

第83期

中間事業報告書

2006年4月1日～2006年9月30日



DAIKYO
株式会社 大京

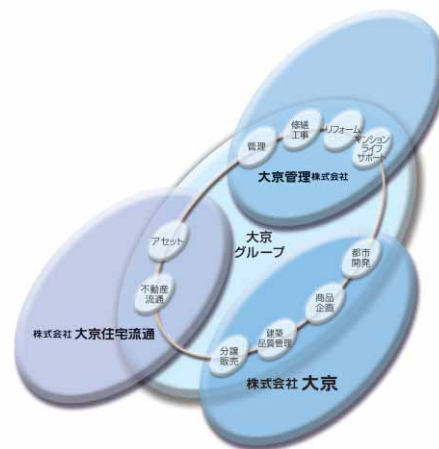


トータルサポートが 大京の魅力です

「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、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、これまでに全国で約30万世帯・100万人を超える皆さまにご入居いただいております。

大京、大京管理、大京住宅流通の3社はそれぞれの専門分野において質の高いサービスをお届けするだけでなく、グループ全体の強固なネットワークを駆使した安心のサポート体制を確立させ、マンションのご購入、リフォーム、住み替えなど、お客さまのライフステージに合わせたきめ細かいトータルサポートで永い期間にわたって快適にお過ごしいただくためのお手伝いをしてまいります。

これからも「家族」が快適に過ごせることを第一に考えるブランドタグライン「Family First.」の思いを継承し、進化させ、より高品質な住まいとサービスを提供し、さらには「住文化」の未来を創造することを目指し、お客さまの生活向上や社会に貢献してまいります。





Family First.

もっと自由に。ずっと快適に。



LIONS MANSION



新たなステージに向けて
更なる進化を目指す

取締役兼代表執行役社長
グループCEO

田代 正明

Q 上半期の業績について簡単にご説明いただけますか。

A 景気が回復基調で推移する中、当社グループは、高収益体質の確立および成長分野への経営資源の投入を推進するなど、グループ経営の強化に取り組んでまいりました。

営業収入については、事業再生計画に基づく供給となり、前年同期比402億円減収の1,448億円となりましたが、マンション売上総利益率が前年同期比5.3ポイント増の21.6%と大幅に向上したことに加え、販管費の削減に努めた結果、営業利益は129億円、経常利益は122億円と増益となりました。

Q 今後のマンション市場をどのように見えていますか。

A 今後も主力購買層である団塊ジュニア世代のマンション購入意欲は旺盛であり、引き続き市場を牽引すると考えております。

需給関係については決して楽観視しているわけではありませんが、人口は減少する傾向にあるものの、世帯数は当面現

状で推移するといわれており、都市部においては増加する傾向もあります。また、ライフスタイルの多様化も進んでおり極端に需要が減少することはないと考えております。

一方で、土地価格が上昇傾向にあり、マンションの価格も徐々に上昇してきています。また先行き金利上昇も予測され、お客さまの商品を選別する目はさらに厳しくなってくると思われます。

このような状況の中で今後は、ブランド力やお客さまのニーズに対応する商品企画や入居後のサービスが総合的に問われる時代になるでしょう。

昨年より当社グループはブランド戦略に取り組んでいます。これは、「ライオンズマンション」の認知度は大変高いものの、評価は必ずしも満足いくものではないという調査結果を踏まえて、認知度に加えて評価をさらに高めることで「ライオンズマンション」のブランド価値向上を目指そうというものです。

そのために現在、お客さまのニーズを的確に捉え、お客さまにご満足いただける付加価値ある商品やサービスを提供できる体制の強化にグループ全体で取り組んでおります。

大京グループの歴史: 住文化の礎

大京グループはこれからもずっと、ご家族と一緒に歴史を刻んでまいります。

1968年

第1棟目となる「ライオンズマンション赤坂」を東京・港区赤坂で発売。

第1棟目となる土地は、約1,000もの候補地から選び抜かれました。確かな目で土地を厳選し、快適な住まいをご提供して住む方の暮らしを見守りつづけるという思いは、1棟目からずっと変わることなく続いています。

