

# 決算説明会

—平成23年3月期 第2四半期累計期間—

2Q Financial Highlights, Year ending March, 2011

## 目次

I. 当第2四半期累計期間の実績	3
II. 受注の状況と下期強化策	10
III. 入居率の状況と下期強化策	20
IV. トピックス	27
V. 資料集	31

# I. 当第2四半期累計期間の実績

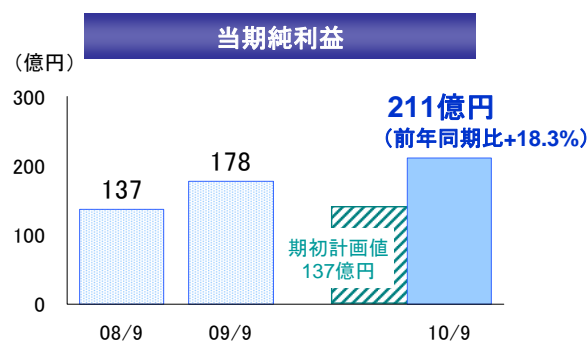
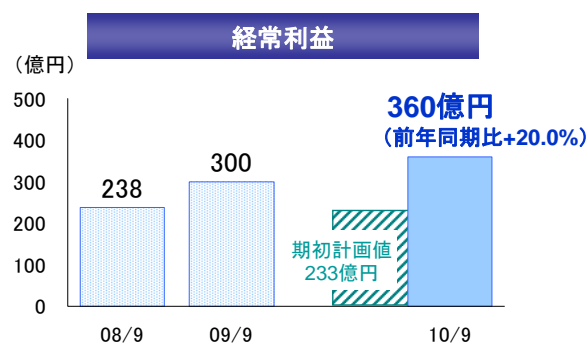
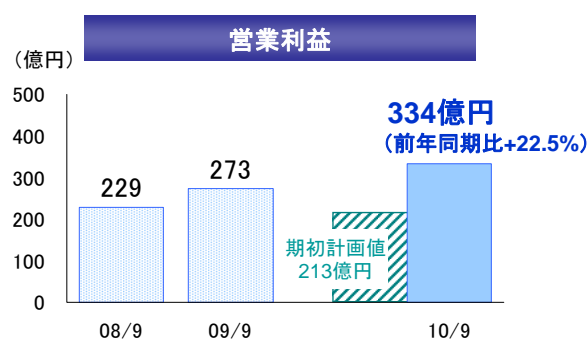
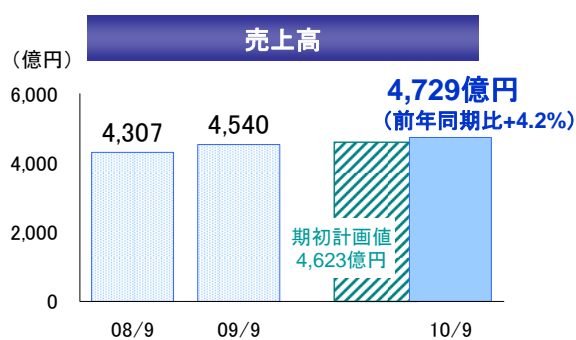
## 2Q Financial Results

損益

連結PL

損益の状況①

増収増益を達成しました



■ 営業利益が期初計画を大幅に上回った理由

売上高要因 〈約41億円〉	<p><b>完成工事〔進行基準〕高が増加</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢着工から完成までの工程管理の精緻化</li> <li>➢工事協力業者の確保</li> </ul>
原価要因 〈約38億円〉	<p><b>完成工事総利益率の上昇</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢資材・外注費の更なるコストダウン実施により計画（36.1%）を2%上回る38.1%を確保</li> </ul>
販管費要因 〈約40億円〉	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢要員計画未達による人件費 <span style="float: right;">△7億円</span></li> <li>➢前期実施営業インセンティブ支給時期変更 <span style="float: right;">△15億円</span></li> <li>➢イベント費用の引当金戻り <span style="float: right;">△5億円</span></li> <li>➢テナント販売促進費の未消化 <span style="float: right;">△5億円</span></li> <li>➢まるごとリフォーム計画変更 <span style="float: right;">△5億円</span></li> </ul>

(単位：億円)

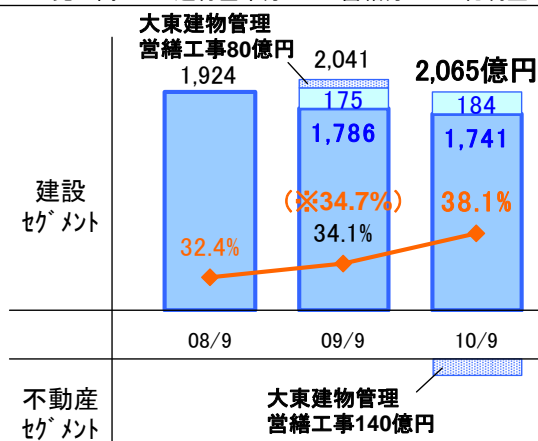
	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
完成工事高	2,041	1,925	(△5.7%)
売上総利益	695	734	(+5.6%)
総利益率	34.1% ※34.7%	38.1%	[+4.0p] ※[+3.4p]

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」に変更されています。

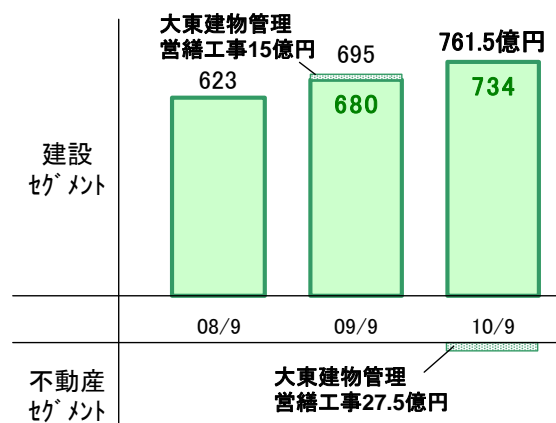
[ ]：前年同期との差

※営繕工事を除いた総利益率(当期と同基準)

■ 売上高 ■ 進行基準分 ■ 営繕分 ◆ 総利益率



■ 売上総利益 ■ 営繕分



# 損益

## 不動産セグメント

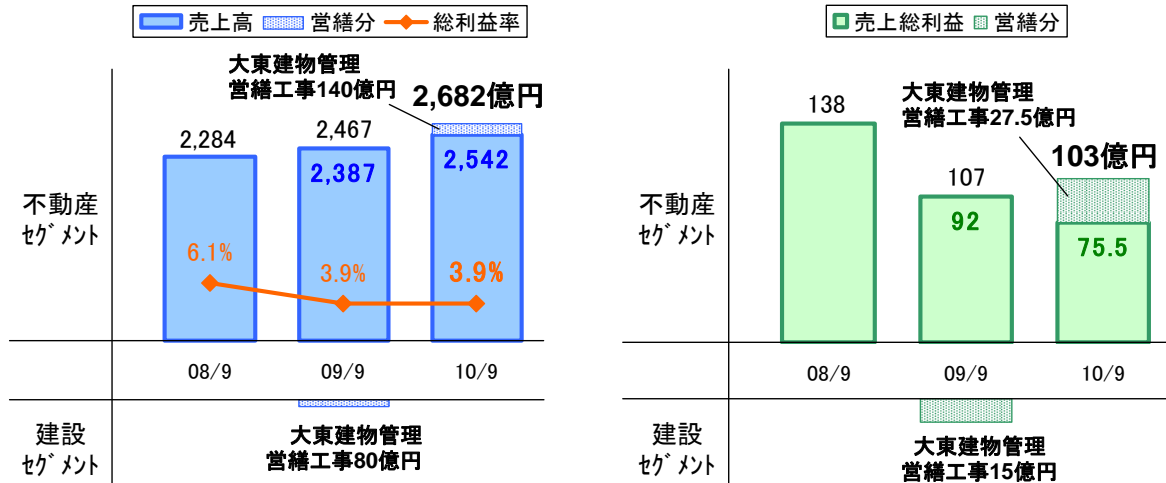
### セグメント別損益(不動産事業)

(単位：億円)

	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
売上高	2,387	2,682	(+12.4%)
売上総利益	92	103	(+11.9%)
総利益率	3.9%	3.9%	[±0.0p]

