

# 決算説明会

—2015年3月期 第2四半期累計期間—

2Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2015

## 目次

I. 2015年3月期 第2四半期累計期間の実績	3
II. 通期見通しと下期強化策	21
III. 株主還元	33
IV. トピックス	35
V. 資料集	38

# I. 2015年3月期 第2四半期累計期間の実績

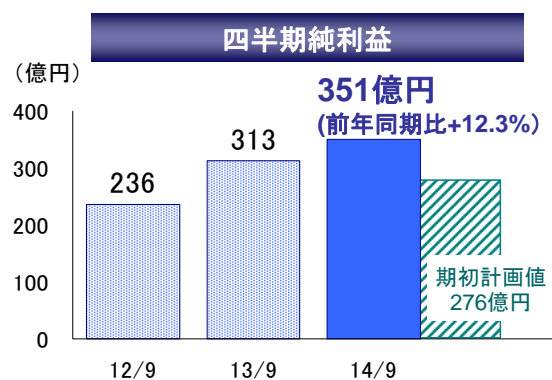
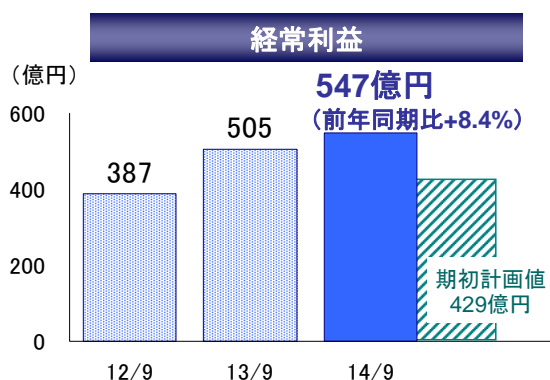
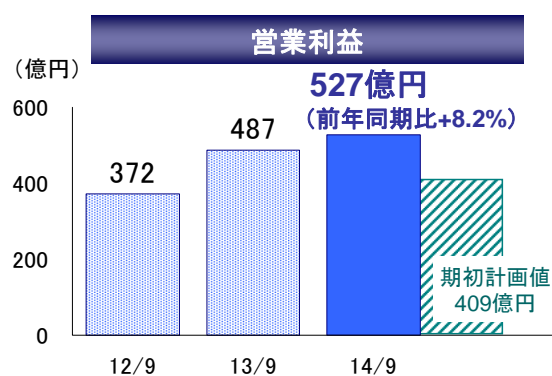
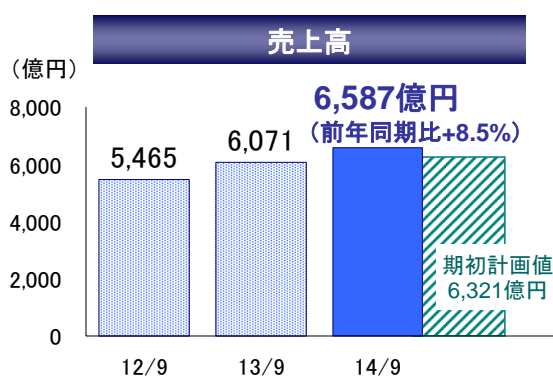
2Q Financial Results, Year ending March 2015

損益

損益の状況①

連結PL

## 売上高・各段階利益とも過去最高を更新



● 期初計画を上回った理由 (営業利益 +118億円)

内 訳	主な理由	
完成工事総利益 <約75億円>	・下期完工予定の前倒しによる完成工事高増加 ・粗利益率の改善(計画29.9%→実績30.1%)	+70億円 + 5億円
不動産事業総利益 <約18億円>	・3年未満退去分/定額クリーニング収入増加 ・連帯保証人不要制度 利用者増加 ・原状回復・営繕工事 増加 ・太陽光発電事業 利益増加	+ 4億円 + 3億円 + 4億円 + 3億円
その他事業総利益 <約3億円>	・ガスパル利益増加 ・ケアパートナー利益増加	+ 2億円 + 1億円
販管費 <約22億円>	・建築営業 要員計画未達 ・広告宣伝・販促費 予算未消化	+ 2億円 +18億円

セグメント別損益(建設事業)

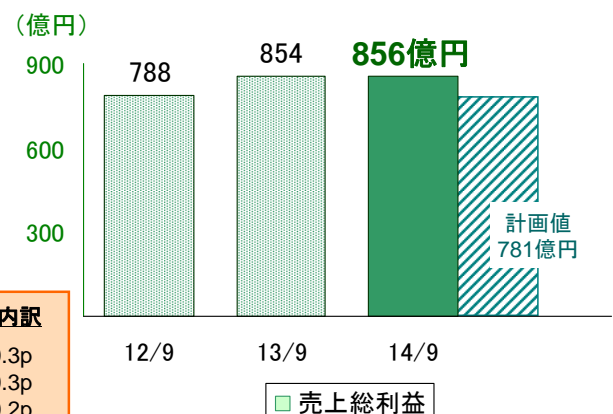
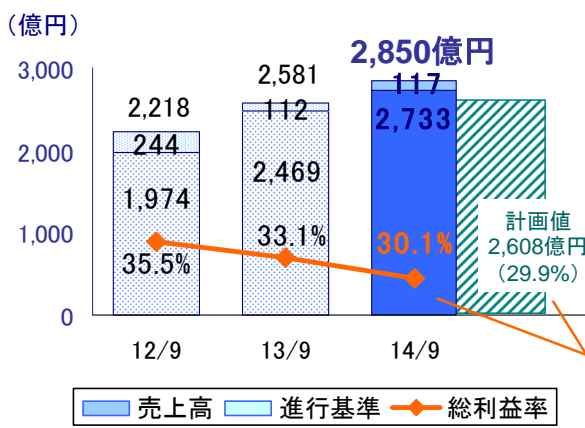
(単位：億円)

	2013/9	2014/9	(前年同期比)
完成工事高	2,581	2,850	(+10.4%)
売上総利益	854	856	(+0.3%)
総利益率	33.1%	30.1%	[△3.0p]

前期差異 △3.0p 内訳

- ① 労務費 △2.9p
- ② 資材費 ±0.0p
- ③ 為替 △0.1p

[ ] : 前年同期との差



# 損益

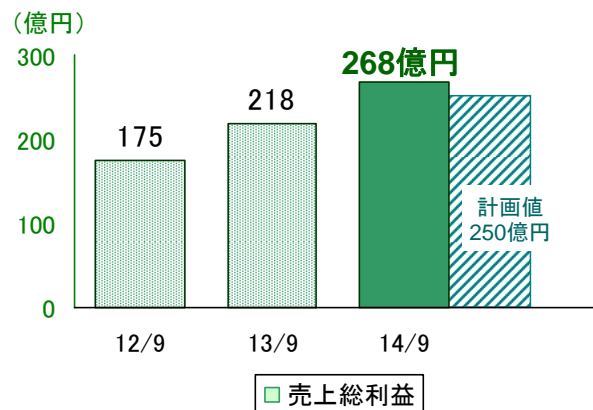
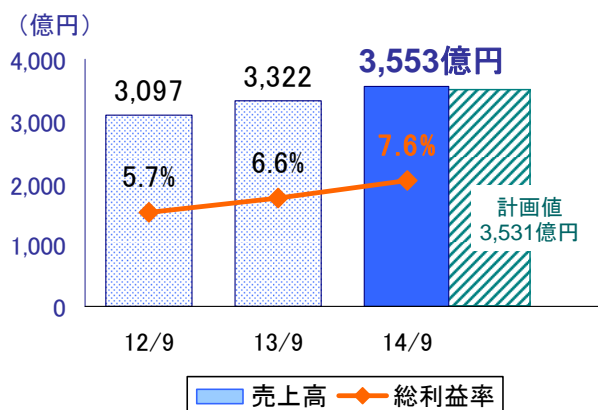
## 不動産セグメント

### セグメント別損益(不動産事業)

(単位：億円)

	2013/9	2014/9	(前年同期比)
売上高	3,322	3,553	(+6.9%)
売上総利益	218	268	(+23.2%)
総利益率	6.6%	7.6%	[+1.0p]

[ ] : 前年同期との差



# 損益

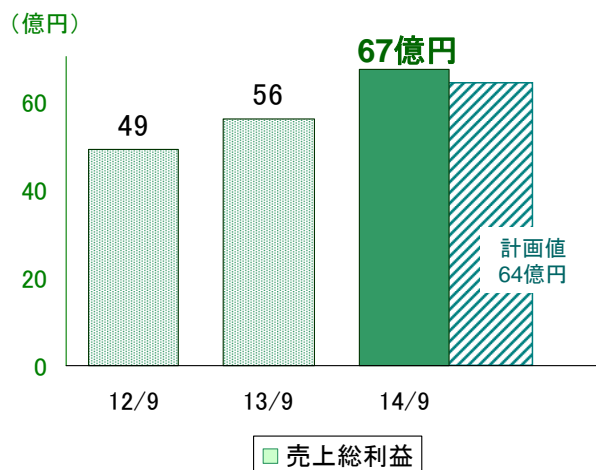
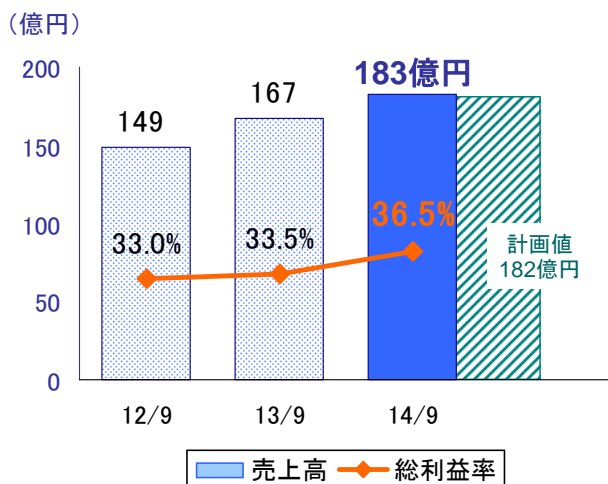
## その他セグメント

### セグメント別損益(その他事業)

(単位：億円)

	2013/9	2014/9	(前年同期比)
売上高	167	183	(+9.5%)
売上総利益	56	67	(+19.5%)
総利益率	33.5%	36.5%	[+3.0p]

