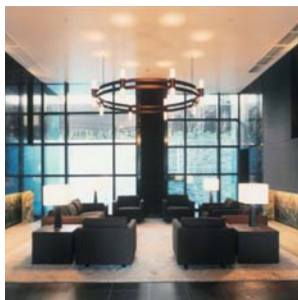




2009年3月期 (第85期)

## 株主通信

2008年4月1日～2009年3月31日



私たちは、グループの力をあわせ、あらゆるライフステージに応える  
住まいとサービスを提供し、「住文化」の未来を創造していきます。(グループ経営理念)



「ライオンズマンション」で知られる当社グループは、新築マンション分譲に加え、不動産管理、不動産仲介や賃貸、大規模修繕やリフォーム工事、ご入居者向けサービスなど、住まいに関する総合的な事業を展開しております。新築マンションの累計供給戸数においては業界トップ※の地位を確立しており、グループ総計で約35万世帯の方々にマンションを提供してまいりました。また、管理においては、2009年3月にオリックス・ファシリティーズ、同年4月にはJ・COMSを連結子会社化し、グループのマンション管理戸数は38万戸超まで拡大しております。

私ども大京グループは、グループの各事業を通じて、あらゆるライフステージに応える、より高品質な住まいとサービスを提供し、今後もより多くのお客さまや社会に貢献してまいります。

※(株)不動産経済研究所調べ



取締役兼代表執行役社長  
グループCEO

田代 正明

当期におけるわが国経済は、世界的な金融市場の混乱、海外経済の急速な悪化に伴う輸出・生産の大幅な減少および急激な円高進行などから、企業収益の減少幅は拡大しており、企業の業況感は著しく悪化しております。雇用・所得環境が厳しさを増す中で個人消費は弱まっており、住宅投資も減少するなど、景気動向は当面停滞を続けていく可能性が高い状況にあります。

マンション市場におきましては、この急激な景気悪化を受け、消費マインドのさらなる落ち込みや実質所得の低迷から販売動向は厳しさを増し、商品在庫は引き続き高水準で推移するなど、未曾有の事業環境となりました。

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2,678億円(前年同期比14.2%減)と大幅に減少したことにより、当期の営業収入は3,516億円(前年同期比10.8%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434億円の評価減を実施した結果、営業利益は440億円の損失(前年同期は311億円の利益)、経常利益は518億円の損失(前年同期は277億円の利益)となりました。

当期純利益につきましては、固定資産売却益等22億円を特別利益に計上する一方、希望退職者募集等に伴う特別退職金25億円を特別損失として計上したことに加え、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、564億円の損失(前年同期は162億円の利益)となりました。

セグメント別の業績につきましては、主力の不動産販売事業において、事業環境の急激な悪化に伴い、特に新築マンション販売における売上戸数が5,823戸(前年同期比1,014戸減)と減少したことにより、前述のとおり減収となりました。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434億円の評価減を実施したことにより、504億円の損失(前年同期は278億円の利益)となりました。なお、マンション販売において完成在庫の圧縮に積極的に取

り組んだことにより、当期末の新築マンション未契約完成商品は379戸(前年同期は818戸)まで圧縮いたしました。

不動産管理事業につきましては、管理受託戸数が堅調に増加したことに加え、収益力の強化に取り組んだ結果、営業収入は319億円(前年同期比6.1%増)、営業利益は35億円(前年同期比41.6%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事業環境の悪化の影響などにより、営業収入は85億円(前年同期比7.4%減)、営業利益は1億円の損失(前年同期は1億円の損失)となりました。

請負工事業につきましては、大規模修繕工事および立体駐車装置工事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351億円(前年同期比0.9%増)、営業利益は27億円(前年同期比36.9%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112億円(前年同期比10.7%減)、営業利益は21億円(前年同期比25.0%増)となりました。

当期末における「総資産」は、前期末に比べ972億円減少し、3,675億円となりました。これは、現金及び預金が144億円増加した一方、評価損の計上等によりたな卸不動産が1,086億円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468億円減少し、3,047億円となりました。これは、有利子負債が461億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503億円減少し、628億円となりました。これは、優先株式の発行等により

資本金が50億円、資本剰余金が144億円それぞれ増加した一方、当期純損失の計上により564億円、自己株式(優先株式)の取得および消却等により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17.1%(前期末比7.1ポイント減)、1株当たり純資産額は79円81銭(前期末比189円6銭減)となりました。