Q 大京グループのこれまでの蓄積を、今後どのように進化させていこうとお考えですか。

A 40年にわたるマンション事業の歴史を振り返ると、当社グループはこれまで、先進的な商品企画の取り組みや入居後のサポートの充実をその時々に行ってまいりました。

入居後のサポートについては、1969年、業界としては早い時期に大京管理を設立して入居者へのサポート業務を取り入れ、その後、オンラインによる緊急監視システムなども導入いたしました。また、当時まだほとんど浸透していなかったオートロックシステムの積極的な採用や、お客さまのカスタマイズにお応えする設計変更やオーダー家具等への対応など、商品企画やサービス面の充実にも取り組んできました。

時代の変化と共にお客さまのニーズも多様化し、同時にライオンズマンションにご入居される世帯数も30万世帯を超える中、これまでのグループ各社がそれぞれの分野で商品やサービスの充実に取り組む体制をより一体化させ、それぞれが連携強化を図ることで、お客さまにとって付加価値の高い商品やサービスをトータルで提供できるようになることが当社の強みにつながるものと確信しております。

Q トータルサービスを提供するために、どのような取り組みをしていますか。

A 今期の取り組み方針のひとつに、成長分野への経営資源投入ということを掲げました。そのひとつがマンションの仲介事業です。仲介事業については1988年の大京住宅流通設立から事業を展開してまいりましたが、分譲事業や管理事業までの収益規模にはいたっておりません。今期からこのマンション仲介事業の拡大を目指して多店舗展開を積極的に推進しており、2006年9月末現在34店舗となっておりますが、今期末には40店舗まで拡大させる予定です。

全国のマンションストックが拡大していく中で、中古マンションの流通市場は今後規模が拡大することが予測され、ビジネスチャンスはさらに広がるものと思われれます。また、30万世帯のライオンズマンション居住者の買い替えニーズに対し、グループとして十分なサポート体制を構築し、お手伝いすることは入居者に対する当社の使命であり、ブランド価値向上にもつながるものだと考えております。また、事業としてもそこに当社の強みがあると考えております。

10月には、マンションの専有部分に関するサービスの提供を行う新会社「大京エル・デザイン」が事業を開始いたしました。

1969年

サポート

大京管理(株)を設立。

第1棟目の完成時からマンション管理をはじめました。「お客さまとの本当のお付き合いはご入居後から」という信念は当時から今も変わらず続いています。

1975年

セキュリティ

オートロックシステムを導入。

当時はまだほとんど浸透していなかったオートロックシステムを初めて導入しました。これからも安全性を追求・進化させながら、ご家族の安心を見守り続けます。

この会社の主な業務は新築マンション契約者に対する設計変更や家具・インテリアの販売、また既存入居者に対してのリフォームです。従来もグループ会社においては同様の事業を行っていましたが、今まで以上にトータルに、より質の高いサービスを提供できる体制として組織を再編したものです。

この他に、従来外部に委託していたマンションギャラリーの建設も、今まで蓄積したノウハウを活かせる分野として新たに同社で事業展開することにいたしました。

Q そうしますと、マンションライフをトータルにサポートしていくことが、大きな強みのひとつになると思いますが。

A 日本においてマンションライフが普及してから、わずか50年の歴史ですが、この間、時代の変化と共にライフスタイルも多様化し、それに合わせてマンションも様々な変化を遂げてきました。人々の暮らしの中心としての住まいに求められるものは、安心や安全が確保され、快適に暮らせることに加えて、暮らしの様々なニーズへのサポートや、カスタマイズ性などであり、今後は従来にも増して商品企画や入居後のサポートなど、ハード面・ソフト面が総合的に問われる時

代になると思われます。

当社グループでは、これらの住まいのニーズを敏感にとらえ、大京、大京管理、大京住宅流通の3社がそれぞれの専門分野での特性を活かした質の高いサービスを提供していきます。

現在は、そのための経営基盤の構築を目指す段階ですが、今後はグループ全体の強固なネットワークを駆使した安心のサポート体制を確立し、お客さまのライフステージに合わせたきめ細かいトータルサポートを通じて、永い期間にわたって個々のマンションの価値を高めていきたいと思っております。それこそが、ひいては企業価値の向上につながっていくことと信じております。収益的に見れば、将来的には管理・仲介事業などのストックビジネスの連結収益に占める割合を、分譲事業に比肩するまでに持っていきたいと考えております。

