



2009年3月期（第85期）

中間株主通信

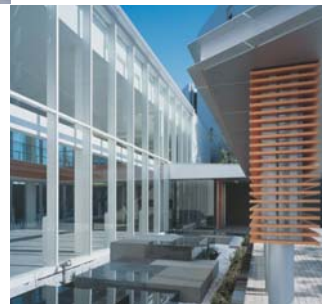
2008年4月1日～2008年9月30日

DAIKYO



Contents

株主の皆さまへ	1
今後の経営方針	4
特集 ～ライオンズマンションが考えるデザイン～	6
決算の概況	7
株式の状況/会社の概要	9





取締役兼代表執行役社長
グループCEO

田代 正明

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、エネルギー・原材料価格の高騰や交易条件の悪化などから企業収益は減少を続けており、企業の業況感もさらに慎重化しております。そうしたもとで、設備投資は減少し、また、雇用者所得の伸び悩みやエネルギー、食料品価格の上昇などから個人消費は伸び悩んでおり、景気動向は下振れリスクが高まっている状態と思われま

す。マンション市場におきましては、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、消費者の購入姿勢がより慎重になっていることから、販売動向は厳しさを増し、高水準であった商品在庫はさらに増加傾向で推移しております。さらに、資材価格の上昇が続くなど外部環境の変化も厳しく、事業環境は想定を大きく上回って悪化いたしました。

このような厳しい事業環境のもと、当社グループにおきましては主力の不動産販売事業における営業収入が804億円(前年同期比42.3%減)と大幅に減少したことにより、当第2四半期連結累計期間の営業収入は1,193億円(前年同期比32.7%減)となりました。

利益面につきましては、マンション販売の減収および売上総利益率が低下したことに加え、想定を大きく上回る不動産市況の急激な悪化等をたな卸不動産の評価に反映させ、棚卸資産の評価に関する会計基準に基づき322億円の評価減を実施した結果、営業利益は339億円の損失(前年同期は151億円の利益)、経常利益は388億円の損失(前年同期は136億円の利益)となりました。

四半期純利益につきましては、厳しい不動産事業環境下における繰延税金資産の回収可能性を慎重に判断し、同資産を取崩したことなどにより440億円の損失

(前年同期は98億円の利益)となりました。

不動産販売事業につきましては、主力のマンション販売における売上戸数が2,019戸(前年同期比1,697戸減)と大幅に減少したことにより、営業収入は804億円(前年同期比42.3%減)、営業利益はマンション販売の減収および売上総利益率が低下したことに加え、棚卸資産の評価に関する会計基準に基づき322億円の評価減を実施したことにより、360億円の損失(前年同期は146億円の利益)となりました。

不動産管理事業につきましては、管理戸数が前年同期と比べて増加したことに加え、収益力の強化に取り組んだこともあり、営業収入は157億円(前年同期比4.6%増)、営業利益は17億円(前年同期比50.3%増)となりました。

不動産仲介事業につきましては、不動産販売事業同様に市場環境の悪化の影響などにより、営業収入は40億円(前年同期比3.0%減)、営業利益は5億円の損失(前年同期は3億円の損失)となりました。

請負工事事業につきましては、主に大規模修繕工事などが堅調に推移したことに加え、収益力の強化に取り組んだ結果、営業収入は152億円(前年同期比4.1%増)、営業利益は10億円(前年同期比83.3%増)となりました。

その他事業につきましては、賃貸事業を主体に、営業収入は51億円(前年同期比14.9%減)、営業利益は10億円(前年同期比52.0%増)となりました。

当第2四半期末における「総資産」は、前期末に比べ599億円減少し、4,047億円となりました。これは、現金及び預金が支払債務の決済および自己株式の取得等により282億円、たな卸不動産が評価損の計上等により241億円それぞれ減少したことなどによるものであります。

「負債」につきましては、前期末に比べ33億円減少し、3,481億円となりました。これは、有利子負債が486億円増加した一方、仕入債務がマンション建築工事代金等の決済により465億円減少したことなどによるものであります。

「純資産」につきましては、前期末に比べ565億円減少し、566億円となりました。これは、四半期純損失の計上により440億円、自己株式(優先株式)の取得および消却により104億円、配当金の支払いにより21億円それぞれ利益剰余金が減少したことなどによるものであります。また、自己資本比率は13.8%(前期末比10.4ポイント減)、1株当たり純資産額は116円26銭(前期末比152円61銭減)となりました。

