



平成19年3月期 決算短信

平成19年5月15日

上場会社名 株式会社 大京 上場取引所 東証一部・大証一部
 コード番号 8840 URL <http://www.daikyo.co.jp>
 代表者(役職名) 代表執行役社長(氏名) 田代正明
 問合せ先責任者(役職名) 執行役グループ広報部長(氏名) 落合英治 TEL (03) 3475-3802
 定時株主総会開催予定日 平成19年6月26日 配当支払開始予定日 平成19年6月11日
 有価証券報告書提出予定日 平成19年6月26日

(百万円未満切捨て)

1. 19年3月期の連結業績(平成18年4月1日～平成19年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
19年3月期	376,666 (△13.3)	34,994 (15.7)	32,823 (25.6)	24,683 (△22.6)
18年3月期	434,302 (△3.6)	30,237 (-)	26,131 (-)	31,899 (-)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
19年3月期	74 33	45 89	27.7	7.9	9.3
18年3月期	97 61	43 70	44.1	6.3	7.0

(参考) 持分法投資損益 19年3月期 398百万円 18年3月期 716百万円

(注) 18年3月期の「自己資本当期純利益率」については、従来の「株主資本当期純利益率」の数値を記載しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年3月期	429,362	98,853	20.3	204 43
18年3月期	400,886	91,080	22.7	93 26

(参考) 自己資本 19年3月期 87,180百万円 18年3月期 1百万円

(注) 18年3月期の「純資産」、「自己資本比率」および「1株当たり純資産」については、それぞれ従来の「株主資本」、「株主資本比率」および「1株当たり株主資本」の数値を記載しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年3月期	△ 25,207	15,125	△ 10,036	57,175
18年3月期	30,602	16,813	△ 59,880	77,273

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
18年3月期	-	-	0 00	-	-	-
19年3月期	-	3 00	3 00	979	4.0	2.0
20年3月期 (予想)	-	5 00	5 00	-	5.4	-

(注) 上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、3ページ「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 20年3月期の連結業績予想(平成19年4月1日～平成20年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円 銭
中間期	179,300 (23.8)	14,000 (8.4)	12,500 (2.1)	9,500 (34.8)	27 69
通期	418,500 (11.1)	36,500 (4.3)	33,000 (0.5)	30,500 (23.6)	91 98

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 有
 新規 一社（社名 ー） 除外 一社（社名 大京オーストラリア㈱）

（注）詳細は、22 ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 無

（注）詳細は、24 ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

- (3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年3月期 327,210,258株 18年3月期 327,210,258株
 ② 期末自己株式数 19年3月期 550,174株 18年3月期 466,991株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、36 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 19年3月期の個別業績（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

(1) 個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
19年3月期	226,367 (△23.6)	22,963 (16.7)	21,258 (33.2)	31,503 (29.8)
18年3月期	296,194 (△16.2)	19,682 (-)	15,964 (-)	24,273 (-)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
19年3月期	95 20	58 57
18年3月期	73 82	33 26

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年3月期	336,684	72,501	21.4	158 62
18年3月期	321,099	75,082	23.4	44 32

（参考）自己資本 19年3月期 72,214百万円 18年3月期 ー百万円

（注）18年3月期の「純資産」、「自己資本比率」および「1株当たり純資産」については、それぞれ従来の「株主資本」、「株主資本比率」および「1株当たり株主資本」の数値を記載しております。

2. 20年3月期の個別業績予想（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

（%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率）

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円 銭
中間期	111,700 (29.4)	10,300 (16.1)	9,500 (11.5)	10,000 (△16.6)	29 22
通期	253,000 (11.8)	24,000 (4.5)	22,000 (3.5)	26,000 (△17.5)	78 20

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、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいて作成したものであり、今後の様々な要因により実際の業績が予想値と異なる可能性があります。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳及び配当金総額は以下のとおりです。

(第1種優先株式)

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)
	中間期末	期 末	(基準日)	
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円
18年3月期	—	8 00	8 00	80
19年3月期	—	8 00	8 00	80
20年3月期 (予想)	—	10 15	10 15	101

(第2種優先株式)

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)
	中間期末	期 末	(基準日)	
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円
18年3月期	—	8 00	8 00	120
19年3月期	—	8 00	8 00	120
20年3月期 (予想)	—	10 15	10 15	152

(第3種優先株式)

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)
	中間期末	期 末	年 間	
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円
18年3月期	—	8 00	8 00	200
19年3月期	—	—	—	—
20年3月期 (予想)	—	—	—	—

(注) 全株式を平成19年3月22日付で自己株式として取得し、平成19年3月30日付をもって消却しております。

(第4種優先株式)

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)
	中間期末	期 末	年 間	
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円
18年3月期	—	8 00	8 00	200
19年3月期	—	8 00	8 00	200
20年3月期 (予想)	—	8 00	8 00	200

1. 経営成績

（1）経営成績に関する分析

（当期の経営成績）

	(億円)					(円)		
	営業収入	営業利益	経常利益	当期純利益	EBITDA	1株当たり 当期純利益	売上高 経常利益率	ROA
19年3月期	3,766	349	328	246	356	74.33	8.7%	8.4%
18年3月期	4,343	302	261	318	310	97.61	6.0%	7.3%
増減率	△13.3%	15.7%	25.6%	△22.6%	14.8%	△23.9%	—	—

1. 業績全般

当連結会計年度におけるわが国経済は、原油価格や素材価格の上昇および金利上昇などのマイナス要因が見られたものの、好調な企業業績を背景とした設備投資の増加や、雇用者所得が緩やかな増加を続ける中で個人消費が底堅く推移するなど、引き続き回復基調を辿ってまいりました。

当不動産業界におきましては、首都圏を中心とした三大都市圏の地価上昇の影響等から、特にマンション販売価格が上昇する中、市場供給量は前年を幾分下回りましたが、引き続き高水準で推移し、堅調な販売状況が持続いたしました。しかしながら都心部等マンション需要が旺盛な地域における事業用地の取得は競争が一段と激化しており、マーケットそのものは楽観視できない状況にあります。

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、収益力の強化に取り組んでまいりました。主力事業である新築マンション分譲においては収益構造が大きく改善し、また不動産管理事業においては管理戸数の増加によりいずれも増益基調を実現いたしました。さらに成長分野と位置付けている不動産仲介事業へは積極的に経営資源を投入し、店舗網の拡充を図ったほか、グループトータルサービスの強化の一環として新築マンションの設計変更工事および総合リフォーム工事等を行う株式会社大京エル・デザインを設立するなど、当社グループの収益拡大の施策にも取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度の営業収入は3,766億66百万円（前年同期比13.3%減）となりましたが、営業利益は349億94百万円（前年同期比15.7%増）、経常利益は328億23百万円（前年同期比25.6%増）と大幅な増益となりました。

当期純利益につきましては、関係会社株式の売却等による特別損失の計上などにより246億83百万円（前年同期比22.6%減）となりました。

これにより、当連結会計年度の実績は、平成16年に策定・公表いたしました「事業再生計画（平成18年3月期～平成20年3月期）」の最終年度である平成20年3月期の計画値を、営業収入、経常利益および当期純利益のすべてにおいて1年前倒しで超過達成いたしました。また、経営課題のひとつであった優先株式につきましては、将来の普通株式の希薄化を抑制するために1億株を自己株式として取得・消却した結果、資本構造の改善も進捗いたしました。これらをもって当社グループの事業再生は完了しました。

2. セグメント別の概況

（事業別業績）

（単位 百万円）

	18年3月期		19年3月期		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
不動産販売事業	363,398	26,993	297,619	31,622	△ 65,778	4,628
不動産管理事業	26,480	1,807	29,316	1,962	2,835	154
不動産仲介事業	7,888	1,226	9,048	1,242	1,159	15
請負工事事業	32,116	1,190	33,783	1,547	1,667	356
その他事業	13,240	1,325	12,077	1,347	△ 1,162	21
消去又は全社	△ 8,821	△ 2,306	△ 5,179	△ 2,726	3,641	△ 420
計	434,302	30,237	376,666	34,994	△ 57,636	4,756

① 不動産販売事業

不動産販売事業につきましては、主力のマンション販売において、売上戸数は8,084戸、営業収入は2,911億89百万円（前年同期比632億21百万円減）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21.0%（前年同期比3.8ポイント増）と改善し、同総利益は612億92百万円（前年同期比4億73百万円増）となりました。

この結果、不動産販売事業の営業収入は2,976億19百万円（前年同期比18.1%減）となりましたが、営業利益は収益力の向上および販売経費の削減効果により316億22百万円（前年同期比17.1%増）となりました。

<主要計上物件（マンション分譲）>

ライオンズ東京根岸レジデンス	東京都台東区
ライオンズ聖蹟桜ヶ丘パシーナ	東京都多摩市
ザ・タワー&パークス田園都市溝の口	神奈川県川崎市
ビオール大阪大手前タワー	大阪府大阪市
レクセルガーデン勝田台	千葉県八千代市
ライオンズ宜野湾マリンシティ	沖縄県宜野湾市

② 不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、管理受託戸数が堅調に増加したことにより、営業収入は293億16百万円（前年同期比10.7%増）、営業利益は19億62百万円（前年同期比8.6%増）となりました。

③ 不動産仲介事業

不動産仲介事業につきましては、主に中古マンションを対象とする仲介業務において、事業規模拡大に向けて、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79億円（前年同期比21億22百万円増）と大幅な増収となった結果、不動産仲介事業の営業収入は90億48百万円（前年同期比14.7%増）、営業利益は12億42百万円（前年同期比1.3%増）となりました。

④ 請負工事事業

請負工事事業につきましては、大規模修繕工事等が堅調に推移した結果、請負工事事業の営業収入は337億83百万円（前年同期比5.2%増）、営業利益は15億47百万円（前年同期比30.0%増）となりました。

⑤ その他事業

その他事業につきましては、賃貸事業を主体に、営業収入は120億77百万円（前年同期比8.8%減）、営業利益は13億47百万円（前年同期比1.6%増）となりました。

（次期の見通し）

次期の見通しにつきましては、営業収入 4,185 億円（前年同期比 11.1%増）、営業利益 365 億円（前年同期比 4.3%増）、経常利益 330 億円（前年同期比 0.5%増）、当期純利益 305 億円（前年同期比 23.6%増）を予想しております。

