

第 82 期

中間事業報告書

2005年4月1日～2005年9月30日



30万世帯100万人のサポーター

大京グループはこれからも「住文化」の未来を創造していきます



ライオンズ浜田山セントマークス

総戸数 212戸
竣工日 2006年2月(予定)
(東京都杉並区)





「ライオンズマンション」で知られる当社グループは、マンション分譲事業のみならず、マンション管理事業、不動産仲介事業およびご入居者向けサービスなどの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、これまでに全国で30万世帯・100万人の皆さまにご入居いただいております。

これまでクオリティー重視を基本に、国が指定した第三者評価機関の評価・検査による「住宅性能評価書」の取得、地域・環境との共生、防災備蓄倉庫の設置、オール電化マンションの推進など、永住にふさわしい高品質な商品を提供し、「環境共生住宅」「子育て支援マンション」「防犯モデルマンション」など、多くの奨励認定制度におきましても先駆的な役割を果たし、マンションが都市住宅の主役に成長した一翼を担ってきたと自負しております。

マンション供給量は引き続き高水準で推移し、マーケットにおける競争は厳しい状況が続いております。このような状況の中、当社グループは、グループ経営を一層推進し、フロー事業のマンション分譲事業の収益力強化とともに、ストック事業のマンション管理事業、不動産仲介事業等の収益拡大に取り組んでまいります。

株主の皆さまにおかれましては、今後ともご支援ご高配を賜りますようお願い申し上げます。

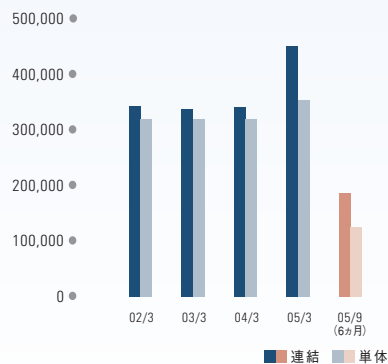
今、グループをあげて 「量から質へ」の 転換をはかる

取締役兼代表執行役社長
グループCEO
田代正明



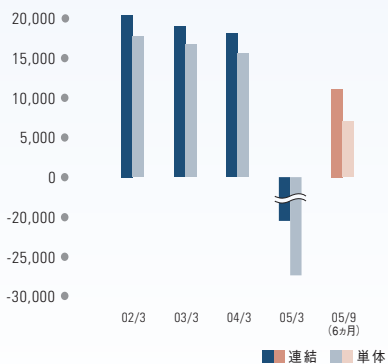
売上高

(単位：百万円)



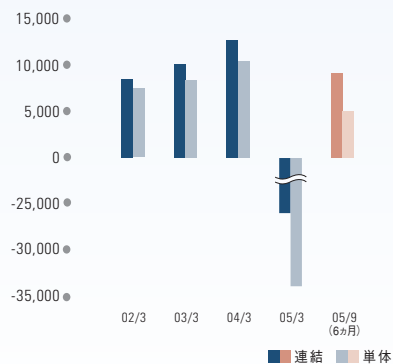
営業利益

(単位：百万円)



経常利益

(単位：百万円)



Q 社長に就任されて半年になります、上期の手ごたえはいかがでしたか。

A 就任以来すべての支店をまわってわかったことは、当社の商品である「ライオンズマンション」の品質が非常に高く、それをお客さまもよくご存じであるということです。現場に出ると、ライオンズマンションのブランドに対するお客さまの信頼は、大変厚いものがあるとわかります。マンション販売最大手として40年にわたって良質のマンションを供給し続けてきた歴史は、極めて貴重なものなのだと思います。

また、大京という会社は営業力が強い、とよく聞いていましたが、まさにそのとおりでした。真面目で積極的に仕事に取り組むカルチャーを持ち、決められた方向に全体で一気に進むパワーは、経営者としてとても頼もしく感じます。加えて、今後はグループ力を活かした経営を考えています。グループ各社・各部門の社員がそれぞれに持っている知恵を共有し、コミュニケーションを重視することで、ボトムアップのアイデアも活かせる組織にしたいと思っています。

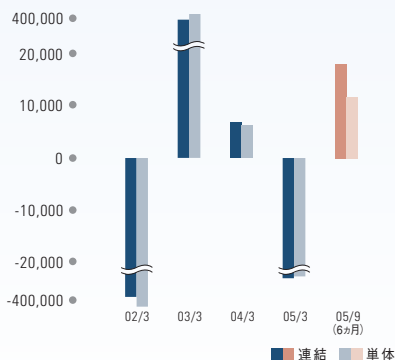
今期より「量から質へ」というテーマのもと、経営的には大きく方向性を変化させました。グループ役職員一丸となつてその方向を目指した結果、環境にも恵まれ、当中間期の連結売上高は1,851億円、連結経常利益は90億円、連結当期純利益は177億円となり、特に利益面では期初予想を大幅に上回ることが出来ました。

