



平成 17 年 3 月期 決算短信 (連結)

平成 17 年 5 月 19 日

上場会社名 株式会社 大京

上場取引所

東・大

コード番号 8840

本社所在都道府県

東京都

(URL <http://www.daikyo.co.jp>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 田代 正明

問合せ先責任者 役職名 執行役員広報部長 氏名 大越 武 TEL (03)3475 - 3802

決算取締役会開催日 平成 17 年 5 月 19 日

親会社等の名称 オリックス株式会社 (コード番号: 8591)

親会社等における当社の議決権所有比率 44.0%

米国会計基準採用の有無 無

1. 17 年 3 月期の連結業績 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 年 3 月 31 日)

(1) 連結経営成績

(注)記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

	売上高	営業利益	経常利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
17 年 3 月期	450,651 (32.3)	20,480 (-)	26,032 (-)
16 年 3 月期	340,584 (1.2)	18,058 (4.8)	12,712 (25.9)

	当期純利益	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	株主資本当 期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円 %	円 銭	円 銭	%	%	%
17 年 3 月期	101,616 (-)	543 43	-	137.4	4.4	5.8
16 年 3 月期	6,639 (98.3)	29 45	5 59	7.6	1.7	3.7

(注) 持分法投資損益 17 年 3 月期 1,180 百万円 16 年 3 月期 653 百万円

期中平均株式数 (連結) 2 頁 (1) をご参照ください。

会計処理の方法の変更 有

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17 年 3 月期	430,072	53,722	12.5	19 74
16 年 3 月期	750,059	94,176	12.6	178 75

(注)期末発行済株式数 (連結) 2 頁 (2) をご参照ください。

(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
17 年 3 月期	94,749	88,535	120,900	89,566
16 年 3 月期	7,459	25,556	30,655	30,850

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 10社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 3社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 4 社 (除外) 3 社 持分法 (新規) - 社 (除外) 2 社

2. 18 年 3 月期の連結業績予想 (平成 17 年 4 月 1 日 ~ 平成 18 年 3 月 31 日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	180,000	4,000	6,500
通期	439,000	16,500	18,000

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 54 円 71 銭

上記の予想は本資料の発表日現在において、入手可能な情報に基づき作成したものであり、今後の様々な要因によって予想値と異なる可能性があります。

(1)

「期中平均株式数(連結)」

	16年3月期	17年3月期
普通株式	株 184,713,771	株 186,990,580
優先株式	150,000,000	146,506,850
(第1種優先株式)	(20,000,000)	(19,342,466)
(第2種優先株式)	(30,000,000)	(29,013,698)
(第3種優先株式)	(50,000,000)	(48,356,165)
(第4種優先株式)	(50,000,000)	(48,356,165)
(第5種優先株式)	(-)	(719,178)
(第6種優先株式)	(-)	(719,178)

(2)

「期末発行済株式数(連結)」

	16年3月期	17年3月期
普通株式	株 184,480,675	株 318,058,050
優先株式	150,000,000	150,000,000
(第1種優先株式)	(20,000,000)	(10,000,000)
(第2種優先株式)	(30,000,000)	(15,000,000)
(第3種優先株式)	(50,000,000)	(25,000,000)
(第4種優先株式)	(50,000,000)	(25,000,000)
(第5種優先株式)	(-)	(37,500,000)
(第6種優先株式)	(-)	(37,500,000)

(注) 当連結会計年度における発行済株式数の増減内容は以下のとおりであります。

	(株 式 種 類)	(発 行 株 式 数)	(資 本 組 入 額)
・無償減資 (平成17年3月8日)	普通株式	- 株	} 64,546,554,424円
	第1種優先株式	10,000,000株	
	第2種優先株式	15,000,000株	
	第3種優先株式	25,000,000株	
	第4種優先株式	25,000,000株	
・第三者割当による増資 (平成17年3月25日)	普通株式	133,720,000株	11,499,920,000円
	第5種優先株式	37,500,000株	7,500,000,000円
	第6種優先株式	37,500,000株	7,500,000,000円

「1. 17年3月期の連結業績」指標算式

1株当たり当期純利益

$$\frac{\text{当期純利益}}{\text{普通株式の当期中平均株式数}}$$

潜在株式調整後1株当たり当期純利益

$$\frac{\text{当期純利益}}{\text{普通株式の当期中平均株式数} + \text{普通株式増加数}}$$

1株当たり株主資本

$$\frac{\text{当期末資本の部合計額} - \text{当期末優先株式発行総額}}{\text{普通株式の当期末発行済株式数}}$$

「2. 18年3月期の連結業績予想」指標算式

1株当たり予想当期純利益(通期)

$$\frac{\text{予想当期純利益} - \text{予想優先株式配当額}}{\text{普通株式の当期末発行済株式数}}$$

添付資料

1. 企業集団の状況

当企業集団は、当社および子会社12社（国内9社、海外3社）ならびに関連会社4社（国内4社）で構成され、主力のマンション分譲事業を軸に、マンション管理事業、不動産仲介事業（含む賃貸管理事業）および入居者向けサービス事業等を行っております。

