

The DAIKYO logo features the word "DAIKYO" in a bold, blue, sans-serif font. Above the letter "I" is a stylized orange and white graphic element resembling a flame or a modern architectural structure. The background of the entire page is a bright, sunny outdoor scene with a blue sky, white clouds, and a large, multi-story brick building with many windows. In the foreground, there are green trees and a paved walkway where a person is pushing a stroller. The scene is partially overlaid by several large, curved, semi-transparent blue and green graphic elements that sweep across the left and top portions of the image.

DAIKYO

中間株主通信

2012年3月期(第88期)

2011年4月1日～2011年9月30日

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。

当第2四半期の業績について

期初に公表いたしました当第2四半期累計期間の業績予想には、東日本大震災による影響を織り込んでおりましたが、サプライチェーンの回復等により、その影響は想定より軽微なものとなりました。

その結果、当社グループにおきましては、不動産開発事業の主力であるマンション販売における一部の物件にて、当初計画しておりましたスケジュール通りに竣工し、上期に引渡しができることとなり、また、その他の物件におきましても契約・引渡しが順調に推移いたしました。

これらを主な要因として、当第2四半期累計期間における当社グループの業績は、期初公表計画を大幅に上回り、営業収入は1,173億円、営業利益は55億円、経常利益は43億円となりました。四半期純利益については、繰延税金資産の計上もあり、91億円となりました。

2012年3月期通期見通しについて

2012年3月期通期の業績につきましては、2011年11月1日に業績予想の修正を行いました。期初の業績予想に比べ、営業収入は260億円増加の2,960億円、営業利益は79億円増加の214億円、経常利益は84億円増加の184億円、当期純利益は90億円増加の205億円を見込んでおります。主な要因といたしましては、マンション販売における一部の物件において引渡ししが前倒して実施できる見込みとなったこと等がございます。

2012年3月期通期見通し (億円)

	期初業績予想	業績予想修正後
営業収入	2,700	2,960
営業利益	135	214
経常利益	100	184
当期純利益	115	205
		(円)
1株当たりの当期純利益	24.16	44.52

ただし、世界経済においては欧米の債務問題等による下振れリスクが顕在化してきており、日本経済に与え



る影響も考えられることから、マンションの購入を検討される方のマインドの変化等、懸念される事象を把握しておく必要があると考えております。当社グループでは、経済動向や業界動向の分析を強化し、市場と各事業の現状をしっかりとらえながら、経営を推進してまいります。

同時に、未来に向けた新しい不動産サービス事業の本格展開に備えた準備を開始していく所存です。

最後になりましたが、普通株式の配当金につきましては、期初に公表させていただきました通り、期末配当金として1株あたり2円を予定しております。

株主の皆さまにおかれましては、一層のご支援とご協力を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

取締役兼代表執行役社長 **山口 陽**



不動産サービス事業として 住まいの先の充足を見据えた 住環境の創造を目指す。

安心・安全・快適な
住空間を創造すること、
それが私たちの使命です。



執行役員 商品企画部長 丑澤正樹

Q 「住まいづくりにおいて、大京グループの基本方針は何ですか。」

私たちのものづくりの根底にあるのは、“Lions Total Quality”という考え方です。これは、お客さまに提供する価値として、7つの品質(図1参照)を常に見つめ、全体的にバランスのとれた商品を提供していこうという考え方です。どれかひとつの価値が突出していても、他の価値が基準に達していなければ、それは必ずしも住みやすい空間であるとは限りません。デザインが良くても、セキュリティやク

オリティが整ったものでなければ、ずっと愛される住まいにはならないでしょう。品質のバランスがとれてこそ、業界をリードする先進的な提案ができるのではないかと考えています。



図1. “Lions Total Quality”7つの品質

Q 「基本方針の中で大京グループの独自性はどこにありますか。」

当社グループでは、住まう方の心の充足のために住まいがあるとの考えから、「お客さま」の声を商品開発に組み入れるためにLions Living Labo(ライオンズリビングラボ)(図2参照)というプロジェクトを設けています。

これは、社内の商品開発スタッフ以外に、インターネットなどを通じて募集したモニターの方々を含むお客さまにも

商品開発に参加していただくものです。お客さまの声をもとに企画し、アンケートなどによりご意見を伺ったうえで実際のカタチにするというように、常にお客さまと一緒に住環境を創造していく姿勢を基本としています。

最近では、手元が隠れるオープンキッチン「ハンドエリアのあるキッチン」や玄関のインターホン一体型パネルを

図2. ライオンズリビングラボ
商品開発サイクル



ハンドエリアのあるキッチン

ウェルカムエントランス

「ライオンズ苦楽園グランフォート」(兵庫県西宮市)では自然の恵みを活かして環境負荷を抑える総合的な取り組みが評価され、国土交通省の「平成22年度(第1回)住宅・建築物省CO₂先進事業」として採択されました。

