

平成13年12月26日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 大 京
代 表 者 名 取締役社長 長谷川 正治
(コード番号 8840、東証・大証第1部)
問 い 合 わ せ 先 取締役広報部長 大越 武
(TEL 03-3475-3802)

社内分社化（カンパニー制）の実施について

＜大京グループを3つの社内カンパニーに＞

- ①マンション事業カンパニー
- ②エステート事業カンパニー
- ③キャピタル事業&コントロール部門カンパニー

— 「第2次経営改革」（デフレ下の資産構造改善）の策定に着手—

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：長谷川正治）は、本日（12月26日）開催の取締役会において、2002年（平成14年）1月1日付で、社内分社化（カンパニー制）を実施することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

1月1日からの社内分社化にともない、大京グループ各社の所属カンパニーを明確にすることによって、カンパニー単位の経営目標の一本化を図ります。

社内分社化の概要、導入の背景および今後の展開については、下記のとおりです。

記

■ 社内分社化の概要

(別添①の組織図も併せてご参照ください)

【カンパニー名】 (略称)	マンション事業カンパニー (M)	エステート事業カンパニー (E)	キャピタル事業&コントロール部門カンパニー (C)																																				
【人員】大京 グループ全体	約1,400名	約50名	約250名																																				
	約6,350名	約400名	約450名																																				
【構成】 大京 グループ会社	住宅企画部・宣伝販促部・ 都市開発部・開発部・ 建築推進部・営業推進部・ 本店・各支店ほか	資産活用部・豪州海外事業部	経営企画部、広報部・総務部・ 人事部・経理部・財務部・事務 企画部ほか																																				
	大京管理・大京住宅流通・ ライオンズファミリーほか	大京レンタル・ゴルフ場3社・ ライオンズホールほか	グループ会社内勤部門																																				
【各カンパニーの 課題】	【ROAの向上】 ① 業界シェアの拡大 ② 営業利益率の向上 ③ 資産回転期間の短縮	【負債の削減】 ① 低稼働資産のフル稼働化 ② 収入の飛躍的増加 ③ 資産の流動化	【コスト削減】 ① 投融資の内容改善と削減 ② 間接費用(間接人員のリ ストラを含む)の削減																																				
【課題解決の 時間軸】	【中期的対応】 施策の実施3年間・成果の定 着確認2年間	【長期的対応】 経営改革期間中に10年間で適正 債務残高となる施策をすべて実行	【周期的対応】 年次ベースで改善の積み上げ																																				
【B/S P/L 擬似分割】 (グループ単純合算 ベース)	(単位:億円) <table border="1"> <tr> <td>資産</td> <td>4,400</td> <td>負債</td> <td>4,300</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>資本</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,400</td> <td>合計</td> <td>4,400</td> </tr> </table>	資産	4,400	負債	4,300			資本	100	合計	4,400	合計	4,400	(単位:億円) <table border="1"> <tr> <td>資産</td> <td>7,400</td> <td>負債</td> <td>7,300</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>資本</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,400</td> <td>合計</td> <td>7,400</td> </tr> </table>	資産	7,400	負債	7,300			資本	100	合計	7,400	合計	7,400	(単位:億円) <table border="1"> <tr> <td>資産</td> <td>3,000</td> <td>負債</td> <td>1,900</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>資本</td> <td>1,100</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,000</td> <td>合計</td> <td>3,000</td> </tr> </table>	資産	3,000	負債	1,900			資本	1,100	合計	3,000	合計	3,000
	資産	4,400	負債	4,300																																			
		資本	100																																				
合計	4,400	合計	4,400																																				
資産	7,400	負債	7,300																																				
		資本	100																																				
合計	7,400	合計	7,400																																				
資産	3,000	負債	1,900																																				
		資本	1,100																																				
合計	3,000	合計	3,000																																				
	<table border="1"> <tr> <td>売上高</td> <td>4,400</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>280</td> </tr> </table>	売上高	4,400	営業利益	280	<table border="1"> <tr> <td>売上高</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>35</td> </tr> </table>	売上高	250	営業利益	35																													
売上高	4,400																																						
営業利益	280																																						
売上高	250																																						
営業利益	35																																						