当期末における「現金及び現金同等物」(以下「資金」という)は、前期末に比べ144億円増加し、675億円となりました。

当期において、営業活動による資金の増加は488億円(前年同期は421億円の減少)となりました。これは、税金等調整前当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などにより資金が減少した一方、たな卸不動産の減少などにより資金が増加したことによるものであります。

当期において、投資活動による資金の増加は140億円(前年同期は8億円の増加)となりました。これは、固定資産の売却および子会社株式の取得による収入などによるものであります。

当期において、財務活動による資金の減少は485億円(前年同期は372億円の増加)となりました。これは、株式の発行などにより資金が増加した一方、借入金の返済および自己株式の取得などにより資金が減少したことによるものであります。

当期の期末配当金につきましては、不動産販売事業における事業環境の大幅な悪化等により、当期純損失を計上したこ

とから、誠に遺憾ではありますが無配とさせていただきます。また、2010年3月期の配当金につきましても、この厳しい事業環境が当面続くことが見込まれることから、内部留保の充実を優先させるため、当期同様無配を予定しております。

当社グループは、市場環境の変化に柔軟に対応できるビジネスモデルとして、あらためて「フローとストックの両輪経営」による安定収益基盤の再構築を図り、中長期的かつ着実な成長を目指してまいります。

すでに当期においては、フロー事業の中心であるマンション分譲事業において、収益力の向上ならびに首都圏のマンション事業強化の一環として扶桑レクセル(株)を合併しました。また、市場規模に合わせた事業の縮小も視野にグループ全体の人員の合理化を図るなど、固定費の削減を進めてまいりました。

ストック事業の柱である不動産管理事業におきましては、2009年3月にオリックス・ファシリティーズ(株)を株式交換により完全子会社化し、事業規模拡大や収益力の強化に向けた取り組みを進めております。また、不動産流通事業における不採算店舗見直し等の経費削減、事業基盤の整備を図りました。

さらに、資本面におきましては、毀損した自己資本の回復を図り、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、オリックス(株)を引受人とする第7種優先株式、総額100億円を発行、また、オリックス・ファシリティーズ(株)

の完全子会社化にともない、株式交換の対価に充当することを目的として、第8種優先株式、総額約94億円を発行しております。

なお、次期の見通しにつきましては、これらの取り組みをはじめ、各事業部門の収益力の向上を図ることにより、営業収入は3,300億円(前年同期比6.1%減)、営業利益は76億円(前年同期は440億円の損失)、経常利益は36億円(前年同期は518億円の損失)、当期純利益は36億円(前年同期は564億円の損失)を予想しております。

今後とも株主の皆さまのご支援、ご高配を賜りますようお願い申し上げます。

2009年6月

## 大京グループが目指す事業の方向性

当社グループは、収益と事業規模の拡大、成長を目指し、事業を進めてまいりましたが、不動産市場を取り巻く環境が想定をはるかに上回るテンポで大幅に悪化したことから、マンション分譲において販売価格の下落や建築コストの高騰が重なる等、事業収支の悪化に伴い多額の損失を計上することとなりました。

こうした不動産市場を取り巻く現在の厳しい事業環境が当面続くことを想定し、当社グループは、フロー事業の中心であるマンション分譲事業の規模について、市場規模に合わせた段階的な縮小も視野に入れ、引き続き固定費の削減、広告宣伝費の圧縮など大幅な合理化、生産性向上により収益力を高めてまいります。

一方、不動産管理事業を柱とするストック事業につきましては、業界最大手の(株)大京アステージを核に、さらなる収益規模の拡大を図ってまいります。この一環として、2009年3月25日付をもって不動産管理会社であるオリックス・ファシリティーズ(株)を、また、2009年4月30日付をもって同(株)J・COMSをそれぞれ完全子会社とする等、収益力強化と安定収益基盤の拡大に努めております。



## ▶▶ フロー事業の再構築

### マンション 分譲事業

2009年3月1日付で合併した扶桑レクセル(株)とのシナジー効果を発揮していくことで、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。

また、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し、併せて固定費の削減、広告宣伝費の圧縮など大幅な合理化、生産性の向上により収益力を高めるとともに、当社グループの営業力を活用したノンアセットビジネスとして、他社物件および共同事業物件の販売受託など、市況・環境変化に対応できる事業への取り組みを強化してまいります。