（単位 百万円）

	19年3月期	20年3月期	増減率(%)
営業収入	376,666	418,500	11.1
営業利益	34,994	36,500	4.3
経常利益	32,823	33,000	0.5
当期純利益	24,683	30,500	23.6
1株当たり当期純利益	74円33銭	91円98銭	23.7

（2）財政状態に関する分析

（資産、負債、純資産及びキャッシュ・フローの状況に関する分析）

1. 連結財政状態

（単位 百万円）

	18年3月期	19年3月期	増 減
総 資 産	400,886	429,362	28,476
純 資 産	91,080	98,853	—
自己資本比率	22.7%	20.3%	—
有利子負債	164,128	188,503	24,375

（注）18年3月期の「純資産」については、従来の「株主資本」の数値を記載しております。

2. 連結キャッシュ・フローの状況

（単位 百万円）

	18年3月期	19年3月期	増 減
営業活動によるキャッシュ・フロー	30,602	△ 25,207	△ 55,809
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,813	15,125	△ 1,687
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 59,880	△ 10,036	49,843
現金及び現金同等物期末残高	77,273	57,175	△ 20,097

当連結会計年度末における連結ベースの「現金及び現金同等物」（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ200億97百万円減少し、571億75百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において、営業活動による資金の減少は252億7百万円（前年同期は306億2百万円の増加）となりました。これは、税金等調整前当期純利益279億67百万円の計上などによる資金の増加があった一方、たな卸不動産の増加による資金の減少があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において、投資活動による資金の増加は151億25百万円（前年同期は168億13百万円の増加）となりました。これは、主に海外子会社株式の売却および定期預金の払戻しによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において、財務活動による資金の減少は100億36百万円（前年同期は598億80百万円の減少）となりました。これは、社債の発行による資金の増加があった一方、自己株式の取得による資金の減少があったことなどによるものであります。

（キャッシュ・フロー関連指標の推移）

	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期
自己資本比率	10.7%	12.6%	12.5%	22.7%	20.3%
時価ベースの自己資本比率	9.0%	14.4%	31.0%	65.1%	55.0%
債務償還年数	15.4年	65.2年	2.4年	5.4年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.7	0.9	12.5	6.5	—

（注）自己資本比率：（純資産－新株予約権－少数株主持分）／総資産
 時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産
 債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー
 インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- ※ 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。
- ※ 株式時価総額は、期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）＋優先株式発行総額により算出しております。
- ※ 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

株主に対する利益還元は、持続的な企業価値の向上と株主価値の増大を通して実施していくという基本方針のもと、財務基盤の強化に向けて内部留保の充実、および中長期的に安定した配当を行ってまいります。

当期は事業再生計画を前倒しで達成したことにより、従来からの経営課題であった復配を実施し、期末配当金につきましては1株当たり3円といたします。なお、次期の配当金につきましては、年2円増配の1株当たり5円を予定しております。

（4）事業等のリスク

当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性のある事項のうち、当連結会計年度末現在で重要と思われる事項を記載しております。このため、今後の経済状況および経営状況によっては、現在重要なリスク要因ではないと判断される事項が相対的に重要度を増すことや想定していない新たなリスク要因が発生する可能性があります。

また、将来に関する記載は、当連結会計年度末現在において判断したものであり、今後の経済状況および経営状況によっては、異なる状況になる可能性があります。

当社グループは、これらの発生する恐れのあるリスクを識別・評価し、管理することにより、最適なリスク管理体制の構築に取り組んでまいります。

① 不動産市場リスク

当社グループの主力事業である不動産販売事業は、地価動向や競合他社の供給動向・価格動向の影響を受けやすく、また景気悪化、金利上昇、不動産関連税制の変更など経済情勢の変化があった場合には住宅購入顧客の購買意欲の減退や商品・保有資産等の価値が減少する可能性があり、これらは当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

② その他の市場リスク（金利・株価）

不動産販売およびその関連事業の事業資金は、主に金融機関からの借入れにより調達しており、現行の金利水準が想定を上回って大幅に変動した場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

当社グループは、引き続き有利子負債の圧縮を図るとともに、資金調達方法の多様化に取り組むことにより、金利変動リスクの最小化に努めております。

また、当社グループは上場および非上場の株式を保有しております。全般的かつ大幅な株価下落が生じた場合には保有有価証券に評価損が発生し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

③ 信用リスク

不動産販売およびその関連事業は、施工会社との間で工事請負契約を締結して建物の建設工事を行っており、建設会社が信用不安に陥った場合には工期遅延等の問題が発生し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

④ 事業リスク

マンション分譲事業は、開発用地の調査・取得から商品設計、建築、販売活動を経て売上代金の回収に至るまで長期間にわたるプロジェクトであり、かつ建築確認等の開発に必要な許認可の取得や近隣にお住まいの方々へのご説明をはじめ様々な手続きを必要とするため、以下に記載するリスク要因が想定されます。

イ．近隣住民との紛争

マンションの開発に際しては、建築基準法、都市計画法その他行政の指導要綱等開発に必要な許認可を取得することに加えて、周辺地域の暮らしや景観との調和、自然環境の保護などに十分配慮し、近隣にお住まいの方々のご意見、ご要望を反映することに努めております。

しかしながら、近隣にお住まいの方々との協議の結果によっては、開発に必要な許認可を取得している場合においても、当初の開発・販売計画に変更が生じることも想定され、その場合、事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

ロ. 地中障害、土壌汚染等による開発計画の変更、遅延

マンション開発用地の取得にあたっては、あらかじめ対象用地の地中埋設物や、生活環境にふさわしくない化学物質等の汚染の有無について可能な範囲で調査を実施しております。

また、開発用地の売買契約締結においては、当該リスクを排除するために売主へ瑕疵担保責任を負担させるなど、事業上のリスク回避に努めております。

しかしながら、予想外の損害が発生する場合や、発生した場合に売主の損害賠償責任の負担能力が欠落する等により、当初の開発計画の工程遅延、コストの増加等、事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

ハ. 瑕疵等の発生

マンションの建築工事については当社の基準により十分な建築技術を有する施行会社に発注を行うとともに、各マンション着工時の施行技術検討会を始め、独自の設計基準・品質管理基準による厳格な品質管理体制および設計・施行の各段階において複数回のチェックを行うことなどで、耐震性を含めた建築基準法を遵守する体制を整備しております。

しかしながら、当社グループが販売する不動産や請負工事において、設計・施行不良等の瑕疵を起因とした不測の事態が発生し、当社グループの責任が問われた場合、補修工事や補償費等の負担が発生し、その内容や負担規模によっては、当社グループの業績に影響を与える場合があります。

ニ. 不動産関連法制の変更

将来において、建築基準法、都市計画法その他不動産関連法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑤ 法務リスク（個人情報管理）

当社グループは、不動産購入顧客ならびに購入検討顧客や不動産管理業務における区分所有者等の多くの個人情報を保有しております。個人情報保護法にしたがって、個人情報の取扱いに関するルールを設けるなど体制の整備に取り組んでおりますが、不測の事態により、万が一、個人情報が外部へ流出、漏洩するような事態が発生した場合、当社グループの信用失墜による売上の減少、損害賠償の発生など、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑥ システムリスク

コンピュータシステムについては、データのバックアップ確保等の安全対策を講じ万全を期しておりますが、不測のトラブルにより、システムが停止するといった障害が発生した場合には、当社グループの業務処理、営業活動に大きな影響を及ぼし、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑦ 災害リスク

地震、風水害等の自然災害および事故、火災、テロ等の人的災害が発生した場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

2. 企業集団の状況

当企業集団は、当社および子会社9社（国内9社）ならびに関連会社2社（国内2社）で構成され、マンション分譲事業を主力とした不動産販売事業を軸に、不動産管理事業、不動産仲介事業および請負工事事業を主な事業としているほか、これらに附随する事業を行っております。

各事業の内容と当社および主な関係会社の当該事業における位置付けは、次のとおりであります。

なお、これらの区分は後記セグメント情報の区分と同一であります。

《不動産販売事業》

当社、扶桑レクセル㈱、㈱グローバルスおよび㈱沖縄大京は、マンション分譲を行っております。

また、㈱大京住宅流通は、中古マンション等の買取販売を行っております。

《不動産管理事業》

大京管理㈱、㈱沖縄大京および㈱大京ライフは、マンション等の管理業務を行っております。

《不動産仲介事業》

㈱大京住宅流通および㈱沖縄大京は、マンション等の売買仲介および販売代理を行っております。

《請負工事事業》

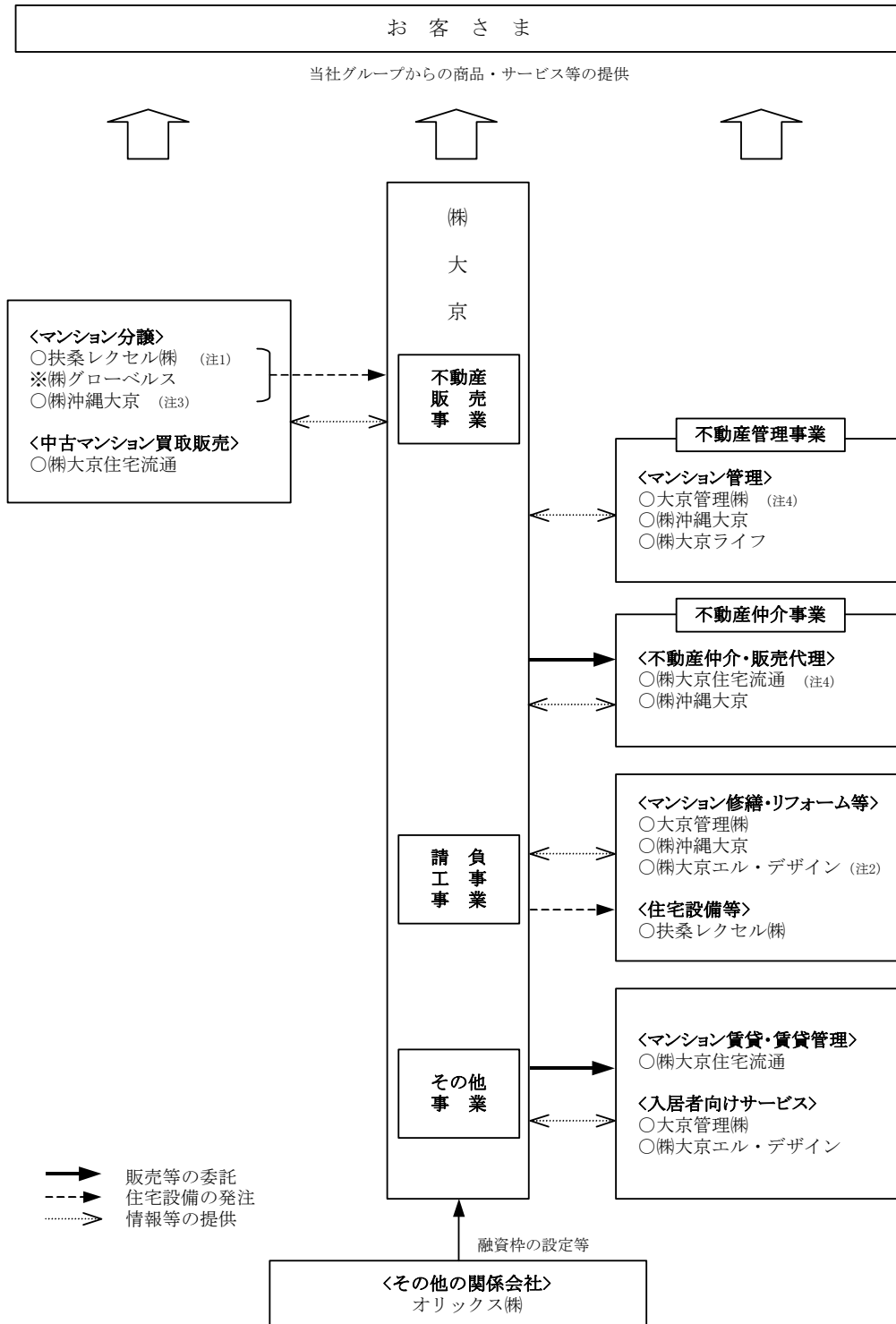
大京管理㈱、㈱沖縄大京および㈱大京エル・デザインは、マンションの大規模修繕工事およびリフォーム工事等を、当社および扶桑レクセル㈱は住宅設備工事等を行っております。