また、その他の関係会社であるオリックス㈱との資本提携契約に基づき、当社の「事業再生計画」の早期かつ確実な達成のため同社から資金面等の支援を受けております。

なお、各事業の位置付けならびに当該事業における主要な関係会社は、次のとおりであります。

《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、マンションの分譲事業を行っております。

また、海外（オーストラリア国）において、住宅地の造成分譲を行っております。

《不動産賃貸事業》

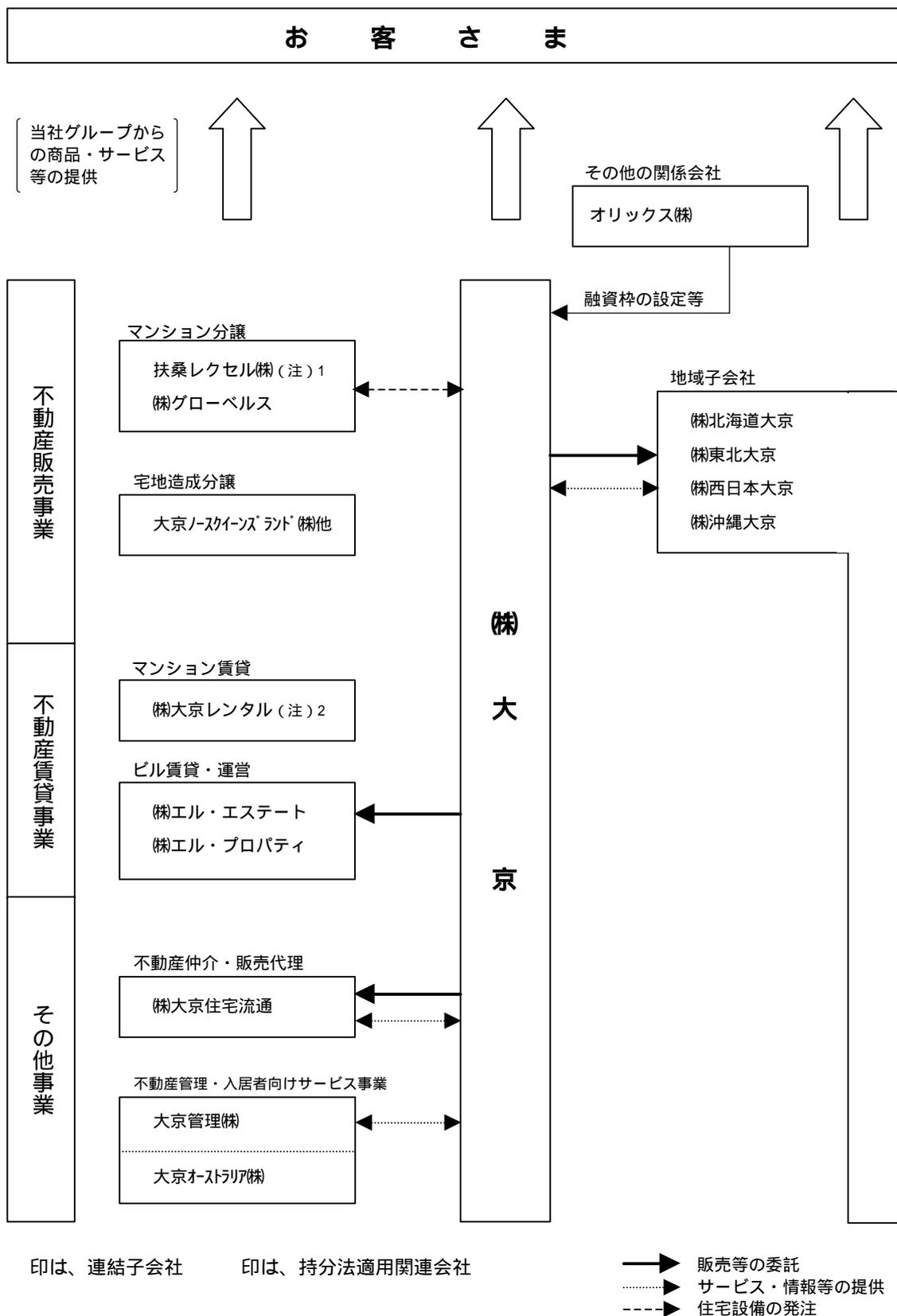
㈱大京レンタルはマンションの賃貸事業および賃貸斡旋事業を、㈱エル・エステートはオフィスビル等の賃貸事業および運営事業を行っております。

《その他事業》

㈱大京住宅流通は、マンション等の販売代理および不動産仲介事業を行っており、大京管理㈱他は、マンション等の不動産管理事業および入居者向けサービス事業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、下記のとおりであります。



(注) 1. 扶桑レクセル(株)は東京証券取引所第2部に上場しております。

2. 平成17年4月1日付で、(株)大京レンタルは(株)大京住宅流通に吸収合併されました。

2. 経営方針

1. 経営の基本方針

当社グループは、「ライオンズファミリー(＝ライオンズマンション居住者)の拡大」を通じた「住文化の創造」を企業理念として、「お客さま第一主義」を基本に、良質な住環境の提供を通じて社会に貢献するマンションライフ総合企業を確立することにより、グループ企業価値の最大化を目指してまいります。

2. 利益配分に関する基本方針

株主に対する利益還元は経営の最重要政策のひとつとして位置付けており、「事業再生計画」の達成を図ることにより、早期の復配を目指してまいります。

3. 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

投資単位につきましては、当面引下げの予定はありませんが、今後の市場動向等を十分に考慮しながら慎重に対処していきたくと考えております。

4. 目標とする経営指標

目標とする経営指標につきましては、有利子負債の削減を図りながら、営業キャッシュ・フローを向上させていくことを目的として、従来からROA(総資産営業利益率)を採用しておりますが、加えて高収益型経営への転換のため、指標として売上高営業利益率を採用しております。

5. 中長期的な経営戦略と対処すべき課題

当社グループは、現在、平成20年3月までを対象とする「事業再生計画」の達成に取り組んでおり、主力のマンション分譲事業を軸に、マンション管理、不動産仲介、入居者向けサービス等の事業をコア事業と位置付け、今後は分譲事業(フロー事業)を高回転・省資金型モデルへ転換させる一方、管理事業、仲介事業を中核としたストック事業の競争力を高めることで、分譲事業のみに依存しない「両輪経営」へ転換してまいります。

一方、コア事業と関連性の薄いノンコア事業(不動産賃貸、ゴルフ場、海外、ホテル等の事業)については原則撤退いたします。なお、ノンコア事業からの撤退については、当連結事業年度において計画通りほぼ完了しております。

平成18年3月期におきましては、グループ収益力の強化を経営課題として取り組んでまいります。

(マンション分譲事業)

当社、扶桑レクセル(株)、(株)グローベルスなどを含めたグループ全体で、今後もマンション供給戸数全国トップを堅持する方針です。

そして、当社は、名実ともに業界トップのマンションデベロッパーとしての地位を確固たるものにすべく、「新事業モデル」を確立することにより、事業キャッシュ・フローを最重視した、高回転・高収益・好循環型経営への転換を図ります。

主要な戦略は次のとおりです。

- ・仕入から竣工までの事業期間の短縮
- ・竣工時完売の原則の確立・遵守
- ・需要・市場に即した商品供給の徹底

(ストック事業)

マンション管理事業は、グループで管理戸数全国トップというストックを有しており、今後も戸数増加による成長を図ります。主要な戦略は次のとおりです。

- ・価格競争力の強化とサービス面における他社との差異化
- ・他社物件の管理受託強化
- ・工事受注の拡大
- ・グループ会社との連携強化

不動産仲介事業は、グループの分譲事業、管理事業が業界全国トップであるという優位性を活かして事業拡大を図ります。主要な戦略は次のとおりです。

- ・営業人員増員および新規出店による営業力強化
- ・買取仲介事業の積極展開
- ・グループ会社との連携強化

今後、グループ内の各事業間の連携を一層強化することで収益基盤を拡大し、収益の安定化および最大化を図り、業界全国トップのマンション総合事業会社を目指してまいります。

当社グループは、上記課題に対してグループ一丸となって対処することで業績の拡大と企業体質の強化を図り「事業再生計画」の達成に努めてまいります。

6. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社は、経営の健全性、透明性、効率性の向上という観点から最適なコーポレート・ガバナンスの構築を目指しており、以下のような施策を実施しております。

