



平成 18 年 3 月期 中間決算短信 (連結)

平成 17 年 11 月 7 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 代表執行役社長 氏名 田代 正 明

問合せ先責任者 役職名 執行役広報部長 氏名 落合 英 治 TEL (03)3475 - 3802

中間決算取締役会開催日 平成 17 年 11 月 7 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 45.5%

米国会計基準採用の有無 無

1. 17 年 9 月中間期の連結業績 (平成 17 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 年 9 月 30 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9月中間期	185,116 (2.7)	11,068 (55.3)	9,081 (103.0)
16年9月中間期	180,240 (15.8)	7,128 (38.1)	4,472 (130.7)
17年3月期	450,651	20,480	26,032

	中間(当期)純利益	1株当たり中間(当期)純利益	潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益
	百万円 %	円 銭	円 銭
17年9月中間期	17,718 (-)	55 65	24 39
16年9月中間期	251,672 (-)	1,364 34	- -
17年3月期	101,616	543 43	- -

(注) 持分法投資損益 17年9月中間期 332百万円 16年9月中間期 18,716百万円 17年3月期 1,180百万円
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 無

売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率。

(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9月中間期	390,853	71,343	18.3	35 60
16年9月中間期	481,253	161,329	33.5	1,200 01
17年3月期	430,072	53,722	12.5	19 74

(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9月中間期	24,662	15,297	16,794	63,534
16年9月中間期	7,585	9,272	15,746	48,621
17年3月期	94,749	88,535	120,900	89,566

(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 9社 持分法適用非連結子会社数 1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) - 社 (除外) 1社 持分法(新規) 1社 (除外) - 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
通 期	436,000	24,000	29,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 89円13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9月中間期	17年9月中間期	17年3月期
普通株式	株 184,464,571	株 318,415,588	株 186,990,580
優先株式	150,000,000	150,000,000	146,506,850
(第1種優先株式)	(20,000,000)	(10,000,000)	(19,342,466)
(第2種優先株式)	(30,000,000)	(15,000,000)	(29,013,698)
(第3種優先株式)	(50,000,000)	(25,000,000)	(48,356,165)
(第4種優先株式)	(50,000,000)	(25,000,000)	(48,356,165)
(第5種優先株式)	(-)	(37,500,000)	(719,178)
(第6種優先株式)	(-)	(37,500,000)	(719,178)

(2)

「期末発行済株式数(連結)」

	16年9月中間期	17年9月中間期	17年3月期
普通株式	株 184,438,725	株 318,629,946	株 318,058,050
優先株式	150,000,000	150,000,000	150,000,000
(第1種優先株式)	(20,000,000)	(10,000,000)	(10,000,000)
(第2種優先株式)	(30,000,000)	(15,000,000)	(15,000,000)
(第3種優先株式)	(50,000,000)	(25,000,000)	(25,000,000)
(第4種優先株式)	(50,000,000)	(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)

「1. 17年9月中間期の連結業績」指標算式

1株当たり中間(当期)純利益

$$\frac{\text{中間(当期)純利益} - \text{優先株式配当額}}{\text{普通株式の期中平均株式数}}$$

潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益

$$\frac{\text{中間(当期)純利益}}{\text{普通株式の期中平均株式数} + \text{普通株式増加数}}$$

1株当たり株主資本

$$\frac{\text{中間期(当期)末資本の部合計額} - \text{中間期(当期)末優先株式発行総額} - \text{優先株式配当額}}{\text{普通株式の中間期(当期)末発行済株式数}}$$

「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)

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

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13社（国内9社、海外4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。

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(株)、(株)グローバルスおよび(株)沖縄大京は、マンション分譲を行っております。

また、(株)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、海外（オーストラリア国）においては、住宅地の造成分譲を行っております。（海外事業については、「事業再生計画」に基づき、今後撤退の方針。）

