



# 平成18年3月期 決算短信(連結)

平成18年5月16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 執行役グループ広報部長 氏名 落合英治 TEL (03) 3475-3802

決算取締役会開催日 平成18年5月16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 44.4%

米国会計基準採用の有無 無

## 1. 18年3月期の連結業績(平成17年4月1日~平成18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 %
18年3月期	434,302 (△3.6)	30,237 ( - )	26,131 ( - )
17年3月期	450,651 ( 32.3)	△20,480 ( - )	△26,032 ( - )

	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	%	%	%
18年3月期	31,899 ( - )	97 61	43 70	44.1	6.3	6.0
17年3月期	△101,616 ( - )	△543 43	-	△137.4	△4.4	△5.8

(注) ① 持分法投資損益 18年3月期 716百万円 17年3月期 △1,180百万円

② 期中平均株式数(連結) 2頁(※1)をご参照ください。

③ 会計処理の方法の変更 無

④ 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
18年3月期	400,886	91,080	22.7	93 26
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
18年3月期	30,602	16,813	△59,880	77,273
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 7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 2社

### (5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 1社 (除外) 4社 持分法 (新規) 1社 (除外) 1社

## 2. 19年3月期の連結業績予想(平成18年4月1日~平成19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	146,000	7,800	2,600
通期	375,000	28,000	17,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 50円19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)」

	17年3月期	18年3月期
普通株式	株 186,990,580	株 320,580,927
優先株式		
(第1種優先株式)	146,506,850	150,000,000
(第2種優先株式)	( 19,342,466)	( 10,000,000)
(第3種優先株式)	( 29,013,698)	( 15,000,000)
(第4種優先株式)	( 48,356,165)	( 25,000,000)
(第5種優先株式)	( 48,356,165)	( 25,000,000)
(第6種優先株式)	( 719,178)	( 37,500,000)
(第6種優先株式)	( 719,178)	( 37,500,000)

(※2)

「期末発行済株式数 (連結)」

	17年3月期	18年3月期
普通株式	株 318,058,050	株 326,743,267
優先株式		
(第1種優先株式)	150,000,000	150,000,000
(第2種優先株式)	( 10,000,000)	( 10,000,000)
(第3種優先株式)	( 15,000,000)	( 15,000,000)
(第4種優先株式)	( 25,000,000)	( 25,000,000)
(第5種優先株式)	( 25,000,000)	( 25,000,000)
(第6種優先株式)	( 37,500,000)	( 37,500,000)
(第6種優先株式)	( 37,500,000)	( 37,500,000)

(注) 当連結会計年度における発行済株式数の増加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)
・大京管理(株)および(株)大京 住宅流通との株式交換 (平成17年12月29日)	普通株式	8,176,000株	一円

「1. 18年3月期の連結業績」指標算式

- 1株当たり当期純利益

$$\frac{\text{普通株式に係る当期純利益}}{\text{普通株式の期中平均株式数 (連結)}}$$

- 潜在株式調整後1株当たり当期純利益

$$\frac{\text{普通株式に係る当期純利益} + \text{当期純利益調整額}}{\text{普通株式の期中平均株式数 (連結) + 普通株式増加数}}$$

- 1株当たり株主資本

$$\frac{\text{普通株式に係る期末の株主資本の額}}{\text{普通株式の期末発行済株式数 (連結)}}$$

「2. 19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)

$$\frac{\text{普通株式に係る予想当期純利益}}{\text{普通株式の期末発行済株式数 (連結)}}$$

## 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 11 社（国内 7 社、海外 4 社）ならびに関連会社 3 社（国内 3 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、海外子会社（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㈱、㈱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。