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」に変更されています。

[ ] : 前年同期との差



# 損益

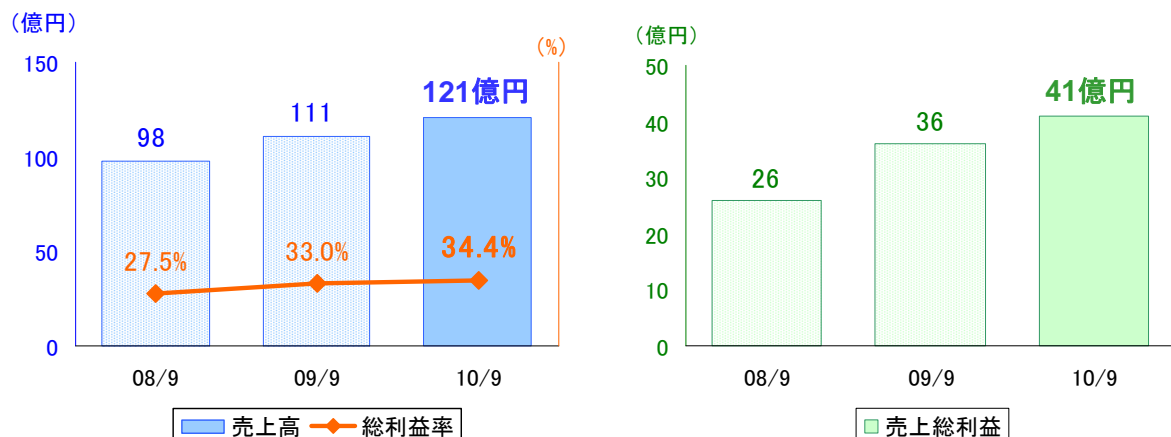
## その他セグメント

### セグメント別損益(その他事業)

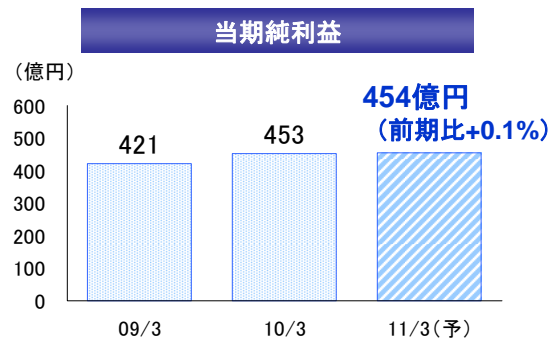
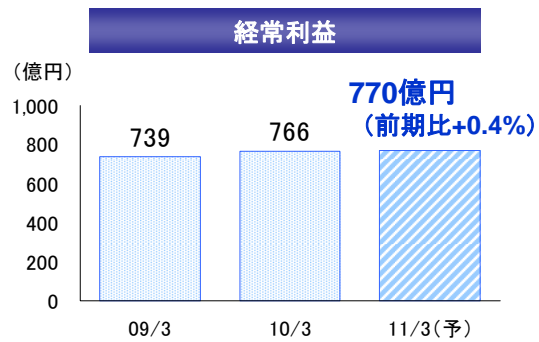
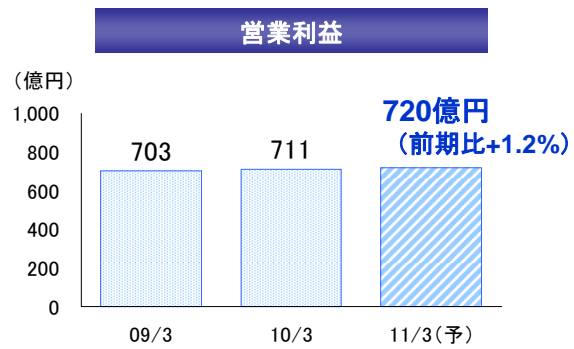
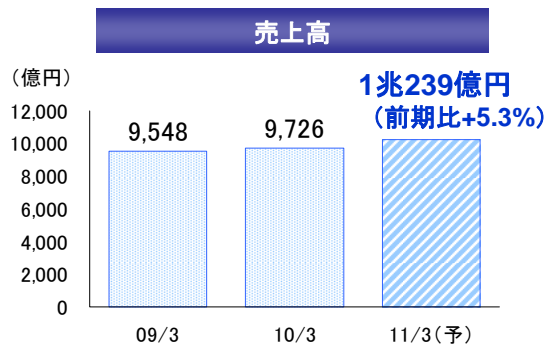
(単位：億円)

	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
売上高	111	121	(+8.6%)
売上総利益	36	41	(+13.2%)
総利益率	33.0%	34.4%	[+1.4p]

[ ] : 前年同期との差



期初公表値に変更はありません



## II. 受注の状況と下期強化策

Orders received & Countermeasures for 2<sup>nd</sup> half

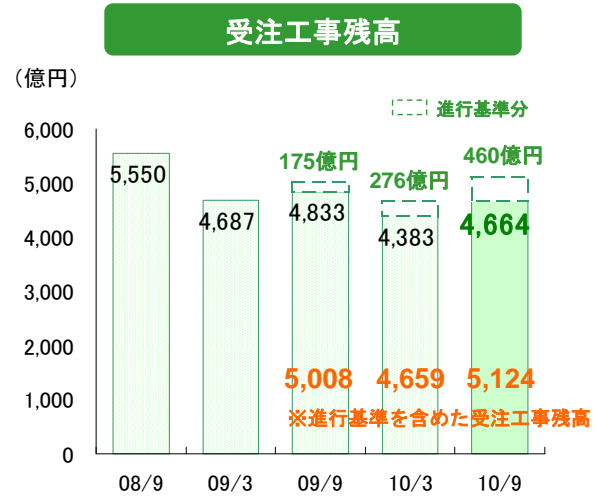
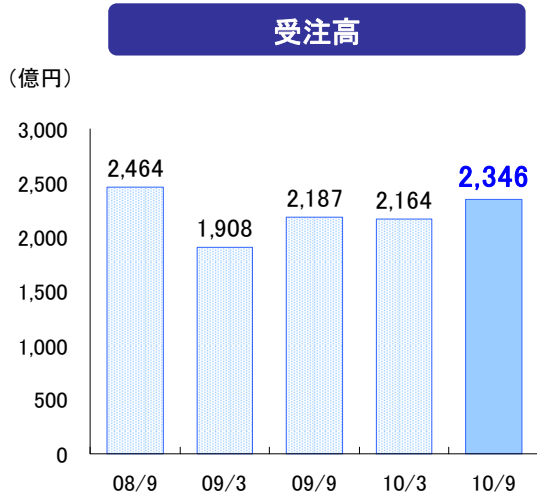
受注

受注高  
受注残高

受注高と受注工事残高の推移(半期比較)

◇受注高 **2,346億円** (前年同期比107.3%)  
(前年下期比108.4%)

◇受注工事残高 **4,664億円** (前年同期比96.5%)  
(前期末比106.4%)



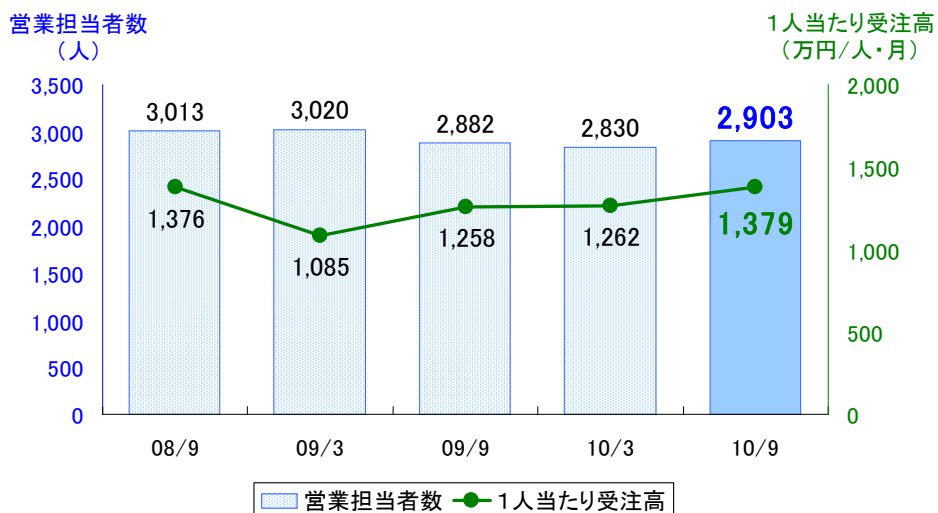
受注

人員・効率

営業人員と1人当たり受注高の推移(半期比較)

◇営業担当者数 **2,903人** (前年同期比+21人)  
(前年下期比+73人)

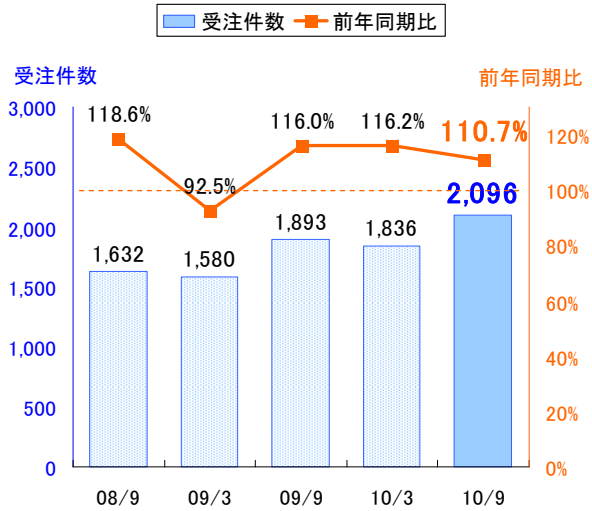
◇1人当たり受注高 **1,379万円/月** (前年同期比+121万円)  
(前年下期比+117万円)



