
金融支援のご依頼の前提となる事業再生計画のポイント

平成16年9月28日

大京グループ



□ はじめに

- この度は、株主の皆さま並びに主要お取引金融機関には多大なご迷惑をおかけすることとなり、誠に申し訳ございません。
- 弊社グループが2度目となりますご支援を株主の皆さま並びに主要お取引金融機関にお願い申し上げるにあたり、弊社グループが策定いたしました事業再生計画の考え方のポイントにつき、ご説明させていただきます。
- 弊社グループの事業再生計画は、あくまで株主の皆さま並びにお取引金融機関のご支援を賜ることが前提となっております。弊社グループの再生のため、格別のご理解を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

□ 金融支援申し込みに至った経緯と背景

バブル崩壊による地価下落、その後のデフレ進行により多額の含み損失が発生

第1次金融支援(平成14年度)

4,700億円の金融支援により保有資産の含み損失を処理

残存含み損失の処理、完成商品圧縮
第二次経営計画(5年計画)の当初2年間は計画を達成

減損会計基準本格適用、金融情勢の変化

競争激化、土地・建築コスト上昇

過剰債務・含み損失の早期処理

コア事業集中・ノンコア事業撤退

事業構造の転換(「両輪経営」)

第2次金融支援のご依頼

金融支援を前提に、2,600億円の損失処理を計画

□ 株式会社産業再生機構への支援要請事由

- 株式会社産業再生機構より、弊社グループの事業再生計画に対する支援決定を受けることで、弊社グループの再生プロセスを加速化することが可能になります。
- 二度目となる金融支援において、弊社がご支援をお願いする主要お取引金融機関の間の公正かつ迅速な調整をお願いすることができます。
- 弊社グループの事業再生プロセスにおける、透明性・公正性の確保の要請に応えることが可能になります。