#### 《請負工事業》

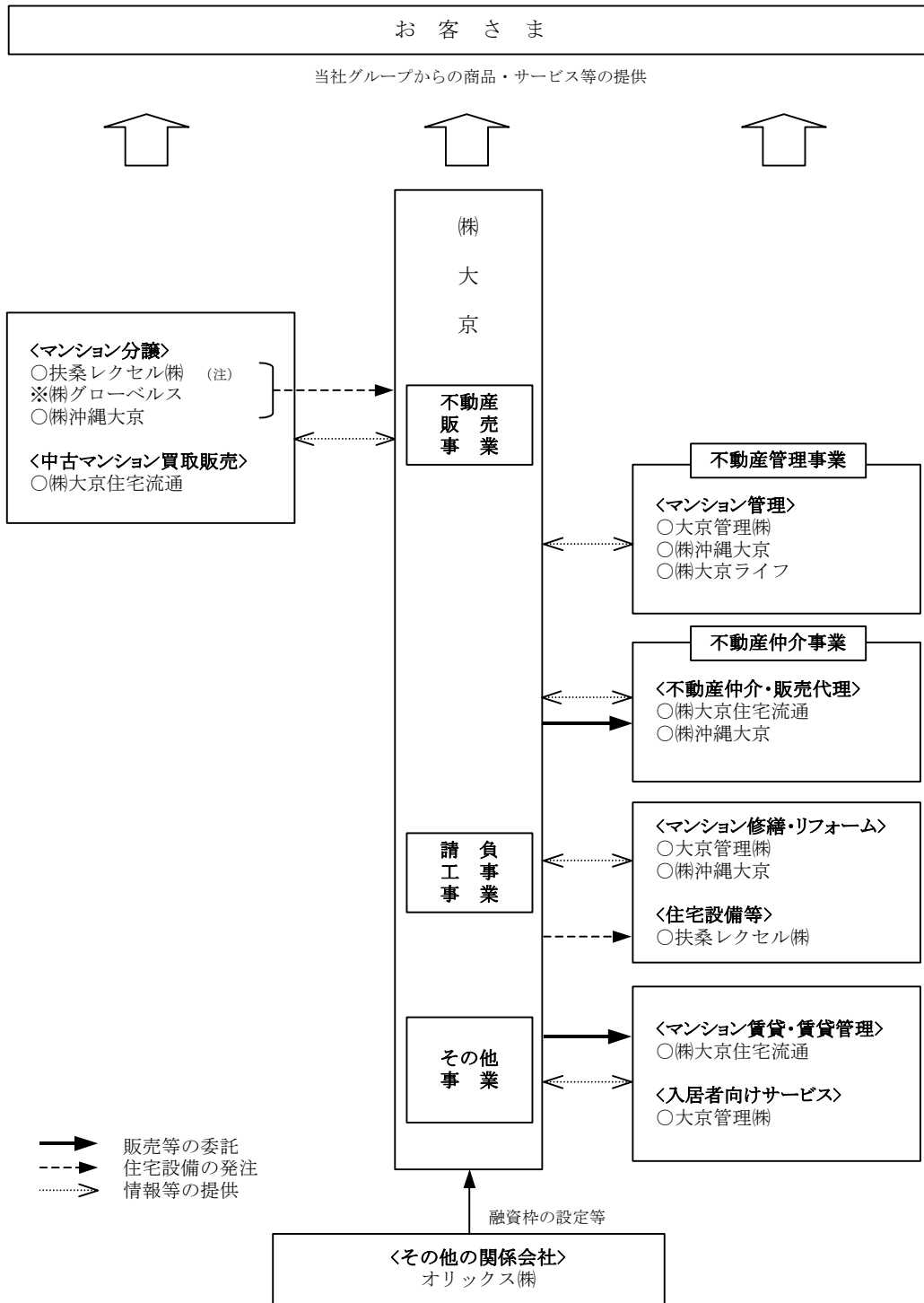
大京管理㈱および㈱沖縄大京は、マンションの大規模修繕工事およびリフォーム工事等を行っており、当社および扶桑レクセル㈱は住宅設備工事等を行っております。

#### 《その他事業》

㈱大京住宅流通は、マンション等の賃貸事業および賃貸管理事業を、大京管理㈱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) 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. 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. 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=営業利益+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」へ転換することであります。

両輪経営推進の一環として、平成17年12月29日付で、当社グループにおけるストック事業の中核である大京管理(株)および(株)大京住宅流通の完全子会社化を実施いたしました。これによりグループ内の各事業間の連携をより一層強化し、グループ収益基盤の拡大およびグループ収益の安定化を図ってまいります。

具体的な事業別の戦略は以下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
- ・需要および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
- ・グループ会社との連携強化

当連結会計年度において、グループ経営理念に基づく新ブランド戦略を展開してまいりました。ブランドタグライン（ブランドの約束）として『Family First.』を掲げ、マンションという住まいが、いきいきとした「家族の物語の舞台」であり続けることを願い、当社グループならではの提案を続け、実行していくことでグループ企業価値の向上を図ってまいります。

また、当社は平成17年6月より、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す一環として、委員会等設置会社へ移行いたしました。（平成18年5月1日の会社法施行に伴い委員会設置会社になりました。）

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るとともに、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取り組んでおります。