《その他事業》

㈱大京住宅流通は、マンション等の賃貸および賃貸管理を、大京管理㈱および㈱大京エル・デザインは、マンションの入居者向けサービス等を行っております。

【事業系統図】

当社グループの主な子会社および関連会社は、下記のとおりです。



○印は、連結子会社 ※は持分法適用関連会社

- (注) 1. 扶桑レクセル(株)は、東京証券取引所第二部に上場しております。
 2. (株)大京エル・デザイン (平成 18 年 8 月 16 日設立) は、平成 18 年 10 月 16 日より営業を開始いたしました。
 3. (株)沖縄大京は、平成 19 年 3 月 1 日付で、マンション分譲事業を当社に、不動産仲介事業を(株)大京住宅流通に事業譲渡いたしました。また、同社は平成 19 年 4 月 1 日付をもって、大京管理(株)に吸収合併されております。
 4. 平成 19 年 4 月 1 日付をもって、大京管理(株)は(株)大京アステージに、(株)大京住宅流通は(株)大京リアルドに、それぞれ社名を変更しております。

3. 経営方針

（1）会社の経営の基本方針

当社グループは、「グループの力をあわせ、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、『住文化』の未来を創造する」という経営理念に基づき、次の4つの経営基本方針を掲げ、企業価値の最大化を図ってまいります。

- ・グループ経営
大京グループの総合力を最大限に発揮するため、フローとストックの両輪経営を推進する。
- ・収益力
収益性という判断基準のもと、「量」から「質」への転換を行い、お客さま満足度とブランド力の向上を通じて、企業価値を最大化する。
- ・コンプライアンス
社員一人ひとりが誠実で正しい行動を心がけ、企業の社会的責任を認識し、社会に貢献する企業であり続ける。
- ・コミュニケーション
コミュニケーションを重視し、グループ・部門・上下間の知恵を融合・発展させ、グループの継続的成長を図る。

（2）目標とする経営指標

目標とする経営指標としては、経営の基本方針に掲げた「収益力」を計るものとして、売上高経常利益率、ROA（総資産営業利益率）、EBITDA（※）の3つを採用しております。

※ EBITDA＝営業利益＋減価償却費

（3）中長期的な経営戦略および対処すべき課題

都市部における地価や金利の上昇、素材価格の高騰による建築コストの増加等、主力のマンション分譲事業を取り巻く環境は厳しさを増し、一層の市場優位性が求められるものと思われます。また、総人口が減少に転じる中、少子化・高齢化の進展や、地球環境への関心、本質的で確かなものを求める支出傾向等により、お客さまのニーズは従来にも増して多様化していくと見られる状況下、これまで以上に充実した商品・サービスラインナップの構築、一層の品質の向上、信頼に足るブランド力が求められる時代となることが予想されます。

このような事業環境のもと、平成20年3月期から平成22年3月期までを「収益と事業規模の拡大を同時に実現する成長3ヵ年」と位置付け、さらなるグループ経営基盤の拡充、飛躍的な成長を図るために、「新3ヵ年計画」を策定いたしました。


（基本方針）

新築マンション分譲事業については、引き続き収益力の強化を推進しつつ、ボリュームの拡大に努めるほか、マンション管理事業については業務の効率化等により収益性を向上させ、安定的収益の増加を図ります。そして今後大きな成長が見込める不動産流通事業についてはグループ経営資源の集中的投入などにより、収益を拡大してまいります。

その他にも、グループの強みが発揮できる「賃貸マンション開発」、「居住者向けサービス」といった周辺ビジネスに対する積極的な取り組みにより、事業領域の拡大を進め、マンション総合事業グループとしてさらなる成長を目指してまいります。

「新3ヵ年計画」を推進するとともに、コンプライアンス意識の一段の浸透とリスクマネジメントの強化に取り組み、お客さま、株主の皆さま、お取引先などのステークホルダーの方々から、より一層、信頼、評価されるグループを目指し、企業価値の向上を実現してまいります。

（スローガン）

「“G r o w t h”  2010」～成長と飛躍に向けて

（事業別の戦略）

① マンション分譲事業

用地仕入から商品企画、販売に関わるマーケティングをさらに徹底して収益力の強化を図りつつ、事業規模の拡大を目指してまいります。

- ・契約9,000戸体制の構築による規模拡大とマーケットイニシアティブの発揮
- ・生産性の向上に向けた業務の効率化
- ・品質性能面のさらなる充実によるブランド力の向上と他社との差異化

② マンション管理・工事業

管理戸数トップの実績から得た経験をもとに、ライフパートナーとしてニーズにお応えできるよう時代の変化に対応した最適なサポートを提供してまいります。

また工事につきましては、大規模修繕工事など今後安定的な需要が見込まれており、積極的に取り組んでまいります。

- ・管理内容の充実と管理組合ごとの最適な管理サービスの提案
- ・業務効率化による生産性と収益性の向上
- ・積極的な営業活動による大規模修繕工事の安定的受注
- ・工事発注方式の見直しによる収益性の向上

③ 不動産流通・賃貸事業

今後大きな成長が見込める市場と捉えており、事業規模と領域の拡大を図りながら、総合不動産仲介サービス業を目指してまいります。

- ・多店舗展開によるリテール仲介事業の規模拡大
- ・グループ内情報の有効活用による法人向けソリューション事業、駐車場事業など周辺事業の拡大
- ・大型PM受託、サブリース業務拡充による賃貸管理収益の拡大

④ 周辺事業

グループの強みが発揮できる事業を積極化し、事業領域の拡大を図ってまいります。

- ・賃貸マンション開発事業の推進
- ・居住者向けサービス事業の展開
- ・リノベーション、バリューアップ等リフォーム関連事業の展開
- ・立体駐車場事業の推進

（新3ヵ年計画の主な経営指標）

（単位 億円）

	（参考）	新3ヵ年計画		
	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
営業収入	3,766	4,185	4,580	5,310
営業利益	349	365	405	515
経常利益	328	330	360	460
売上高経常利益率	8.7%	7.9%	7.9%	8.7%
R O A	8.4%	8.2%	8.3%	10.0%
E B I T D A	356	372	415	532

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位 百万円)

期 別 科 目	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
(資 産 の 部)		%		%		%
I. 流 動 資 産						
現金及び預金	83,446		57,205		△ 26,240	
受取手形及び売掛金	6,582		7,110		527	
有 価 証 券	525		—		△ 525	
たな卸不動産	236,985		294,262		57,276	
その他のたな卸資産	—		1,220		1,220	
繰延税金資産	12,583		13,488		905	
そ の 他	9,907		13,445		3,538	
貸倒引当金	△ 552		△ 234		317	
流動資産合計	349,479	87.2	386,499	90.0	37,019	10.6
II. 固 定 資 産						
1. 有 形 固 定 資 産						
建物及び構築物	2,422		2,373		△ 49	
土 地	18,247		14,619		△ 3,627	
そ の 他	1,049		892		△ 156	
有形固定資産合計	21,719	5.4	17,885	4.2	△ 3,833	△ 17.7
2. 無 形 固 定 資 産						
連結調整勘定	7,146		—		△ 7,146	
の れ ん	—		6,787		6,787	
そ の 他	995		959		△ 35	
無形固定資産合計	8,141	2.0	7,746	1.8	△ 394	△ 4.8
3. 投 資 そ の 他 の 資 産						
投資有価証券	6,331		6,108		△ 222	
長期貸付金	7,870		—		△ 7,870	
繰延税金資産	1,575		1,549		△ 25	
そ の 他	11,662		9,934		△ 1,728	
貸倒引当金	△ 5,893		△ 361		5,531	
投資その他の資産合計	21,546	5.4	17,230	4.0	△ 4,315	△ 20.0
固 定 資 産 合 計	51,407	12.8	42,863	10.0	△ 8,543	△ 16.6
資 産 合 計	400,886	100	429,362	100	28,476	7.1

(単位 百万円)

