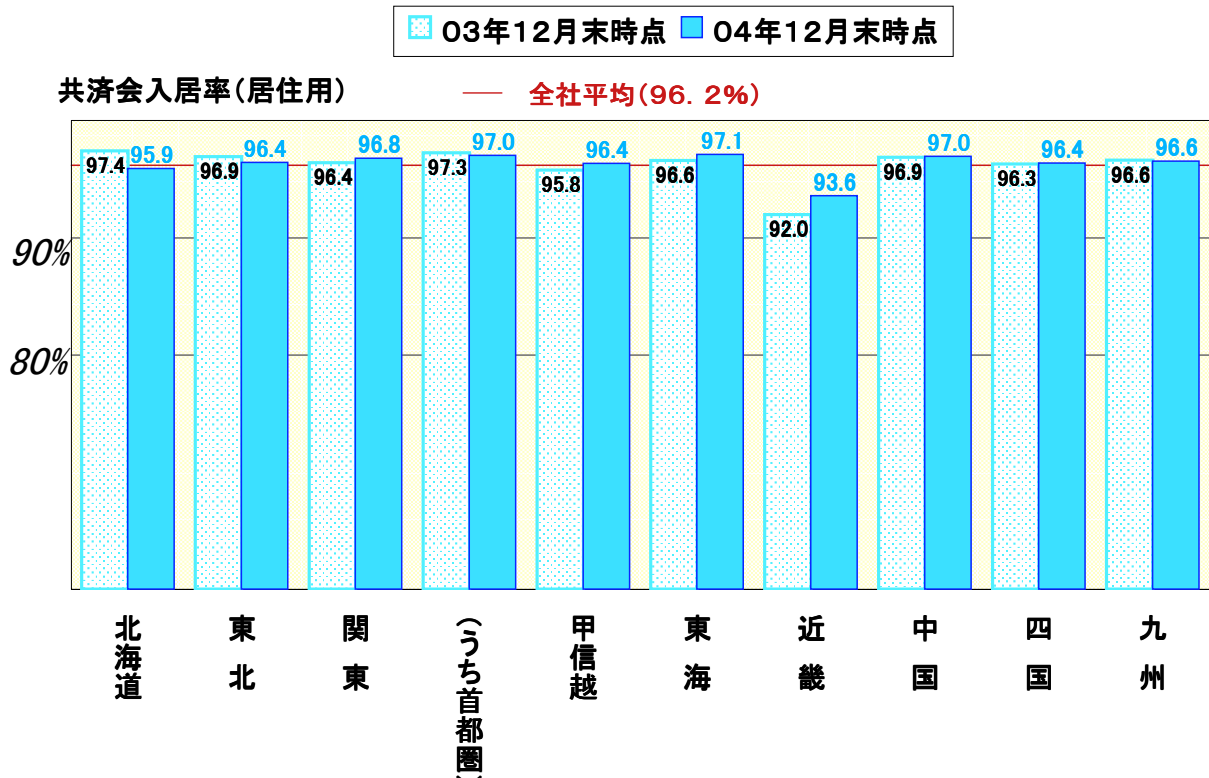
大東共済会	当第3四半期の財務指標	前年同期
売上高	10,733百万円	9,996百万円
経常利益	1,139百万円	44百万円
当期純利益	677百万円	24百万円
総資産	7,617百万円	6,419百万円
株主資本	6,290百万円	5,479百万円
株主資本比率	82.6%	85.4%



	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04		
	03/3 1Q	2Q	3Q	4Q	04/3 1Q	2Q	3Q	4Q	05/3 1Q	2Q	3Q	前年同期比
居住用 (%)	96.27	96.37	<b>96.20</b>	96.72	95.81	95.93	<b>95.88</b>	96.59	95.95	96.22	<b>96.32</b>	<b>+0.44</b>
事業用 (%)	93.44	93.29	<b>93.53</b>	93.74	93.65	93.45	<b>94.02</b>	94.08	94.31	94.68	<b>95.11</b>	<b>+1.09</b>

※入居率(家賃ベース) = 1 - 共済給付額 / 加入部屋の家賃総額 ※入居率は、各四半期末の数値です。

## 9. 地域別の共済会入居率(居住用)



# 3. 子会社の状況

## 10. 連結子会社／第3四半期の収支状況(建設事業)



(単位:百万円)