## 6. 親会社等に関する事項

### (1) 親会社等の商号等

(平成18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㈱	その他の関係会社	44.4%	(株)東京証券取引所(市場第一部) (株)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)

(注) オリックス㈱所有の第1種優先株式は、第1種優先株主が優先的配当を受ける旨の報告事項または議案が平成17年6月28日開催の定時株主総会において提出されなかったため、同総会から議決権を有しております。

なお、第1種優先株式は、平成18年5月16日開催の取締役会において優先的配当を受ける旨の決議があったため、当該決議があった時から議決権を有していません。

### (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㈱は、当社の議決権の44.4%(第1種優先株式10百万株の議決権を含む。)を所有する筆頭株主であり、また発行済優先株式のうち50百万株を所有しております。当社は、同社と融資枠を設定する等、資金面における取引関係を有しており、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。

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、同社からは経営体制の確立、適切な事業経営がなされるよう必要な協力をいただくという関係にあります。

同社の企業グループは当社と類似した事業を一部で営んでいますが、それぞれ独自の経営判断に基づき事業運営を行っており、当社の自由な事業活動が阻害される状況にはありません。

このように、当社は独自の事業活動を展開しており、また人的関係の状況についても独自の経営判断を妨げるものではないことから、一定の独立性が確保されていると考えております。

#### (役員)の兼務状況

役職	氏名	親会社等又はそのグループ企業での役職	就任理由
社外取締役	宮内 義彦	オリックス㈱ 取締役兼代表執行役会長	経営監督機能強化のため

(注) 当社の取締役9名のうち、親会社等との兼任役員は当該1名であります。

#### (出向者の受入れ状況)

部所名	人数	出向元の親会社等又はそのグループ企業名	出向者受入れ理由
人事部	3名	オリックス㈱	経営管理機能強化のため
コンプライアンス統括部	1名	オリックス㈱	法務業務機能強化のため

(注) 平成18年3月末現在の当社の従業員数は1,380名であります。

### (3) 親会社等との取引に関する事項

当社は、同社とマンション開発用土地の仕入資金としての融資枠を設定しております。(後記関連当事者との取引をご参照ください。)

### 3. 経営成績

#### 1. 当連結会計年度の概況

	(億円)					(円)		(%)	
	営業収入	営業利益	経常利益	当期純利益	E B I T D A	1株当たり 当期純利益	R O A	売上高 経常利益率	株主資本 比率
18年3月期	4,343	302	261	318	310	97.61	7.3	6.0	22.7
17年3月期	4,506	△ 204	△ 260	△1,016	△ 185	△543.43	—	△ 5.8	12.5
増減率(%)	△ 3.6	—	—	—	—	—	—	—	—

#### (1) 業績全般

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益が改善し、設備投資が増加するとともに、個人消費につきましても雇用と所得の改善を反映して緩やかに増加するなど、景気は本格的な回復に向けた動きとなりました。

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堅調な販売状況が持続したものの、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価格上昇に加え、金利上昇懸念など、マーケットそのものは楽観視できな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、当連結会計年度の営業収入は4,343億2百万円（前年同期比3.6%減）となりましたが、営業利益は302億37百万円（前年同期は204億80百万円の損失）、経常利益は261億31百万円（前年同期は260億32百万円の損失）となりました。また、当期純利益につきましては、固定資産および投資有価証券の売却による特別利益ならびに固定資産の減損による特別損失を計上するとともに、当社において繰延税金資産を計上したことなどにより、318億99百万円（前年同期は1,016億16百万円の純損失）となりました。

#### (2) セグメント別の概況

当連結会計年度より、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連結会計年度より区分しておりますが、前連結会計年度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)

(単位 百万円)

	営 業 収 入			営 業 利 益		
	17年3月期	18年3月期	増 減	17年3月期	18年3月期	増 減
不 動 産 販 売 事 業	416,836	363,398	△ 53,438	△ 23,092	26,993	50,085
不 動 産 管 理 事 業	4,131	26,480	22,348	483	1,807	1,324
不 動 産 仲 介 事 業	8,431	7,888	△ 542	1,242	1,226	△ 15
請 負 工 事 事 業	10,729	32,116	21,387	762	1,190	428
そ の 他 事 業	18,803	13,240	△ 5,563	3,071	1,325	△ 1,745
消去又は全社	△ 8,280	△ 8,821	△ 540	△ 2,946	△ 2,306	640
計	450,651	434,302	△ 16,349	△ 20,480	30,237	50,718



