

株主通信

2011年3月期(第87期)

2010年4月1日~2011年3月31日



取締役兼代表執行役社長 山口 陽

はじめに、株主の皆さまには、平素より格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げますとともに、このたびの東日本大震災にて被災された皆さまに、心よりお見舞い申し上げます。

当社グループを取り巻く事業環境については、アジア等を中心とする海外経済の改善や経済対策の効果により、停滞していた日本経済もようやく回復基調へ向かおうとしていた折、原材料価格や為替レートの動向および国内の雇用情勢の悪化懸念など景気の下振れ要因の存在に加え、東日本における震災の影響も懸念されるなど、先行きは不透明感が強まっております。

マンション市場については雇用・所得環境は引き続き厳しい状況にあるものの、住宅ローンの低金利、贈与税非課税枠の拡大などの住宅取得優遇政策の効果もあり契約率は改善し、新築住宅の供給戸数も回復傾向となりました。

2011年3月期決算について

営業収入においては、マンション販売における物件の竣工や引渡しが前年同期より少ない計画であったことにより、不動産開発事業は減収となりました。

マンション管理事業は管理受託戸数の増加および、請負工事が堅調に推移したことにより増収となり、流通事業については、主力のリテール仲介が厳しい市場環境にあったものの増収となり、全体で2,953億円(前期比7.2%減)となりました。

利益面では、不動産管理事業において将来の事業拡大に向けた人員などの体制強化への投資を進めたことにより減益となりましたが、住宅取得支援政策等の効果により実需層の動きが活発化したことなどから、マンション販売における利益率が改善し、さらに、経費削減などにより不動産開発事業が大幅な増益となり、営

業利益は135億円(前期比49.4%増)、経常利益は107億円(前期比69.5%増)、当期純利益は97億円(前期比54.6%増)となりました。

今後の見通しについて

震災による影響が不透明な状況下において、建築部材の納入時期や工期遅延の可能性、夏期の電力供給不足に伴う影響など不確定な要素がございますが、「ストックとフローの両輪経営」を引き続き進めることで収益の安定化を目指し、次期の業績につきましては、当期とほぼ同水準の利益となる見通しでございます。

当社グループとしては、震災による事業面への影響を徹底して割り出し、リスクを最小限に抑えるための準備を進め、万全の対応に努めてまいり所存です。また、今後ともこれまで以上にグループの一体運営を進め、企業価値の向上を目指していきたくと考えております。

なお、当期は財務体質強化のため内部留保を充実することとし、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す。次期の配当につきましては、財務体質強化に一定の目途がつくものと考えており、期末配当金につきましては1株あたり2円を予定いたしております。

株主の皆さまにはご理解をお願いするとともに、今後ともご支援・ご鞭撻を賜りますよう、宜しく願い申し上げます。

震災について

当社は東北エリアの拠点として、1971年に宮城県仙台市に仙台支店(現在の東北支店)を開業し、1973年から同エリアにライオンズマンションを供給してまいりました。現在までに250棟を超えるマンションを供給し、お客さまにお住まいいただいております。

当社グループでは、東北エリアが被災地となった今回の震災にあたって、発生直後に本社に災害対策本部、東北支店に現地対策本部を設け、指揮体制を確立し被害状況を確認するとともに、地震当日深夜から本社をはじめ各拠点より東北エリアに在住する当社従業員、家族およびライオンズマンションご入居の方々に対して、生活用品や防寒用品などの支援物資の搬送、さらに建築・設備の技術系社員を中心とした応援部隊を派遣し、現地マンションの点検・補修等の安全確認作業を行いました。

調査の結果、マンションも倒壊等に至る大きな物的被害はなく、大京グループ役員についても全員の無事が確認されました。3月末まで車両30台分以上の物資を届けることができ、4月以降も仙台のほか、盛岡や郡山へ人員・物資を送るなどの支援を続けております。

当社グループといたしましては、このような活動を通じて、一日も早い復興への協力を最大限行っていきたくと考えております。

■ セグメント別概要

不動産開発事業

新築マンション分譲 不動産販売代理

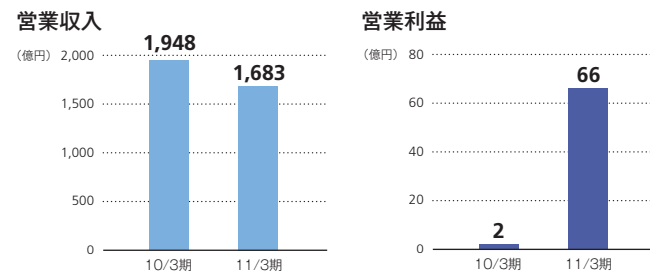
- 営業収入は計画を達成
- 営業利益は粗利益率の改善、経費削減等により計画を超過