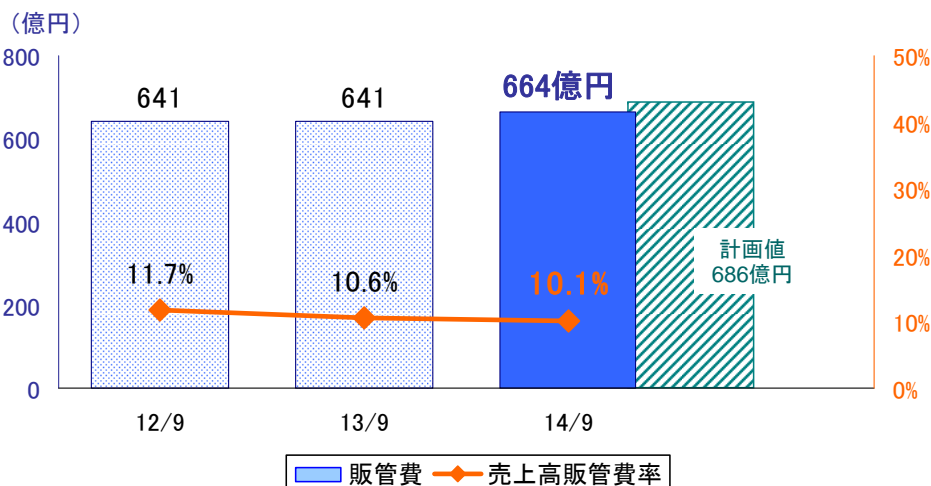
[ ] : 前年同期との差



(単位：億円)

	2013/9	2014/9	(前年同期比)
販管費	641	664	(+3.7%)
売上高販管费率	10.6%	10.1%	[Δ0.5p]

[ ] : 前年同期との差



2014年9月末

2014年3月末

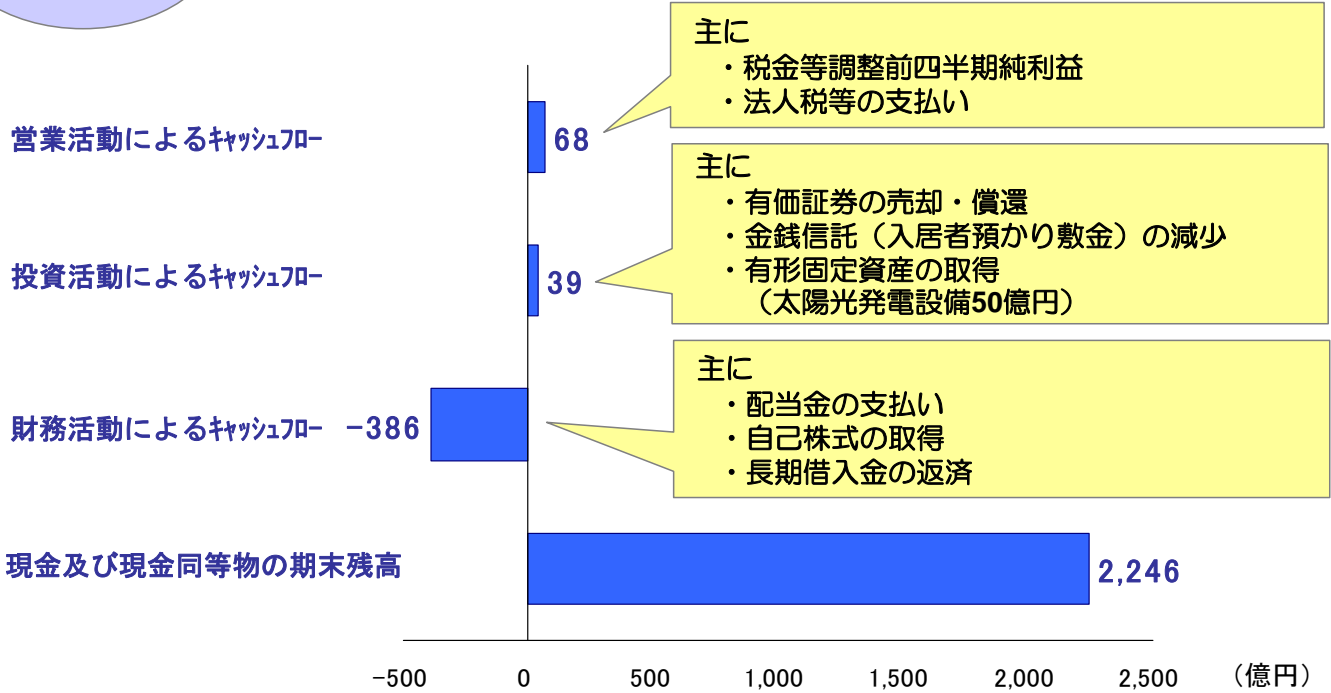
(単位：億円)

2014年9月末		2014年3月末	
流動資産	4,566 (Δ263)	流動負債	2,336 (Δ218)
		固定負債	1,976 (Δ92)
固定資産	2,010 (Δ4)	負債合計	4,312 (Δ311)
		純資産	2,264 (+44)
資産合計	6,576 (Δ267)	負債純資産合計	6,576

1株当たり純資産	2,940.21円
自己資本比率	35.1%
自己資本利益率 (ROE)	15.4%

(2013年9月末 自己資本利益率 15.4%)

1株当たり純資産	2,823.23円
自己資本比率	32.9%
自己資本利益率 (ROE)	26.6%



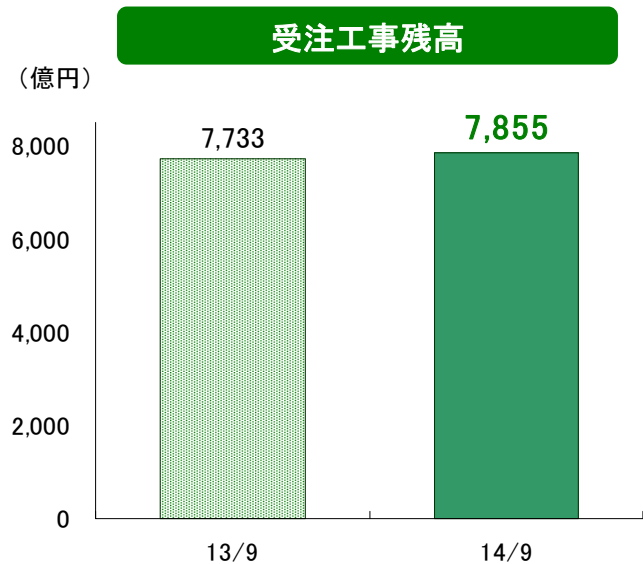
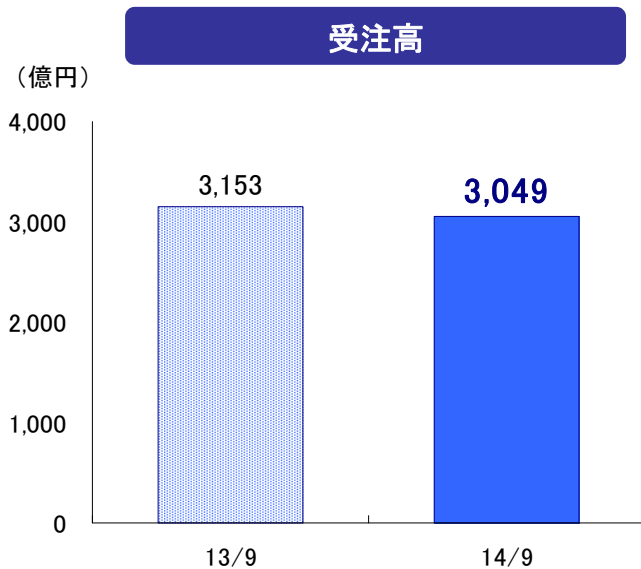
受注

受注高  
受注工事残高

受注高と受注工事残高の推移(前期比較)

◇受注高 **3,049億円** (前年同期比  $\Delta 3.3\%$ )

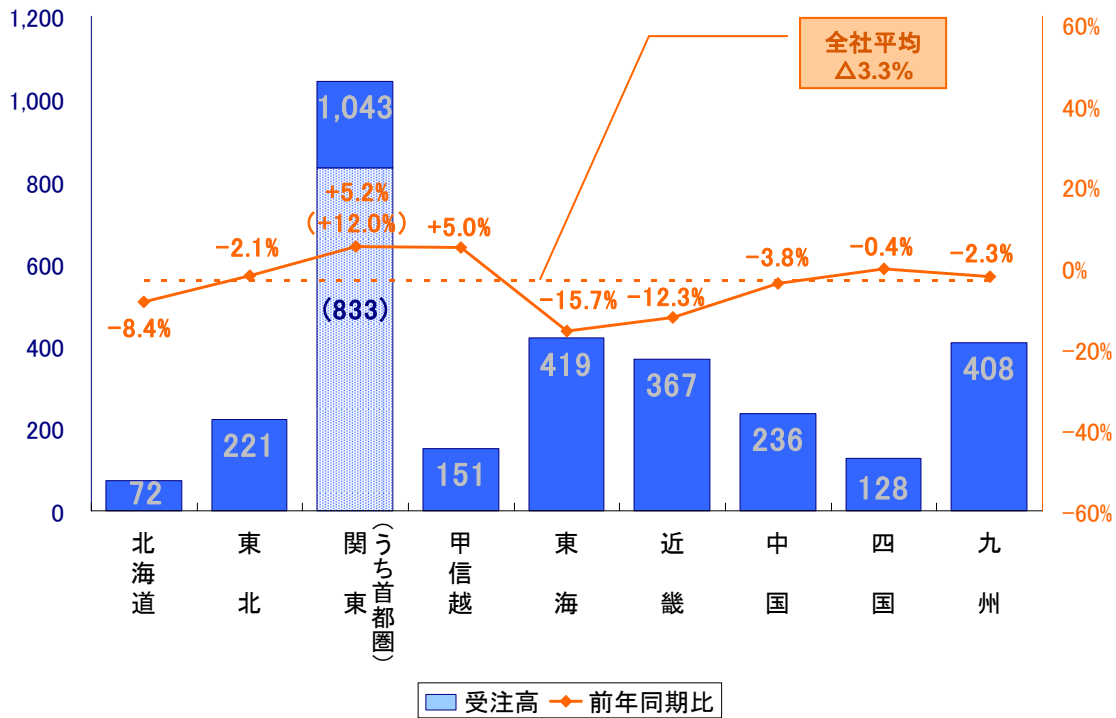
◇受注工事残高 **7,855億円** (前年同期比  $+1.6\%$ )



地域別受注高

受注高(億円)

前年同期比



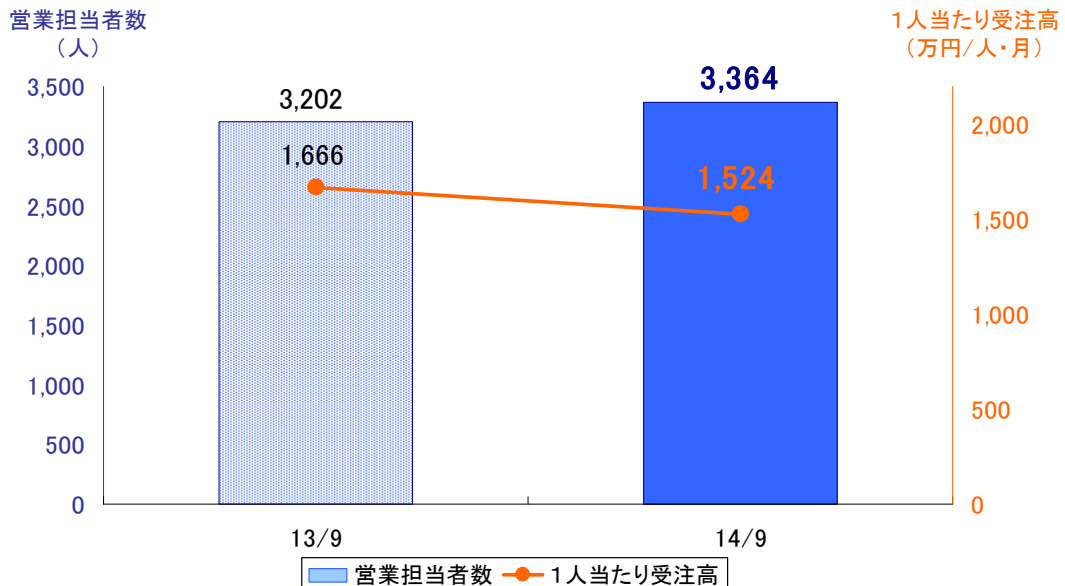
受注関連

営業人員と1人当たり受注高の推移(前期比較)