1980年

デザイン

総戸数654戸の大型物件
ライオンズマンション調布(東京都)を発売。

3ヘクタールを越す広大な敷地の開発において、環境・地域に共生する商品企画に取り組みました。
いつの時代でも、マンションの個性と周辺環境の調和に配慮しながら、愛されるマンションづくりを目指しています。

1987年

アメニティ

「宅配ボックス」をメーカーと共同開発。

当時まだ珍しかったこの設備は住む方の声を取り入れるという姿勢から導入されました。
これからもご家族の快適な暮らしをサポートし続けていきます。



最後に、株主の皆さまに一言お願い申し上げます。

財務面においては、金融環境の変化に備え、一層の資金調達力の強化を図るため、8月に株式会社格付投資情報センターより新規に発行体格付けBBBを取得いたしました。これにより、経営の透明性向上につながることはもちろん、財務基盤の一層の強化が期待できると考えております。

今期の計画は事業再生計画の最終年度である08年3月期の売上、利益、利益率すべてにおいて上回る計画となっております。

当社グループは、今期の計画を達成することにより、再生計画の前倒し達成を実現いたします。中長期的な成長に向けて、グループ役職員一丸となって邁進する所存でございますので、株主の皆さまにおかれましては引き続きご支援の程よろしくお願いいたします。

1999年

カスタマイズ

シリーズ5000棟目となる
ライオンズヴィラジジョ5000(東京都)を発売。
水まわりも自由にレイアウトができるスケルトン・インフィル(自由間取り設計)を採用しました。
住む方の個性に合わせるカスタマイズ性は受け継がれ、さらに対応力を充実させています。

2006年

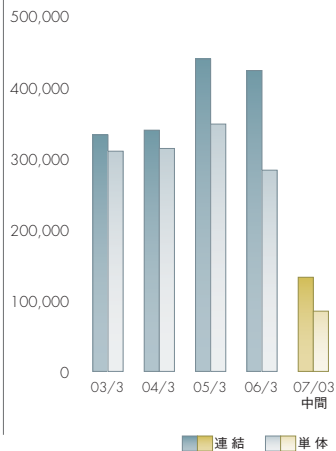
「新シンボルマーク」などのブランド戦略をはじめとする当社グループの新しい取り組みは、これまでの実績をもとに、それをさらに進化させる歴史の始まりでもあります。
今後も時代の流れに合わせ、ライオンズマンションならではの提案を続け、実行してまいります。



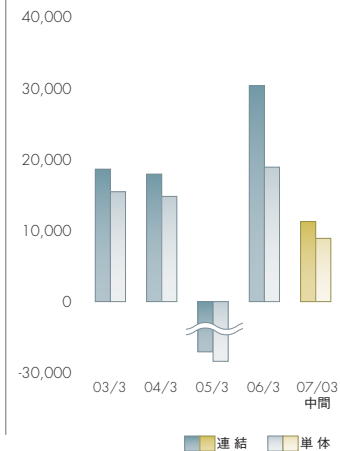
LIONS MANSION

事業概況

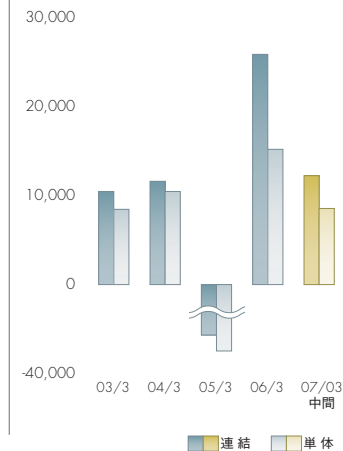
営業収入
(単位:百万円)



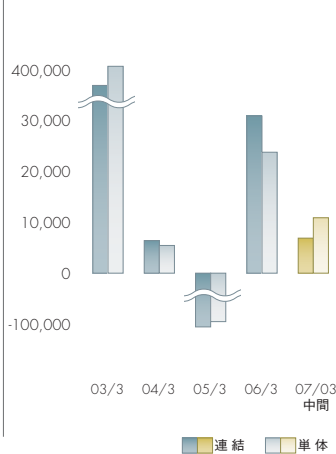
営業利益
(単位:百万円)