	大東住託		大東スチール	
	4～12月	前年同期	4～12月	前年同期
売上高	11,325	11,725	1,436	1,074
売上総利益	1,131	1,099	190	176
販管費	1,046	980	45	45
営業利益	85	118	144	130
経常利益	134	120	143	130
当期純利益	11	8	84	77

※:大東住託の前年同期の数値は、大東住託と大東建設の単純合算値(参考値)として表示しております。



## 11. 連結子会社／第3四半期の収支状況(不動産事業)



(単位:百万円)

	ハウスコム		大東 建物管理		上海 大東建托	
	4~12月	前年同期	4~12月	前年同期	4~9月	前年同期
売上高	2,821	2,434	13,109	7,938	889	727
売上総利益	1,919	2,434	6,922	5,942	316	229
販管費	2,031	2,666	6,315	5,120	95	104
営業利益	-111	-232	606	821	221	125
経常利益	-112	-237	652	834	165	53
当期純利益	-90	-144	338	474	165	53

※ハウスコム: 当期の数値は、ハウスコムと不動産情報センターの単純合算値(参考値)として表示しております。  
前年同期の数値は、ハウスコムと関西ハウスコムの単純合算値(参考値)として表示しております。

## 12. 連結子会社／第3四半期の収支状況(その他事業)



(単位:百万円)

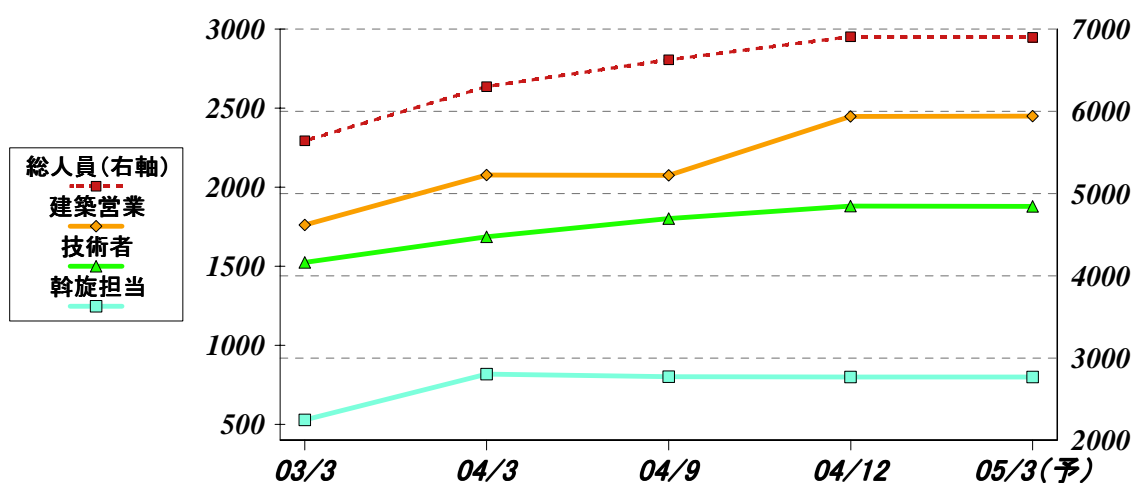
	大東共済会		大東 ファイナンス		ケア パートナー		ジューシー 出版		トップ& ホメックス	
	4~12月	前年同期	4~12月	前年同期	4~12月	前年同期	4~12月	前年同期	3~11月	前年同期
売上高	10,733	9,996	928	583	874	328	544	477	1,927	2,008
売上総利益	1,281	160	722	406	36	-75	185	144	484	532
販管費	142	116	161	127	212	190	162	119	524	524
営業利益	1,139	44	561	279	-175	-266	23	25	-39	7
経常利益	1,139	44	572	293	-105	-71	24	25	-33	18
当期純利益	677	24	332	170	-102	-71	15	17	-44	-1

