

# 決算説明会

—平成24年3月期 第1四半期—

1Q Financial Highlights, Year ending March 31, 2012

## 目次

I. 当四半期の実績	3
II. 主要指標の実績	11
III. トピックス	21
IV. 資料集	24

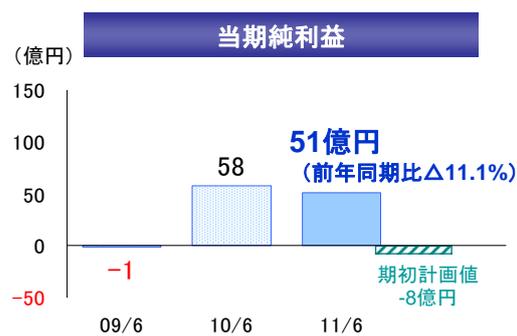
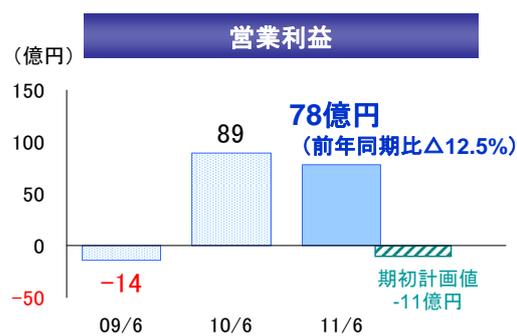
# I. 当四半期の実績

1Q Financial Results, Year ending March 2012

当四半期実績

連結PL

損益の状況



当四半期実績

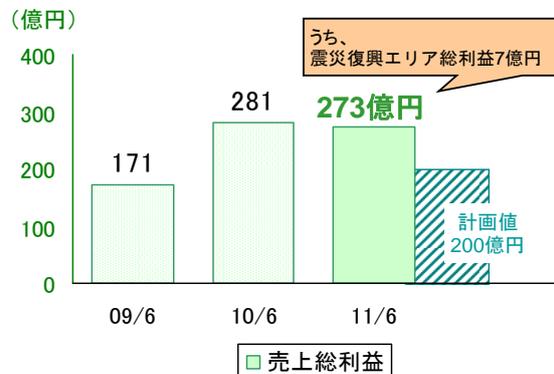
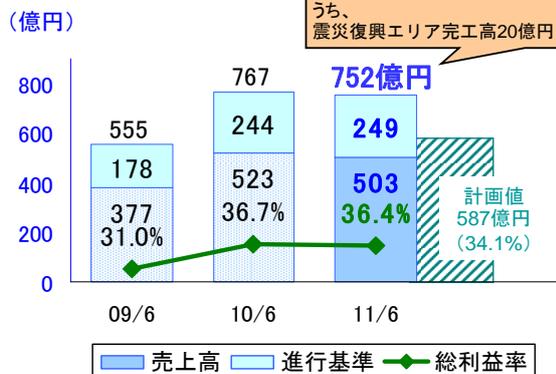
建設セグメント

セグメント別損益(建設事業)

(単位: 億円)

	前年同期	第1四半期	(前年同期比)
完成工事高	767	752	(△1.9%)
売上総利益	281	273	(△2.8%)
総利益率	36.7%	36.4%	[△0.3p]

[ ]: 前年同期との差



2011年3月期より「マネジメント・アプローチ」による会計基準の改正により、大東建物管理の営繕工事事業が「建設セグメント」から「不動産セグメント」に変更されていることから、10/6,11/6は不動産セグメントに計上しています。

	09/6	10/6	11/6
売上高	22	71	72
売上総利益	4	14	21
計上セグメント	建設セグメント	不動産セグメント	不動産セグメント

当四半期実績

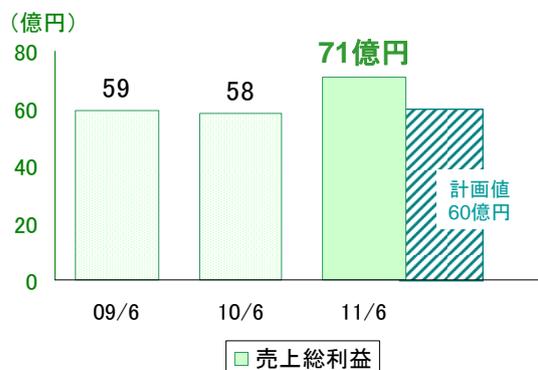
不動産セグメント

セグメント別損益(不動産事業)

(単位: 億円)

	前年同期	第1四半期	(前年同期比)
売上高	1,332	1,426	(+7.1%)
売上総利益	58	71	(+23.7%)
総利益率	4.4%	5.0%	[+0.6p]

[ ]: 前年同期との差



2011年3月期より「マネジメント・アプローチ」による会計基準の改正により、大東建物管理の営繕工事事業が「建設セグメント」から「不動産セグメント」に変更されていることから、10/6,11/6は不動産セグメントに計上しています。

	09/6	10/6	11/6
売上高	22	71	72
売上総利益	4	14	21
計上セグメント	建設セグメント	不動産セグメント	不動産セグメント

当四半期実績

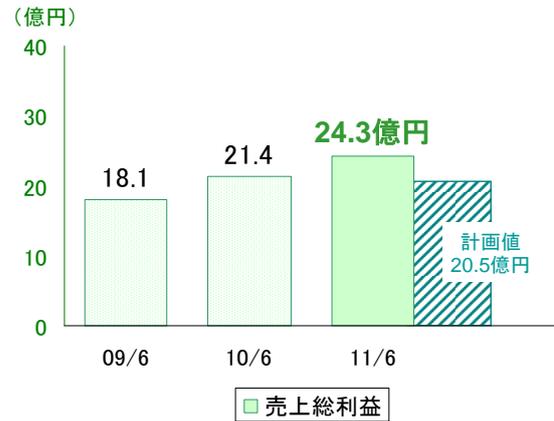
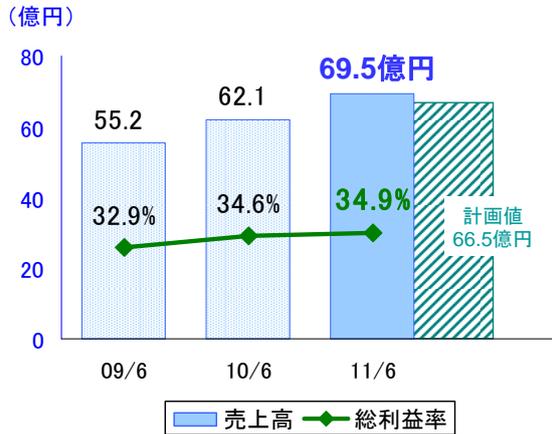
その他セグメント

セグメント別損益(その他事業)

(単位：億円)

	前年同期	第1四半期	(前年同期比)
売上高	62.1	69.5	(+12.0%)
売上総利益	21.4	24.3	(+13.1%)
総利益率	34.6%	34.9%	[+0.3p]