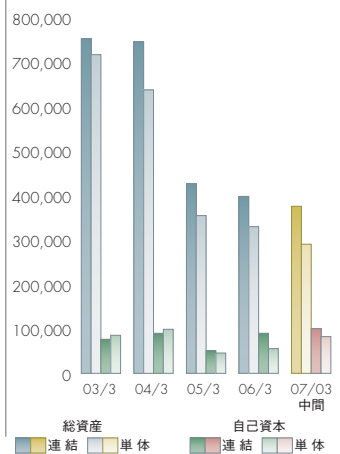
経常利益
(単位:百万円)



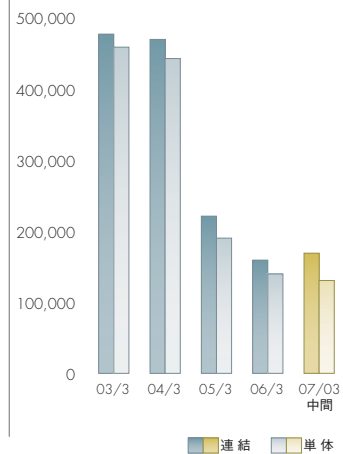
当期純利益
(単位:百万円)



総資産/自己資本
(単位:百万円)



有利子負債残高
(単位:百万円)



不動産 販売事業

主力のマンション分譲事業において、売上戸数は2,991戸、営業収入は1,080億円(前年同期比365億円減)となりましたが、収益力の強化に取り組んだことにより、マンション売上総利益率は21.6%(前年同期比5.3ポイント増)へ向上し、同総利益は233億円(前年同期比3億円減)となりました。

この結果、不動産販売事業の営業収入は1,097億円(前年同期比28.0%減)となりましたが、営業利益は収益力の向上と販売経費の削減効果により113億円(前年同期比17.6%増)となりました。

不動産 管理事業

不動産管理事業につきましては、管理戸数が堅調に増加したことに加え、前連結会計年度において㈱大京ライフを新たに連結子会社化したことにより、営業収入は146億円(前年同期比10.3%増)となりましたが、営業利益は前第3四半期における大京管理㈱の完全子会社化に伴うのれんの償却費用等により、12億円(前年同期比6.8%減)となりました。

不動産 仲介事業

不動産仲介事業のうち、主に中古マンションを対象とする仲介業務につきましては、事業規模拡大に向けて人員増強および新規出店等の営業力の強化に取り組んだことにより、仲介収入は34億円(前年同期比10億円増)となりました。他方、新築マンションの販売代理業務につきましては、戦略的に事業を縮小させたことに伴い、販売代理収入は5億円(前年同期比6億円減)となりました。この結果、不動産仲介事業の営業収入は39億円(前年同期比11.6%増)、営業利益は3億円(前年同期比3.8%増)となりました。

請負工事 事業

請負工事業業につきましては、大規模修繕工事等の受注が堅調に推移したものの、リフォーム工事等の減収により、請負工事業業の営業収入は127億円(前年同期比2.8%減)、営業利益は4億円(前年同期比24.0%減)となりました。



2006年度グッドデザイン賞受賞

当社が開発供給した「ライオンズタワー月島」(東京都中央区)*、ならびに「エルザ鎌倉」(神奈川県鎌倉市)の2プロジェクトが、財団法人日本産業デザイン振興会が主催する「2006年度グッドデザイン賞(建築・環境デザイン部門)」を受賞いたしました。

「ライオンズタワー月島」は、周辺環境との関係を考慮したデザインや地域共生など、「エルザ鎌倉」は、自然と調和・共生し、緩傾斜の敷地を生かしたデザインなどが評価されました。

当社は今後とも、環境と共生し、地域の魅力を生かした商品企画に取り組み、より多くのお客さまの暮らしを豊かなものにするマンションを提供してまいります。

※ 表紙写真(右)参照

社団法人日本不動産学会の2006年度業績賞受賞

当社グループは「環境共生住宅」認定マンションの供給と維持管理への取り組みにおいて、社団法人日本不動産学会の「2006年度業績賞」を受賞しました。社団法人日本不動産学会の業績賞は、新機軸を打ち出した不動産事業やそれに関わる制度の創設など幅広い対象の中から優秀な業績を表彰するものです。今回の受賞に関しては、環境共生住宅に業界でいち早く着目して社内体制の構築などを目指し、分譲マンション事業において「環境共生住宅」の最初の認定を受けるなどの先駆的企業努力と、それら住宅を継続的に供給する事業力などが評価され、受賞に至りました。これまでに当社グループが供給した「環境共生住宅」認定マンションは、民間デベロッパーの分譲マンションとして初の認定を受けた「グリーンティエラ星が丘」をはじめ、「ライオンズタワー月島」など5物件になります。

