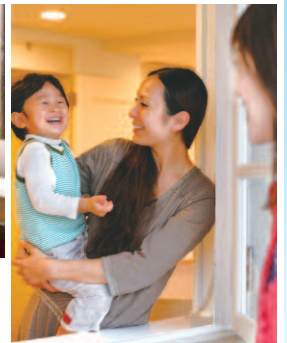


2010年3月期(第86期) 中間株主通信 2009年4月1日～2009年9月30日





取締役兼代表執行役社長  
グループCEO

田代 正明

## 「フローとストックの両輪経営」の 早期実現に向けて

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、景気に持ち直しの動きがみられるものの、雇用情勢が厳しさを増す中、個人消費は弱めの動きとなっており、景気動向は楽観視できない状況にあります。

マンション市場におきましては、在庫調整が進むなど底打ちの兆しが出てきているものの、雇用不安や所得環境の厳しさを受け、消費マインドが低迷を続けており、依然として厳しい事業環境となっております。

このような事業環境のもと、当社グループは2010年

3月期の経営方針に「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」を掲げており、当第2四半期連結累計期間におきましても、この経営方針に則った「フローとストックの両輪経営」の早期実現に向けた取り組みを着実に進めております。

当第2四半期累計期間の連結業績につきましては、フロー事業である主力の不動産販売事業において、商品引渡しが前年同期と比べ大幅に増加したことに加え、2009年3月に連結子会社化したオリックス・

ファシリティーズ(株)の業績が寄与したことなどにより、営業収入は1,559億円(前年同期比30.7%増)となりました。また、不動産管理事業や請負工事業を中心にストック事業の収益が増加し、営業利益は53億円(前年同期は339億円の損失)、経常利益は43億円(前年同期は388億円の損失)、四半期純利益は38億円(前年同期は440億円の損失)となりました。

セグメント別の業績でございますが、不動産販売事業につきましては、マンション販売において、商品引渡し戸数が2,631戸(前年同期比612戸増)と大幅に増加したことなどにより、営業収入は990億円(前年同期比23.1%増)となりました。営業利益は、一部の

物件において工事遅延等による事業収支の悪化を見込み、たな卸資産の評価損を20億円計上した結果、2億円(前年同期は360億円の損失)となりました。

不動産管理事業につきましては、それぞれ2009年の3月と4月に連結子会社化したオリックス・ファシリティーズ(株)および(株)J・COMSの業績が寄与したことに加え、(株)大京アステージにおける管理事業の収益力強化により、営業収入は298億円(前年同期比89.6%増)、営業利益は27億円(前年同期比60.1%増)と大幅な増収増益となりました。

不動産仲介事業につきましては、前期に実施いたしました不採算店舗の統廃合および人員削減等により営

## セグメント別の業績(消去前)

(単位:億円)

	営業収入			営業利益		
	2009年3月期 第2四半期	2010年3月期 第2四半期	増減	2009年3月期 第2四半期	2010年3月期 第2四半期	増減
不動産販売事業	804	990	186	△360	2	362
不動産管理事業	157	298	141	17	27	10
不動産仲介事業	40	39	△0	△5	3	9
請負工事業	152	184	31	10	15	5
その他事業	51	58	6	10	13	2

業収入は39億円(前年同期比2.2%減)と減収となったものの、(株)大京リアルド1店舗当たりの仲介取扱い件数の増加など営業生産性の向上に加え経費削減効果が寄与し、営業利益は3億円(前年同期は5億円の損失)となりました。

請負工事事業につきましては、(株)大京アステージにおける大規模修繕工事等が堅調に推移したことに加え、連結子会社化したオリックス・ファシリティーズ(株)の業績が寄与したことなどにより、営業収入は184億円(前年同期比20.9%増)、営業利益は15億円(前年同期比50.8%増)となりました。

その他事業につきましては、賃貸収入を主体に、営業収入は58億円(前年同期比13.2%増)、営業利益は13億円(前年同期比27.7%増)となりました。

なお、最近の業績の動向等を踏まえ、2009年5月14日付公表の2010年3月期の業績予想を修正いたしました。売上高につきましては、3,150億円(当初予想比4.5%減)となる見通しですが、利益面につきましては、経費削減の進捗に加え、ストック事業の拡大・強化に向けた取り組みが順調に進展していることから、営業