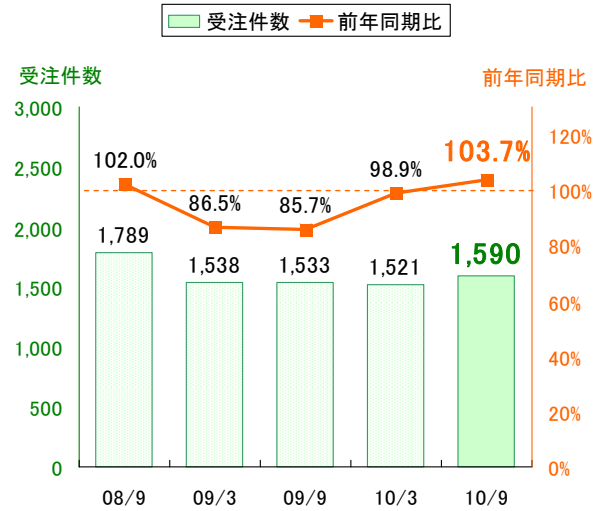
受注  
分析①

受注件数・ルート(半期比較)

リピート・紹介受注件数



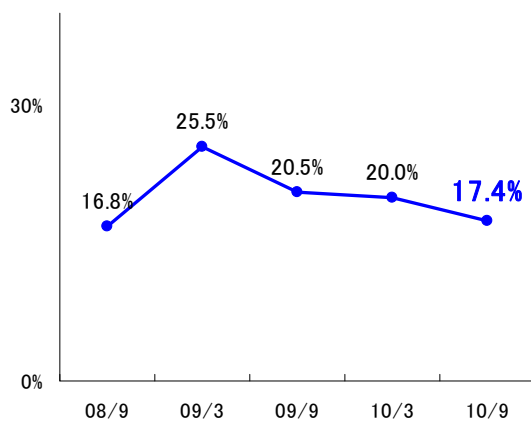
新規顧客受注件数



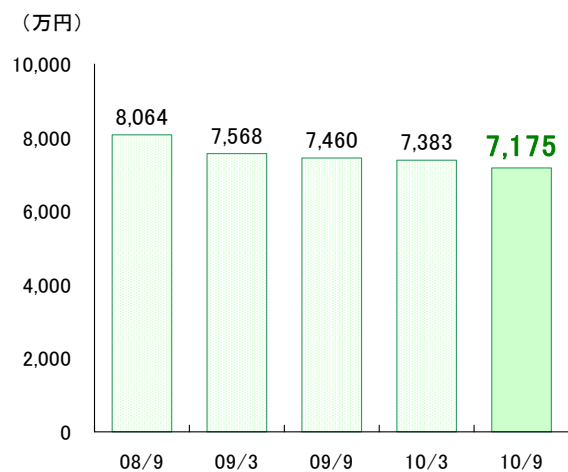
受注  
分析②

キャンセル率と受注単価の推移(半期比較)

キャンセル率※1



受注単価※2



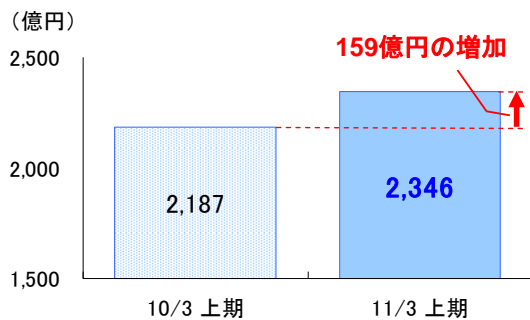
※1 キャンセル率 = キャンセル金額 / 新規受注金額  
受注額 = 新規受注金額 - キャンセル金額

※2 受注単価 = 新規受注金額 / 受注件数

分析まとめ

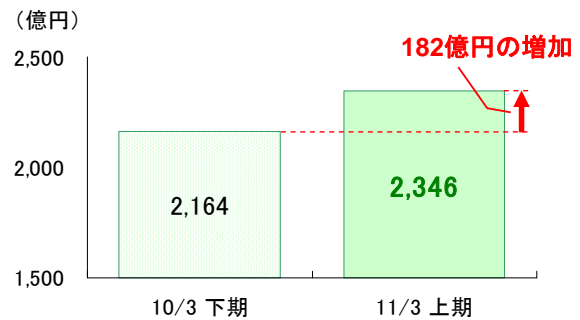
2010年3月期/上期との比較

159億円の増加	
① 件数による影響 (3,426件 → 3,686件)	+ 189億円
② キャンセルによる影響 (20.5% → 17.4%)	+ 67億円
③ 単価による影響 (7,460万円/件 → 7,175万円/件)	△97億円

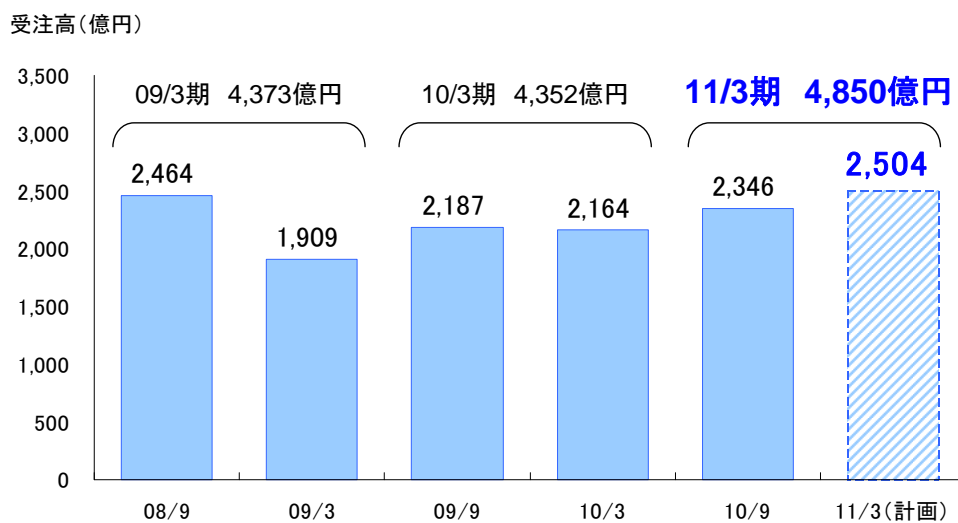


2010年3月期/下期との比較

182億円の増加	
① 件数による影響 (3,357件 → 3,686件)	+ 203億円
② キャンセルによる影響 (20.0% → 17.4%)	+ 48億円
③ 単価による影響 (7,383万円/件 → 7,175万円/件)	△69億円



◇通期受注高計画 4,850億円 (前期比111.4%)





賃貸市場  
環境

受注拡大好機

底堅い  
土地活用ニーズ

融資基準  
変化へ対応

一時的  
退居増収束

他社  
戦力縮小

期初戦略

支店の面展開：7拠点開設

上期受注実績 30億円

中層物件対応力強化

中層受注件数 12%増加 (418件)

建替需要の促進

建替受注件数 3%増加 (777件)