これからも、これまで培った経験をもとに、常に新しいことにチャレンジしながら快適な住まいづくりのお手伝いをしてまいります。

中間決算の概況（連結）

中間連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	前連結会計年度 (2006年3月31日)	当中間連結会計期間 (2006年9月30日)
(資産の部)		
流動資産	349,479	343,187
現金及び預金	83,446	54,975
受取手形及び売掛金	6,582	4,816
有価証券	525	2,500
たな卸不動産	236,985	254,667
繰延税金資産	12,583	11,526
その他	9,907	14,966
貸倒引当金	△552	△263
固定資産	51,407	43,292
有形固定資産	21,719	17,949
建物及び構築物	2,422	2,346
土地	18,247	14,619
その他	1,049	982
無形固定資産	8,141	7,945
連結調整勘定	7,146	—
のれん	—	6,974
その他	995	970
投資その他の資産	21,546	17,398
投資有価証券	6,331	5,802
長期貸付金	7,870	—
繰延税金資産	1,575	1,812
その他	11,662	10,159
貸倒引当金	△5,893	△376
資産合計	400,886	386,480

(単位 百万円)

科 目	前連結会計年度 (2006年3月31日)	当中間連結会計期間 (2006年9月30日)
(負債の部)		
流動負債	163,163	152,603
支払手形及び買掛金	81,615	60,135
短期借入金	39,221	60,843
未払法人税等	1,315	778
前受金	22,895	20,546
賞与引当金	1,492	994
その他	16,622	9,305
固定負債	136,477	122,008
長期借入金	124,906	110,568
退職給付引当金	2,358	2,399
その他	9,213	9,039
負債合計	299,640	274,611
(少数株主持分)		
少数株主持分	10,164	—
(資本の部)		
資本金	26,999	—
資本剰余金	27,792	—
利益剰余金	41,374	—
その他有価証券評価差額金	807	—
為替換算調整勘定	△5,792	—
自己株式	△100	—
資本合計	91,080	—
負債・少数株主持分及び資本合計	400,886	—
(純資産の部)		
株主資本	—	102,484
資本金	—	26,999
資本剰余金	—	27,793
利益剰余金	—	47,815
自己株式	—	△124
評価・換算差額等	—	△952
その他有価証券評価差額金	—	577
為替換算調整勘定	—	△1,529
新株予約権	—	72
少数株主持分	—	10,265
純資産合計	—	111,868
負債及び純資産合計	—	386,480

中間連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	前中間連結会計期間 (自2005年4月1日 至2005年9月30日)	当中間連結会計期間 (自2006年4月1日 至2006年9月30日)
営業収入	185,116	144,847
営業原価	156,386	117,186
売上総利益	28,729	27,660
販売費及び一般管理費	17,661	14,746
営業利益	11,068	12,913
営業外収益	1,433	1,054
受取利息及び受取配当金	254	289
持分法による投資利益	332	126
その他の営業外収益	846	638
営業外費用	3,419	1,728
支払利息	2,796	1,154
その他の営業外費用	623	574
経常利益	9,081	12,239
特別利益	3,664	630
特別損失	217	3,190
税金等調整前中間純利益	12,527	9,679
法人税、住民税及び事業税	125	466
法人税等調整額	△5,844	1,872
少数株主利益	527	293
中間純利益	17,718	7,047

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科 目	前中間連結会計期間 (自2005年4月1日 至2005年9月30日)	当中間連結会計期間 (自2006年4月1日 至2006年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△24,662	△41,174
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,297	12,570
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,794	6,520
現金及び現金同等物に係る換算差額	128	△4
現金及び現金同等物の増減額	△26,032	△22,088
現金及び現金同等物の期首残高	89,566	77,273
現金及び現金同等物の中間期末残高	63,534	55,184