営業収入 **1,683** 億円

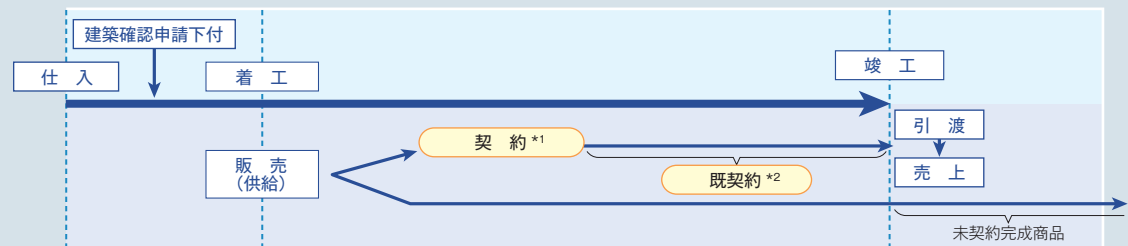
- マンション販売の契約が順調に推移
- 物件の竣工や引渡しが前年同期より少ない計画

営業利益 **66** 億円

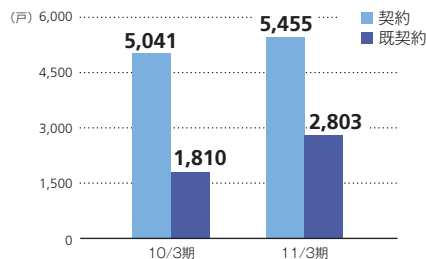
- マンション売上総利益率が改善、経費削減が寄与
- 個別プロジェクトの事業計画見直しおよび個別エリアの先行きの需給バランスをにらんだ価格調整による評価損計上のため



新築マンションの事業プロセス



*1 契約 (戸数) *2 既契約 (残戸数)



ポイント

契約が好調に推移したことにより、マンション既契約残高は2,803戸、1,115億円（前期末比993戸増、417億円増）となりました。

契約から引渡（引渡時点で売上に計上）までの物件は既契約残高で示すことができ、将来の売上を示す先行指標となります。

不動産管理事業

マンション管理 ビル管理 請負工事

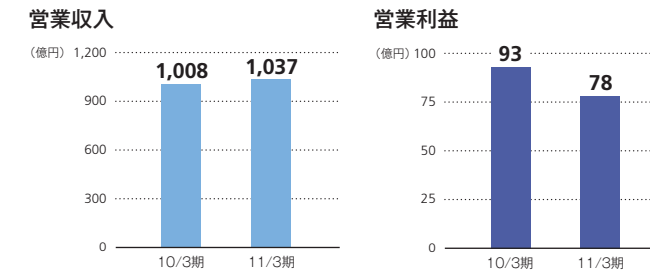
- マンション管理受託戸数 業界初の40万戸に到達
- 実績は、ほぼ計画通り

営業収入 **1,037** 億円

- マンション管理受託戸数の増加による管理受託収入の増収
- マンションの大規模修繕工事の堅調な推移およびリフォーム工事の増加による請負工事収入の増収

営業利益 **78** 億円

- 将来の事業拡大に向けた人員などの体制強化への投資を進めた結果、計画通りの水準

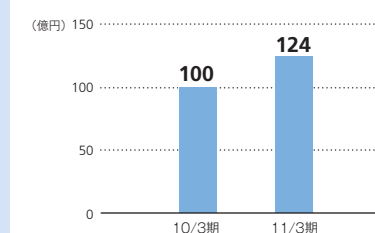


▶ 請負工事

大規模修繕工事の内容一例

- 防水工事
- 補修工事
- 塗装工事
- 外壁工事

請負工事の受注残高の推移



ポイント

受注残高は前期比24%増の124億円となりました。築年数が経過したマンションの補修・修繕等を行う請負工事の中で、受注残高は将来の売上を示す先行指標となります。

不動産流通事業

不動産売買仲介 不動産買取販売 不動産賃貸・賃貸管理

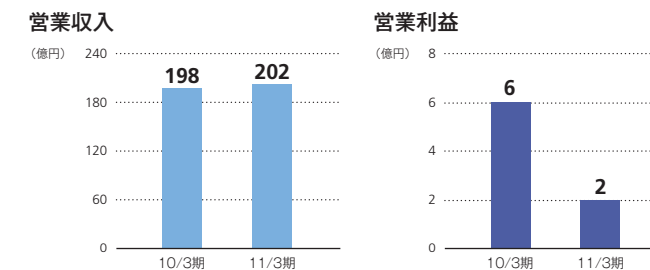
- 営業収入は前年を上回るも計画未達
- たな卸資産の収益性の見直しの影響もあり減益