■ 社内分社化（カンパニー制）導入の背景

1. 「低金利下の収益構造強化」を主目標とした「第1次経営改革」の完了

（1997年6月～2002年3月までの5カ年）

- (1) 当社は、1997年の経営改革実施以来、株主・金融機関のご理解と社員の一致協力の下、「第1次経営改革」を進めてまいりました。
この期間は低金利が続き、住宅産業も種々の政策支援を受け、当社は「収益構造の改善」を主たる経営目標としてきました。
- (2) 当社の基幹事業であるマンション事業部門においては、従来の業界慣行にとらわれない様々な施策を実行し、安易な業容拡大に頼らない収益体質の強化を進めてきました。
この期間の推定のマンション部門ROA（総資産収益率）は6.4%（約2倍強）にまで改善し、この部門としては優良会社として再生しました。
- (3) 一方、賃貸ビル・海外などその他の不動産事業部門においては、一部資産売却も実施し、個々の業務改善を積み重ねるほか、不稼働資産の加工を一斉に進め、キャッシュフローの改善に努めてきました。
その結果、ROAマイナス部門として会社全体の負担となっていた収益性がプラスに転じ、デフレ低金利のもと最低限の0.5%程度のROAを計上するまでになりました。
- (4) さらに、人員削減・歩合給の廃止や物件費の削減など、リストラ策も当然のことながら実施し（販管費20%減少）、連結決算や時価会計など制度の変更にも対応してきました。加えて経営のグループ一体化も進めました。
- (5) また、業界トップとしての実績を活用し、IT利用の「組織営業」や他社との共同事業などを進めた結果、2001年後半はマンション市況悪化の環境の中で「品質性能ism。ライオンズマンション」の力を発揮し、前年同期比プラスの販売実績を続けています。
（9月～12月までの直近4カ月間の契約実績は、契約戸数3,100戸となり、前年同期比では、20%増加となりました。）

2. 「デフレ下の資産構造改善」を主目標とする「第2次経営改革」の策定に着手 (2002年4月～2007年3月の5カ年)

(1) 当社は2002年4月スタートの「第2次経営改革」(計画)の策定にとりかかっています。今後はデフレが一層進行し、住宅金融公庫問題など住宅産業も、さらに困難な時期に入ると予想されます。

また、「過剰債務」や「減損会計」が話題となる社会情勢下での新しい対応が必要となります。そこで「第2次経営改革」の主目標は「資産構造の改善」として検討を進めます。

(2) 具体的には、マンション事業部門では厳しい市場見通しを前提に、「不況に強いライオンズマンション」と言われる実力を発揮することを重点とします。

20年以上堅持してきた業界トップの地位を固め、「第1次経営改革」で強化した収益力の維持・向上を目標とするとともに、「第2次経営改革」の主旨に合わせ、加工・販売期間の効率化による資産回転率の向上も、具体的目標として組み入れ検討します。

(3) その他の不動産事業部門については、

- ① 当社の資産・負債勘定の過半を負担していること、
- ② 収益性がデフレ下低水準に留まっていること、
- ③ その結果、外部からは、当部門の問題が会社全体の問題として置き換えられて評価され易いこと、

などを率直に認め、「第2次経営改革」の重点改善対象部門として、位置付けることとします。

資産のオフバランス化など、従来にない種々の施策も取り入れ、部門目標としては負債削減を中心に検討を進めます。

(4) 間接(管理)部門は、デフレと戦うさらなるコスト削減策を、グループ一体で立案します。

また、グループ協力体制、組織営業の強化、他社との提携拡大など、あらゆる施策の展開を組み込みます。

■ 社内分社化（カンパニー制）の先行実施

- (1) 「第2次経営改革」（計画）は、前記のような考え方により、2002年4月スタートを目標に策定作業に入ります。
- (2) 社内分社化を、2002年1月に前倒しで実施する理由は、
- ①カンパニーごとに「取り組むべきテーマ」「解決の時間軸」が異なる、
 - ②各カンパニーの社員が自部門のミッションをより明確に把握し、よりよい計画策定作業に取り組むことができる、
 - ③当社の約90%の社員が所属するマンション事業カンパニーは、内外情勢に影響を受けず、従来の優良トップ企業路線のさらなる推進に専念する体制を作ることが出来るため、——です。
- (3) 「第2次経営改革」における各カンパニーの具体的施策と計数計画の経営決定は、来年3月下旬を予定しています。

■ 人事異動

社内分社化（カンパニー制）の導入にともない、2002年1月1日付で[別添②](#)のとおり人事異動を行います。

以上