この数年間において、「社外監査役比率の過半化」、「執行役員制度の導入」、「コンプライアンス担当役員の選任」、「コンプライアンス部・コンプライアンス相談窓口の設置」などを実施いたしました。

そして、ガバナンス体制の一層の強化を目的として、当社は平成 17 年 6 月開催予定の定時株主総会における承認を経て、委員会等設置会社への移行を予定しております。監督と業務執行を分離し、業務執行に対する牽制機能を強化する一方で、意思決定の迅速化を図ります。

また、コンプライアンス遵守体制を確立し、リスクマネジメントの強化にも取り組んでまいります。

取締役会

取締役会は、現在、取締役 7 名（うち社外 1 名）で構成されており、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督しております。なお、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

なお、社外取締役宮内義彦氏は、オリックス株の取締役兼代表執行役であり、当社は同社と資本提携契約を締結しております。

また、平成 17 年 6 月開催予定の定時株主総会における承認を経て、委員会等設置会社への移行に際して、取締役 9 名（うち社外 3 名）体制に移行する予定であります。

監査役会

当社は、監査役制度を採用しており、現在、監査役 3 名（うち社外 2 名）で構成され、監査方針、業務の分担等の策定を行い、その方針および分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っております。

なお、当社と社外監査役との間に特別の利害関係はございません。

また、平成 17 年 6 月開催予定の定時株主総会における承認を経て、委員会等設置会社への移行に伴い、監査役制度は廃止となり、監査委員会にその機能を引き継ぐ予定であります。

執行役員制度

当社グループでは、経営の意思決定の迅速化および業務執行責任の明確化を目的として、平成15年6月に執行役員制度を導入し、取締役が従来担っていた経営機能と業務執行機能を分離することにより、取締役を減員し取締役会の機動的な運営と経営の効率化を図っております。

経営会議

当社は、社内取締役および関係執行役員を構成員とする「経営会議」を設置し、重要な業務執行に関する詳細な審議・報告を行っております。また、当会議には常勤監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

なお、事業および業務に係るリスク管理体制につきましては、当会議において各リスクの現状を分析・把握し、その対応について検討を行っております。

コンプライアンス体制

当社は、平成14年6月に「コンプライアンス室事務局」を設置するとともに、取締役会においてコンプライアンス担当役員を選任し、法令違反等の未然防止に努めているほか、平成14年11月には全グループを対象としたコンプライアンス相談窓口を設けております。さらに、個人情報保護法の遵守体制整備などを目的として、平成17年2月に「コンプライアンス室事務局」の機能を統合発展させて新たに「コンプライアンス部」を設置いたしました。

内部監査体制

内部監査担当部門である監査室が業務監査を計画的に実施し、監査結果を報告するとともに、被監査部門に対し、改善事項の指摘・指導を行うなど、内部統制の有効性の向上に努めております。

会計監査の状況

当社は、商法に基づく監査と証券取引法に基づく会計監査についての監査契約を中央青山監査法人と締結し、監査が実施されておりますが、同監査法人および当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名および継続監査年数、監査業務にかかる補助者の構成については以下のとおりです。

(業務を執行した公認会計士の氏名)

指定社員 業務執行社員 : 林秀市郎(16年)、藤井静雄、柳井浩一

()内は継続監査年数

(会計監査業務に係る補助者の構成)

公認会計士8名、会計士補7名

役員報酬および監査報酬

当事業年度における当社の取締役および監査役に対する報酬、ならびに監査法人に対する監査報酬は以下のとおりであります。

(役員報酬)

取締役に支払った報酬 193百万円

監査役に支払った報酬 27百万円

計 220百万円

(監査報酬)

監査証明に係る報酬 48百万円

上記以外の報酬 2百万円

計 50百万円

7. 親会社等に関する事項

(1) 親会社等の商号等

(平成17年3月31日現在)

親会社等	属性	親会社等の議決権所有割合	親会社等が発行する株券が上場されている証券取引所等
オリックス株式会社	その他の関係会社	44.0%	株式会社東京証券取引所(市場第一部) 株式会社大阪証券取引所(市場第一部) ニューヨーク証券取引所(米国)

(2) 親会社等の企業グループにおける上場会社の位置付けその他の上場会社と親会社等との関係

当社は、オリックス㈱と平成17年1月31日に資本提携契約を締結し、平成17年3月25日付で実施した第三者割当増資229億99百万円を同社に引受けていただきました。また、同社は発行済優先株式150百万株(増資後)のうち50百万株を取得いたしました。これにより、同社は、当社の議決権の44.0%を保有する筆頭株主となり、当社は同社の持分法適用会社となりました。当社は「事業再生計画」の達成に向けて独立した事業経営を行っており、同社からはその達成をより早期かつ確実なものとするために必要な支援(資金面等)を受けております。なお、人的な関係については、同社の取締役1名が、当社の取締役を兼務している他、同社および同社グループの元役員2名が当社取締役に就任するとともに、出向社員を一部受け入れております。

(3) 親会社等との取引に関する事項

当社はマンション開発用土地の仕入資金調達を目的として、同社と融資枠設定契約を締結しております。

3. 経営成績

1. 当連結会計年度の概況

	(億 円)				(円)		(%)	
	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	R O A	売 上 高 営 業 利 益 率	自 己 資 本 比 率
平成17年3月期	4,506	204	260	1,016	543.43	-	4.6	12.5
平成16年3月期	3,405	180	127	66	29.45	2.4	5.3	12.6
増 減 率 (%)	32.3	-	-	-	-	-	-	-

(1) 業績全般

当連結会計年度のわが国経済は、設備投資の増加等により企業業績の好調が持続し、個人消費も持ち直しの兆しが見え始めるなど、全体的に回復は底堅く推移いたしました。本格的なデフレの脱却にはまだ時間を要する情勢にあります。

当不動産業界におきましては、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が激化したことに加え、土地・建築コストが上昇傾向にあるなど、事業環境は厳しさを増してまいりました。

また、平成18年3月期決算からの減損会計の本格適用、金融情勢の変化など当社グループを取り巻く外部環境が大きく変化いたしました。

このような経営環境のもと、当社グループの再建加速化が急務となったことから、当連結会計年度におきまして減損会計を早期適用するとともに、事業再構築に向け新たに「事業再生計画」を策定いたしました。その内容は、コア事業（マンション分譲事業、マンション管理事業、不動産仲介事業、入居者向けサービス事業）への集中による収益力・競争力の強化とノンコア事業（不動産賃貸事業、ゴルフ場事業、海外事業、ホテル事業等）からの撤退による資産内容の健全化であります。

