



## 平成 20 年 3 月期 中間決算短信

平成 19 年 11 月 13 日

上 場 会 社 名 株式会社 大京 上場取引所 東証一部・大証一部  
 コード番号 8840 URL <http://www.daikyo.co.jp>  
 代 表 者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 田代正明  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役グループ広報部長 (氏名) 落合英治 TEL (03) 3475-3802  
 半期報告書提出予定日 平成 19 年 12 月 17 日

(百万円未満切捨て)

### 1. 19 年 9 月中間期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高	営業利益	経常利益	中間(当期)純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
19 年 9 月中間期	177,427 22.5	15,196 17.7	13,617 11.3	9,877 40.2
18 年 9 月中間期	144,847 21.8	12,913 16.7	12,239 34.8	7,047 60.2
19 年 3 月期	376,666 —	34,994 —	32,823 —	24,683 —

	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
	円 銭	円 銭
19 年 9 月中間期	29 72	18 21
18 年 9 月中間期	21 57	11 72
19 年 3 月期	74 33	45 89

(参考) 持分法投資損益 19 年 9 月中間期 一百万円 18 年 9 月中間期 126 百万円 19 年 3 月期 398 百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19 年 9 月中間期	443,728	106,828	24.0	252 19
18 年 9 月中間期	386,480	111,868	26.3	127 12
19 年 3 月期	429,362	98,853	20.3	204 43

(参考) 自己資本 19 年 9 月中間期 106,326 百万円 18 年 9 月中間期 101,531 百万円 19 年 3 月期 87,180 百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 9 月中間期	49,936	3,001	51,819	62,060
18 年 9 月中間期	41,174	12,570	6,520	55,184
19 年 3 月期	25,207	15,125	10,036	57,175

### 2. 配当の状況

	1 株当たり配当金				
(基準日)	第 1 四半期末	中間期末	第 3 四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
19 年 3 月期	—	—	—	3 00	3 00
20 年 3 月期(実績)	—	—	—	—	5 00
20 年 3 月期(予想)	—	—	—	5 00	—

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

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

(%表示は対前期増減率)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1 株当たり 当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円 銭
通 期	418,500 11.1	36,500 4.3	33,000 0.5	30,500 23.6	89 05

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無

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

会計基準等の改正に伴う変更 有

①以外の変更 有

（注）詳細は 27 ページ「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

期末発行済株式数（自己株式を含む）

19 年 9 月中間期 345,381,738 株 18 年 9 月中間期 327,210,258 株 19 年 3 月期 327,210,258 株

期末自己株式数

19 年 9 月中間期 3,069,946 株 18 年 9 月中間期 507,042 株 19 年 3 月期 550,174 株

（注）1 株当たり中間（当期）純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、39 ページ「1 株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 19 年 9 月中間期の個別業績（平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 9 月中間期	112,910	30.8	12,606	42.0	11,627	36.5	10,673	11.0
18 年 9 月中間期	86,297	30.2	8,875	25.7	8,520	67.7	11,987	2.9
19 年 3 月期	226,367	—	22,963	—	21,258	—	31,503	—

	1 株当たり中間 （当期）純利益	
	円	銭
19 年 9 月中間期	32	11
18 年 9 月中間期	36	69
19 年 3 月期	95	20

(2) 個別財政状態

	総 資 産	純 資 産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19 年 9 月中間期	375,660	92,161	24.4	209 25
18 年 9 月中間期	297,396	86,300	29.0	80 28
19 年 3 月期	336,684	72,501	21.4	158 62

（参考）自己資本 19 年 9 月中間期 91,659 百万円 18 年 9 月中間期 86,228 百万円 19 年 3 月期 72,214 百万円

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

(%表示は対前期増減率)

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通 期	253,000	11.8	24,000	4.5	22,000	3.5	26,000	17.5	75	69

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいて作成したものであり、今後の様々な要因により実際の業績が予想値と異なる可能性があります。
2. 平成 19 年 8 月 1 日付で実施した扶桑レクセル株式会社との株式交換により、普通株式 17,852,480 株を発行いたしました。また、当該株式交換に伴う株式買取請求により、自己株式 2,310,000 株を取得いたしました。

なお、「3. 20 年 3 月期の連結業績予想」および「(参考) 個別業績の概要 2. 20 年 3 月期の個別業績予想」の 1 株当たり当期純利益は、当該株式交換等の影響を考慮しております。

## 種類株式の配当の状況

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

## (第 1 種優先株式)

	1 株当たり配当金				
(基準日)	第 1 四半期末	中 間 期 末	第 3 四半期末	期 末	年 間
19 年 3 月期	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 8 00	円 銭 8 00
20 年 3 月期 (実績)	—	—			10 15
20 年 3 月期 (予想)			—	10 15	

## (第 2 種優先株式)

	1 株当たり配当金				
(基準日)	第 1 四半期末	中 間 期 末	第 3 四半期末	期 末	年 間
19 年 3 月期	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 8 00	円 銭 8 00
20 年 3 月期 (実績)	—	—			10 15
20 年 3 月期 (予想)			—	10 15	

## (第 4 種優先株式)

	1 株当たり配当金				
(基準日)	第 1 四半期末	中 間 期 末	第 3 四半期末	期 末	年 間
19 年 3 月期	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 8 00	円 銭 8 00
20 年 3 月期 (実績)	—	—			8 00
20 年 3 月期 (予想)			—	8 00	