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、営業収入が9,828戸、3,544億10百万円（前年同期比456億3百万円減）となりましたが、当社グループの全国でのマンション供給戸数は28年間連続トップを維持するとともに、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17.2%（前年同期比3.5ポイント増）へ上昇し、同総利益は608億19百万円（前年同期比60億64百万円増）となりました。

この結果、不動産販売事業の営業収入は3,633億98百万円（前年同期比12.8%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269億93百万円（前年同期は230億92百万円の損失）となりました。

<主要計上物件（マンション分譲）>

ライオンズタワー仙台青葉	宮城県仙台市
ライオンズタワー月島	東京都中央区
ライオンズガーデン千種アーススクエア	愛知県名古屋市
ライオンズスクエア塚口アバンティア	兵庫県尼崎市
ライオンズステージ浦添式番館	沖縄県浦添市
レクセルガーデンときわ台	東京都板橋区

② 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㈱の業績が新たに寄与したことに加え、管理受託戸数が堅調に増加したことにより、不動産管理事業の営業収入は264億80百万円（前年同期比540.9%増）、営業利益は18億7百万円（前年同期比274.0%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、㈱大京住宅流通が新規出店（5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57億77百万円（前年同期比18億9百万円増）となりました。他方、新築マンションの販売代理収入は、受託物件数の減少により21億11百万円（前年同期比23億52百万円減）となり、この結果、不動産仲介事業の営業収入は78億88百万円（前年同期比6.4%減）、営業利益は12億26百万円（前年同期比1.3%減）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、前連結会計年度末に連結子会社となった大京管理㈱の業績が新たに寄与したことに加え、受注が堅調に推移したことにより、請負工事事業の営業収入は321億16百万円（前年同期比199.3%増）、営業利益は11億90百万円（前年同期比56.2%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、賃貸収入が83億83百万円（前年同期比52億3百万円減）と大幅に減少したため、その他事業の営業収入は132億40百万円（前年同期比29.6%減）、営業利益は13億25百万円（前年同期比56.8%減）となりました。

## 2. 次期の見通し

次期の見通しにつきましては、営業収入 3,750 億円（前年同期比 13.7%減）、営業利益 300 億円（前年同期比 0.8%減）、経常利益 280 億円（前年同期比 7.2%増）、当期純利益 170 億円（前年同期比 46.7%減）を予想しております。

また、次期は棚卸資産の低価法の早期適用を予定しておりますが、現時点において損益に与える影響はありません。

(次期の業績見通し)

(単位 百万円)

	18年3月期	19年3月期	増減率(%)
営業収入	434,302	375,000	△ 13.7
営業利益	30,237	30,000	△ 0.8
経常利益	26,131	28,000	7.2
当期純利益	31,899	17,000	△ 46.7
1株当たり当期純利益	97円61銭	50円19銭	△ 48.6

## 4. 財政状態

### 1. 連結財政状態

(単位 百万円)

	17年3月期	18年3月期	増 減
総 資 産	430,072	400,886	△ 29,186
株 主 資 本	53,722	91,080	37,358
有 利 子 負 債	223,914	164,128	△ 59,786

### 2. 連結キャッシュ・フローの状況

(単位 百万円)

	17年3月期	18年3月期	増 減
営業活動によるキャッシュ・フロー	94,749	30,602	△ 64,147
投資活動によるキャッシュ・フロー	88,535	16,813	△ 71,722
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 120,900	△ 59,880	61,020
現金及び現金同等物期末残高	89,566	77,273	△ 12,293

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122億93百万円減少し、772億73百万円となりました。

(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306億2百万円(前年同期は947億49百万円の増加)となりました。これは、税金等調整前当期純利益271億55百万円の計上およびたな卸不動産の減少等による資金の増加があった一方、仕入債務の決済等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168億13百万円(前年同期は885億35百万円の増加)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)

当連結会計年度において、財務活動による資金の減少は598億80百万円(前年同期は1,209億円の減少)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

	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期
株主資本比率(%)	△ 42.0	10.7	12.6	12.5	22.7
時価ベースの株主資本比率(%)	2.0	9.0	14.4	31.0	65.1
債務償還年数(年)	103.5	15.4	65.2	2.4	5.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ	0.7	2.7	0.9	12.5	6.5

(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、最適ナ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ます、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。

さらに、当社グループはオーストラリアに現地法人を保有しており（同事業は、「事業再生計画」に基づき、今後撤退の方針）、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。

#### ① 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。

② 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。

③ 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、自社内における検査体制等の強化を図ることにより、分譲するマンションの品質や安全の確保に努めております。

しかしながら、分譲するマンションの建築状況などに起因し、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。