《不動産管理事業》

大京管理(株)、(株)沖縄大京、(株)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》

(株)大京住宅流通、(株)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。

《請負工事業》

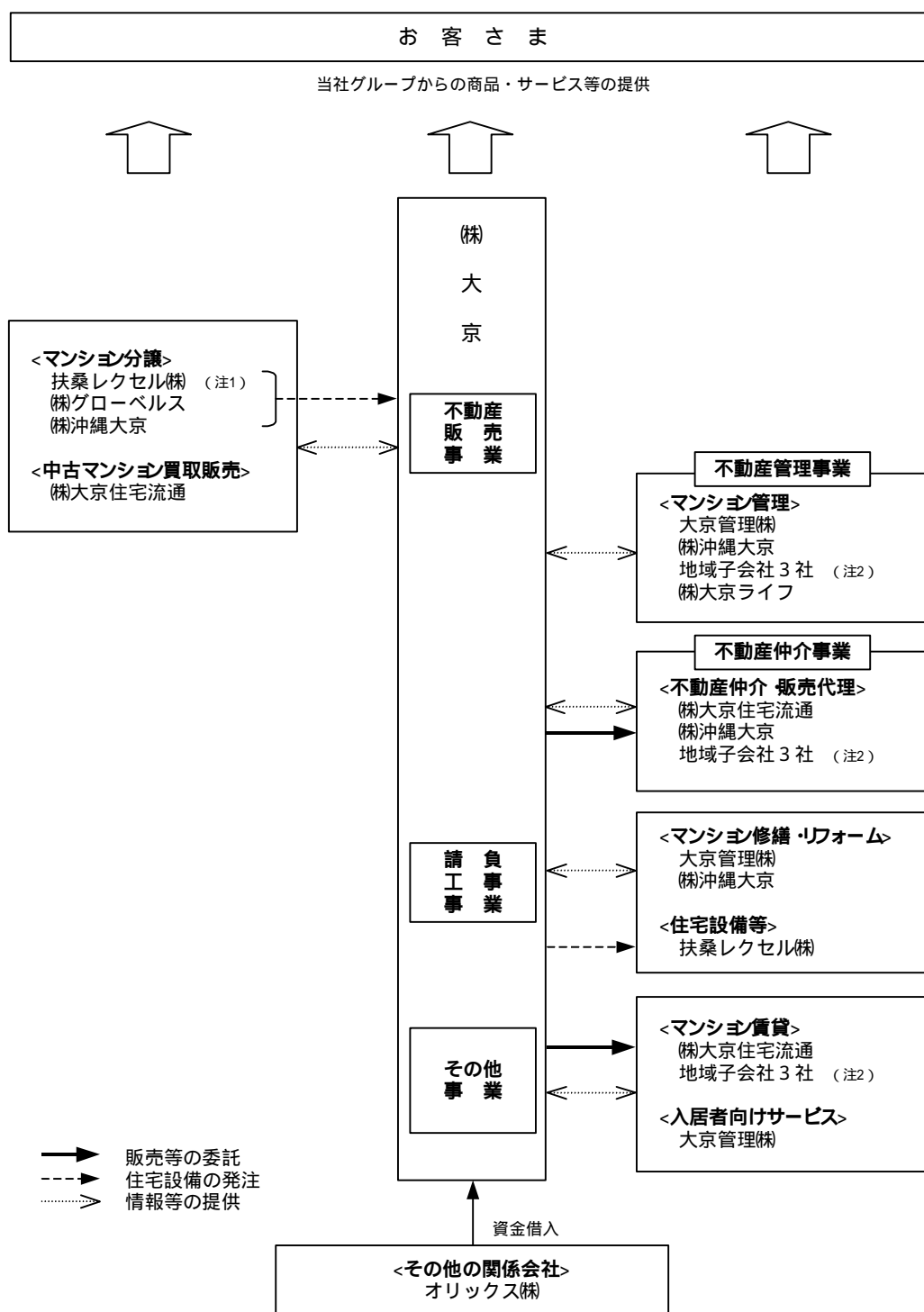
大京管理(株)、(株)沖縄大京は、マンションの大規模修繕工事、リフォーム工事を行っており、扶桑レクセル(株)は立体駐車場設備等の住宅設備工事を行っております。

《その他事業》

(株)大京住宅流通は、マンション等の賃貸事業および賃貸管理事業を、大京管理(株)は、マンションの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、下記のとおりです。



印は、連結子会社

印は、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2部に上場しております。

2. 地域子会社3社は、(株)北海道大京、(株)東北大京および(株)西日本大京。なお、左記3社は平成17年10月1日付で大京管理(株)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、「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

社員一人一人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. 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いと考えております。

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。

$$EBITDA = \text{営業利益} + \text{減価償却費}$$

5. 中長期的な経営戦略および対処すべき課題

当社グループは、平成16年9月に策定し、平成20年3月までを対象期間とした「事業再生計画」の達成に取り組んでおります。

その骨子は、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」へ転換することです。

加えて、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、最大化および企業価値の向上を図ってまいります。

なお、具体的な事業別の戦略は下記のとおりであります。

（フロー事業）

マンション分譲事業は、「量」から「質」への転換を行い、事業キャッシュ・フローを最重視した、高回転・高収益・好循環型の事業運営を図ってまいります。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
- ・竣工時完売体制の確立
- ・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ってまいります。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
- ・グループ外からの管理受託強化
- ・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、グループのマンション分譲事業、マンション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ってまいります。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

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」の早期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

(コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方)

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、ガバナンス体制の一層の強化を目的として、平成 17 年 6 月開催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移行いたしました。

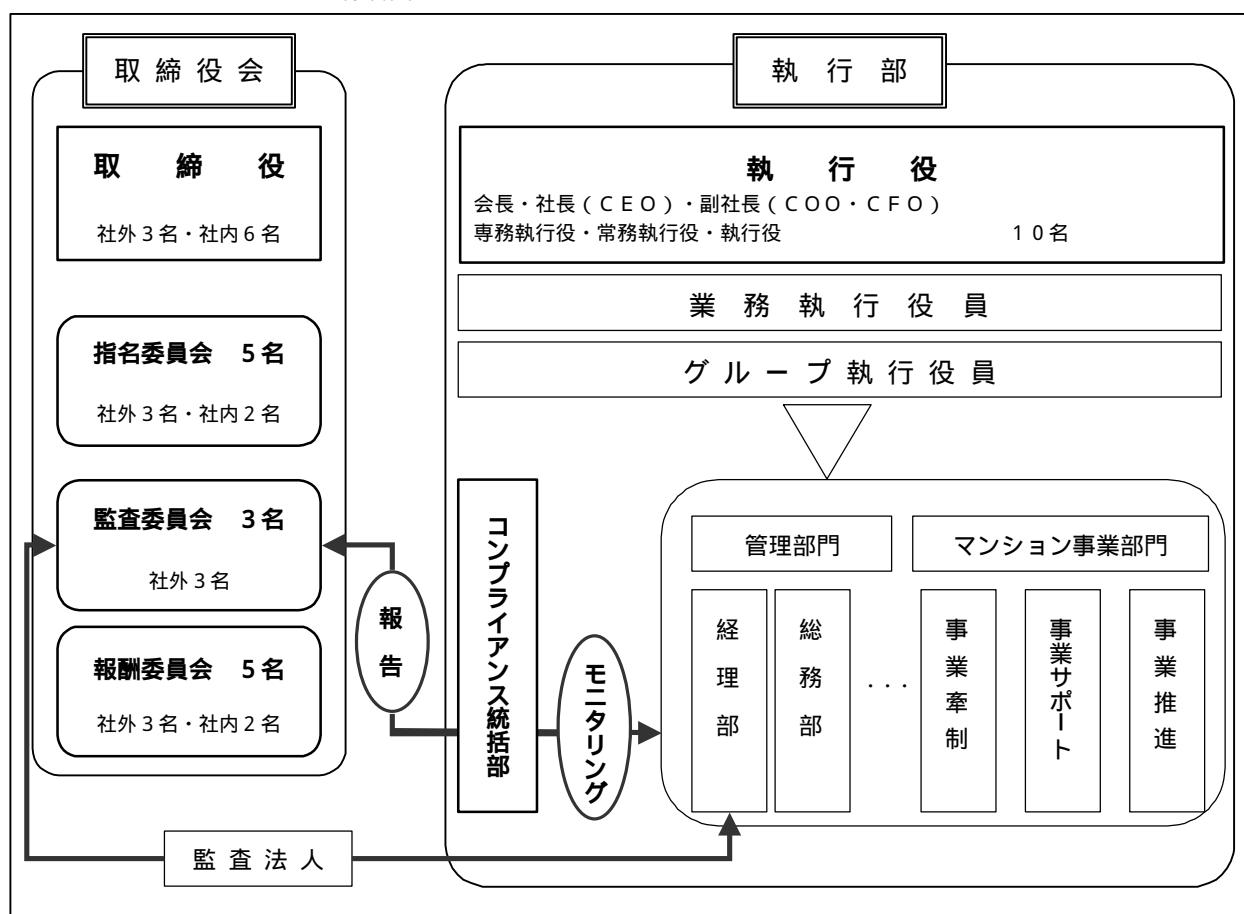
この移行により、監督と業務執行を分離し、業務執行に対する牽制機能を強化する一方で、意思決定の迅速化を図ります。