他社物件の一括借上

48棟572戸の借上受託

ランドセットサービス

低調スタート 【追加策】  
協力不動産業者と連携

アセット提案サービス

ライフプランによる受注 75件

顧客開拓継続強化

要員増強

【早期に3,100人体制確立】

- 募集強化
- 来期支店開設準備スタート

イベント

【資産活用セミナー】

- 親子で考える資産承継
- 賃貸経営を30年のランニングコストで考える

【本社ご案内会】

- プレゼンテーションルーム（高耐久資材・設備・新工法のご紹介）
- 大東お客様センター（電話受付のデモ体験）

顧客  
グリップ

【大東オーナー会、支部審議会】

- 2ヶ月に1度 情報交換、現場見学会

【顧問会活性化】

- 同行、セミナー講師、ご紹介等バックアップ

## 受注単価UP

金融機関  
グリップ

## 【情報交換、交流イベントの実施】

- 賃貸事業説明会
- フォーラム2010  
「賃貸住宅から始まる地域経済の活性」

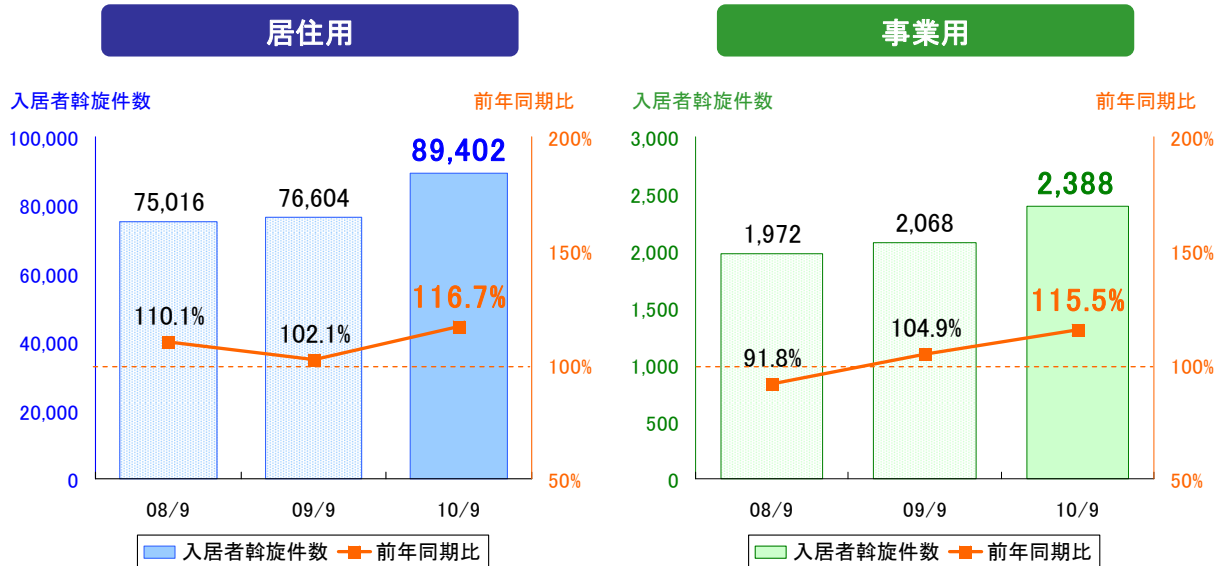
プラン  
バリエーション  
拡充

- デイサービス付マンション受注再開
- 保育所付マンション受注スタート  
**新企画** 保育事業の試行開始

## Ⅲ. 入居率の状況と下期強化策

Occupancy rate & Countermeasures for 2<sup>nd</sup> half

◇入居者斡旋件数 91,790件（前年同期比116.7%）



居住用 94.5%（前年同月比+0.7p）

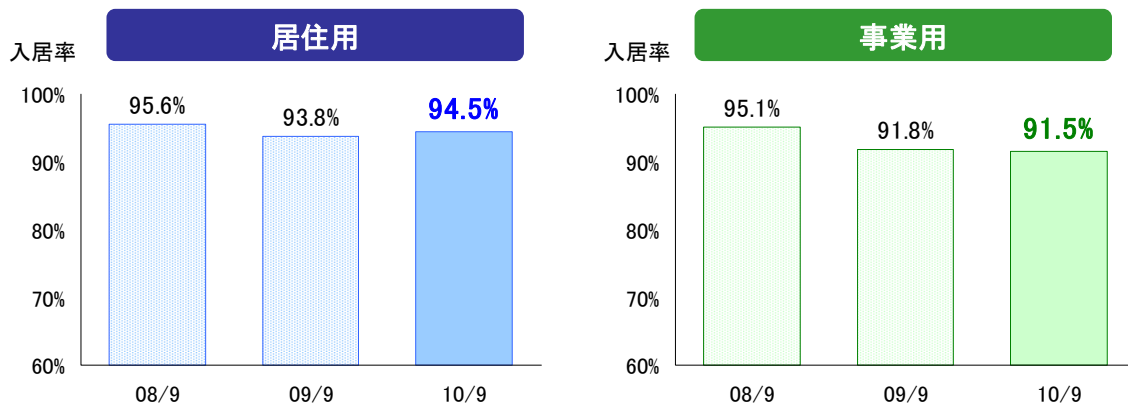
約4,300戸の空室改善

$$613,500 \text{戸} \times 0.7\% \div 4,300$$

事業用 91.5%（前年同月比△0.3p）

約120戸の空室増加

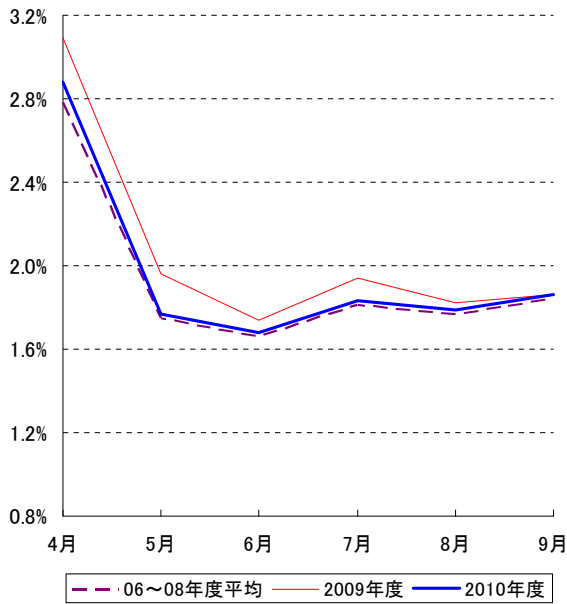
$$39,000 \text{戸} \times 0.3\% \div 120$$



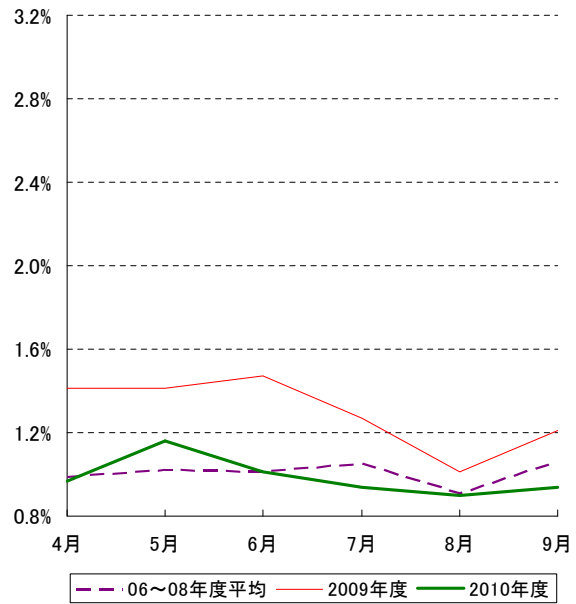
家賃ベース入居率 = 1 - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額)

退居率

居住用

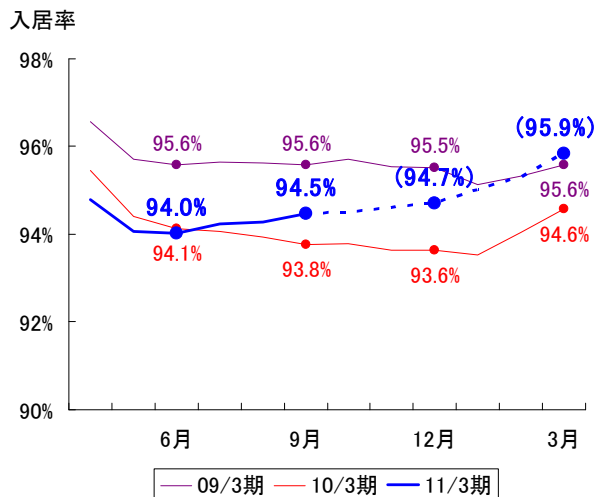


事業用

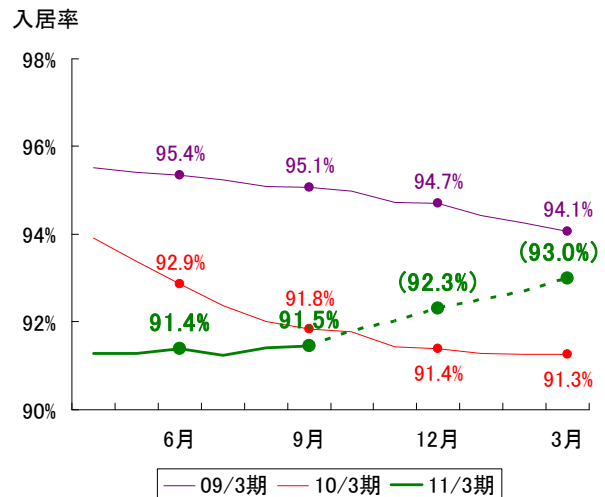


入居率計画

2011年3月末 居住用入居率  
95.9% (前期末比+1.3p)



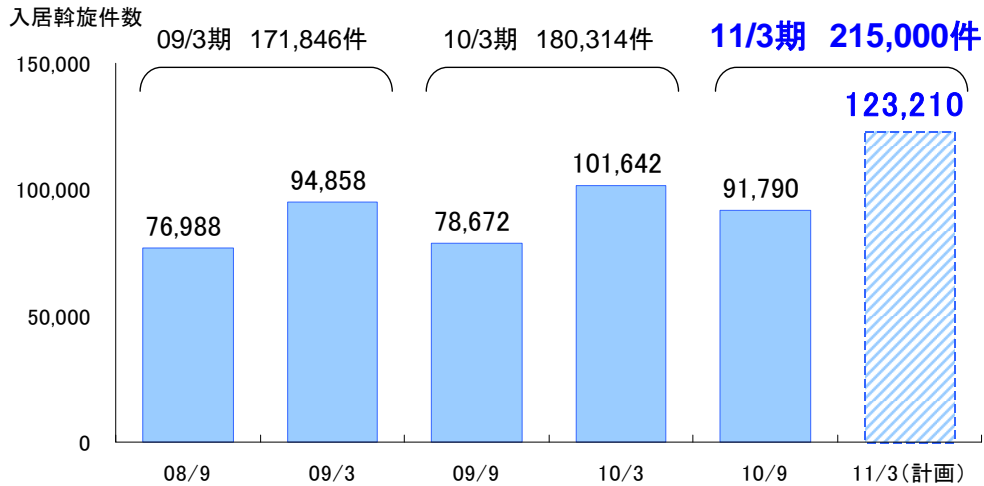
2011年3月末 事業用入居率  
93.0% (前期末比+1.7p)