受注効率

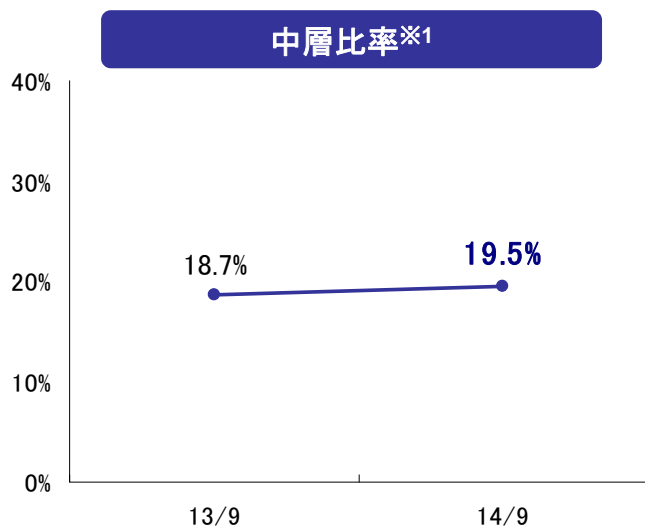
◇営業担当者数〈9月末〉 3,364人 (前年同月末比 +162人)

◇1人当たり受注高 1,524万円/月 (前年同期比 △142万円)

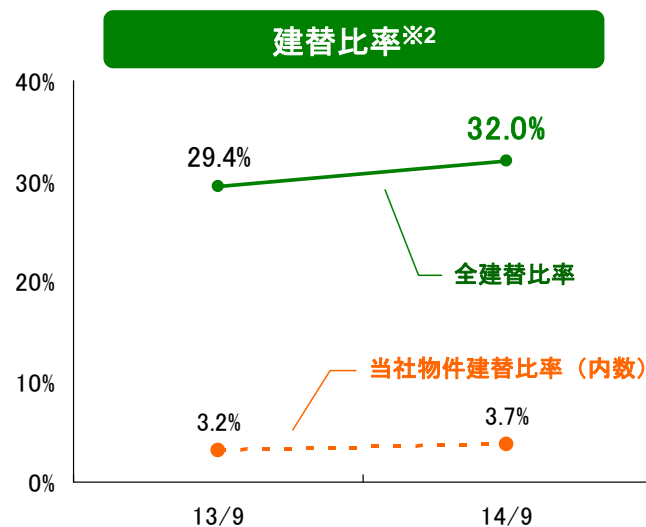


◇中層比率 **19.5%** (前年同期比 +0.8p)

◇建替比率 **32.0%** (前年同期比 +2.6p)



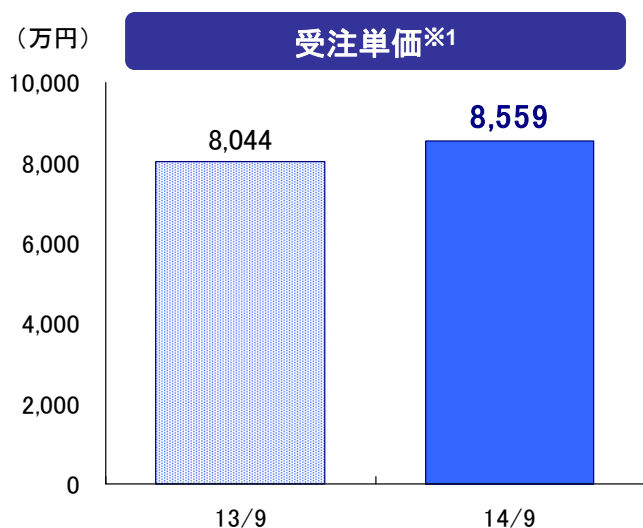
※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数



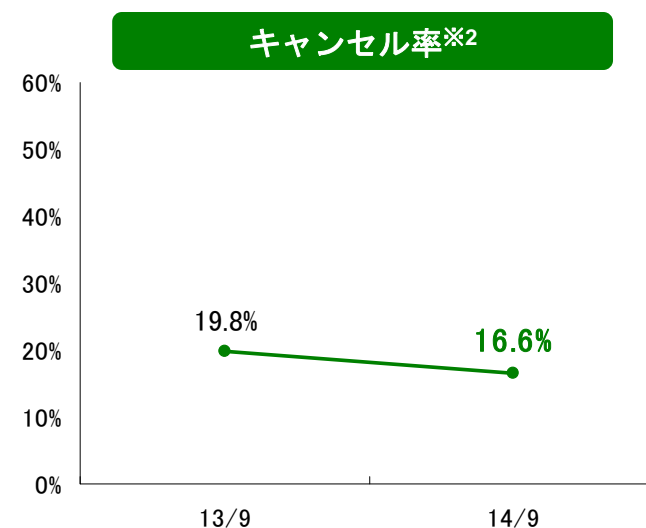
※2 全建替比率=建替受注件数/全受注件数  
当社物件建替比率=当社既存物件の建替受注件数/全受注件数

◇受注単価 **8,559万円** (前年同期比 +515万円)

◇キャンセル率 **16.6%** (前年同期比 △3.2p)



※1 受注単価=新規受注金額/受注件数



※2 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

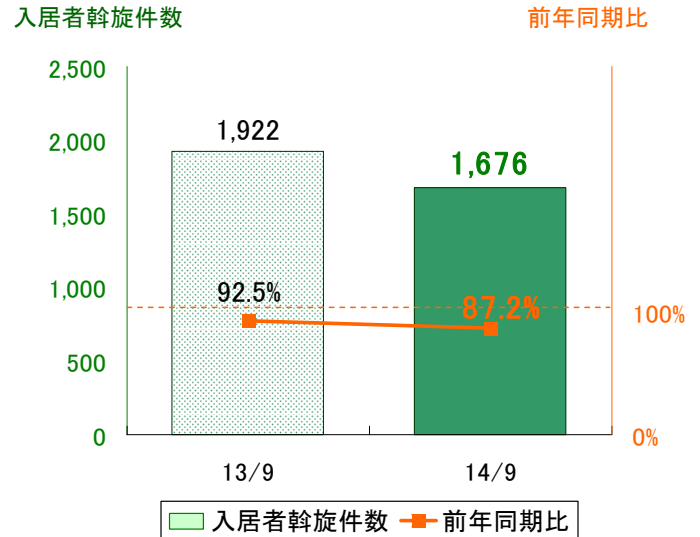
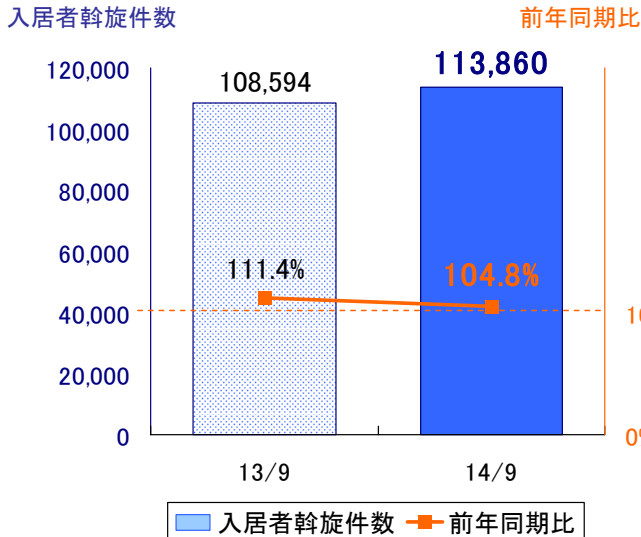


◇入居者斡旋件数 **115,536件** (前年同期比 **+4.5%**)

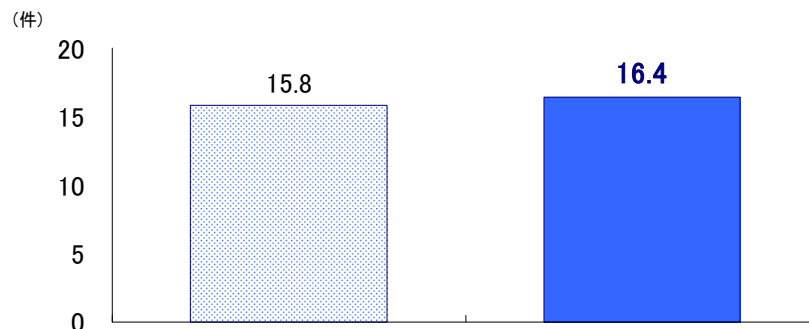
- ・ 居住用 **113,860件** (前年同期比 **+4.8%**)
- ・ 事業用 **1,676件** (前年同期比 **△12.8%**)

居住用

事業用



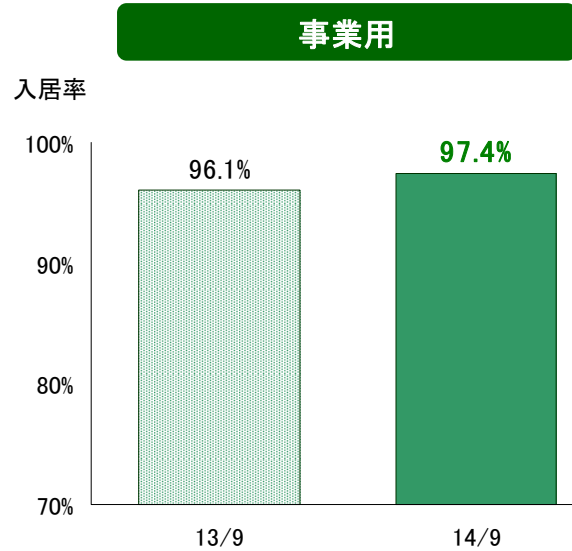
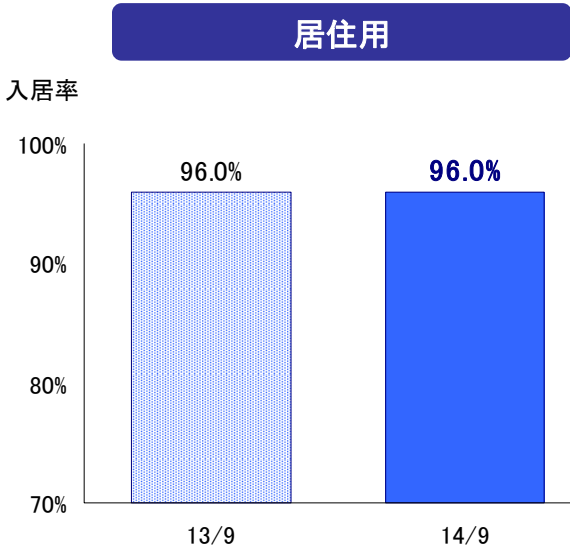
◇1人当たり入居者斡旋件数 **16.4件/人・月** (前年同期比 **+0.6件**)