## ▶▶ ストック事業の拡大

### 不動産 管理事業

当社グループからの管理受託に加え、他社分譲物件の受託営業の強化、M&Aへの取り組み等による事業規模の拡大やさらなるサービスレベルの向上を図ってまいります。

M&Aによるオリックス・ファシリティーズ(株)と(株)J・COMSの完全子会社化により、マンション管理戸数の拡大にとどまらず、オフィスビル・商業施設等のビル管理、顧客資産やテナントの運営管理など新たな事業基盤を加え、幅広い事業展開を図ってまいります。また、今後は、(株)大京アステージを含む3社連携による営業強化、ノウハウの相互活用による大規模修繕工事等の受注増大を図り、同時にコストダウンの実現といったシナジー効果を発揮することで、収益力を一層強化いたします。

なお、不動産管理事業に付帯するマンション居住者向けビジネスとして、リフォーム、インテリア等の物販、ホームセキュリティやマンション内コンシェルジュ等のサービス事業など、グループのリソースを活用した事業についても強化してまいります。

### 不動産 流通事業

中長期的には有望な事業ではありますが、当期においては、不採算店舗の統廃合等により事業基盤の再構築を行いました。当事業については、引き続きストック事業の成長分野と位置付け、人材育成などの体制強化や業務効率化など生産性向上に取り組むことで、中古マンションの個人向け仲介、法人仲介、および賃貸管理事業等の強化・拡大を図ってまいります。

## 連結貸借対照表

（単位：百万円）

科 目	前連結会計年度 (2008年3月31日)	当連結会計年度 (2009年3月31日)	科 目	前連結会計年度 (2008年3月31日)	当連結会計年度 (2009年3月31日)
<b>（資産の部）</b>			<b>（負債の部）</b>		
流動資産	428,572	333,122	流動負債	172,070	195,396
現金及び預金	53,162	67,591	支払手形及び買掛金	84,318	74,659
受取手形及び売掛金	5,770	8,598	短期借入金	55,903	71,163
有価証券	119	5	コマーシャル・ペーパー	3,000	—
たな卸不動産	349,683	—	1年内償還予定の社債	—	12,300
販売用不動産	—	48,308	未払法人税等	1,047	1,424
仕掛販売用不動産	—	105,588	前受金	11,285	12,603
開発用不動産	—	87,129	賞与引当金	2,048	1,121
その他のたな卸資産	1,805	2,575	役員賞与引当金	65	—
繰延税金資産	4,348	2,254	その他	14,402	22,124
その他	13,750	11,278	固定負債	179,461	109,304
貸倒引当金	68	207	社債	45,000	31,000
固定資産	36,161	34,399	長期借入金	124,745	67,911
有形固定資産	17,805	12,751	繰延税金負債	644	478
建物及び構築物	2,422	2,340	退職給付引当金	3,112	2,577
土地	14,599	9,712	役員退職慰労引当金	318	314
その他	784	699	その他	5,640	7,023
無形固定資産	8,070	14,017	負債合計	351,532	304,700
のれん	7,055	12,903	<b>（純資産の部）</b>		
その他	1,015	1,114	株主資本	112,288	62,682
投資その他の資産	10,284	7,630	資本金	27,063	32,063
投資有価証券	2,730	1,579	資本剰余金	29,046	43,485
繰延税金資産	1,168	422	利益剰余金	57,492	11,558
その他	6,935	6,580	自己株式	1,313	1,307
貸倒引当金	550	952	評価・換算差額等	197	54
資産合計	464,733	367,521	その他有価証券評価差額金	194	89
			為替換算調整勘定	3	34
			新株予約権	716	83
			純資産合計	113,201	62,820
			負債純資産合計	464,733	367,521

## 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度（自2008年4月1日 至2009年3月31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	267,845	31,762	8,419	32,946	10,649	351,623	—	351,623
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	—	182	86	2,198	556	3,023	(3,023)	—
計	267,845	31,944	8,506	35,144	11,206	354,647	(3,023)	351,623
営業費用	318,281	28,357	8,635	32,385	9,022	396,682	(983)	395,699
営業利益又は営業損失( )	50,436	3,586	129	2,758	2,184	42,035	(2,040)	44,075