※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)

◇通期入居者斡旋計画 215,000件（前期比119.2%）

入居率計画達成のために必要な斡旋件数⇒123,210件  
 居住用：119,998件 事業用：3,212件



## IV. トピックス

Topics

トピックス

①

植物工場

### 植物工場(シイタケの栽培～販売)

- 事業用管理物件(100坪前後の倉庫・工場)を利用
- 9月より茨城県笠間市にて、栽培・出荷を開始
- 障がい者雇用も促進

全国展開へ

< 1工場あたり事業モデル >

年間生産量	36,000kg
初期投資	1,500万円
売上高	3,300万円
年間収支	120万円



※作業員として障がい者(4名)を雇用

## 保育所付マンションの展開

### ■都市部<中層物件>受注強化

政令指定都市・中心部開拓の戦略商品

### ■物件付加価値・当社物件入居者サービスの向上

当社物件入居者限定で、保育所利用者に特典付与

### ■保育所運営は、ケアパートナー事業部が実施

<事業モデル>

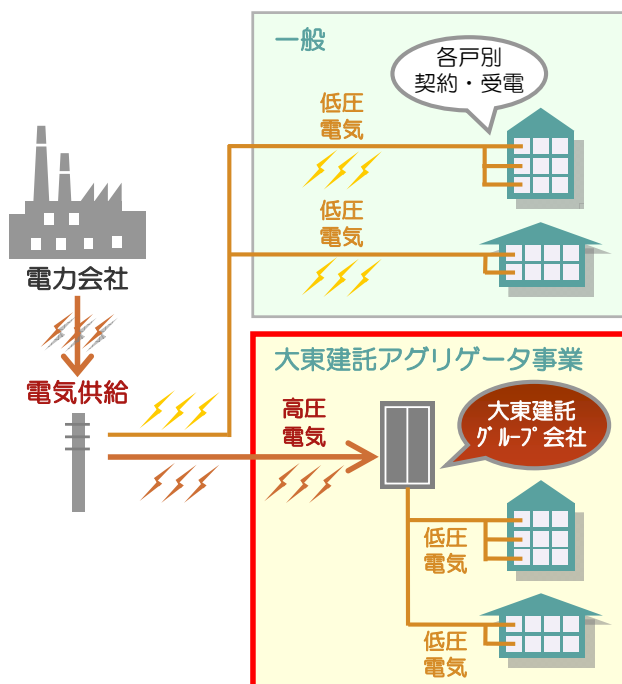
広さ	40~50坪
児童数	60名(0~5歳児)
スタッフ	13~20名
売上高	5,000万円
営業利益	650万円

早期に10棟を  
展開・試行



## 電力アグリゲータ事業参入

小規模集合住宅分野において業界初の試み



### 事業概要

電力会社から安価な高圧電力を一括受電  
→当社管理物件の入居者様に分配・送電

	既存アグリゲータ	大東建託グループ
必要住戸数	最低50戸前後	14戸以上
営業対象	大型分譲マンション	中小規模賃貸アパート・マンション

### 事業目的

- ① 「高圧電力」と「一般(低圧)電力」の差益確保
- ② 入居者様への安価な電力提供と管理サービス向上
- ③ 管理物件の付加価値増大による客付け競争力向上

### 事業計画

2011/3期 新会社設立

新築供給・既存切替

(単位:億円)

年度	供給箇所	供給戸数	売上高	営業利益
2014/3期	12,800	238,000	150.8	7.5

## V. 資料集

### Appendix

#### 単体の損益

(単位：百万円)

	第2四半期	前年同期	前年同期比	通期見通し
<b>売上高</b>	<b>207,722</b>	219,258	<b>△5.3%</b>	<b>474,700</b>
建設事業	194,859	199,575	△2.4%	448,700
不動産事業等	12,863	19,683	△34.6%	26,000
<b>売上総利益</b>	<b>71,881</b>	71,897	<b>△0.0%</b>	<b>160,300</b>
建設事業	74,174	68,756	+7.9%	162,900
不動産事業等	△2,293	3,141	—	△2,600
<b>販管費</b>	<b>45,302</b>	46,015	<b>△1.5%</b>	<b>98,900</b>
<b>営業利益</b>	<b>26,579</b>	25,882	<b>+2.7%</b>	<b>61,400</b>
<b>経常利益</b>	<b>29,344</b>	28,483	<b>+3.0%</b>	<b>67,100</b>
<b>当期純利益</b>	<b>17,096</b>	16,848	<b>+1.5%</b>	<b>38,800</b>



## 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2 四半期	前年同期	前年 同期比	通期 見通し	第2 四半期	前年同期	前年 同期比	通期 見通し
売上高	1,644	6	—	5,300	1,381	1,535	△10.0%	3,152
売上総利益	48	2	—	281	46	87	△47.1%	132
販管費	36	157	—	296	35	41	△14.6%	87
営業利益	11	△154	—	△15	10	45	△77.8%	44
経常利益	29	△149	—	86	9	44	△79.5%	45
当期純利益	28	△150	—	85	8	26	△69.2%	26

## 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2 四半期	前年同期	前年 同期比	通期 見通し	第2 四半期	前年同期	前年 同期比	通期 見通し
売上高	255,185	232,411	+9.8%	522,308	3,451	3,399	+1.5%	7,725
売上総利益	11,109	6,559	+69.4%	18,606	3,451	3,399	+1.5%	7,725
販管費	4,863	5,014	△3.0%	10,412	3,425	3,367	+1.7%	7,316
営業利益	6,245	1,545	+304.2%	8,193	26	32	△18.8%	409
経常利益	6,474	1,722	+276.0%	8,414	28	32	△12.5%	539
当期純利益	3,824	987	+287.4%	4,837	△17	1	—	296

## 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2 四半期	前年 同期	前年 同期比	通期 見通し	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	通期 見通し	第2 四半期	前年 同期	前年 同期比	通期 見通し
売上高	3,062	2,674	+14.5%	6,069	7,225	6,685	+8.1%	16,326	1,029	893	+15.2%	1,800
売上総利益	604	432	+39.8%	1,153	1,484	1,218	+21.8%	3,514	438	364	+20.3%	730
販管費	542	519	+4.4%	1,025	1,202	1,101	+9.2%	2,536	366	366	±0.0%	714
営業利益	62	△86	—	127	281	117	+140.2%	977	71	△2	—	15
経常利益	9	13	△30.8%	4	286	119	+140.3%	979	404	△167	—	△41
当期純利益	2	1,806	△99.9%	△9	304	115	+164.3%	745	403	△167	—	△42

## 不動産事業 売上構成

(単位：百万円)

	08/9		09/9		10/9		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前年同期比
不動産仲介	5,139	(2.2%)	5,295	(2.2%)	5,388	(2.0%)	+1.8%
管理サービス	224	(0.1%)	236	(0.1%)	209	(0.1%)	△11.4%
サブリース※1	11,450	(5.0%)	8,353	(3.5%)	5,704	(2.1%)	△31.7%
一括借上※2	207,598	(90.9%)	221,237	(92.7%)	238,979	(89.1%)	+8.0%
賃貸事業※3	3,383	(1.5%)	3,348	(1.4%)	3,021	(1.1%)	△9.8%
その他	702	(0.3%)	297	(0.1%)	954	(0.4%)	+221.3%
営繕工事※4	—	—	—	—	14,011	(5.2%)	—
合計	228,498	(100.0%)	238,769	(100.0%)	268,269	(100.0%)	+12.4%

※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

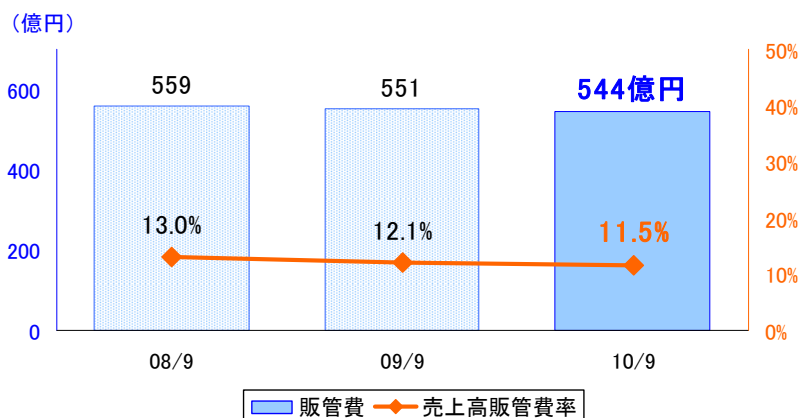
※3 主に品川イーストワンタワー

※4 大東建物管理による営繕工事(2009年度までは完成工事高に計上)

(単位：億円)