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。

(コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況)

コーポレート・ガバナンス体制の状況

【コーポレート・ガバナンス体制図】



<取締役会>

取締役会は、取締役9名（うち社外取締役3名）で構成されており、当社の重要事項を決定し、執行役の職務執行状況を監督しております。

<指名委員会>

指名委員会は、取締役5名（うち社外取締役3名）で構成されており、商法特例法で定める株主総会に提出する取締役候補者を決定する権限を有するほか、執行役、代表執行役、CEO、COO および CFO 等の人選に関して審議する権限を有しています。

<監査委員会>

監査委員会は、取締役3名（うち社外取締役3名）で構成されており、経理部管掌役員から四半期決算等の報告、会計監査人から会計監査に関する報告、代表執行役社長から業務執行に関する概況報告等が行われます。また、コンプライアンス統括部管掌役員から内部監査の結果および内部統制全般に関する報告を受けることなどにより、執行役の業務執行および会社の内部統制について評価を行っております。

なお、監査委員会の職務遂行を補助する直属の機関として監査委員会事務局を設置するとともに、コンプライアンス統括部は監査委員会の職務遂行の補助および内部統制全般に関する統括を行っております。

<報酬委員会>

報酬委員会は、取締役5名（うち社外取締役3名）で構成されており、商法特例法で定める取締役および執行役の報酬に関する方針を決定する権限、各取締役および執行役の個人別の報酬額を決定する権限を有しております。

コンプライアンスへの取組みの状況

当社は、平成14年6月に「コンプライアンス室事務局」を設置し、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、法令違反等の未然防止に努めております。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「コンプライアンス部（現：コンプライアンス統括部）」を設置し、啓蒙・監視機能を高めることによりコンプライアンス体制の推進を図っております。

リスク管理体制の状況

当社は、業務上のリスクを不動産市場リスク、事業リスク、災害リスク等に識別・管理し、コンプライアンス統括部が、各リスク主管部所からの報告およびモニタリングを通じて管理方法を統括するとともに、リスク管理上の情報を代表執行役社長および監査委員会に定期的かつ必要に応じて報告し、改善等の提案を行う体制をとっております。

内部監査体制の状況

内部監査担当部門であるコンプライアンス統括部監査室が業務監査を計画的に実施し、監査結果を監査委員会へ報告するとともに、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。

社外取締役と提出会社との関係

社外取締役は、当社のその他の取締役と人的関係を有しておりません。

社外取締役宮内義彦氏は、オリックス㈱の取締役兼代表執行役であり、同社との関係は「7. 親会社に関する事項」に記載のとおりであります。その他の社外取締役は、当社との間に特に利害関係はありません。

コーポレート・ガバナンスの充実にに向けた取組みの実施状況

<取締役会>

当中間期に取締役会は合計7回開催されました。全7回の取締役会における取締役の出席率は96%でした。

<指名委員会>

委員会等設置会社へ移行(平成17年6月28日)した後、当中間期に指名委員会は合計1回開催され、執行役、代表執行役、CEO、COOおよびCFO等の選任に関する審議を行いました。全1回の委員会における委員の出席率は100%でした。

<監査委員会>

委員会等設置会社へ移行(平成17年6月28日)した後、当中間期に監査委員会は合計2回開催されました。全2回の委員会における委員の出席率は100%でした。

<報酬委員会>

委員会等設置会社へ移行(平成17年6月28日)した後、当中間期に報酬委員会は合計1回開催され、取締役および執行役の報酬の決定に関する方針の決定、各取締役および執行役の個人別の報酬額の決定を行いました。全1回の委員会における委員の出席率は100%でした。

報酬委員会が決定した取締役および執行役の報酬の決定に関する方針は次のとおりです。

取締役および執行役の報酬の決定に関する方針

(1) 報酬体系

当社の取締役および執行役の報酬体系は、中長期的な株主価値の増大を達成するために、当期の業績のみならず、中長期的な成果も重視することとしており、これらを勘案し、報酬がインセンティブとして有効に機能することを方針としております。

また、報酬額の決定にあたっては、従業員の給与水準および役員報酬の世間水準とのバランスを考慮し、同業他社と比較しても優位な人材を確保・維持できる水準としております。