Q 「量から質へ」の転換において、注力された点は、どこでしょうか。

A 第一に、スピードアップです。土地の仕入れから販売終了まで、従来平均36ヵ月かかっていた期間を、24ヵ月程度に短くするなど、プロジェクト期間の短縮を進めました。これによって、価格変動リスクや販売管理費等の増加を抑え、マンション分譲事業の利益を維持することが可能となります。また、コスト管理を従来以上に徹底して行うことで、事業の収益力は格段に高まります。

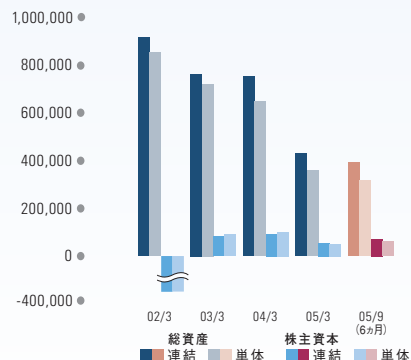
当期純利益

(単位：百万円)



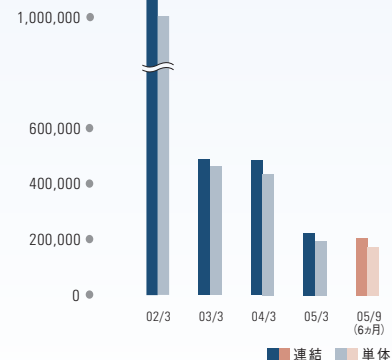
総資産 / 株主資本

(単位：百万円)



有利子負債残高

(単位：百万円)



次に、当たり前のことかもしれませんが、「売れるものをつくる」という発想でビジネスモデルの再構築を進めました。以前ですと、業界トップの供給戸数を維持することにこだわるあまり、収益の上がらない土地を取得して開発を推し進めるケースもありましたが、現在はより「市場」に受け入れられるものをマーケティングの手法で分析し、分譲物件の開発を行うようになっていきます。土地を買ってからどう売るかではなく、例えばどのくらいの広さ、価格帯であれば買手のニーズに応えることができるかを分析し、そこから土地の手当てを考え、マンションの特徴を考えるというような開発プロセスです。これにより、供給戸数は減るかもしれませんが、従来よりも確実に市場に受け入れられる、つまり当社に利益を残す物件の開発が可能になったと考えています。

Q 「マーケティング」とのことですが、最近の市場動向について教えていただけますか。

A 以前は、マンションは戸建てを手に入れるまでの仮住まいで、最後は戸建てに住むのが当たり

前かのような風潮もありました。しかし、現在はむしろ戸建てを売ってマンションに住まわれる方も数多くいらっしゃいますし、生涯ずっとマンションに住むようなことも、ごく普通になってきています。これは、マンションの質が従来に比べて格段に向上したことに起因していると思います。

また、都心の土地の値段が下落し、便利な場所にあるマンションが買やすくなったことによって、価格対比の利便性が大きく向上したことがあるでしょう。加えて、マンション自体の性能も、以前に比べ大きく向上しています。例えば、共用部分がより便利になったり、セキュリティ機能が強化されたり、ペットが飼えるようになったりと、現在のマンションは優れた特徴を多く兼ね備えています。そのため、戸建てではなく、マンションを選択して暮らしを楽しむ人が、昔と比べて圧倒的に増えたと言えるのではないのでしょうか。

そのような環境で、お客さまがマンションに求めるニーズは、多様化の一途をたどっています。かつては大家族が当たり前だった家族構成が、4人になり3人になり、



ライオンズマンション茅ヶ崎ザンピーチ
2005年9月竣工（神奈川県茅ヶ崎市）



グランフォート元住吉
2005年9月竣工（神奈川県川崎市）



ライオンズマンション高田馬場サウスレジデンス
2005年6月竣工（東京都新宿区）

東京では2人ぐらいかもしれません。我々はファミリータイプのマンションを主なマーケットにしていますが、その「ファミリー」という概念自体が変わり始めているわけです。

また、先ほど述べたように、マンションで暮らすことを楽しむ方が増えたために、同じような家族構成のお客さまでも、実にさまざまなニーズをお持ちになっています。利便性を重視する方、快適さを第一に考える方、都会的刺激を求める方。これら多様なニーズに応えられる物件こそが、市場から最も必要とされる時代になったと考えています。