□ 「コア事業」への集中と「ノンコア事業」からの撤退 コア事業とノンコア事業

コア事業

- マンション分譲事業
- マンション管理事業
- 仲介事業
- 入居者向けサービス事業
- マンション賃貸管理事業

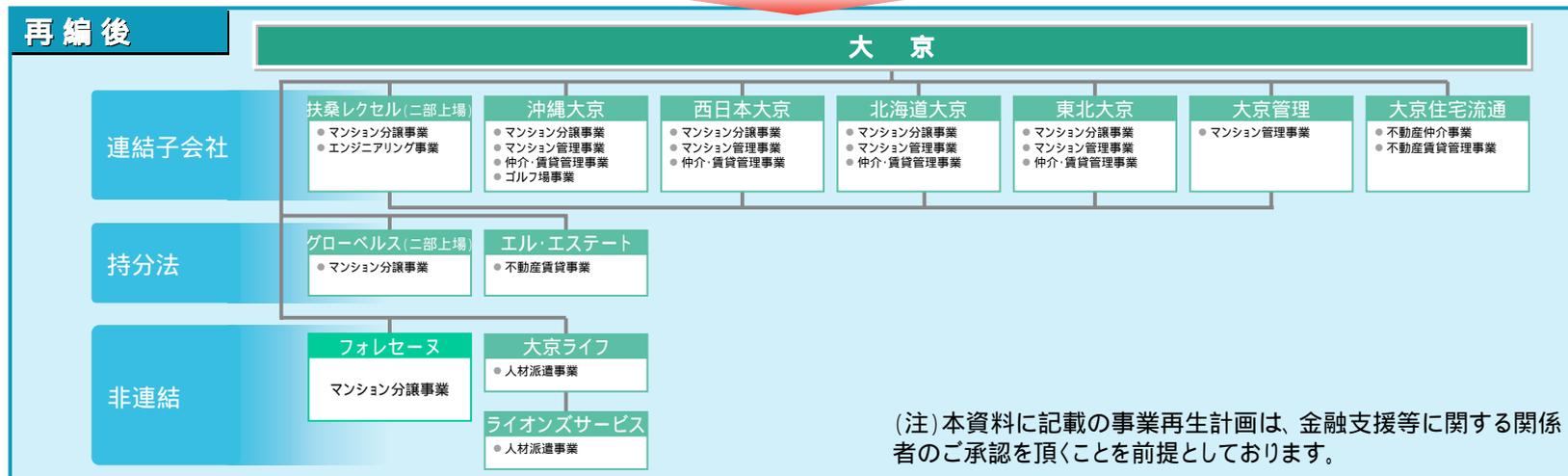
分譲事業の収益力強化
フローとストックの両輪経営

ノンコア事業

- 不動産賃貸事業
- ゴルフ事業
- 海外事業
- ホテル事業
- リゾート事業

縮小・撤退

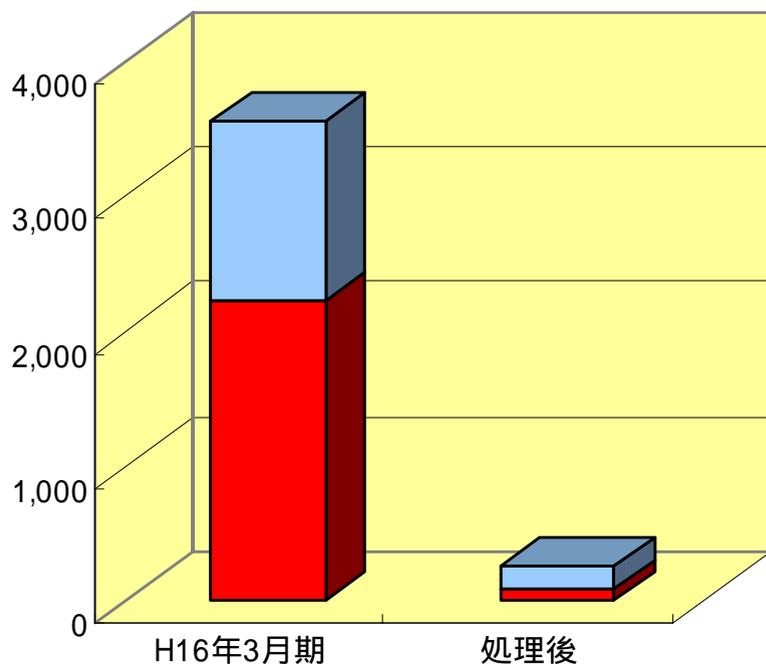
「コア事業」への集中と「ノンコア事業」からの撤退 グループ企業再編



「コア事業」への集中と「ノンコア事業」からの撤退 保有不動産処分計画のイメージ

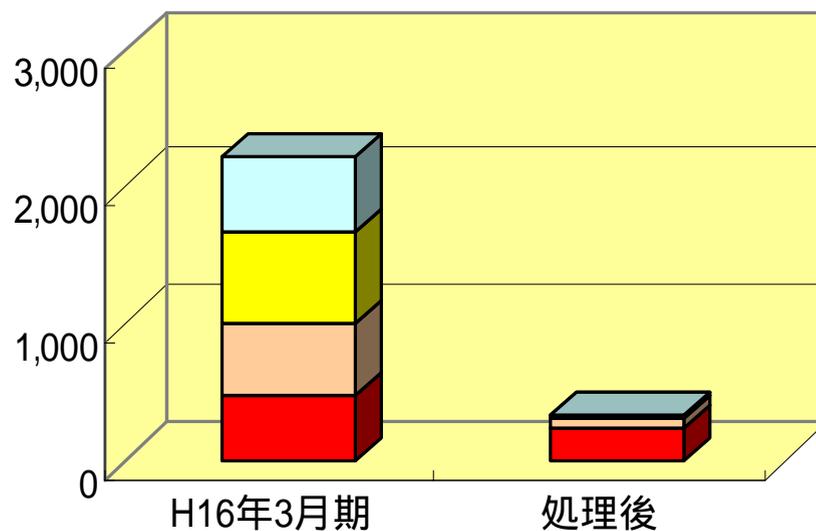
単位: 億円