「1. 19 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

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

潜在株式調整後 1 株当たり中間（当期）純利益

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

1 株当たり純資産

$$\frac{\text{普通株式に係る期末純資産額}}{\text{普通株式の期末発行済株式数}}$$

「3. 20 年 3 月期の連結業績予想」指標算式

1 株当たり当期純利益

$$\frac{\text{普通株式に係る予想当期純利益}}{\text{普通株式の予想期中平均株式数}}$$

（参考）個別業績の概要

「1. 19 年 9 月中間期の個別業績」指標算式

1 株当たり中間（当期）純利益

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

1 株当たり純資産

$$\frac{\text{普通株式に係る期末純資産額}}{\text{普通株式の期末発行済株式数}}$$

「2. 20 年 3 月期の個別業績予想」指標算式

1 株当たり当期純利益

$$\frac{\text{普通株式に係る予想当期純利益}}{\text{普通株式の予想期中平均株式数}}$$

## 1. 経営成績

### （1）経営成績に関する分析

（当中間期の経営成績）

（億円）

	営業収入	営業利益	経常利益	中間純利益	E B I T D A	1株当たり 中間純利益	売上高 経常利益率
19年9月中間期	1,774	151	136	98	154	29円72銭	7.7%
18年9月中間期	1,448	129	122	70	132	21円57銭	8.5%
増減率	22.5%	17.7%	11.3%	40.2%	17.2%	37.8%	—

（注）E B I T D A＝営業利益＋減価償却費

### 1. 業績全般

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した株安など一部に懸念材料はあったものの、高水準の企業収益を背景として設備投資は増加基調を維持しており、雇用情勢の改善により個人消費は底堅く推移するなど、景気は緩やかに拡大いたしました。

当不動産業界におきましては、景気回復に伴い賃貸市場におけるオフィス需要が好調に推移するなど、全般的に良好な環境が持続いたしました。

新築マンション市場におきましては、販売状況は引き続き堅調に推移いたしました。が、用地費および建築コストの高騰により販売価格は上昇し、エリアおよび立地、商品企画による選別化の傾向が強まるなど、マーケットそのものは楽観視できない状況にあります。

このような事業環境のもと、当社グループは当連結会計年度からスタートした「新3ヵ年計画」に基づき、高収益体質の確立および成長分野への経営資源の投入を推進してまいりました。

この結果、当中間連結会計期間の営業収入は1,774億27百万円（前年同期比22.5%増）、営業利益は151億96百万円（前年同期比17.7%増）、経常利益は136億17百万円（前年同期比11.3%増）、中間純利益は98億77百万円（前年同期比40.2%増）と前年同期比増収増益となりました。

## 2. セグメント別の概況

〔事業別業績〕

(単位 百万円)

区 分	18年9月中間期		19年9月中間期		増 減	
	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益
不 動 産 販 売 事 業	109,787	11,385	139,428	14,649	29,640	3,263
不 動 産 管 理 事 業	14,632	1,270	15,059	1,152	426	118
不 動 産 仲 介 事 業	3,933	305	4,194	367	260	673
請 負 工 事 事 業	12,750	400	14,643	549	1,892	148
そ の 他 事 業	5,815	506	6,040	695	225	188
消去又は全社	2,072	955	1,938	1,482	133	527
合 計	144,847	12,913	177,427	15,196	32,579	2,282

## 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、引渡しが計画どおり進捗した結果、売上戸数は3,716戸（前年同期比725戸増）、営業収入は1,372億84百万円（前年同期比291億87百万円増）、マンション売上総利益は283億70百万円（前年同期比50億61百万円増）となりました。

この結果、不動産販売事業の営業収入は1,394億28百万円（前年同期比27.0%増）、営業利益は146億49百万円（前年同期比28.7%増）となりました。

## &lt;主要計上物件（マンション分譲）&gt;

ライオンズ四谷タワーゲート	東京都新宿区
ライオンズ田無ウエストプレイス	東京都西東京市
ザ・ライオンズ池田	大阪府池田市
ライオンズタワー岡山表町	岡山県岡山市
レクセルガーデン川崎殿町	神奈川県川崎市

## 不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、管理受託戸数が堅調に増加したことにより、営業収入は150億59百万円（前年同期比2.9%増）となりましたが、管理サービスの充実に伴う営業費用の増加により、営業利益は11億52百万円（前年同期比9.3%減）となりました。

## 不動産仲介事業

不動産仲介事業につきましては、事業規模拡大に向けて営業力の強化に取り組んだことにより、営業収入は41億94百万円（前年同期比6.6%増）となりましたが、営業利益は新規出店に伴う営業費用の増加により3億67百万円の損失（前年同期比220.4%減）となりました。

## 請負工事事業

請負工事事業につきましては、主に大規模修繕工事が堅調に推移したことにより、営業収入は146億43百万円（前年同期比14.8%増）、営業利益は5億49百万円（前年同期比37.1%増）となりました。

## その他事業

その他事業につきましては、営業収入は60億40百万円（前年同期比3.9%増）、営業利益は6億95百万円（前年同期比37.2%増）となりました。

## (当期の見通し)

当中間連結会計期間の連結業績は、概ね計画どおり推移いたしました。従いまして、当連結会計年度の営業収入、営業利益、経常利益および当期純利益の見通しにつきましては、平成 19 年 5 月 15 日付の公表数値に変更はありません。