[ ] : 前年同期との差



当期の見通し

中間期・通期  
PL

損益計画①

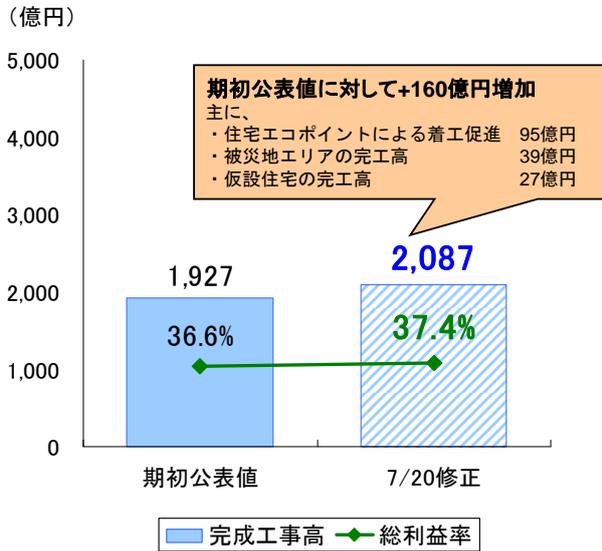
期初公表値を7月20日上方修正しました

(単位：億円)

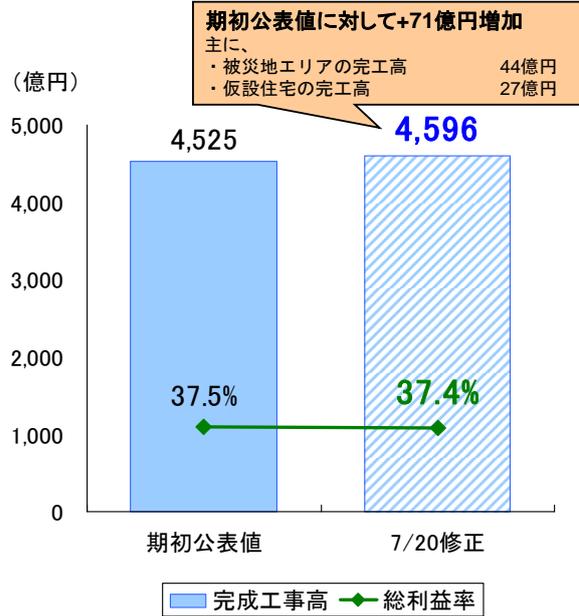
	第2四半期累計期間(中間期)			通期		
	期初公表値	7/20 修正	公表値差	期初公表値	7/20 修正	公表値差
売上高	4,937	5,100	+163	10,688	10,759	+71
建設事業	1,927	2,087	+160	4,525	4,596	+71
不動産事業	2,880	2,881	+1	5,882	5,882	-
その他事業	130	132	+2	281	281	-
売上総利益	869	954	+85	2,059	2,082	+71
建設事業	705	779	+74	1,697	1,720	+23
不動産事業	123	131	+8	269	269	-
その他事業	40	43	+3	92	92	-
販管費	597	600	+3	1,282	1,282	-
営業利益	272	354	+82	777	800	+23
経常利益	276	362	+86	790	813	+23
当期純利益	163	215	+52	465	480	+15

建設セグメント

第2四半期累計期間



通期



## Ⅱ. 主要指標の実績

Key Figures

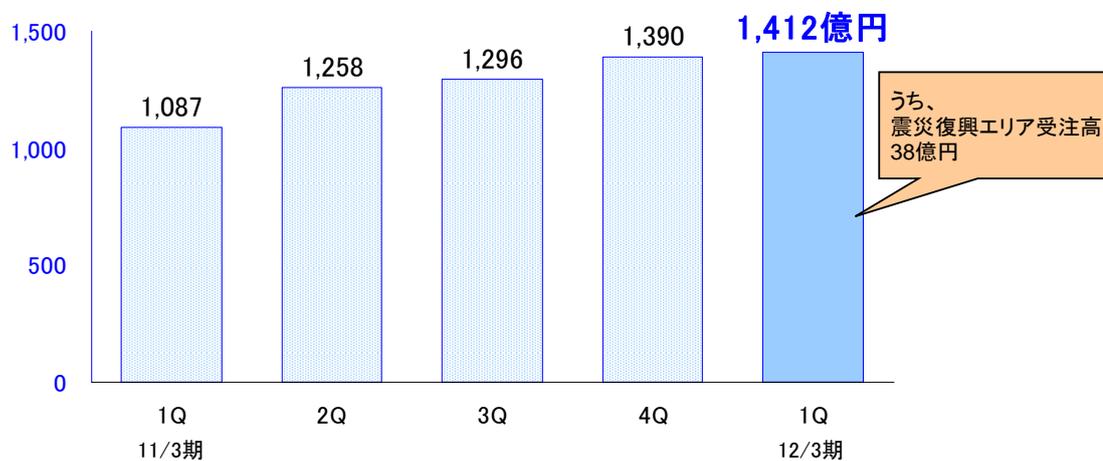
主要指標

受注状況

受注高の推移

◇受注高 1,412億円（前年同期比129.9%）

受注高(億円)