自由に飾り付けできる「ウェルカムエントランス」といった提案を行いました。これらも生活を充実させたいという

「お客さま」の声から生まれたものです。

Q 「どのような住環境をお客さまに提供していくべきと考えていますか。」

当社グループは長年多くの住まいを提供してきた中で、住み心地の良さはもちろん、災害に備えた住まいの取り組みを行ってきました。この度の東日本大震災を経験し、さらなる災害対策として、中規模以上の新築マンションにエレベーター用自家発電設備の導入を進めているほか、実際に被災されたお客さまの声をお伺いして、今まで備え置いていたものに加え災害時の対処能力に優れた防災備蓄品を追加し、大幅に内容を充実させた上でその標準化を進めています。さらに、液状化対策としてマニュアルを策定、設計

基準も強化しています。

また、エコロジーという点では、2011年8月以降着工のマンションから全物件の共用部にLED照明を標準採用しています。ほかにも従来の太陽光発電システムに加え、電力一括購入サービスを導入し、お客さまの負担を軽減できるとともに低炭素社会実現へ貢献する取り組みも始めています。

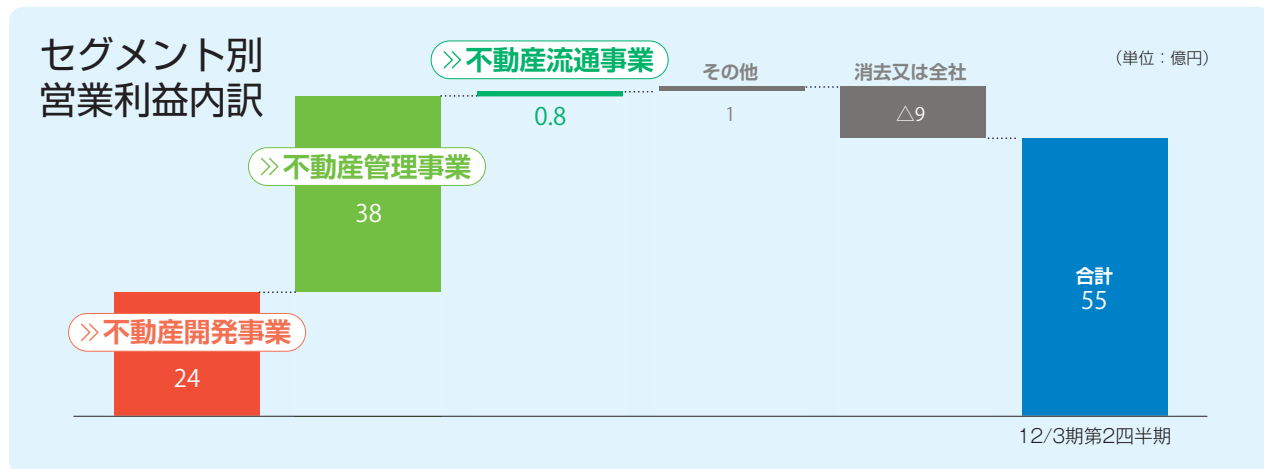
こうした取り組みは、他社では物件単位の付加価値として採用されていますが、当社グループの場合は統一の方針として全物件に採用する予定です。

Q 「住まいを創造する上で、大切にされている点は何ですか。」

私たちには住まいの価値を守り通すとともにお客さまのその後の生活に対しても責任があると強く感じています。お客さまの住生活を第一に考える企業として、ライフスタイ

ルが多様化する中、建物というハード面だけではなく、お住まいになられた後の、生活の充足をも追求した住まいづくりに努め、長く愛され続ける住環境を提供していきたいと考えています。

セグメント別概要



不動産開発事業

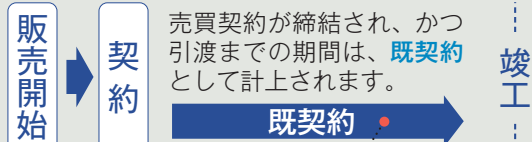
営業収入 **549 億円**

営業利益 **24 億円**

- マンション販売において、物件の竣工および引渡戸数を前年同期に比べて少なく予定していたことから、マンションの売上戸数は1,387戸、売上高は509億円となった結果、不動産開発事業の営業収入は549億円となりました。営業利益は経費削減等が寄与し、24億円となりました。
- マンション**既契約**残高は、契約が順調に推移したことにより3,058戸、1,236億円を確保することができました。この結果、当期の新築マンション売上計画に対する進捗率は、約90%と高い水準を確保しております。