(単位 百万円)

	19年3月期	20年3月期	増減率(%)
営 業 収 入	376,666	418,500	11.1
営 業 利 益	34,994	36,500	4.3
経 常 利 益	32,823	33,000	0.5
当 期 純 利 益	24,683	30,500	23.6
1株当たり当期純利益	74円33銭	89円05銭	19.8

## (2) 財政状態に関する分析

(資産、負債、純資産及びキャッシュ・フローの状況に関する分析)

## 1. 連結財政状態

(単位 百万円)

	19年3月期	19年9月中間期	増 減
総 資 産	429,362	443,728	14,365
純 資 産	98,853	106,828	7,975
自 己 資 本 比 率	20.3%	24.0%	3.7p
有 利 子 負 債	188,503	242,860	54,356

## 2. 連結キャッシュ・フローの状況

(単位 百万円)

	18年9月中間期	19年9月中間期	増 減
営業活動によるキャッシュ・フロー	41,174	49,936	8,761
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,570	3,001	9,569
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,520	51,819	45,299
現金及び現金同等物に係る換算差額	4	—	4
現金及び現金同等物の増減額	22,088	4,884	26,973
現金及び現金同等物期首残高	77,273	57,175	20,097
現金及び現金同等物中間期末残高	55,184	62,060	6,875

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 48 億 84 百万円増加し、620 億 60 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 499 億 36 百万円(前年同期は 411 億 74 百万円の減少)となりました。これは、たな卸不動産の増加および建築代金に係る支払手形等の決済による仕入債務の減少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 30 億 1 百万円(前年同期は 125 億 70 百万円の増加)となりました。これは、主に関係会社株式の売却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増加は 518 億 19 百万円(前年同期は 65 億 20 百万円の増加)となりました。これは、マンション用地仕入等に係る資金需要に対し、借入金、コマーシャル・ペーパーおよび社債の発行による資金調達を行ったことなどによるものであります。



## (キャッシュ・フロー関連指標の推移)

	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期	19年9月中間期
自己資本比率	12.6%	12.5%	22.7%	20.3%	24.0%
時価ベースの自己資本比率	14.4%	31.0%	65.1%	55.0%	31.8%
債務償還年数	65.2年	2.4年	5.4年	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	0.9	12.5	6.5	—	—

(注) 自己資本比率：(純資産－新株予約権－少数株主持分)／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

株式時価総額は、期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）＋優先株式発行総額により算出しております。

営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

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。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当

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

当期の期末配当金につきましては、1株当たり5円を予定しております。

#### (4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性のある事項のうち、当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。

##### 不動産市場リスク

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

##### マンション管理市場リスク

マンション管理事業における管理受託料は、業界における価格動向の影響により低下する可能性があります、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

また、当社グループはマンション管理事業を遂行するにあたり、管理員をはじめとした従業員を雇用しておりますが、今後の労働市場動向の影響により採用コストの上昇など人件費が上昇する可能性があります、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

##### その他の市場リスク（金利・株価）

不動産販売事業の事業資金は、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、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。

##### 信用リスク

不動産販売事業は、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。

##### 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。

## 事業リスク

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

### イ．近隣住民との紛争

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

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

### ロ．地中障害、土壌汚染等による開発計画の変更、遅延

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

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

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

### ハ．瑕疵等の発生

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

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

## ニ．不動産関連法制の変更

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

## 法務リスク（個人情報の管理）

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

## 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。

#### 優先株式

当社の発行した第 1 種優先株式、第 2 種優先株式および第 4 種優先株式（以下「優先株式」）については、取得請求権が付与されており、優先株主は優先株式の取得を当社に請求し、引換えに普通株式の取得を請求することが可能です。

優先株式の取得を請求し得べき期間（以下「取得請求期間」）は、第 1 種優先株式および第 2 種優先株式については平成 19 年 10 月 1 日以降 18 年間、第 4 種優先株式については平成 21 年 10 月 1 日以降 20 年間となっており、将来、優先株式の取得請求に伴い普通株式が交付された場合、当社の発行済普通株式数が増加することにより既発行普通株式の希薄化が生じ、その結果として当社の株価に影響を及ぼす可能性があります。

なお、本日（平成 19 年 11 月 13 日）現在において、取得請求期間の到来している第 1 種優先株式および第 2 種優先株式については、取得請求を受けておりません。

## 2. 企業集団の状況

当企業集団は、当社および子会社 6 社（国内 6 社）で構成され、マンション分譲事業を主力とした不動産販売事業を軸に、不動産管理事業、不動産仲介事業および請負工事事業を主な事業としているほか、これらに附随する事業を行っております。

各事業の内容と当社および主な子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》

当社および扶桑レクセル(株)は、マンション分譲を行っております。

また、(株)大京リアルドは、中古マンション等の買取販売を行っております。

### 《不動産管理事業》

(株)大京アステージおよび(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)大京リアルドは、マンション等の売買仲介および販売代理を行っております。