	前年同期	第2四半期	(前年同期比)
販管費	551	544	(Δ1.3%)
売上高販管費率	12.1%	11.5%	[Δ0.6p]

[ ] : 前年同期との差



財務状況

第2四半期末

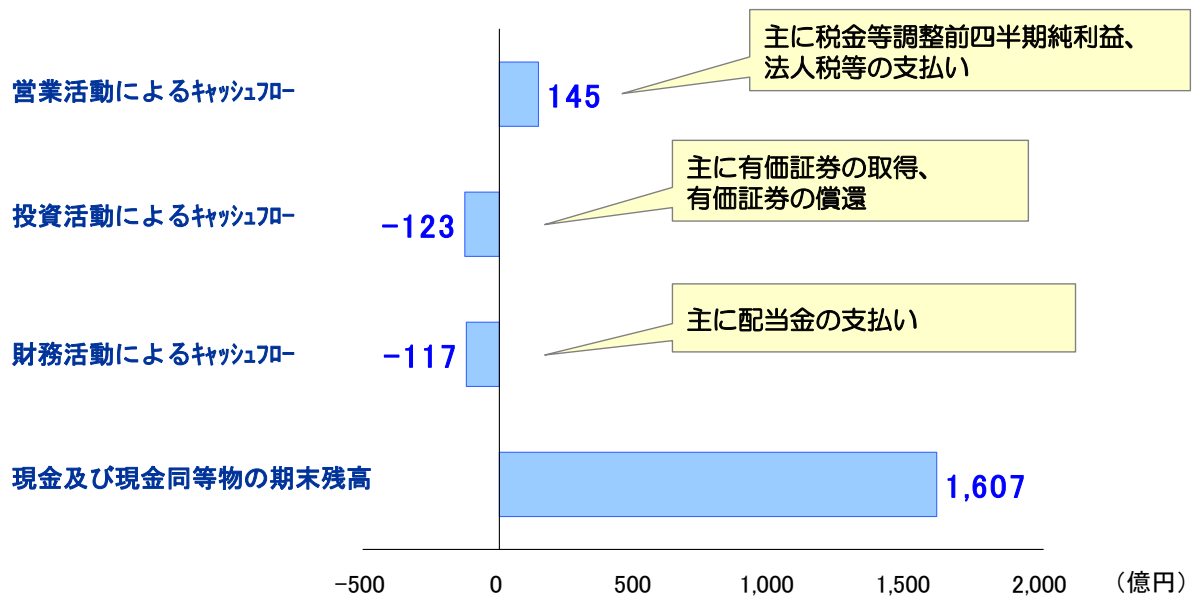
前期末

(単位：億円)

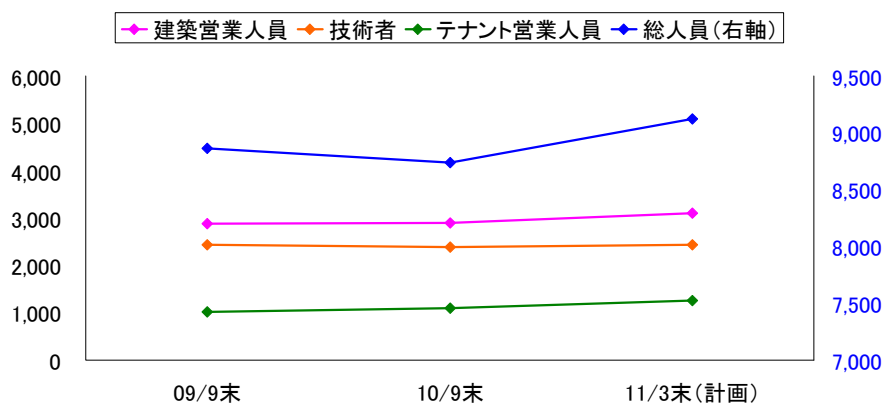
流動資産	3,646 (Δ117)	流動負債	1,472 (Δ196)	流動資産	3,763	流動負債	1,669
		固定負債	836 (+51)			固定負債	785
		負債合計	2,309 (Δ145)			負債合計	2,454
固定資産	1,881 (+64)	純資産	3,219 (+92)	固定資産	1,817	純資産	3,126
資産合計	5,528 (Δ52)	負債純資産合計	5,528	資産合計	5,581	負債純資産合計	5,581

1株当たり純資産	2,781.64円
自己資本比率	58.0%

1株当たり純資産	2,700.97円
自己資本比率	55.8%

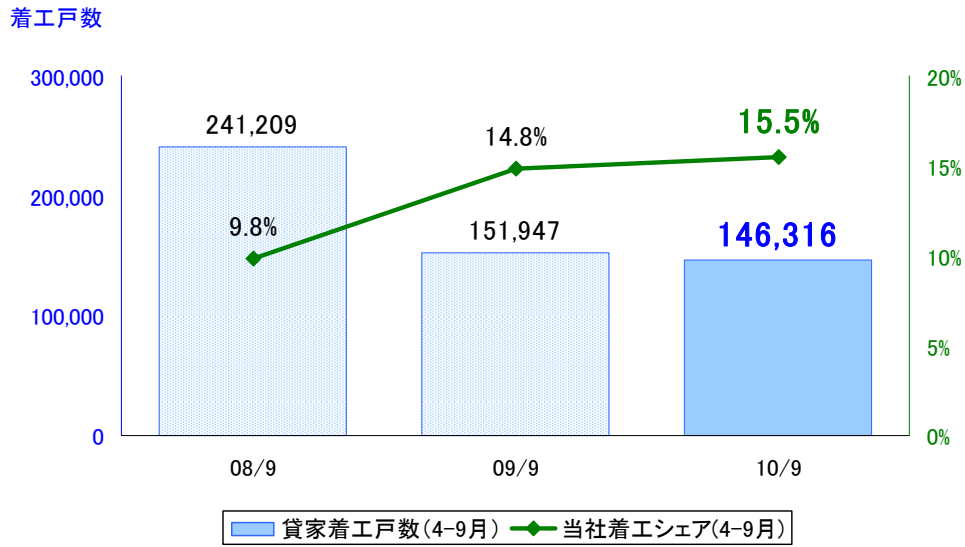


職種別社員数の推移(単体)



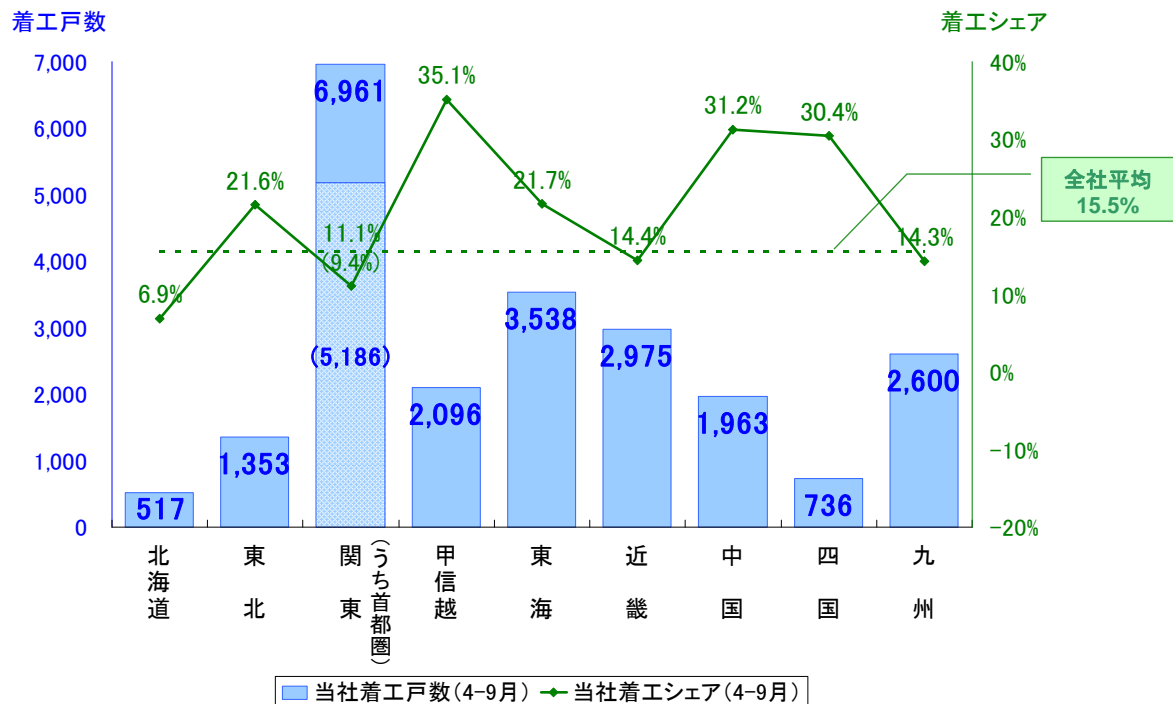
	09/9末	10/9末	(増減)	11/3末計画
総人員	8,861	8,739	△122	9,120
建築営業人員	2,882	2,903	+21	3,100
技術者	2,435	2,384	△51	2,432
テナント営業人員	1,011	1,100	+89	1,260