当第2四半期末における「現金及び現金同等物」(以

下「資金」という。)は、前期末に比べ282億円減少し、249億円となりました。

当第2四半期連結累計期間において、営業活動による資金の減少は639億円となりました。これは、税金等調整前四半期純損失の計上および建築代金等の決済による仕入債務の減少により資金が減少したことなどによるものであります。

当第2四半期連結累計期間において、投資活動による資金の減少は3億円となりました。これは、主に固定資産の取得によるものであります。

当第2四半期連結累計期間において、財務活動による資金の増加は360億円となりました。これは、自己株式の取得および配当金の支払いなどにより資金が減少した一方、借入金およびコマーシャル・ペーパーの発行による資金調達を行ったことなどによるものであります。

以上のとおり、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、2008年11月5日付で公表のとおり「2009年3月期の連結業績予想」におきましては売上高3,610億円、営業損失350億円、経常損失440億円および当期純損失510億円と修正させていただきます。また、2009年3月

期の期末配当予想は誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

なお、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、2008年11月から2009年6月までの8ヵ月間、代表執行役および社外取締役は50%、その他執行役に関しては10~30%月額報酬を減額し、2009年3月期の業績にかかる役員賞与につきましても不支給といたします。

「フローとストックの両輪経営」の実現

当社は、2005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。2007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(2008年3月期～2010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」と位置づけ事業を進めてまいりました。しかしながら、当社グループの収益構造において、依然としてマンション分譲事業の比重が相対的に高かったことがこの度の大幅損失計上を招く要因のひとつであったと認識しております。よって、この厳しい事業環境に対応し、さらに中長期的な経営基盤の強化を図るために、以下を骨子とする経営方針を策定するとともに、市場環境変化に柔軟に対応できるビジネスモデルを構築し、あらためて「フローとストックの両輪経営」の実現を目指すことといたしました。

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。

こうした方針への早期転換に向け、次ページの具体的な施策を段階的に実施するとともに、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。

また、毀損した自己資本の早期回復を図り、財務基盤の強化および安定した経営基盤を構築するため、2009年3月上旬開催予定の当社臨時株主総会および種類株主総会において、関連する議案の全てが承認されること等を条件に、オリックス株式会社を引受人とする第7種優先株式2,500万株、総額100億円を発行することといたしました。

今後の目指すべき事業の方向性

フロー事業の再構築

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2009年3月1日付で合併いたします。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。

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。

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、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。

ストック事業の拡大

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、他社分譲物件の受託営業の強化に加え、M&Aも視野に入れて事業規模の拡大を図るとともに、大規模修繕工事の受注規模拡大にもつなげることで収益力を一層強化いたします。

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。

不動産流通事業の強化

市場環境の悪化に対応して、当面は不採算店舗の見直し等収益回復を最優先課題としますが、不動産仲介分野は中長期的に有望な事業であることから、フィービジネスの柱と位置づけ、人材育成などの体制強化により、拡大を図ってまいります。

ライオンズマンションが考えるデザイン

当社グループは、ライオンズマンションのデザインテーマを「上質」と「誇り」と位置づけ、①コンセプトが明確であること、②洗練されていること、③調和がとれていること、④機能が優れていること、⑤すべての居住者のためであること、⑥感動を与えられること、⑦夢と創造性が豊かであること、⑧永続的であること、の8項目を「デザイン価値」として掲げています。ライオンズマンションはこれからも、いつまでも変わらない上質な住空間と、そこに暮らすことを誇れるような高級感を提供してまいります。