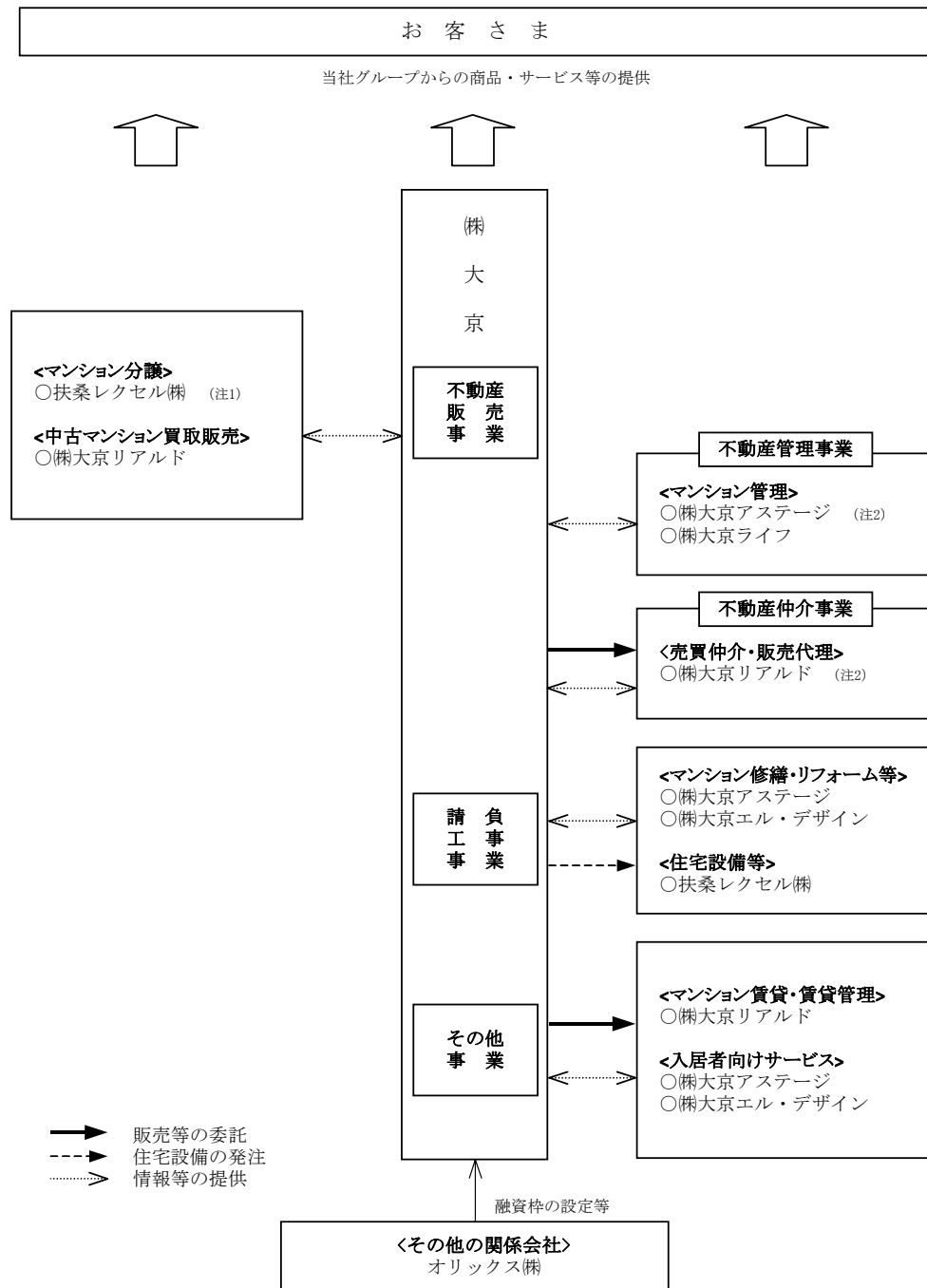
### 《請負工事事業》

(株)大京アステージおよび(株)大京エル・デザインは、マンションの大規模修繕工事およびリフォーム工事等を、当社および扶桑レクセル(株)は住宅設備工事等を行っております。

### 《その他事業》

(株)大京リアルドは、マンション等の賃貸および賃貸管理を、(株)大京アステージおよび(株)大京エル・デザインは、マンションの入居者向けサービス等を行っております。

【事業系統図】



○印は連結子会社

- (注) 1. 扶桑レクセル㈱は、当社による完全子会社化（平成 19 年 8 月 1 日付株式交換）に伴い、平成 19 年 7 月 26 日付で東京証券取引所第二部上場を廃止となりました。
2. 平成 19 年 4 月 1 日付をもって、㈱大京アステージは大京管理㈱より、また、㈱大京リアルドは㈱大京住宅流通より、それぞれ社名を変更いたしました。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「グループの力をあわせ、あらゆるライフステージに応える住まいとサービスを提供し、『住文化』の未来を創造する」という経営理念に基づき、次の4つの経営基本方針を掲げ、企業価値の最大化を図ってまいります。

- ・グループ経営

大京グループの総合力を最大限に発揮するため、フローとストックの両輪経営を推進する。

- ・収益力

収益性という判断基準のもと、「量」から「質」への転換を行い、お客さま満足度とブランド力の向上を通じて、企業価値を最大化する。

- ・コンプライアンス

社員一人ひとりが誠実で正しい行動を心がけ、企業の社会的責任を認識し、社会に貢献する企業であり続ける。

- ・コミュニケーション

コミュニケーションを重視し、グループ・部門・上下間の知恵を融合・発展させ、グループの継続的成長を図る。

#### (2) 目標とする経営指標

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

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


#### (3) 中長期的な経営戦略および対処すべき課題

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

このような事業環境のもと、当社グループは、平成 20 年 3 月期から平成 22 年 3 月期までを「収益と事業規模の拡大を同時に実現する成長 3 ヶ年」と位置付け、さらなるグループ経営基盤の拡充による飛躍的な成長を図るため、当連結会計年度から「新 3 ヶ年計画」をスタートいたしました。

