



2010年3月期(第86期)

株主通信

2009年4月1日～2010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。(大京グループの経営理念)



私たち大京グループは、マンション分譲、マンション・ビルの管理、大規模修繕工事、不動産仲介、さらにリフォームや居住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います。

グループ各社がそれぞれ役割に応じた質の高いサービスをお届けすることに加え、より快適なマンションライフのために、グループ全体が有する機能を一体的に活用し、

多様な商品・サービスを安定的且つ継続的に提供しています。

これまでの業界トップのマンション供給実績を背景に、約39万世帯の居住者の皆さまと密接な信頼関係を有し、マンションライフにかかわるあらゆるニーズを把握して適切なサービスを提供できることが私たちの強みであり、これらを通じて大京グループは住文化の未来を創造していきます。

株主の皆さまへ

株主の皆さまには、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

第86回定時株主総会終了後の取締役会で、取締役兼代表執行役社長に就任いたしました山口 陽でございます。

2010年3月期の株主通信をお届けするにあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

当期におけるわが国経済は、民間需要の自律的な回復力がなお弱く、引き続き厳しい状況で推移いたしました。マンション市場におきましては、在庫調整が徐々に進むなど低水準ながら持ち直してきているものの、その回復にはなお時間がかかる可能性が高く、依然として厳しい事業環境が続いております。

こうした中、当社グループはマンション分譲を中心としたフロア事業の収益を改善しつつ、不動産管理や請負工事など、景気に左右されにくいストック事業の強化を図り、「ストックとフローの両輪経営」による安定収益基盤の構築を進めてまいりました。ストック事業につきましては、順調な進展で大きな収益の柱に育ちつつあり、今後もお客さまのライフサイクルに応じたニーズに幅広く対応することで、さらなる業容拡大を図ってまいります。フロー事業につきましては、厳しい事業環境の影響を受け、収益性はいまだ回復途上にありますが、改善の方向性も見え始めており、当期に実施いたしました公募増資による調達資金も活用することで、早期に収益力の回復を図ってまいります。

併せて、今後の市場環境の変化にも対応し、安定的且つ継続的な成長を図るため、財務基盤を一層強化し、さらなる企業価値向上を目指してまいります。



取締役兼代表執行役社長

山口 陽

バランスのとれた「ストックとフローの両輪経営」の実現に向けて

Q 2010年3月期決算についてお聞かせください。

**A 不動産販売事業は減収となりましたが、
ストック事業の強化が収益に大きく寄与しました。**

不動産販売事業は引き続き厳しい環境下、売上規模を抑制いたしました。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、営業収入は3,183億円(前期比9.5%減)を確保いたしました。利益面につきましては、マンション分譲事業の利益率改善、販管費削減に加え、不動産管理事業、

請負工事事業などストック事業の大幅増益が寄与したことなどにより、営業利益は90億円(前期は440億円の損失)、経常利益は63億円(前期は518億円の損失)、当期純利益は63億円(前期は564億円の損失)となりました。

Q フロー事業である、不動産販売事業の今後の戦略と展望は？

**A 収益力の早期回復を目指し、
市場動向に対応した弾力的な事業展開を図ります。**

販売在庫の減少や契約率の向上など、首都圏のマンション市場には一部に回復の兆しが見え始めております。また、都市圏に人口が集中する傾向にあり、今後も**首都圏などでは一定規模の需要が見込まれると予想されます**。2010年1月に主としてマ

ンション用地を機動的に確保するため、公募増資による資金調達を実施させていただきましたが、今後も根強い需要が見込まれる三大都市圏を中心に、**市場動向に対応した弾力的な事業展開を行うことで、収益力の早期回復につなげていく方針です**。

Q スtock事業の今後の戦略と展望は？

A 安定収益の柱として強化するとともに、一層の成長を図ります。

核家族化や高齢化社会の進展などによるニーズの変化も予想される中で、マンション管理事業、請負工事業などのStock事業は、**今後も成長が期待できる有望な市場です。**当期においては、M&Aなどが功を奏し、営業利益で100億円を超える水準まで拡大いたしました。引き続き

き、ニーズが高まっている専有部サービスの拡充、大規模修繕工事やリフォームの受注強化などの取り組みにより、**安定収益の柱として強化するとともに、共用部分など単なるハード面の管理業務にとどまらない「住生活総合サービス」を目指すことにより一層の成長を図ってまいります。**

Q 株主の皆さまへ～次期の見通しを含めて

A 住生活をコアにした、不動産サービス事業を拡充していきます。

マンション業界を取り巻く環境は一部に明るさも見られるものの、引き続き楽観視できない状況が続いております。当社グループにおいては、環境変化の影響を受けにくい安定的な連結経営を行っていくために収益構造の変革を継続的に行っております。