(2) 報酬の構成

報酬は、基本的な固定報酬、業績を反映した変動報酬および退任時の報酬の3つから構成いたします。

変動報酬は、当期の業績に応じて決定する業績連動型報酬、中長期の株価に連動した株価連動型報酬を合計して支給いたします。

退任時の報酬は、報酬委員会において定めた「退職慰労金内規」に基づき計算した金額に、当社の業績、在任中の功績等を勘案して支給いたします。

7. 親会社等に関する事項

(1) 親会社等の商号等

(平成17年9月30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	45.5 %	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

オリックス(株)は、当社の議決権の45.5%を保有する筆頭株主であり、また発行済優先株式のうち50百万株を保有しております。当社は、「事業再生計画」を早期に達成し、企業価値の最大化を図ることを目標として独立した事業経営を行っております。

なお、同社からは資金の借入を行っており、人的な関係については、同社の取締役1名が、当社の社外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、同社よりマンション開発用土地の仕入資金を借入しております。

3. 経営成績

1. 当中間連結会計期間の概況

	(億円)					(円)		(%)
	売上高	営業利益	経常利益	中間純利益	EBITDA	1株当たり 中間純利益	売上高 経常利益率	自己資本 比率
平成17年9月期	1,851	110	90	177	115	55.65	4.9	18.3
平成16年9月期	1,802	71	44	2,516	86	1,364.34	2.5	33.5
増減率(%)	2.7	55.3	103.0	-	33.1	-	-	-

(1) 業績全般

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、輸出の緩やかな増加や設備投資の増加等により回復を続けており、個人消費につきましても雇用と賃金の改善を反映して底固く推移しております。

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前年同期並みの高水準で推移し、またマンション事業用地の仕入価格が上昇傾向にあるなど、マーケットにおける競争は厳しい状況が続いております。

このような状況の中、当社グループは、グループ経営を一層推進し、フロー事業のマンション分譲事業における収益力の強化とともに、ストック事業のマンション管理事業、不動産仲介事業等の収益拡大に取り組んでまいりました。

この結果、当中間連結会計期間の営業収入は1,851億16百万円(前年同期比2.7%増)となり、営業利益は110億68百万円(前年同期比55.3%増)、経常利益は90億81百万円(前年同期比103.0%増)と大幅な増益となりました。また、中間純利益は、固定資産や投資有価証券の売却による特別利益の計上に加え、(株)大京において繰延税金資産を計上したことなどにより177億18百万円(前年同期は2,516億72百万円の純損失)となりました。

(2) セグメント別の概況

当中間連結会計期間より、従来「その他事業」に含めておりました「不動産管理事業」、「不動産仲介事業」および「請負工事事業」を区分表示し、「不動産賃貸事業」を「その他事業」に含めて表示する方法に変更いたしました。

なお、当該セグメントは当中間連結会計期間より区分しておりますが、前中間連結会計期間を同様に区分した場合との比較を以下に記載しております。(詳しくは後記セグメント情報をご参照ください。)

(事業別業績)

(億円)

	売上高			営業利益		
	前中間期	当中間期	増減	前中間期	当中間期	増減
不動産販売事業	1,632	1,525	106	67	96	29
不動産管理事業	20	132	112	2	13	10
不動産仲介事業	39	35	4	5	2	2
請負工事事業	30	131	101	1	5	3
その他事業	101	64	37	14	6	8
消去又は全社	22	38	15	20	14	6
計	1,802	1,851	48	71	110	39

不動産販売事業

不動産販売事業につきましては、主力のマンション分譲事業において、売上高が4,421戸、1,446億96百万円（前年同期比95億3百万円減）と微減となりましたが、当社グループの重要課題である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16.3%（前年同期比2.2ポイント増）へ上昇したことにより、同総利益は236億17百万円（前年同期比19億34百万円増）となりました。

この結果、不動産販売事業の売上高は1,525億83百万円（前年同期比6.5%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96億81百万円（前年同期比43.0%増）と大幅増益となりました。

不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、前連結会計年度末に連結子会社となった大京管理(株)の業績が新たに寄与したことにより、不動産管理事業の売上高は132億60百万円（前年同期比551.7%増）、営業利益は13億63百万円（前年同期比396.4%増）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、(株)大京住宅流通において新規出店（期中に2店舗）等の営業力の強化に取り組んだことにより、仲介収入は23億87百万円（前年同期比4億12百万円増）となりました。他方、新築マンションの販売代理収入におきましては、受託物件数の減少により11億39百万円（前年同期比8億81百万円減）となりました結果、不動産仲介事業の売上高は35億26百万円（前年同期比11.7%減）、営業利益は2億94百万円（前年同期比46.6%減）となりました。

請負工事業

請負工事業につきましては、前連結会計年度末に連結子会社となった大京管理(株)の業績が新たに寄与したことにより、請負工事業の売上高は131億16百万円（前年同期比335.5%増）、営業利益は5億27百万円（前年同期比181.0%増）となりました。

その他事業

その他事業につきましては、前連結会計年度において「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を売却したことにより、賃貸売上高が42億71百万円（前年同期比27億1百万円減）と大幅に減少したため、その他事業の売上高は64億40百万円（前年同期比36.7%減）、営業利益は6億2百万円（前年同期比57.4%減）となりました。

2. 通期の見通し

（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	4,360	240	290	89円13銭
平成17年3月期	4,506	260	1,016	543円43銭
増減率(%)	3.3	-	-	-

内容につきましては本日付で「通期業績予想の修正に関するお知らせ」により公表しております。

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。

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9月期	3,908	713	2,071
平成17年3月期	4,300	537	2,239
増減額	392	176	167

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9月期	246	152	167	635
平成16年9月期	75	92	157	486
増減額	170	60	325	149

当中間連結会計期間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260億32百万円減少し、635億34百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間において、営業活動による資金の減少は246億62百万円(前年同期は75億85百万円の減少)となりました。これは、マンション事業における引渡しが順調に推移したものの、建築代金の支払手形等の決済により仕入債務が大幅に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)

当中間連結会計期間において、投資活動による資金の増加は152億97百万円(前年同期は92億72百万円の増加)となりました。これは、海外不動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)