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

(スローガン)

「“ Growth ”  2010 」～成長と飛躍に向けて

## (事業別の基本方針および戦略)

## マンション分譲事業

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

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

## マンション管理・工事事業

マンション管理事業につきましては、管理戸数トップの実績から得た経験をもとに、ライフパートナーとしてお客さまのニーズにお応えできるよう時代の変化に対応した最適なサポートを提供してまいります。

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

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

## 不動産流通・賃貸事業

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

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

## 周辺事業

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

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

## (新 3 ヶ年計画の主な経営指標)

(単位 億円)

	(参考)	新 3 ヶ年計画			
	平成 19 年 3 月期	平成 20 年 3 月期	平成 21 年 3 月期	平成 22 年 3 月期	
営 業 収 入	3,766	4,185	4,580	5,310	
営 業 利 益	349	365	405	515	
経 常 利 益	328	330	360	460	
売上高経常利益率	8.7%	7.9%	7.9%	8.7%	
R O A	8.4%	8.2%	8.3%	10.0%	
E B I T D A	356	372	415	532	

(注) E B I T D A = 営業利益 + 減価償却費



#### 4. 中間連結財務諸表

##### (1) 中間連結貸借対照表

(単位 百万円)

期 別 科 目	前中間連結会計期間末 (平成18年 9 月30日)		当中間連結会計期間末 (平成19年 9 月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年 3 月31日)		増 減 (対前年度末)	
	金 額	構成比	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	54,975		52,060		57,205		5,145	
受取手形及び売掛金	4,816		4,576		7,110		2,533	
有 価 証 券	2,500		10,000		—		10,000	
た な 卸 不 動 産	254,667		317,208		294,262		22,945	
その他のたな卸資産	—		1,668		1,220		447	
繰 延 税 金 資 産	11,526		11,020		13,488		2,468	
そ の 他	14,966		12,377		13,445		1,067	
貸 倒 引 当 金	263		178		234		56	
流 動 資 産 合 計	343,187	88.8	408,733	92.1	386,499	90.0	22,234	5.8
II. 固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
建物及び構築物	2,346		2,406		2,373		33	
土 地	14,619		14,599		14,619		20	
そ の 他	982		835		892		56	
有形固定資産合計	17,949	4.6	17,841	4.0	17,885	4.2	43	0.2
2. 無 形 固 定 資 産								
の れ ん	6,974		6,405		6,787		382	
そ の 他	970		934		959		25	
無形固定資産合計	7,945	2.1	7,339	1.7	7,746	1.8	407	5.3
3. 投資その他の資産								
投資有価証券	5,802		2,307		6,108		3,801	
繰 延 税 金 資 産	1,812		1,576		1,549		26	
そ の 他	10,159		6,279		9,934		3,654	
貸 倒 引 当 金	376		349		361		11	
投資その他の資産合計	17,398	4.5	9,814	2.2	17,230	4.0	7,416	43.0
固 定 資 産 合 計	43,292	11.2	34,995	7.9	42,863	10.0	7,868	18.4
資 産 合 計	386,480	100	443,728	100	429,362	100	14,365	3.3

(単位 百万円)

期 別 科 目	前中間連結会計期間末 (平成18年 9 月30日)		当中間連結会計期間末 (平成19年 9 月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年 3 月31日)		増 減 (対前年度末)	
	金 額	構成比	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	60,135		53,083		87,531		34,447	
短 期 借 入 金	60,843		66,728		56,382		10,345	
コマーシャル・ペーパー	—		15,500		—		15,500	
未 払 法 人 税 等	778		527		2,081		1,554	
前 受 金	20,546		15,491		20,886		5,394	
賞 与 引 当 金	994		2,341		2,424		82	
役 員 賞 与 引 当 金	—		69		151		81	
そ の 他	9,305		13,840		16,087		2,246	
流 動 負 債 合 計	152,603	39.5	167,582	37.8	185,544	43.2	17,962	9.7
II. 固 定 負 債								
社 債	—		45,000		27,000		18,000	
長 期 借 入 金	110,568		115,632		105,120		10,511	
退 職 給 付 引 当 金	2,399		3,039		2,994		44	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	—		306		315		9	
そ の 他	9,039		5,339		9,533		4,193	
固 定 負 債 合 計	122,008	31.6	169,317	38.1	144,964	33.8	24,352	16.8
負 債 合 計	274,611	71.1	336,899	75.9	330,508	77.0	6,390	1.9
( 純 資 産 の 部 )								
I. 株 主 資 本								
資 本 金	26,999		27,062		26,999		62	
資 本 剰 余 金	27,793		29,045		17,735		11,309	
利 益 剰 余 金	47,815		51,114		42,009		9,104	
自 己 株 式	124		1,306		153		1,152	
株 主 資 本 合 計	102,484	26.5	105,916	23.9	86,592	20.2	19,324	22.3
II. 評 価 ・ 換 算 差 額 等								
その他有価証券評価差額金	577		410		588		177	
為 替 換 算 調 整 勘 定	1,529		—		—		—	
評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	952	0.2	410	0.1	588	0.1	177	30.2
III. 新 株 予 約 権	72	0.0	502	0.1	287	0.1	214	74.8
IV. 少 数 株 主 持 分	10,265	2.6	—	—	11,386	2.6	11,386	100.0
純 資 産 合 計	111,868	28.9	106,828	24.1	98,853	23.0	7,975	8.1
負 債 純 資 産 合 計	386,480	100	443,728	100	429,362	100	14,365	3.3