	13/9	14/9
テナント営業人員	1,160人	1,195人
①自社問合わせ専門営業	388人	654人
②不動産業者専門営業	233人	300人
③総合営業(①&②)	539人	194人
④事務担当	—	47人

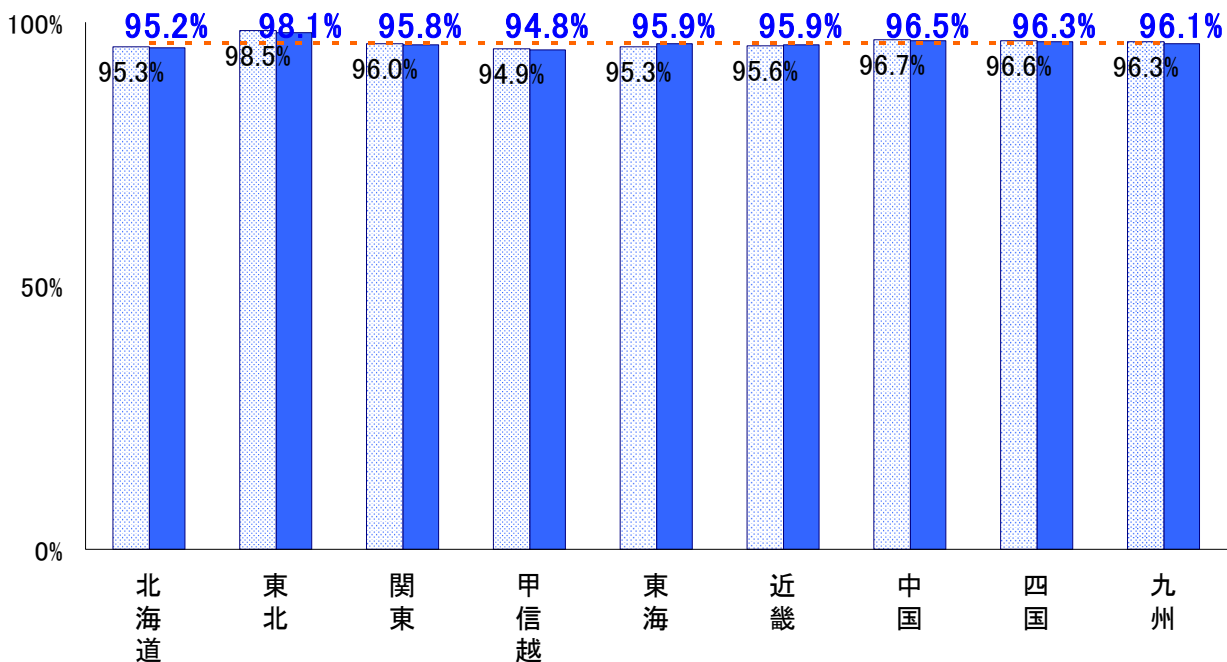
居住用 96.0% (前年同月比 ±0.0p)

事業用 97.4% (前年同月比 +1.3p)



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)

全社平均 96.0%



■ 13年度入居率(9月) ■ 14年度入居率(9月)

## Ⅱ. 通期見通し と 下期強化策

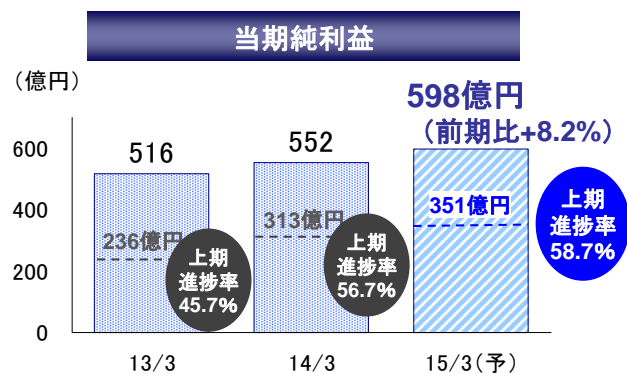
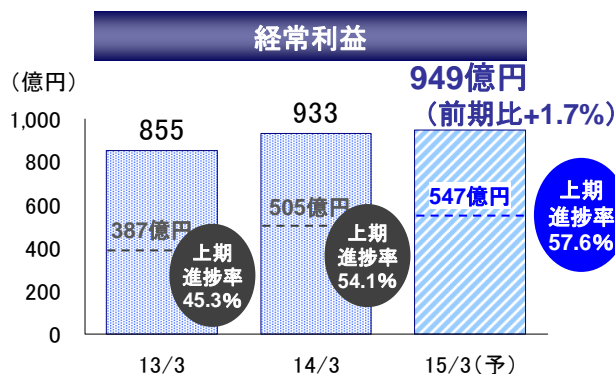
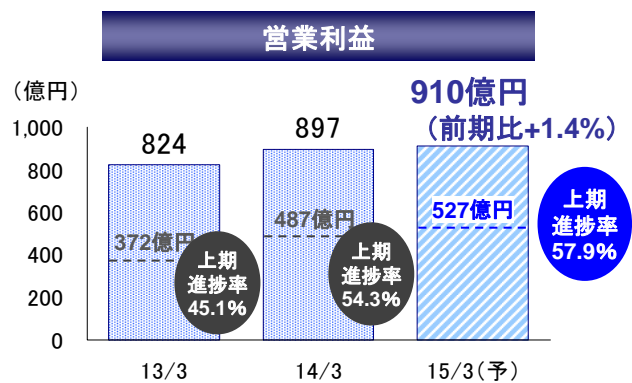
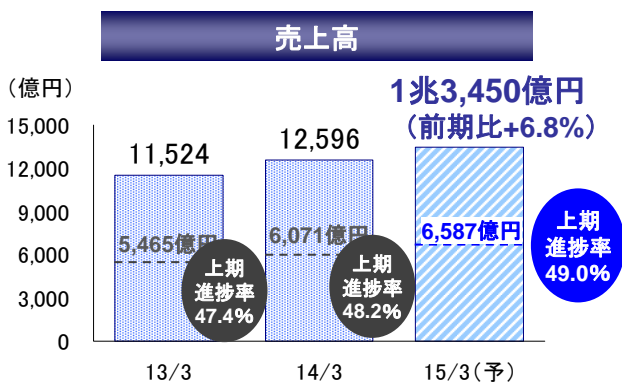
Financial Forecasts & Countermeasures for 2nd half