Q ではその環境認識の下で、社長は今後どのように舵取りを進めていかれますか。

A まず市場の多様なニーズを第一に考えた商品創りを進めています。時代背景や人口構成、そして地域特性といったさまざまな情報から、お客さまのニーズに的確にお応えできる商品の開発、そして供給をしてまいります。



多様化するニーズに合わせた商品創り

家族構成の変化、「ファミリー」という概念の変容が認められる現代においては、「マンションに住む」という選択が、当たり前を受け入れられるようになってきました。

新しい住まいのあり方は、これまでになかったニーズを生み出します。

そういった市場のニーズを的確に捉え、商品を企画し、お客さまにご満足いただける住環境を提供していく。

その実践こそが、今後の競争力の源泉になると考えています。



物件に対するニーズというのは、地域ごとに全くと言っていいほど異なりますし、その地域の中でもさらに細かく分かれています。そのような、地域ごと、物件ごとのニーズに合わせた商品提供こそが、これからの当社の競争力の源泉となると考えています。

Q 「ストックビジネス強化」について教えてください。

A 安定的な企業価値の実現のために、グループ会社が手がけているマンション管理事業や不動産仲介事業といったストックビジネスを強化していきたいと考えています。現在当社グループは、30万世帯100万人という大きなライオンズファミリー（ライオンズマンション入居者）を抱えています。そして、そのマンションの多くはグループ会社の大京管理株式会社が管理面でのサポートを行っております。

今後は、居住者の方の暮らしや住み替え等のさまざまなニーズを的確に捉え、各事業に繋げていくことで、現在2割に過ぎないストックビジネスの連結収益に占める割合を、5割程度にまで高めていきたいと考えています。

マンション管理事業については、当社物件だけでなく他社物件の管理の受託などの展開を期待しています。また不動産仲介事業については、店舗数を現在の倍程度にまで早急に拡大し、仲介事業の取扱高を増加させることで、グループとしての収益の拡大をし、経営の安定化を図りたいと考えています。

Q 最後に、株主の皆さまに向けてメッセージをお願いします。

A 現在当社は、委員会等設置会社という厳しい制度を導入したことで、透明性の高いガバナンス体制がしっかりと構築されています。我々経営陣も、この制度のもと緊張感の高い経営を行っています。幸い業績は上向いてまいりましたが、それに油断することなく、これからもしっかりと「ライオンズバリューの向上」を目指し、企業価値最大化に努めてまいりたいと思っています。

まずは、3年間の事業再生計画を前倒しで実現し、株主の皆さまの期待にお応えするとともに、長期でお持ちいただき楽しみな株といわれるよう、グループ役員一丸となってたゆまぬ努力を続けていきたいと思っております。

大京史上No.1の総戸数680戸を誇る 「ザ・ライオンズ池田」(大阪府)を販売開始



当社は、現在、大阪府池田市において、当社が事業主である分譲住宅としては過去最大戸数となるオール電化マンション「ザ・ライオンズ池田」(全12棟(共用棟2棟を含む)・地上5~15階建て・2007年3月全工区竣工予定)を建設しております。この物件は、大阪教育大学・池田分校のキャンパス跡地(約3万6,700㎡)を開発した「水と緑の庭園都市」がコンセプトの環境共生型マンションです。オール電化やエコキュート(CO₂冷媒ヒートポンプ給湯器)を採用し、快適で安心な生活をサポートします。

こだわりをもって計画した共用部分には、池田市が運営主体となる保育ステーションのほか、医療モール、屋内スポーツコート、コンビニエンスストアなどの付帯施設に加え、オープンカフェ、フラワーショップなども出店。さらには入居者に対する医療サービス、フロントサービスなども予定し、永住にふさわしい理想の街づくりを目指します。

財務コスト低減のため、リファイナンスを実施

当社は、2005年9月27日付で、財務コストの低減を図るため、ジェネラル・シンジケーション方式による一般債権総額462億円のリファイナンスを実施しました。

このジェネラル・シンジケーション方式は、当社と取引がない新規の金融機関を資金調達窓口とすることにより、資金調達の多様化、調達先の拡大を図るとともに、市場実勢を反映した好条件での調達を実現するものです。これにより、当社の財務体質は透明性を増すとともに、改善を図ることができました。