大京グループ



■ 大京 ■ グループ

大京単体



■ 自用資産 ■ 未事業化土地等
■ 賃貸オフィス等 ■ 賃貸マンション等

(注)本資料に記載の事業再生計画は、金融支援等に関する関係者のご承認を頂くことを前提としております。

□ 事業構造の転換 「両輪経営」

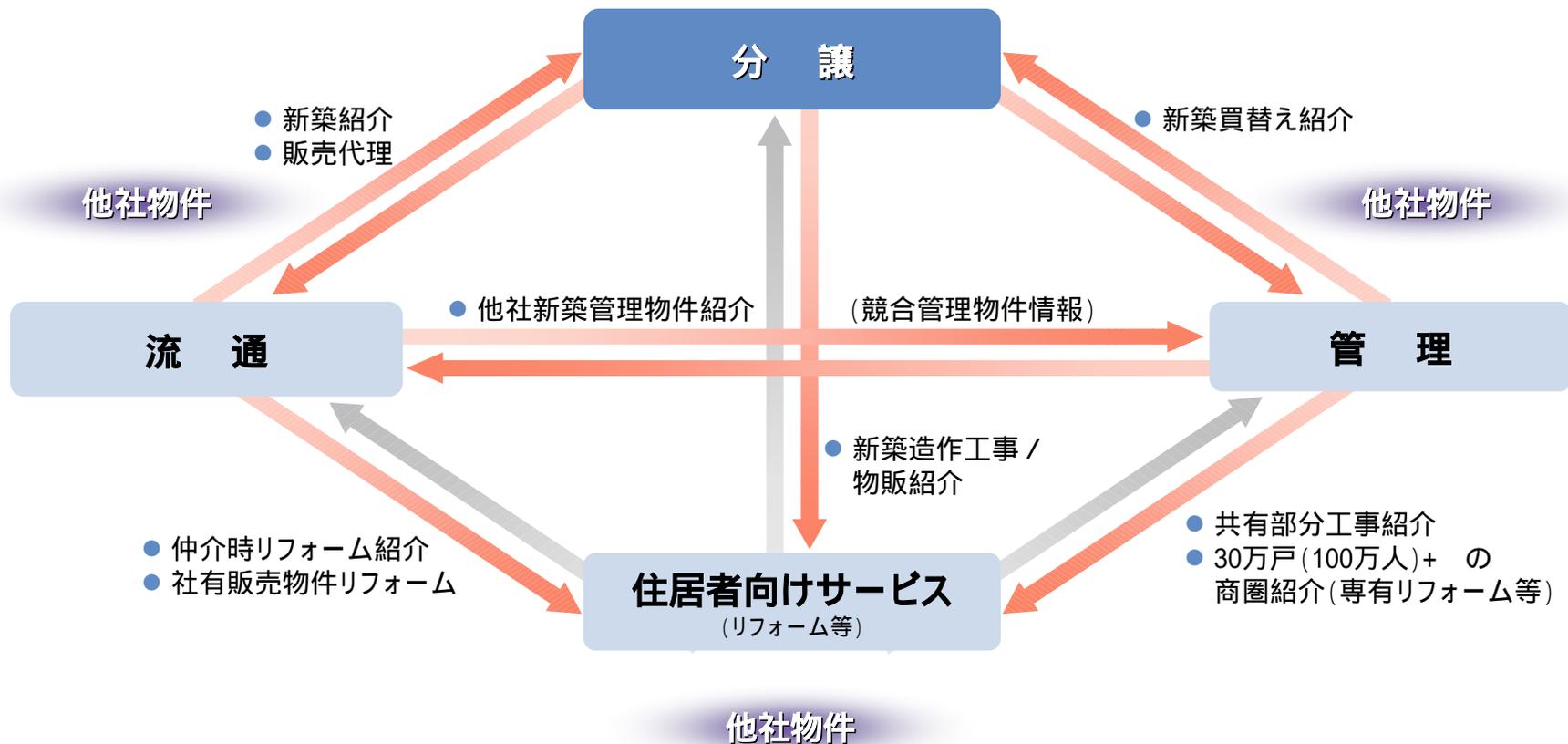
大京グループの従来の事業モデル

- 新築分譲事業(フロー)主体のグループ事業運営

大京グループの目指す新事業モデル「両輪経営」

- 分譲事業の効率性と収益性を高める一方、管理・仲介事業(ストック)の規模の拡大を図ることで、フローとストックの「両輪経営」へ大きく移行。
- 大京グループの強みは、マンション業界最強といわれる営業パワーと、30万戸(100万人)のストック、年13万人の来場客の新規顧客。これらのリソースを一層有機的に活用。