通期見通し

連結P L

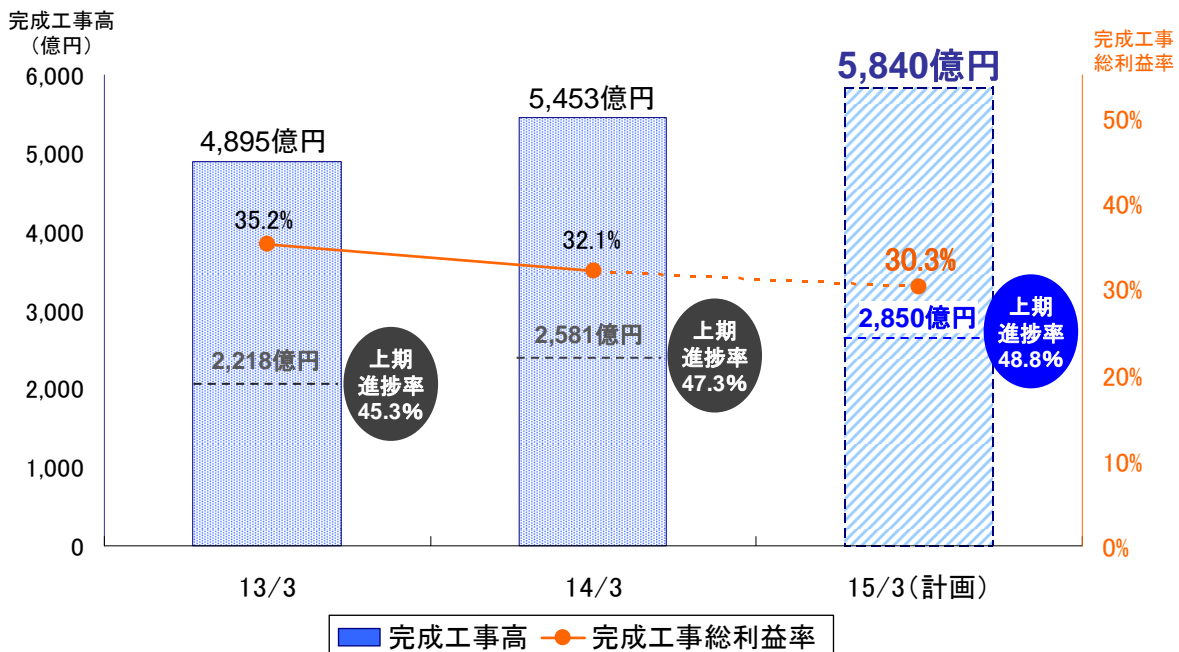
損益見通し

期初公表値に変更はありません

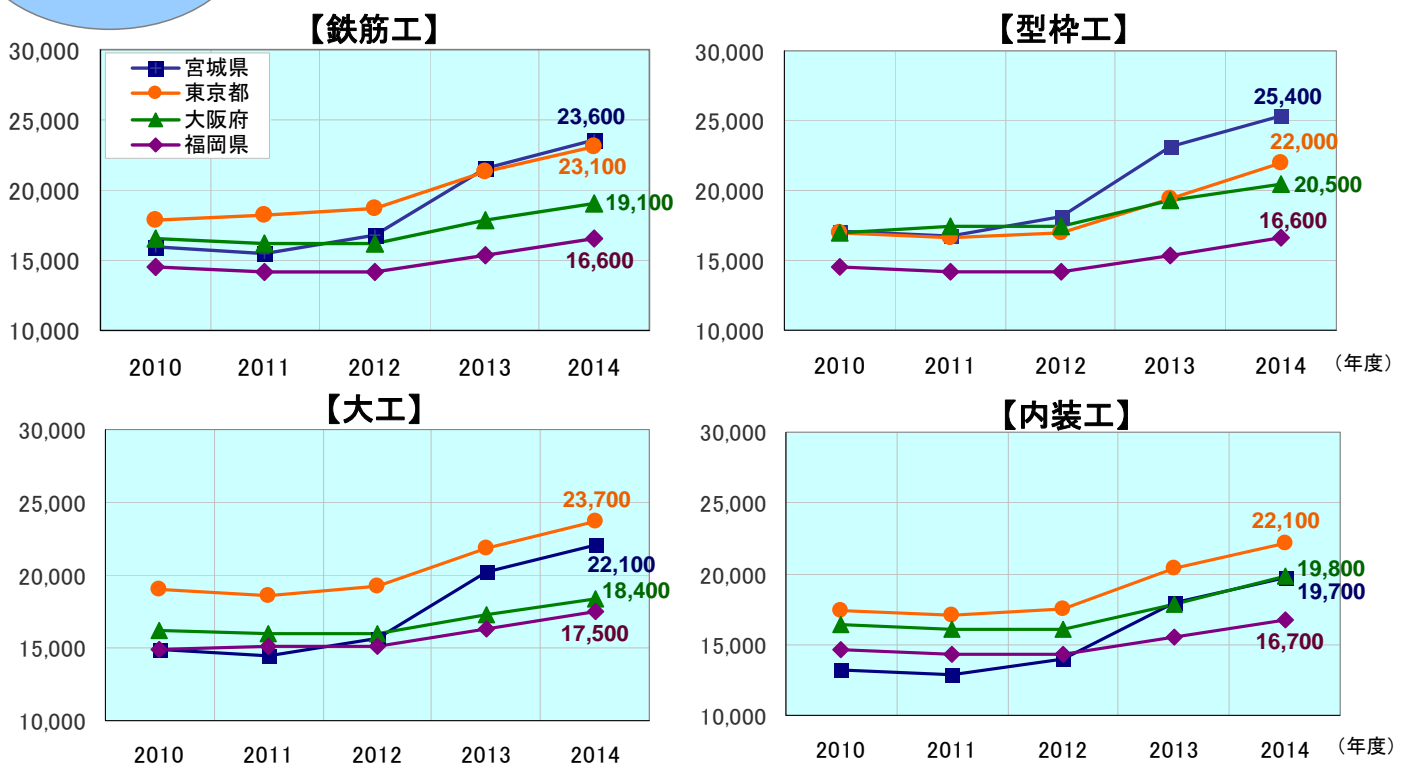


<完成工事高計画>

◇通期 5,840億円 (前期比 +7.1%)



(単位: 円/人)



※出所: 「公共工事設計労務単価(基準額)の単価表」(国土交通省発表)  
 ※2013年度以降の単価は、上記出所の単価には法定福利費が含まれているため、当社にて法定福利費(5%相当)を除外し算出。

受注

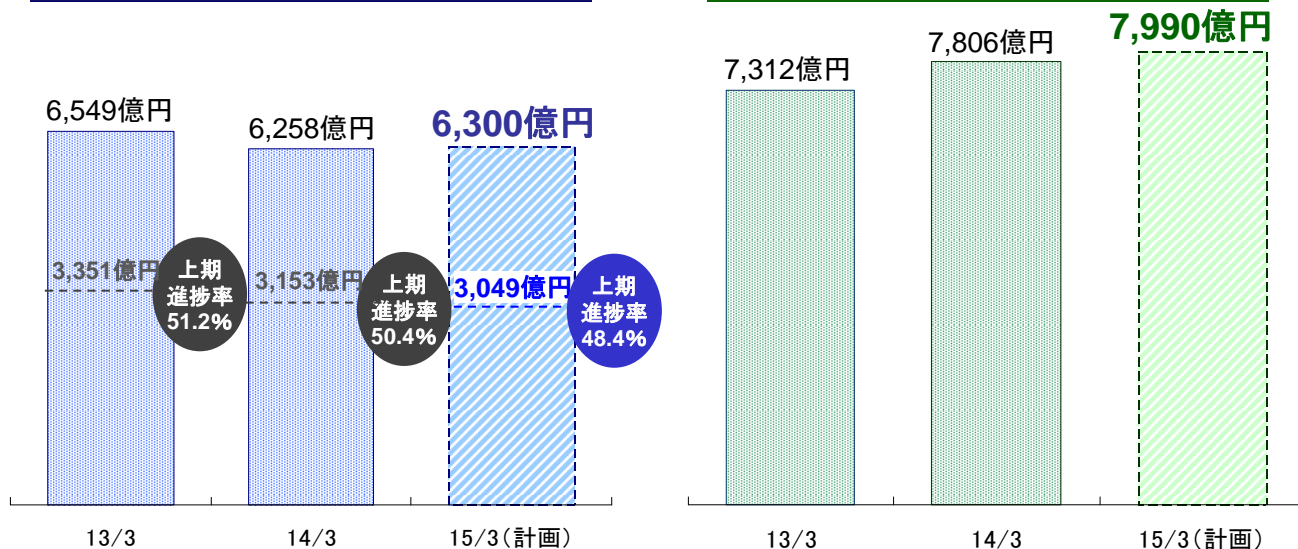
<受注高・受注工事残高計画>

◇受注高<通期> <sup>期初計画</sup> (6,700億円) ▶ 6,300億円 (前期比 +0.7%)

◇受注工事残高<15/3期末> 7,990億円 (前期比 +2.3%)

受注高

受注工事残高



受注

下期強化策①

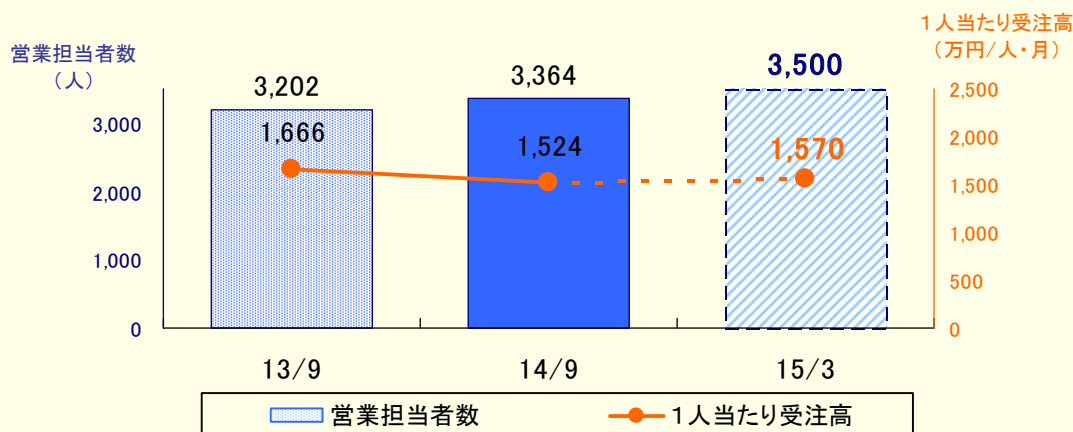
下期強化策①

1. 営業増員&育成強化

■ 営業人員目標 3月末 3,500名 (9月末比 +136名)

■ 育成強化

- 階層別研修 (入社3年育成プログラム)
- 女性営業社員向け研修 ...etc





## 2. 全国各地／ 資産承継「セミナー&相談会」開催



### 新会社：大東みらい信託株式会社

〈サービス内容〉

- ・資産承継コンサルティングサービス
- ・不動産管理信託サービス

〈営業開始〉

2014年10月2日～



## 3. 新商品開発・投入

### 環境・エコ対応商品 (パッシブデザイン※)



●40周年記念商品「ソヨカ」

10月  
販売開始

- ・自然の風の流れや日差しを利用した快適な住まい
- ・ヒートアイランドを抑制する外構仕様
- ・最高等級「断熱等性能等級4」＋「一次エネルギー消費量等級5」の省エネ性能



※ パッシブデザイン

風や日差し、緑など自然の力を利用して、エコで快適な住まいを作り出す手法

### 都市型 3階建て商品



●「モデッサⅢ ショコラ」

5月  
販売開始



●「リゼオⅢ」

10月  
販売開始

下期強化策④

4. サービス付き高齢者向け賃貸住宅『エルダー・ガーデン』

10月  
販売開始

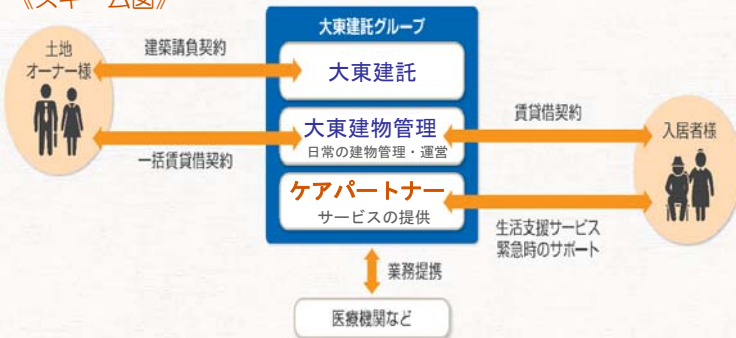


●RC造/デイサービス併設プラン 3階建て（外観）



●木造2×4工法/全住戸プラン 2階建て（外観）

《スキーム図》



《「ケアパートナー」による充実したサービス》

介護資格を持つスタッフ（コンシェルジュ）が  
様々なサポート・サービスを提供

介護サービス	+	コンシェルジュサービス
医療サポート		フロントサービス
		食事サービス
		救急対応サービス
	情報提供サービス	

衣類クリーニング  
 宅配便・旅行手配 etc  
 朝昼夕 軽食提供  
 ケータリング手配 etc  
 24時間・365日対応  
 ご親族 救急連絡 etc  
 地域情報の提供  
 ネット検索 etc

通期見通し

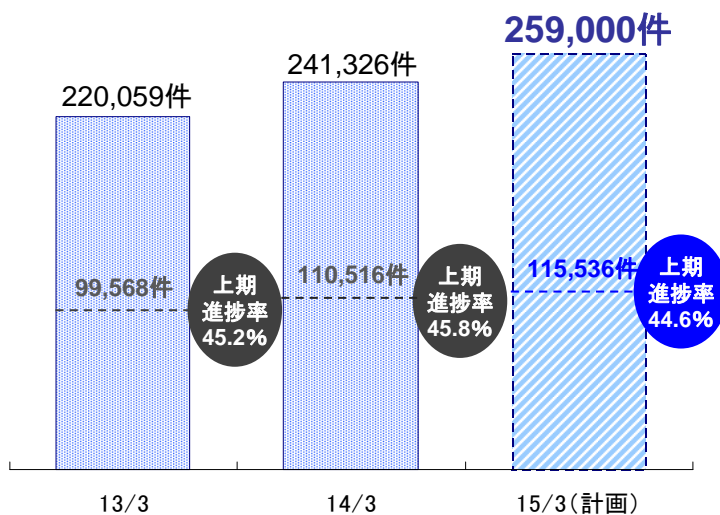
入居斡旋計画

入居斡旋・入居率の計画

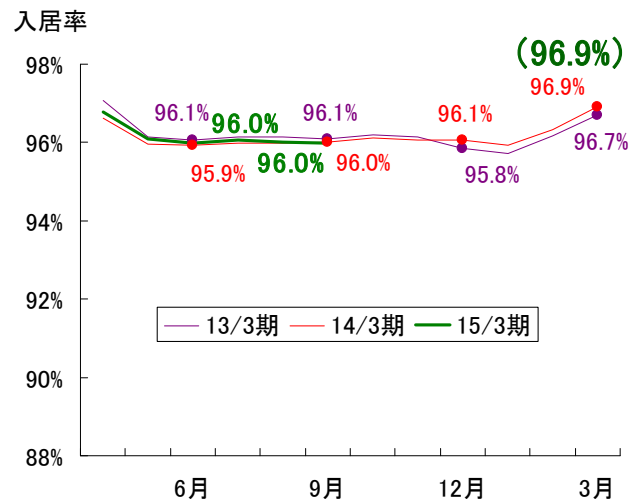
＜入居者斡旋・入居率計画＞

- ◇通期 **259,000件**（前期比 +7.3%）
- ◇3月居住用 **96.9%**（前年同月比 ±0.0%）
- ◇3月事業用 **97.0%**（前年同月比 +0.2%）