「住宅性能表示制度」 スタートから丸5年

- 大京の「建設住宅性能評価書」が、
累計3万戸を突破！
- 同時に「設計住宅性能評価書」も、
累計4万戸を突破！

当社は、2000年10月の「住宅性能表示制度」のスタート時点から、業界の先陣を切って、すべてのライオンズマンションで、「設計」と「建設」両方の「住宅性能評価書」の交付を受けてまいりました。このたび、制度開始から丸5年を経過した2005年9月30日現在において、当社が取得している2種類の「住宅性能評価書」のうち、より消費者メリットの大きい、マンション完成時の「建設住宅性能評価書」の取得が3万686戸となり、事業主として業界で初めて累計3万戸を突破しました。また、同時に「設計住宅性能評価書」も、2005年9月30日現在、累計で4万145戸となり、累計4万戸を突破しました。「建設住宅性能評価書(共同住宅等)」の累計交付数は、国土交通省の発表(最新のもので、2005年8月31日現在)によりますと、全国で17万7,256戸となっております。このうち、同時点で当社が交付を受けているマンションは、全国で2万9,799戸、全国シェアは16.8%にのぼっております。また、全国の「住宅性能評価書」付きマンションの半数以上が集中する東京圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)に限ると、当社シェアは19.5%です。



ライオンズ浜田山セントマークス

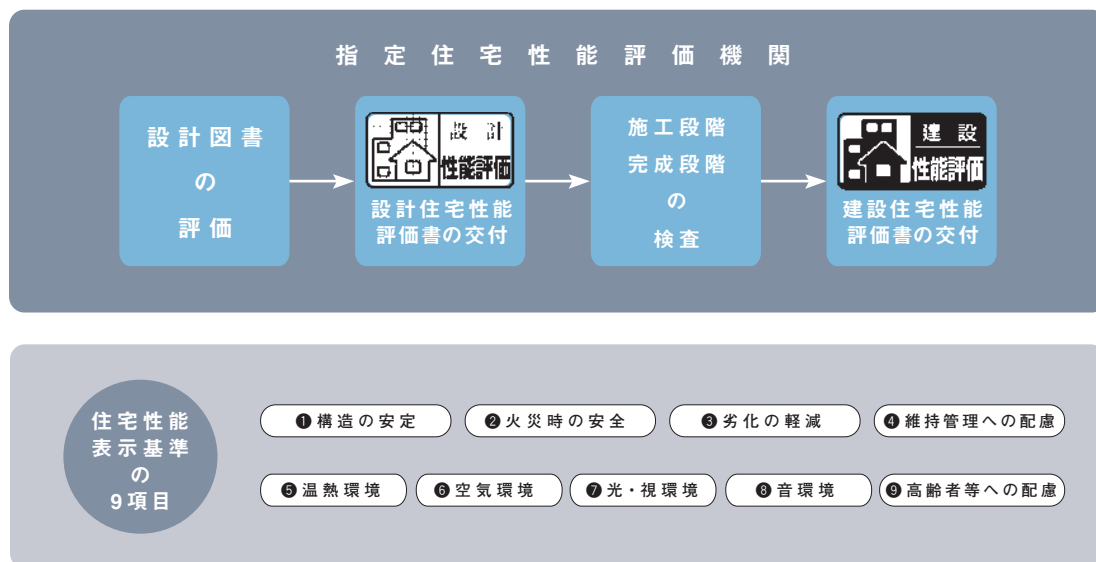
同様に、マンション設計時に交付される「設計住宅性能評価書(共同住宅等)」の累計交付数は、2005年8月31日現在、全国で37万5,488戸となっております。このうち、同時点で当社が交付を受けたマンションは、全国で3万9,655戸、全国シェアは10.6%、東京圏のシェアは11.9%です。

国土交通省の発表によると、「住宅性能評価書」の交付件数は、「設計」「建設」とも増加を続けており、その普及が急速に進んでおります。

その中でも当社は、「住宅性能評価書」を、住宅の品質性能を客観的に表示できる有効なツールと

して高く評価し、「施工精度の向上」、「お客さまの安心」などメリットの大きい「建設住宅性能評価書」の取得に向けて厳しい施工管理体制を敷くなど、制度発足当初から積極的に取り組んでおり、「設計」、「建設」とも不動産業界では群を抜く数の交付を受けることで、その普及に貢献しております。