	大東 ホーム薬品		ガスバル グループ5社		大東 テクノロジー		大東 インベストメント		大東 マレーシア	
	4~12月	前年同期	4~12月	前年同期	1~9月	前年同期	1~9月	前年同期	1~9月	前年同期
売上高	9	21	2,853	1,298	-	-	99	108	-	-
売上総利益	4	11	1,238	374	-	-	99	108	-	-
販管費	11	20	1,571	561	1	0	1	7	199	70
営業利益	-6	-9	-333	-186	-1	-0	98	101	-199	-70
経常利益	-4	-9	-332	-185	-1	-0	97	101	-194	-69
当期純利益	8	-9	-339	-188	-1	-0	77	101	-196	-70

※大東ホーム薬品は、2004年8月末をもって営業を中止しております。

# 4. 参考資料

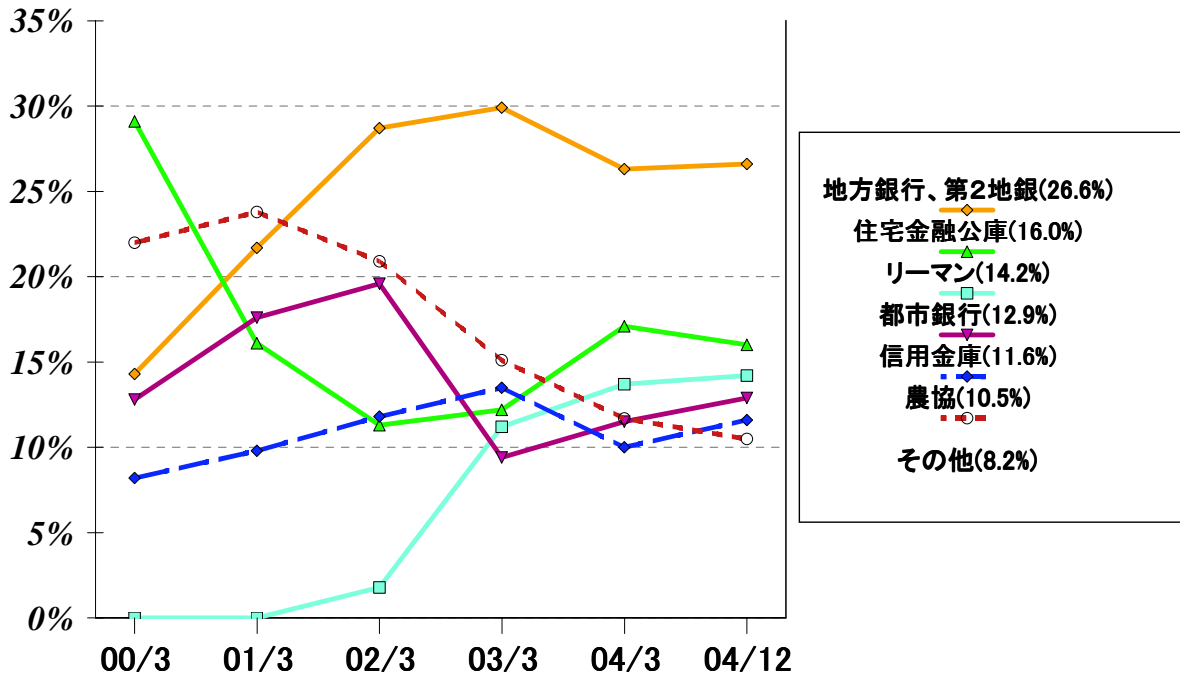
職種別社員数の推移(単体ベース)