営業収入 **202** 億円

- 賃貸管理等収入が減収となったものの、売買仲介収入および買取販売収入は増収

営業利益 **2** 億円

- たな卸資産の収益性の見直しによる評価損計上のため



■ 決算の概要 (連結)

連結貸借対照表 (要旨)

(単位: 億円)

科目	前連結会計年度末 (2010年3月31日)	当連結会計年度末 (2011年3月31日)
資産の部		
流動資産	2,962	2,859
固定資産	341	331
有形固定資産	123	120
無形固定資産	139	132
投資その他の資産	79	78
1 資産合計	3,304	3,190
負債の部		
流動負債	1,310	1,290
固定負債	1,120	933
2 負債合計	2,430	2,223
純資産の部		
株主資本	872	965
その他の包括利益累計額	1*	1
3 純資産合計	873	967
負債純資産合計	3,304	3,190

*前連結会計年度末の金額は「評価・換算差額等」の金額を記載

連結キャッシュ・フロー計算書 (要旨)

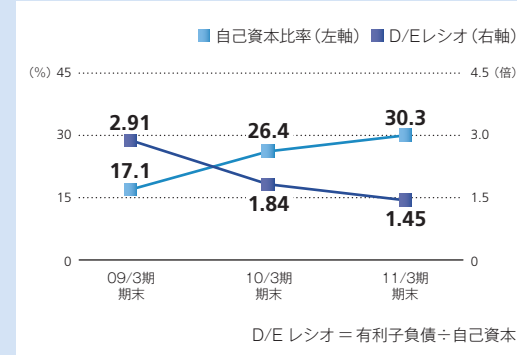
(単位: 億円)

科目	前連結会計年度 自2009年4月1日 至2010年3月31日	当連結会計年度 自2010年4月1日 至2011年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	19	484
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△37	△209
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)	△23	272
現金及び現金同等物の期首残高	675	652
現金及び現金同等物の期末残高	652	925

連結貸借対照表のポイント

- 不動産開発事業において、収益性を重視した用地の厳選仕入を行った結果、たな卸資産が減少し、総資産は前期末比 113 億円減少の 3,190 億円となりました。
- 支払手形、有利子負債等の減少により、負債は前期末比 207 億円減少の 2,223 億円となりました。
- 純資産は前期末比 93 億円増加の 967 億円となりました。

自己資本比率・D/E レシオ



純資産の増加により、自己資本比率は目標水準の 30% を超える 30.3% となりました。

自己資本の増加、有利子負債の減少により、D/E レシオは前期末 1.84 倍から 1.45 倍となりました。

連結損益計算書 (要旨)

(単位: 億円)

科目	前連結会計年度 自2009年4月1日 至2010年3月31日	当連結会計年度 自2010年4月1日 至2011年3月31日
営業収入	3,183	2,953
売上総利益	365	394
販売費及び一般管理費	274	258
営業利益	90	135
営業外収益	10	8
営業外費用	38	36
経常利益	63	107
特別利益	2	2
特別損失	13	3
税金等調整前当期純利益	52	106
法人税、住民税及び事業税	10	11
法人税等調整額	△21	△2
少数株主損益調整前当期純利益	—	97
当期純利益	63	97
1株当たり当期純利益	16.52	20.18

事業の種類別セグメント情報

(単位: 億円)

科目	前連結会計年度 自2009年4月1日 至2010年3月31日	当連結会計年度 自2010年4月1日 至2011年3月31日
営業収入		
不動産開発事業	1,948	1,683
不動産管理事業	1,008	1,037
不動産流通事業	198	202
その他	53	54
消去又は全社	△24	△23
計	3,183	2,953
営業利益		
不動産開発事業	2	66
不動産管理事業	93	78
不動産流通事業	6	2
その他	5	4
消去又は全社	△16	△15
計	90	135