キーワードでみる決算のポイント

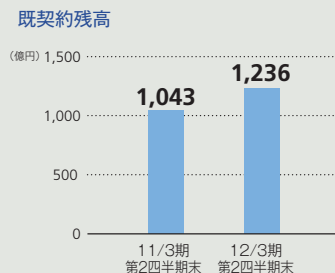
既契約



Point

既契約は、将来の営業収入を見る先行指標となります。

引渡
引渡が完了した時点で、**営業収入 (=売上)**として計上されます。



※既契約は、会計年度に関わらず現時点で引渡が完了していない契約をさします。

不動産管理事業

営業収入 **525 億円**

営業利益 **38 億円**

- マンション管理受託戸数が前年同期に比べて増加したことに加え、ビル管理が堅調に推移したことなどにより管理受託は増収となりました。また、マンションの大規模修繕工事が増加したほか、震災の影響に伴う工事の遅延が一部解消されたことおよび小規模な修繕工事が増加したことなどによる請負工事の増収も寄与し、営業収入は525億円、営業利益は38億円となりました。
- 請負工事の**受注残高**は165億円となりました。

キーワードでみる決算のポイント

受注残高

請負工事の
主な事業内容

マンション修繕

リフォーム工事

設備工事
解体工事

請負工事受注

お客さまと請負工事契約が締結された時点で、請負工事の**受注残高**として計上されます。

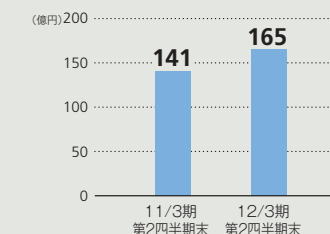
Point

請負工事の受注残高は、将来の営業収入を見る先行指標となります。

工事完了

工事が完了した時点で、**営業収入 (=売上)**として計上されます。

請負工事の受注残高の推移



不動産流通事業

営業収入 **91 億円**

営業利益 **0.8 億円**

- 震災の影響により首都圏の中古マンション市場の成約件数における前年同月比割れの状況が継続するなど、お客さまのマインドの回復は見られず、厳しい事業環境のまま推移しました。こうした厳しい市況が要因となり営業収入は91億円、営業利益は0.8億円となりました。現在、業務改革を推進しており、通期計画の達成を目指し取り組んでまいります。

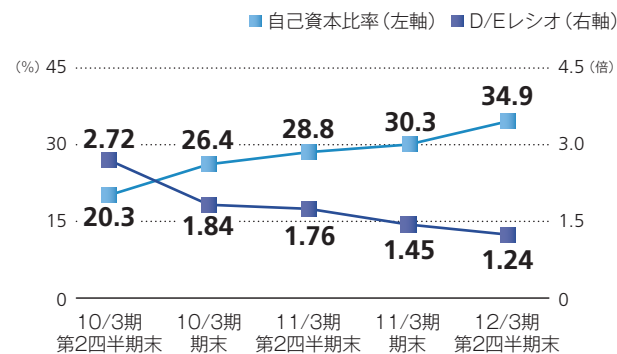
決算の概要(連結)

連結貸借対照表(要旨)

(単位:億円)

科目	前連結会計年度末 (2011年3月31日)	当第2四半期連結会計期間末 (2011年9月30日)
資産の部		
現金及び預金	925	814
たな卸不動産	1,686	1,586
1 資産合計	3,190	3,011
負債の部		
支払手形及び買掛金	388	251
有利子負債	1,403	1,300
2 負債合計	2,223	1,961
純資産の部		
株主資本	965	1,049
3 純資産合計	967	1,050
負債純資産合計	3,190	3,011

自己資本比率・D/E レシオ



D/Eレシオ=有利子負債÷自己資本

ポイント

- 主に借入金の返済、たな卸不動産の減少により、総資産は179億円減の3,011億円となりました。たな卸不動産の減少はマンション用地の仕入れを利益重視かつ慎重におこなっていることによるものです。
- 主にマンション竣工時における建築費等の手形決済の減少による支払手形及び買掛金の減少、借入金の返済による有利子負債の減少により、負債全体で262億円減の1,961億円となりました。
- 純資産は当期純利益を計上したことなどにより株主資本が1,049億円となり、前期末比82億円増加の1,050億円となりました。

純資産の増加などにより、自己資本比率は前期末比4.6ポイント増の34.9%と引き続き30%以上を維持しています。D/Eレシオは前期末1.45倍から1.24倍となりました。

用語解説

D/Eレシオ

負債が資本の何倍に当たるかを示す指標で、この数値が低いほど財務内容が健全とされています。

自己資本比率

総資産に占める自己資本の割合を示し、一般的にこの比率が高いほど、経営の安全度が高いとされています。

連結損益計算書(要旨)

(単位:億円)

