



平成 20 年 11 月 5 日

各 位

会 社 名：株 式 会 社 大 京
代 表 者：代 表 執 行 役 社 長 田 代 正 明
コ ー ド 番 号：8840 東 証 ・ 大 証 第 1 部
問 い 合 わ せ 先：執 行 役 グ ル ー プ 広 報 部 長 落 合 英 治
TEL 03-3475-3802

**平成 21 年 3 月 期 業 績 予 想 お よ び 配 当 予 想 の 修 正、資 本 増 強 の 方 針、
子 会 社（扶 桑 レ ク セ ル 株 式 会 社）の 合 併、な ら び に 人 員 削 減 等 の 合 理 化 の 方 針 に 関 す る お 知 ら せ**

最近の業績の動向等を踏まえ、平成 20 年 5 月 12 日の決算発表時に公表いたしました平成 21 年 3 月 期 第 2 四 半 期 累 計 期 間（平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日）および通期（平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日）の業績予想（連結・個別）と配当予想を、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

また、業績見通しを大幅に下方修正することに伴い、毀損する自己資本の増強策として増資を行う方針、今後の経営合理化の一環として、当期中に 100%子会社である扶桑レクセル株式会社を合併する方針、ならびにグループの人員削減等の方針についても決議いたしましたので、併せてお知らせいたします。

記

1. 第 2 四 半 期 累 計 期 間（平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日）の業績予想数値の修正

(1) 連結業績予想数値の修正 (単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回発表予想 (A)	129,000	0	△ 2,000	△ 1,500
今回修正予想 (B)	119,300	△ 34,000	△ 38,800	△ 44,000
増 減 額 (B-A)	△ 9,700	△ 34,000	△ 36,800	△ 42,500
増 減 率 (%)	△ 7.5	—	—	—
前期実績(平成 20 年 3 月 期 中 間 期)	177,427	15,196	13,617	9,877

(2) 個別業績予想数値の修正 (単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回発表予想 (A)	62,000	△ 2,000	1,000	2,500
今回修正予想 (B)	61,000	△ 25,000	△ 25,400	△ 28,300
増 減 額 (B-A)	△ 1,000	△ 23,000	△ 26,400	△ 30,800
増 減 率 (%)	△ 1.6	—	—	—
前期実績(平成 20 年 3 月 期 中 間 期)	112,910	12,606	11,627	10,673

2. 通 期（平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日）の業績予想数値の修正

(1) 連結業績予想数値の修正 (単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回発表予想 (A)	392,000	14,500	9,500	9,500
今回修正予想 (B)	361,000	△ 35,000	△ 44,000	△ 51,000
増 減 額 (B-A)	△ 31,000	△ 49,500	△ 53,500	△ 60,500
増 減 率 (%)	△ 7.9	—	—	—
前期実績(平成 20 年 3 月 期)	394,102	31,117	27,700	16,255

(2) 個別業績予想数値の修正

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回発表予想 (A)	230,000	6,000	6,500	10,000
今回修正予想 (B)	215,000	△ 26,500	△ 29,800	△ 40,000
増減額 (B-A)	△ 15,000	△ 32,500	△ 36,300	△ 50,000
増減率 (%)	△ 6.5	—	—	—
前期実績(平成20年3月期)	244,022	22,389	23,215	17,392

3. 修正の理由

(1) 第2四半期累計期間

昨年来、地価、建築費の高騰により主力のマンション分譲事業における収益性が低下したことに加え、サブプライム問題に端を発した金融情勢の悪化、その後の実体経済への影響を受け、消費者の購入姿勢は慎重さを増し、不動産市場を取り巻く環境が想定以上に落ち込んだこと等から、販売期間の長期化や売れ行きの鈍化により利益率が低下し、引渡戸数が減少いたしました。

また、当社としてはこうした厳しい事業環境が当面続くものと想定していることから、当期の売上商品に加え、次期以降の売上商品を含む全てのたな卸不動産についても同様の観点から評価を見直し、将来の評価損リスクを回避することといたしました。

この結果、たな卸不動産の評価損として約323億円、繰延税金資産の取り崩しとして約48億円など多額の損失を見込むことから、第2四半期連結累計期間の経常損失は388億円、当期純損失は440億円となる見通しであります。

(2) 通期

おもに、上記の第2四半期累計期間の業績予想修正と同様の要因に加え、当面の事業環境下における利益率の低下を見込んでいること等から、通期の経常損失は連結で440億円、当期純損失は同510億円となる見通しであります。

4. 平成21年3月期通期の配当予想の修正

(1) 修正の理由

上記のとおり、想定を大きく上回る市況の急激な悪化等を背景に、主力のマンション分譲事業の利益率の低下、たな卸不動産の評価損計上等により、平成21年3月期通期におきまして当期純損失を見込むことから、誠に遺憾ながら平成21年3月期の期末配当予想を無配とさせていただきます。

(2) 修正の内容

配 当 基 準 日	1株当たり配当金		
	第2四半期末	期末	年間
前回予想(平成20年5月12日発表)	0円00銭	5円00銭	5円00銭
今回修正予想	0円00銭	0円00銭	0円00銭
当期実績	—		
前期(平成20年3月期)実績	0円00銭	5円00銭	5円00銭

※ なお、現在発行済みの当社優先株式(第1種優先株式・第2種優先株式・第4種優先株式)につきましても無配とさせていただきます。

5. 役員報酬の減額について

今回の業績予想および配当予想の修正に関する経営責任を明確化するため、以下のとおり役員報酬の減額を実施することといたします。

(1) 役員報酬減額の内容

代表執行役・社外取締役	月額報酬の50%を減額
その他執行役	月額報酬の10~30%を減額

(2) 役員報酬減額の期間

平成20年11月から平成21年6月まで(8ヵ月間)