入居者斡旋件数



入居率（居住用）



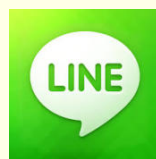
下期強化策①

1. 反響（問い合わせ数）増加策

①新TVコマーシャル



②SNS活用



オリジナルスタンプ《いい部屋ラビット》



大人気  
スタンプ利用回数  
LINEランキング4位

③各種キャンペーン実施

- 運命のお部屋プレゼントキャンペーン  
(1年間家賃、4Kテレビや引越代・・・etc)

下期強化策②

2. 協力不動産会社とのグリップ強化

- ①協力不動産会社イベント開催
- ②契約手続き簡素化
- ③火災・家財保険代理店

- 新会社『少額短期保険ハウスガード株式会社』設立



●ハウスガード  
家財保険

3. 商品価値向上

①家賃クレジットカード決済（11月〜）



入居初期費用 + 家賃

②リバップ暮らしサービス拡充（11月〜）

- リバップClub Off (レジャー・グルメ等 全国20万カ所以上／割引価格)
- リバップ24時間いい部屋サポート (カギ開錠等 緊急時のトラブル対応／無料)



## Ⅲ. 株主還元

Shareholders return

株主還元  
実績

自己株式取得と配当実績

### ■ 2014年3月期 株主還元



※ 総還元性向 =  $\frac{442\text{億円 (配当総額+自己株取得・消却額)}}{552\text{億円 (14/3 当期純利益)}}$

### ■ 2015年3月期 株主還元

- 中間配当 185円 (+15円増配)
- 年間配当<計画> 391円 (+44円増配)

※ 配当性向52.7%  
普通配当371円 + 記念配当20円  
(配当性向50%) (配当性向2.7%)

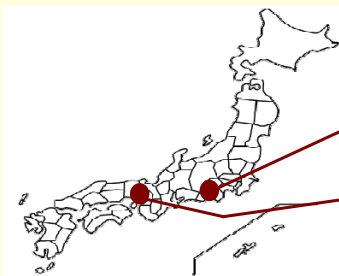
## IV. トピックス

Topics

### トピックス① 施工体制 強化

### 施工体制強化への取り組み

#### 【2×4パネル生産】増設ライン稼働開始<提携2工場>



静岡・沼津市  
7月稼働開始

兵庫・三田市  
9月末稼働開始

当社提携パネル工場  
年間600棟増産  
(年間生産量10%UP)

#### 【外国人技能実習制度】ベトナム人実習生 現場実習開始



9月修了  
ベトナム研修



11月下旬  
現場・集合研修



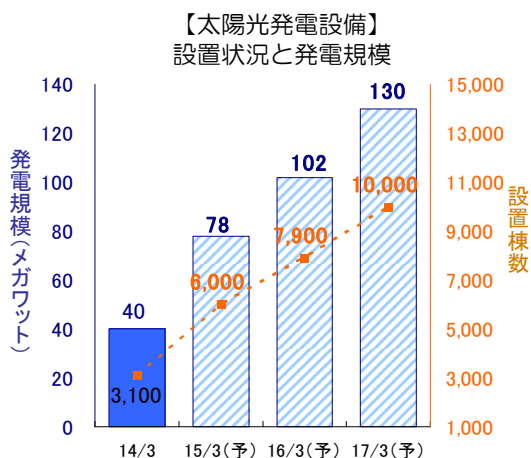
12月中旬  
現場実習(就労開始)



大東建託

- ・工具の無償貸し出し
- ・住宅の家賃補助

入居者様へ安価な電力を供給 ⇒ 物件価値UP + 入居利便性UP



当社グループが取り組むPPSの仕組み



## 会社概要

- 会社名 大東エナジー株式会社
- 設立 2014年8月28日
- 資本金 4,000万円(大東建物管理株式会社100%出資)
- 事業内容 電力供給事業、ガス供給事業  
上記エネルギー供給に関する付帯事業等

《19/3期 目標》  
売上高 800億円

## V. 資料集

Appendix

## 単体の損益<15/3期>

(単位：百万円)

	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
<b>売上高</b>	<b>293,845</b>	266,858	<b>+10.1%</b>	<b>605,800</b>
建設事業	285,239	258,311	+10.4%	584,500
不動産事業等	8,606	8,547	+0.7%	21,300
<b>売上総利益</b>	<b>84,377</b>	84,529	<b>△0.2%</b>	<b>174,200</b>
建設事業	85,059	85,471	△0.5%	175,200
不動産事業等	△681	△942	—	△1,000
<b>販管費</b>	<b>54,652</b>	53,526	<b>+2.1%</b>	<b>123,900</b>
<b>営業利益</b>	<b>29,725</b>	31,003	<b>△4.1%</b>	<b>50,300</b>
<b>経常利益</b>	<b>31,775</b>	32,740	<b>△2.9%</b>	<b>55,300</b>
<b>当期純利益</b>	<b>20,109</b>	20,091	<b>+0.1%</b>	<b>34,700</b>

## 主要子会社の損益(建設事業)<15/3期>

(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	今期計画	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
<b>売上高</b>	<b>2,598</b>	2,504	<b>+3.8%</b>	<b>5,250</b>	<b>2,172</b>	2,069	<b>+4.9%</b>	<b>4,606</b>
売上総利益	45	85	△46.9%	95	87	119	△26.8%	170
販管費	51	62	△17.9%	148	36	35	+3.3%	76
<b>営業利益</b>	<b>△6</b>	22	—	<b>△52</b>	<b>51</b>	84	<b>△39.3%</b>	<b>94</b>
<b>経常利益</b>	<b>19</b>	49	<b>△60.3%</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	83	<b>△38.3%</b>	<b>93</b>
<b>当期純利益</b>	<b>17</b>	34	<b>△49.1%</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	51	<b>△34.7%</b>	<b>59</b>

## 不動産事業 売上構成<15/3期>

(単位：百万円)

	12/9		13/9		14/9		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※ <sup>1</sup>	283,406	(91.5%)	305,521	(92.0%)	<b>327,379</b>	(92.2%)	<b>+7.2%</b>
営繕工事※ <sup>2</sup>	15,053	(4.8%)	15,097	(4.5%)	<b>14,938</b>	(4.2%)	<b>△1.1%</b>
不動産仲介	6,145	(2.0%)	6,487	(2.0%)	<b>6,700</b>	(1.9%)	<b>+3.3%</b>
賃貸事業※ <sup>3</sup>	3,020	(1.0%)	3,041	(0.9%)	<b>2,931</b>	(0.8%)	<b>△3.6%</b>
家賃保証事業	960	(0.3%)	1,111	(0.3%)	<b>1,522</b>	(0.4%)	<b>+36.9%</b>
電力事業	2	(0.0%)	136	(0.0%)	<b>1,106</b>	(0.3%)	<b>+708.7%</b>
サブリース※ <sup>4</sup>	602	(0.2%)	178	(0.1%)	<b>100</b>	(0.0%)	<b>△43.4%</b>
その他	584	(0.2%)	643	(0.2%)	<b>621</b>	(0.2%)	<b>△3.4%</b>
合計	309,776	(100.0%)	332,218	(100.0%)	<b>355,300</b>	(100.0%)	<b>+6.9%</b>

※1 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

※2 大東建物管理による営繕工事(2010年3月期までは完成工事高に計上)

※3 主に品川イーストワンタワー

※4 大東建託によるサブリース契約(1994年～2000年受注分)

## 主要子会社の損益(不動産事業)<15/3期>

(単位：百万円)

	不動産事業											
	大東建物管理				ハウスコム				ハウスリーブ			
	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画
売上高	<b>345,631</b>	322,906	<b>+7.0%</b>	<b>698,200</b>	<b>3,941</b>	3,690	<b>+6.8%</b>	<b>8,637</b>	<b>1,522</b>	1,111	<b>+36.9%</b>	<b>2,676</b>
売上総利益	<b>25,208</b>	20,915	<b>+20.5%</b>	<b>45,700</b>	<b>3,941</b>	3,690	<b>+6.8%</b>	<b>8,637</b>	<b>1,320</b>	796	<b>+65.8%</b>	<b>2,123</b>
販管費	<b>6,514</b>	5,503	<b>+18.4%</b>	<b>13,400</b>	<b>3,823</b>	3,835	<b>△0.3%</b>	<b>8,171</b>	<b>209</b>	98	<b>+112.2%</b>	<b>402</b>
営業利益	<b>18,694</b>	15,411	<b>+21.3%</b>	<b>31,700</b>	<b>117</b>	△144	<b>—</b>	<b>465</b>	<b>1,110</b>	697	<b>+59.2%</b>	<b>1,721</b>
経常利益	<b>19,032</b>	15,746	<b>+20.9%</b>	<b>32,300</b>	<b>122</b>	△97	<b>—</b>	<b>793</b>	<b>1,124</b>	710	<b>+58.3%</b>	<b>1,744</b>
当期純利益	<b>12,477</b>	9,663	<b>+29.1%</b>	<b>20,500</b>	<b>60</b>	△76	<b>—</b>	<b>469</b>	<b>678</b>	437	<b>+55.2%</b>	<b>1,097</b>