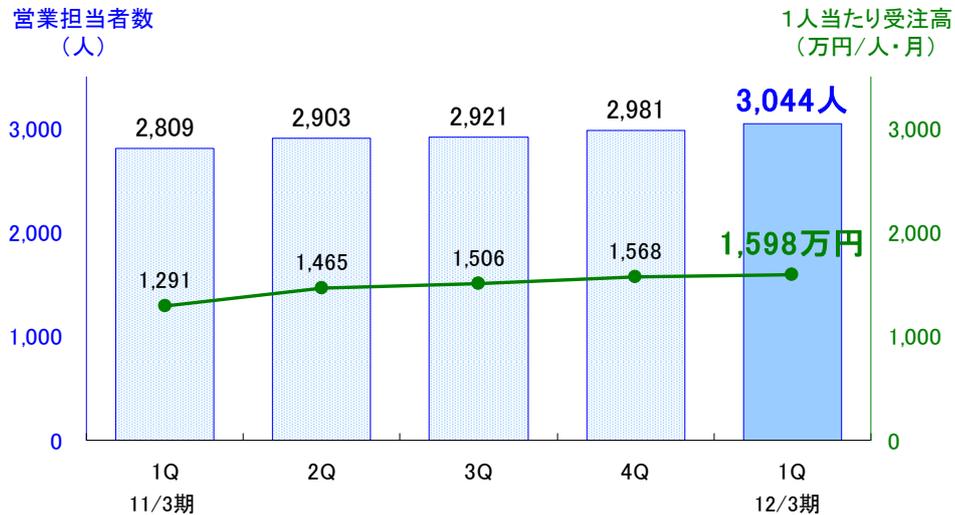
主要指標

営業人員と1人あたり受注高の推移

人員・効率

◇建築営業人員（6月末） 3,044人（前年同月比+235人）

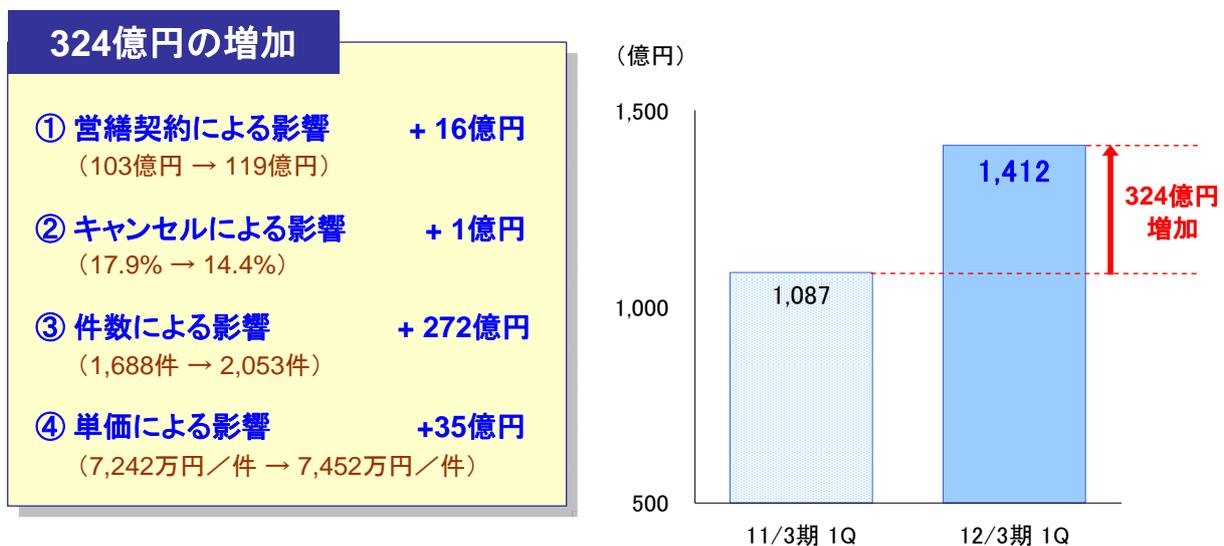
◇1人あたり受注高 1,598万円／人・月（前年同期比+307万円）



主要指標

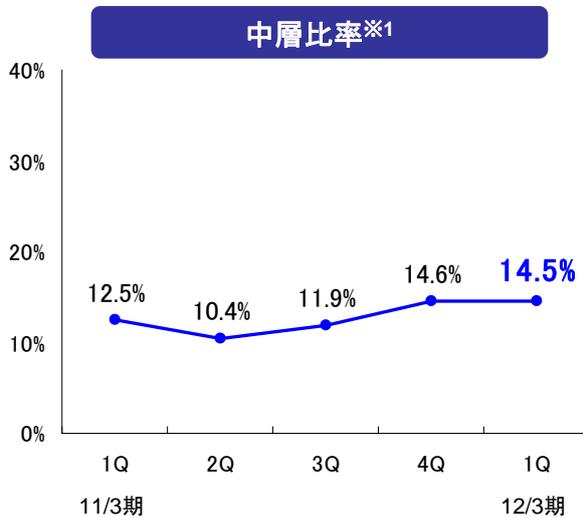
2011年3月期第1四半期との比較

受注分析

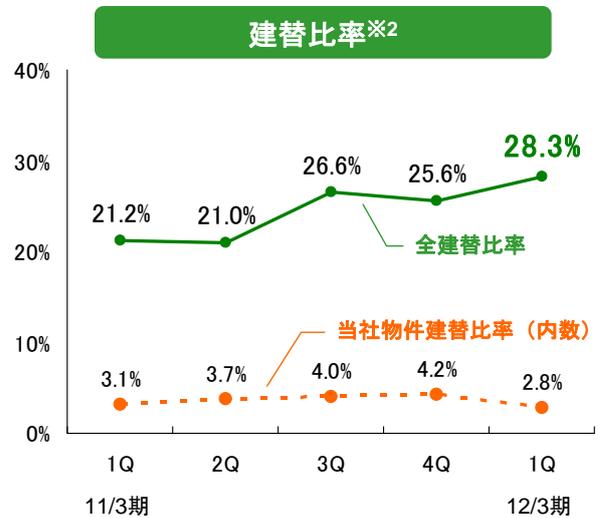


◇中層比率 **14.5%** (前年同期比+2.0p)

◇建替比率 **28.3%** (前年同期比+7.1p)

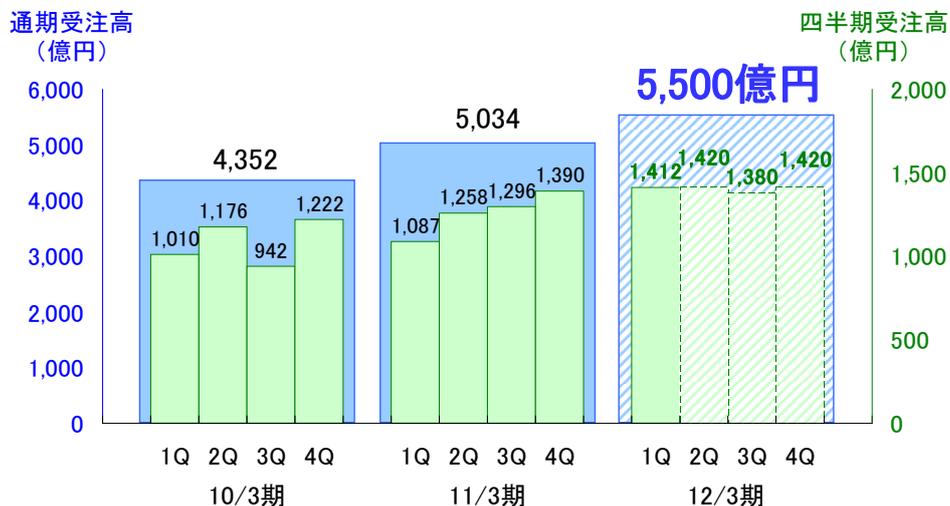


※1 中層比率=3階以上の賃貸建物受注件数/全受注件数



※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

◇通期受注高計画 **5,500億円** (前期比109.3%)