④ 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。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。

6. 連結財務諸表等

(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 17 年 3 月 31 日)		当連結会計年度 (平成 18 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	90,328		83,446		△ 6,882	
受取手形及び売掛金	5,957		6,582		625	
有 価 証 券	209		525		315	
たな卸不動産	242,191		236,985		△ 5,205	
繰延税金資産	2,532		12,583		10,051	
短期貸付金	2,293		—		△ 2,293	
その他の	18,282		9,907		△ 8,375	
貸倒引当金	△ 877		△ 552		325	
流動資産合計	360,918	83.9	349,479	87.2	△ 11,439	△ 3.2
II. 固 定 資 産						
1. 有 形 固 定 資 産						
建物及び構築物	7,020		2,422		△ 4,598	
土 地	27,569		18,247		△ 9,321	
その他の	1,552		1,049		△ 503	
有形固定資産合計	36,142	8.4	21,719	5.4	△ 14,423	△ 39.9
2. 無 形 固 定 資 産						
連結調整勘定	3,484		7,146		3,661	
その他の	1,196		995		△ 201	
無形固定資産合計	4,681	1.1	8,141	2.0	3,459	73.9
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	9,177		6,331		△ 2,846	
長期貸付金	10,496		7,870		△ 2,625	
繰延税金資産	4,011		1,575		△ 2,436	
その他の	11,837		11,662		△ 174	
貸倒引当金	△ 7,192		△ 5,893		1,299	
投資その他の資産合計	28,330	6.6	21,546	5.4	△ 6,783	△ 23.9
固定資産合計	69,154	16.1	51,407	12.8	△ 17,747	△ 25.7
資 産 合 計	430,072	100	400,886	100	△ 29,186	△ 6.8

(単位 百万円)

期 別 科 目	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18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	98,981		81,615		△ 17,366	
短期借入金	108,366		39,221		△ 69,144	
未払法人税等	487		1,315		828	
前受金	13,671		22,895		9,223	
賞与引当金	705		1,492		786	
その他	17,042		16,622		△ 419	
流動負債合計	239,255	55.6	163,163	40.7	△ 76,092	△ 31.8
II. 固 定 負 債						
長期借入金	115,548		124,906		9,357	
繰延税金負債	1,348		535		△ 812	
退職給付引当金	2,098		2,358		259	
その他	8,493		8,677		184	
固定負債合計	127,489	29.7	136,477	34.1	8,988	7.1
負債合計	366,744	85.3	299,640	74.8	△ 67,103	△ 18.3
( 少 数 株 主 持 分 )						
少数株主持分	9,605	2.2	10,164	2.5	559	5.8
( 資 本 の 部 )						
I. 資 本 金	26,999	6.3	26,999	6.7	—	—
II. 資 本 剰 余 金	121,046	28.1	27,792	6.9	△ 93,253	△ 77.0
III. 利 益 剰 余 金	△ 89,480	△ 20.8	41,374	10.3	130,855	—
IV. その他有価証券評価差額金	2,074	0.5	807	0.2	△ 1,267	△ 61.1
V. 為替換算調整勘定	△ 6,810	△ 1.6	△ 5,792	△ 1.4	1,017	—
VI. 自 己 株 式	△ 107	△ 0.0	△ 100	△ 0.0	6	—
資 本 合 計	53,722	12.5	91,080	22.7	37,358	69.5
負債、少数株主持分及び資本合計	430,072	100	400,886	100	△ 29,186	△ 6.8