## (2) 中間連結損益計算書

(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		増 減		前連結会計年度の 要約連結損益計算書	
		自 平成18年 4 月 1 日 至 平成18年 9 月30日		自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日				自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19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
I. 営 業 収 入		144,847	100	177,427	100	32,579	22.5	376,666	100
II. 営 業 原 価		117,186	80.9	144,137	81.2	26,950	23.0	304,812	80.9
売上総利益		27,660	19.1	33,289	18.8	5,628	20.3	71,853	19.1
III. 販売費及び一般管理費		14,746	10.2	18,093	10.2	3,346	22.7	36,859	9.8
営業利益		12,913	8.9	15,196	8.6	2,282	17.7	34,994	9.3
IV. 営業外収益		1,054	0.8	772	0.4	282	26.8	2,125	0.6
受取利息及び受取配当金		289		149		140		444	
持分法による投資利益		126		—		126		398	
解約違約金収入		—		116		116		235	
その他の営業外収益		638		505		132		1,047	
V. 営業外費用		1,728	1.2	2,351	1.3	622	36.0	4,296	1.2
支払利息		1,154		1,577		423		2,588	
補修工事等負担金		—		289		289		644	
その他の営業外費用		574		484		90		1,063	
経常利益		12,239	8.5	13,617	7.7	1,377	11.3	32,823	8.7
VI. 特別利益		630	0.4	36	0.0	594	94.3	650	0.2
投資有価証券売却益		46		36		10		46	
貸倒引当金戻入益		584		—		584		604	
VII. 特別損失		3,190	2.2	217	0.1	2,973	93.2	5,506	1.5
関係会社株式売却損		3,190		217		2,973		3,190	
関係会社清算損		—		—		—		2,316	
税金等調整前中間(当期)純利益		9,679	6.7	13,435	7.6	3,756	38.8	27,967	7.4
法人税、住民税及び事業税		466	0.3	227	0.1	238	51.3	2,268	0.6
法人税等調整額		1,872	1.3	3,120	1.8	1,248	66.7	400	0.1
少数株主利益		293	0.2	210	0.1	83	28.3	1,415	0.3
中間(当期)純利益		7,047	4.9	9,877	5.6	2,830	40.2	24,683	6.6

## (3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間（自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 18 年 9 月 30 日）

(単位 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成 18 年 3 月 31 日 残 高	26,999	27,792	41,374	100	96,066
中間連結会計期間中の変動額					
利益処分による剰余金の配当			600		600
利益処分による役員賞与			5		5
中 間 純 利 益			7,047		7,047
自 己 株 式 の 取 得				23	23
自 己 株 式 の 処 分		0		0	0
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額（純額）					
中間連結会計期間中の変動額合計	—	0	6,441	23	6,418
平成 18 年 9 月 30 日 残 高	26,999	27,793	47,815	124	102,484

(単位 百万円)

	評価・換算差額等			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証 券評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計			
平成 18 年 3 月 31 日 残 高	807	5,792	4,985	—	10,164	101,245
中間連結会計期間中の変動額						
利益処分による剰余金の配当						600
利益処分による役員賞与						5
中 間 純 利 益						7,047
自 己 株 式 の 取 得						23
自 己 株 式 の 処 分						0
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額（純額）	230	4,262	4,032	72	100	4,205
中間連結会計期間中の変動額合計	230	4,262	4,032	72	100	10,623
平成 18 年 9 月 30 日 残 高	577	1,529	952	72	10,265	111,868

当中間連結会計期間（自平成 19 年 4 月 1 日 至平成 19 年 9 月 30 日）

(単位 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成 19 年 3 月 31 日 残 高	26,999	17,735	42,009	153	86,592
中間連結会計期間中の変動額					
新株予約権の行使による 新 株 の 発 行	62	62			124
株式交換による変動額		11,247		89	11,158
剰 余 金 の 配 当			1,379		1,379
中 間 純 利 益			9,877		9,877
自 己 株 式 の 取 得				1,064	1,064
自 己 株 式 の 処 分		0		1	1
連結除外による増加			607		607
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額（純額）					
中間連結会計期間中の変動額合計	62	11,309	9,104	1,152	19,324
平成 19 年 9 月 30 日 残 高	27,062	29,045	51,114	1,306	105,916

(単位 百万円)

	評価・換算差額等		新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証 券評価差額金	評価・換算 差額等合計			
平成 19 年 3 月 31 日 残 高	588	588	287	11,386	98,853
中間連結会計期間中の変動額					
新株予約権の行使による 新 株 の 発 行					124
株式交換による変動額					11,158
剰 余 金 の 配 当					1,379
中 間 純 利 益					9,877
自 己 株 式 の 取 得					1,064
自 己 株 式 の 処 分					1
連結除外による増加					607
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額（純額）	177	177	214	11,386	11,348
中間連結会計期間中の変動額合計	177	177	214	11,386	7,975
平成 19 年 9 月 30 日 残 高	410	410	502	—	106,828

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

(単位 百万円)

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

(単位 百万円)

