



2018年5月9日

各 位

株式会社 大京
(コード番号：8840)

**各事業が順調に進捗したことに加えて、
保有アセットの売却が上振れしたことにより、
期初の純利益計画を15.4%超過して達成**

当連結会計年度の業績は、営業収入が前期比 98 億 23 百万円増の 3,351 億 84 百万円（同比 3.0%増）、営業利益は同比 3 億 48 百万円減の 201 億 74 百万円（同比 1.7%減）、経常利益は同比 1 億 78 百万円減の 197 億 89 百万円（同比 0.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は同比 1 億 93 百万円減の 138 億 51 百万円（同比 1.4%減）となりました。

営業収入は、不動産管理事業がマンション修繕工事等の請負工事収入の増加などにより前期比 76 億 4 百万円の増収だったことに加え、不動産流通事業が不動産販売収入の増加などにより同比 13 億 40 百万円の増収だったこと、また不動産開発事業は保有アセットの売却が上振れしたことなどにより同比 35 億 23 百万円の増収だったことにより、同比 98 億 23 百万円の増収となりました。

一方、親会社株主に帰属する当期純利益は、業容拡大に向けた人員増強に伴う人件費、AI や IoT への投資などの研究開発費、10 年ぶりに再開したテレビCMの実施による広告宣伝費などが増加したことにより、前期比 1 億 93 百万円の減益となりましたが、**期初公表計画の 120 億円を 18 億 51 百万円上回り 138 億 51 百万円となりました。**

■ 連結経営成績

(金額単位：百万円)

	2017/3期	2018/3期	増減	2018/3期 期初通期予想
営業収入	325,360	335,184	9,823	340,000
営業利益	20,523	20,174	△ 348	19,000
経常利益	19,967	19,789	△ 178	18,000
親会社株主に帰属する当期純利益	14,044	13,851	△ 193	12,000

■ セグメント別業績

- ▶ 不動産管理事業と不動産流通事業は増益となるも、不動産開発事業はわずかに減益。

◆ 不動産管理事業

営業収入			営業利益		
前期	当期	前期比	前期	当期	前期比
163,339	170,944	7,604	10,684	11,016	331 (百万円)

事業の要旨

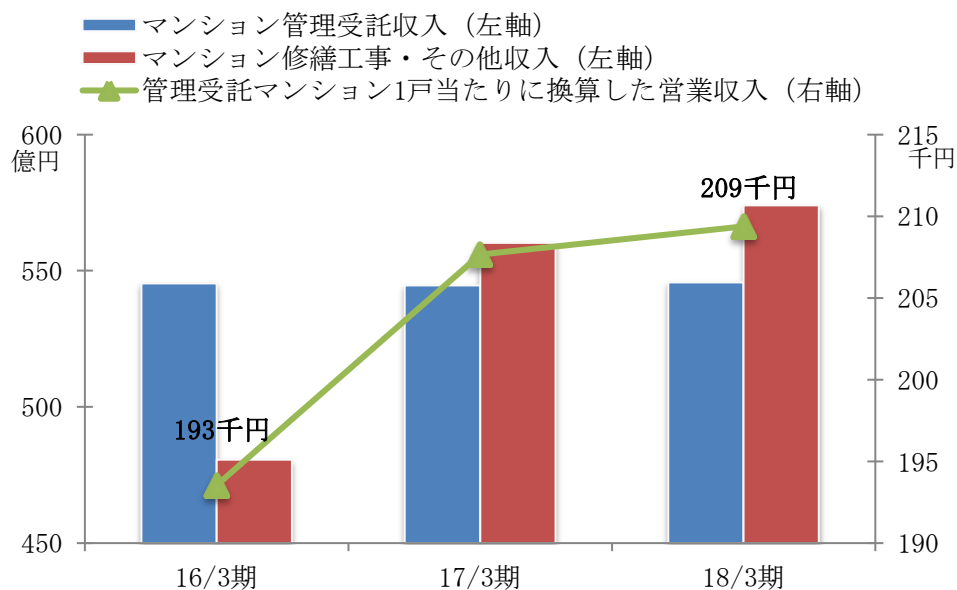
- ▶ 営業収入は、マンション修繕工事等の収入が前期比 34 億 60 百万円の増収となったこと、マンション管理の収入が同比 15 億 41 百万円の増収となったこと、およびビル・施設管理の収入が同比 24 億 86 百万円の増収となったことにより、同比 76 億 4 百万円の増収。
- ▶ 営業利益は、各事業の順調な拡大により、前期比 3 億 31 百万円の増益。
- ▶ 安定したマンション管理受託収入を基盤に、そこから派生するマンション修繕工事・その他収入が順調に増加したことにより、管理受託マンション1戸当りに換算した営業収入は、年平均成長率(※1)が 4.0%となり、20 万円超に成長。(グラフ 1 参照)
- ▶ マンション大規模修繕工事等の次期 (2019 年 3 月期) 売上計画 420 億円に対する当期末時点の売上確保率(※2)は 40%。