このノンコア事業からの撤退に伴う保有資産の売却および関係会社投融資等の処理に際して発生した損失を処理するため、株式会社産業再生機構の支援を受けて、取引金融機関から金融支援（債務免除1,034億79百万円、借入金の株式化300億円）をいただき、株主の皆さまにご承認いただいた約99.2%の資本減少（645億46百万円）および発行済優先株式の50%無償消却（300億円）を実施いたしました。さらに、自己資本の増強、信用力の向上を図るため、オリックス㈱と資本提携契約を締結し、平成17年3月に229億99百万円の第三者割当増資を実施いたしました。これらの結果、当連結会計年度末の連結自己資本は537億22百万円を確保いたしました。

当連結会計年度における営業収入は、主として当社のマンション分譲が好調に推移したこと、および平成16年3月に連結子会社となった扶桑レクセル㈱の業績が新たに寄与したことにより、4,506億51百万円（前年同期比32.3%増）となりました。

利益面につきましては、「事業再生計画」に基づくノンコア事業からの撤退に伴い発生した損失の処理および金融支援実施などにより、経常損益は260億32百万円、また当期純損益は1,016億16百万円のそれぞれ損失となりました。

(2) セグメント別の概況
(事業別業績)

(億円)

	売 上 高			営 業 利 益		
	前 期	当 期	増 減	前 期	当 期	増 減
不 動 産 販 売 事 業	3,143	4,168	1,024	142	230	373
不 動 産 賃 貸 事 業	145	134	10	7	13	5
そ の 他 事 業	116	203	86	50	38	11

不動産販売事業

マンション分譲事業につきましては、当社グループの全国でのマンション供給戸数は27年間連続トップを堅持いたしました。また、グループ連携による組織的な販売体制の強化などにより、当連結会計年度のマンション契約高は13,884戸、5,047億79百万円を達成し、前連結会計年度に比べ6,428戸、2,292億70百万円の大幅増加となりました。

営業収入につきましては、マンション売上高4,000億13百万円(11,353戸)を主体に、4,168億36百万円(前年同期比1,024億48百万円、32.6%増)となりました。

不動産賃貸事業およびその他事業

不動産賃貸事業につきましては、「事業再生計画」に基づくノンコア事業からの撤退に伴い、賃貸用不動産の売却を進めたことにより、営業収入は134億86百万円(前年同期比7.2%減)となりました。

その他事業につきましては、マンション管理事業、不動産仲介事業等のストック事業の増加により、営業収入は203億29百万円(前年同期比74.2%増)となりました。

2. 次期の見通し

(億円)

	売 上 高	経 常 利 益	当 期 純 利 益	1 株 当 たり 当 期 純 利 益
平成18年3月期	4,390	165	180	54円71銭
平成17年3月期	4,506	260	1,016	543円43銭
増 減 率(%)	2.6	-	-	-

マンション業界は引き続き厳しい競争が予想されますが、当社グループはコア事業であるマンション分譲事業、マンション管理事業、不動産仲介事業、入居者向けサービス事業に経営資源を集中し、主力のマンション分譲事業における収益力の向上に加え、管理事業、仲介事業を中核としたストック事業の競争力を高めて分譲事業のみに依存しない「両輪経営」へ転換することにより、収益基盤の拡大と安定化を図り、総力を結集して「事業再生計画」の達成に邁進してまいります。

4. 財政状態

1. 連結財政状態

(億円)

	総資産	株主資本	有利子負債
平成17年3月期	4,300	537	2,239
平成16年3月期	7,500	941	4,859
増減額	3,199	404	2,620

2. 連結キャッシュ・フローの状況

(億円)

	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
平成17年3月期	947	885	1,209	895
平成16年3月期	74	255	306	308
増減額	872	629	902	587

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587億16百万円増加し、895億66百万円となりました。

(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増加は947億49百万円(前年同期は74億59百万円の増加)となりました。これは、マンション事業が順調に推移し、たな卸不動産が減少したことなど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885億35百万円(前年同期は255億56百万円の増加)となりました。これは、賃貸用固定資産の売却および投融資の回収など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1,209億円(前年同期は306億55百万円の減少)となりました。これは、営業活動および投資活動で獲得した資金を借入金の返済に充てたことによるものであります。

3. キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期	平成17年3月期
株主資本比率(%)	0.4	42.0	10.7	12.6	12.5
時価ベースの株主資本比率(%)	2.4	2.0	9.0	14.4	31.0
債務償還年数(年)	56.9	103.5	15.4	65.2	2.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.2	0.7	2.7	0.9	12.5

(注) 株主資本比率：株主資本 / 総資産

時価ベースの株主資本比率：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。

5. 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が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。

(1) マンション事業

マンション事業は、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を要するプロジェクトであります。

また、建築確認等、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とともに、事業に関わる関係者も金融機関、設計会社、建設会社等多方面にわたり、さらには用地の取得や工事代金の支払に要する資金も多額となります。

この間、不動産市況の変化や金利変動、事業関係者の状況変化によっては、開発計画の変更を招くことも想定され、その場合は当社の業績に影響を及ぼす場合があります。

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。

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。

売主としての瑕疵担保責任

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工会社に発注を行うとともに、国の定める第三者評価機関による「住宅性能評価書」を全物件に取得するなど、分譲するマンションの品質や安全の確保に十分な対応を行っております。

しかしながら、分譲するマンションの建築状況に起因して発生する事故等により、売主として瑕疵担保責任に問われ、その結果、損害賠償責任による損失の発生、さらには会社の信用失墜を招く可能性があり、当社グループの業績に影響を与える場合があります。

不動産関連税制の変更

将来において、不動産関連税制が変更された場合には、資産保有および取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲の減退等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

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。

(2) 金利変動リスク

金融機関からの借入金につきましては、経済情勢や金融市場の変化に絶えず注意を払いながら、金利変動リスクの最小化に努めております。

また、将来的な金利の上昇局面も視野において、固定金利の導入やデリバティブなどによるコストの低減も常に検討をいたしております。

ただし、予期しない急激な金利の上昇等があった場合は、当社の業績に影響を及ぼす場合があります。

(3) 為替変動リスク

グループ事業にはオーストラリアにおける不動産開発事業も含まれており(同事業は、「事業再生計画」に基づき今後撤退の方針) 売上・費用・資産を含む現地通貨建ての項目については、連結財務諸表の作成のために円換算しております。