期 別 科 目	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
(負 債 の 部)		%		%		%
I. 流 動 負 債						
支払手形及び買掛金	81,615		87,531		5,916	
短期借入金	39,221		56,382		17,161	
未払法人税等	1,315		2,081		765	
前受金	22,895		20,886		△ 2,009	
賞与引当金	1,492		2,424		931	
役員賞与引当金	—		151		151	
その他	16,622		16,087		△ 535	
流動負債合計	163,163	40.7	185,544	43.2	22,381	13.7
II. 固 定 負 債						
社債	—		27,000		27,000	
長期借入金	124,906		105,120		△ 19,785	
繰延税金負債	535		840		305	
退職給付引当金	2,358		2,994		636	
役員退職慰労引当金	—		315		315	
その他	8,677		8,692		14	
固定負債合計	136,477	34.1	144,964	33.8	8,486	6.2
負債合計	299,640	74.8	330,508	77.0	30,867	10.3
(少 数 株 主 持 分)						
少数株主持分	10,164	2.5	—	—	—	—
(資 本 の 部)						
I. 資 本 金	26,999	6.7	—	—	—	—
II. 資 本 剰 余 金	27,792	6.9	—	—	—	—
III. 利 益 剰 余 金	41,374	10.3	—	—	—	—
IV. その他有価証券評価差額金	807	0.2	—	—	—	—
V. 為替換算調整勘定	△ 5,792	△ 1.4	—	—	—	—
VI. 自 己 株 式	△ 100	△ 0.0	—	—	—	—
資本合計	91,080	22.7	—	—	—	—
負債、少数株主持分及び資本合計	400,886	100	—	—	—	—
(純 資 産 の 部)						
I. 株 主 資 本						
資本金	—		26,999		—	
資本剰余金	—		17,735		—	
利益剰余金	—		42,009		—	
自己株式	—		△ 153		—	
株主資本合計	—	—	86,592	20.2	—	—
II. 評 価 ・ 換 算 差 額 等						
その他有価証券評価差額金	—		588		—	
評価・換算差額等合計	—	—	588	0.1	—	—
III. 新 株 予 約 権	—	—	287	0.1	—	—
IV. 少 数 株 主 持 分	—	—	11,386	2.6	—	—
純 資 産 合 計	—	—	98,853	23.0	—	—
負債及び純資産合計	—	—	429,362	100	—	—

(2) 連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日		当連結会計年度 自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日		増 減	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率
I. 営 業 収 入		434,302	100 %	376,666	100 %	△ 57,636	△ 13.3
II. 営 業 原 価		363,845	83.8	304,812	80.9	△ 59,033	△ 16.2
売上総利益		70,456	16.2	71,853	19.1	1,397	2.0
III. 販売費及び一般管理費		40,218	9.2	36,859	9.8	△ 3,359	△ 8.4
営業利益		30,237	7.0	34,994	9.3	4,756	15.7
IV. 営業外収益		2,682	0.6	2,125	0.6	△ 556	△ 20.7
受取利息及び受取配当金		511		444		△ 67	
持分法による投資利益		716		398		△ 317	
解約違約金収入		—		235		235	
その他の営業外収益		1,454		1,047		△ 407	
V. 営業外費用		6,788	1.6	4,296	1.2	△ 2,492	△ 36.7
支払利息		4,711		2,588		△ 2,122	
補修工事等負担金		—		644		644	
その他の営業外費用		2,077		1,063		△ 1,013	
経常利益		26,131	6.0	32,823	8.7	6,692	25.6
VI. 特別利益		7,565	1.7	650	0.2	△ 6,915	△ 91.4
固定資産売却益		4,196		—		△ 4,196	
投資有価証券売却益		3,369		46		△ 3,323	
貸倒引当金戻入益		—		604		604	
VII. 特別損失		6,541	1.5	5,506	1.5	△ 1,034	△ 15.8
減損損失		6,541		—		△ 6,541	
関係会社株式売却損		—		3,190		3,190	
関係会社清算損		—		2,316		2,316	
税金等調整前当期純利益		27,155	6.2	27,967	7.4	811	3.0
法人税、住民税及び事業税		1,108	0.3	2,268	0.6	1,159	104.6
法人税等調整額		△ 7,669	△ 1.8	△ 400	△ 0.1	7,268	—
少数株主利益		1,816	0.4	1,415	0.3	△ 400	△ 22.1
当期純利益		31,899	7.3	24,683	6.6	△ 7,216	△ 22.6

(3) 連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度	
		自 平成17年 4月 1日	至 平成18年 3月 31日
		金 額	
(資 本 剰 余 金 の 部)			
I. 資 本 剰 余 金 期 首 残 高		121,046	
II. 資 本 剰 余 金 増 加 高		5,654	
自 己 株 式 処 分 差 益		45	
株 式 交 換 に よ る 増 加 高		5,608	
III. 資 本 剰 余 金 減 少 高		98,908	
利 益 剰 余 金 へ の 振 替 額		64,546	
資 本 準 備 金 取 崩 額		34,361	
IV. 資 本 剰 余 金 期 末 残 高		27,792	
(利 益 剰 余 金 の 部)			
I. 利 益 剰 余 金 期 首 残 高		△	89,480
II. 利 益 剰 余 金 増 加 高		130,855	
そ の 他 資 本 剰 余 金 か ら の 振 替 額		64,546	
資 本 準 備 金 取 崩 額		34,361	
当 期 純 利 益		31,899	
合 併 に よ る 増 加 高		47	
III. 利 益 剰 余 金 期 末 残 高		41,374	

(4) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度 (自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日)

(単位 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成 18 年 3 月 31 日 残 高	26,999	27,792	41,374	△ 100	96,066
連結会計年度中の変動額					
利益処分による剰余金の配当			△ 600		△ 600
利益処分による役員賞与			△ 5		△ 5
当期純利益			24,683		24,683
自己株式の取得				△ 33,553	△ 33,553
自己株式の処分		0		0	1
自己株式の消却		△ 33,500		33,500	—
その他資本剰余金の補填		23,441	△ 23,441		—
連結除外による増加			0		0
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計	—	△ 10,057	635	△ 52	△ 9,474
平成 19 年 3 月 31 日 残 高	26,999	17,735	42,009	△ 153	86,592

(単位 百万円)

	評価・換算差額等			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計			
平成 18 年 3 月 31 日 残 高	807	△ 5,792	△ 4,985	—	10,164	101,245
連結会計年度中の変動額						
利益処分による剰余金の配当						△ 600
利益処分による役員賞与						△ 5
当期純利益						24,683
自己株式の取得						△ 33,553
自己株式の処分						1
自己株式の消却						—
その他資本剰余金の補填						—
連結除外による増加						0
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額 (純額)	△ 219	5,792	5,573	287	1,221	7,082
連結会計年度中の変動額合計	△ 219	5,792	5,573	287	1,221	△ 2,391
平成 19 年 3 月 31 日 残 高	588	—	588	287	11,386	98,853

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度		当連結会計年度	
		自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月 31 日	金 額	自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月 31 日	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー					
1. 税金等調整前当期純利益			27,155		27,967
2. 減価償却費			812		635
3. 減損損失			6,541		—
4. 貸倒引当金増減額		△	1,433	△	713
5. 連結調整勘定償却額			277		—
6. のれん償却額			—		374
7. 受取利息及び受取配当金		△	511	△	444
8. 支払利息			4,711		2,588
9. 持分法による投資損益		△	716	△	398
10. 有価証券等売却損益		△	3,438		—
11. 投資有価証券売却損益			—	△	46
12. 関係会社株式売却損益			—		3,190
13. 関係会社清算損益			—		2,316
14. 固定資産除売却損益		△	4,006		43
15. 受取手形及び売掛金、前受金の増減額			8,758	△	2,566
16. たな卸不動産の増減額			10,928	△	61,762
17. 仕入債務の増減額		△	17,578		5,916
18. 預り保証金の増減額			192		171
19. その他			3,229		1,076
小計			34,922	△	21,650
20. 利息及び配当金の受取額			755		514
21. 利息の支払額		△	4,712	△	2,550
22. 法人税等の支払額		△	363	△	1,520
営業活動によるキャッシュ・フロー			30,602	△	25,207
II 投資活動によるキャッシュ・フロー					
1. 有形固定資産の取得による支出		△	813	△	458
2. 有形固定資産の売却による収入			10,624		4
3. 無形固定資産の取得による支出		△	197	△	185
4. 無形固定資産の売却による収入			14		—
5. 有価証券の売却等による収入			312		35
6. 投資有価証券の取得による支出		△	147	△	85
7. 投資有価証券の売却等による収入			4,780		184
8. 関係会社株式の取得による支出		△	3	△	60
9. 関係会社株式の売却による収入			417		55
10. 関係会社清算による収入			—		50
11. 連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入			1,016		—
12. 連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入			—		6,066
13. 有償減資による収入			—		51
14. 定期預金の預入れによる支出		△	6,208	△	171
15. 定期預金の払戻しによる収入			336		7,249
16. 貸付による支出		△	203	△	77
17. 貸付金の回収による収入			6,885		2,467
投資活動によるキャッシュ・フロー			16,813		15,125

(単位 百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日		当連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日	
		金	額	金	額
III 財務活動によるキャッシュ・フロー					
1. 短期借入金の増減額		△	26,978	△	1,056
2. 長期借入れによる収入			141,018		100,258
3. 長期借入金の返済による支出		△	173,914	△	101,826
4. 社債の発行による収入			—		26,880
5. 自己株式の取得による支出		△	54	△	33,553
6. 自己株式の売却による収入			137		1
7. 配当金の支払額			—	△	600
8. 少数株主への配当金の支払額		△	89	△	141
財務活動によるキャッシュ・フロー		△	59,880	△	10,036
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額			171		20
V 現金及び現金同等物の増減額		△	12,293	△	20,097
VI 現金及び現金同等物の期首残高			89,566		77,273
VII 現金及び現金同等物の期末残高			77,273		57,175

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 (会社名)	6社 扶桑レクセル㈱、大京管理㈱、㈱大京住宅流通、㈱沖縄大京、㈱大京ライフ、 ㈱大京エル・デザイン
(2) 非連結子会社	3社
(3) 連結範囲の異動 (新規)	会社設立によるもの 1社 ㈱大京エル・デザイン (除外)
	株式売却によるもの 1社 大京オーストラリア㈱
	会社清算によるもの 1社 大京ノースクイーンズランド㈱

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 (会社名)	関連会社 1社 ㈱グローバルス
(2) 持分法非適用会社	非連結子会社 3社 関連会社 1社
(3) 持分法の適用の異動 (除外)	会社清算によるもの 1社 ㈱エル・プロパティ