科目	前第2四半期連結累計期間 自2010年4月1日 至2010年9月30日	当第2四半期連結累計期間 自2011年4月1日 至2011年9月30日
営業収入	1,291	1,173
売上総利益	186	169
販売費及び一般管理費	125	113
営業利益	60	55
営業外収益	3	3
営業外費用	17	16
経常利益	46	43
四半期純利益	33	91

(単位:円)

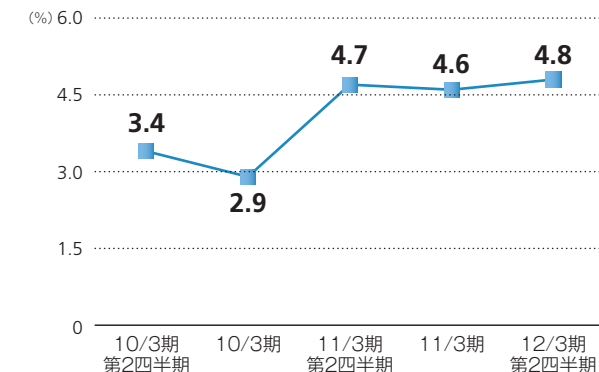
1株当たり四半期純利益	7.49	20.80
-------------	------	-------

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:億円)

科目	前第2四半期連結累計期間 自2010年4月1日 至2010年9月30日	当第2四半期連結累計期間 自2011年4月1日 至2011年9月30日
営業活動による キャッシュ・フロー	△31	6
投資活動による キャッシュ・フロー	4	△6
財務活動による キャッシュ・フロー	△27	△110
現金及び現金同等物の 四半期末残高	597	814

営業利益率の推移



配当に関するお知らせ

当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、また、業績見通しにおける利益確保状況を踏まえ、期末配当金につきましては1株2円を予定しております。



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。

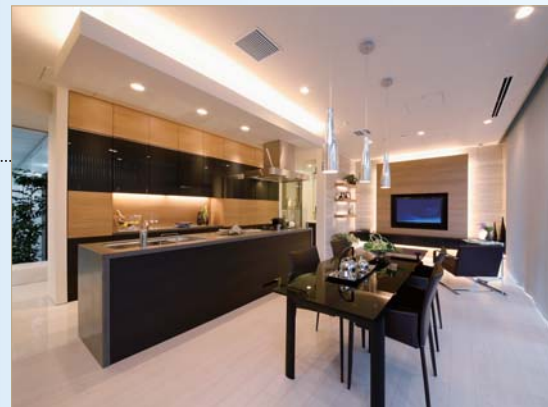
Topics トピックス

リフォームとインテリアに関する ショールームをオープン

2011年9月、大京エル・デザインは、リフォームを検討されているお客さまのご要望にお応えして、「新たな暮らしを手に入れる場所」をコンセプトとしたショールーム『aratana』(アラタナ)を渋谷区千駄ヶ谷にオープンしました。

ショールームでは、当社グループの新築マンションに導入しているLions Living Laboが開発したキッチン、洗面化粧台や収納等のオリジナルの住宅設備機器やリフォーム内装材のサンプルを実際に展示しており、生活シーンをイメージしながらリフォームについてご検討いただくことができます。

<http://l-reform.jp/event/showroom/>



マンション(管理組合)別の専用情報サイト 「くらしスクエア」をオープン



2011年8月にオープンした当サイトでは、お住まいのマンションで行われるイベント等の組合活動を掲載することや、「いつ、何を交換、修理した」といったマンションの修繕等工事・定期点検予定、記録の管理が可能になるなど、よりきめ細かなサービスを加え、管理機能や、コミュニティ形成のサポート機能を強化しました。首都圏より提案を開始しており、今後は順次、エリアを拡大していく予定です。

株式の状況

(2011年9月30日現在)

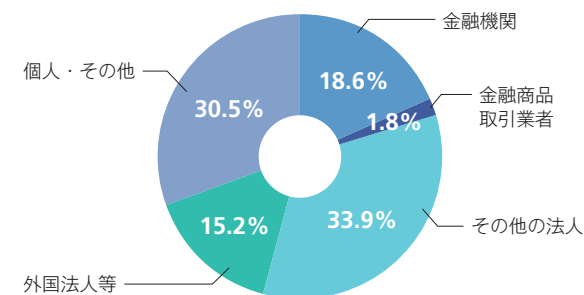
発行済株式の総数

普通株式	445,337,738 株
優先株式	88,598,144 株

株主数

27,155 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)	16,591
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,624
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	12,776
ジェビーモルガンチェースバンク 385093	7,100
あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	6,967
大京グループ従業員持株会	5,942
大京取引先持株会	4,947
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	4,201
メロンバンクエヌエーアズエージェントフォーイッツクライアントメロンオムニバスユーエスペンション	4,175

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	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	住所
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

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	
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。



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。