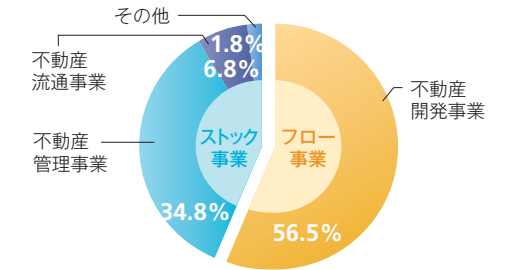
次期 (2012年3月期) の見通し

「ストックとフローの両輪経営」を引き続き進め、収益の安定化を図ってまいります。

連結業績予想 (通期) (単位: 億円)

営業収入	2,700
営業利益	135
経常利益	100
当期純利益	115
(単位: 円)	
1株当たり当期純利益	24.16

セグメント別営業収入構成比



当社ホームページにて
詳細を掲載しております。
どうぞご覧ください。

大京 IR

検索

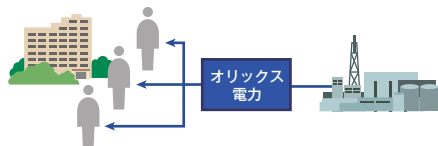
検索欄に「大京 IR」とご入力ください。

■ 近年の取り組み

既存マンションの資産価値向上

◆ 電力料金を低減させる 電力一括受電サービス提供

11/3期より、電力一括受電事業に参画し、マンション管理組合や居住者の方々に対し、低額な電力供給サービスを開始いたしました。



電力単価の安い高圧電力を一括受電

◆ 電気自動車 (EV) 充電インフラ設置など、 環境配慮型マンションへの推進

日産自動車と連携し、既存マンションへのEV充電インフラ導入に関する実証プロジェクトを立ち上げ、参画いただいた管理組合にEVを実際にご利用いただき、マンションにおけるEVの活用の実証を行っています。新築マンションのみならず、既存のマンションにおける充電インフラ設置をさらに加速し、マンション居住者の方々の将来的な利便性向上とともに低炭素社会の早期実現に貢献してまいります。



◆ 計画修繕を提案し、 資産価値の維持・向上に協力

居住者向けサービスの拡大

◆ 高齢化社会に向けた新サービス 「健康サポート・介護相談・見守りサービス」

病院の院長による「健康サポートセミナー」では「脳の部位や働き」の説明や、体操の実演などもあり、参加者からは「大変参考になった、また開催してほしい」などご好評をいただいています。



セミナーの様子



マルシェの様子

◆ マルシェ (野菜即売サービス) 開催

◆ 不用品出張買取サービス

ストック事業

附帯事業拡大

◆ セキュアプラス (トータルセキュリティサービス)

最新のインターホンとワイヤレス防犯機器を連動させたシステムを通じて、専門スタッフがご相談や非常時に駆けつけるなど「知りたい」「困った」に対応しています。



24時間遠隔管理
ログシステムセンター



◆ パーソナルライン (個別サービス)

ハウスキーピング、家事代行、生活用品販売など、「あったらいいな」のサービスを提案しています。



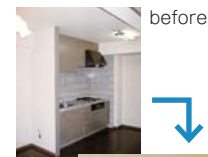
仲介事業の強化

◆ 大京リアルドと大京エル・デザインが共同で 「中古マンション購入&リフォーム」サイトを開設

流通事業を担う大京リアルドとリフォーム事業を担う大京エル・デザインが新たな商品の提案としてサイトをオープンさせました。グループのシナジー効果を利用して新たな顧客層にアピールしてまいります。



サイト内では収納プラン提案や
リフォーム対応可能箇所などを掲載



before



after

ビル管理事業の強化

◆ パブリック (公共施設管理) ビジネスの受注拡大

オフィスビルのみではなく、国立大学、病院、寺院といったあらゆる施設管理の受注拡大をすすめています。

◆ 収益不動産所有のお客さま向け 「ソリューションセミナー」開催

お客さまのコスト意識が高まる中、オリックス・ファシリティーズでは、施設管理におけるコスト削減を意識した取り組みや、「ECO (エコ)」を意識した実例をセミナーを通じて紹介し、契約の継続と新サービスの採用につなげていきます。