当社では、今後もすべての分譲マンションにおいて、「設計」と「建設」両方の「住宅性能評価書」の取得を継続し、品質の確保に努める方針です。



● 決算の概況（連結）

連結貸借対照表

（単位 百万円）

科 目	前連結会計年度 (2005年3月31日)	当中間連結会計期間 (2005年9月30日)
(資産の部)		
流動資産	360,918	325,850
現金及び預金	90,328	64,220
受取手形及び売掛金	5,957	4,021
有価証券	209	25
たな卸不動産	242,191	236,643
繰延税金資産	2,532	6,351
短期貸付金	2,293	—
その他	18,282	15,463
貸倒引当金	△877	△873
固定資産	69,154	65,002
有形固定資産	36,142	30,743
建物及び構築物	7,020	3,656
土地	27,569	25,934
その他	1,552	1,151
無形固定資産	4,681	4,505
連結調整勘定	3,484	3,396
その他	1,196	1,108
投資その他の資産	28,330	29,754
投資有価証券	9,177	7,063
長期貸付金	10,496	10,686
繰延税金資産	4,011	6,007
その他	11,837	12,298
貸倒引当金	△7,192	△6,302
資産合計	430,072	390,853

（単位 百万円）

科 目	前連結会計年度 (2005年3月31日)	当中間連結会計期間 (2005年9月30日)
(負債の部)		
流動負債	239,255	190,354
支払手形及び買掛金	98,981	54,535
短期借入金	108,366	99,469
未払法人税等	487	433
前受金	13,671	22,119
賞与引当金	705	886
その他	17,042	12,910
固定負債	127,489	119,110
長期借入金	115,548	107,671
退職給付引当金	2,098	2,140
その他	9,842	9,297
負債合計	366,744	309,464
(少数株主持分)		
少数株主持分	9,605	10,045
(資本の部)		
資本金	26,999	26,999
資本剰余金	121,046	22,184
利益剰余金	△89,480	27,193
その他有価証券評価差額金	2,074	1,091
為替換算調整勘定	△6,810	△6,066
自己株式	△107	△59
資本合計	53,722	71,343
負債、少数株主持分及び資本合計	430,072	390,853

連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	前中間連結会計期間 自2004年4月1日 至2004年9月30日	当中間連結会計期間 自2005年4月1日 至2005年9月30日
営業収入	180,240	185,116
営業原価	155,156	156,386
売上総利益	25,083	28,729
販売費及び一般管理費	17,955	17,661
営業利益	7,128	11,068
営業外収益	2,090	1,433
受取利息及び受取配当金	448	254
持分法による投資利益	693	332
その他の営業外収益	948	846
営業外費用	4,746	3,419
支払利息	4,341	2,796
その他の営業外費用	404	623
経常利益	4,472	9,081
特別利益	6,357	3,664
特別損失	264,457	217
税金等調整前中間純利益又は 税金等調整前中間純損失(△)	△253,627	12,527
法人税、住民税及び事業税	656	125
法人税等調整額	△945	△5,844
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△1,666	527
中間純利益又は中間純損失(△)	△251,672	17,718

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科 目	前中間連結会計期間 自2004年4月1日 至2004年9月30日	当中間連結会計期間 自2005年4月1日 至2005年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,585	△24,662
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,272	15,297
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,746	△16,794
現金及び現金同等物に係る換算差額	△79	128
現金及び現金同等物の増減額	17,354	△26,032
現金及び現金同等物の期首残高	30,850	89,566
連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額	417	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	48,621	63,534

事業の種類別セグメント情報 当中間連結会計期間 (自2005年4月1日 至2005年9月30日)

(単位 百万円)

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	その他の 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	152,583	13,242	2,374	11,171	5,743	185,116	—	185,116
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	—	17	1,151	1,944	697	3,810	(3,810)	—
計	152,583	13,260	3,526	13,116	6,440	188,926	(3,810)	185,116
営業費用	142,901	11,896	3,231	12,588	5,837	176,456	(2,408)	174,047
営業利益	9,681	1,363	294	527	602	12,469	(1,401)	11,068

● 決算の概況(単体)

単体貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	前事業年度 (2005年3月31日)	当中間会計期間 (2005年9月30日)	科 目	前事業年度 (2005年3月31日)	当中間会計期間 (2005年9月30日)
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	279,380	245,356	流動負債	204,704	157,122
固定資産	77,743	71,072	固定負債	101,265	97,518
有形固定資産	25,300	25,179	負債合計	305,970	254,640
無形固定資産	537	519	(資本の部)		
投資その他の資産	51,905	45,372	資本金	26,999	26,999
			資本剰余金	121,046	22,138
			利益剰余金	△98,908	11,652
			その他有価証券評価差額金	2,062	1,057
			自己株式	△46	△59
			資本合計	51,154	61,788
資産合計	357,124	316,428	負債及び資本合計	357,124	316,428