換算時の為替レートにより、これらの項目は現地通貨における価値が変わらなかったとしても、円換算後の価値が影響を受ける可能性があります。

6. 連結財務諸表等
 (1) 連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	前 連 結 会 計 年 度 (平成 16 年 3 月 31 日)		当 連 結 会 計 年 度 (平成 17 年 3 月 31 日)		増 減 ()
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額
(資 産 の 部)		%		%	
. 流 動 資 産					
現金及び預金	32,582		90,328		57,746
受取手形及び売掛金	16,848		5,957		10,890
有 価 証 券	4		209		204
た な 卸 不 動 産	367,788		242,191		125,596
繰 延 税 金 資 産	679		2,532		1,852
短 期 貸 付 金	17,562		2,293		15,269
そ の 他	14,681		18,282		3,601
貸 倒 引 当 金	385		877		492
流 動 資 産 合 計	449,761	60.0	360,918	83.9	88,843
. 固 定 資 産					
1. 有 形 固 定 資 産					
建物及び構築物	77,595		7,020		70,574
土 地	173,984		27,569		146,415
建 設 仮 勘 定	74		-		74
そ の 他	1,186		1,552		365
有 形 固 定 資 産 合 計	252,840	33.7	36,142	8.4	216,697
2. 無 形 固 定 資 産					
連結調整勘定	1,114		3,484		2,370
そ の 他	2,401		1,196		1,205
無 形 固 定 資 産 合 計	3,516	0.5	4,681	1.1	1,165
3. 投 資 そ の 他 の 資 産					
投資有価証券	19,931		9,177		10,754
長 期 貸 付 金	11,681		10,496		1,185
繰 延 税 金 資 産	3,025		4,011		985
そ の 他	15,236		11,837		3,399
貸 倒 引 当 金	5,934		7,192		1,257
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	43,940	5.8	28,330	6.6	15,610
固 定 資 産 合 計	300,297	40.0	69,154	16.1	231,143
資 産 合 計	750,059	100	430,072	100	319,986

(単位 百万円)

期 別 科 目	前 連 結 会 計 年 度 (平成 16 年 3 月 31 日)		当 連 結 会 計 年 度 (平成 17 年 3 月 31 日)		増 減 ()
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額
(負 債 の 部)		%		%	
. 流 動 負 債					
支 払 手 形 及 び 買 掛 金	87,829		98,981		11,152
短 期 借 入 金	158,149		108,366		49,782
未 払 法 人 税 等	1,678		487		1,191
前 受 金	22,244		13,671		8,573
賞 与 引 当 金	1,834		705		1,128
そ の 他	11,678		17,042		5,364
流 動 負 債 合 計	283,415	37.8	239,255	55.6	44,159
. 固 定 負 債					
長 期 借 入 金	327,850		115,548		212,301
繰 延 税 金 負 債	2,145		1,348		796
退 職 給 付 引 当 金	1,767		2,098		331
そ の 他	30,607		8,493		22,113
固 定 負 債 合 計	362,370	48.3	127,489	29.7	234,881
負 債 合 計	645,785	86.1	366,744	85.3	279,040
(少 数 株 主 持 分)					
少 数 株 主 持 分	10,097	1.3	9,605	2.2	492
(資 本 の 部)					
. 資 本 金	65,046	8.7	26,999	6.3	38,046
. 資 本 剰 余 金	30,000	4.0	121,046	28.1	91,046
. 利 益 剰 余 金	3,588	0.5	89,480	20.8	93,068
. その他有価証券評価差額金	3,198	0.4	2,074	0.5	1,124
. 為 替 換 算 調 整 勘 定	7,576	1.0	6,810	1.6	765
. 自 己 株 式	80	0.0	107	0.0	26
資 本 合 計	94,176	12.6	53,722	12.5	40,454
負債、少数株主持分及び資本合計	750,059	100	430,072	100	319,986

(2) 連結損益計算書

(単位 百万円)

期 別 科 目	前 連 結 会 計 年 度 自 平 成 15 年 4 月 1 日 至 平 成 16 年 3 月 31 日		当 連 結 会 計 年 度 自 平 成 16 年 4 月 1 日 至 平 成 17 年 3 月 31 日		増 減 ()	
	金 額	百 分 比	金 額	百 分 比	金 額	増 減 率
. 営 業 収 入	340,584	100.0	450,651	100.0	110,067	32.3
. 営 業 原 価	290,824	85.4	430,183	95.5	139,358	47.9
売 上 総 利 益	49,759	14.6	20,468	4.5	29,291	58.9
. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	31,701	9.3	40,948	9.1	9,246	29.2
営 業 利 益 又 は 営 業 損 失 ()	18,058	5.3	20,480	4.6	38,538	-
. 営 業 外 収 益	4,551	1.3	4,312	1.0	238	5.2
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	881		1,184		303	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	653		1,267		613	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	3,016		1,861		1,155	
. 営 業 外 費 用	9,897	2.9	9,865	2.2	31	0.3
支 払 利 息	8,331		8,766		435	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	1,565		1,098		466	
経 常 利 益 又 は 経 常 損 失 ()	12,712	3.7	26,032	5.8	38,744	-
. 特 別 利 益	5,222	1.5	141,746	31.5	136,524	-
債 務 免 除 益	-		103,479		103,479	
固 定 資 産 売 却 益	-		28,113		28,113	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	4,152		1,771		2,380	
関 係 会 社 株 式 売 却 益	1,070		5,487		4,417	
営 業 譲 渡 益	-		1,897		1,897	
そ の 他 特 別 利 益	-		997		997	
. 特 別 損 失	10,695	3.1	216,961	48.1	206,266	-
減 損 損 失	-		182,856		182,856	
固 定 資 産 売 却 損	2,637		3,614		977	
た な 卸 不 動 産 評 価 損	6,115		3,687		2,428	
関 係 会 社 株 式 売 却 損	1,465		-		1,465	
関 係 会 社 株 式 評 価 損	305		86		219	
関 係 会 社 支 援 損	-		11,918		11,918	
関 係 会 社 清 算 損	172		648		475	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	-		2,544		2,544	
債 権 譲 渡 損 失	-		4,236		4,236	
共 同 事 業 解 約 損 失	-		4,774		4,774	
持 分 法 に よ る 投 資 損 失	-		2,447		2,447	
そ の 他 特 別 損 失	-		148		148	
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益 又 は 税 金 等 調 整 前 当 期 純 損 失 ()	7,238	2.1	101,247	22.4	108,486	-
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	90	0.0	237	0.1	147	163.5
法 人 税 等 調 整 額	245	0.1	901	0.2	656	267.7
少 数 株 主 利 益 又 は 少 数 株 主 損 失 ()	263	0.1	770	0.2	1,034	-
当 期 純 利 益 又 は 当 期 純 損 失 ()	6,639	1.9	101,616	22.5	108,256	-