(※1) 16/3 期から 18/3 期の 3 期の平均

(※2) 次期売上計画に対する「当期末契約済の次期売上計上予定の完成工事高」の割合

(グラフ1)直近3期のマンション管理受託収入、マンション修繕工事・その他収入の推移 および管理受託マンションの戸当たり営業収入の推移(※3)

(※3) マンション修繕工事収入は、マンション管理事業の「請負工事の売上高」とマンション修繕工事等事業の「マンション大規模修繕工事等内部マーケット」の売上高の合計を、その他収入はマンション管理事業の「その他売上高」を表しています。



◆ 不動産流通事業

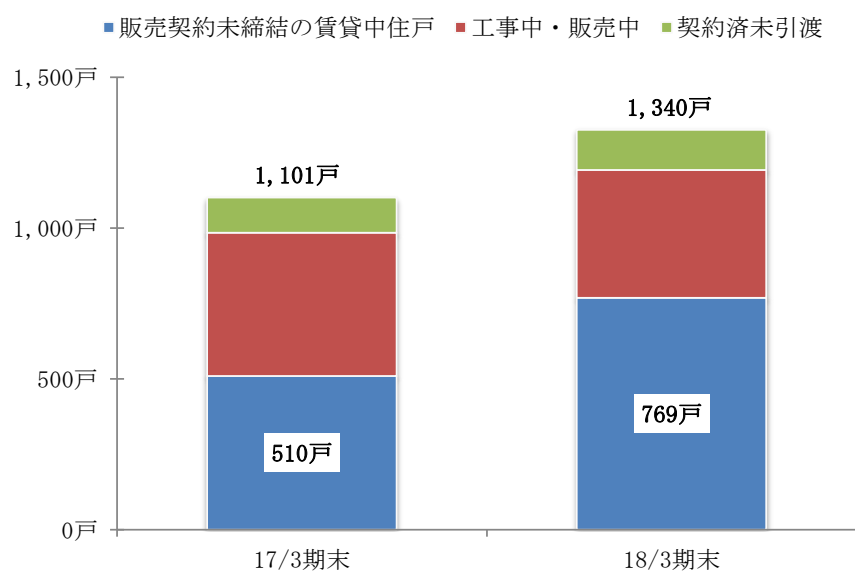
営業収入			営業利益		
前期	当期	前期比	前期	当期	前期比
62,249	63,590	1,340	3,449	3,621	171

(百万円)

事業の要旨

- 不動産販売収入が前期比 23 億 10 百万円の増収となったことなどにより、営業収入は同比 13 億 40 百万円の増収、営業利益は同比 1 億 71 百万円の増益。
- 当期末の店舗数は 74 店舗（前期末 70 店舗）。
- 当期末のリノベーションマンション用の保有戸数は 1,340 戸（前期末 1,101 戸）。（グラフ 2 参照）
うち販売契約未締結の賃貸中住戸は前期末 510 戸から 769 戸に増加し、表面利回りも 7～8%を維持。

(グラフ2) 期末のリノベーションマンション用の保有戸数



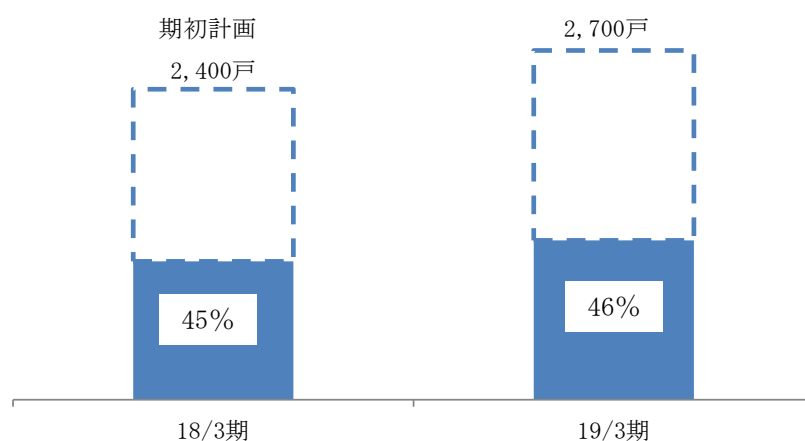
◆ 不動産開発事業

営業収入			営業利益			
前期	当期	前期比	前期	当期	前期比	
104,684	108,207	3,523	8,987	8,890	△ 97	(百万円)

