

決算説明会

—平成23年3月期—

Financial Highlights, Year ended March 31, 2011

目次

I. 当期の実績	3
II. 今期の計画	15
III. 中期計画	23
IV. 資料集	29

I. 当期の実績

Financial Results

当期実績

当期実績ハイライト

ハイライト

■ 3期連続増収増益※の達成

※「営業利益・経常利益」

過去最高
更新

■ 受注工事高 5,034億円
(前期比+15.7%)

過去最高
更新

■ 居住用 3月入居率 96.0%
(前年同月比+1.4P)

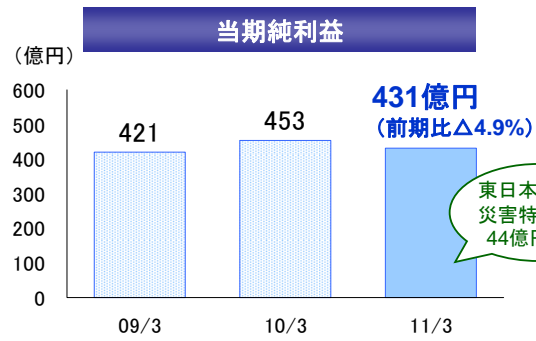
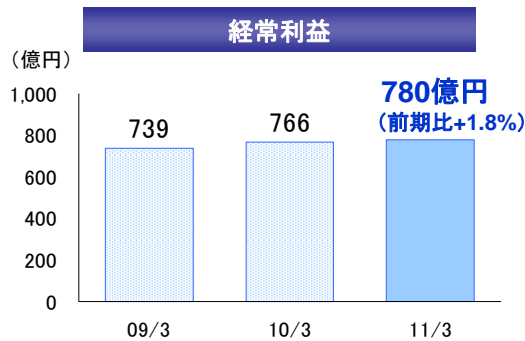
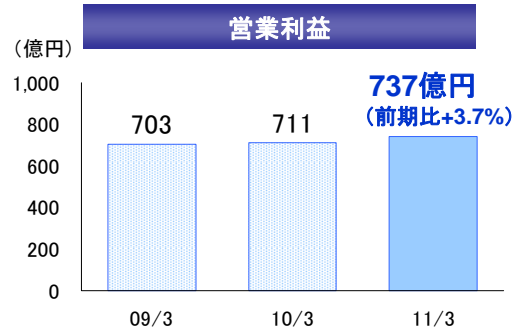
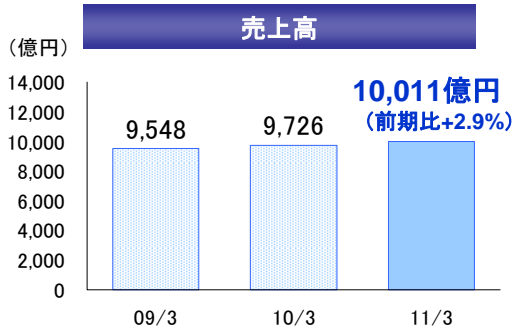
健全水準に

■ 年間配当金 “229円”

期初公表値 (197円) から32円増加

増配36円

3期連続で増収増益（営業利益・経常利益）を達成



■災害特別損失 44億円

①工事仕掛中物件	9.6億円
②管理物件	19.7億円
③被災物件の緊急支払い家賃	1.9億円
④無償提供物件の家賃等	1.3億円
⑤ガスパルのLPガス設備の損害	2.8億円
⑥仙台倉庫資材の被害	4.4億円
⑦当社グループの貸出ローン残高引当	4.1億円
⑧支援物資	0.9億円

■工事仕掛中／管理物件の被害

	工事仕掛中	管理物件
全損扱い	14棟	176棟 ^{※1}
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 ^{※2}
総合計	8,318棟	

※1 原発地域30km圏内の建物94棟含む

※2 該当地区の管理物件36,967棟を対象とした調査結果

損益

建設セグメント

セグメント別損益(建設事業)

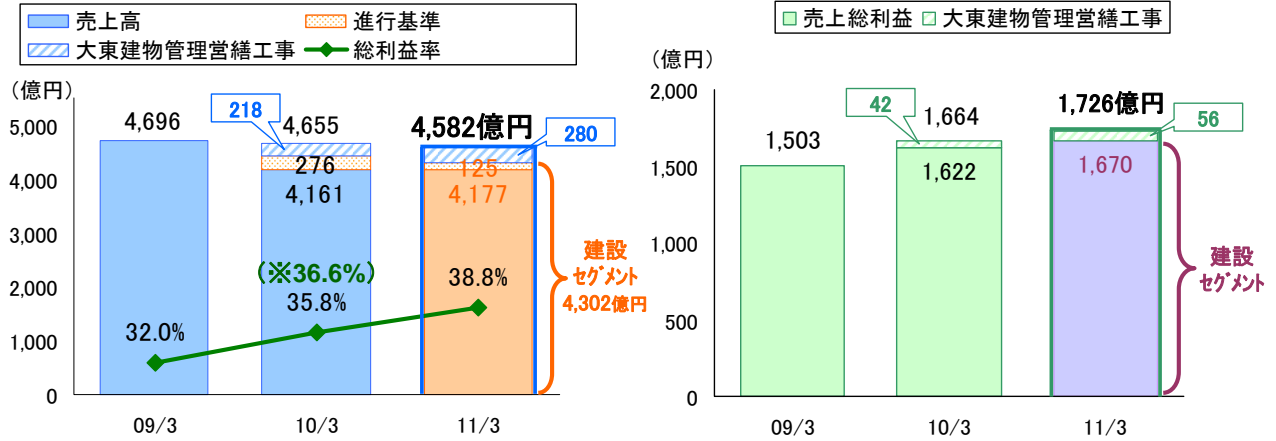
(単位：億円)

	前期	当期	(前期比)
完成工事高	4,655	4,302	(△7.6%)
売上総利益	1,664	1,670	(+0.3%)
総利益率	35.8%	38.8%	[+3.0p]
	※36.6%		※[+2.2p]

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。

[]：前期との差

※営繕工事を除いた総利益率(当期と同基準)

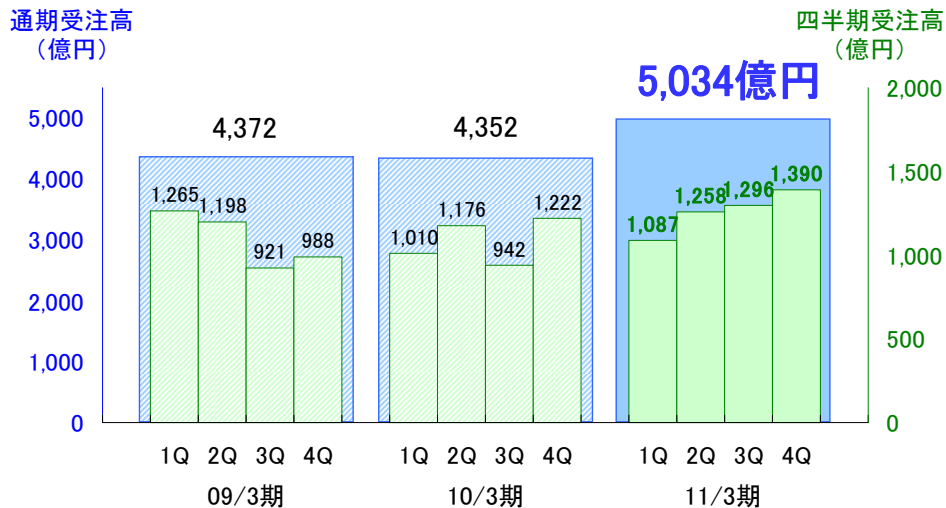


主要指標

受注高

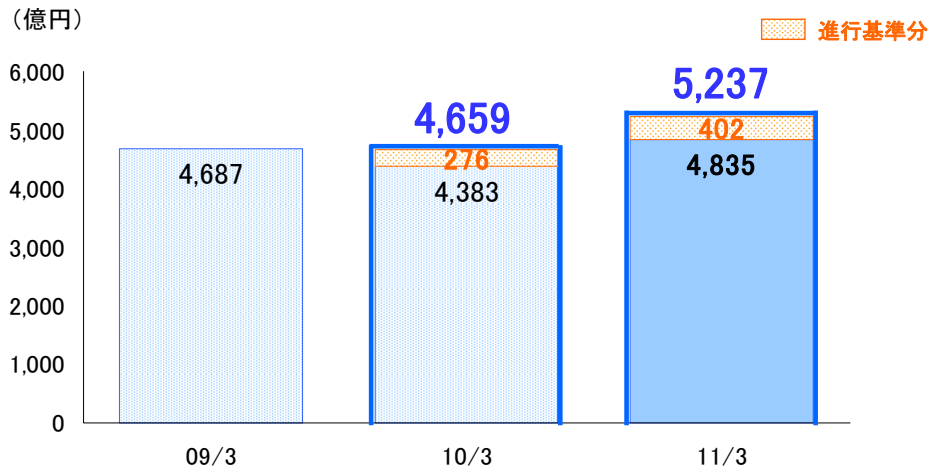
受注高の推移

◇受注高 5,034億円(前期比+15.7%)