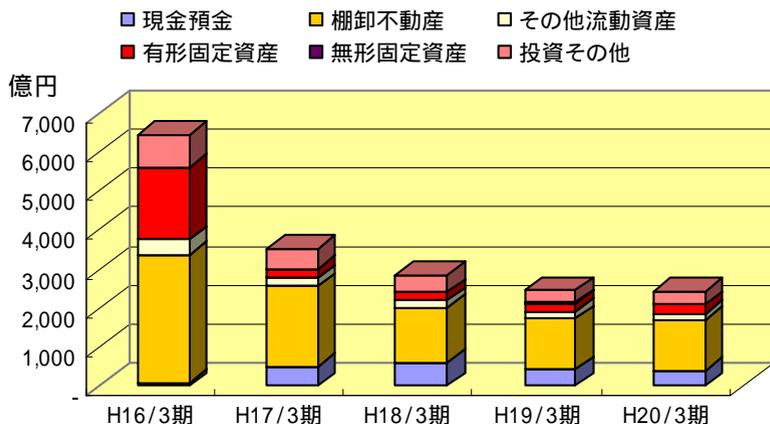
□ 事業構造の転換 「好循環モデル」



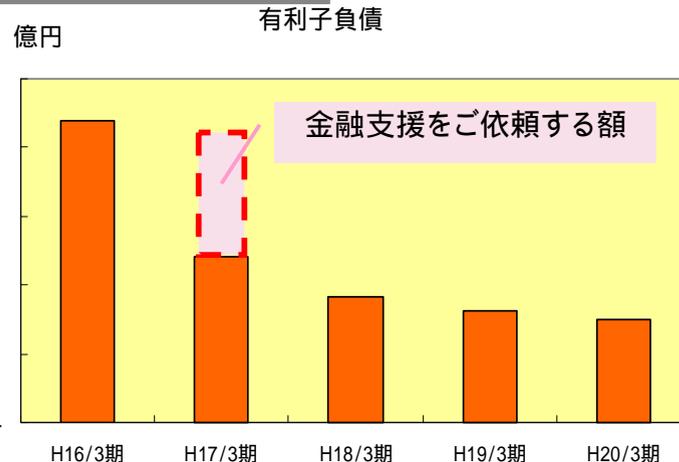
(注)本資料に記載の事業再生計画は、金融支援等に関する関係者のご承認を頂くことを前提としております。