※応急仮設住宅受注分を除く

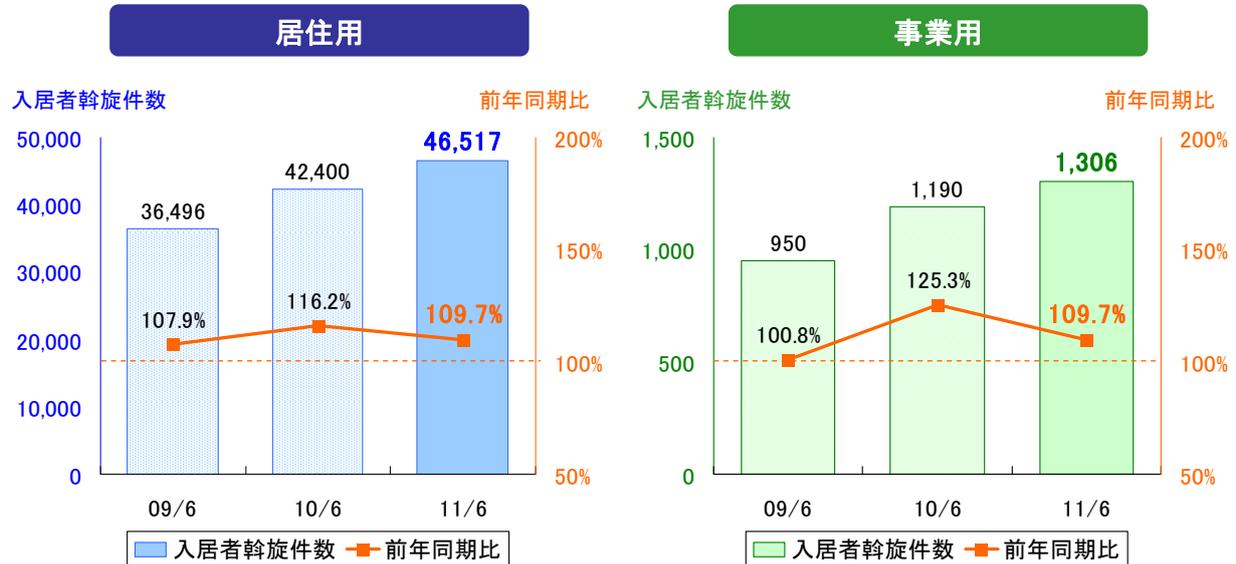
主要指標

入居者斡旋件数の推移

入居者斡旋件数

◇居住用斡旋件数 **46,517件**（前年同期比+109.7%）

◇事業用斡旋件数 **1,306件**（前年同期比+109.7%）



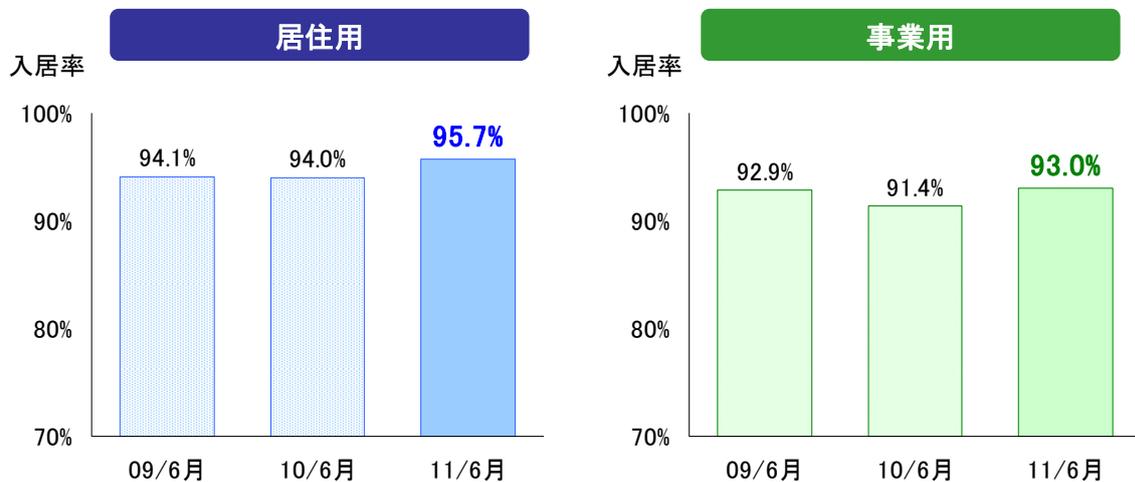
主要指標

家賃ベース入居率※の推移(6月比較)

入居率

◇居住用入居率 **95.7%**（前年同月比+1.7p）

◇事業用入居率 **93.0%**（前年同月比+1.6p）

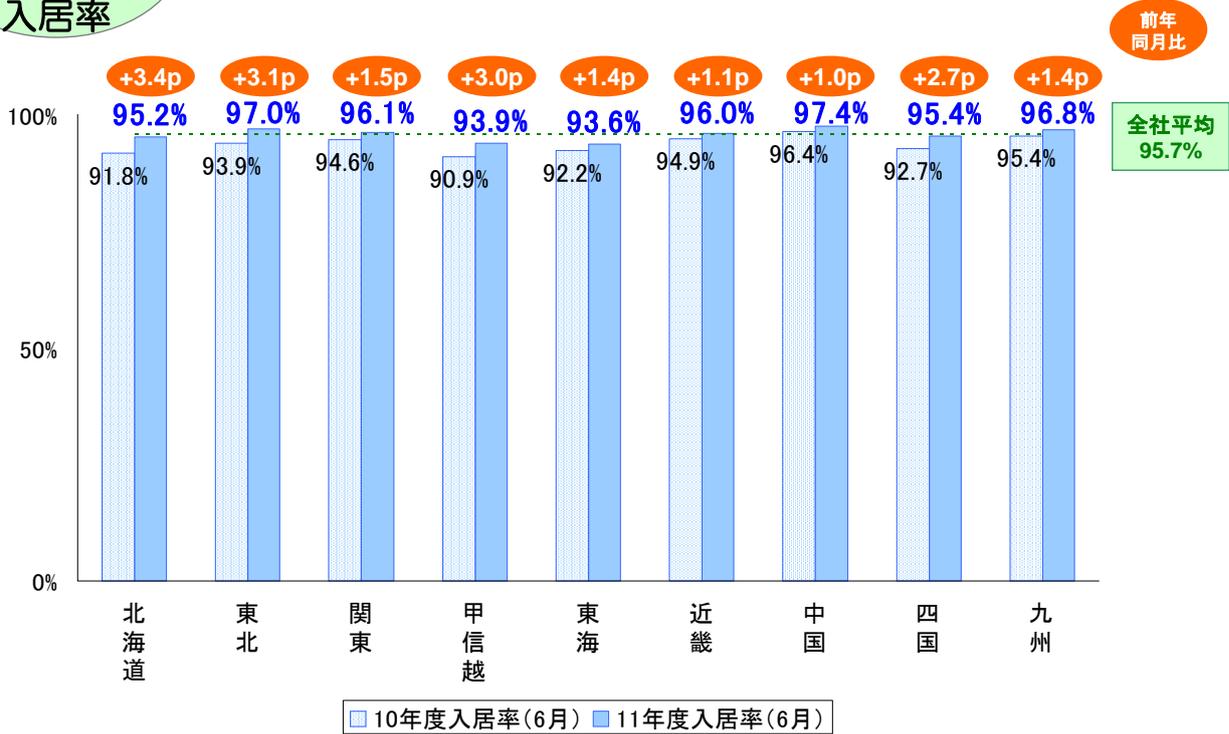


家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

主要指標

地域別の入居率

地域別の家賃ベース入居率(6月:居住用)