## 主要子会社の損益(その他事業-1) <15/3期>

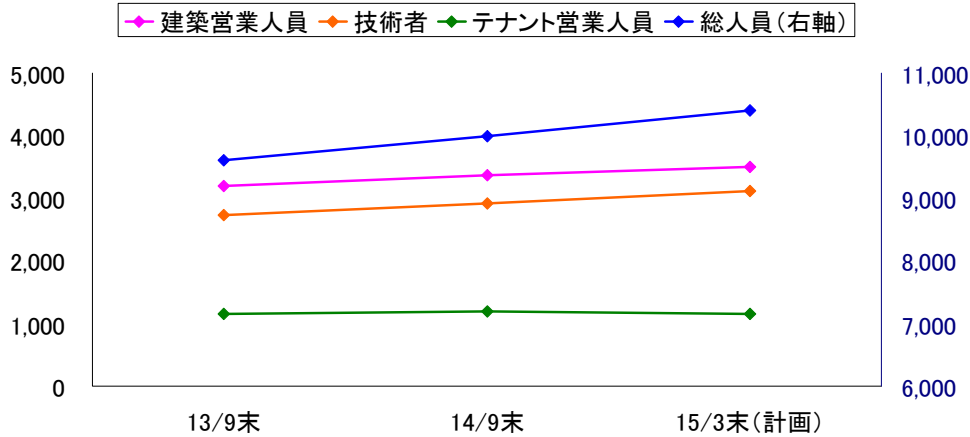
(単位：百万円)

	その他事業(金融事業)							
	大東ファイナンス				D.T.C			
	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	506	486	+4.0%	881	1,509	1,662	△9.2%	3,159
売上総利益	302	292	+3.2%	505	653	747	△12.5%	1,284
販管費	60	66	△9.0%	155	6	6	△6.4%	13
営業利益	241	226	+6.8%	350	647	740	△12.6%	1,271
経常利益	241	225	+6.8%	350	652	732	△11.0%	1,277
当期純利益	152	136	+11.2%	220	652	732	△11.0%	1,277

## 主要子会社の損益(その他事業-2) <15/3期>

(単位：百万円)

	その他事業(その他)											
	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	今期計画	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第2四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	4,683	4,422	+5.9%	9,289	11,403	10,356	+10.1%	25,334	1,413	1,267	+11.5%	2,773
売上総利益	754	705	+7.0%	1,241	3,402	2,580	+31.9%	7,869	773	703	+9.9%	1,511
販管費	344	298	+15.4%	691	2,229	2,005	+11.1%	4,758	476	438	+8.6%	1,002
営業利益	410	406	+0.9%	550	1,173	574	+104.3%	3,110	296	264	+12.0%	509
経常利益	414	404	+2.6%	550	1,192	591	+101.7%	3,150	414	6	+6,603.0%	470
当期純利益	266	235	+13.1%	346	768	365	+110.3%	1,981	414	6	+6,603.0%	470



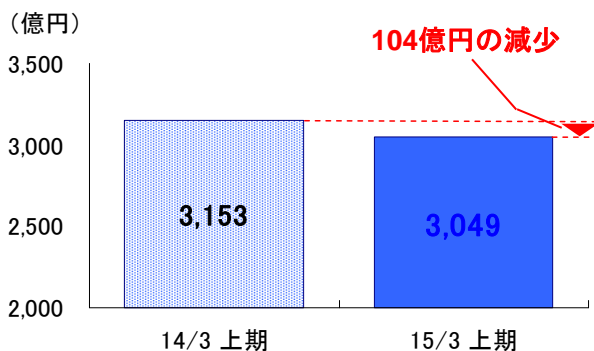
	13/9末	14/9末	(増減)	15/3末計画
総人員	9,610	9,994	+384	10,400
建築営業人員	3,202	3,364	+162	3,500
技術者	2,732	2,921	+189	3,120
テナント営業人員	1,160	1,195	+35	1,160

前期上期・下期との比較(受注高)

2014年3月期/上期との比較

104億円の減少

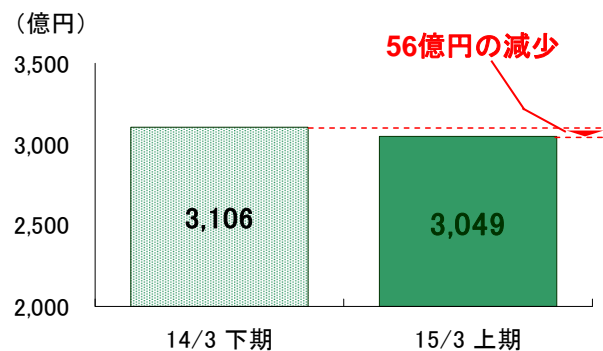
- ① 件数による影響  $\Delta 434$ 億円  
(4,503件  $\rightarrow$  3,963件)
- ② キャンセルによる影響  $+169$ 億円  
( $\Delta 778$ 億円  $\rightarrow$   $\Delta 609$ 億円)
- ③ 単価による影響  $+204$ 億円  
(8,044万円/件  $\rightarrow$  8,559万円/件)
- ④ 営繕契約による影響  $\Delta 42$ 億円  
(309億円  $\rightarrow$  266億円)



2014年3月期/下期との比較

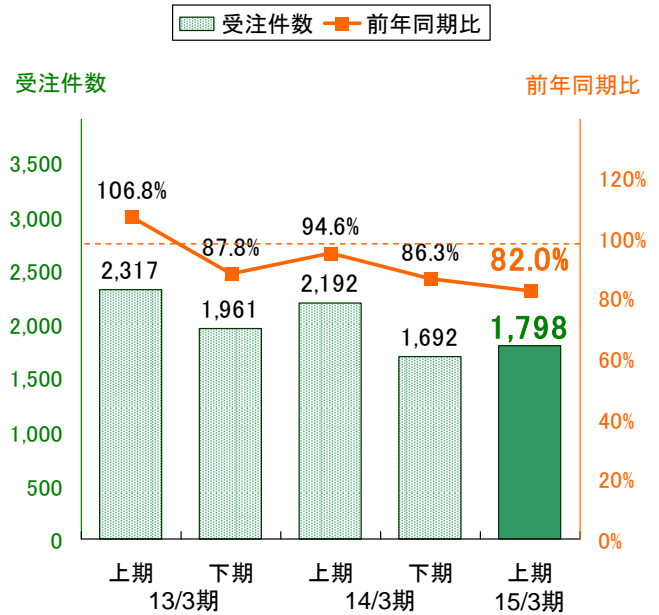
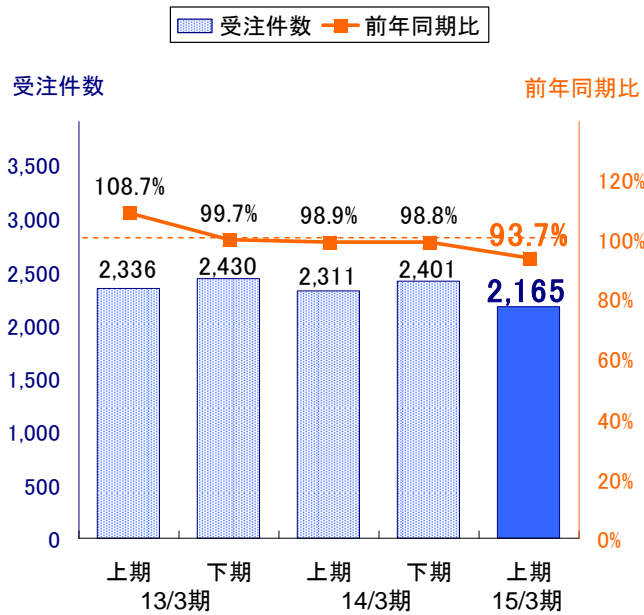
56億円の減少

- ① 件数による影響  $\Delta 107$ 億円  
(4,091件  $\rightarrow$  3,963件)
- ② キャンセルによる影響  $+13$ 億円  
( $\Delta 622$ 億円  $\rightarrow$   $\Delta 609$ 億円)
- ③ 単価による影響  $+58$ 億円  
(8,411万円/件  $\rightarrow$  8,559万円/件)
- ④ 営繕契約による影響  $\Delta 20$ 億円  
(287億円  $\rightarrow$  266億円)