□ 貸借・損益(単体)イメージ

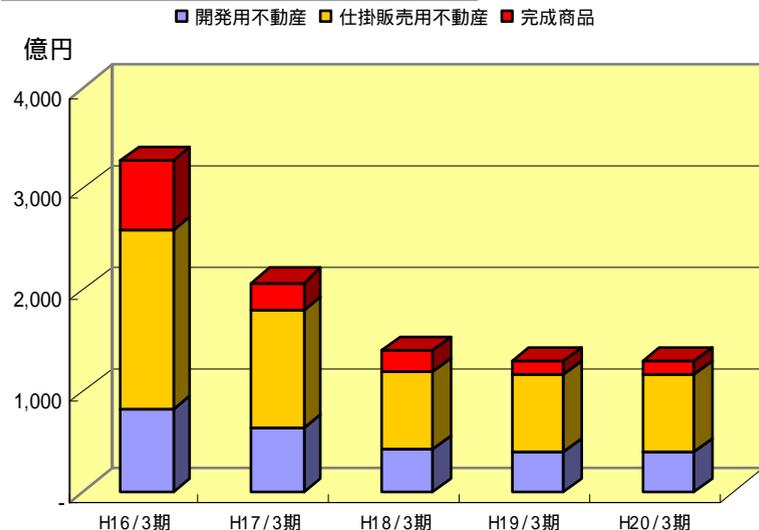
資産



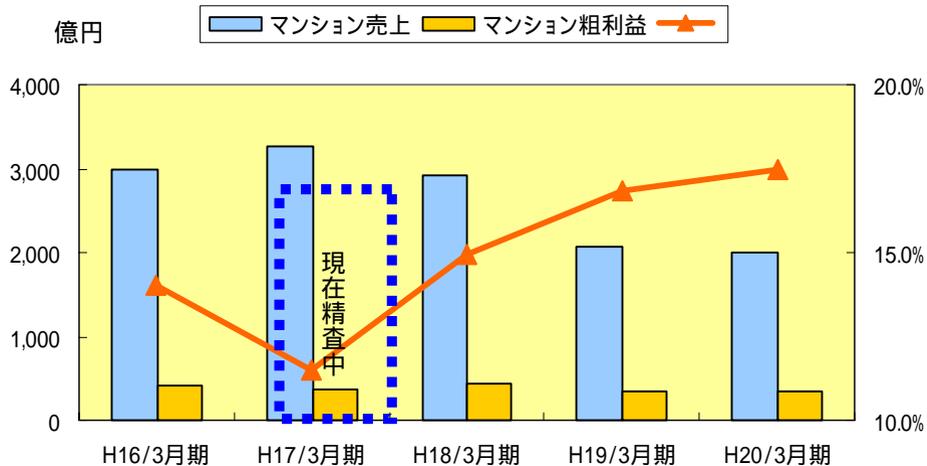
負債



マンション事業用資産