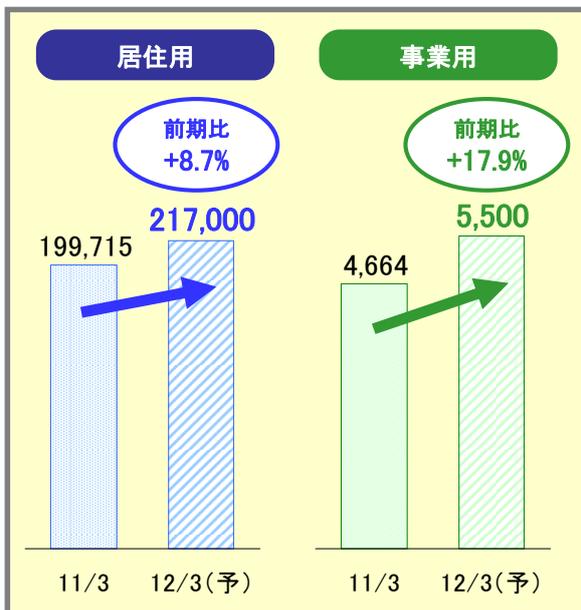
主要指標

入居率計画

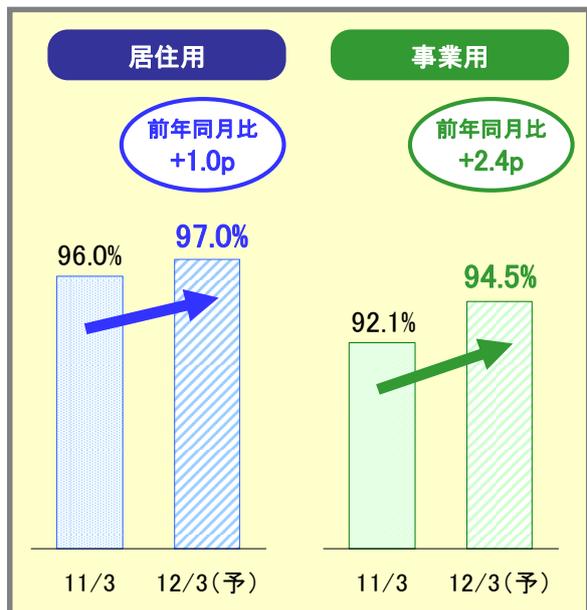
入居斡旋と入居率の計画

計画に変更はありません

■入居者斡旋件数



■入居率



## Ⅲ. トピックス

Topics

トピックス

震災後の対応

早期復旧を進めている被災物件

### ■大規模修繕工事例（津波による床上浸水被害にあった物件）



▲外壁の張替え



▲浸水による内装修繕

### ■小規模修繕工事例



▲電柱倒壊により破損した外壁の張替え



▲2階通路の崩落した天井パネルの張替え

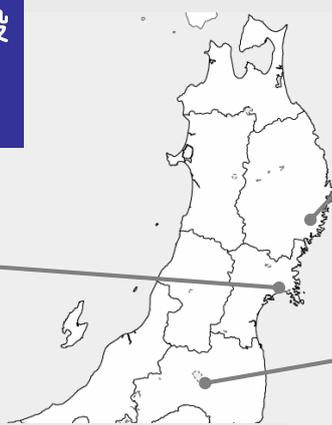
### ■東日本大震災による被災物件（工事仕掛中／管理物件）

	工事仕掛中	管理物件
全損扱い	14棟	176棟
大規模修繕要	105棟	279棟
小規模修繕要		7,744棟
合計	119棟	8,199棟
総合計	8,318棟	

◆ 応急仮設住宅の建設  
(2×4工法)  
→ 475戸



■ 宮城県 (気仙沼市)



■ 岩手県 (陸前高田市・大船渡市・宮古市・山田町)



■ 福島県 (会津若松市・新地町)

◆ 行政借上住宅へ  
当社管理物件を提供  
→ 9県666戸

◆ 当社管理物件を  
無償提供  
→ 7県101戸入居

◆ オーナー様・  
協力施工会社様  
からの災害支援

## IV. 資料集

Appendix

## 単体の損益

(単位：百万円)

	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
<b>売上高</b>	<b>80,392</b>	83,428	<b>△3.6%</b>	<b>481,950</b>
建設事業	75,299	76,978	△2.2%	461,600
不動産事業等	5,092	6,449	△21.0%	20,350
<b>売上総利益</b>	<b>26,368</b>	27,111	<b>△2.7%</b>	<b>166,900</b>
建設事業	27,250	28,264	△3.6%	170,800
不動産事業等	△882	△1,153	—	△3,900
<b>販管費</b>	<b>24,798</b>	22,677	<b>+9.4%</b>	<b>107,600</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,569</b>	4,434	<b>△64.6%</b>	<b>59,300</b>
<b>経常利益</b>	<b>2,093</b>	5,630	<b>△62.8%</b>	<b>61,900</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,268</b>	3,171	<b>△60.0%</b>	<b>36,400</b>

## 主要子会社の損益(建設事業)

(単位：百万円)

	建設事業							
	大東建設				大東スチール			
	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
<b>売上高</b>	<b>499</b>	490	<b>+2.0%</b>	<b>5,000</b>	<b>557</b>	559	<b>△0.4%</b>	<b>3,188</b>
売上総利益	△39	14	—	304	29	19	+54.4%	121
販管費	18	14	+23.7%	134	17	18	△5.5%	70
<b>営業利益</b>	<b>△57</b>	0	—	<b>168</b>	<b>12</b>	0	—	<b>51</b>
<b>経常利益</b>	<b>△46</b>	6	—	<b>200</b>	<b>12</b>	0	—	<b>48</b>
<b>当期純利益</b>	<b>△47</b>	6	—	<b>183</b>	<b>7</b>	△2	—	<b>28</b>

## 主要子会社の損益(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				ハウスリーブ			
	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画	第1 四半期	前年 同期	前年 同期比	今期 計画
売上高	137,299	126,675	+8.4%	566,200	1,839	1,731	+6.2%	7,912	392	290	+35.1%	1,766
売上総利益	7,247	6,128	+18.3%	26,900	1,839	1,731	+6.2%	7,912	262	202	+29.7%	1,066
販管費	2,230	2,379	△6.3%	11,700	1,800	1,726	+4.2%	7,388	52	37	+40.5%	196
営業利益	5,017	3,748	+33.8%	15,200	39	4	+698.2%	524	210	165	+27.3%	869
経常利益	5,158	3,873	+33.2%	15,550	29	7	+269.9%	614	210	165	+27.3%	869
当期純利益	3,257	2,283	+42.6%	9,000	5	△16	-	313	121	108	+11.9%	499

## 不動産事業 売上構成

(単位：百万円)

	09/6		10/6		11/6		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
一括借上※1	110,485	(92.5%)	118,417	(88.9%)	128,978	(90.4%)	+8.9%
営繕工事※2	—		7,192	(5.4%)	7,276	(5.1%)	+1.2%
不動産仲介	2,591	(2.2%)	2,667	(2.0%)	2,891	(2.0%)	+8.4%
賃貸事業※3	1,692	(1.4%)	1,480	(1.1%)	1,495	(1.0%)	+1.0%
サブリース※4	4,309	(3.6%)	2,974	(2.2%)	1,378	(1.0%)	△53.7%
その他	408	(0.3%)	549	(0.4%)	662	(0.5%)	+20.5%
合計	119,487	(100.0%)	133,283	(100.0%)	142,681	(100.0%)	+7.1%

- ※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(その他事業-1)

(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1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	365	438	△16.6%	1,381	672	637	+5.6%	2,750
売上総利益	220	267	△17.6%	820	270	212	+27.1%	992
販管費	46	48	△4.6%	186	2	2	△10.3%	9
営業利益	173	218	△20.5%	633	267	209	+27.6%	982
経常利益	176	220	△20.1%	644	264	212	+24.7%	988
当期純利益	102	127	△20.0%	375	264	212	+24.7%	988

## 主要子会社の損益(その他事業-2)

(単位：百万円)