利益は95億円(当初予想比25.0%増)、経常利益は55億円(当初予想比52.8%増)、当期純利益は45億円(当初予想比25.0%増)となる見通しです。

私たちは、40年の歴史によって蓄積されたマンションに関わる豊富なノウハウとブランド力、そしてグループで38万戸を超える管理受託マンションのストックを活かし、今後も市場環境の変化に柔軟に対応できるビジネスモデルの構築を目指して、フローとストックの両輪経営の早期実現に向けた取り組みを推し進めてまいります。

株主の皆さまには今後ともご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

2009年11月

## 時代のニーズを捉えた一歩先の快適性の追求

1968年に第1棟目のライオンズマンションを供給して以来40年。私たち大京グループは、各々の時代においてお住まいになる方の住まいやすさを考慮した先進的な取り組みを行ってまいりました。

「ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘」(神奈川県横浜市)は、2009年5月、超長期住宅の実現に向けた提案型プロジェクトとして発売されました。同物件の大きな特長といえるのが、自然と共に暮らす日本伝統の工夫を「パッシブ」手法として取り入れた点です。「打ち水」効果を狙ったミスト散布装置、「すだれ」の知恵を活かしたグリーンカーテン設置スペース、外付けの電動ブラインドなどを導入、さらに住宅履歴書の整備など多様な取り組みも評価され、国土交通省から「平成20年度(第2回)超長期住宅先導的モデル事業」に認定されております。



ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘

当社グループの商品企画チーム「Lions Living Labo (ライオンズリビングラボ)」では、より住み心地のよいマンションづくりに向けて、オリジナルの「L's KITCHEN (エルズキッチン)」をはじめ、座談会やアンケートなどを通じて得



座談会の様子

られた多くの方々の意見を実際に取り入れた新しい商品づくりを進めてまいりました。2009年からは、それらの取り組みを幅広く「家時間」をプロデュースする位置づけとして展開し、子育て、収納、ペット、さらには高齢化や核家族化、共働きの増加など、次代を見据えたさまざまな暮らし方のスタイルに加え、新たな発想による収納システムなどもご提案しております。

当社グループは、今後もご家族の満足を追求し、永きにわたって快適にお住まいいただけるマンションをご提供していくため、さまざまな取り組みを進めてまいります。

## マンション永住時代のニーズを捉える住まいの総合サービス

全国に分譲マンションのストックは2008年末で約545万戸に達しており、また、分譲マンション居住者のほぼ半数が永住志向であるという調査結果が国土交通省より発表されております。大都市圏を中心に高い支持をいただいて浸透してきたマンションですが、近年では築年数の違いや規模の大小に加え、高層化、IT化など建物や設備の複雑化、高機能化、また、老朽化や居住者の高齢化などにより、お住まいになる方のマンション管理に対するニーズはますます多様化してきております。

業界最多の34万戸超のマンション管理を受託する大京アステージでは、築年数の進んだ管理受託マンションを対象に、セキュリティインターホン、専有部防犯センサー、携帯ペンダント型の緊急通報監視サービスなどのホームセキュリティや、生活サポートをご提供するサービス「セキュアプラス」の提案活動を2008年から進めており、2009年9月末には約300棟・1万6,000戸に導入いただくまでに



「セキュアプラス」を導入された管理組合さま。赤いペンダントは緊急通報ワイヤレス発信機

2009年から新たにメニューに加えた「住まいの駆けつけサービス」は、水周りや建具等の不具合、玄関鍵等紛失、ガラスの修理・交換などにおける1次対応、および管球類の交換などに



「住まいの駆けつけサービス」イメージ

対応するもので、多くのお客さまから喜ばれ、ご好評をいただいております。

また、2009年9月からは、大京アステージ、オリックス・ファシリティーズ、J・COMSの大京グループの管理会社3社において、不用品のマンション出張買い取りサービスを開始しました。このサービスをご利用いただくことで、居住者の方は自宅で気軽に査定を受けて不用品を処分するメリットが得られます。また、不要品の廃棄を抑制し、大切に活用する意識の向上にも結びつくものと考えております。



不用品買い取り受付の様子

今後も当社グループは、グループ3社で38万戸を超える管理受託マンション居住者の方々の多様化するニーズにお応えすべく、共用部のみならず専有部へのサービス拡充も推進してまいります。