事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間 (自2006年4月1日 至2006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 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	109,787	14,606	3,565	11,441	5,446	144,847	—	144,847
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	—	25	368	1,309	368	2,072	(2,072)	—
計	109,787	14,632	3,933	12,750	5,815	146,919	(2,072)	144,847
営業費用	98,402	13,361	3,628	12,349	5,308	133,050	(1,117)	131,933
営業利益	11,385	1,270	305	400	506	13,869	(955)	12,913

中間決算の概況（単体）

中間貸借対照表

（単位 百万円）

科 目	前事業年度 (2006年3月31日)	当中間会計期間 (2006年9月30日)
(資産の部)		
流動資産	258,582	247,315
固定資産	62,516	50,080
有形固定資産	17,428	16,772
無形固定資産	423	386
投資その他の資産	44,664	32,921
資産合計	321,099	297,396

（単位 百万円）

科 目	前事業年度 (2006年3月31日)	当中間会計期間 (2006年9月30日)
(負債の部)		
流動負債	121,172	113,968
固定負債	124,843	97,127
負債合計	246,016	211,095
(資本の部)		
資本金	26,999	—
資本剰余金	23,157	—
利益剰余金	24,273	—
その他有価証券評価差額金	753	—
自己株式	△100	—
資本合計	75,082	—
負債及び資本合計	321,099	—
(純資産の部)		
株主資本	—	85,693
資本金	—	26,999
資本剰余金	—	23,157
利益剰余金	—	35,660
自己株式	—	△124
評価・換算差額等	—	535
その他有価証券評価差額金	—	535
新株予約権	—	72
純資産合計	—	86,300
負債及び純資産合計	—	297,396

中間損益計算書

（単位 百万円）

科 目	前中間会計期間 (自2005年4月1日 至2005年9月30日)	当中間会計期間 (自2006年4月1日 至2006年9月30日)
営業収入	123,637	86,297
営業原価	103,341	67,431
売上総利益	20,295	18,866
販売費及び一般管理費	13,234	9,990
営業利益	7,061	8,875
営業外収益	865	950
営業外費用	2,848	1,305
経常利益	5,079	8,520
特別利益	2,557	3,178
特別損失	—	—
税引前中間純利益	7,636	11,699
法人税、住民税及び事業税	△21	△698
法人税等調整額	△3,994	410
中間純利益	11,652	11,987

株式の状況

(2006年9月30日現在)

●発行済株式の総数

普通株式	327,210,258株
優先株式	150,000,000株

●株主数

20,830名

●大株主

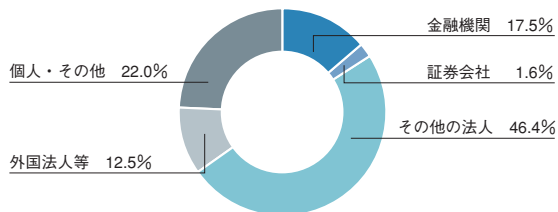
普通株式

株主名	持株数
オリックス株式会社	138,721
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	13,441
株式会社三菱東京UFJ銀行	8,971
あいおい損害保険株式会社	6,967
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	6,923
ザチューズマンハット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	4,756
ジェービーモルガンチェースシーアールイーエフ ジャスデックレンディングアカウント	4,741
大京取引先持株会	4,452
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,599
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	2,937

優先株式

株主名	持株数
株式会社三菱東京UFJ銀行	100,000
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

(2006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北一条西四丁目2-2
東北支店	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目4-1
北関東支店	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9-6
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	大阪府大阪市北区堂島二丁目4-27
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 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
取締役 益田 知	※常務執行役 山口 陽
取締役 日比達郎	※常務執行役 水川滋夫
社外取締役 宮内義彦	執行役 落合英治
社外取締役 奥島孝康	
社外取締役 尾崎輝郎	
社外取締役 宮原 明	

(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、尾崎輝郎および宮原明の各氏は、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 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務所取扱場所 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
電話 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
野村證券株式会社 全国本支店
- 公告の方法 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>

株式関係のお手続き用紙のご請求は、次の三菱UFJ信託銀行の電話及びインターネットでも24時間承っております。

電話 (通話料無料) 0120-244-479 (本店証券代行部)
0120-684-479 (大阪証券代行部)

インターネットホームページ <http://www.tr.mufg.jp/daikou/>

なお、株券保管振替制度をご利用の株主様は、お取引口座のある証券会社にご照会ください。