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準および評価方法

有価証券	満期保有目的の債券・償却原価法 その他有価証券 時価のあるもの……決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直 入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。） 時価のないもの……移動平均法による原価法
たな卸不動産およびその他のたな卸資産	個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法に より算定。）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産	当社および国内連結子会社は、主として定率法 在外連結子会社は、見積耐用年数に基づく定額法 ただし、当社および国内連結子会社の一部は、建物（建物附属設備を含む。）について、 定額法によっております。
無形固定資産	定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づ く定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金	売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
賞与引当金	従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額基準方式により計上しております。
役員賞与引当金	役員への賞与支給に充てるため、支給見込額基準方式により計上しております。
退職給付引当金	従業員への退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。 なお、会計基準変更時差異については、15年による按分額を費用処理しておりますが、過去勤務債務は、主として発生時に一括処理をしております。 また、数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5～8年）による定額法により、それぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理しております。
役員退職慰労引当金	役員および業務執行役員への退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(5) 消費税等の会計処理方法

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

(6) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。

6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項

のれんは、20年間で均等償却しております。

7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

（棚卸資産の評価に関する会計基準）

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益が878百万円減少しております。

なお、セグメントに与える影響については、注記事項（セグメント情報）に記載しております。

（役員賞与に関する会計基準）

当連結会計年度から「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号）を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益が151百万円減少しております。

なお、セグメントに与える影響については、注記事項（セグメント情報）に記載しております。

（役員退職慰労引当金）

従来、役員退職慰労金は支給時に費用処理しておりましたが、当連結会計年度から内規に基づく連結会計年度末必要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更しております。

この変更は、役員退職慰労金を引当金計上する会計慣行が定着してきたことを踏まえ、将来の支給時における一時的な費用負担を回避し、役員および業務執行役員の在任期間にわたり費用配分することにより、期間損益の適正化および財務体質の健全化を図るために行ったものであります。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益が315百万円減少しております。

なお、セグメントに与える影響については、注記事項（セグメント情報）に記載しております。

また、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間連結会計期間の営業利益、経常利益および税金等調整前中間純利益は274百万円多く計上されております。

（貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準）

当連結会計年度から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号）および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。

従来の資本の部の合計に相当する金額は87,180百万円であります。

なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。

（自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準等の一部改正）

当連結会計年度から改正後の「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準」（企業会計基準委員会 最終改正平成18年8月11日 企業会計基準第1号）および「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 最終改正平成18年8月11日 企業会計基準適用指針第2号）を適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。

（ストック・オプション等に関する会計基準）

当連結会計年度から「ストック・オプション等に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月27日 企業会計基準第8号）および「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 最終改正平成18年5月31日 企業会計基準適用指針第11号）を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益が287百万円減少しております。

なお、セグメントに与える影響については、注記事項（セグメント情報）に記載しております。

表示方法の変更

（連結貸借対照表）

当連結会計年度より、改正後の連結財務諸表規則に基づき、「連結調整勘定」を「のれん」として表示しております。

前連結会計年度において流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「その他のたな卸資産」については、当連結会計年度において金額的重要性が増したため区分掲記しております。また、前連結会計年度において区分掲記しておりました「長期貸付金」については、当連結会計年度において金額的重要性がなくなったため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示しております。

なお、前連結会計年度の流動資産の「その他」に含まれる「その他のたな卸資産」は661百万円、当連結会計年度の投資その他の資産の「その他」に含まれる「長期貸付金」は231百万円であります。

（連結損益計算書）

前連結会計年度において営業外収益の「その他の営業外収益」に含めて表示しておりました「解約違約金収入」については、当連結会計年度において金額的重要性が増したため区分掲記しております。

なお、前連結会計年度の営業外収益の「その他の営業外収益」に含まれる「解約違約金収入」は225百万円であります。

（連結キャッシュ・フロー計算書）

当連結会計年度より、改正後の連結財務諸表規則に基づき、「連結調整勘定償却額」を「のれん償却額」として表示しております。

注 記 事 項

(連結貸借対照表関係)

	(前連結会計年度) (百万円)	(当連結会計年度) (百万円)
1. 有形固定資産の減価償却累計額	4,180	4,356
2. 担保資産および担保付債務		
担保に供している資産		
流動資産	138,155	149,810
有形固定資産	16,411	15,762
投資その他の資産	12,797	12,596
計	167,364	178,168
(注) 上記の投資その他の資産には、連結手続上相殺消去した子会社株式が含まれております。	7,451	7,298
上記に対する担保付債務		
短期借入金	32,628	37,903
長期借入金	117,397	94,107
計	150,026	132,010
(注) 上記以外に差入れている営業保証供託金		
有価証券	25	—
その他(流動資産)	10	—
投資有価証券	253	308
その他(投資その他の資産)	—	15
計	288	323
(注) たな卸不動産 6,099 百万円については、担保提供および資産譲渡等に一定の制限条項が設定されており、当該資産に対する債務は 5,819 百万円であります。		
3. 非連結子会社および関連会社の株式		
投資有価証券	3,328	3,556
4. 保証債務	42,087	48,445
(うち、住宅ローン保証債務)	(42,087)	(48,445)
5. たな卸不動産の内訳		
マンション完成商品	22,433	37,966
その他販売用不動産	2,425	1,270
仕掛販売用不動産	139,570	154,834
マンション素材土地勘定	69,137	99,664
その他開発用不動産	3,419	526
計	236,985	294,262
6. 自己株式の数	(株)	(株)
普通株式	466,991	550,174
7. 連結会計年度末日満期手形の処理		
連結会計年度末日満期手形は、手形交換日をもって決済処理をしております。従って、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため、連結会計年度末日満期手形が以下の科目に含まれております。		
受取手形	—	61
支払手形	—	9,005

（連結損益計算書関係）

		(前連結会計年度)	(当連結会計年度)
		(百万円)	(百万円)
1. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額		—	878
営業原価		—	878
2. 固定資産売却益の内訳			
建	物	469	—
土	地	3,718	—
そ	の	8	—
	他	8	—
	計	4,196	—

（連結株主資本等変動計算書関係）

当連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位 株)

	前連結会計年度末 株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
発行済株式				
普通株式	327,210,258	—	—	327,210,258
第1種優先株式	10,000,000	—	—	10,000,000
第2種優先株式	15,000,000	—	—	15,000,000
第3種優先株式	25,000,000	—	25,000,000	—
第4種優先株式	25,000,000	—	—	25,000,000
第5種優先株式	37,500,000	—	37,500,000	—
第6種優先株式	37,500,000	—	37,500,000	—
合計	477,210,258	—	100,000,000	377,210,258
自己株式				
普通株式	466,991	85,376	2,193	550,174
第3種優先株式	—	25,000,000	25,000,000	—
第5種優先株式	—	37,500,000	37,500,000	—
第6種優先株式	—	37,500,000	37,500,000	—
合計	466,991	100,085,376	100,002,193	550,174

- (注) 1. 第3種優先株式、第5種優先株式および第6種優先株式の発行済株式総数の減少は、平成19年3月16日開催の臨時株主総会および取締役会決議に基づき自己株式として取得し消却したことによるものであります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加85,376株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の減少2,193株は、単元未満株式の売渡しによるものであります。
4. 第3種優先株式、第5種優先株式および第6種優先株式の自己株式の株式数の増加および減少は、平成19年3月16日開催の臨時株主総会および取締役会決議に基づき取得し消却したことによるものであります。

2. 新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			前連結会計 年度末	増加	減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストック・オプションと しての新株予約権		—				287
	合計		—				287

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成18年5月16日 取締役会	第1種優先株式	80	8.00	平成18年3月31日	平成18年6月12日
	第2種優先株式	120			
	第3種優先株式	200			
	第4種優先株式	200			

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の 原資	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成19年5月15日 取締役会	普通株式	利益 剰余金	979	3.00	平成19年3月31日	平成19年6月8日
	第1種優先株式		80	8.00		
	第2種優先株式		120			
	第4種優先株式		200			

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

	(前連結会計年度) (百万円)	(当連結会計年度) (百万円)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
現金及び預金勘定	83,446	57,205
預金期間が 3 ヶ月を超える 定期預金等	△ 6,673	△ 30
取得日から 3 ヶ月以内に償 還期限の到来する有価証券	500	-
現金及び現金同等物	77,273	57,175
2. 株式の取得により連結子会社となった会社の資産および負債の主な内訳 (㈱大京ライフ)		
流動資産	1,221	-
固定資産	150	-
計	1,372	-
流動負債	1,225	-
固定負債	3	-
計	1,229	-
3. 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産および負債の主な内訳 (大京オーストラリア㈱)		
流動資産	-	2,903
固定資産	-	3,132
計	-	6,036
流動負債	-	11
固定負債	-	8
計	-	20
4. 重要な非資金取引の内容		
連結子会社との株式交換に よる資本剰余金増加高	5,608	-
計	5,608	-

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自平成 17 年 4 月 1 日 至平成 18 年 3 月 31 日) (単位 百万円)

	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
I. 売上高及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	363,398	26,450	6,170	26,178	12,105	434,302	—	434,302
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	29	1,718	5,938	1,134	8,821	(8,821)	—
計	363,398	26,480	7,888	32,116	13,240	443,124	(8,821)	434,302
営業費用	336,404	24,672	6,662	30,925	11,914	410,580	(6,515)	404,064
営業利益	26,993	1,807	1,226	1,190	1,325	32,543	(2,306)	30,237
II. 資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	345,587	13,035	5,165	12,622	27,835	404,246	(3,360)	400,886
減価償却費	241	374	27	23	144	812	—	812
資本的支出	232	125	91	50	123	624	—	624

当連結会計年度 (自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日) (単位 百万円)

	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
I. 売上高及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	297,619	29,223	8,538	29,932	11,351	376,666	—	376,666
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	92	509	3,851	725	5,179	(5,179)	—
計	297,619	29,316	9,048	33,783	12,077	381,845	(5,179)	376,666
営業費用	265,997	27,353	7,806	32,236	10,730	344,124	(2,452)	341,671
営業利益	31,622	1,962	1,242	1,547	1,347	37,721	(2,726)	34,994
II. 資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	384,738	14,160	4,581	13,520	14,007	431,008	(1,645)	429,362
減価償却費	226	303	38	19	48	635	—	635
資本的支出	114	216	142	4	33	511	—	511

(注) 1. 事業区分の方法および各区分の主な内容

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類しております。

不動産販売……マンションおよび宅地等の分譲

不動産管理……マンションおよびオフィスビル等の管理業務

不動産仲介……不動産の売買仲介および販売代理

請負工事……マンション設備工事等の請負

その他……マンションおよびオフィスビル等の賃貸ならびに賃貸管理、マンションの入居者向けサービス等

2. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、前連結会計年度2,682百万円、当連結会計年度3,799百万円であり、その主なものは、連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

3. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、前連結会計年度2,231百万円、当連結会計年度1,506百万円であり、その主なものは、連結財務諸表提出会社での余資運用資金(預金および有価証券)、投資資金(貸付金および投資有価証券)等であります。

4. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度における営業費用は不動産販売事業が878百万円増加し、営業利益および資産がそれぞれ同額減少しております。なお、不動産販売事業以外のセグメントに与える影響は軽微であります。

5. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度から「役員賞与に関する会計基準」を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度における営業費用は不動産販売事業が21百万円、不動産管理事業が22百万円、不動産仲介事業が7百万円、請負工事事業が11百万円、その他事業が7百万円、消去又は全社の項目に含めた配賦不能額が80百万円増加し、営業利益がそれぞれ同額減少しております。

6. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度から役員退職慰労金の処理方法を変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度における営業費用は不動産販売事業が60百万円、不動産管理事業が54百万円、不動産仲介事業が22百万円、請負工事事業が29百万円、その他事業が19百万円、消去又は全社の項目に含めた配賦不能額が130百万円増加し、営業利益がそれぞれ同額減少しております。

また、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間連結会計期間の営業費用は不動産販売事業が46百万円、不動産管理事業が58百万円、不動産仲介事業が21百万円、請負工事事業が16百万円、その他事業が21百万円、消去又は全社の項目に含めた配賦不能額が109百万円少なく計上されており、営業利益がそれぞれ同額多く計上されております。

7. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度から「ストック・オプション等に関する会計基準」および「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度における営業費用は不動産販売事業が69百万円、消去又は全社の項目に含めた配賦不能額が217百万円増加し、営業利益がそれぞれ同額減少しております。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自平成17年4月1日 至平成18年3月31日）および当連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

3. 海外売上高

前連結会計年度（自平成17年4月1日 至平成18年3月31日）および当連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

海外売上高がいずれも連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

（税効果会計関係）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	(前連結会計年度) (百万円)	(当連結会計年度) (百万円)
繰延税金資産		
減損損失	13,728	11,224
たな卸不動産評価損	1,127	2,806
貸倒引当金繰入限度超過額	1,632	170
連結子会社評価差額金	107	107
繰越欠損金	67,152	45,597
その他	3,653	3,940
繰延税金資産小計	87,400	63,847
評価性引当額	△ 72,663	△ 48,694
繰延税金資産合計	14,737	15,153
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	570	396
その他	543	559
繰延税金負債合計	1,113	955
繰延税金資産の純額	13,623	14,197

（注）前連結会計年度および当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の科目に表示しております。

流動資産－繰延税金資産	12,583	13,488
固定資産－繰延税金資産	1,575	1,549
固定負債－繰延税金負債	△ 535	△ 840

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	(前連結会計年度)	(当連結会計年度)
法定実効税率	40.7%	40.7%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5%	0.6%
住民税均等割	0.3%	0.4%
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	△ 2.0%	△ 0.3%
連結子会社の連結納税適用開始による差異	6.2%	—
評価性引当額の減少	△ 70.9%	△ 34.7%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△ 24.2%	6.7%

（有価証券関係）

前連結会計年度（平成18年3月31日現在）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

（単位 百万円）

区 分		連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	国債・地方債等	24	25	0
	小 計	24	25	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	国債・地方債等	268	261	△ 6
	社 債	500	499	△ 0
	小 計	768	761	△ 6
合 計		792	786	△ 6

2. その他有価証券で時価のあるもの

（単位 百万円）

区 分		取得原価	連結貸借対照表 計 上 額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株 式	1,106	2,508	1,401
合 計		1,106	2,508	1,401

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成17年4月1日 至平成18年3月31日）

（単位 百万円）

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
4,563	3,369	—

4. 時価のない有価証券の主な内容および連結貸借対照表計上額

（単位 百万円）

区 分	金 額
その他有価証券 非 上 場 株 式	226
合 計	226

5. その他有価証券のうち満期があるものおよび満期保有目的の債券の今後の償還予定額

（単位 百万円）

区 分	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
債 券				
国債・地方債等	25	205	70	—
社 債	500	—	—	—
合 計	525	205	70	—

当連結会計年度 (平成 19 年 3 月 31 日現在)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位 百万円)

区 分		連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	国債・地方債等	44	45	0
	小 計	44	45	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	国債・地方債等	309	305	△ 3
	小 計	309	305	△ 3
合 計		354	351	△ 2

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 百万円)

区 分		取得原価	連結貸借対照表 計 上 額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株 式	966	1,943	976
	小 計	966	1,943	976
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株 式	45	43	△ 2
	小 計	45	43	△ 2
合 計		1,012	1,987	974

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券 (自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日)

(単位 百万円)

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
173	46	—

4. 時価のない有価証券の主な内容および連結貸借対照表計上額

(単位 百万円)

区 分	金 額
その他有価証券 非 上 場 株 式	210
合 計	210

5. その他有価証券のうち満期があるものおよび満期保有目的の債券の今後の償還予定額

(単位 百万円)

区 分	1 年以内	1 年超 5 年以内	5 年超 10 年以内	10 年超
債 券 国債・地方債等	—	285	75	—
合 計	—	285	75	—

（退職給付関係）

1. 採用している退職給付制度の概要

当社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度、適格退職年金制度および退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務に関する事項

（単位 百万円）

	前連結会計年度 （平成18年3月31日）	当連結会計年度 （平成19年3月31日）
イ. 退職給付債務	△ 11,798	△ 12,810
ロ. 年金資産	8,847	9,809
ハ. 未積立退職給付債務（イ+ロ）	△ 2,950	△ 3,000
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額	1,116	992
ホ. 未認識数理計算上の差異	466	△ 32
ヘ. 未認識過去勤務債務	△ 48	16
ト. 連結貸借対照表計上額純額（ハ+ニ+ホ+ヘ）	△ 1,415	△ 2,023
チ. 前払年金費用	942	971
リ. 退職給付引当金（ト-チ）	△ 2,358	△ 2,994

前連結会計年度
（平成18年3月31日）

当連結会計年度
（平成19年3月31日）

（注）一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

（注）一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

（単位 百万円）

	前連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日	当連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日
イ. 勤務費用	893	776
ロ. 利息費用	216	213
ハ. 期待運用収益	△ 195	△ 255
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額	124	124
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額	707	370
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額	88	630
ト. 退職給付費用（イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ）	1,835	1,858

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日	当連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日
イ. 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
ロ. 割引率	1.8%～2.0%	1.8%～2.0%
ハ. 期待運用収益率	1.3%～3.0%	1.3%～3.0%
ニ. 過去勤務債務の額の処理年数	主に発生時に一括処理	主に発生時に一括処理
ホ. 数理計算上の差異の処理年数	5年～8年	5年～8年
ヘ. 会計基準変更時差異の処理年数	15年	15年

(1株当たり情報)

前連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日		当連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日	
1株当たり純資産額	93円26銭	1株当たり純資産額	204円43銭
1株当たり当期純利益 潜在株式調整後	97円61銭	1株当たり当期純利益 潜在株式調整後	74円33銭
1株当たり当期純利益	43円70銭	1株当たり当期純利益	45円89銭

(注) 1株当たり当期純利益および潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日	当連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日
1株当たり当期純利益		
当期純利益 (百万円)	31,899	24,683
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	607	400
(うち利益処分による優先配当額)	(600)	(400)
(うち利益処分による役員賞与金)	(7)	(—)
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	31,292	24,283
普通株式の期中平均株式数 (株)	320,580,927	326,703,500
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額 (百万円)	600	400
(うち利益処分による優先配当額)	(600)	(400)
普通株式増加数 (株)	409,181,953	211,158,594
(うち優先株式)	(407,890,878)	(209,126,088)
(うち新株予約権)	(1,291,075)	(2,032,506)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

（重要な後発事象）

1. 関係会社株式の売却

当社は平成 19 年 5 月 15 日開催の当社取締役会において、持分法適用関連会社である株式会社グローベルスの株式を Prospect Asset Management, Inc. に売却することを決議し、同日付で同社と当該株式に係る売買契約を締結いたしました。

(1) 株式売却の理由

「新 3 ヶ年計画」策定を機としたグループ資本施策の見直しのため。

(2) 売却先

Prospect Asset Management, Inc.

(3) 売却時期

平成 19 年 5 月 28 日

(4) 当該関連会社の事業内容

マンション分譲事業

(5) 売却株式数、売却価額および売却後の持分比率

売却株式数	19,000,000 株
売却価額	3,135 百万円
売却後の持分比率	0.93%

(6) 当社の業績に与える影響

当該売却により、平成 20 年 3 月期において約 2 億円の売却損を計上する予定であります。

2. 扶桑レクセル株式会社との株式交換

当社は平成 19 年 5 月 15 日開催の当社取締役会において、当社を完全親会社とし、扶桑レクセル株式会社（以下「扶桑レクセル」）を完全子会社とするため、会社法第 796 条第 3 項の規定により当社の株主総会の承認を得ることなく株式交換を行うこと、およびこれに基づいて新株式を発行することを決議し、同日付で扶桑レクセルと株式交換契約書を締結いたしました。なお当該株式交換は扶桑レクセルの株主総会（平成 19 年 6 月 26 日開催予定）の承認を条件とするものであります。

(1) 株式交換の目的

事業基盤およびネットワークなどの相互利用によるシナジー効果の発揮ならびに当社グループのガバナンス体制の強化を図るため。

(2) 株式交換契約の内容

① 株式交換の日

平成 19 年 8 月 1 日

② 株式交換比率

扶桑レクセルの普通株式 1 株に対して、当社の普通株式 1.88 株を割当交付いたします。ただし、当社保有の扶桑レクセルの普通株式 9,884,000 株については、割当交付はいたしません。

③ 増加すべき資本金および資本準備金の額

イ. 資本金

0 円

ロ. 資本準備金

会社計算規則第 68 条第 1 項第 1 号ロに定める株主払込資本変動額

（開示の省略）

リース取引関係、デリバティブ取引関係、ストックオプション等関係、関連当事者との取引および企業結合等関係に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位 百万円)