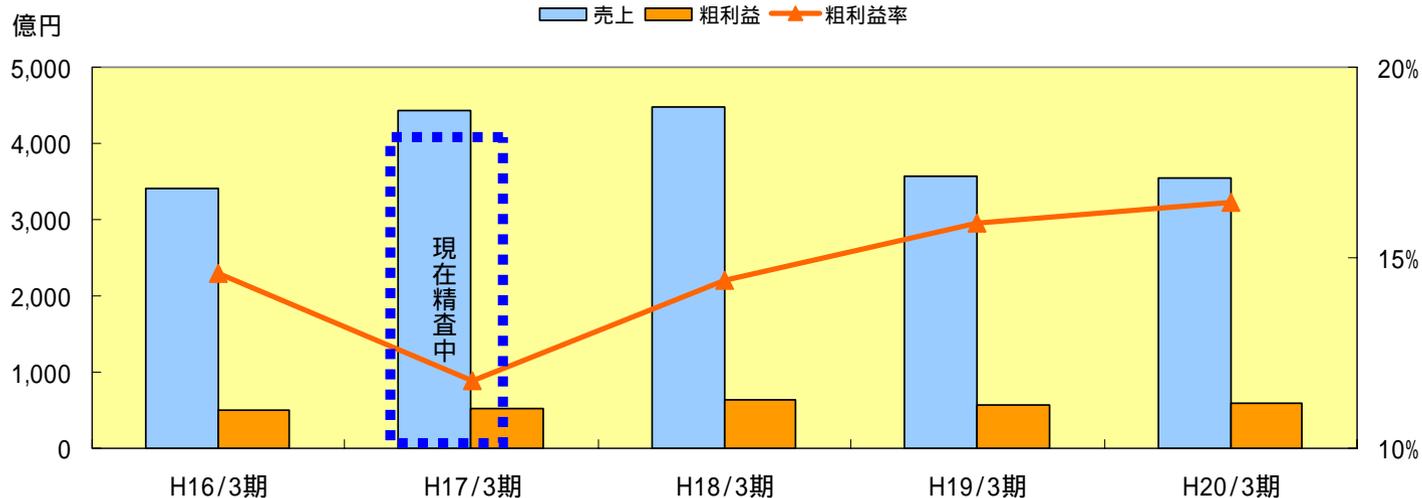
マンション売上・粗利



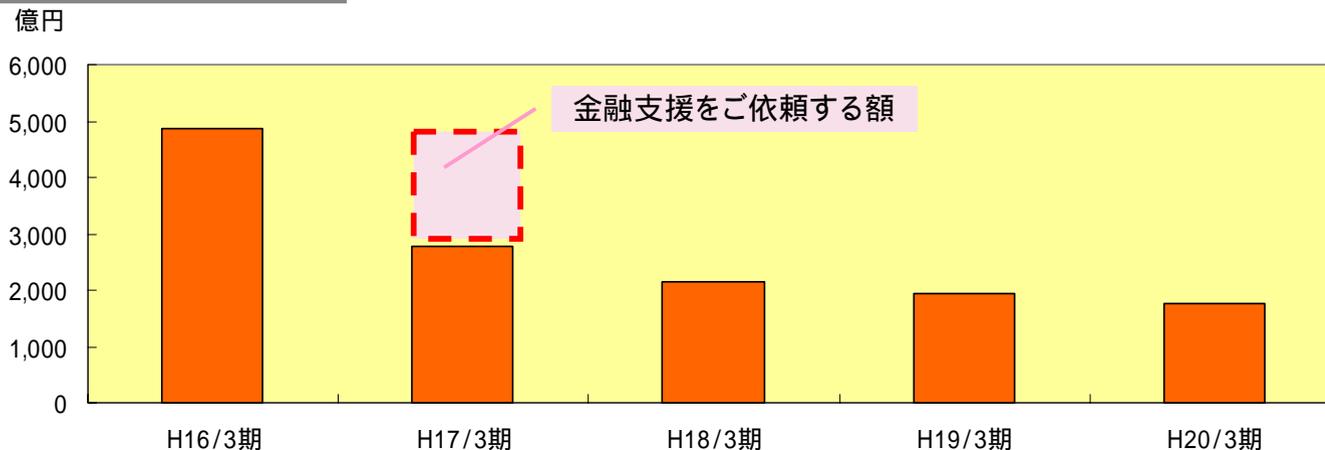
(注)本資料に記載の事業再生計画は、金融支援等に関する関係者のご承認を頂くことを前提としております。