フロー事業につきましては、堅調なニーズにも支えられ、次期以降もさらなる収益回復を見込んでおります。また、環境関連の取り組みにも注力するなど、引き続き高品質で先進的な商品の供給を継続してまいります。

安定収益の大きな柱となった**Stock事業につきましては、**当社の強みであるグループの総合力を最大限に活

用して、引き続き今後も**規模の拡大と収益力の強化を押し進める方針です。**

当社グループは、既存ビジネスの競争力を高め、新しい環境に適した事業手法への転換にも取り組み、さらには新たな分野への取り組みと領域の拡大により、住生活をコアにした、**不動産サービス事業を拡充することで成長を図ってまいります。**

なお、当期は内部留保を充実すべく、普通株式につきましては誠に遺憾ながら無配とさせていただきました。株主の皆さまにおかれましては、ご理解をいただくとともに、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。

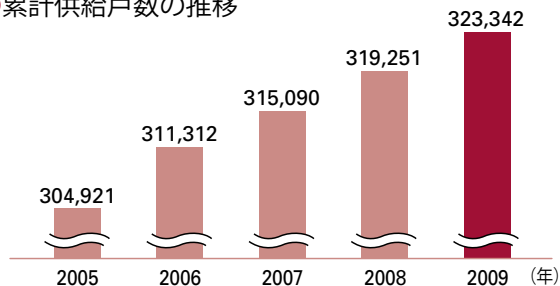
- ・安定収益基盤としてさらなる成長を図るストック事業。
- ・収益力の早期回復を目指し、市場動向に対応した弾力的な事業展開を図るフロー事業。

フロー事業

不動産販売事業

不動産販売事業の中核であるマンション分譲事業では、1968年に自社ブランド「ライオンズマンション」を発売以来、全国各地に6,000棟以上の集合住宅を供給し、累計供給戸数は業界でトップの実績を誇ります。品質性能へのこだわり、社会やお客さまのニーズ、ライフスタイルの変化を的確に商品企画に取り入れる姿勢に多くのお客さまからご支持をいただき、長年トップシェアを占めてきました。近年では太陽光発電導入マンションや自然を利用した省エネルギー住宅の提案、業界に先駆けた電気自動車充電

● 累計供給戸数の推移



マンション供給実績 35万戸

※グラフは(株)不動産経済研究所データを基に大京が作成したライオンズマンション・シリーズのみの数字です。大京グループ全体のマンション供給戸数は、累計で約35万戸になります。

設備の推進など、エコロジーの分野においても積極的に取り組んでおり、供給規模だけでなく業界をリードする商品力も注目を集めています。



ストック事業

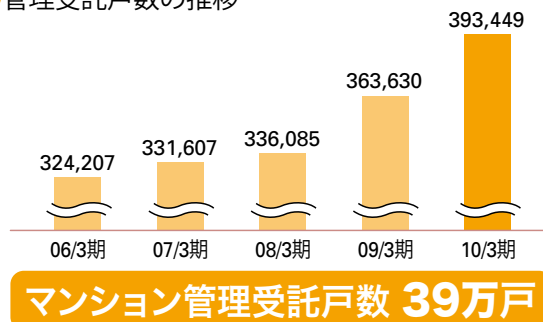
不動産管理事業

グループ全体のマンション管理受託戸数は39万戸超と業界トップのシェアを有し、豊富な経験とノウハウで、管理組合の運営サポートをはじめ、快適なマンションライフのための多彩なサービスや情報を提供しています。近年は、マンションの共用部分にとどまらず、トータルセキュリティサービス「セキュアプラス」、「住まいの駆けつけサービス」やリサイクル品の「出張買い取りサービス」など、各世帯への付加価値の提供も拡充しており、お客さまがより安全・

不動産仲介事業

日本国内には2009年末現在で約562万戸のマンションストックがあり、住み替え・買い替えの需要は年々高まっています。当社グループでは不動産仲介事業を成長余地が大きい分野と位置づけ、マンション仲介を中心に、流通・アセット事業を展開しています。グループがこれまでに供給した35万戸を超えるストックを中心に、マンションに精通する当社グループならではのノウハウや全国各地のネットワーク、地域密着の情報網を活かし、今後も生活設計をお手伝いするアドバイザーとして、お客さまの期待にお応えするサービスを提供していきます。