## (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16年4月1日 至平成17年3月31日		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		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率
I. 営 業 収 入	450,651	100 %	434,302	100 %	△ 16,349	△ 3.6 %
II. 営 業 原 価	430,183	95.5	363,845	83.8	△ 66,337	△ 15.4
売上総利益	20,468	4.5	70,456	16.2	49,988	244.2
III. 販売費及び一般管理費	40,948	9.1	40,218	9.2	△ 729	△ 1.8
営業利益又は営業損失(△)	△ 20,480	△ 4.6	30,237	7.0	50,718	—
IV. 営 業 外 収 益	4,312	1.0	2,682	0.6	△ 1,630	△ 37.8
受取利息及び受取配当金	1,184		511		△ 672	
持分法による投資利益	1,267		716		△ 551	
その他の営業外収益	1,861		1,454		△ 406	
V. 営 業 外 費 用	9,865	2.2	6,788	1.6	△ 3,076	△ 31.2
支払利息	8,766		4,711		△ 4,055	
その他の営業外費用	1,098		2,077		979	
経常利益又は経常損失(△)	△ 26,032	△ 5.8	26,131	6.0	52,163	—
VI. 特 別 利 益	141,746	31.5	7,565	1.7	△ 134,181	△ 94.7
債務免除益	103,479		—		△ 103,479	
固定資産売却益	28,113		4,196		△ 23,917	
投資有価証券売却益	1,771		3,369		1,597	
関係会社株式売却益	5,487		—		△ 5,487	
営業譲渡益	1,897		—		△ 1,897	
その他特別利益	997		—		△ 997	
VII. 特 別 損 失	216,961	48.1	6,541	1.5	△ 210,420	△ 97.0
減 損 損 失	182,856		6,541		△ 176,315	
固定資産売却損	3,614		—		△ 3,614	
たな卸不動産評価損	3,687		—		△ 3,687	
関係会社株式評価損	86		—		△ 86	
関係会社支援損	11,918		—		△ 11,918	
関係会社清算損	648		—		△ 648	
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(△)	△ 101,247	△ 22.4	27,155	6.2	128,403	—
法人税、住民税及び事業税	237	0.1	1,108	0.3	870	366.0
法人税等調整額	901	0.2	△ 7,669	△ 1.8	△ 8,570	—
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△ 770	△ 0.2	1,816	0.4	2,586	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 101,616	△ 22.5	31,899	7.3	133,516	—

## (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16年4月 1日 至 平成17年3月31日	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	金 額
( 資 本 剰 余 金 の 部 )			
I. 資 本 剰 余 金 期 首 残 高		30,000	121,046
II. 資 本 剰 余 金 増 加 高		91,046	5,654
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
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		121,046	27,792
( 利 益 剰 余 金 の 部 )			
I. 利 益 剰 余 金 期 首 残 高		3,588	△ 89,480
II. 利 益 剰 余 金 増 加 高		9,755	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		157	47
連結子会社増加による増加高		6	—
連結除外による増加高		9,591	—
III. 利 益 剰 余 金 減 少 高		102,824	—
当期純損失		101,616	—
配当金		1,200	—
役員賞与		7	—
IV. 利 益 剰 余 金 期 末 残 高		△ 89,480	41,374

## (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 自平成16年4月1日 至平成17年3月31日		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	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 又は税金等調整前当期純損失 (△)		△	101,247		27,155
2. 減価償却費			1,881		812
3. 減損損失			182,856		6,541
4. 貸倒引当金増減額			1,636	△	1,433
5. 連結調整勘定償却額			20		277
6. 受取利息及び受取配当金		△	1,184	△	511
7. 支払利息			8,766		4,711
8. 持分法による投資損益			1,180	△	716
9. 有価証券等売却損益		△	1,772	△	3,438
10. 関係会社株式売却損益		△	5,487		—
11. 固定資産除売却損益		△	24,384	△	4,006
12. 有価証券等評価損益			27		—
13. 関係会社株式評価損			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			648		—
18. 受取手形及び売掛金、前受金の増減額			6,670		8,758
19. たな卸不動産の増減額			125,056		10,928
20. 仕入債務の増減額			7,979	△	17,578
21. 預り保証金の増減額		△	4,424		192
22. その他		△	1,802		3,229
小計			103,049		34,922
23. 利息及び配当金の受取額			1,068		755
24. 利息の支払額		△	7,607	△	4,712
25. 法人税等の支払額		△	1,761	△	363
営業活動によるキャッシュ・フロー			94,749		30,602
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		△	3,123	△	813
2. 有形固定資産の売却による収入			61,105		10,624
3. 無形固定資産の取得による支出		△	198	△	197
4. 無形固定資産の売却による収入			397		14
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		312
7. 投資有価証券の取得による支出		△	123	△	147
8. 投資有価証券の売却等による収入			3,911		4,780
9. 関係会社株式の取得による支出		△	8	△	3
10. 関係会社株式の売却による収入			5,742		417
11. 関係会社清算による収入			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		1,016
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		△	2,188	△	6,208
15. 定期預金の払戻しによる収入			2,505		336
16. 貸付による支出		△	149	△	203
17. 貸付金の回収による収入			16,148		6,885
投資活動によるキャッシュ・フロー			88,535		16,813

(単位 百万円)