## 連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	前連結会計年度	当連結会計年度
	自2007年4月1日 至2008年3月31日	自2008年4月1日 至2009年3月31日
営業収入	394,102	351,623
営業原価	325,362	358,235
売上総利益又は売上総損失( )	68,739	6,612
販売費及び一般管理費	37,621	37,463
営業利益又は営業損失( )	31,117	44,075
営業外収益	1,428	1,037
受取利息	110	99
受取配当金	88	27
持分法による投資利益	—	42
違約金収入	261	334
ローン事務手数料	232	240
その他	735	292
営業外費用	4,846	8,807
支払利息	3,443	3,655
補修工事等負担金	429	810
違約金損失	—	2,640
その他	973	1,700
経常利益又は経常損失( )	27,700	51,845
特別利益	60	2,286
特別損失	217	2,505
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失( )	27,542	52,064
法人税、住民税及び事業税	837	1,199
法人税等調整額	10,238	3,149
少数株主利益	210	—
当期純利益又は当期純損失( )	16,255	56,414

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	前連結会計年度	当連結会計年度
	自2007年4月1日 至2008年3月31日	自2008年4月1日 至2009年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	42,111	48,899
投資活動によるキャッシュ・フロー	802	14,055
財務活動によるキャッシュ・フロー	37,292	48,502
現金及び現金同等物に係る換算差額	3	37
現金及び現金同等物の増減額	4,012	14,415
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期末残高	53,162	67,577

## 連結株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

科 目	前連結会計年度	当連結会計年度
	自2007年4月1日 至2008年3月31日	自2008年4月1日 至2009年3月31日
株主資本		
資本金		
前期末残高	26,999	27,063
新株の発行	—	5,000
新株の発行(新株予約権の行使)	63	—
当期末残高	27,063	32,063
資本剰余金		
前期末残高	17,735	29,046
新株の発行	—	5,000
新株の発行(新株予約権の行使)	63	—
株式交換による増加	11,247	9,439
自己株式の処分	0	41
自己株式の消却	—	10,430
利益剰余金から資本剰余金への振替	0	10,471
当期末残高	29,046	43,485
利益剰余金		
前期末残高	42,009	57,492
剰余金の配当	1,379	2,165
当期純利益	16,255	56,414
利益剰余金から資本剰余金への振替	0	10,471
持分法の適用範囲の変動	607	—
当期末残高	57,492	11,558
自己株式		
前期末残高	153	1,313
株式交換による増加	89	—
自己株式の取得	1,075	10,480
自己株式の処分	4	57
自己株式の消却	—	10,430
当期末残高	1,313	1,307
株主資本合計		
前期末残高	86,592	112,288
当期変動額合計	25,696	49,605
当期末残高	112,288	62,682
評価・換算差額等		
評価・換算差額等合計		
前期末残高	588	197
当期変動額合計	390	142
当期末残高	197	54
新株予約権		
前期末残高	287	716
当期変動額	428	633
当期末残高	716	83
少数株主持分		
前期末残高	11,386	—
当期変動額	11,386	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
前期末残高	98,853	113,201
当期変動額合計	14,347	50,380
当期末残高	113,201	62,820

貸借対照表

（単位：百万円）

科 目	前事業年度	当事業年度
	（2008年3月31日）	（2009年3月31日）
（資産の部）		
流動資産	340,159	305,716
固定資産	55,505	36,194
有形固定資産	16,672	11,329
無形固定資産	425	1,301
投資その他の資産	38,407	23,563
資産合計	395,665	341,910
（負債の部）		
流動負債	136,634	184,224
固定負債	160,141	102,408
負債合計	296,776	286,633
（純資産の部）		
株主資本	97,995	55,110
資本金	27,063	32,063
資本剰余金	24,410	38,849
利益剰余金	47,746	14,495
自己株式	1,224	1,307
評価・換算差額等	177	83
新株予約権	716	83
純資産合計	98,888	55,277
負債純資産合計	395,665	341,910

損益計算書

（単位：百万円）

科 目	前事業年度	当事業年度
	（自2007年4月1日 至2008年3月31日）	（自2008年4月1日 至2009年3月31日）
営業収入	244,022	222,457
営業原価	196,417	230,911
売上総利益又は売上総損失（ ）	47,605	8,453
販売費及び一般管理費	25,216	28,236
営業利益又は営業損失（ ）	22,389	36,690
営業外収益	5,282	6,366
営業外費用	4,456	7,869
経常利益又は経常損失（ ）	23,215	38,193
特別利益	1,408	2,328
特別損失	—	13,376
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（ ）	24,624	49,241
法人税、住民税及び事業税	2,422	1,540
法人税等調整額	9,655	1,904
当期純利益又は当期純損失（ ）	17,392	49,604