受注工事残高

◇受注工事残高 4,835億円（前期比+10.3%）

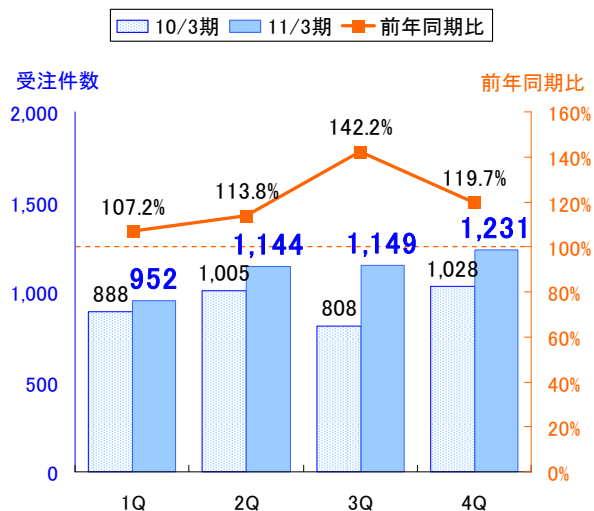


※進行基準を含めた受注工事残高

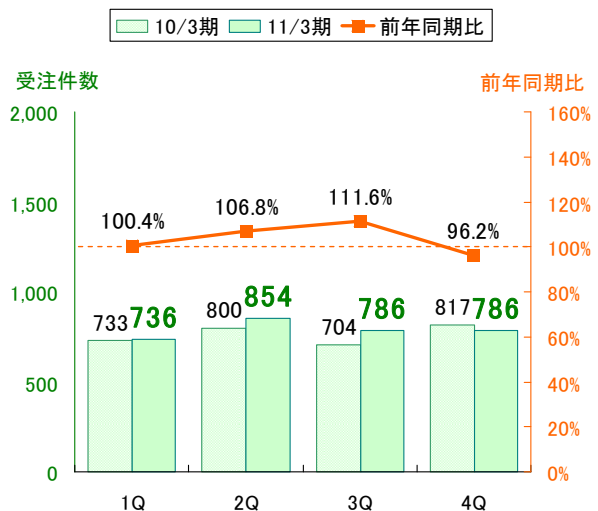
受注分析①

	10/3期	11/3期	(前期比)
リピート・紹介受注件数	3,729	4,476	(120.0%)
新規顧客受注件数	3,054	3,162	(103.5%)

リピート・紹介受注件数

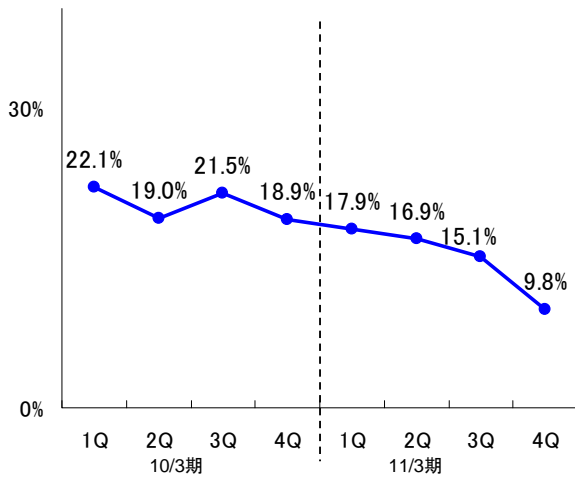


新規顧客受注件数



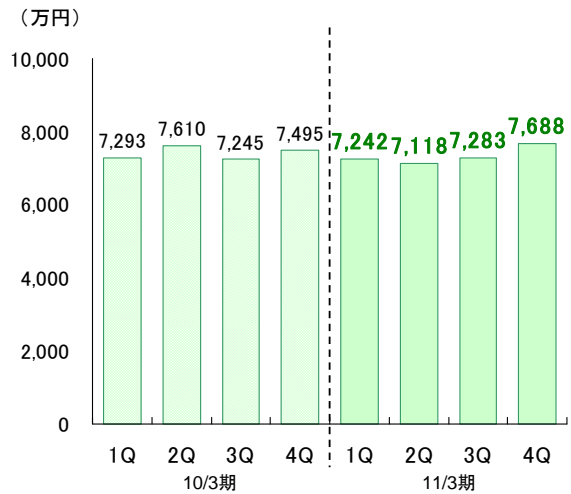
受注分析②

キャンセル率※1



※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

受注単価※2

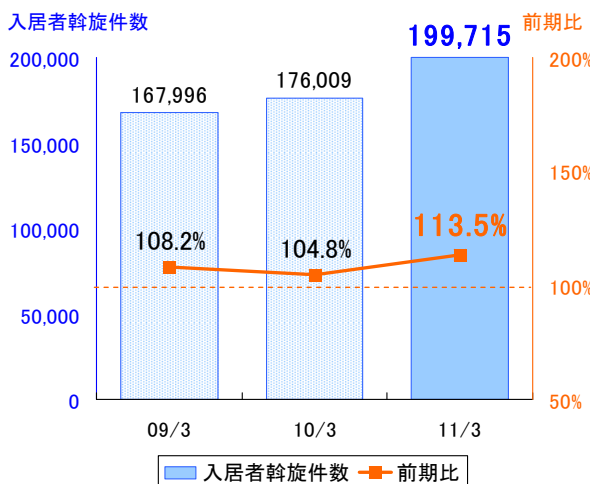


※2 受注単価 = 新規受注金額 / 受注件数

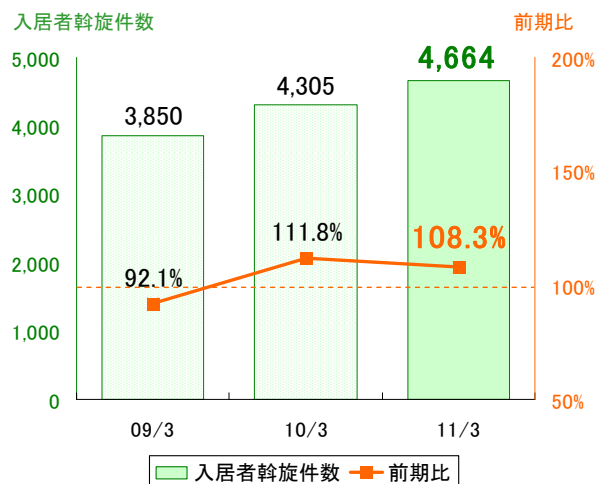
入居斡旋件数

◇入居者斡旋件数 204,379件 (前期比+13.3%)

居住用

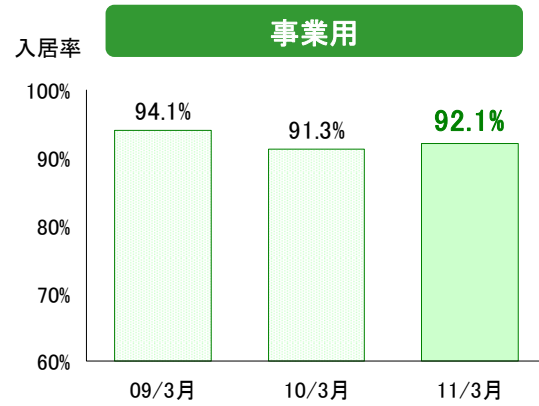
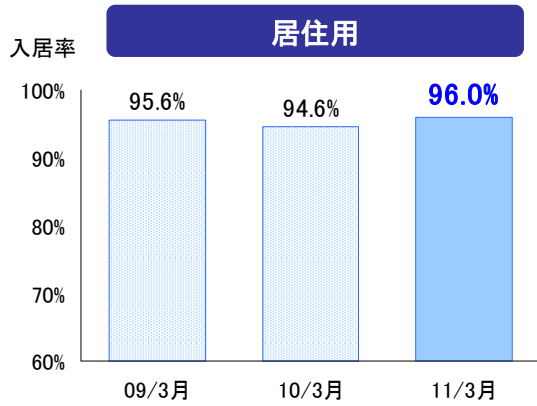