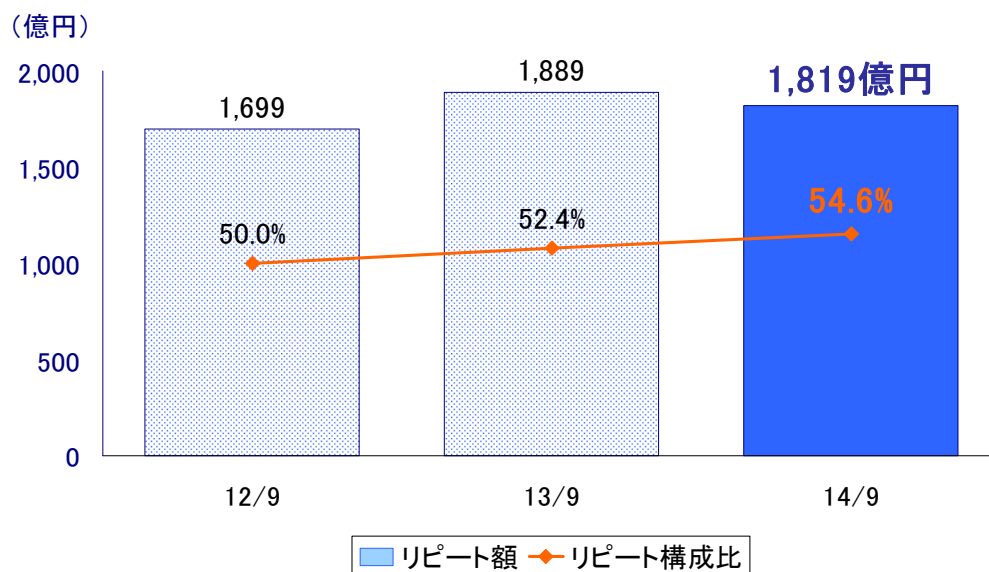


リピート・紹介受注件数

新規顧客受注件数



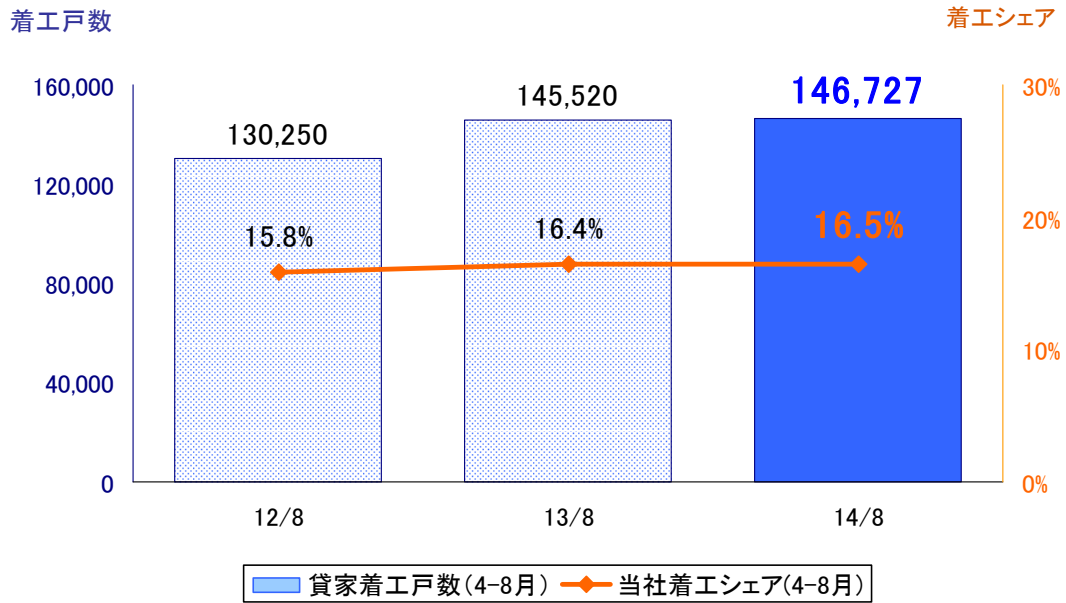
リピート受注の推移



※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

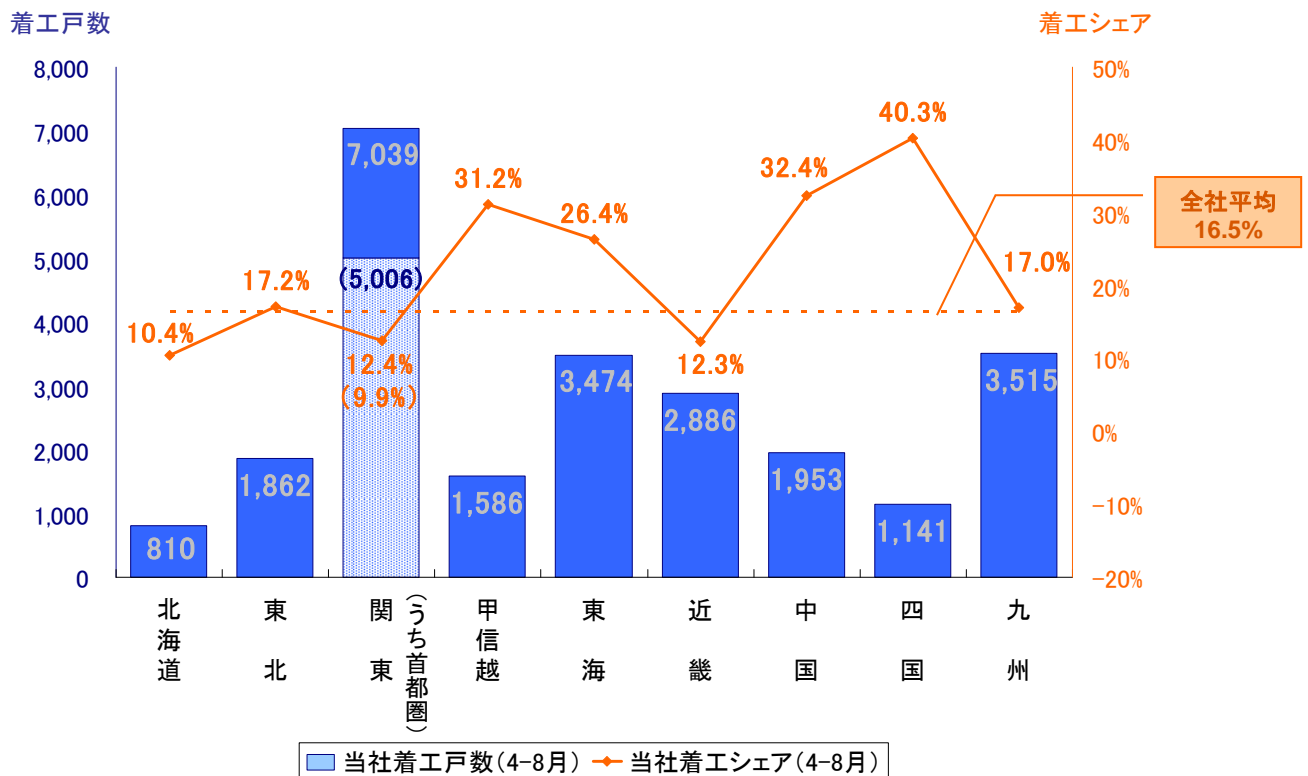


## 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

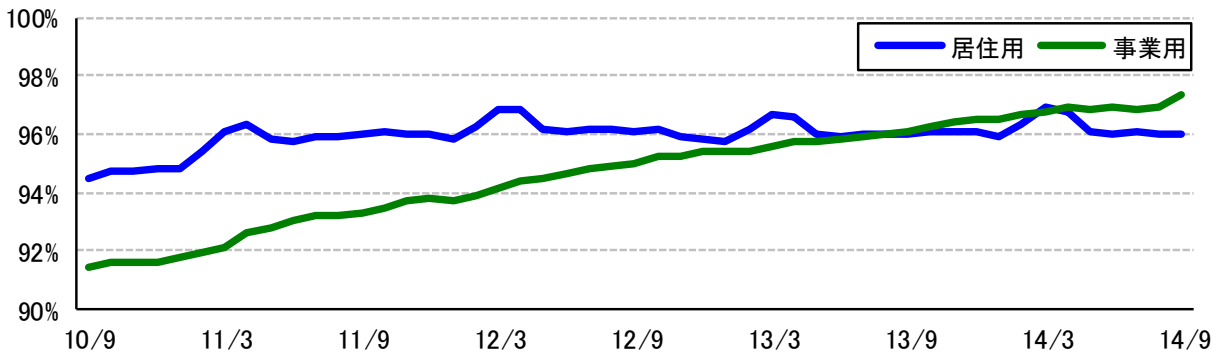


(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア



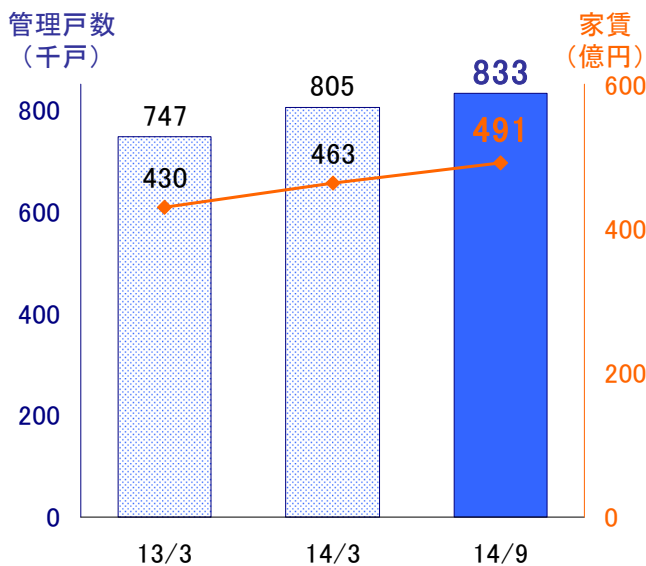
家賃ベース入居率



家賃ベース入居率	10/9	11/9	12/9	13/9	14/9	前年同月比
居住用(%)	94.5%	96.0%	96.1%	96.0%	96.0%	±0.0p
事業用(%)	91.5%	93.3%	95.0%	96.1%	97.4%	+1.3p

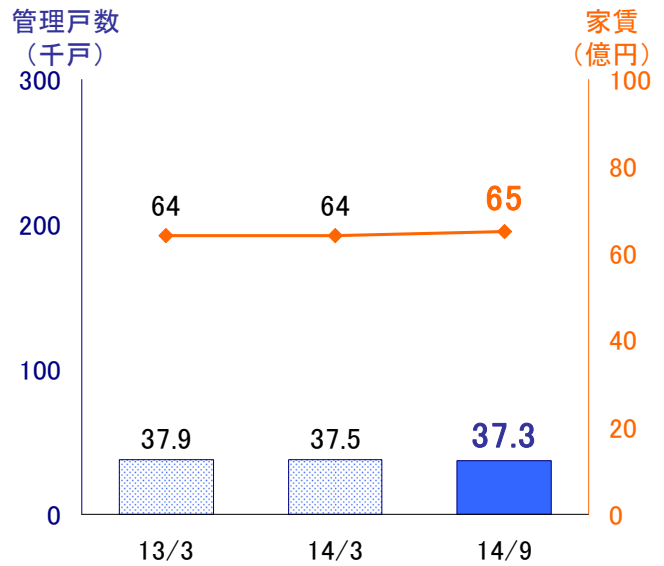
管理戸数・管理家賃総額の推移

居住用



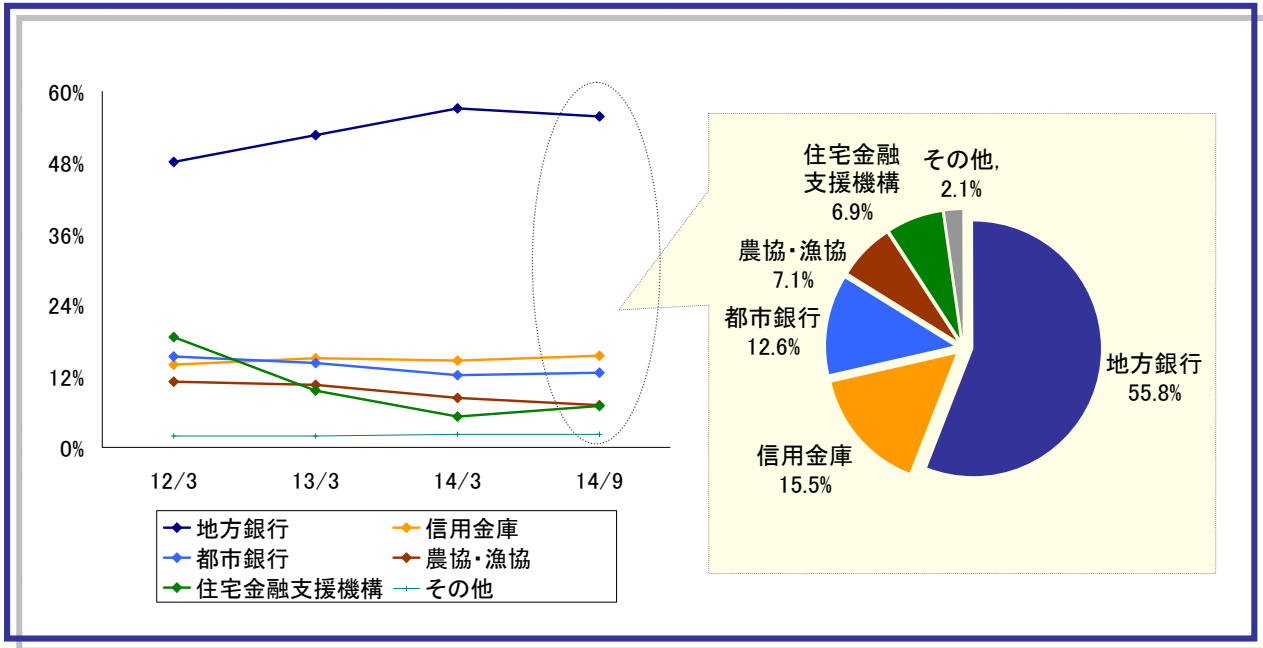
管理戸数 管理家賃総額(月平均)

事業用



管理戸数 管理家賃総額(月平均)

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、複製は禁じられております。