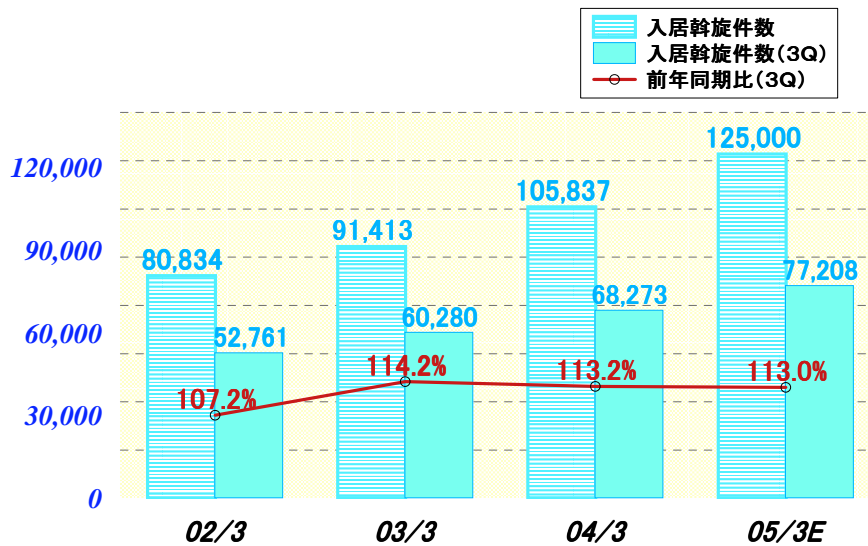
	2003/3	2004/3	2004/9	2004/12	2005/3(予)
総人員	5,644	6,300	6,628	6,830	6,900
建築営業	1,761	2,077	2,076	2,388	2,450
技術者	1,524	1,686	1,803	1,867	1,870
入居幹旋担当者	529	819	801	795	800

※建築営業は、2004年10月の営業組織改編により、課長数+担当者数で表示しております。  
(2004年9月以前の数値は、担当者数のみの表示となっております。)

金融機関別 資金調達先シェア推移 (着工ベース)

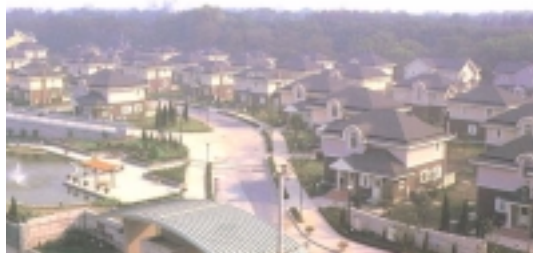


入居斡旋件数の推移

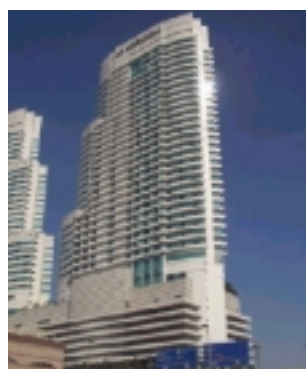


	03/9	04/3	04/9	04/12
仲介専門店舗(サテライト)数	128	129	137	145

## 大型プロジェクトの状況



- 上海ガーデンプラザ 2004年12月末現在  
1～2期入居率: 91.5%  
1～3期入居率: 83.9%



- クアラルンプール・ホテル開発  
2004年10月、竣工  
2004年10月～12月:稼働率 50%

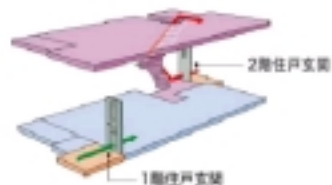


- 品川イーストワンタワー  
2003年3月、竣工  
2004年12月末現在:入居率100%

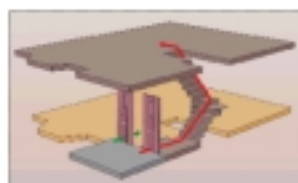
## 新開発「リバースフラット」採用の商品売れ行き好調

### 「リバースフラット」形式とは

1階、2階住戸のすべての玄関を1階(2階住戸は、1階玄関から2階居住スペースまで専用の室内階段でアクセス)に配していることに加え、その2階住戸玄関を1階住戸玄関の反対面に配した住棟形式です。



「リバースフラット形式」



「フラット形式」(従来、当社の商品で多く採用)

### ● 特 徴(戸建感覚を実現)

- ①従来フラット形式に比べ、より入居者同士のプライバシーを確保。
- ②全住戸専用のポーチを確保でき、外部収納等の設定で利便性を確保。
- ③ゆとりある玄関スペース、同じ間口でよりワイド幅のとれるLDK・居室を確保。

### リバースフラット採用の新商品

#### 「メリディオツーフォー(MERIDIO24)」



今期1000棟販売へ  
(9～12月実績:556棟、218億円)



■ ■  
PURSUING EFFECTIVE USE OF LAND

大東建託

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せん。無断での引用や転載、複製は禁じられております。