当中間連結会計期間において、財務活動による資金の減少は167億94百万円(前年同期は157億46百万円の増加)となりました。これは、投資活動で獲得した資金等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	平成17年9月 中 間 期
株 主 資 本 比 率(%)	42.0	10.7	12.6	12.5	18.3
時価ベースの株主資本比率(%)	2.0	9.0	14.4	31.0	51.6
債 務 償 還 年 数(年)	103.5	15.4	65.2	2.4	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	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。

債務償還年数およびインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、中間期の記載を省略しております。

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、当中間連結会計期間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、当中間連結会計期間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マンション分譲事業は、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・為替動向）

当社グループの主力事業であるマンション分譲事業の事業資金は、主に金融機関からの借入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。

さらに、当社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、為替レートにより円換算後の価値が影響を受ける可能性があります。

(3) 信用リスク

当社グループの主力事業であるマンション分譲事業は、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

当社グループの主力事業である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を必要とするため、下記に記載するリスク要因が想定されます。

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。

アスベスト問題への対応

国土交通省からの通知に基づき、過去に分譲したマンションにおいてのアスベスト使用状況について状況把握に努め、マンション管理組合等からの要請に応じて適切な情報開示を行っておりますが、今後、監督官庁からの指導等により、新たな対応や負担を求められる可能性があり、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（個人情報の管理）

当社グループは、マンション購入顧客ならびに購入検討顧客やマンション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。平成17年4月に全面施行された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。

しかし、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、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。

6. 中間連結財務諸表等

(1) 中間連結貸借対照表

(単位 百万円)

期 別 科 目	前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成17年3月31日)		当中間連結会計期間 (平成17年9月30日)		増 減		前中間連結会計期間 (平成16年9月30日)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率	金 額	構成比
(資 産 の 部)		%		%		%		%
. 流 動 資 産								
現金及び預金	90,328		64,220		26,107		50,837	
受取手形及び売掛金	5,957		4,021		1,936		13,311	
有 価 証 券	209		25		184		639	
たな卸不動産	242,191		236,643		5,548		295,060	
繰延税金資産	2,532		6,351		3,818		-	
短期貸付金	2,293		-		2,293		4,779	
そ の 他	18,282		15,463		2,819		14,263	
貸倒引当金	877		873		4		7,613	
流動資産合計	360,918	83.9	325,850	83.4	35,067	9.7	371,279	77.1
. 固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
建物及び構築物	7,020		3,656		3,364		19,754	
土 地	27,569		25,934		1,634		49,889	
建設仮勘定	-		-		-		79	
そ の 他	1,552		1,151		400		837	
有形固定資産合計	36,142	8.4	30,743	7.9	5,399	14.9	70,561	14.7
2. 無 形 固 定 資 産								
連結調整勘定	3,484		3,396		88		1,087	
そ の 他	1,196		1,108		88		1,280	
無形固定資産合計	4,681	1.1	4,505	1.1	176	3.8	2,367	0.5
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
投資有価証券	9,177		7,063		2,113		13,202	
長期貸付金	10,496		10,686		190		13,063	
繰延税金資産	4,011		6,007		1,995		-	
そ の 他	11,837		12,298		461		18,939	
貸倒引当金	7,192		6,302		890		8,159	
投資その他の資産合計	28,330	6.6	29,754	7.6	1,424	5.0	37,045	7.7
固定資産合計	69,154	16.1	65,002	16.6	4,151	6.0	109,974	22.9
資 産 合 計	430,072	100	390,853	100	39,219	9.1	481,253	100

(単位 百万円)

期 別 科 目	前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成17年3月31日)		当中間連結会計期間 (平成17年9月30日)		増 減		前中間連結会計期間 (平成16年9月30日)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率	金 額	構成比
(負 債 の 部)		%		%		%		%
. 流 動 負 債								
支払手形及び買掛金	98,981		54,535		44,445		58,256	
短期借入金	108,366		99,469		8,897		235,923	
未払法人税等	487		433		54		933	
前受金	13,671		22,119		8,447		9,091	
賞与引当金	705		886		181		711	
その他	17,042		12,910		4,132		16,500	
流動負債合計	239,255	55.6	190,354	48.7	48,901	20.4	321,416	66.8
. 固 定 負 債								
長期借入金	115,548		107,671		7,876		267,052	
退職給付引当金	2,098		2,140		41		1,785	
保証損失引当金	-		-		-		4,045	
預り保証金	-		-		-		29,913	
その他	9,842		9,297		544		9,856	
固定負債合計	127,489	29.7	119,110	30.5	8,379	6.6	312,654	64.9
負債合計	366,744	85.3	309,464	79.2	57,280	15.6	634,071	131.7
(少 数 株 主 持 分)								
少数株主持分	9,605	2.2	10,045	2.5	440	4.6	8,511	1.8
(資 本 の 部)								
. 資 本 金	26,999	6.3	26,999	6.9	-	-	65,046	13.5
. 資 本 剰 余 金	121,046	28.1	22,184	5.7	98,862	81.7	30,000	6.2
. 利 益 剰 余 金	89,480	20.8	27,193	7.0	116,674	-	249,286	51.8
. その他有価証券評価差額金	2,074	0.5	1,091	0.3	982	47.4	2,187	0.5
. 為替換算調整勘定	6,810	1.6	6,066	1.6	744	-	9,187	1.9
. 自 己 株 式	107	0.0	59	0.0	48	-	89	0.0
資 本 合 計	53,722	12.5	71,343	18.3	17,621	32.8	161,329	33.5
負債、少数株主持分及び資本合計	430,072	100	390,853	100	39,219	9.1	481,253	100