□ 貸借・損益(連結)イメージ

売上・粗利益



有利子負債

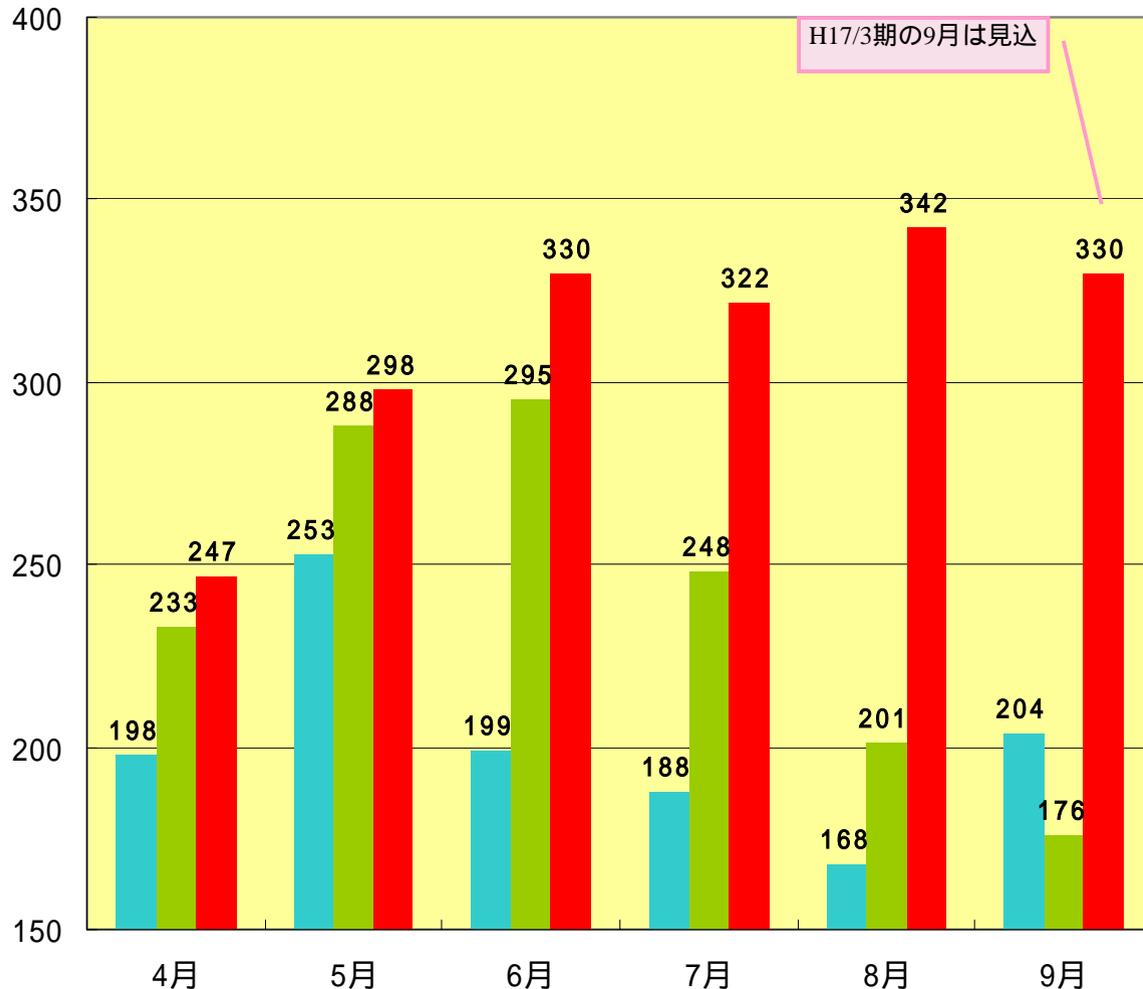


(注)本資料に記載の事業再生計画は、金融支援等に関する関係者のご承認を頂くことを前提としております。

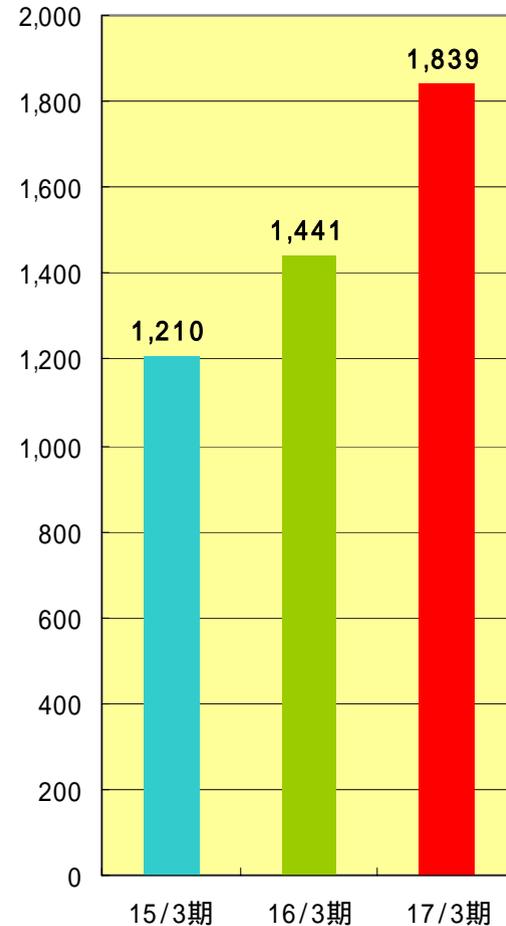
□ 足元の状況 上半期月次契約高比較

単位:億円

青:H15/3期 緑:H16/3期 赤:H17/3期