(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15年4月1日 至平成16年3月31日	当連結会計年度 自平成16年4月1日 至平成17年3月31日	増 減 ()
		金 額	金 額	金 額
(資 本 剰 余 金 の 部)				
. 資 本 剰 余 金 期 首 残 高		30,000	30,000	-
. 資 本 剰 余 金 増 加 高		-	91,046	91,046
増資による新株の発行		-	26,499	26,499
資本金及び資本準備金減少差益		-	64,546	64,546
. 資 本 剰 余 金 期 末 残 高		30,000	121,046	91,046
(利 益 剰 余 金 の 部)				
. 利 益 剰 余 金 期 首 残 高		664	3,588	4,252
. 利 益 剰 余 金 増 加 高		6,639	9,755	3,115
当 期 純 利 益		6,639	-	6,639
合併による増加高		-	157	157
連結子会社増加による増加高		-	6	6
連結除外による増加高		-	9,591	9,591
. 利 益 剰 余 金 減 少 高		2,387	102,824	100,437
当 期 純 損 失		-	101,616	101,616
配 当 金		-	1,200	1,200
役 員 賞 与		-	7	7
連結子会社増加による減少高		1,922	-	1,922
持分法適用除外による減少高		464	-	464
. 利 益 剰 余 金 期 末 残 高		3,588	89,480	93,068

(4) 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 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日
		金 額	金 額
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又は税金等調整前当期純損失		7,238	101,247
2. 減価償却費		3,076	1,881
3. 減損損失		-	182,856
4. 貸倒引当金増減額		369	1,636
5. 連結調整勘定償却額		3	20
6. 受取利息及び受取配当金		881	1,184
7. 支払利息		8,331	8,766
8. 持分法による投資損益		653	1,180
9. 有価証券等売却損益		4,152	1,772
10. 関係会社株式売却損益		394	5,487
11. 固定資産除売却損益		2,800	24,384
12. 有価証券等評価損益		-	27
13. 関係会社株式評価損		305	86
14. 債務免除益		-	103,479
15. 営業譲渡益		-	1,897
16. 関係会社支援損		-	11,918
17. 関係会社清算損		172	648
18. 受取手形及び売掛金、前受金の増減額		20,080	6,670
19. たな卸不動産の増減額		37,773	125,056
20. 仕入債務の増減額		19,743	7,979
21. 預り保証金の増減額		3,169	4,424
22. その他		4,033	1,802
小計		15,072	103,049
23. 利息及び配当金の受取額		901	1,068
24. 利息の支払額		8,675	7,607
25. 法人税等の支払額		160	1,761
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,459	94,749
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		2,472	3,123
2. 有形固定資産の売却による収入		1,524	61,105
3. 無形固定資産の取得による支出		32	198
4. 無形固定資産の売却による収入		43	397
5. 有価証券の取得による支出		-	499
6. 有価証券の売却等による収入		-	1,160
7. 投資有価証券の取得による支出		864	123
8. 投資有価証券の売却等による収入		7,045	3,911
9. 関係会社株式の取得による支出		581	8
10. 関係会社株式の売却による収入		899	5,742
11. 関係会社清算による収入		766	271
12. 連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入		14,509	626
13. 営業譲渡による収入		-	2,960
14. 有償減資による収入		220	-
15. 定期預金の預入れによる支出		634	2,188
16. 定期預金の払戻しによる収入		4,252	2,505
17. 貸付による支出		5,349	149
18. 貸付金の回収による収入		6,230	16,148
投資活動によるキャッシュ・フロー		25,556	88,535

(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 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日
		金 額	金 額
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		3,039	13,403
2. 長期借入れによる収入		95,601	173,767
3. 長期借入金の返済による支出		129,285	302,944
4. 株式発行による収入		-	22,999
5. 自己株式の取得による支出		10	25
6. 配当金の支払額		-	1,200
7. 少数株主への配当金の支払額		-	94
財務活動によるキャッシュ・フロー		30,655	120,900
現金及び現金同等物に係る換算差額		139	29
現金及び現金同等物の増減額		2,499	62,414
現金及び現金同等物の期首残高		28,103	30,850
新規連結・連結除外に伴う現金及び現金同等物の増減額		-	4,121
合併により受け入れた現金及び現金同等物の増加額		246	423
現金及び現金同等物の期末残高		30,850	89,566

連結財務諸表作成の基本となる事項

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社 10社
(主要会社名) 扶桑レクセル(株)、大京管理(株)、(株)大京住宅流通、大京オーストラリア(株)
- (2) 非連結子会社 2社
- (3) 連結範囲の異動 (新規)
- 株式の取得によるもの 1社 大京管理(株)
- 重要性の増加によるもの 3社 (株)西日本大京、(株)北海道大京、(株)東北大京
- (除外)
- 会社清算によるもの 1社 シミター(株)
- 民事再生法による再生手続開始の決定によるもの 2社 鳩山観光(株)、(株)東庄ゴルフ倶楽部

2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法適用会社 関連会社 3社
(主要会社名) (株)グローバルス
- (2) 持分法非適用会社 非連結子会社 2社
関連会社 1社
- (3) 持分法の適用の異動 (除外)
- 連結子会社への異動 1社 大京管理(株)
- 会社清算によるもの 1社 (株)ライオンズファミリー

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、大京オーストラリア(株)および大京ノースクイーンズランド(株)の決算日は12月31日であり、(株)大京レンタルの決算日は1月31日であります。

なお、連結財務諸表の作成にあたりましては、各子会社の決算日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引について連結上必要な調整を行っております。

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(評価差額は全部資本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 個別法による原価法
- デリバティブ 時価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

- 有形固定資産 親会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、親会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) 重要な繰延資産の処理方法

新株発行費 支出時に全額費用処理しております。

(4) 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。

退職給付引当金 従業員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(5~10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。

(5) 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。

なお、在外連結子会社のファイナンス・リース取引については、売買処理をしております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例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。

(8) 連結納税制度の適用

当連結会計年度から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. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定は、20年間で均等償却しております。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した連結会社の利益処分に基づいて作成しております。

8. 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り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。

会計処理の変更

(固定資産の減損に係る会計基準)

当連結会計年度から「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成 14 年 8 月 9 日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成 15 年 10 月 31 日 企業会計基準適用指針第 6 号)を適用しております。これは、同基準および同適用指針が平成 16 年 3 月 31 日に終了する連結会計年度から適用可能となったことに伴うものであります。

この変更により減損損失を 182,856 百万円計上しております。

なお、減損損失を計上した資産の一部を当連結会計年度末までに売却したため、固定資産売却損益への影響を考慮すると、税金等調整前当期純損失への影響は 34,286 百万円(増加)であります。

また、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき当該各資産の金額から直接控除しております。

追 加 情 報

(外形標準課税)