(2) 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		当中間連結会計期間		増 減		前連結会計年度の 要約連結損益計算書	
	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日		自平成17年4月1日 至平成17年9月30日				自平成16年4月1日 至平成17年3月31日	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率	金 額	百分比
. 営 業 収 入	180,240	100	185,116	100	4,875	2.7	450,651	100
. 営 業 原 価	155,156	86.1	156,386	84.5	1,230	0.8	430,183	95.5
売 上 総 利 益	25,083	13.9	28,729	15.5	3,645	14.5	20,468	4.5
. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	17,955	10.0	17,661	9.5	294	1.6	40,948	9.1
営業利益又は営業損失()	7,128	3.9	11,068	6.0	3,939	55.3	20,480	4.6
. 営 業 外 収 益	2,090	1.2	1,433	0.8	657	31.5	4,312	1.0
受取利息及び受取配当金	448		254		193		1,184	
持分法による投資利益	693		332		361		1,267	
その他の営業外収益	948		846		102		1,861	
. 営 業 外 費 用	4,746	2.6	3,419	1.9	1,326	28.0	9,865	2.2
支 払 利 息	4,341		2,796		1,545		8,766	
その他の営業外費用	404		623		218		1,098	
經常利益又は經常損失()	4,472	2.5	9,081	4.9	4,608	103.0	26,032	5.8
. 特 別 利 益	6,357	3.5	3,664	2.0	2,692	42.4	141,746	31.5
債 務 免 除 益	-		-		-		103,479	
固 定 資 産 売 却 益	-		1,228		1,228		28,113	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	302		2,436		2,134		1,771	
関 係 会 社 株 式 売 却 益	5,487		-		5,487		5,487	
賞 与 引 当 金 戻 入 益	567		-		567		567	
そ の 他 特 別 利 益	-		-		-		2,327	
. 特 別 損 失	264,457	146.7	217	0.1	264,240	99.9	216,961	48.1
減 損 損 失	182,208		-		182,208		182,856	
固 定 資 産 売 却 損	3,186		217		2,968		3,614	
た な 卸 不 動 産 評 価 損	45,128		-		45,128		3,687	
関 係 会 社 支 援 損	-		-		-		11,918	
保 証 損 失 引 当 金 繰 入 額	4,045		-		4,045		-	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	9,817		-		9,817		2,544	
持 分 法 に よ る 投 資 損 失	19,409		-		19,409		2,447	
そ の 他 特 別 損 失	661		-		661		9,893	
税金等調整前中間純利益又は 税金等調整前中間(当期)純損失()	253,627	140.7	12,527	6.8	266,155	-	101,247	22.4
法人税、住民税及び事業税	656	0.3	125	0.1	530	80.8	237	0.1
法人税等調整額	945	0.5	5,844	3.2	4,899	-	901	0.2
少数株主利益又は 少数株主損失()	1,666	0.9	527	0.3	2,194	-	770	0.2
中間純利益又は 中間(当期)純損失()	251,672	139.6	17,718	9.6	269,391	-	101,616	22.5

(3) 中間連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間 自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成17年4月 1日 至 平成17年9月30日	前連結会計年度 自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日
		金 額	金 額	金 額
(資 本 剰 余 金 の 部)				
. 資 本 剰 余 金 期 首 残 高		30,000	121,046	30,000
. 資 本 剰 余 金 増 加 高		-	45	91,046
増資による新株の発行		-	-	26,499
資本金及び資本準備金減少差益		-	-	64,546
自己株式処分差益		-	45	-
. 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	-
. 資 本 剰 余 金 中 間 期 末 (期 末) 残 高		30,000	22,184	121,046
(利 益 剰 余 金 の 部)				
. 利 益 剰 余 金 期 首 残 高		3,588	89,480	3,588
. 利 益 剰 余 金 増 加 高		6	116,674	9,755
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	-
中間純利益		-	17,718	-
合併による増加高		-	47	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
. 利 益 剰 余 金 減 少 高		252,880	-	102,824
中間(当期)純損失		251,672	-	101,616
配当金		1,200	-	1,200
役員賞与		7	-	7
. 利 益 剰 余 金 中 間 期 末 (期 末) 残 高		249,286	27,193	89,480

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度
		自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	自平成16年4月1日 至平成17年3月31日
		金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー				
1. 税金等調整前中間純利益		253,627	12,527	101,247
又は税金等調整前中間(当期)純損失()				
2. 減価償却費		1,538	470	1,881
3. 減損損失		182,208	-	182,856
4. 貸倒引当金増減額		9,683	1,175	1,636
5. 保証損失引当金増減額		4,045	-	-
6. 連結調整勘定償却額		27	88	20
7. 受取利息及び受取配当金		448	254	1,184
8. 支払利息		4,341	2,796	8,766
9. 持分法による投資損益		18,716	332	1,180
10. 有価証券等売却損益		-	-	1,772
11. 投資有価証券売却損益		302	2,436	-
12. 関係会社株式売却損益		5,487	-	5,487
13. 固定資産除売却損益		3,257	953	24,384
14. 有価証券等評価損益		27	-	27
15. 関係会社株式評価損		79	-	86
16. 債務免除益		-	-	103,479
17. 営業譲渡益		-	-	1,897
18. 関係会社支援損		-	-	11,918
19. 関係会社清算損		110	-	648
20. 受取手形及び売掛金、前受金の増減額		7,263	10,390	6,670
21. たな卸不動産の増減額		73,129	5,441	125,056
22. 仕入債務の増減額		29,746	44,450	7,979
23. 預り保証金の増減額		496	144	4,424
24. その他		1,929	4,193	1,802
小計		2,134	21,935	103,049
25. 利息及び配当金の受取額		337	445	1,068
26. 利息の支払額		4,321	3,015	7,607
27. 法人税等の支払額		1,467	157	1,761
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,585	24,662	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		1,602	620	3,123
2. 有形固定資産の売却による収入		1,330	6,113	61,105
3. 無形固定資産の取得による支出		32	185	198
4. 無形固定資産の売却による収入		0	11	397
5. 有価証券の取得による支出		499	-	499
6. 有価証券の売却等による収入		635	232	1,160
7. 投資有価証券の取得による支出		113	102	123
8. 投資有価証券の売却等による収入		627	3,098	3,911
9. 関係会社株式の取得による支出		4	5	8
10. 関係会社株式の売却による収入		5,742	46	5,742
11. 関係会社清算による収入		271	-	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		-	-	626
13. 営業譲渡による収入		-	-	2,960
14. 定期預金の預入れによる支出		1,164	124	2,188
15. 定期預金の払戻しによる収入		665	225	2,505
16. 貸付による支出		80	72	149
17. 貸付金の回収による収入		3,498	6,678	16,148
投資活動によるキャッシュ・フロー		9,272	15,297	88,535