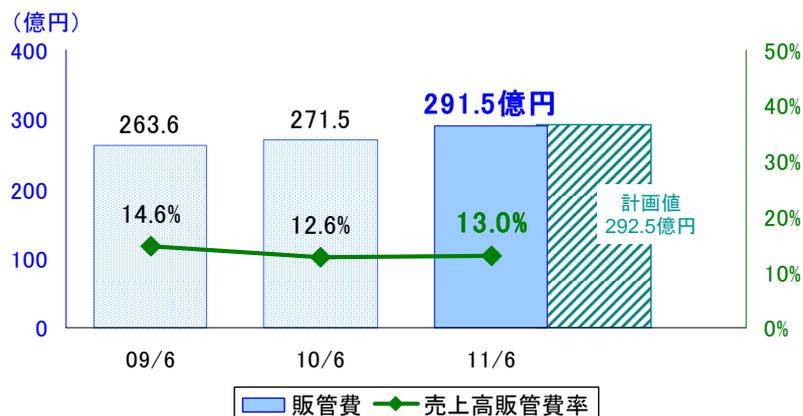
	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画	第1四半期	前年同期	前年同期比	今期計画
売上高	1,624	1,500	+8.2%	6,527	3,950	3,412	+15.8%	18,366	492	457	+7.7%	2,122
売上総利益	209	279	△25.2%	676	1,028	775	+32.6%	4,268	253	181	+40.0%	1,152
販管費	121	269	△54.8%	602	665	572	+16.4%	2,890	182	156	+16.7%	796
営業利益	87	10	+744.2%	73	362	203	+78.4%	1,377	71	24	+187.0%	355
経常利益	87	△16	—	73	361	202	+78.8%	1,377	166	318	△47.9%	362
当期純利益	119	△20	—	93	209	218	△4.3%	887	166	318	△47.7%	362

## 販管費の推移

(単位：億円)

	前年同期	第1四半期	(前年同期比)
販管費	271.5	291.5	(+7.3%)
売上高販管費率	12.6%	13.0%	[+0.4p]

[ ]：前年同期との差



## 財務状況

第1四半期末

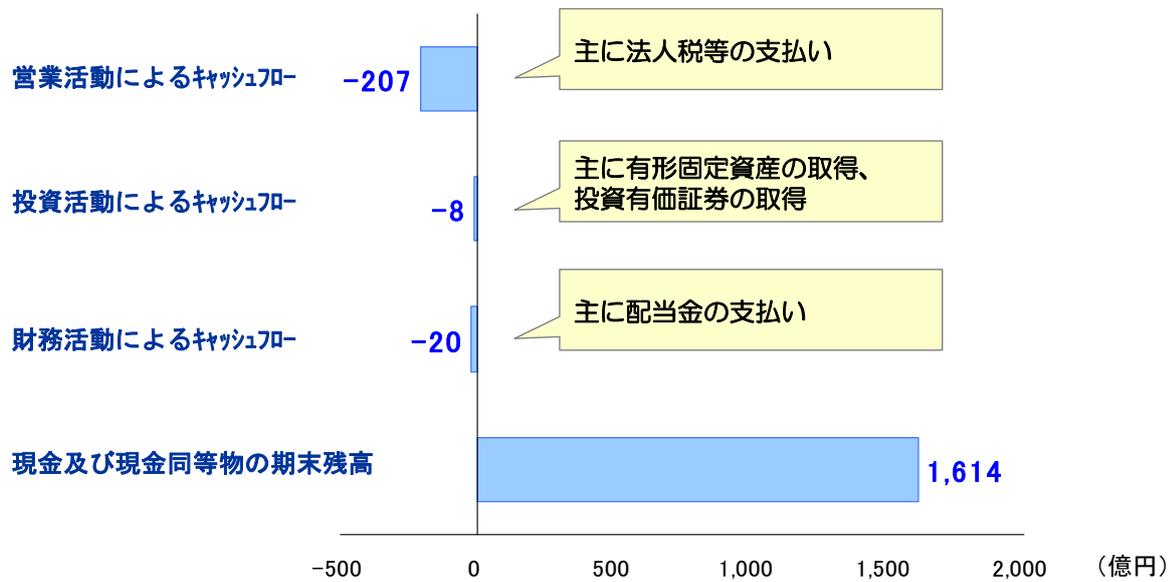
前期末

(単位：億円)

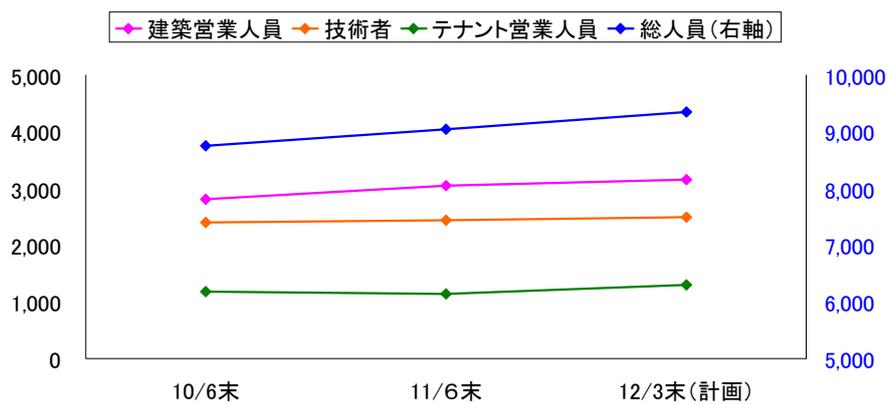
第1四半期末		前期末	
流動資産	3,355 (Δ336)	流動負債	1,593 (Δ338)
		固定負債	2,125 (+51)
固定資産	1,649 (+11)	負債合計	3,719 (Δ287)
		純資産	1,284 (Δ37)
資産合計	5,004 (Δ325)	負債純資産合計	5,004