「地方税法等の一部を改正する法律」(平成 15 年法律第 9 号)が平成 15 年 3 月 31 日に公布され、平成 16 年 4 月 1 日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成 16 年 2 月 13 日 企業会計基準委員会 実務対応報告第 12 号)に従い、法人事業税の付加価値割および資本割 264 百万円を販売費及び一般管理費として処理しております。

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	38,170	6,954
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	257,719	145,732
有形固定資産	207,460	26,794
無形固定資産	54	-
投資その他の資産	18,572	12,903
連結子会社の所有する親会社株式	15	-
計	483,822	185,431
(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。	3,566	7,451
上記に対する担保付債務		
前受金	-	899
短期借入金	123,860	85,486
その他(流動負債)	33	-
長期借入金	310,059	110,280
その他(固定負債)	497	-
計	434,450	196,666
(注) 上記以外に差入れている営業保証供託金		
有価証券	4	179
その他(流動資産)	125	-
投資有価証券	124	140
計	254	319
3. 非連結子会社および関連会社の株式		
投資有価証券	9,694	2,860
4. 保証債務	68,393	59,883
(うち、住宅ローン保証債務)	(49,225)	(59,883)
5. たな卸不動産の内訳		
マンション完成商品	81,241	43,997
完成宅地勘定	3,535	5,477
仕掛販売用不動産	197,111	159,476
マンション素材土地勘定	78,033	32,253
賃貸施設素材土地勘定	4,490	-
その他開発用不動産	3,375	986
計	367,788	242,191
6. 自己株式の数	(株)	(株)
普通株式	833,583	976,208

(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. 固定資産売却益の内訳			
建	物	-	12,670
土	地	-	15,348
そ	の	-	93
	計	-	28,113
2. その他特別利益の内訳			
解約違約金収入		-	430
賞与引当金戻入益		-	567
	計	-	997

3. 減損損失の内訳

当社グループは、以下の資産について減損損失を計上しました。

主な用途	種類	場所
賃貸マンション	建物・土地・その他	埼玉県草加市 他
賃貸ビル	建物・土地・その他	東京都新宿区 他
商業施設他	建物・土地・その他	北海道札幌市 他
ゴルフ場	建物・土地・その他	埼玉県比企郡 他

当社グループは、原則として個別の物件ごとにグルーピングし減損損失の検討を行いました。

その結果、近年の継続的な地価の下落や賃料水準の低迷等により、時価または将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回ることとなった資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(182,856百万円)として特別損失に計上しました。

その内訳は、建物53,017百万円、土地122,904百万円、その他6,935百万円であります。

なお、当社グループの回収可能価額は正味売却価額または使用価値により測定しており、正味売却価額は、主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用し、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割引いて計算しております。

		(前連結会計年度)	(当連結会計年度)
		(百万円)	(百万円)
4. 固定資産売却損の内訳			
建	物	1,538	1,961
土	地	1,080	1,599
そ	の	18	53
	計	2,637	3,614

5. たな卸不動産評価損

当中間連結会計期間にたな卸不動産評価損(特別損失)を計上した物件の大半を下期に売却しておりますが、売却にあたっては、上期に計上した評価損を戻入れた上で、営業損益項目として処理しております。

なお、当該処理によって戻入れた評価損は41,493百万円であります。

6. 持分法による投資損失

持分法適用会社は、減損会計を適用したことを主因とする多額の特別損失を計上しておりますが、当該特別損失に係る「持分法による特別損失」につきましては、特別損益の部に計上しております。

		(前連結会計年度)	(当連結会計年度)
		(百万円)	(百万円)
7. その他特別損失の内訳			
投資有価証券評価損		-	27
会員権売却損		-	116
会員権評価損		-	3
	計	-	148

(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	32,582	90,328
預金期間が 3 カ月を超える 定期預金等	1,731	761
現金及び現金同等物	30,850	89,566
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		
	(前連結会計年度) (百万円)	(当連結会計年度) (百万円)
	(扶桑レクセル(株)他 1 社)	(大京管理(株))
流 動 資 産	62,622	11,671
固 定 資 産	13,625	4,623
計	76,247	16,294
流 動 負 債	39,363	6,504
固 定 負 債	17,482	5,708
計	56,845	12,213
3. 営業譲渡により減少した資産および負債の主な内訳		
	(前連結会計年度) (百万円)	(当連結会計年度) (百万円)
流 動 資 産	-	56
固 定 資 産	-	1,643
計	-	1,699
流 動 負 債	-	24
固 定 負 債	-	654
計	-	678
4. 重要な非資金取引の内容		
債務免除による借入金の減少額	-	103,479
借入金の株式化による資本金増加額	-	15,000
借入金の株式化による資本準備金増加額	-	15,000
計	-	133,479

(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15年4月1日 至平成16年3月31日)

(単位 百万円)

	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	そ の 他 事 業	計	消 去 又 は 全 社	連 結
・売上高及び営業損益						
売上高						
(1)外部顧客に対する売上高	314,388	14,526	11,669	340,584	-	340,584
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	49	2,016	2,065	(2,065)	-
計	314,388	14,575	13,686	342,649	(2,065)	340,584
営業費用	300,116	13,843	8,675	322,635	(108)	322,526
営業利益	14,271	732	5,010	20,014	(1,956)	18,058
・資産、減価償却費及び 資本的支出						
資 産	454,695	233,020	48,989	736,705	13,354	750,059
減 価 償 却 費	318	2,471	286	3,076	-	3,076
資 本 的 支 出	305	2,790	142	3,238	-	3,238

当連結会計年度(自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)

(単位 百万円)

	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	そ の 他 事 業	計	消 去 又 は 全 社	連 結
・売上高及び営業損益						
売上高						
(1)外部顧客に対する売上高	416,836	13,486	20,329	450,651	-	450,651
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	100	7,575	7,676	(7,676)	-
計	416,836	13,586	27,904	458,328	(7,676)	450,651
営業費用	439,928	12,276	24,086	476,292	(5,160)	471,132
営業利益	(23,092)	1,310	3,817	(17,964)	(2,516)	(20,480)
・資産、減価償却費及び 資本的支出						
資 産	356,427	22,724	47,098	426,249	3,823	430,072
減 価 償 却 費	289	1,229	362	1,881	-	1,881
資 本 的 支 出	292	1,759	1,465	3,516	-	3,516

(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

不動産賃貸.....マンションおよびオフィスビル等の賃貸ならびに賃貸斡旋

そ の 他.....不動産の売買仲介ならびに管理、住宅設備の受注、ゴルフ場経営および観光施設の運営等

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 2,196 百万円、当連結会計年度 2,160 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 14,478 百万円、当連結会計年度 11,036 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(短期貸付金および投資有価証券)等であります。

4. 会計処理の変更(当連結会計年度)