(単位 百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度
		自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	自平成16年4月1日 至平成17年3月31日
		金 額	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		29,341	5,608	13,403
2. 長期借入れによる収入		42,386	69,764	173,767
3. 長期借入金の返済による支出		54,677	80,986	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		9	12	25
6. 自己株式の売却による収入		-	137	-
7. 配当金の支払額		1,200	-	1,200
8. 少数株主への配当金の支払額		94	89	94
財務活動によるキャッシュ・フロー		15,746	16,794	120,900
現金及び現金同等物に係る換算差額		79	128	29
現金及び現金同等物の増減額		17,354	26,032	62,414
現金及び現金同等物の期首残高		30,850	89,566	30,850
連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額		417	-	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		-	-	423
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		48,621	63,534	89,566

中間連結財務諸表作成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 9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 4社
- (3) 連結範囲の異動 (除外)
会社合併によるもの 1社 (株)大京レンタル

2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法適用会社 非連結子会社 1社
(会社名) (株)エル・エステート
関連会社 3社
(主要会社名) (株)グローベルス
- (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 (新規)
株式の取得によるもの 1社 (株)大京ライフ

3. 連結子会社の中間決算日等(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)の中間決算日(決算日)は6月30日(12月31日)であります。

なお、中間連結財務諸表等の作成にあたりましては、各子会社の中間決算日(決算日)現在の財務諸表を使用し、中間連結決算日(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……中間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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 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。
保証損失引当金	債務保証等の履行による損失に備えるため、被保証先の財政状態を個別に勘案し、損失負担見込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。

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。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

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。
ヘッジ手段とヘッジ対象	ヘッジ手段・金利スワップ ヘッジ対象・借入金
ヘッジ方針	将来の金利変動リスクを回避する目的で利用しております。
ヘッジ有効性評価の方法	ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジ有効性を評価しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては有効性の評価を省略しております。

(6) 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。

(7) 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. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・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。

表示方法の変更

(中間連結貸借対照表)

前中間連結会計期間において流動資産の「その他」および投資その他の資産の「その他」に含めて表示しておりました「繰延税金資産」については、当中間連結会計期間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、前中間連結会計期間において区分掲記しておりました「短期貸付金」および「預り保証金」については、当中間連結会計期間において金額的重要性がなくなったため、それぞれ流動資産の「その他」および固定負債の「その他」に含めて表示しております。

なお、前中間連結会計期間の流動資産の「その他」に含まれる「繰延税金資産」は525百万円、投資その他の資産の「その他」に含まれる「繰延税金資産」は4,130百万円、当中間連結会計期間の流動資産の「その他」に含まれる「短期貸付金」は218百万円、固定負債の「その他」に含まれる「預り保証金」は8,541百万円であります。

注 記 事 項

(中間連結貸借対照表関係)

	前中間連結会計期間末 (百万円)	当中間連結会計期間末 (百万円)	前連結会計年度末 (百万円)
1.有形固定資産の減価償却累計額	38,225	5,575	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	210,102	181,426	145,732
有形固定資産	59,933	24,799	26,794
無形固定資産	53	-	-
投資その他の資産	17,501	12,990	12,903
連結子会社の所有する親会社株式	15	-	-
計	287,606	219,216	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。	7,451	7,451	7,451
上記に対する担保付債務			
短期借入金	196,622	89,710	85,486
前受金	-	-	899
その他(流動負債)	33	-	-
長期借入金	251,156	104,881	110,280
預り保証金	480	-	-
計	448,292	194,592	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	129	25	179
その他(流動資産)	20	75	-
投資有価証券	130	217	140
計	279	317	319
3.保証債務	54,448	21,572	59,883
(うち、住宅ローン保証債務)	(43,837)	(21,572)	(59,883)
4.たな卸不動産の内訳			
マンション完成商品	54,375	16,272	43,997
完成宅地勘定	1,365	372	5,477
仕掛販売用不動産	196,548	178,127	159,476
マンション素材土地勘定	39,231	40,920	32,253
その他開発用不動産	3,538	950	986
計	295,060	236,643	242,191

(中間連結損益計算書関係)

	前中間連結会計期間 (百万円)	当中間連結会計期間 (百万円)	前連結会計年度 (百万円)
1. 固定資産売却益の内訳			
建 物	-	537	12,670
土 地	-	658	15,348
そ の 他	-	32	93
計	-	1,228	28,113
2. その他特別利益の内訳			
営 業 譲 渡 益	-	-	1,897
解 約 違 約 金 収 入	-	-	430
計	-	-	2,327
3. 固定資産売却損の内訳			
建 物	1,709	90	1,961
土 地	1,437	106	1,599
そ の 他	39	21	53
計	3,186	217	3,614
4. その他特別損失の内訳			
関 係 会 社 株 式 評 価 損	79	-	86
関 係 会 社 清 算 損	110	-	648
債 権 譲 渡 損 失	-	-	4,236
共 同 事 業 解 約 損 失	-	-	4,774
投 資 有 価 証 券 評 価 損	27	-	27
会 員 権 売 却 損	4	-	116
会 員 権 評 価 損	-	-	3
賃 貸 解 約 違 約 損 失	438	-	-
計	661	-	9,893