事業用



入居率

<p>居住用 96.0% (前年同月比+1.4p)</p>	<p>約8,900戸空室改善 638,000戸 × 1.4% ≒ 8,900</p>	<p>●「いい部屋ネット」夜間受付 ●まるごとリフォーム ●協力不動産会社の斡旋件数UP ●紹介件数UP ... etc.</p>
<p>事業用 92.1% (前年同月比+0.8p)</p>	<p>約310戸空室改善 38,700戸 × 0.8% ≒ 310</p>	



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)

Ⅱ. 今期の計画

Financial Forecasts

今期計画

連結PL

損益計画

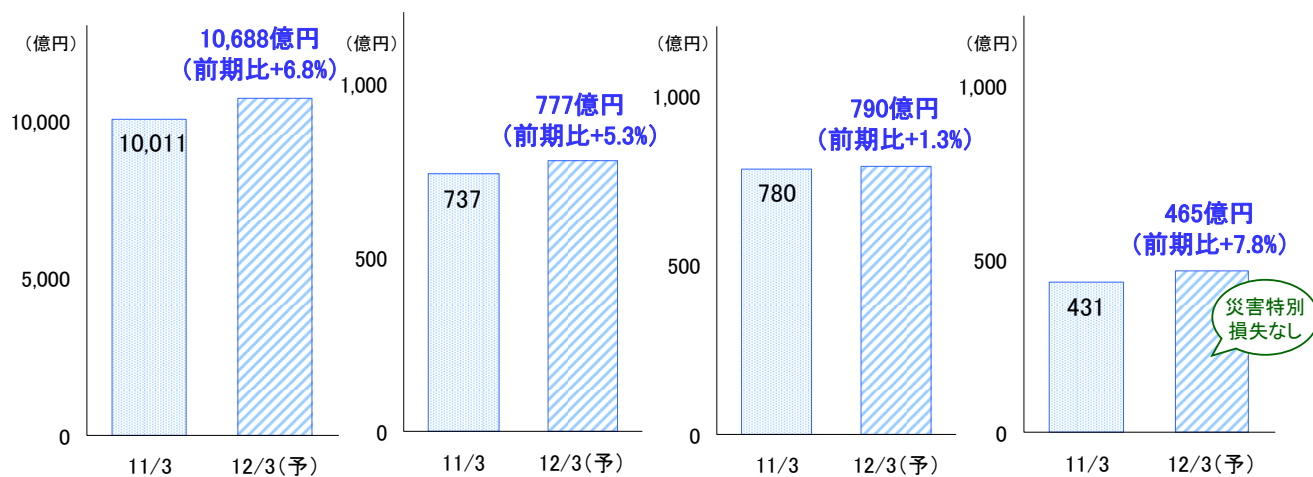
4期連続の増収増益を計画

売上高

営業利益

経常利益

当期純利益



震災による
影響

【震災復興エリア】
北上市・仙台市・いわき市周辺

①完成工事高 4,525億円 (前期比+5.2%)

完成工事総利益率 37.5% (前期比△1.3p)

震災復興エリア
対象外

資材・工事業者
労務費UP

②受注工事高 5,500億円 (前期比+9.3%)

震災復興エリア
営業活動休止

③入居者斡旋件数 ⇒ 3月入居率

【居住用】 217,000件 ⇒ 97.0% (前年同月比+1.0p)

【事業用】 5,500件 ⇒ 94.5% (前年同月比+2.4p)

主要指標①

完工計画

完成工事／完成工事総利益率の計画

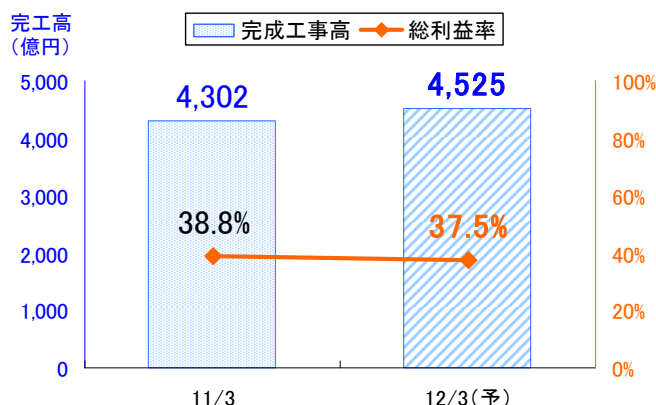
(単位：億円)

	11/3期	12/3期 (計画)	(前期比)
完成工事高 ※1	4,302	4,525	(+5.2%)
売上総利益	1,670	1,697	(+1.6%)
総利益率 ※2	38.8%	37.5%	[△1.3p]

[] : 前期との差

※1 完成工事高
震災復興エリアを除いた計画
(北上市・仙台市・いわき市周辺)

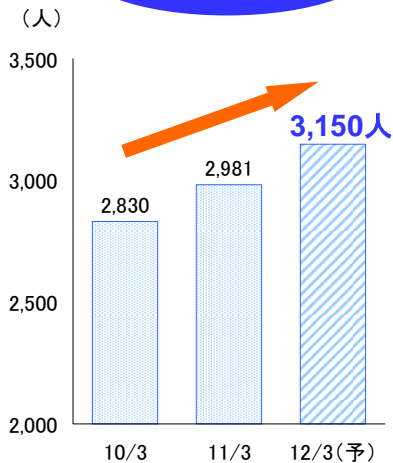
※2 粗利率37.5%(対前期△1.3P)の主な内訳
・震災エリア周辺の工事業者労務費UP :0.6%
・資材費UP:0.6%



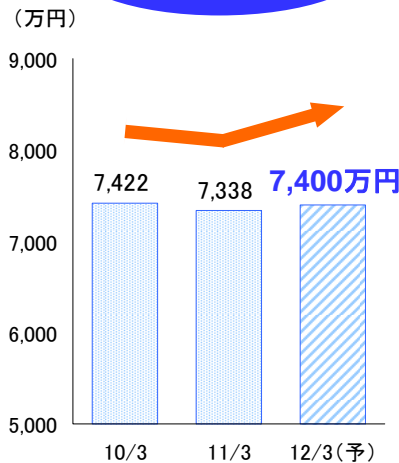
受注計画

受注計画 5,500億円(前期比+9.3%)

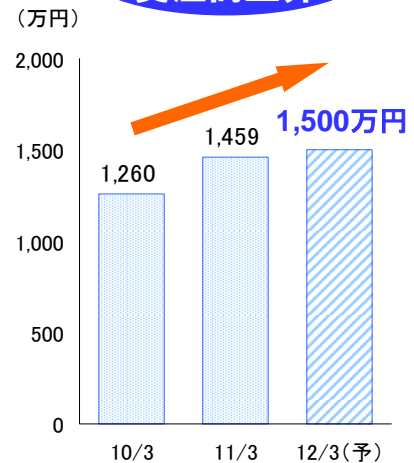
営業人員増強



受注単価UP



1人当たり受注高上昇



受注戦略

地主開拓
営業の継続

- 「資産承継」「賃貸経営は30年のランニングコストで考える」を動機付けとした土地活用提案
- 他社物件の管理受託促進
⇒お部屋探しサイト「いい部屋ネット」に“地主様所有物件の空き家情報”を掲載
- 建て替え受注の促進

戦力増強

- 要員増強 3,150名体制へ **募集活動の強化**
- 拠点増加 期初5支店 **全国住宅適地を網羅**

金融機関
グリップ
継続強化

- 管理力の開示 <震災エリアの状況把握から周辺エリア対応>
- コミュニケーション活動の継続 <定期訪問、勉強会etc>
- 当社事業案内イベントの継続開催

主要指標③

入居者斡旋計画

入居者斡旋件数、入居率の計画

2012年3月の入居率計画

◆**居住用 97.0%**

【前期比+1.0p】⇒**約7,000戸の空室改善**
(管理戸数697,000戸×1.0p)