事業の要旨

- 新築マンションの竣工戸数は前期の2,601戸から、当期が2,256戸と少ない計画であったため、マンション販売における売上戸数は前期比226戸減の2,340戸となったが、保有アセットの入れ替えに伴う売却は良好なマーケットを背景に好調に推移。
 - マンション利益率(※4)は25.2%となり、通期目標の24%以上を確保。(前期25.7%)
 - これらの結果、不動産開発事業の営業収入は前期比35億23百万円の増収、営業利益は同比97百万円のわずかな減益。
 - **次期(2019年3月期)の通期マンション売上計画2,700戸に対する当期末時点の確保率(※5)は46%。(前期末45%)(グラフ3)**
 - 当期末の新築マンション未契約完成商品は351戸(前期末は294戸)。
- (※4) マンション売上高からマンション販売に係る直接原価を差し引いた利益をマンション売上高で除したもの。
(※5) 次期の通期売上戸数計画に対する「次期引渡予定の契約済未引渡戸数」の割合

(グラフ3) 通期の期初マンション売上計画戸数に対する直前期末時点の売上確保率



■ 配当

- 期末の1株当たりの配当金は、2017年5月15日の公表どおり60円といたしました。

■ 2019年3月期連結業績予想

➢ 営業利益の予想は、9.0%増益の220億円。

(金額単位：百万円)

	2018/3期 実績	2019/3期 通期予想	増減	増減率
営業収入	335,184	365,000	29,815	8.9%
営業利益	20,174	22,000	1,825	9.0%
経常利益	19,789	20,500	710	3.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	13,851	14,000	148	1.1%

〔セグメント別業績予想〕

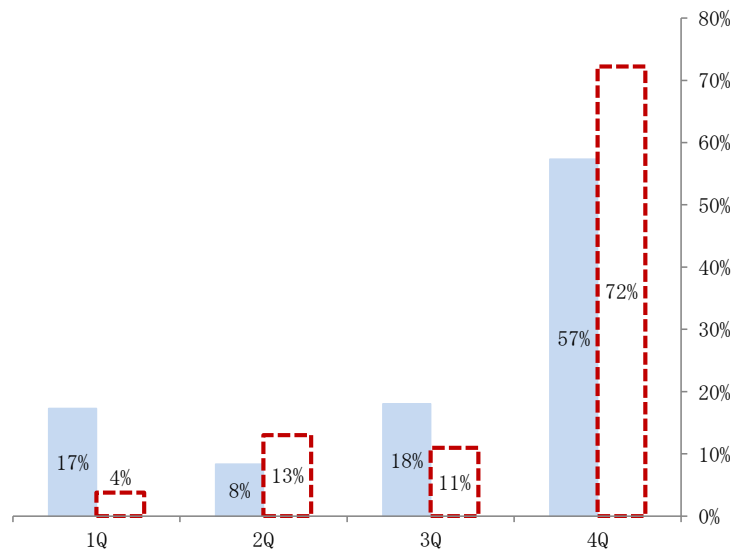
(金額単位：百万円)

	2018/3期実績		2019/3期通期予想		増減	
	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益
不動産管理事業	170,944	11,016	187,000	13,000	16,055	1,983
不動産流通事業	63,590	3,621	65,000	3,900	1,409	278
不動産開発事業	108,207	8,890	120,000	9,500	11,792	609
調整額（消去又は全社）	△ 7,557	△ 3,353	△ 7,000	△ 4,400	557	△ 1,046
合計	335,184	20,174	365,000	22,000	29,815	1,825

- 次期（2019年3月期）の連結業績予想については、新築マンションの竣工予定戸数が当期比535戸増加する不動産開発事業と、ビル・施設管理の請負工事受注残高が前期末比72億55百万円増加した不動産管理事業が牽引し、営業収入は298億15百万円増の3,650億円、営業利益は18億25百万円増の220億円となる見込み。
- 次期は、新築マンション竣工戸数における四半期毎の割合が、当期に比べて第4四半期に偏る計画であることなどから、利益計上計画は下期に偏重する見込み。（グラフ4）

（グラフ4）2018年3月期と2019年3月期の四半期毎の新築マンション竣工戸数割合

- 18/3期マンション竣工戸数割合（期初計画ベース）
- 19/3期マンション竣工戸数割合（計画）



■ 配当予想

- 次期（2019年3月期）の配当金につきましては、株主還元の基本方針である「安定性」・「継続性」・「持続的な還元強化」に基づき、業績の見通しおよび利益成長に向けた投資と配当のバランス等を勘案し、1株あたり60円とする予定。

（ご参考）

- 2017年10月27日からの自己株式取得の状況は、2018年4月30日時点で、累計2,658,900株、5,899,998,000円となっております。

以上