「会計処理の変更」に記載のとおり、当連結会計年度から「固定資産の減損に係る会計基準」および「固定資産の減損に係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、当連結会計年度の資産が「不動産販売事業」について65百万円、「不動産賃貸事業」について28,032百万円、「その他事業」について6,189百万円減少しております。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 16 年 3 月 31 日）および当連結会計年度（自平成 16 年 4 月 1 日 至平成 17 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額に占める「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 15 年 4 月 1 日 至平成 16 年 3 月 31 日）および当連結会計年度（自平成 16 年 4 月 1 日 至平成 17 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。

（リース取引）

E D I N E T により開示を行うため記載を省略しております。

（関連当事者との取引）

当連結会計年度（自平成 16 年 4 月 1 日 至平成 17 年 3 月 31 日）

子会社等

（単位 百万円）

属性	会社名	所在地	資本金 又は 出資金	事業の 内 容	議決権等 の 所 有 (被所有) 割 合	関係内容		取引の 内 容	取引 金額	科 目	期末残高
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連 会社	㈱ライオンズファミリー	東京都 渋谷区	2,330	住宅サー ビス事業	(所有) 直接 8.6% 間接 6.4% [6.4%]	兼任 2 名	住宅設備 工事の 発 注	資金貸付 (免責的 債務引受)	10,436	-	-
								債権放棄	6,513	-	-

（注）1. ㈱ライオンズファミリーは、平成 17 年 3 月 30 日付で会社を清算しております。

2. 議決権等の所有割合の[]内は、緊密な者の所有割合で外数であります。

3. 資金貸付（免責的債務引受）および債権放棄については、当社グループの事業再編に伴う「事業再生計画」に基づき行ったものであります。

(税効果会計)

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	-	12,564
固定資産評価損	2,810	-
たな卸不動産評価損	4,002	1,455
関係会社事業再構築損失	203	-
貸倒引当金繰入限度超過額	2,063	1,700
その他有価証券評価差額金	2	-
連結子会社評価差額金	1,983	521
繰越欠損金	35,788	83,524
その他	2,476	4,252
繰延税金資産小計	49,330	104,019
評価性引当額	43,624	96,704
繰延税金資産合計	5,706	7,314
繰延税金負債		
関係会社株式支出超過額	1,275	-
その他有価証券評価差額金	2,162	1,366
その他	708	751
繰延税金負債合計	4,146	2,118
繰延税金資産の純額	1,560	5,195

(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	679	2,532
固定資産 - 繰延税金資産	3,025	4,011
固定負債 - 繰延税金負債	2,145	1,348

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	42.0%	-
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0%	-
税率変更による差額	0.6%	-
評価性引当額	39.0%	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	4.6%	-

(注) 当連結会計年度については、当期純損失を計上しているため記載を省略しております。

(有価証券)

当連結会計年度(平成17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)

	種 類	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	269	270	1
	小 計	269	270	1
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	-	-	-
	小 計	-	-	-
合 計		269	270	1

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 百万円)

	種 類	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	2,154	5,614	3,460
	国債・地方債等	84	84	0
	そ の 他 の 債 券	100	100	0
	小 計	2,339	5,800	3,461
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株 式	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	小 計	-	-	-
合 計		2,339	5,800	3,461

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成16年4月1日 至平成17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
3,826	1,771	-

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)

種 類	金 額
その他有価証券 非上場株式(店頭売買株式を除く)	456
合 計	456

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)

種 類	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	210	135	-	-
そ の 他	-	-	100	-
合 計	210	135	100	-

前連結会計年度（平成 16 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)

	種 類	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	59	59	0
	小 計	59	59	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	-	-	-
	小 計	-	-	-
合 計		59	59	0

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 百万円)

	種 類	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	3,974	9,334	5,359
	その他の債券	100	100	0
	小 計	4,074	9,435	5,360
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株 式	234	213	21
	国債・地方債等	74	74	-
	小 計	309	287	21
合 計		4,384	9,723	5,339

3. 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券(自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 16 年 3 月 31 日)

(単位 百万円)

種 類	売却原価	売却額	売却損益
国 債	25	25	0

(注) 売却の理由

グループ会社の分社化に伴う、承継会社への譲渡によるものであります。

4. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 16 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
7,078	4,152	-

5. 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)

種 類	金 額
その他有価証券	
非上場株式(店頭売買株式を除く)	342
そ の 他	116
合 計	459

6. 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)

種 類	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	5	130	-	-
そ の 他	-	-	100	-
合 計	5	130	100	-

(デリバティブ取引)

E D I N E Tにより開示を行うため記載を省略しております。

(退職給付)

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。

なお、従来の厚生年金基金制度につきましては、平成15年10月1日に厚生労働大臣から代行部分の過去分返上の認可を受けたことに伴い、確定給付企業年金制度に移行いたしました。

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16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)
イ. 退職給付債務	9,535	11,847
ロ. 年金資産	5,428	6,655
ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ)	4,107	5,191
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額	1,220	1,241
ホ. 未認識数理計算上の差異	2,565	3,247
ヘ. 未認識過去勤務債務(債務の減額)	134	91
ト. 連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ+ヘ)	455	794
チ. 前払年金費用	1,311	1,304
リ. 退職給付引当金(ト-チ)	1,767	2,098

前連結会計年度
(平成16年3月31日)

当連結会計年度
(平成17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15年4月1日 至平成16年3月31日	当連結会計年度 自平成16年4月1日 至平成17年3月31日
イ. 勤務費用	565	647
ロ. 利息費用	234	173
ハ. 期待運用収益	137	156
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額	104	112
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額	353	376
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額	514	42
ト. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	605	1,111
チ. 厚生年金基金の代行部分返上に伴う損益	65	-
計	671	1,111

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	当連結会計年度
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	2.0%～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～10年	5年～10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15年4月1日 至 平成16年3月31日		当連結会計年度 自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日	
1株当たり純資産額	178円75銭	1株当たり純資産額	19円74銭
1株当たり当期純利益 潜在株式調整後	29円45銭	1株当たり当期純損失	543円43銭
1株当たり当期純利益	5円59銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失が計上されているため記載しておりません。	

(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15年4月1日 至 平成16年3月31日	当連結会計年度 自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日
1株当たり当期純利益		
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	6,639	101,616
普通株主に帰属しない金額(百万円)	1,200	-
(うち利益処分による優先配当額)	(1,200)	(-)
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失() (百万円)	5,439	101,616
普通株式の期中平均株式数(株)	184,713,771	186,990,580
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)	1,200	-
(うち利益処分による優先配当額)	(1,200)	(-)
普通株式増加数(株)	1,002,915,756	-
(うち優先株式)	(1,002,915,756)	(-)
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	-	-