マンションで永く快適に暮らしていくためには、計画的な大規模修繕による建物の延命対策も重要な課題です。国土交通省の調査によると、築年数30年以上の分譲マンションは2008年末で約73万戸とされており、年々増加しております。

大京アステージでは2009年3月末現在で、延べ2,863棟の大規模修繕工事施工実績があり、近年では毎年200から300棟の工事を受注しております。これらの受注を支えるのが、長くマンションに携わってきた経験を活かし、工事内容の検討から工事中の安全対策、居住者の皆さまへの周知徹底まで幅広く視野に入れた、きめ細やかなご提案です。また、傷んだ部位の修繕だけでなく、居住者の方々の満足度や資産価値向上のためのグレードアップ工事のご提案も進めております。集合ポストや掲示板の

取り換え、宅配ボックスやエレベーター内の防犯カメラの新規設置、外階段の手すり取り付けや出入り口のバリアフリー化など、利便性や安全性を高める改修のほか、マンションの顔となるエントランスやファサード(建物正面の外観)の外壁加工、植栽や共用部の照明を効果的に使った美観向上で、マンションのブランド価値アップを図る事例なども近年では増加しております。

大京アステージは、今後もマンションをより快適にしたいという管理組合さまの願いを実現するパートナーとして、40年間の実績やノウハウを活かした高品質なサービスの提供に努めてまいります。



大規模修繕工事・グレードアップ工事の一例

## 連結貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	前連結会計年度末 (2009年3月31日現在)		当第2四半期連結会計期間末 (2009年9月30日現在)		科 目	前連結会計年度末 (2009年3月31日現在)		当第2四半期連結会計期間末 (2009年9月30日現在)	
<b>(資産の部)</b>					<b>(負債の部)</b>				
<b>流動資産</b>	<b>333,122</b>	<b>293,096</b>			<b>流動負債</b>	<b>195,396</b>	<b>156,750</b>		
現金及び預金	67,591	53,704			支払手形及び買掛金	74,659	40,987		
受取手形及び売掛金	8,598	7,271			短期借入金	71,163	55,711		
有価証券	5	60			1年内償還予定の社債	12,300	30,300		
販売用不動産	48,308	22,325			未払法人税等	1,424	1,217		
仕掛販売用不動産	105,588	106,970			前受金	12,603	9,964		
開発用不動産	87,129	84,870			賞与引当金	1,121	1,198		
その他のたな卸資産	2,575	2,992			その他	22,124	17,370		
繰延税金資産	2,254	1,818			<b>固定負債</b>	<b>109,304</b>	<b>105,064</b>		
その他	11,278	13,198			社債	31,000	13,000		
貸倒引当金	△207	△114			長期借入金	67,911	82,182		
<b>固定資産</b>	<b>34,399</b>	<b>35,436</b>			退職給付引当金	2,577	2,407		
<b>有形固定資産</b>	<b>12,751</b>	<b>12,723</b>			役員退職慰労引当金	314	345		
建物及び構築物	2,340	2,267			その他	7,501	7,129		
土地	9,712	9,828			<b>負債合計</b>	<b>304,700</b>	<b>261,814</b>		
その他	699	628			<b>(純資産の部)</b>				
<b>無形固定資産</b>	<b>14,017</b>	<b>14,303</b>			<b>株主資本</b>	<b>62,682</b>	<b>66,555</b>		
のれん	12,903	13,234			資本金	32,063	32,063		
その他	1,114	1,069			資本剰余金	43,485	28,989		
<b>投資その他の資産</b>	<b>7,630</b>	<b>8,409</b>			利益剰余金	△11,558	6,811		
投資有価証券	1,579	1,487			自己株式	△1,307	△1,308		
繰延税金資産	422	802			<b>評価・換算差額等</b>	<b>54</b>	<b>110</b>		
その他	6,580	6,730			その他有価証券評価差額金	89	139		
貸倒引当金	△952	△610			為替換算調整勘定	△34	△29		
					<b>新株予約権</b>	<b>83</b>	<b>51</b>		
<b>資産合計</b>	<b>367,521</b>	<b>328,532</b>			<b>純資産合計</b>	<b>62,820</b>	<b>66,717</b>		
					<b>負債純資産合計</b>	<b>367,521</b>	<b>328,532</b>		