◆**事業用 94.5%**

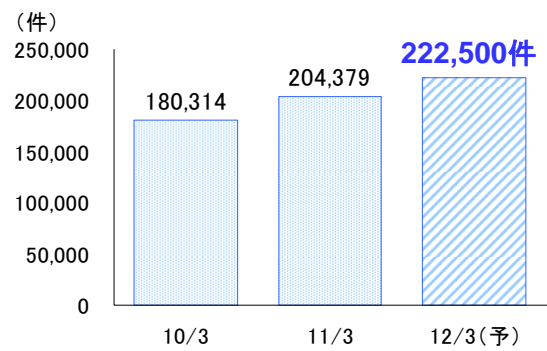
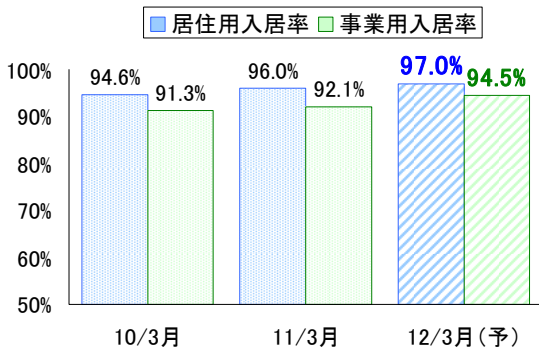
【前期比+2.4p】⇒**約920戸の空室改善**
(管理戸数38,600戸×2.4p)

入居者斡旋件数

222,500件 (前期比+8.9%)

◆**居住用 217,000件**
(前期比+8.7%)

◆**事業用 5,500件**
(前期比+17.9%)



主要指標

入居者斡旋戦略

入居者斡旋222,500件(居住用:97.0%・事業用:94.5%)達成のために

①要員増強 1,300名体制へ

前期末
+154名

②販売促進強化

- お部屋探し携帯端末SC店内展開(スタッフス)
- 「いい部屋ネット」バージョンプラス／他社サイトとの連携
- 「いい部屋ネット」夜間受付サービス
- まるごとリフォーム
- 不動産業者大会
- ご紹介キャンペーン

新規

継続

継続

継続

継続

継続

Ⅲ. 中期計画

Mid-term Plan

中期計画

主要指標

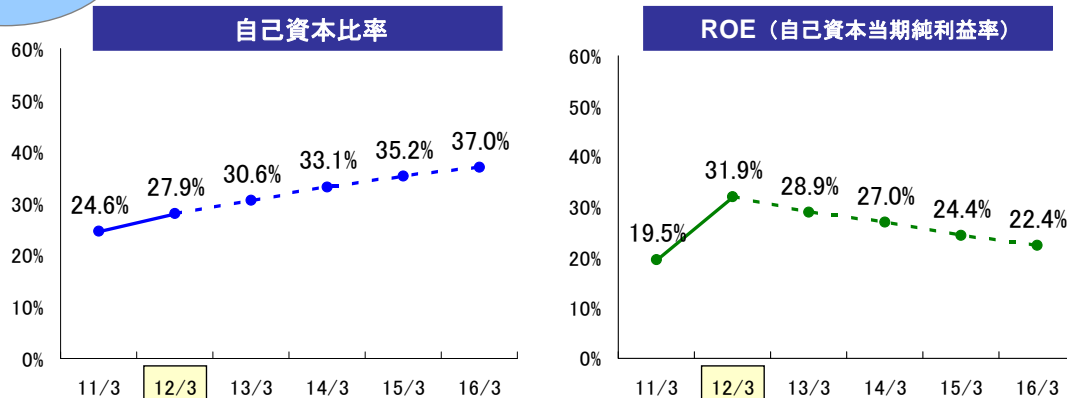
主要指標

	11/3期	5年後 16/3期 (計画)	11/3期比
建築営業人員	2,981人	3,550人	+19.1%
受注工事高	5,034億円	6,300億円	+25.1%
完成工事高	4,302億円	5,640億円	+31.1%
完成工事総利益率	38.8%	36.0%	—
入居者斡旋件数	20.4万件	29.0万件	+42.2%
居住用入居率 (3月)	96.0%	97.0%	—
居住用管理戸数	64.5万戸	94.0万戸	+45.7%
当社着工戸数	48,210戸	67,500戸	+40.0%
貸家着工戸数シェア	16.5%	18.7%	—

(単位：億円)

	実績	計画				
	11/3期	12/3期	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期
売上高	10,011	10,688	11,365	12,099	12,904	13,738
建設事業	4,302	4,525	4,775	5,048	5,333	5,642
不動産事業	5,452	5,882	6,298	6,728	7,213	7,698
その他事業	256	281	292	323	358	398
売上総利益	1,953	2,059	2,195	2,334	2,433	2,582
建設事業	1,670	1,697	1,763	1,863	1,914	2,024
不動産事業	192	269	333	362	395	419
その他事業	90	92	99	109	123	138
販管費	1,215	1,282	1,355	1,418	1,492	1,613
営業利益	737	777	840	916	940	970
経常利益	780	790	855	926	953	984
当期純利益	431	465	499	540	556	574

※当計画に、IFRSの影響は考慮していません。



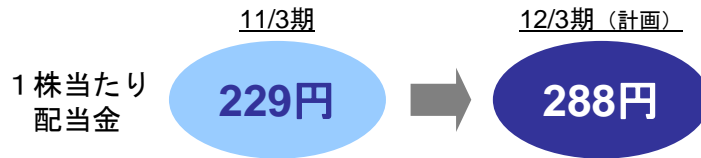
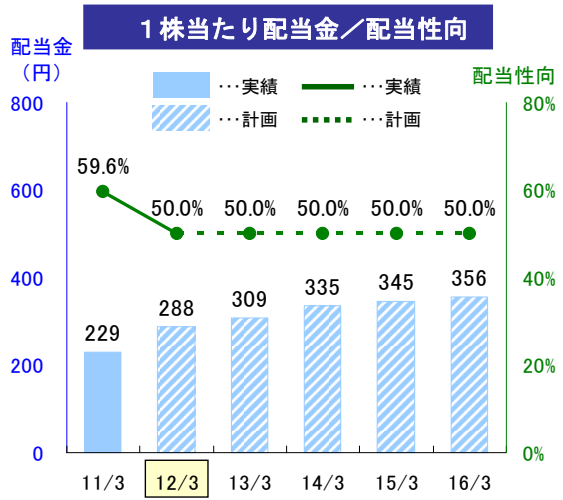
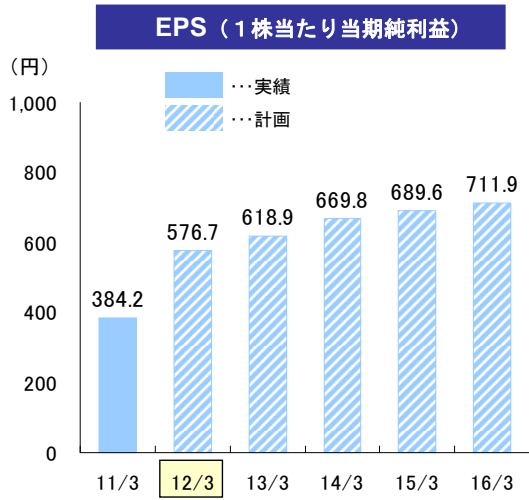
※自己資本比率：当期末自己資本で算出
 ※ROE：前期末、当期末の平均の自己資本で算出

(単位：億円)

	実績	計画				
	11/3期	12/3期	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期
総資産	5,329	5,681	6,027	6,427	6,845	7,293
(借入金)	(1,270)	(1,185)	(1,050)	(915)	(780)	(645)
純資産	1,322	1,597	1,855	2,137	2,421	2,714
自己資本比率	24.6%	27.9%	30.6%	33.1%	35.2%	37.0%
ROE	19.5%	31.9%	28.9%	27.0%	24.4%	22.4%

※当計画に、IFRSの影響は考慮していません。

財務指標②



IV. 資料集

Appendix

単体の損益

(単位：百万円)