1株当たり純資産	1,607.44円
自己資本比率	25.4%

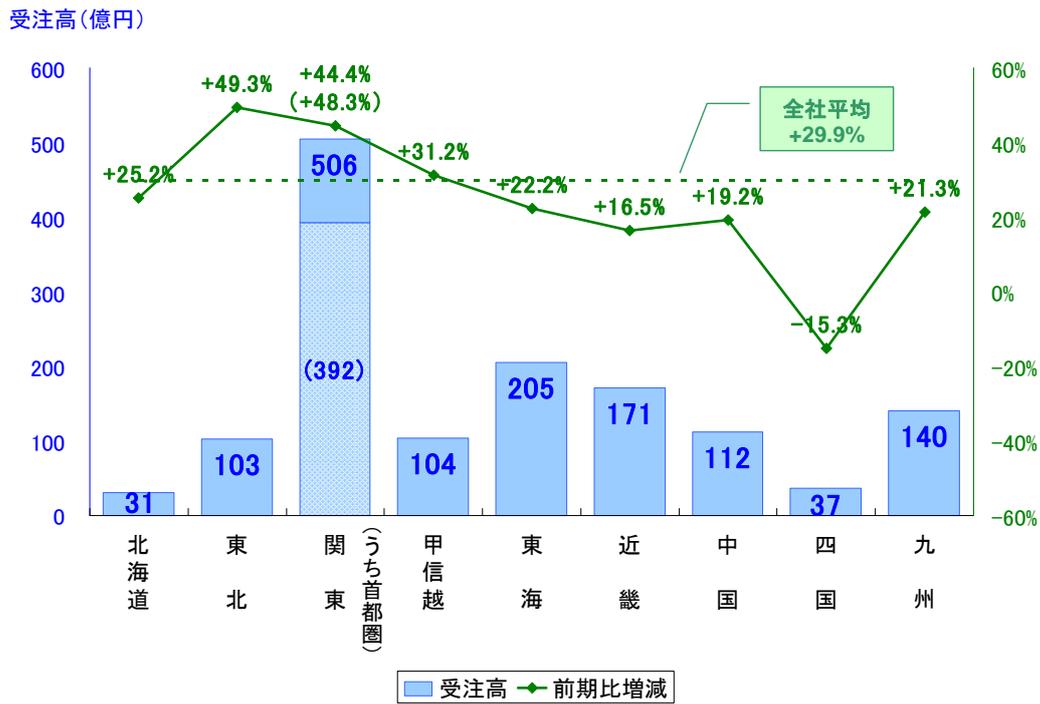
1株当たり純資産	1,662.65円
自己資本比率	24.6%



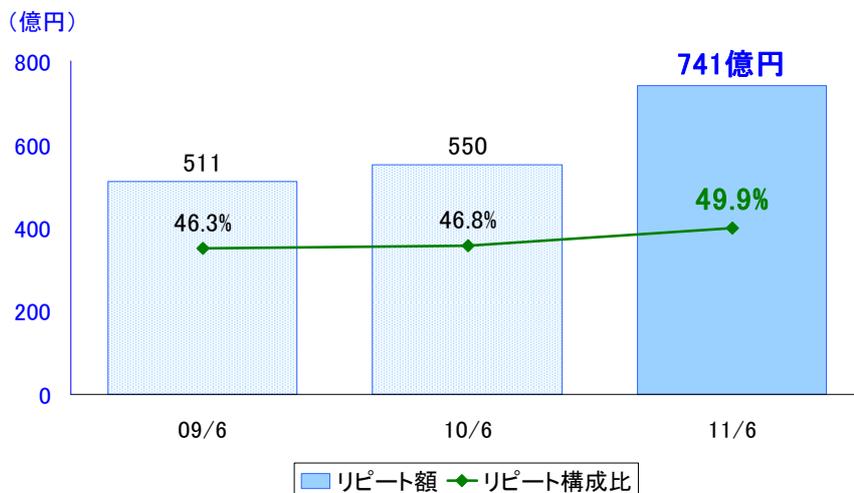
職種別社員数の推移(単体)



	10/6末	11/6末	(増減)	12/3末計画
総人員	8,751	9,046	+295	9,350
建築営業人員	2,809	3,044	+235	3,150
技術者	2,400	2,442	+42	2,497
テナント営業人員	1,175	1,173	△2	1,300

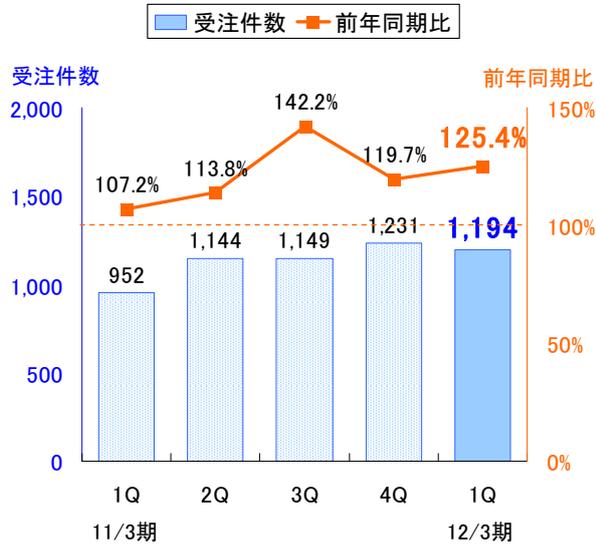


リピート受注の推移



※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

リピート・紹介受注件数



新規顧客受注件数

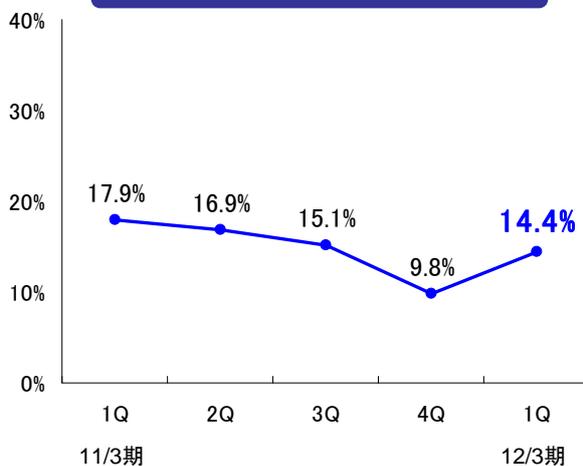


キャンセル率と受注単価の推移

◇キャンセル率 14.4% (前年同期比△3.5p)

◇受注単価 7,452万円 (前年同期比+210万円)