期 別 科 目	前 事 業 年 度 (平成 18 年 3 月 31 日)		当 事 業 年 度 (平成 19 年 3 月 31 日)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	増 減 率
(資 産 の 部)		%		%		%
I. 流 動 資 産						
現 金 及 び 預 金	53,714		33,455		△ 20,258	
受 取 手 形	510		—		△ 510	
売 掛 金	3,714		1,855		△ 1,859	
有 価 証 券	500		—		△ 500	
販 売 用 不 動 産	12,485		23,038		10,553	
仕 掛 販 売 用 不 動 産	114,399		131,482		17,083	
開 発 用 不 動 産	53,919		72,705		18,786	
未 成 工 事 支 出 金	60		130		69	
前 渡 金	960		3,157		2,196	
前 払 費 用	5,063		4,688		△ 374	
繰 延 税 金 資 産	10,789		13,021		2,232	
そ の 他	2,547		5,532		2,985	
貸 倒 引 当 金	△ 82		△ 53		29	
流 動 資 産 合 計	258,582	80.5	289,015	85.8	30,433	11.8
II. 固 定 資 産						
1. 有 形 固 定 資 産						
建 物	1,933		1,878		△ 55	
構 築 物	12		18		5	
機 械 及 び 装 置	7		6		△ 0	
車 両 運 搬 具	—		0		0	
工 具 器 具 及 び 備 品	291		251		△ 39	
土 地	15,183		14,575		△ 608	
有 形 固 定 資 産 合 計	17,428	5.4	16,729	5.0	△ 699	△ 4.0
2. 無 形 固 定 資 産						
電 話 加 入 権	78		78		0	
そ の 他	344		299		△ 44	
無 形 固 定 資 産 合 計	423	0.1	378	0.1	△ 44	△ 10.6
3. 投 資 そ の 他 の 資 産						
投 資 有 価 証 券	2,566		2,124		△ 442	
関 係 会 社 株 式	31,522		21,343		△ 10,179	
出 資 金	12		9		△ 3	
長 期 貸 付 金	905		198		△ 706	
更 生 債 権 等	143		74		△ 69	
長 期 前 払 費 用	449		27		△ 421	
敷 金	6,198		4,521		△ 1,677	
そ の 他	3,026		2,338		△ 688	
貸 倒 引 当 金	△ 158		△ 76		82	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	44,664	14.0	30,560	9.1	△ 14,104	△ 31.6
固 定 資 産 合 計	62,516	19.5	47,668	14.2	△ 14,848	△ 23.8
資 産 合 計	321,099	100	336,684	100	15,584	4.9

(単位 百万円)

期 別 科 目	前 事 業 年 度 (平成 18 年 3 月 31 日)		当 事 業 年 度 (平成 19 年 3 月 31 日)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	増 減 率
(負 債 の 部)		%		%		%
I. 流 動 負 債						
支 払 手 形	54,401		38,137		△ 16,264	
買 掛 金	1,650		2,145		494	
工 事 未 払 金	5,132		23,515		18,383	
短 期 借 入 金	—		510		510	
一年以内に返済する長期借入金	26,977		48,756		21,779	
未 払 金	683		500		△ 183	
未 払 費 用	4,018		2,793		△ 1,224	
未 払 法 人 税 等	259		192		△ 66	
前 受 金	21,597		19,178		△ 2,419	
預 り 金	5,406		5,109		△ 297	
賞 与 引 当 金	543		1,291		747	
役 員 賞 与 引 当 金	—		80		80	
そ の 他	499		1,051		552	
流 動 負 債 合 計	121,172	37.7	143,262	42.6	22,089	18.2
II. 固 定 負 債						
社 債	—		27,000		27,000	
長 期 借 入 金	117,534		86,916		△ 30,617	
繰 延 税 金 負 債	516		840		323	
退 職 給 付 引 当 金	801		1,378		577	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	—		130		130	
預 り 保 証 金	5,814		4,628		△ 1,186	
そ の 他	177		26		△ 150	
固 定 負 債 合 計	124,843	38.9	120,920	35.9	△ 3,923	△ 3.1
負 債 合 計	246,016	76.6	264,182	78.5	18,166	7.4

(単位 百万円)

期 別 科 目	前 事 業 年 度 (平成 18 年 3 月 31 日)		当 事 業 年 度 (平成 19 年 3 月 31 日)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	増 減 率
(資 本 の 部)		%		%		%
I. 資 本 金	26,999	8.4	—	—	—	—
II. 資 本 剰 余 金	23,157	7.2	—	—	—	—
資 本 準 備 金	23,157		—		—	
III. 利 益 剰 余 金	24,273	7.6	—	—	—	—
当 期 未 処 分 利 益	24,273		—		—	
IV. その他有価証券評価差額金	753	0.2	—	—	—	—
V. 自 己 株 式	△ 100	△ 0.0	—	—	—	—
資 本 合 計	75,082	23.4	—	—	—	—
負 債 及 び 資 本 合 計	321,099	100	—	—	—	—
(純 資 産 の 部)						
I. 株 主 資 本	—	—	71,681	21.3	—	—
1. 資 本 金	—		26,999		—	
2. 資 本 剰 余 金	—		13,100		—	
資 本 準 備 金	—		13,100		—	
3. 利 益 剰 余 金	—		31,734		—	
そ の 他 利 益 剰 余 金	—		31,734		—	
別 途 積 立 金	—		22,000		—	
繰 越 利 益 剰 余 金	—		9,734		—	
4. 自 己 株 式	—		△ 153		—	
II. 評 価 ・ 換 算 差 額 等	—	—	532	0.1	—	—
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	—		532		—	
III. 新 株 予 約 権	—	—	287	0.1	—	—
純 資 産 合 計	—	—	72,501	21.5	—	—
負 債 及 び 純 資 産 合 計	—	—	336,684	100	—	—

(2) 損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	前事業年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日		当事業年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日		増 減	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率
I. 営 業 収 入		296,194	100	226,367	100	△ 69,826	△ 23.6
II. 営 業 原 価		246,042	83.1	177,790	78.6	△ 68,251	△ 27.7
売 上 総 利 益		50,151	16.9	48,576	21.4	△ 1,574	△ 3.1
III. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		30,469	10.3	25,613	11.3	△ 4,855	△ 15.9
営 業 利 益		19,682	6.6	22,963	10.1	3,280	16.7
IV. 営 業 外 収 益		1,491	0.5	1,743	0.8	252	16.9
受取利息及び受取配当金		169		329		159	
解約違約金収入		179		195		16	
その他の営業外収益		1,142		1,218		76	
V. 営 業 外 費 用		5,209	1.7	3,448	1.5	△ 1,760	△ 33.8
支 払 利 息		4,047		2,020		△ 2,027	
補修工事等負担金		—		644		644	
その他の営業外費用		1,161		784		△ 376	
経 常 利 益		15,964	5.4	21,258	9.4	5,293	33.2
VI. 特 別 利 益		3,490	1.2	6,538	2.9	3,048	87.3
投資有価証券売却益		3,350		46		△ 3,304	
関係会社株式売却益		140		3,132		2,992	
関係会社清算益		—		3,360		3,360	
VII. 特 別 損 失		6,383	2.2	—	—	△ 6,383	△100.0
固 定 資 産 売 却 損		6,383		—		△ 6,383	
税 引 前 当 期 純 利 益		13,072	4.4	27,797	12.3	14,724	112.6
法人税、住民税及び事業税		△ 412	△ 0.1	△ 1,949	△ 0.8	△ 1,537	—
法 人 税 等 調 整 額		△ 10,789	△ 3.7	△ 1,757	△ 0.8	9,032	—
当 期 純 利 益		24,273	8.2	31,503	13.9	7,229	29.8
前 期 繰 越 利 益		—		—		—	
当 期 未 処 分 利 益		24,273		—		—	

(3) 利益処分計算書

(単位 百万円)

前 事 業 年 度 (平成 18 年 5 月 16 日) 取締役会承認日		
(当期末処分利益の処分)		
I. 当 期 未 処 分 利 益		24,273
II. 利 益 処 分 額		
第 1 種 優 先 株 式 配 当 金 (1 株 につ き 8 円 00 銭)	80	
第 2 種 優 先 株 式 配 当 金 (1 株 につ き 8 円 00 銭)	120	
第 3 種 優 先 株 式 配 当 金 (1 株 につ き 8 円 00 銭)	200	
第 4 種 優 先 株 式 配 当 金 (1 株 につ き 8 円 00 銭)	200	
別 途 積 立 金	22,000	22,600
III. 次 期 繰 越 利 益		1,673

(4) 株主資本等変動計算書

当事業年度 (自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日)

(単位 百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
				別途積立金	繰越利益剰余金		
平成 18 年 3 月 31 日 残高	26,999	23,157	—	23,157	—	24,273	24,273
事業年度中の変動額							
利益処分による剰余金の配当						△ 600	△ 600
利益処分による別途積立金の積立					22,000	△ 22,000	—
当期純利益						31,503	31,503
自己株式の取得							
自己株式の処分			0	0			
自己株式の消却			△ 33,500	△ 33,500			
資本準備金からその他資本剰余金への振替		△ 10,057	10,057	—			
その他資本剰余金の補填			23,441	23,441		△ 23,441	△ 23,441
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)							
事業年度中の変動額合計	—	△ 10,057	—	△ 10,057	22,000	△ 14,538	7,461
平成 19 年 3 月 31 日 残高	26,999	13,100	—	13,100	22,000	9,734	31,734

(単位 百万円)

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成 18 年 3 月 31 日 残高	△ 100	74,329	753	753	—	75,082
事業年度中の変動額						
利益処分による剰余金の配当		△ 600				△ 600
利益処分による別途積立金の積立		—				—
当期純利益		31,503				31,503
自己株式の取得	△ 33,553	△ 33,553				△ 33,553
自己株式の処分	0	1				1
自己株式の消却	33,500	—				—
資本準備金からその他資本剰余金への振替		—				—
その他資本剰余金の補填		—				—
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)			△ 220	△ 220	287	66
事業年度中の変動額合計	△ 52	△ 2,648	△ 220	△ 220	287	△ 2,581
平成 19 年 3 月 31 日 残高	△ 153	71,681	532	532	287	72,501

重要な会計方針

1. 有価証券の評価基準および評価方法

満期保有目的の債券	償却原価法
子会社株式および関連会社株式	移動平均法による原価法
その他有価証券	
時価のあるもの	決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。）
時価のないもの	移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準および評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用不動産および未成工事支出金	個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定。）
----------------------------------	---

3. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産	定率法 ただし、建物（建物附属設備を含む。）については、定額法によっております。
無形固定資産	定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。
投資その他の資産（長期前払費用およびその他）	均等償却

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費	支出時に全額費用処理しております。
-------	-------------------