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

	前中間連結会計期間 (百万円)	当中間連結会計期間 (百万円)	前連結会計年度 (百万円)
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高と中間連結貸借対照表(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	50,837	64,220	90,328
預 金 期 間 が 3 ヵ 月 を 超 え る	2,215	686	761
定 期 預 金 等	-	-	-
現 金 及 び 現 金 同 等 物	48,621	63,534	89,566

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(自平成17年4月1日 至平成17年9月30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
売上高								
(1)外部顧客に対する売上高	152,583	13,242	2,374	11,171	5,743	185,116	-	185,116
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	17	1,151	1,944	697	3,810	(3,810)	-
計	152,583	13,260	3,526	13,116	6,440	188,926	(3,810)	185,116
営業費用	142,901	11,896	3,231	12,588	5,837	176,456	(2,408)	174,047
営業利益	9,681	1,363	294	527	602	12,469	(1,401)	11,068

(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事業等

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1,251百万円であり、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. 事業区分の方法の変更

事業区分の方法については、従来、事業の売上・資産規模等の重要性を考慮して事業区分を設定しておりましたが、当社グループは「事業再生計画」に基づき、不動産管理事業、不動産仲介事業を中核としたストック事業の競争力を高め、不動産販売事業(フロー事業)のみに依存しない「両輪経営」への転換を図っていくことから、当社グループの経営状況をより適正に表示するため、当中間連結会計期間より「その他事業」に含めておりました「不動産管理事業」、「不動産仲介事業」、「請負工事事業」を区分表示し、また、「不動産賃貸事業」については重要性がなくなったため「その他事業」に含めて表示する方法に変更いたしました。

なお、前中間連結会計期間および前連結会計年度を当中間連結会計期間と同様の事業区分とした場合のセグメント情報は次のとおりであります。

前中間連結会計期間(自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)

[当中間連結会計期間より変更した事業区分の方法に基づく表示]

(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
売上高								
(1)外部顧客に対する売上高	163,254	2,008	2,018	3,011	9,947	180,240	-	180,240
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	26	1,976	0	234	2,238	(2,238)	-
計	163,254	2,034	3,995	3,012	10,182	182,478	(2,238)	180,240
営業費用	156,484	1,760	3,444	2,824	8,768	173,281	(170)	173,111
営業利益	6,769	274	550	187	1,413	9,196	(2,067)	7,128

(注) 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1,175百万円であり、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。

[従前の事業区分の方法に基づく表示]

(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						
(1)外部顧客に対する売上高	163,254	6,932	10,053	180,240	-	180,240
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	39	1,994	2,033	(2,033)	-
計	163,254	6,972	12,047	182,273	(2,033)	180,240
営 業 費 用	156,484	6,522	10,201	173,207	(96)	173,111
営 業 利 益	6,769	449	1,846	9,066	(1,937)	7,128

(注) 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 1,175 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。

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

[当中間連結会計期間より変更した事業区分の方法に基づく表示]

(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
売 上 高								
(1)外部顧客に対する売上高	416,836	4,086	4,080	7,525	18,123	450,651	-	450,651
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	45	4,351	3,203	680	8,280	(8,280)	-
計	416,836	4,131	8,431	10,729	18,803	458,932	(8,280)	450,651
営 業 費 用	439,928	3,648	7,189	9,966	15,732	476,465	(5,333)	471,132
営業利益又は営業損失()	23,092	483	1,242	762	3,071	17,533	(2,946)	20,480

(注) 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 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。

[従前の事業区分の方法に基づく表示]

(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						
(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
営業利益又は営業損失()	23,092	1,310	3,817	17,964	(2,516)	20,480

(注) 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 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。

2. 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間（自平成 17 年 4 月 1 日 至平成 17 年 9 月 30 日）前中間連結会計期間（自平成 16 年 4 月 1 日 至平成 16 年 9 月 30 日）および前連結会計年度（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

当中間連結会計期間（自平成 17 年 4 月 1 日 至平成 17 年 9 月 30 日）前中間連結会計期間（自平成 16 年 4 月 1 日 至平成 16 年 9 月 30 日）および前連結会計年度（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。

(有価証券)

前中間連結会計期間(平成16年9月30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	中間連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
国債・地方債等	694	695	0
合 計	694	695	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	中間連結貸借対照表 計 上 額	差 額
株 式	3,968	7,569	3,601
国債・地方債等	74	74	0
その他の債券	100	100	0
合 計	4,143	7,745	3,602

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容および中間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)	439

当中間連結会計期間(平成17年9月30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	中間連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
国債・地方債等	247	245	1
合 計	247	245	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	中間連結貸借対照表 計 上 額	差 額
株 式	1,587	3,375	1,788
その他の債券	100	100	0
合 計	1,687	3,476	1,788

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容および中間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

前連結会計年度（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. 時価評価されていない主な有価証券の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	-

(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。

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成17年4月 1日 至 平成17年9月30日	前連結会計年度 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 1,200円01銭	1株当たり純資産額 35円60銭	1株当たり純資産額 19円74銭
1株当たり中間純損失 1,364円34銭	1株当たり中間純利益 55円65銭	1株当たり当期純損失 543円43銭
潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在しますが、1株当たり中間純損失が計上されているため記載しておりません。	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益 24円39銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在しますが、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株当たり中間(当期)純利益および潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成17年4月 1日 至 平成17年9月30日	前連結会計年度 自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日
1株当たり中間(当期)純利益			
中間純利益又は中間(当期)純損失() (百万円)	251,672	17,718	101,616
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-	-
普通株式に係る中間純利益 又は中間(当期)純損失() (百万円)	251,672	17,718	101,616
普通株式の期中平均株式数 (株)	184,464,571	318,415,588	186,990,580
潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益調整額 (百万円)	-	-	-
普通株式増加数 (株)	-	408,030,104	-
(うち優先株式)	(-)	(407,890,878)	(-)
(うち新株予約権)	(-)	(139,226)	(-)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-	-