科 目	期 別	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	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		△ 13,403	△ 26,978
2. 長期借入れによる収入		173,767	141,018
3. 長期借入金の返済による支出		△ 302,944	△ 173,914
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		△ 25	△ 54
6. 自己株式の売却による収入		—	137
7. 配当金の支払額		△ 1,200	—
8. 少数株主への配当金の支払額		△ 94	△ 89
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 120,900	△ 59,880
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る換算差額		29	171
Ⅴ 現金及び現金同等物の増減額		62,414	△ 12,293
Ⅵ 現金及び現金同等物の期首残高		30,850	89,566
Ⅶ 連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の減少額		△ 4,121	—
Ⅷ 合併により受け入れた現金及び現金同等物の増加額		423	—
Ⅸ 現金及び現金同等物の期末残高		89,566	77,273

## 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   | 7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、(株)沖縄大京、(株)大京ライフ |
| (2) 非連結子会社  | 4社   |
| (3) 連結範囲の異動 | (新規)   |
| 株式の取得によるもの  | 1社 (株)大京ライフ                                  |
| (除外)        |  |
| 会社合併によるもの   | 4社 (株)大京レンタル、(株)北海道大京、(株)東北大京、(株)西日本大京       |

### 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           | 2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         | 4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 (株)エル・エステート |    |

### 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  |

#### (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。

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。

(追加情報)

従業員の平均残存勤務期間の短縮に伴い、数理計算上の差異の費用処理年数の見直しを行った結果、当連結会計年度より当社および一部の連結子会社の費用処理年数を10年から5年または8年に変更しております。

なお、この費用処理年数の短縮による影響額は軽微であります。

(4) 支払利息等に関する会計処理

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)は、不動産開発事業に要する資金に係る支払利息等をたな卸資産および有形固定資産の取得原価に算入しております。

なお、当連結会計年度中に取得原価に算入している支払利息等はありません。

(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

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。

(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

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。

## 表示方法の変更

### （連結貸借対照表）

前連結会計年度において区分掲記しておりました「短期貸付金」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、流動資産の「その他」に含めて表示しております。

なお、当連結会計年度の流動資産の「その他」に含まれる「短期貸付金」の金額は76百万円であります。

## 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	6,954	4,180
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	145,732	138,155
有形固定資産	26,794	16,411
投資その他の資産	12,903	12,797
計	185,431	167,364
(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
上記に対する担保付債務		
短期借入金	85,486	32,628
前受金	899	—
長期借入金	110,280	117,397
計	196,666	150,026
(注) 上記以外に差入れている営業保証供託金		
有価証券	179	25
その他(流動資産)	—	10
投資有価証券	140	253
計	319	288
3. 非連結子会社および関連会社の株式		
投資有価証券	2,860	3,328
4. 保証債務	59,883	42,087
(うち、住宅ローン保証債務)	(59,883)	(42,087)
5. たな卸不動産の内訳		
マンション完成商品	43,997	22,433
その他販売用不動産	5,477	2,425
仕掛販売用不動産	159,476	139,570
マンション素材土地勘定	32,253	69,137
その他開発用不動産	986	3,419
計	242,191	236,985
6. 自己株式の数	(株)	(株)
普通株式	976,208	466,991



(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	469
土	地	15,348	3,718
そ	の	93	8
	他		
	計	28,113	4,196
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
事務所用ビル	建物・土地・その他	東京都渋谷区
独身寮他	建物・土地・その他	東京都武蔵野市他

当社グループは、従来共用資産として使用していた固定資産の保有目的を販売目的に変更したことに伴い、減損損失 6,329 百万円（建物 611 百万円、土地 5,705 百万円、その他 12 百万円）を特別損失に計上し、減損損失計上後の残高 1,465 百万円を有形固定資産からたな卸不動産に振替えております。

また、時価が帳簿価額を下回ることとなった固定資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額 211 百万円を減損損失として特別損失に計上しております。

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ております。

4. 固定資産売却損の内訳

建	物	1,961	-
土	地	1,599	-
そ	の	53	-
	他		
	計	3,614	-

5. 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	90,328	83,446
預金期間が3ヵ月を超える定期預金等	△ 761	△ 6,673
取得日から3ヵ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	89,566	77,273
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		
	(大京管理株)	(株大京ライフ)
流動資産	11,671	1,221
固定資産	4,623	150
計	16,294	1,372
流動負債	6,504	1,225
固定負債	5,708	3
計	12,213	1,229
3. 営業譲渡により減少した資産および負債の主な内訳		
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		
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	—
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	30,000	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 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
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	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
II. 資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	357,939	22,054	46,255	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、住宅設備工事の請負、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 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 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(貸付金および投資有価証券)等であります。

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)