5. 引当金の計上基準

貸倒引当金	売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
賞与引当金	従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額基準方式により計上しております。
役員賞与引当金	役員への賞与支給に充てるため、支給見込額基準方式により計上しております。
退職給付引当金	従業員への退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。 なお、会計基準変更時差異については、15年による按分額を費用処理しておりますが、過去勤務債務は、発生時に一括処理しております。 また、数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（8年）による定額法により、それぞれ発生した翌期から費用処理しております。
役員退職慰労引当金	役員および業務執行役員への退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく事業年度末要支給額を計上しております。

6. リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

7. 消費税等の会計処理方法

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産に係るものは、「長期前払消費税（投資その他の資産のその他）」に計上し5年間で均等償却を行っており、また、たな卸資産等に係るものは、販売費及び一般管理費で処理しております。

8. 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

会計方針の変更

（棚卸資産の評価に関する会計基準）

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）が平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益および税引前当期純利益が784百万円減少しております。

（役員賞与に関する会計基準）

当事業年度から「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号）を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益および税引前当期純利益が80百万円減少しております。

（役員退職慰労引当金）

従来、役員退職慰労金は支給時に費用処理しておりましたが、当事業年度から内規に基づく事業年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更しております。

この変更は、役員退職慰労金を引当金計上する会計慣行が定着してきたことを踏まえ、将来の支給時における一時的な費用負担を回避し、役員および業務執行役員の在任期間にわたり費用配分することにより、期間損益の適正化および財務体質の健全化を図るために行ったものであります。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益および税引前当期純利益が130百万円減少しております。

また、当中間会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間会計期間の営業利益、経常利益および税引前中間純利益は109百万円多く計上されております。

（貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準）

当事業年度から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号）および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。

従来の資本の部の合計に相当する金額は72,214百万円であります。

なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。

(自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準等の一部改正)

当事業年度から改正後の「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 最終改正平成 18 年 8 月 11 日 企業会計基準第 1 号) および「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 最終改正平成 18 年 8 月 11 日 企業会計基準適用指針第 2 号)を適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。

(ストック・オプション等に関する会計基準)

当事業年度から「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 27 日 企業会計基準第 8 号) および「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 最終改正平成 18 年 5 月 31 日 企業会計基準適用指針第 11 号)を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益および税引前当期純利益が 287 百万円減少しております。

注 記 事 項

(貸借対照表関係)

	(前事業年度)	(当事業年度)
	(百万円)	(百万円)
1. 有形固定資産の減価償却累計額	3,022	2,987
2. 担保資産および担保付債務		
担保に供している資産		
流動資産	115,714	123,048
有形固定資産	16,411	15,762
投資その他の資産	11,479	10,887
計	143,606	149,698
上記に対する担保付債務		
短期借入金	-	510
一年以内に返済する		
長期借入金	22,359	32,963
長期借入金	110,025	75,903
計	132,385	109,376
(注) 上記以外に差入れている営業保証供託金		
投資有価証券	62	67
<p>(注) 開発用不動産 6,099 百万円については、担保提供および資産譲渡等に一定の制限条項が設定されており、当該資産に対する債務は 5,819 百万円であります。</p>		
3. 保証債務	25,311	30,286
(うち、住宅ローン保証債務)	(25,311)	(30,286)
4. 販売用不動産等の内訳		
マンション完成商品	11,877	22,585
その他販売用不動産	607	453
販売用不動産計	12,485	23,038
仕掛販売用不動産	114,399	131,482
マンション素材土地勘定	53,118	72,179
その他開発用不動産	800	526
開発用不動産計	53,919	72,705
5. 自己株式の数	(株)	(株)
普通株式	466,991	550,174
6. 商法施行規則第 124 条第 3 号に規定する純資産額	753	-
7. 事業年度末日満期手形の処理		
<p>事業年度末日満期手形は、手形交換日をもって決済処理をしております。従って、当事業年度末日が金融機関の休日であったため、事業年度末日満期手形が以下の科目に含まれております。</p>		
支払手形	-	6,115

（損益計算書関係）

	(前事業年度)	(当事業年度)
	(百万円)	(百万円)
1. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額		
営業原価	-	784
2. 固定資産売却損の内訳		
建物	611	-
土地	5,705	-
その他の	66	-
計	6,383	-

（株主資本等変動計算書関係）

当事業年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位 株)

	前事業年度末 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式	466,991	85,376	2,193	550,174
第3種優先株式	-	25,000,000	25,000,000	-
第5種優先株式	-	37,500,000	37,500,000	-
第6種優先株式	-	37,500,000	37,500,000	-
合計	466,991	100,085,376	100,002,193	550,174

- (注) 1. 普通株式の株式数の増加85,376株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
 2. 普通株式の株式数の減少2,193株は、単元未満株式の売渡しによるものであります。
 3. 第3種優先株式、第5種優先株式および第6種優先株式の株式数の増加および減少は、平成19年3月16日開催の臨時株主総会および取締役会決議に基づき取得し消却したことによるものであります。

（有価証券関係）

子会社株式および関連会社株式で時価のあるもの

（単位 百万円）

区 分	前事業年度 (平成18年3月31日現在)			当事業年度 (平成19年3月31日現在)		
	貸借対照表 計上額	時 価	差 額	貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1) 子 会 社 株 式	7,559	11,841	4,281	7,559	10,724	3,165
(2) 関 連 会 社 株 式	1,836	4,807	2,970	1,836	3,341	1,504
合 計	9,395	16,648	7,252	9,395	14,065	4,669

（税効果会計関係）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	(前事業年度) 百万円	(当事業年度) 百万円
繰延税金資産		
減 損 損 失	10,844	9,184
開発用不動産評価損	921	2,766
貸倒引当金繰入限度超過額	40	33
連結納税に伴う固定資産売却 損の繰延	2,564	1,983
繰 越 欠 損 金	55,979	42,794
そ の 他	1,249	1,845
繰延税金資産小計	71,601	58,607
評価性引当額	△ 60,268	△ 45,502
繰延税金資産合計	11,332	13,105
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	516	365
そ の 他	543	559
繰延税金負債合計	1,060	924
繰延税金資産の純額	10,272	12,180

（注）前事業年度および当事業年度における繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の科目に表示しております。

流 動 資 産 - 繰延税金資産	10,789	13,021
固 定 負 債 - 繰延税金負債	△ 516	△ 840

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	(前事業年度)	(当事業年度)
法定実効税率 (調整)	40.7%	40.7%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2%	0.3%
住民税均等割	0.1%	0.1%
評価性引当額の減少	△ 127.7%	△ 54.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△ 85.7%	△ 13.3%

(1 株当たり情報)

前事業年度 自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日		当事業年度 自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日	
1 株当たり純資産額	44 円 32 銭	1 株当たり純資産額	158 円 62 銭
1 株当たり当期純利益 潜在株式調整後	73 円 82 銭	1 株当たり当期純利益 潜在株式調整後	95 円 20 銭
1 株当たり当期純利益	33 円 26 銭	1 株当たり当期純利益	58 円 57 銭

(注) 1 株当たり当期純利益および潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日	当事業年度 自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日
1 株当たり当期純利益		
当期純利益 (百万円)	24, 273	31, 503
普通株主に帰属しない金額 (うち利益処分による優先配当額) (百万円)	600 (600)	400 (400)
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	23, 673	31, 103
普通株式の期中平均株式数 (株)	320, 707, 878	326, 703, 500
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益		
当期純利益調整額 (うち利益処分による優先配当額) (百万円)	600 (600)	400 (400)
普通株式増加数 (株) (うち優先株式) (うち新株予約権)	409, 181, 953 (407, 890, 878) (1, 291, 075)	211, 158, 594 (209, 126, 088) (2, 032, 506)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株 当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株 式の概要	—	—

（重要な後発事象）

1. 関係会社株式の売却

当社は平成19年5月15日開催の当社取締役会において、持分法適用関連会社である株式会社グローベルスの株式をProspect Asset Management, Inc.に売却することを決議し、同日付で同社と当該株式に係る売買契約を締結いたしました。

(1) 株式売却の理由

「新3ヵ年計画」策定を機としたグループ資本施策の見直しのため。

(2) 売却先

Prospect Asset Management, Inc.

(3) 売却時期

平成19年5月28日

(4) 当該関連会社の事業内容

マンション分譲事業

(5) 売却株式数、売却価額および売却後の持分比率

売却株式数	19,000,000株
売却価額	3,135百万円
売却後の持分比率	0.93%

(6) 当社の業績に与える影響

当該売却により、平成20年3月期において約13億円の売却益を計上する予定であります。

2. 扶桑レクセル株式会社との株式交換

当社は平成19年5月15日開催の当社取締役会において、当社を完全親会社とし、扶桑レクセル株式会社（以下「扶桑レクセル」）を完全子会社とするため、会社法第796条第3項の規定により当社の株主総会の承認を得ることなく株式交換を行うこと、およびこれに基づいて新株式を発行することを決議し、同日付で扶桑レクセルと株式交換契約書を締結いたしました。なお当該株式交換は扶桑レクセルの株主総会（平成19年6月26日開催予定）の承認を条件とするものであります。

(1) 株式交換の目的

事業基盤およびネットワークなどの相互利用によるシナジー効果の発揮ならびに当社グループのガバナンス体制の強化を図るため。

(2) 株式交換契約の内容

① 株式交換の日

平成19年8月1日

② 株式交換比率

扶桑レクセルの普通株式1株に対して、当社の普通株式1.88株を割当交付いたします。ただし、当社保有の扶桑レクセルの普通株式9,884,000株については、割当交付はいたしません。

③ 増加すべき資本金および資本準備金の額

イ. 資本金

0円

ロ. 資本準備金

会社計算規則第68条第1項第1号ロに定める株主払込資本変動額

6. 役員の異動

(1) 代表者の異動

な し

(2) その他の役員の異動 (平成 19 年 6 月 26 日付)

① 新任取締役候補者

取 締 役	海瀬 和彦	(現 当社専務執行役)
取 締 役	中村 護	(現 扶桑レクセル株式会社 代表取締役社長)
社 外 取 締 役	藤木 保彦	(現 オリックス株式会社 取締役兼代表執行役社長)

* 藤木保彦氏は、会社法に定める社外取締役の要件を満たしております。

② 新任執行役候補者

な し

③ 執行役の昇格

専 務 執 行 役	山口 陽	(現 当社取締役兼常務執行役)
-----------	------	-----------------

④ 退任予定の取締役

社 外 取 締 役	宮内 義彦
-----------	-------

* 平成 19 年 6 月 26 日付で当社特別顧問に就任予定。