自然・都市・アート・歴史を結ぶゲートとなる
ライオンズ四谷タワーゲート 2007年6月竣工



穏やかな水面が心地よい、シンメトリカルなデザイン
グランフォート用賀 2005年3月竣工



爽やかな自然光が家族を明るく包む
ザ・ライオンズ鷺ノ宮 2009年3月竣工予定

中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	前連結会計年度末 (2008年3月31日現在)	当中間連結会計期間末 (2008年9月30日現在)
(資産の部)		
流動資産	428,572	369,873
現金及び預金	53,162	24,903
受取手形及び売掛金	5,770	3,762
有価証券	119	119
販売用不動産	65,818	53,676
仕掛販売用不動産	152,612	159,000
開発用不動産	131,252	112,855
その他のたな卸資産	1,805	2,081
繰延税金資産	4,348	382
その他	13,750	13,116
貸倒引当金	△68	△26
固定資産	36,161	34,926
有形固定資産	17,805	17,758
建物及び構築物	2,422	2,402
土地	14,599	14,596
その他	784	758
無形固定資産	8,070	7,920
のれん	7,055	6,851
その他	1,015	1,068
投資その他の資産	10,284	9,247
投資有価証券	2,730	2,631
繰延税金資産	1,168	397
その他	6,935	6,946
貸倒引当金	△550	△728
資産合計	464,733	404,799

(単位:百万円)

科 目	前連結会計年度末 (2008年3月31日現在)	当中間連結会計期間末 (2008年9月30日現在)
(負債の部)		
流動負債	172,070	199,997
支払手形及び買掛金	84,318	37,815
短期借入金	55,903	129,726
コマーシャル・ペーパー	3,000	9,000
未払法人税等	1,047	563
前受金	11,285	11,239
賞与引当金	2,048	1,118
その他	14,468	10,534
固定負債	179,461	148,197
社債	45,000	45,000
長期借入金	124,745	93,529
退職給付引当金	3,112	3,207
役員退職慰労引当金	318	293
その他	6,285	6,168
負債合計	351,532	348,195
(純資産の部)		
株主資本	112,288	55,653
資本金	27,063	27,063
資本剰余金	29,046	29,046
利益剰余金	57,492	872
自己株式	△1,313	△1,328
評価・換算差額等	197	127
その他有価証券評価差額金	194	125
為替換算調整勘定	3	2
新株予約権	716	823
純資産合計	113,201	56,604
負債純資産合計	464,733	404,799

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
	(自2007年4月1日 至2007年9月30日)	(自2008年4月1日 至2008年9月30日)
営業収入	177,427	119,348
営業原価	144,137	136,799
売上総利益又は売上総損失(△)	33,289	△17,450
販売費及び一般管理費	18,093	16,528
営業利益又は営業損失(△)	15,196	△33,978
営業外収益	772	417
受取利息及び受取配当金	149	71
持分法による投資利益	—	42
違約金収入	116	89
その他	505	213
営業外費用	2,351	5,281
支払利息	1,577	1,789
補修工事等負担金	289	798
違約金損失	—	2,186
その他	484	507
経常利益又は経常損失(△)	13,617	△38,843
特別利益	36	—
特別損失	217	—
税金等調整前中間純利益又は 税金等調整前中間純損失(△)	13,435	△38,843
法人税、住民税及び事業税	227	402
法人税等調整額	3,120	4,775
少数株主利益	210	—
中間純利益又は中間純損失(△)	9,877	△44,021

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
	(自2007年4月1日 至2007年9月30日)	(自2008年4月1日 至2008年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△49,936	△63,915
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,001	△360
財務活動によるキャッシュ・フロー	51,819	36,017
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△0
現金及び現金同等物の増減額	4,884	△28,258
現金及び現金同等物の期首残高	57,175	53,162
現金及び現金同等物の中間期末残高	62,060	24,903

事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(自2008年4月1日 至2008年9月30日)

(単位:百万円)

	不動産販売 事業	不動産管理 事業	不動産仲介 事業	請負工事 事業	その他 事業	計	消去又は全社	連結
	売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	80,406	15,655	4,044	14,339	4,902	119,348	—	119,348
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	—	89	25	899	237	1,251	(1,251)	—
計	80,406	15,745	4,069	15,238	5,139	120,600	(1,251)	119,348
営業利益又は営業損失(△)	△36,021	1,732	△552	1,007	1,056	△32,777	(1,201)	△33,978

(2008年9月30日現在)

(2008年11月5日現在)