単体損益計算書

(単位 百万円)

科 目	前中間会計期間 自2004年4月1日 至2004年9月30日	当中間会計期間 自2005年4月1日 至2005年9月30日
営業収入	137,776	123,637
営業原価	118,418	103,341
売上総利益	19,357	20,295
販売費及び一般管理費	13,831	13,234
営業利益	5,525	7,061
営業外収益	1,087	865
営業外費用	4,119	2,848
経常利益	2,493	5,079
特別利益	6,232	2,557
特別損失	255,793	—
税引前中間純利益又は 税引前中間純損失(△)	△247,066	7,636
法人税、住民税及び事業税	△14	△21
法人税等調整額	—	△3,994
中間純利益又は中間純損失(△)	△247,051	11,652
前期繰越利益	729	—
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	△246,322	11,652

● 株式の状況（2005年9月30日現在）

● 発行済株式の総数

普通株式	319,034,258株
優先株式	150,000,000株

● 株主数

21,417名

● 大株主

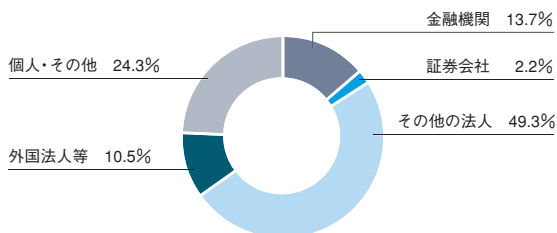
普通株式

株主名	持株数
オリックス株式会社	138,721千株
株式会社ユーエフジェイ銀行	8,971
ザチェースマンハッタンバンクエヌエイ ロンドンスペシャルアカウントナンバーワン	7,661
あいおい損害保険株式会社	6,657
大京取引先持株会	5,476
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	4,618
大東建設株式会社	3,898
資産管理サービス信託銀行株式会社	3,853
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イーアイエスジー	3,773
ユーエフジェイ信託銀行株式会社	3,204

優先株式

株主名	持株数
株式会社ユーエフジェイ銀行	100,000千株
オリックス株式会社	50,000

● 所有者別株式分布状況（普通株式）



● 会社の概要（2005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 26,999,920,000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南八条西四丁目422-5
東北支店	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目6-1
北関東支店	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目75
東関東支店	千葉県船橋市本町五丁目4-2
東京支店	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目24-13
東東京支店	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目15-5
横浜支店	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町二丁目23-2
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天満橋京町2-13
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三丁目30-15

● 役員

取締役	執行役
※ 取締役 山崎 治平	※ 執行役会長 山崎 治平
※ 取締役 田代 正明	※ 代表執行役社長・グループCEO 田代 正明
※ 取締役 栗原 清	※ 代表執行役副社長・COO 栗原 清
※ 取締役 平井 正人	※ 代表執行役副社長・CFO 平井 正人
※ 取締役 山口 陽	専務執行役 海瀬 和彦
※ 取締役 水川 滋夫	常務執行役 土田 穰一郎
社外取締役 宮内 義彦	常務執行役 五十嵐 俊昭
社外取締役 奥島 孝康	※ 常務執行役 山口 陽
社外取締役 尾崎 輝郎	※ 常務執行役 水川 滋夫
	執行役 落合 英治

(注) 1. ※印は取締役と執行役を兼務しております。
2. 宮内義彦、奥島孝康および尾崎輝郎の各氏は、商法188条第2項第7号ノ2に定める社外取締役であります。

● 株主メモ

- | | |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ 決算期 | 3月31日 |
| ○ 定時株主総会 | 毎年6月中 |
| ○ 配当金支払株主確定日 | |
| 利益配当金 | 3月31日 |
| 中間配当金 | 9月30日 |
| ○ 基準日 | 3月31日 |
| | その他必要あるときは、あらかじめ公告して定めた日 |
| ○ 株式の名義書換 | |
| 名義書換代理人 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
三菱UFJ信託銀行株式会社 |
| 同事務取扱場所 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 |
| (同送付先) | 〒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
フリーダイヤル 0120-232-711 (通話料無料) |
| 同取次所 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
野村証券株式会社 全国本・支店、営業所 |
| ○ 公告掲載新聞 | 日本経済新聞 |