	当期	前期	前期比	今期計画
売上高	460,230	484,569	△5.0%	474,850
建設事業	435,186	449,890	△3.3%	454,500
不動産事業等	25,043	34,678	△27.8%	20,350
売上総利益	163,707	164,962	△0.8%	164,600
建設事業	167,957	163,391	+2.8%	168,500
不動産事業等	△4,250	1,571	—	△3,900
販管費	102,174	99,768	+2.4%	107,600
営業利益	61,532	65,194	△5.6%	57,000
経常利益	66,707	78,041	△14.5%	59,600
当期純利益	37,815	48,991	△22.8%	35,000

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			
	当期	前期	前期比	今期計画	当期	前期	前期比	今期計画
売上高	5,596	644	+768.9%	5,000	3,448	3,430	+0.5%	3,188
売上総利益	451	55	+720.0%	304	179	210	△14.8%	121
販管費	88	305	△71.1%	134	70	79	△11.4%	70
営業利益	362	△249	—	168	108	130	△16.9%	51
経常利益	414	△218	—	200	102	127	△19.7%	48
当期純利益	413	△219	—	183	62	75	△17.3%	28

セグメント別損益(不動産事業)

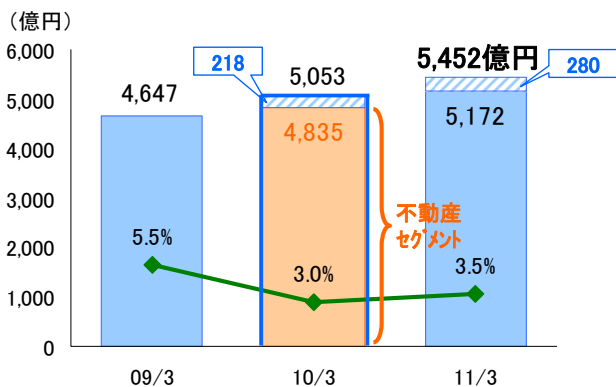
(単位：億円)

	前期	当期	(前期比)
売上高	4,835	5,452	(+12.8%)
売上総利益	144	192	(+32.9%)
総利益率	3.0%	3.5%	[+0.5p]

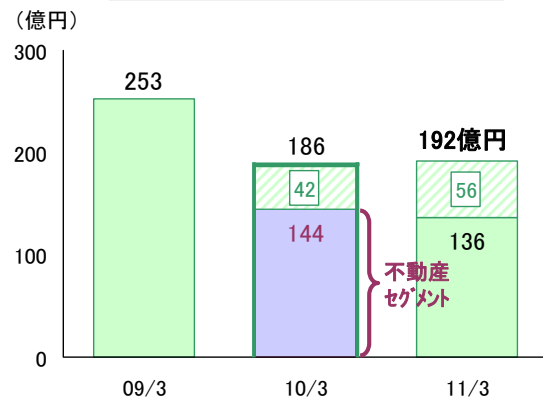
2011年3月期より「マネジメント・77」による会計基準の改正により、大東建物管理の営繕工事事業が「建設セグメント」から「不動産セグメント」に変更されています。

[]：前期との差

■ 売上高 ■ 大東建物管理営繕工事 ◆ 総利益率



■ 売上総利益 ■ 大東建物管理営繕工事



不動産事業 売上構成

(単位：百万円)

	09/3		10/3		11/3		
	金額	(構成比)	金額	(構成比)	金額	(構成比)	前期比
不動産仲介	11,620	(2.5%)	11,797	(2.5%)	11,975	(2.2%)	+1.5%
管理サービス	450	(0.1%)	469	(0.1%)	428	(0.1%)	△8.7%
サブリース※ ¹	21,417	(4.6%)	15,596	(3.2%)	9,956	(1.8%)	△36.2%
一括借上※ ²	423,253	(91.1%)	448,808	(92.8%)	486,951	(89.3%)	+8.5%
賃貸事業※ ³	6,860	(1.5%)	6,371	(1.3%)	6,001	(1.1%)	△5.8%
その他	1,176	(0.2%)	503	(0.1%)	1,938	(0.4%)	+285.2%
営繕工事※ ⁴	—		—		28,043	(5.1%)	—
合計	464,779	(100.0%)	483,547	(100.0%)	545,296	(100.0%)	+12.8%

※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(2010年3月期までは完成工事高に計上)

主要子会社の損益(不動産事業)

(単位：百万円)

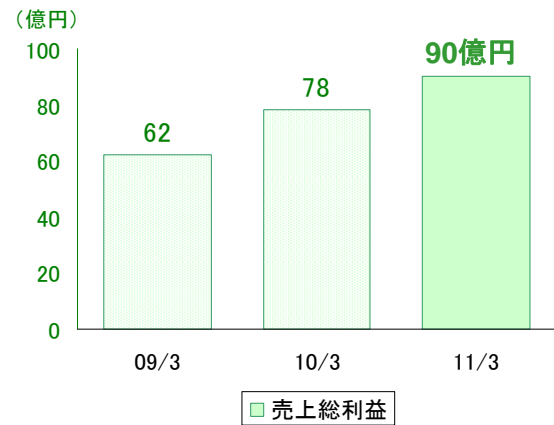
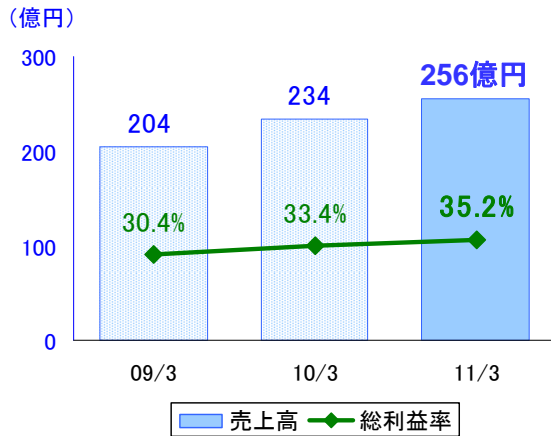
	不動産事業											
	大東建物管理				ハウスコム				ハウスリーブ			
	当期	前期	前期比	今期計画	当期	前期	前期比	今期計画	当期	前期	前期比	今期計画
売上高	519,237	475,971	+9.1%	566,200	7,562	7,455	+1.4%	7,937	1,309	741	+76.7%	1,766
売上総利益	19,848	14,060	+41.2%	26,900	7,562	7,455	+1.4%	7,937	895	323	+177.1%	1,066
販管費	10,570	9,493	+11.3%	11,700	7,054	6,970	+1.2%	7,398	159	66	+140.9%	196
営業利益	9,278	4,567	+103.2%	15,200	508	484	+5.0%	538	735	256	+187.1%	869
経常利益	9,662	4,895	+97.4%	15,550	643	601	+7.0%	632	736	256	+187.5%	869
当期純利益	4,263	2,864	+48.8%	9,000	293	319	△8.2%	322	422	143	+195.1%	499

セグメント別損益(その他事業)

(単位：億円)

	前期	当期	(前期比)
売上高	234	256	(+9.2%)
売上総利益	78	90	(+15.2%)
総利益率	33.4%	35.2%	[+1.8p]

[]：前期との差



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			
	当期	前期	前期比	今期計画	当期	前期	前期比	今期計画
売上高	1,624	1,815	△10.5%	1,381	2,287	2,172	+5.3%	2,750
売上総利益	988	1,149	△14.0%	820	755	775	△2.6%	992
販管費	186	168	+10.7%	186	9	10	△10.0%	9
営業利益	802	980	△18.2%	633	745	765	△2.6%	982
経常利益	813	989	△17.8%	644	750	778	△3.6%	988
当期純利益	471	574	△17.9%	375	750	778	△3.6%	988

主要子会社の損益(その他事業-2)

(単位：百万円)