また、平成21年3月期の業績にかかる役員賞与につきましては不支給といたします。

6. 大幅な業績下方修正に至った背景

当社は、平成17年3月期に、「フローとストックの両輪経営」を目指した3カ年の「事業再生計画」を策定いたしました。平成19年3月期決算において同計画の利益目標を1年前倒しで達成したことを受け、新たに「新3カ年計画(平成20年3月期~平成22年3月期)」を策定して、「収益と事業規模の拡大を同時に実現する成長3カ年」と位置付け事業を進めてまいりました。しかしながら、未だマンション分譲事業の比重が高い収益構造にあり、「フローとストックの両輪経営」の構築が実現途上にある中、不動産市場を取り巻く環境が想定をはるかに上回る規模で急激に悪化したことから、分譲マンション販売が不振に陥り販売価格が下落、建築コストの高騰も重なる等、事業収支の悪化に伴い大幅な損失を見込むこととなりました。

7. 自己資本の増強(増資の方針)

平成21年3月期の業績悪化に伴い毀損する自己資本の増強策については、15%以上の自己資本比率を確保する方向で、現在、筆頭株主であるオリックス株式会社(当社の発行済み普通株式を40.2%保有)と協議中であります。

同社からは優先株式による増資引受けについて概ねの同意をいただいているほか、オリックスグループ各社との間で、共同事業、販売受託、マンション管理受託の紹介、既存顧客向けビジネスにおける連携の一層の強化など、双方にとりメリットのある形での業務提携・事業の再構築につきましても、積極的に取り組むべく協議を開始しております。

また、増資による財務体質の改善に加え、主要取引金融機関からは、従来同様の金融取引継続を前向きにご検討いただいております。

なお、増資の内容等につきましては、詳細が決定次第、あらためて公表いたします。

8. 今後の経営方針

市場環境変化に柔軟に対応できるビジネスモデルの構築
~「フローとストックの両輪経営」の実現~

自己資本の早期回復を図るとともに、現在の厳しい事業環境が当面続くことを想定し、フロー事業の中心であるマンション分譲事業の規模を、市場規模に合わせて段階的に縮小するとともに、固定費の削減、広告宣伝費の圧縮など大幅な合理化、営業生産性向上により収益力を高めてまいります。

一方、マンション管理事業を柱とするストック事業を、業界最大手の株式会社大京アステージを核に、M&Aも視野に入れつつフロー事業に匹敵する規模まで拡大してまいります。

これらの方針により、安定収益を基盤にフローとストックの各事業のバランスをとりつつ、市場環境の変化に柔軟に対応できるビジネスモデルを早急に構築し、成長を図ってまいります。

なお、こうした方針への早期転換と以下の施策により、次期においては連結経常利益ベースでの黒字化を目指します。

(1) フロー事業の再構築

ア. 扶桑レクセル株式会社の合併

マンション分譲事業の規模を縮小し、収益力を高める方針の一環として、同事業を主力とする連結子会社の扶桑レクセル株式会社を、当社を存続会社として当期中に合併する方針を決議いたしました。これにより、重複業務の統合等、合理化および運営体制のスリム化を図り、首都圏における事業推進体制を強化してまいります。

なお、扶桑レクセル株式会社は当社の 100%子会社であるため、本合併による当社連結業績への影響はありません。

合併に係る日程等の詳細につきましては、決定次第、あらためて公表いたします。

イ. マンション分譲事業のエリアポートフォリオの見直し

全国展開しているマンション分譲事業のエリアポートフォリオを見直し、主たる市場である首都圏、中部圏、近畿圏の 3 大都市圏を一層強化することとし、併せて業務の合理化、効率化を進めてまいります。

ウ. ノンアセットビジネスの強化

営業力を活用したノンアセットビジネスとして、他社物件の販売受託や、共同事業物件の販売代理など、市況・環境変化に柔軟に対応できる事業への取り組みを強化いたします。

エ. 住宅特化型 REIT 事業の中止

計画しておりました住宅特化型 REIT 事業への参入につきましては、REIT 市場の早期回復が見込めないことから、取りやめることといたします。

(2) ストック事業の拡大

ア. マンション管理事業の拡大

マンション管理事業においては、他社分譲物件の管理受託営業の強化、M&A も視野に入れた管理事業規模の拡大を図ると同時に、大規模修繕工事の受注規模拡大に結びつけることで収益力を強化いたします。

イ. 既存顧客向けビジネスの拡大

マンション居住者向けビジネスとして、リフォーム、物販、その他サービス事業に加え、マンション内コンシェルジュサービス事業など、グループのリソースを活用した事業を強化いたします。

ウ. 不動産流通事業の強化

中・長期的に有望である不動産仲介分野を、フィービジネスの柱と位置づけ拡大を図ります。

9. 人員削減等の合理化

前述のマンション分譲事業の縮小、営業生産性の向上等に伴い、グループ全体（正社員約 4,000 名。マンション管理員を除く）の 15%規模の人員削減等の合理化を行ないます。

詳細につきましては、決定次第、あらためて公表いたします。

<業績等の予想に関する注意事項>

上記の予想は本資料の発表日現在において、入手可能な情報に基づき作成したものであり、今後の様々な要因によって予想値と異なる可能性がありますことをご承知おき下さい。

以 上