セミナーの様子

大京グループが打ち出してきた施策への 取り組みをご紹介します。

フロー事業

多様な需要層へ対応する商品企画

◆ 環境に配慮した太陽光発電システム搭載マンション発売

◆ 単身向けコンパクトマンションの新ブランド 「ライオンズアイル (LIONS ILL)」立ち上げ

当社はファミリーマンションを中心に展開しておりますが、さらに多くの方々の暮らしに対応するために、新コンセプトのコンパクトマンションシリーズを展開してまいります。

◆ 戸建事業に参入

マンション事業のノウハウを活用した戸建事業を新規展開してまいります。



「ライオンズアイル」ブランドサイト



マンション屋上の
太陽光発電システム



戸建住宅
「アリオントラス横濱山手」発売

東日本大震災における支援活動

このたびの東日本大震災にて被災された皆さま、関係者の方々に心よりお見舞い申し上げます。

地震発生以降、大京グループでは被災地支援のため、救援物資の搬送や義援金寄付などさまざまな取り組みを行ってまいりました。

これまでの取り組み

大京グループでは、3月11日の地震発生後、直ちにマンション管理事業を担う大京アステージの役員を現地対策本部長として現地へ派遣し、陣頭指揮にあたらせ、また本社をはじめ各拠点より、建築・設備の技術系社員を中心とした応援部隊を組成し現地へ送り込むなど、復旧支援活動を開始いたしました。

本社においては、食料、生活用品などの被災地で必要とされる物資を準備し、支援拠点である仙台へ向けて順次搬送いたしました。

3/11 地震発生 災害対策本部設置、被害状況把握および調査、大京グループ役職員の安否確認、救援物資の搬送、応援人員の派遣を開始。

3/14 ~ 事業所内の節電 首都圏での電力不足に配慮し、各事業所内の照明、エレベーターなど電気設備の使用自粛を実施。

3/17 ~ 義援金寄付 大京グループより中央共同募金会を通じて、義援金2,000万円を寄付。さらに、3月11日から4月12日までの期間において新築マンションのご契約1件につき1万円、仲介のご契約については1,000円を同募金会に寄付。(総額658万8,000円)
役員・従業員による義援金を同募金会に寄付。(総額623万9,569円)

現在も引き続き支援活動を行っており、被災地の一日も早い復興へ向け、グループ一体となって協力してまいります。



地震発生当日の夜より、支援物資の搬送を開始



社員個人からも支援物資を募り、西日本エリアからも多数の物資が集まる



節電のためエレベーター利用を自粛、廊下やエレベーターホールも消灯



大型トラックによる被災地向けの支援物資の搬送



飲料水：約3トン
米：約3.4トン
食料品：約6,700食
カイロ、毛布等防寒用品：約200人分
衛生用品：約200人分
電化製品等の生活用品：約200人分

株式の状況

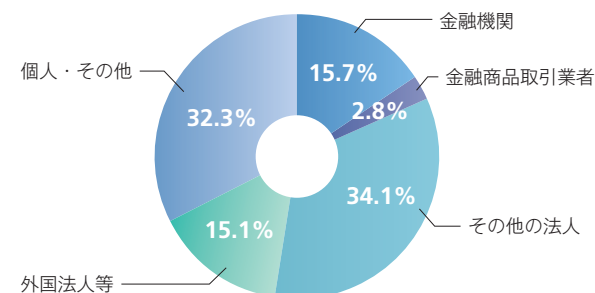
(2011年3月31日現在)

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 28,631 名

所有者別株式分布状況 (普通株式)



大株主

普通株式

株主名	持株数 (千株)
オリックス株式会社	139,285
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	14,568
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	12,866
バンクオブニューヨークジーシーエムクライアントアカウント ジェイビーアールディアイエスジーエフイー-エイシー	12,858
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8,753
CSEEL SPECIAL CSTDY AC EXCL FBO CUS (PB NON-TREATY)	7,425
あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	6,967
メロンバンクエヌエートリーティークライアントオムニバス	5,539
大京グループ従業員持株会	5,420
ジェービーモルガンチェースバンク 385093	5,200

優先株式

株主名	持株数 (千株)
オリックス株式会社	88,598

会社概要

(2011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	支店
	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錦二丁目 9-29
	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 (2011年6月23日現在)

取締役	執行役
*取締役 善積 義行	*執行役 会長 善積 義行
*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 尾崎 輝郎	常務執行役 落合 英治
社外取締役 宮原 明	執行役 前川 悠二
社外取締役 西名 弘明	執行役 高橋 英文
社外取締役 半林 亨	

(注) 1. *印は取締役と執行役を兼務しております。
2. 尾崎輝郎、宮原明、西名弘明および半林亨の各氏は、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……………三菱UFJ信託銀行株式会社
(連絡先) 〒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)
- 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。

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。