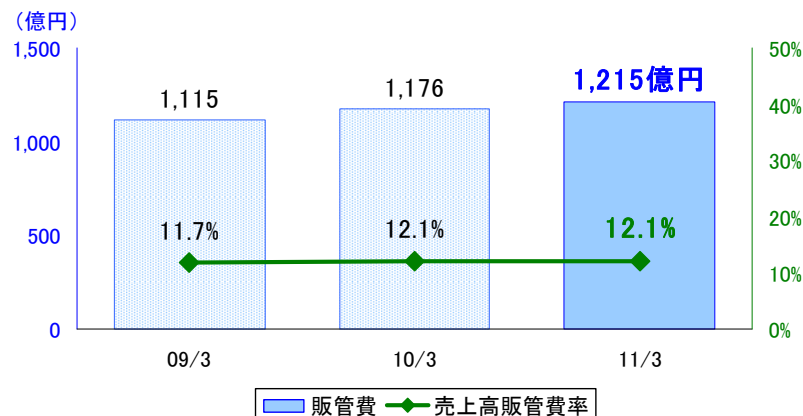
	その他事業(その他)											
	ケアパートナー				ガスパル				大東マレーシア			
	当期	前期	前期比	今期計画	当期	前期	前期比	今期計画	当期	前期	前期比	今期計画
売上高	6,194	5,485	+12.9%	6,527	16,547	14,951	+10.7%	18,366	1,934	1,763	+9.7%	2,122
売上総利益	1,258	956	+31.6%	676	3,707	2,946	+25.8%	4,268	914	698	+30.9%	1,152
販管費	1,081	989	+9.3%	602	2,565	2,260	+13.5%	2,890	696	658	+5.8%	796
営業利益	177	△32	—	73	1,141	686	+66.3%	1,377	217	39	+456.4%	355
経常利益	68	75	△9.3%	73	1,150	667	+72.4%	1,377	840	55	—	362
当期純利益	53	1,785	△97.0%	93	904	977	△7.5%	887	838	52	—	362

販管費の推移

(単位：億円)

	前期	当期	(前期比)
販管費	1,176	1,215	(+3.3%)
売上高販管費率	12.1%	12.1%	[±0.0p]

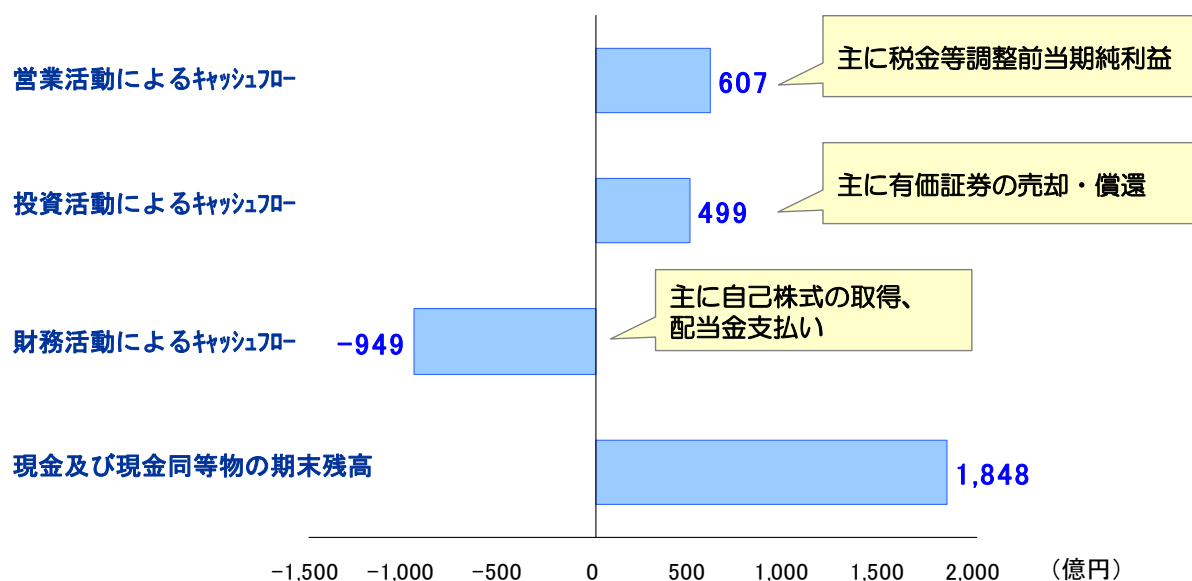
[]：前期との差



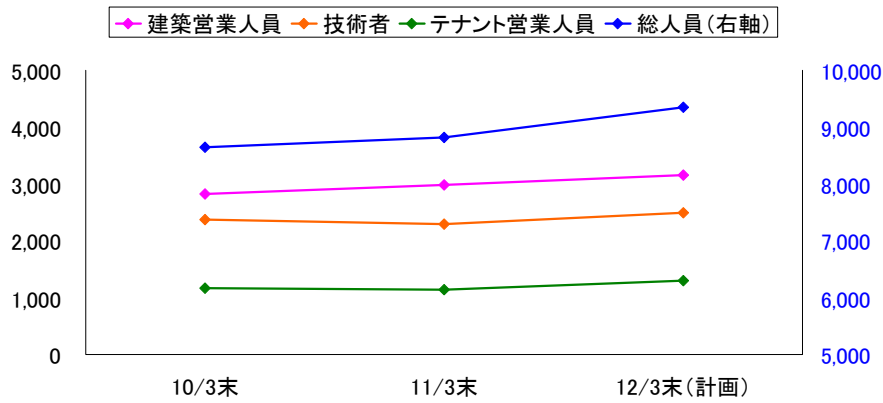
当期末				前期末			
				(単位：億円)			
流動資産	3,691 (△72)	流動負債	1,932 (+262)	流動資産	3,763	流動負債	1,669
		固定負債	2,074 (+1,289)			固定負債	785
固定資産	1,638 (△179)	負債合計	4,007 (+1,552)	固定資産	1,817	負債合計	2,454
		純資産	1,322 (△1,803)			純資産	3,126
資産合計	5,329 (△252)	負債純資産 合計	5,329	資産合計	5,581	負債純資産 合計	5,581

1株当たり純資産	1,662.65円	1株当たり純資産	2,700.97円
自己資本比率	24.6%	自己資本比率	55.8%

キャッシュフローの状況

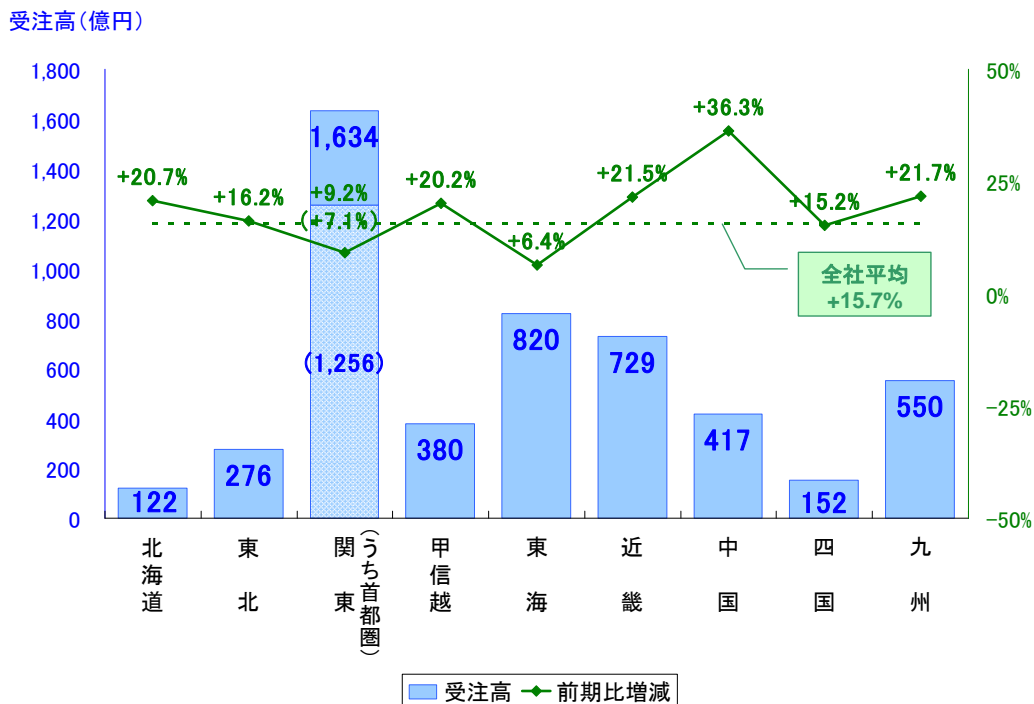


職種別社員数の推移(単体)