累計 単位:億円

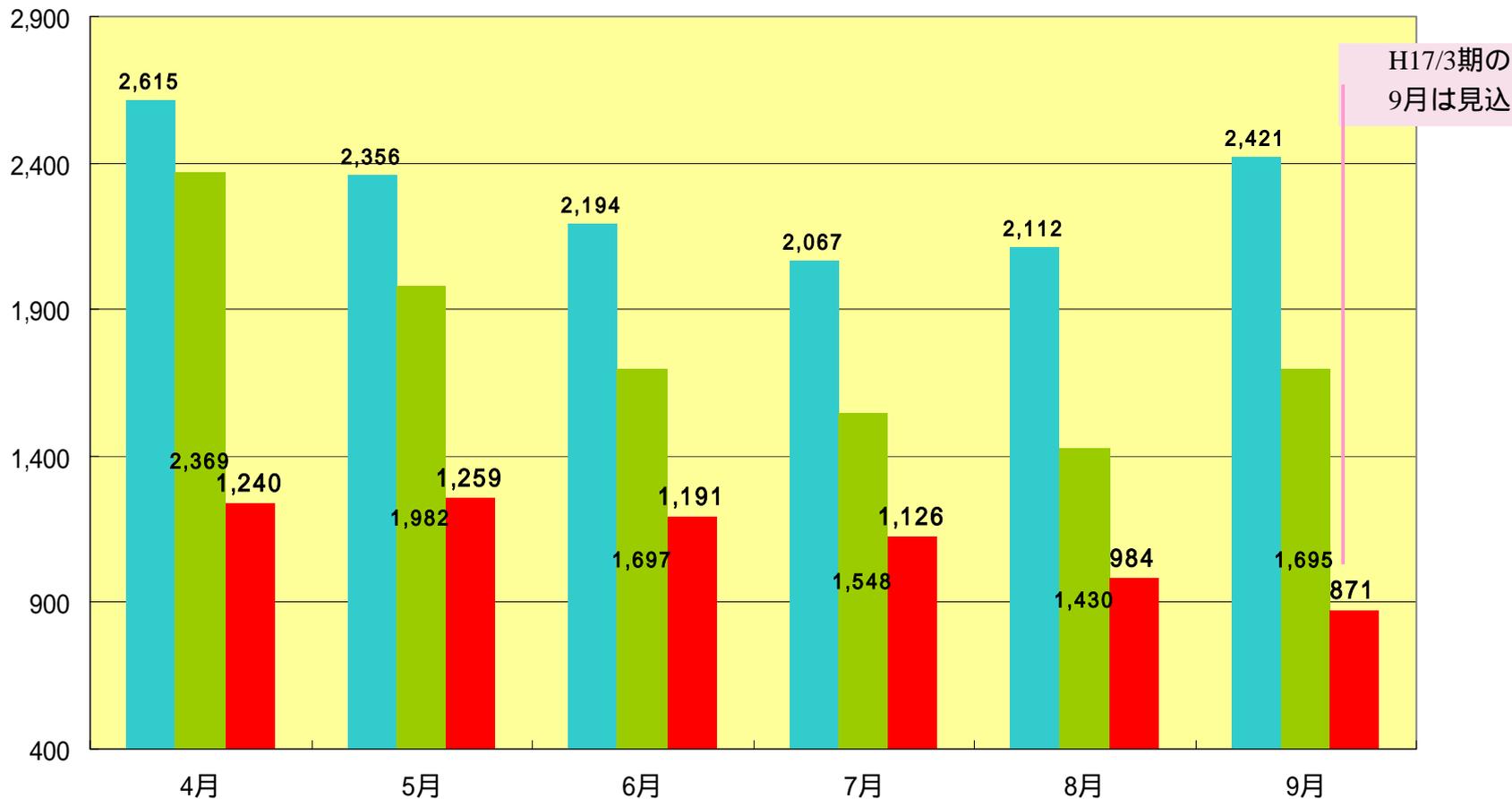


(注)本資料に記載の事業再生計画は、金融支援等に関する関係者のご承認を頂くことを前提としております。

□ 足元の状況 未契約完成商品残高比較(戸数)

単位:戸数

青:H15/3期 緑:H16/3期 赤:H17/3期



(注)本資料に記載の事業再生計画は、金融支援等に関する関係者のご承認を頂くことを前提としております。