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

## (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 18 年 4 月 1 日 至 平成 18 年 9 月 30 日	自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日	自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 19 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（当期）純利益		9,679	13,435	27,967
2. 減価償却費		313	299	635
3. 貸倒引当金増減額		669	68	713
4. のれん償却額		187	187	374
5. 受取利息及び受取配当金		289	149	444
6. 支払利息		1,154	1,577	2,588
7. 持分法による投資損益		126	—	398
8. 投資有価証券売却損益		46	36	46
9. 関係会社株式売却損益		3,190	217	3,190
10. 関係会社清算損益		—	—	2,316
11. 固定資産除売却損益		6	2	43
12. 受取手形及び売掛金、前受金の増減額		612	2,861	2,566
13. たな卸不動産の増減額		20,001	20,978	61,762
14. 仕入債務の増減額		21,479	34,447	5,916
15. 預り保証金の増減額		33	2,570	171
16. その他		10,670	1,383	1,076
小計		39,395	46,779	21,650
17. 利息及び配当金の受取額		346	147	514
18. 利息の支払額		1,151	1,585	2,550
19. 法人税等の支払額		974	1,718	1,520
営業活動によるキャッシュ・フロー		41,174	49,936	25,207
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		316	213	458
2. 有形固定資産の売却による収入		3	6	4
3. 無形固定資産の取得による支出		81	81	185
4. 有価証券の売却等による収入		35	—	35
5. 投資有価証券の取得による支出		30	50	85
6. 投資有価証券の売却等による収入		173	191	184
7. 関係会社株式の取得による支出		60	69	60
8. 関係会社株式の売却による収入		50	3,171	55
9. 関係会社清算による収入		50	—	50
10. 連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入		6,066	—	6,066
11. 有償減資による収入		51	—	51
12. 定期預金の預入れによる支出		163	—	171
13. 定期預金の払戻しによる収入		4,445	30	7,249
14. 貸付による支出		52	23	77
15. 貸付金の回収による収入		2,399	40	2,467
投資活動によるキャッシュ・フロー		12,570	3,001	15,125

(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 18 年 4 月 1 日 至 平成 18 年 9 月 30 日	自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日	自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 19 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		1,776	10	1,056
2. コマーシャル・ペーパーの増減額		—	15,500	—
3. 長期借入れによる収入		50,726	61,572	100,258
4. 長期借入金の返済による支出		45,218	40,705	101,826
5. 社債の発行による収入		—	17,920	26,880
6. 自己株式の取得による支出		23	1,076	33,553
7. 自己株式の売却による収入		0	1	1
8. 配当金の支払額		600	1,367	600
9. 少数株主への配当金の支払額		140	140	141
10. 新株発行による収入		—	124	—
財務活動によるキャッシュ・フロー		6,520	51,819	10,036
現金及び現金同等物に係る換算差額		4	—	20
現金及び現金同等物の増減額		22,088	4,884	20,097
現金及び現金同等物の期首残高		77,273	57,175	77,273
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高		55,184	62,060	57,175



## 中間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   | 5 社  |
| (会社名)       | 扶桑レクセル(株)、(株)大京アステージ、(株)大京リアルド、(株)大京ライフ、<br>(株)大京エル・デザイン |
| (2) 非連結子会社  | 1 社  |
| (3) 連結範囲の異動 | (除外)   |
|             | 吸収合併によるもの 1 社 (株)沖縄大京                                    |

### 2. 持分法の適用に関する事項

- |               |                         |
|---------------|-------------------------|
| (1) 持分法適用会社   | 一社                      |
| (2) 持分法非適用会社  | 非連結子会社 1 社<br>関連会社 1 社  |
| (3) 持分法の適用の異動 | (除外)                    |
|               | 株式売却によるもの 1 社 (株)グローバルス |

### 3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準および評価方法

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

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

- |        |  |
|--------|--|
| 有形固定資産 | 主として定率法<br>ただし、建物（建物附属設備を含む。）については、一部を除き定額法によりしております。<br>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。<br>建物及び構築物 3～60 年 |
| 無形固定資産 | 定額法<br>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。                                     |

## (3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金	売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
賞与引当金	従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額基準方式により計上しております。
役員賞与引当金 退職給付引当金	役員への賞与支給に充てるため、支給見込額基準方式により計上しております。 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しております。 また、数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5～8 年）による定額法により、それぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理しております。
役員退職慰労引当金	役員および業務執行役員への退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当中間連結会計期間末要支給額を計上しております。 (追加情報) 従来、役員退職慰労金は支給時に費用処理しておりましたが、前連結会計年度の下半期から内規に基づく連結会計年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更しております。 従って、前中間連結会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、前中間連結会計期間の営業利益、経常利益および税金等調整前中間純利益は 274 百万円多く計上されております。

## (4) 重要なリース取引の処理方法

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

## (5) 消費税等の会計処理方法

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

## (6) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

## 5. 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 ヶ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。

## 中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

### 会計処理の変更

#### （有形固定資産の減価償却の方法）

法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成 19 年 3 月 30 日 法律第 6 号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成 19 年 3 月 30 日 政令第 83 号））に伴い、当中間連結会計期間から、平成 19 年 4 月 1 日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益および税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。（追加情報）

また、法人税法の改正に伴い、平成 19 年 3 月 31 日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の 5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度から、取得価額の 5%相当額と備忘価額との差額を 5 年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益および税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。