## 貸家着工戸数と当社着工シェアの推移



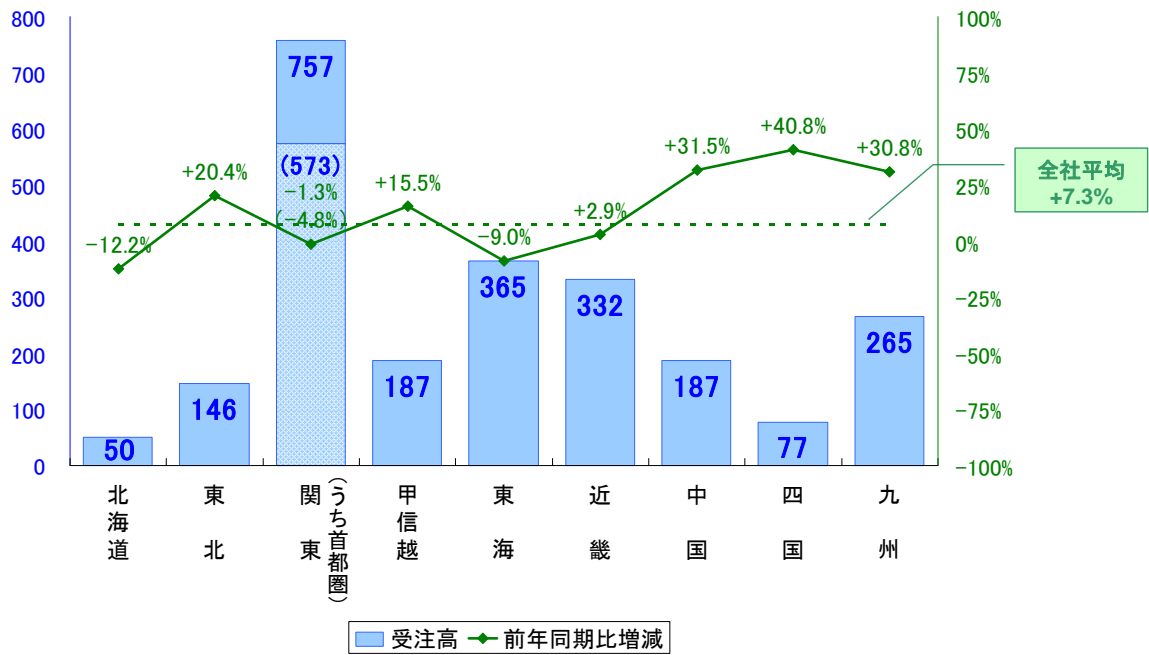
(国土交通省：住宅着工統計)

## 地域別の当社着工戸数と着工シェア

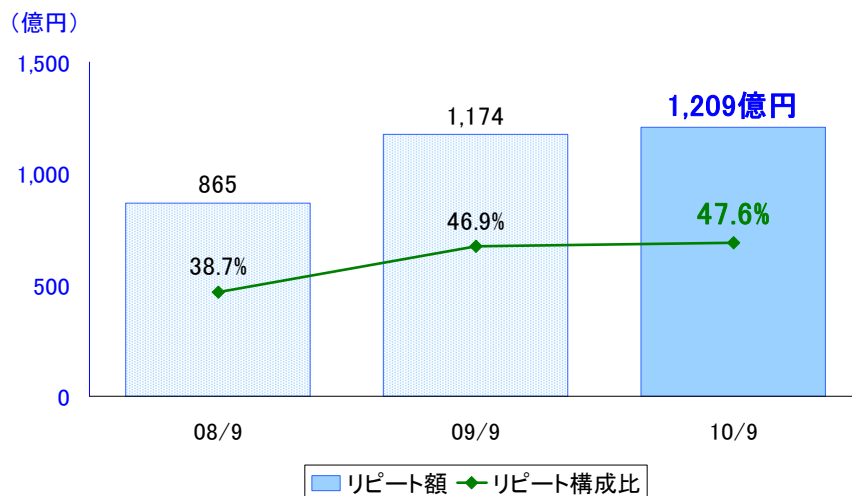


## 地域別の受注高

受注高(億円)



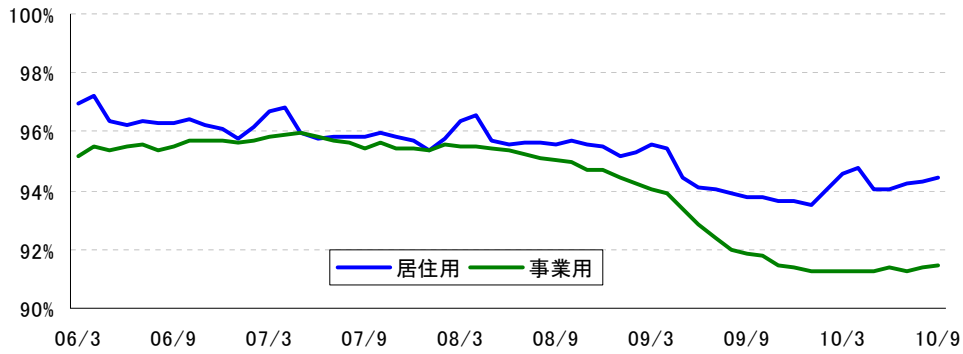
## リピート受注の推移



※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

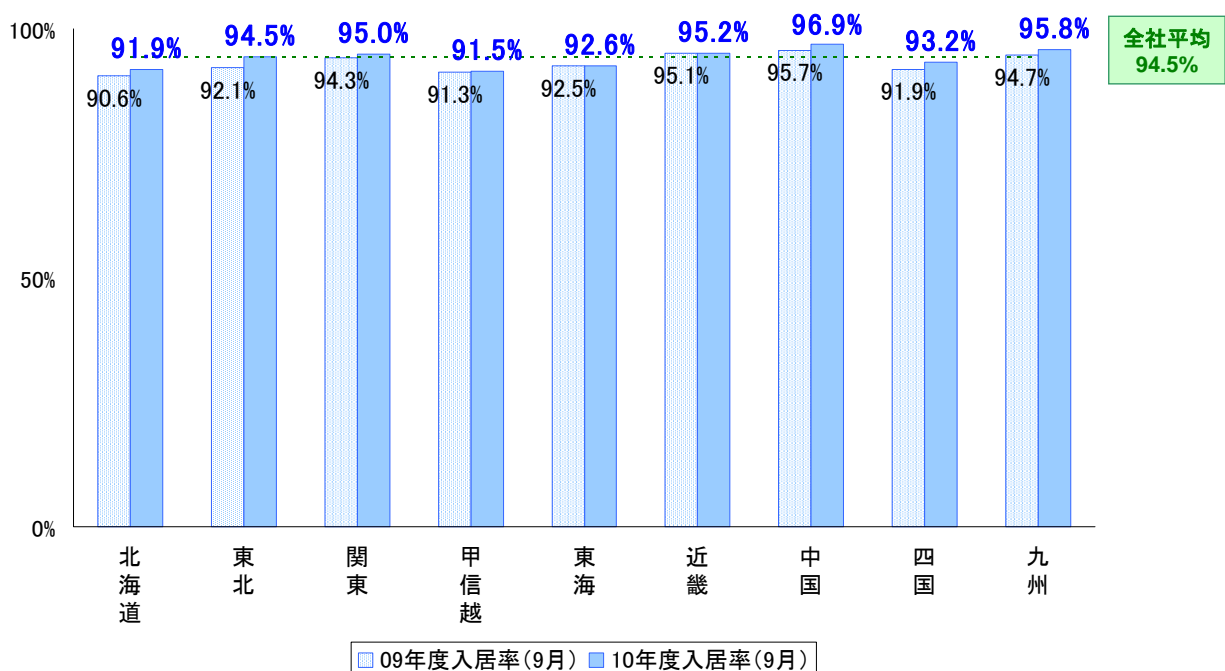
## 入居率(家賃ベース)の推移

家賃ベース入居率

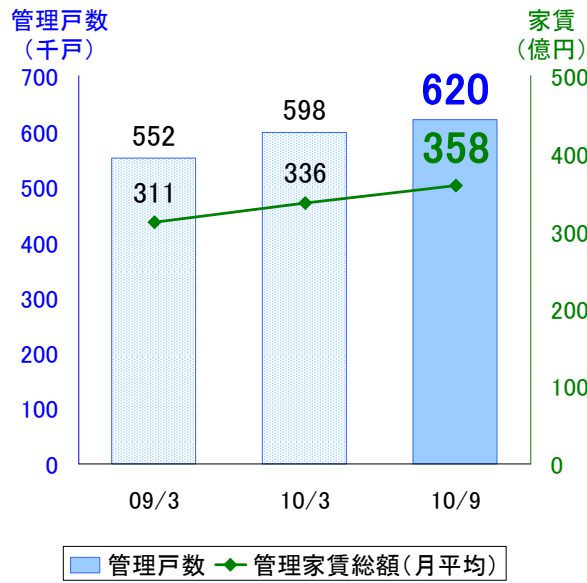


家賃ベース入居率	06/9	07/9	08/9	09/9	10/9	前年同月比
居住用(%)	96.3%	95.9%	95.6%	93.8%	<b>94.5%</b>	<b>+0.7p</b>
事業用(%)	95.5%	95.5%	95.1%	91.8%	<b>91.5%</b>	<b>△0.3p</b>