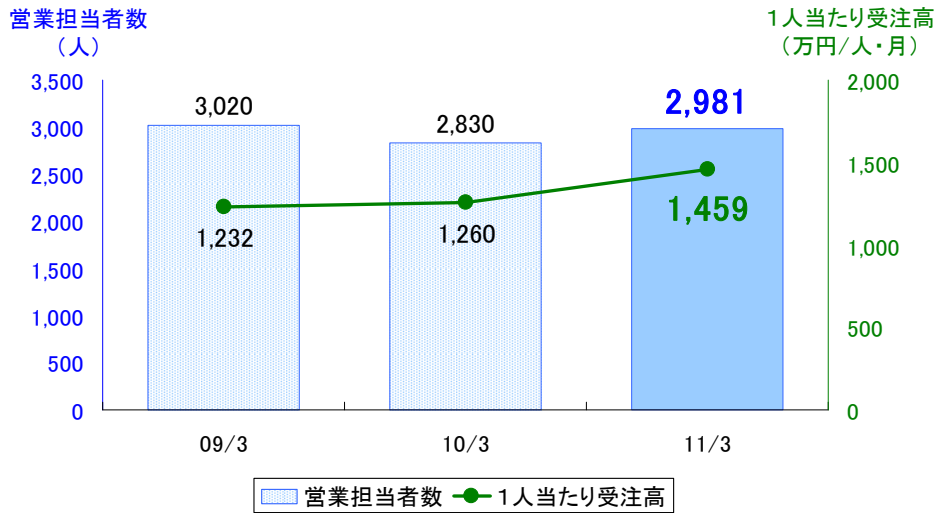
	10/3末	11/3末	(増減)	12/3末計画
総人員	8,653	8,822	+169	9,350
建築営業人員	2,830	2,981	+151	3,150
技術者	2,368	2,292	△76	2,497
テナント営業人員	1,169	1,146	△23	1,300

地域別の受注高

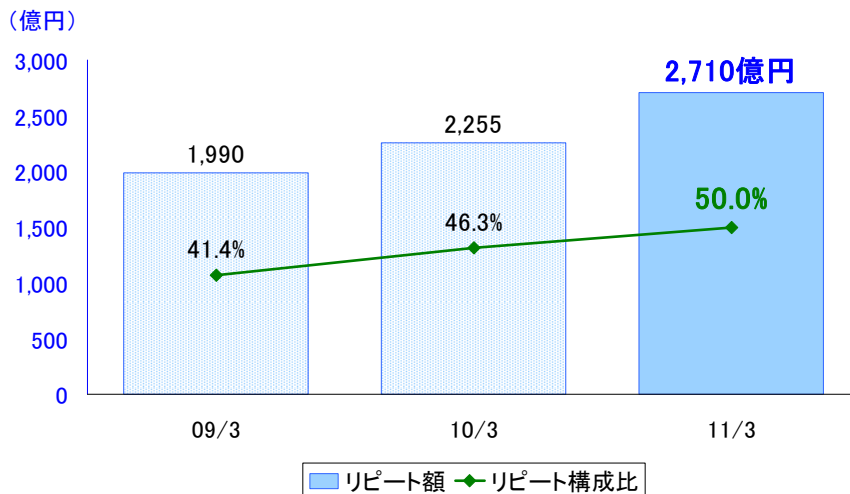


◇営業担当者数 2,981人 (前期比+151人)

◇1人当たり受注高 1,459万円/月 (前期比+199万円)

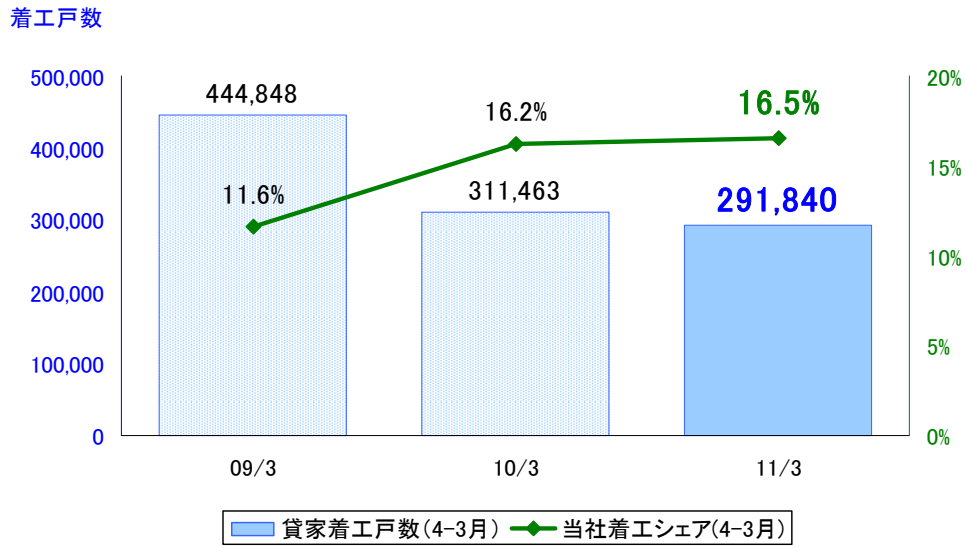


リピート受注の推移



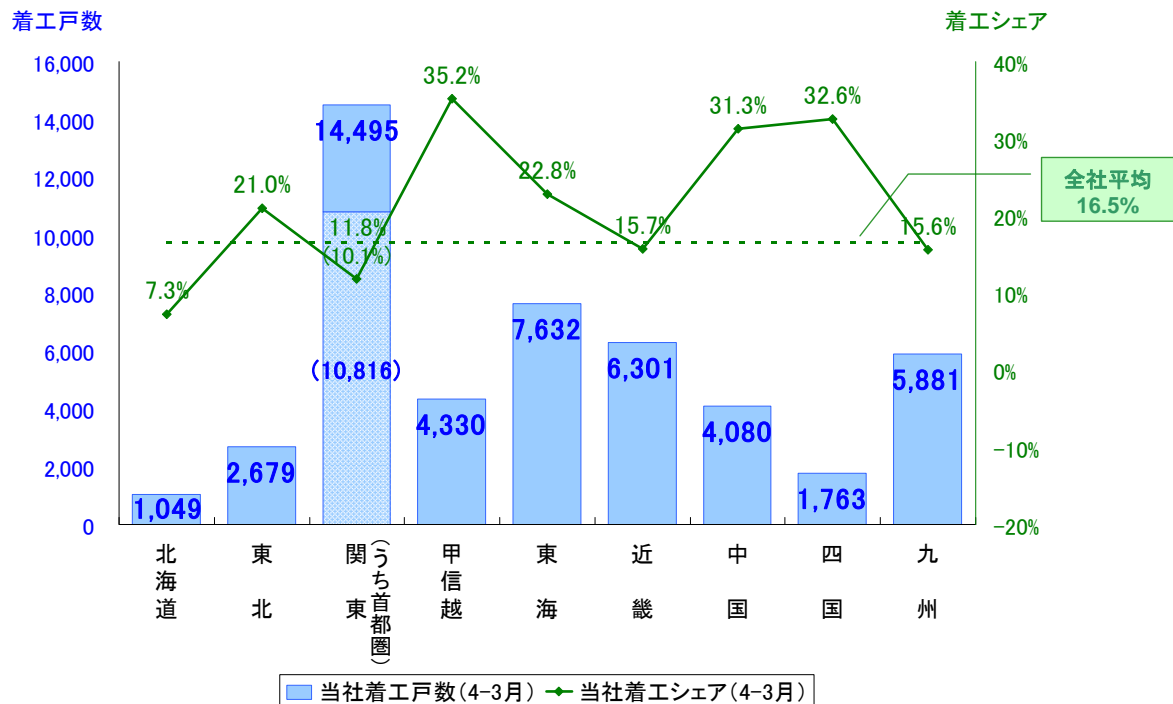
※リピート構成比=当社既存顧客からの受注件数/全受注件数

貸家着工戸数と当社着工シェアの推移



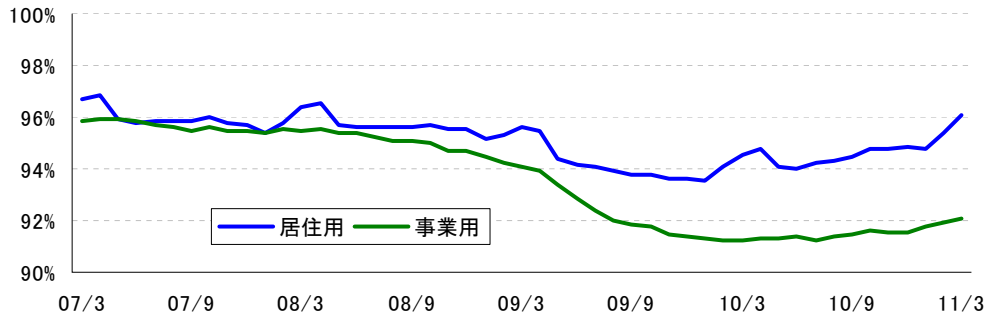
(国土交通省：住宅着工統計)