## 連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	前第2四半期連結累計期間		当第2四半期連結累計期間	
	自2008年4月1日 至2008年9月30日	自2009年4月1日 至2009年9月30日	自2008年4月1日 至2009年9月30日	自2009年4月1日 至2009年9月30日
営業収入	119,348	155,939		
営業原価	136,799	136,785		
売上総利益又は売上総損失(△)	△17,450	19,153		
販売費及び一般管理費	16,528	13,794		
営業利益又は営業損失(△)	△33,978	5,359		
営業外収益	417	620		
受取利息	45	39		
受取配当金	26	24		
持分法による投資利益	42	—		
違約金収入	89	208		
その他	213	348		
営業外費用	5,281	1,618		
支払利息	1,789	1,206		
補修工事等負担金	798	—		
違約金損失	2,186	—		
その他	507	412		
経常利益又は経常損失(△)	△38,843	4,361		
特別利益	—	197		
税金等調整前四半期純利益又は 税金等調整前四半期純損失(△)	△38,843	4,559		
法人税、住民税及び事業税	402	667		
法人税等調整額	4,775	16		
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△44,021	3,875		

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間		当第2四半期連結累計期間	
	自2008年4月1日 至2008年9月30日	自2009年4月1日 至2009年9月30日	自2008年4月1日 至2009年9月30日	自2009年4月1日 至2009年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	△63,915	△11,884		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△360	△754		
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,017	△1,253		
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	4		
現金及び現金同等物の増減額	△28,258	△13,887		
現金及び現金同等物の期首残高	53,162	67,577		
現金及び現金同等物の四半期末残高	24,903	53,690		

## 事業の種類別セグメント情報

当第2四半期連結累計期間(自2009年4月1日 至2009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	99,007	29,731	3,946	17,789	5,464	155,939	—	155,939
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	—	124	32	632	352	1,140	(1,140)	—
計	99,007	29,855	3,978	18,421	5,817	157,079	(1,140)	155,939
営業利益	264	2,773	393	1,519	1,349	6,300	(941)	5,359

## コーポレートサイト (<http://www.daikyo.co.jp>)

大京グループの各種サービス・事業のご紹介は上記のアドレスからご確認いただけます。どうぞご利用ください。



IR・決算情報サイトへ

Family First. サイト

8つの家族のストーリーとともに、大京グループがFamily First.という言葉にこめた想いをお伝えしています。

大京グループの各種サービス・事業のご紹介

新築マンションのご紹介をはじめ、不動産の仲介、マンション管理、リフォームなど、住まいに関する各種サービスや大京グループの事業についてご案内しています。

## IR・決算情報サイト (<http://www.daikyo.co.jp/ir>)

IR・決算情報サイトでは、株主の皆さまへの情報をタイムリーに開示しています。最新の決算情報、プレゼンテーション資料、各種報告書や今後のIRイベントスケジュールなどがご覧いただけますので是非ご活用ください。



決算データ一覧

決算短信、決算補足説明資料等の公表資料を各決算期別にご覧いただけます。

IRカレンダー

決算発表予定日や過去の決算発表日等がご確認いただけます。

(2009年9月30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 25,653名

## ●大株主

## 普通株式

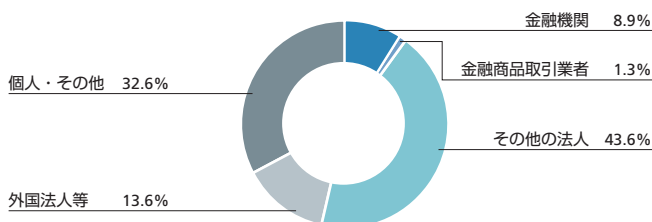
株主名	持株数(千株)
オリックス株式会社	139,097
チェースマンハッタンバンクジーティーエス クライアントアカウントエスクロウ	7,505
あいおい損害保険株式会社	6,967
大京取引先持株会	4,469
大京グループ従業員持株会	4,453
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,599
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,427
ピーピーエイチポストンカストディアンフォージーエムオー インターナショナルスモールカンパニーズファンド	3,194
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,479
ピーピーエイチポストンジーエムオーインターナショナル イントリンシックバリュー	2,448

※上記のほか、当社は自己株式3,348千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9月30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	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2-3
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四丁目4-15
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	※代表取締役社長・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 <http://www.daikyo.co.jp/e-koukoku>

### 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。