●発行済株式の総数

普通株式	345,387,738株
優先株式	40,000,000株

●株主数

26,192名

●大株主

普通株式

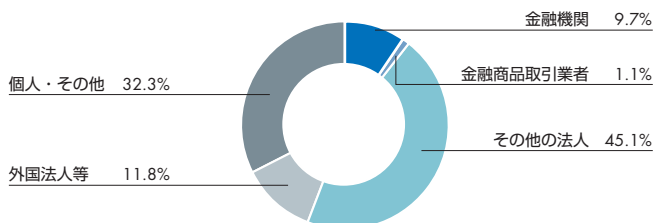
株主名	持株数(千株)
オリックス株式会社	138,909
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	7,281
あいおい損害保険株式会社	6,967
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)	5,357
大京取引先持株会	4,398
大京グループ従業員持株会	3,971
JFE工建株式会社	3,617
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,599
ジェービーエムシーエヌエイアイティ・エスロンドンクライアントアカウント モルガンスタンレイアンドカンパニーインターナショナル	2,942
ビービーエイチジーエムオーインターナショナルコアエクイティファンド	2,812

※上記のほか、当社は自己株式3,068千株を所有しております。

優先株式

株主名	持株数(千株)
オリックス株式会社	40,000

●所有者別株式分布状況(普通株式)



●商号

株式会社大京(英文名:DAIKYO INCORPORATED)

●設立

1964年12月11日

●資本金

27,063,295,000円

●事業内容

マンション分譲事業 他

●事業所所在地

本社	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目24-13
北関東支店	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9-6
東関東支店	千葉県船橋市本町五丁目4-2
横浜支店	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町二丁目23-2
北海道支店	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2-2
東北支店	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目4-1
名古屋支店	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目19-12
大阪支店	大阪府大阪市北区堂島二丁目4-27
広島支店	広島県広島市中区鞆町13-11
九州支店	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目19-24
沖縄支店	沖縄県那覇市久茂地二丁目8-1

●役員

取締役	執行役
※取締役 田代正明	※代表執行役社長・グループCEO 田代正明
※取締役 栗原清	※代表執行役副社長・COO 栗原清
※取締役 平井正人	※代表執行役副社長・CFO 平井正人
※取締役 海瀬和彦	※専務執行役 海瀬和彦
※取締役 山口陽	※専務執行役 山口陽
※取締役 水川滋夫	専務執行役 木村司
取締役 益田知	常務執行役 土田穰一郎
取締役 日比達郎	※常務執行役 水川滋夫
社外取締役 奥島孝康	常務執行役 五十嵐俊昭
社外取締役 尾崎輝郎	執行役 落合英治
社外取締役 宮原明	執行役 菊池由樹
社外取締役 藤木保彦	執行役 深谷健司

(注) 1. ※印は取締役と執行役を兼務しております。
 2. 奥島孝康、尾崎輝郎、宮原明および藤木保彦の各氏は、会社法に定める社外取締役であります。

- 事業年度 4月1日から翌年3月31日まで
- 定時株主総会 毎年6月中
- 剰余金の配当の基準日 3月31日
9月30日
その他剰余金の配当のために定めた日
- 株主名簿管理人 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
(同送付先) 〒137-8081
東京都江東区東砂七丁目10番11号
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
電話 0120-232-711 (通話料無料)
- 同取次所 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
野村證券株式会社 全国本支店
- 公告の方法 電子公告の方法により行います。ただし、電子公告によることができない事故
その他やむを得ない事由が生じた場合は、日本経済新聞に掲載して行います。
公告掲載URL <http://www.daikyo.co.jp/e-koukoku>

株式関係のお手続き用紙のご請求は、次の三菱UFJ信託銀行の電話およびインターネットでも24時間承っております。
(株券保管振替制度をご利用の株主さまは、お取引口座のある証券会社にご照会ください。なお、株券電子化実施後は、特別口座に記録された株式についてのお手続き用紙のみとなりますので、ご注意ください。)

- 電話 (通話料無料) 0120-244-479 (本店証券代行部)
0120-684-479 (大阪証券代行部)
- インターネットホームページ <http://www.tr.mufg.jp/daikou/>

ご注意

● 株主名簿管理人の「取次所」の定めについて

株券電子化実施後、株主さまの各種お手続きは、原則として口座を開設されている証券会社経由で行っていただくこととなるため、株主名簿管理人の「取次所」は、株券電子化の実施時をもって廃止いたします。なお、未受領の配当金につきましては、引き続き株主名簿管理人である三菱UFJ信託銀行の本支店でお支払いいたします。

● 株券電子化実施前後の各種お手続きについて

株券電子化実施前後の一定期間、買取請求等の各種お手続きができない場合があります。詳細は、お取引口座のある証券会社または三菱UFJ信託銀行 証券代行部にご照会ください。