●管理受託戸数の推移



※上記は大京グループ全体の管理受託戸数です。

安心で快適に生活いただけるよう、サービスの多様化を図ることで、お客さまとの信頼関係の向上と、さらなるビジネス機会の創出を図っています。

請負工事業

マンションストックの増加とともに、築年数を重ねた分譲マンションも年々増加の一途をたどっています。請負工事業では大規模修繕工事など劣化した部分の修繕だけでなく、バリアフリー化や省エネルギー化で資産価値や快適性の向上を図る改修、各世帯のライフスタイルの変化に対応するリフォームなどを行っています。グループの管理受託物件の拡大に伴い、このようなニーズは増加・多様化しており、今後もお客さまの満足度向上を図るとともに、安定的に成長するマーケットとして収益向上につなげていきます。

決算の概要(連結)

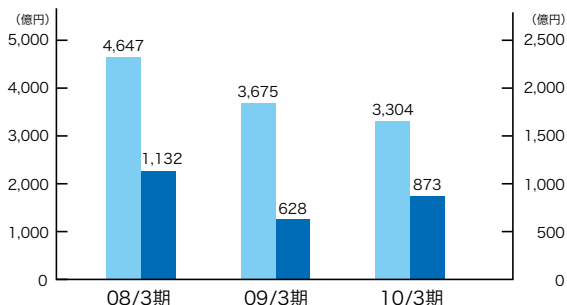
連結貸借対照表(要旨)

(単位:億円)

科 目	前連結会計年度 (2009年3月31日)	当連結会計年度 (2010年3月31日)
(資産の部)		
流動資産	3,331	2,962
固定資産	343	341
有形固定資産	127	123
無形固定資産	140	139
投資その他の資産	76	79
資産合計	3,675	3,304
(負債の部)		
流動負債	1,953	1,310
固定負債	1,093	1,120
負債合計	3,047	2,430
(純資産の部)		
株主資本	626	872
評価・換算差額等	0	1
新株予約権	0	—
純資産合計	628	873
負債純資産合計	3,675	3,304

総資産・純資産

■総資産(左軸) ■純資産(右軸)



決算のポイント

マンション事業が進展する一方、用地仕入の厳選でたな卸不動産が大幅に減少したことなどにより、総資産は前期末よりも370億円減少しました。

負債は、支払手形等の大幅減少、有利子負債の減少により前期末よりも616億円減少しました。

一方、純資産は公募増資などによる182億円の調達、および当期純利益の計上により前期末よりも245億円増加し、自己資本比率は26.4%まで回復しました。

事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(自2009年4月1日 至2010年3月31日)

(単位:億円)

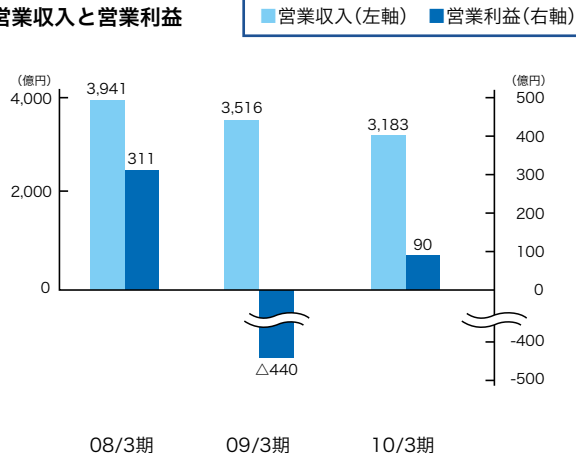
科 目	不動産販売 事業	不動産管理 事業	不動産仲介 事業	請負工事 事業	その他 事業	計	消去又は全社	連結
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	1,985	601	83	405	107	3,183	—	3,183
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	2	0	15	6	24	(24)	—
計	1,985	604	84	420	114	3,208	(24)	3,183
営業費用	2,006	548	70	385	89	3,100	(7)	3,092
営業利益又は営業損失(△)	△20	55	13	34	24	107	(17)	90

連結損益計算書(要旨)

(単位:億円)

科 目	前連結会計年度	当連結会計年度
	自2008年4月1日 至2009年3月31日	自2009年4月1日 至2010年3月31日
営業収入	3,516	3,183
売上総利益又は売上総損失(△)	△66	365
販売費及び一般管理費	374	274
営業利益又は営業損失(△)	△440	90
営業外収益	10	10
営業外費用	88	38
経常利益又は経常損失(△)	△518	63
特別利益	22	2
特別損失	25	13
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△520	52
法人税、住民税及び事業税	11	10
法人税等調整額	31	△21
当期純利益又は当期純損失(△)	△564	63

営業収入と営業利益



決算のポイント

営業収入は、市場環境への対応などにより不動産販売事業において大幅に減少した一方、ストック事業においてマンション管理戸数の増加に加え連結子会社化した2社の業績も寄与し増収となった結果、3,183億円(前期比9.5%減)を確保しました。