キャンセル率※1



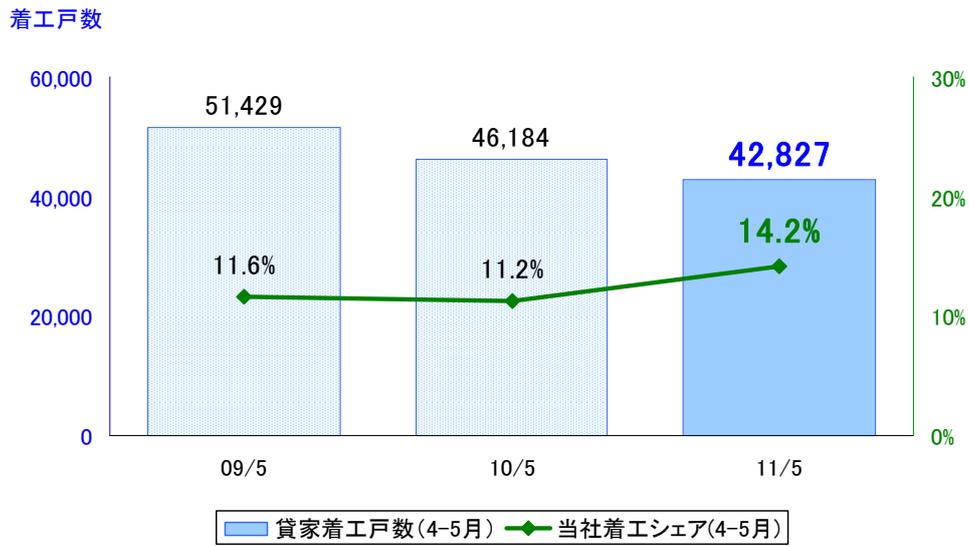
受注単価※2



※1 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

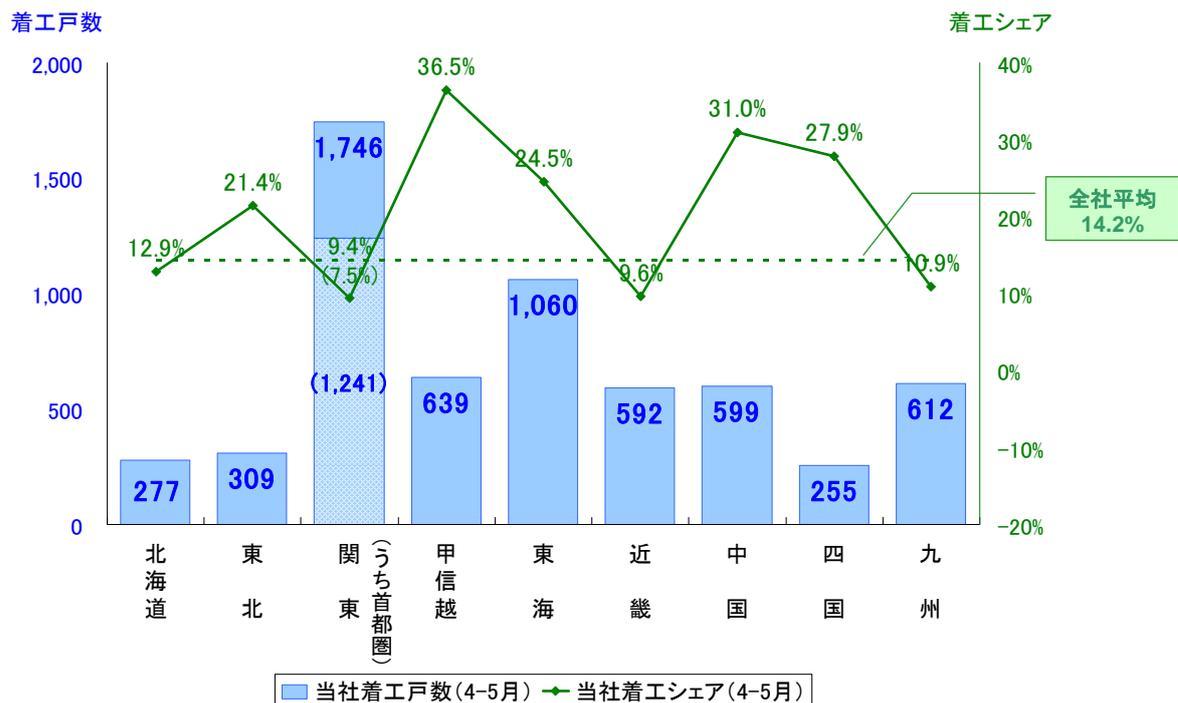
※2 受注単価 = 新規受注金額 / 受注件数

## 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移

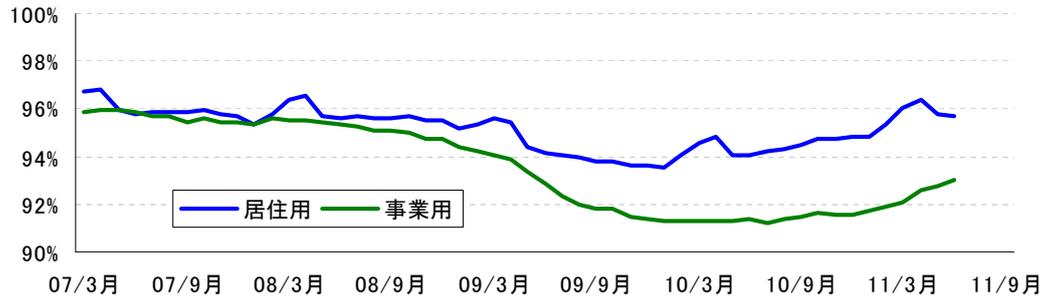


(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア



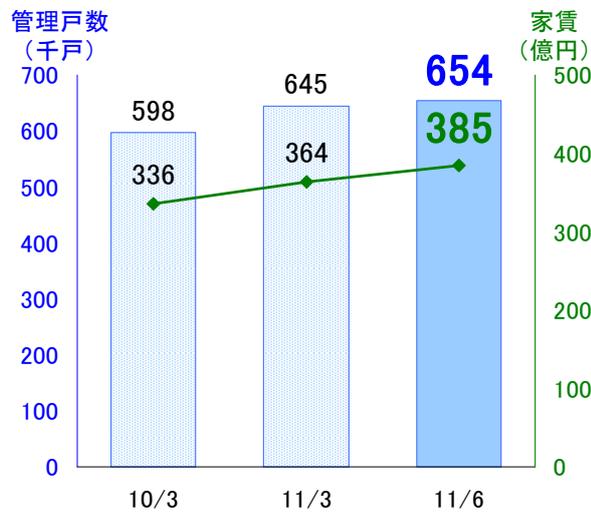
家賃ベース入居率



家賃ベース入居率	07/6月	08/6月	09/6月	10/6月	11/6月	前年同月比
居住用(%)	95.8%	95.6%	94.1%	94.0%	<b>95.7%</b>	<b>+1.7p</b>
事業用(%)	95.8%	95.4%	92.9%	91.4%	<b>93.0%</b>	<b>+1.6p</b>

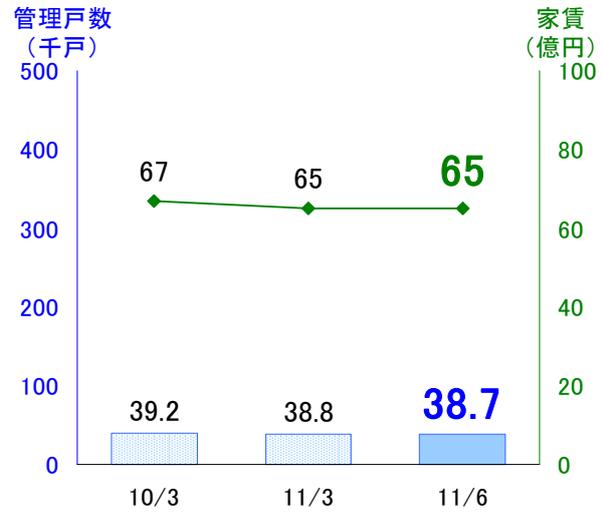
管理戸数・管理家賃総額の推移

居住用



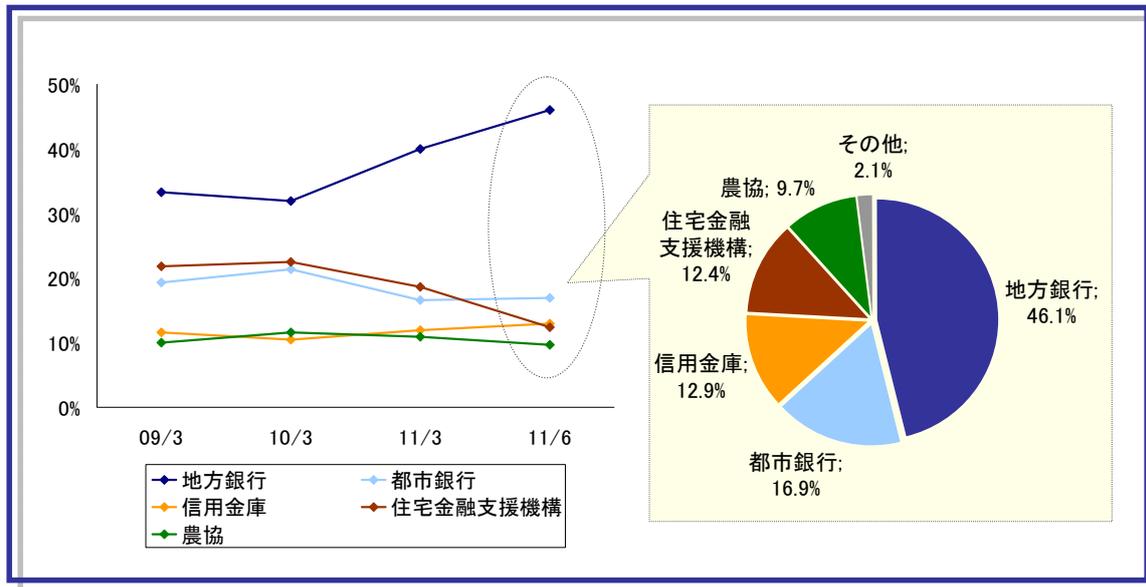
管理戸数 管理家賃総額(月平均)

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。