地域別の当社着工戸数と着工シェア



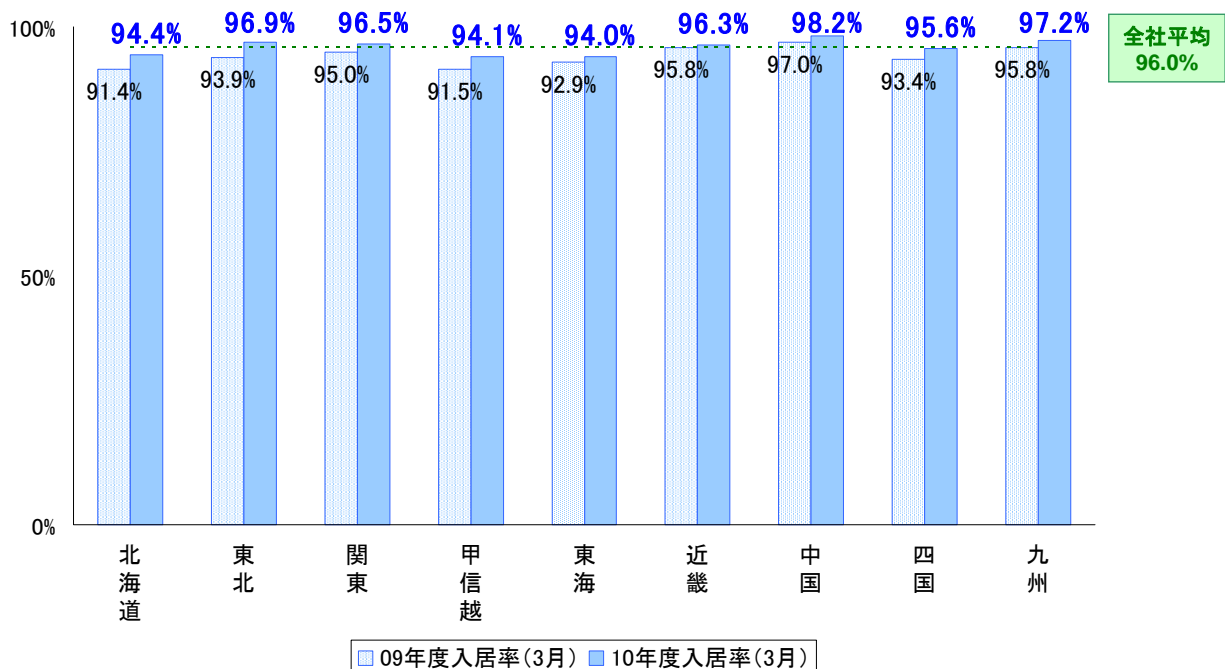
入居率(家賃ベース)の推移

家賃ベース入居率

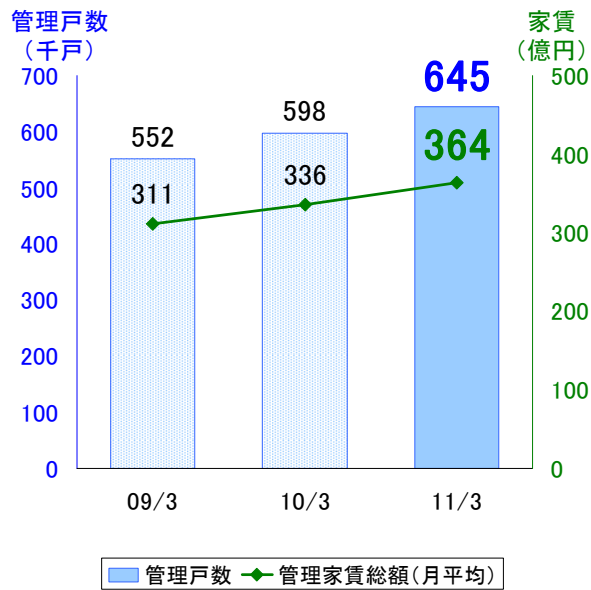


家賃ベース入居率	07/3	08/3	09/3	10/3	11/3	前年同月比
居住用(%)	96.6%	96.4%	95.6%	94.6%	96.0%	+1.4p
事業用(%)	95.8%	95.5%	94.1%	91.3%	92.1%	+0.8p

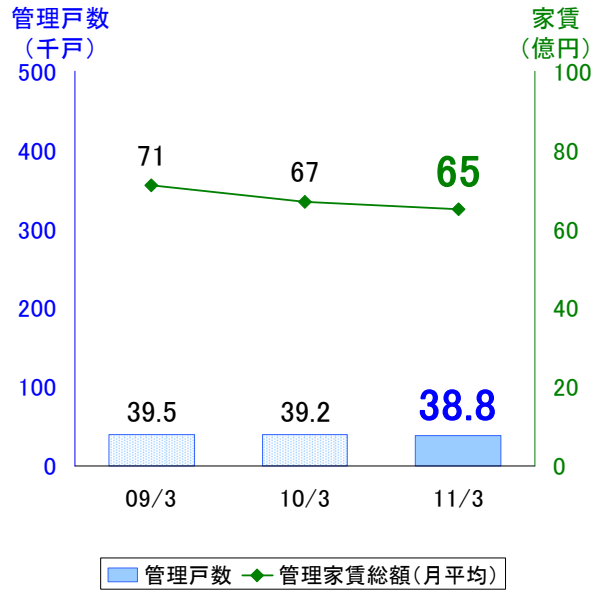
地域別の家賃ベース入居率(居住用)



居住用

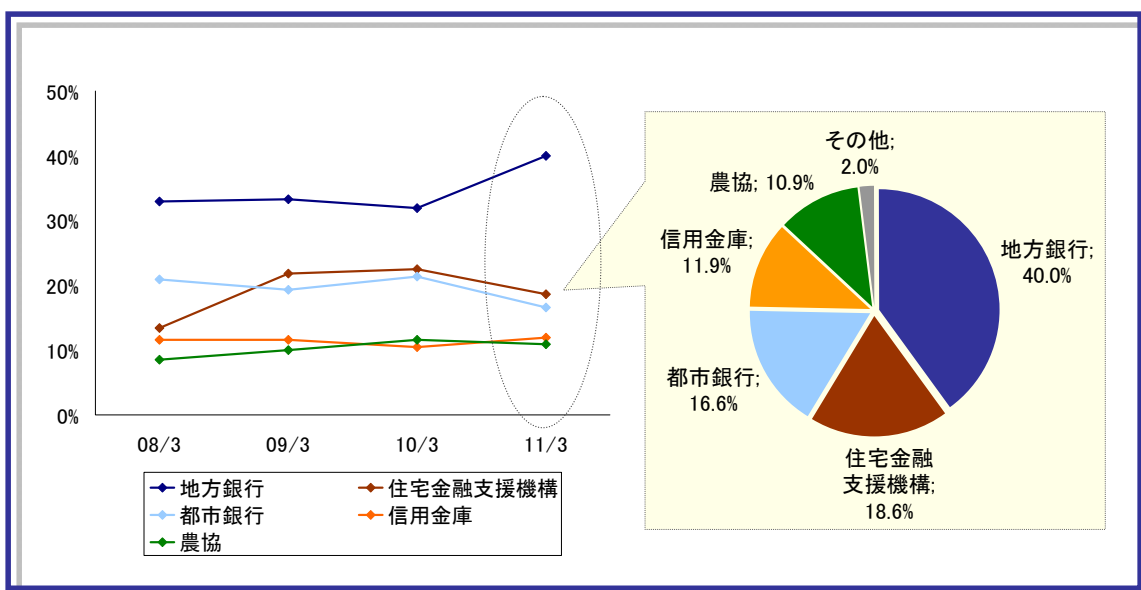


事業用



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。