利益面では、マンション分譲事業の利益率改善、販売費及び一般管理費削減に加え、ストック事業の大幅増益が寄与したことなどにより、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて黒字転換しました。

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:億円)

科 目	前連結会計年度	当連結会計年度
	自2008年4月1日 至2009年3月31日	自2009年4月1日 至2010年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	488	19
投資活動によるキャッシュ・フロー	140	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	△485	△37
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	0
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	144	△23
現金及び現金同等物の期首残高	531	675
現金及び現金同等物の期末残高	675	652

決算のポイント

営業活動では、仕入債務およびマンション販売に係る預り金の減少などにより資金が減少した一方、税金等調整前当期純利益の計上およびたな卸不動産の減少などにより資金が増加した結果、19億円の増加となりました。投資活動では、主に管理子会社の株式取得により5億円の減少となりました。

財務活動では、株式の発行により資金が増加した一方、借入金の返済や社債の償還などにより資金が減少し、37億円の減少となりました。

当社ホームページにて詳細を記載しております。どうぞご覧ください。

大京 I R

検索

2009年12月8日以降着工のライオンズマンション・シリーズ 「住宅エコポイント対象住宅基準」を満たす仕様に

国土交通省、経済産業省、環境省の三省合同事業として実施される「住宅エコポイント制度」は、エコ住宅の新築、エコ住宅へのリフォームに対して、住宅エコポイントを発行し、ポイント数によって商品やサービスと交換できる制度です。新築の場合、ポイントの発行対象は2009年12月8日～2010年12月31日に建築着工した住宅で、2010年1月28日以降に工事が完了するものとなっています。

大京グループではこの「住宅エコポイント制度」を受けて、2010年1月に早くも対象住宅基準を満たすライオンズマンション第1号「ライオンズ瑞江ファーストフォート」の販売を開始。その後も続々とエコポイント対象住宅を発売しています。



主力商品であるライオンズマンション・シリーズは、省エネルギー対策等級3以上に加えて、高断熱仕様の窓やエコジョーズなどの高効率給湯器を



採用し、従来より基準の相当程度を満たしていることから、原則として全ライオンズマンション・シリーズにおいて展開することとしたものです。

大京グループでは近年、専有部に太陽光発電を分配する分譲マンション、電気自動車充電用コンセントの駐車場への設置、既存マンションでのCO₂排出削減効果実証実験(スマートハウス実証プロジェクト)への参画なども手がけており、今後とも新築分譲マンションはもちろん既存マンションへの展開も視野に入れながら、商品性能や仕様の向上とともに、環境・省エネへの取り組みを強化していきます。

株式の状況

(2010年3月31日現在)

発行済株式の総数

普通株式	445,337,738株
優先株式	88,598,144株

株主数

31,389名

大株主

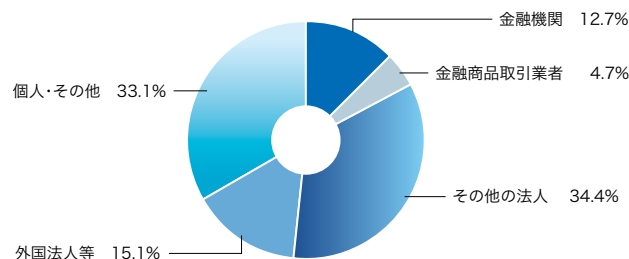
普通株式

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)	10,198
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,481
あいおい損害保険株式会社	6,967
メロンバンクエヌエーアズエージェンツフォーイッククライアント メロンオムニバスユーエスペンション	5,993
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	5,759
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	5,285
大京グループ従業員持株会	4,742
大京取引先持株会	4,400
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	3,874

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)



会社の概要

(2010年3月31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	41,171,538,600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大通西十丁目4-16
	東北支店	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9-27
	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	広島県広島市中区中町7-41
	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

(2010年6月23日現在)

取締役	執行役	
※取締役 竹田 駿 輔	※代表執行役会長	竹田 駿 輔
※取締役 山口 陽	※代表執行役社長	山口 陽
※取締役 木村 司	※専務執行役	木村 司
取締役 益田 知	常務執行役	土田 穰 一郎
社外取締役 奥島 孝 康	執行役	落合 英 治
社外取締役 尾崎 輝 郎	執行役	菊池 由 樹
社外取締役 宮原 明	執行役	深谷 健 司
社外取締役 西名 弘 明	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。

株主メモ

- | | |
|-----------------------------------|--|
| ■ 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。