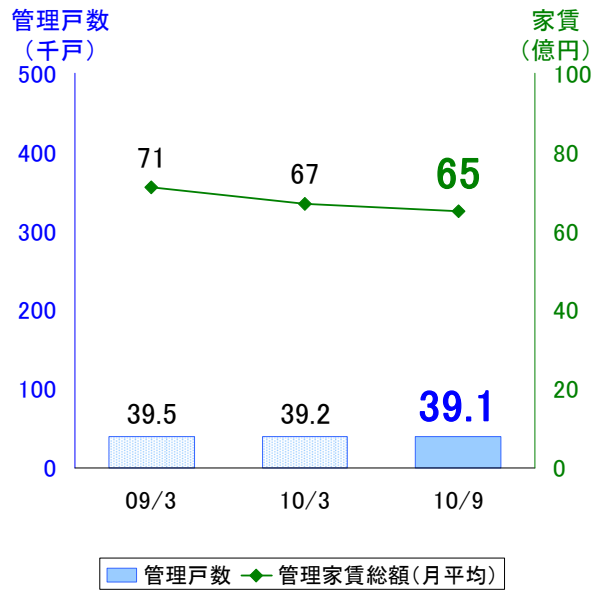
## 地域別の家賃ベース入居率(居住用)



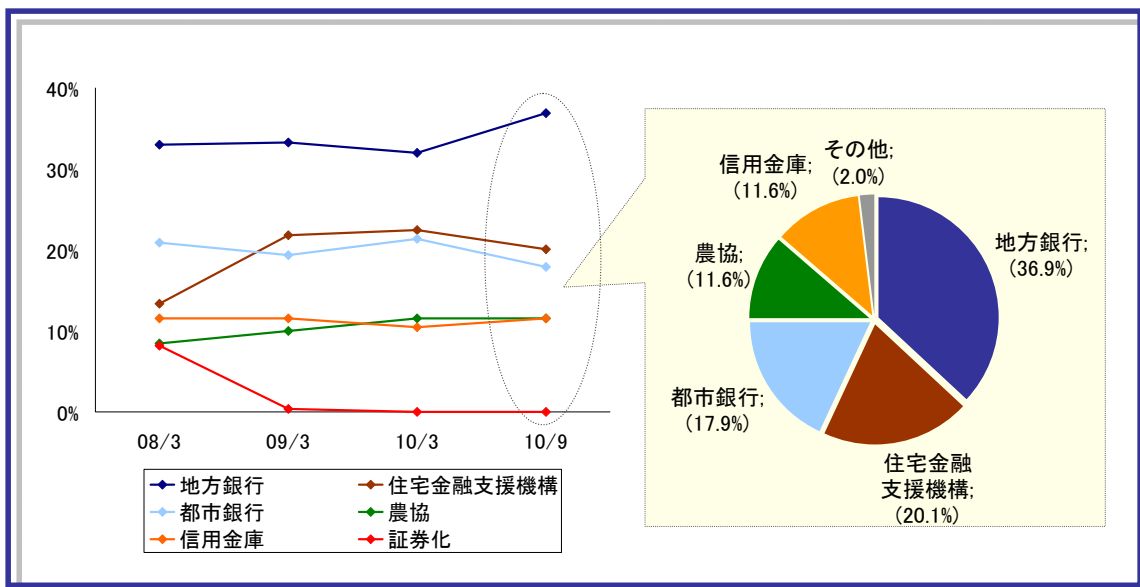
居住用



事業用



建築資金調達先シェア推移 (着工ベース)





## 市場環境① - 今後も年間37万戸「賃貸住宅の新規供給」が必要



- > 老朽化した賃貸住宅は建替・減失されていきます。
- > 一方、晩婚化・核家族化の進行等により、世帯数は維持されると予想されます。
- > 古い賃貸住宅がなくなった分、新たに賃貸住宅を供給していく必要があります。

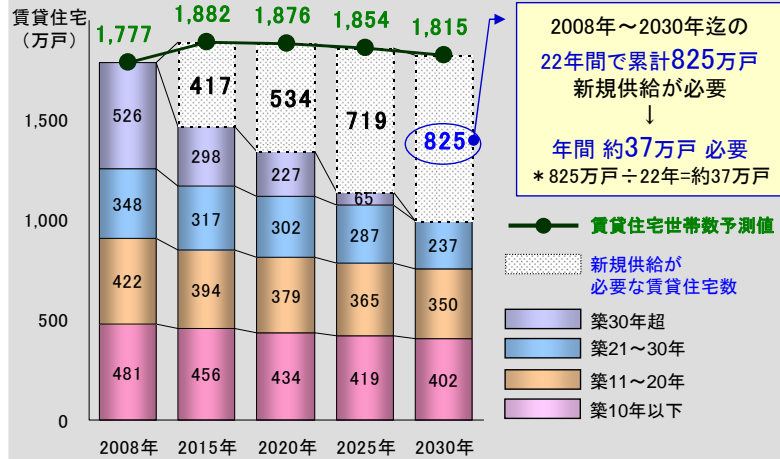
### ◆ 住宅の築年数による減失割合

築年数	1970年以前	1970～1980年	1980年以降
10年	15%	10%	6%
15年	25%	15%	9%
20年	35%	20%	12%
25年	42%	25%	15%
30年	48%	30%	18%
35年	60%	35%	21%
40年	70%	40%	24%
45年	75%	45%	27%
50年	80%	50%	30%

1970年以前建築の住宅は築40年で70%減失すると予測される

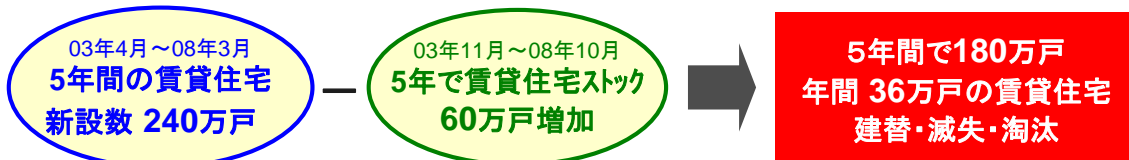
【出典】：住宅新報社「住宅投資の当期予測」を参考に年度別減失割合を想定

### ◆ 「賃貸住宅世帯数」と「賃貸住宅必要数」 将来予測



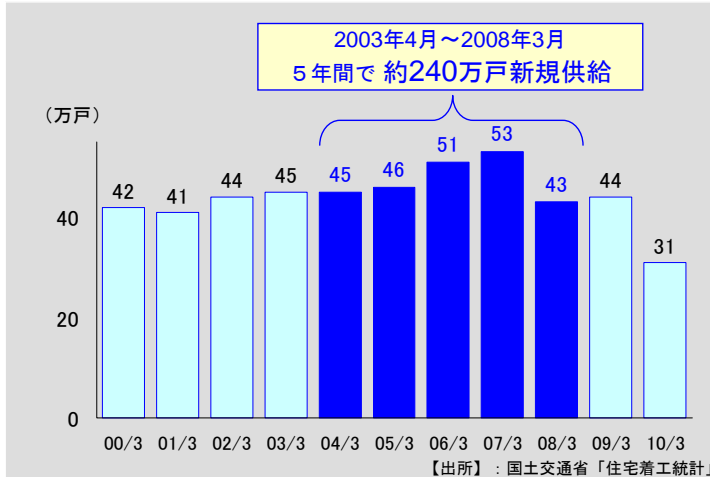
【基礎数値出所】：総務省「住宅・土地調査」・「国立社会保障・人口問題研究所」

## 市場環境② - 過去実績「建替・減失・淘汰 年間36万戸」

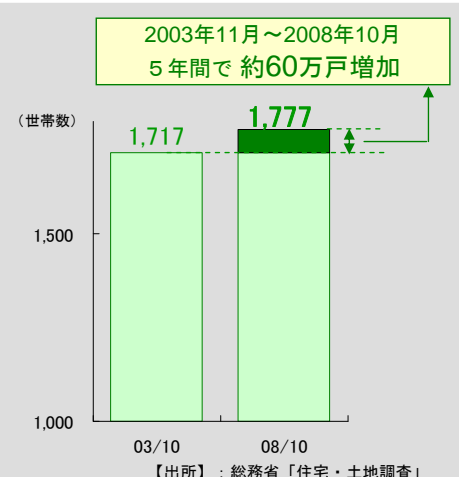


- > 2003年から2008年の5年間で240万戸の賃貸住宅が新設着工されました。
- > 一方、同期間の賃貸住宅ストック数は、60万戸しか増えていません。
- > 残りの180万戸は、古い賃貸住宅が建て替えられたり、取り壊されたと予想されます。

### ◆ 賃貸住宅「新設着工戸数」



### ◆ 賃貸住宅戸数 (ストック数) ※賃貸住宅入居戸数



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。