(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

(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2,682百万円であり、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2,231百万円であり、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. 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、当連結会計年度より「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、前連結会計年度を当連結会計年度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 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	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
II. 資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	357,939	13,985	3,009	11,810	40,612	427,357	2,714	430,072
減価償却費	289	2	19	9	1,560	1,881	—	1,881
資本的支出	292	9	36	4	3,173	3,516	—	3,516

## 2. 所在地別セグメント情報

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）および当連結会計年度（自平成17年4月1日 至平成18年3月31日）

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16年4月1日 至平成17年3月31日）および当連結会計年度（自平成17年4月1日 至平成18年3月31日）

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)

EDINET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 17 年 4 月 1 日 至平成 18 年 3 月 31 日）

1. 親会社及び法人主要株主等

(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				
その他の 関係会社	オリックス㈱	東京都 港区	88,458	法人金融サ ービス事業	(被所有) 直接 44.4%	兼任 1名	融資枠の 設定等	資金の借入	60,615	—	—
								支払利息等	683	—	—

2. 役員及び個人主要株主等

(単位 百万円)

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金	職業	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				
役員	栗原 清	—	—	当社役員	(被所有) 直接 0.0%	—	—	マンションの販売	59	—	—

(注) 1. 取引金額には消費税等を含んでおりません。

2. 役員の兼任等については期末日現在で記載しております。

取引条件及び取引条件の決定方針等

① 資金の借入利率については、市場金利によっております。

② マンションの販売については、一般の取引条件と同様に決定しております。

(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	13,728
たな卸不動産評価損	1,455	1,127
貸倒引当金繰入限度超過額	1,700	1,632
連結子会社評価差額金	521	107
繰越欠損金	83,524	67,152
その他	4,252	3,653
繰延税金資産小計	104,019	87,400
評価性引当額	△ 96,704	△ 72,663
繰延税金資産合計	7,314	14,737
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,366	570
その他	751	543
繰延税金負債合計	2,118	1,113
繰延税金資産の純額	5,195	13,623

(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	2,532	12,583
固定資産－繰延税金資産	4,011	1,575
固定負債－繰延税金負債	△ 1,348	△ 535

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%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	—	1.5%
住民税均等割	—	0.3%
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	—	△ 2.0%
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%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	△ 24.2%

(注) 前連結会計年度については、税金等調整前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)

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)

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	269	270	1
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)

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	2,154	5,614	3,460
	国債・地方債等	84	84	0
	その他の債券	100	100	0
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)

区 分	金 額
その他有価証券 非 上 場 株 式	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)

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	210	135	—	—
そ の 他	—	—	100	—
合 計	210	135	100	—

当連結会計年度（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	—

(デリバティブ取引)

EDINET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。

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 17 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (平成 18 年 3 月 31 日)
イ. 退職給付債務	△ 11,847	△ 11,798
ロ. 年金資産	6,655	8,847
ハ. 未積立退職給付債務 (イ+ロ)	△ 5,191	△ 2,950
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額	1,241	1,116
ホ. 未認識数理計算上の差異	3,247	466
ヘ. 未認識過去勤務債務 (債務の減額)	△ 91	△ 48
ト. 連結貸借対照表計上額純額 (ハ+ニ+ホ+ヘ)	△ 794	△ 1,415
チ. 前払年金費用	1,304	942
リ. 退職給付引当金 (トーチ)	△ 2,098	△ 2,358

前連結会計年度  
(平成 17 年 3 月 31 日)

当連結会計年度  
(平成 18 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16年4月 1日 至 平成17年3月31日	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
イ. 勤務費用	647	893
ロ. 利息費用	173	216
ハ. 期待運用収益	△ 156	△ 195
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額	112	124
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額	376	707
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額	△ 42	88
ト. 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	1,111	1,835

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16年4月 1日 至 平成17年3月31日	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
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~10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16年4月 1日 至 平成17年3月31日	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
1株当たり純資産額                      △ 19円74銭	1株当たり純資産額                      93円26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                   97円61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。	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益                   43円70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16年4月 1日 至 平成17年3月31日	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
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)	△ 101,616	31,899
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	607
(うち利益処分による優先配当額)	(—)	( 600)
(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 又は当期純損失(△) (百万円)	△ 101,616	31,292
普通株式の期中平均株式数 (株)	186,990,580	320,580,927
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
(うち利益処分による優先配当額)	(—)	( 600)
普通株式増加数 (株)	—	409,181,953
(うち優先株式)	(—)	(407,890,878)
(うち新株予約権)	(—)	( 1,291,075)
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	—	—