株主資本等変動計算書

（単位：百万円）

科 目	前事業年度	当事業年度
	（自2007年4月1日 至2008年3月31日）	（自2008年4月1日 至2009年3月31日）
株主資本		
資本金		
前期末残高	26,999	27,063
新株の発行	—	5,000
新株の発行(新株予約権の行使)	63	—
当期末残高	27,063	32,063
資本剰余金		
前期末残高	13,100	24,410
新株の発行	—	5,000
新株の発行(新株予約権の行使)	63	—
株式交換による増加	11,247	9,439
自己株式の処分	0	41
自己株式の消却	—	10,430
利益剰余金から資本剰余金への振替	0	10,471
当期末残高	24,410	38,849
利益剰余金		
前期末残高	31,734	47,746
剰余金の配当	1,379	2,165
当期純利益	17,392	49,604
利益剰余金から資本剰余金への振替	0	10,471
当期末残高	47,746	14,495
自己株式		
前期末残高	153	1,224
自己株式の取得	1,075	10,569
自己株式の処分	4	57
自己株式の消却	—	10,430
当期末残高	1,224	1,307
株主資本合計		
前期末残高	71,681	97,995
当期変動額合計	26,314	42,885
当期末残高	97,995	55,110
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	532	177
当期変動額	355	93
当期末残高	177	83
新株予約権		
前期末残高	287	716
当期変動額	428	633
当期末残高	716	83
純資産合計		
前期末残高	72,501	98,888
当期変動額合計	26,387	43,611
当期末残高	98,888	55,277

(2009年3月31日現在)

## 発行済株式の総数

普通株式	345,387,738株
優先株式	88,598,144株

株主数 27,294名

## 大株主

## 普通株式

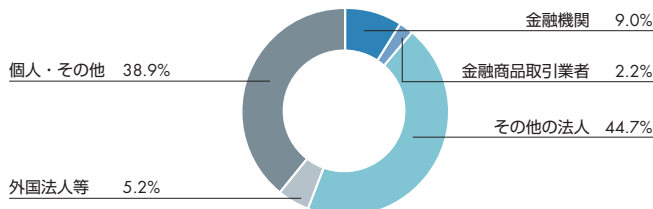
株主名	持株数(千株)
オリックス株式会社	139,097
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)	9,103
あいおい損害保険株式会社	6,967
大京取引先持株会	4,613
大京グループ従業員持株会	4,482
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	3,995
JFE工建株式会社	3,617
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,599
ビービーエイチボストンカストディアンフォーゼーエムオー インターナショナルスモールカンパニーズファンド	2,536
ビービーエイチゼーエムオーインターナショナルコアエクイティファンド	2,516

上記のほか、当社は自己株式3,336千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	88,598

## 所有者別株式分布状況(普通株式)



(2009年6月24日現在)

商号 株式会社大京(英文名:DAIKYO INCORPORATED)

設立 1964年12月11日

資本金 32,063,295,000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	広島県広島市中区熾町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	執行役副社長	栗原清
取締役	遠藤貢三	執行役副社長	遠藤貢三
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	木村司	専務執行役	木村司
社外取締役	奥島孝康	常務執行役	土田穰一郎
社外取締役	尾崎輝郎	常務執行役	五十嵐俊昭
社外取締役	宮原明	執行役	落合英治
社外取締役	西名弘明	執行役	菊池由樹
		執行役	深谷健司
		執行役	前川悠二

- (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、宮原明および西名弘明の各氏は、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・ 特別口座の口座管理機関 (連絡先)	三菱UFJ信託銀行株式会社 〒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)
公告方法	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 <a href="http://www.daikyo.co.jp/e-koukoku">http://www.daikyo.co.jp/e-koukoku</a>

### ご注意

1. 株券電子化に伴い、株主さまの住所変更、買取請求その他各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関(証券会社等)で承ることになっております。口座を開設されている証券会社等にお問い合わせください。株主名簿管理人(三菱UFJ信託銀行)ではお取扱いできませんのでご注意ください。
2. 特別口座に記録された株式に関する各種お手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、上記特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行)にお問い合わせください。なお、三菱UFJ信託銀行全国各支店にてもお取次ぎいたします。
3. 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。