### 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」に含めて表示しておりました「その他のたな卸資産」については、当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。

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「その他のたな卸資産」は 1,286 百万円であります。

#### （中間連結損益計算書）

前中間連結会計期間において営業外収益の「その他の営業外収益」に含めて表示しておりました「解約違約金収入」については、当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。

なお、前中間連結会計期間の営業外収益の「その他の営業外収益」に含まれる「解約違約金収入」は 75 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	4,287	4,543	4,356
2. 担保資産および担保付債務			
担保に供している資産			
流動資産	183,741	151,009	149,810
有形固定資産	15,787	—	15,762
投資その他の資産	12,384	1,522	12,596
計	211,913	152,532	178,168
(注) 上記の投資その他の資産には、連結手続上相殺消去した子会社株式が含まれております。	7,298	—	7,298
上記に対する担保付債務			
短期借入金	58,883	59,241	37,903
長期借入金	110,368	57,871	94,107
計	169,252	117,112	132,010
(注) 上記以外に差入れている営業保証供託金			
投資有価証券	258	349	308
その他(投資その他の資産)	25	25	15
計	283	374	323
(注) 担保提供および資産譲渡等に一定の制限条項が設定されている資産			
たな卸不動産	—	21,913	6,099
当該資産に対する債務	—	19,946	5,819
3. 保証債務	16,891	19,255	48,445
(うち、住宅ローン保証債務)	(16,891)	(19,255)	(48,445)
4. たな卸不動産の内訳			
マンション完成商品	11,574	21,790	37,966
その他販売用不動産	2,380	8,319	1,270
仕掛販売用不動産	168,140	159,114	154,834
マンション素材土地勘定	71,296	127,644	99,664
その他開発用不動産	1,274	339	526
計	254,667	317,208	294,262
5. のれん及び負ののれんの表示			
のれん及び負ののれんは、相殺表示しております。相殺前の金額は次のとおりであります。			
のれん		7,114	
負ののれん		709	
差引		6,405	
6. 中間連結会計期間末日(連結会計年度末日)満期手形の処理			
中間連結会計期間末日(連結会計年度末日)満期手形は、手形交換日をもって決済処理をしております。			
従って、中間連結会計期間末日(連結会計年度末日)が金融機関の休日であったため、中間連結会計期間末日(連結会計年度末日)満期手形が以下の科目に含まれております。			
受取手形	327	111	61
支払手形	11,712	7,267	9,005
その他(流動負債)	2	—	—

## (中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間（自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 18 年 9 月 30 日）

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位 株)

	前連結会計年度末 株式数	当中間連結会計期間 増加株式数	当中間連結会計期間 減少株式数	当中間連結会計期間末 株式数
発行済株式				
普通株式	327,210,258	—	—	327,210,258
第1種優先株式	10,000,000	—	—	10,000,000
第2種優先株式	15,000,000	—	—	15,000,000
第3種優先株式	25,000,000	—	—	25,000,000
第4種優先株式	25,000,000	—	—	25,000,000
第5種優先株式	37,500,000	—	—	37,500,000
第6種優先株式	37,500,000	—	—	37,500,000
合計	477,210,258	—	—	477,210,258
自己株式				
普通株式	466,991	40,651	600	507,042
合計	466,991	40,651	600	507,042

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加 40,651 株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少 600 株は、単元未満株式の売渡しによるものであります。

## 2. 新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当中間連結会 計期間末残高 (百万円)
			前連結会 計年度末	増加	減少	当中間連結 会計期間末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権		—				72
合計			—				72

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自平成 19 年 4 月 1 日 至平成 19 年 9 月 30 日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位 株)

	前連結会計年度末 株式数	当中間連結会計期間 増加株式数	当中間連結会計期間 減少株式数	当中間連結会計期間末 株式数
発行済株式				
普通株式	327,210,258	18,171,480	—	345,381,738
第1種優先株式	10,000,000	—	—	10,000,000
第2種優先株式	15,000,000	—	—	15,000,000
第4種優先株式	25,000,000	—	—	25,000,000
合計	377,210,258	18,171,480	—	395,381,738
自己株式				
普通株式	550,174	2,523,320	3,548	3,069,946
合計	550,174	2,523,320	3,548	3,069,946

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加18,171,480株は、新株予約権の行使による新株の発行による増加319,000株、株式交換に伴う新株の発行による増加17,852,480株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加2,523,320株は、会社法第797条第1項に基づく買取請求による増加2,310,000株、連結子会社が株式交換に伴い取得した当社株式140,742株、単元未満株式の買取りによる増加72,578株であります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少3,548株は、単元未満株式の売渡しによるものであります。

2. 新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当中間連結会 計期間末残高 (百万円)
			前連結会 計年度末	増加	減少	当中間連結 会計期間末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権		—				502
合計			—				502

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年5月15日 取締役会	普 通 株 式	979	3.00	平成19年3月31日	平成19年6月11日
	第1種優先株式	80	8.00		
	第2種優先株式	120			
	第4種優先株式	200			

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

該当事項はありません。

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

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位 株)

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

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

2. 新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当の 原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年5月15日 取締役会	普 通 株 式	利益 剰余金	979	3.00	平成19年3月31日	平成19年6月11日
	第1種優先株式		80	8.00		
	第2種優先株式		120			
	第4種優先株式		200			

## (中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	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 預 金 勘 定	54,975	52,060	57,205
預 金 期 間 が 3 ヶ 月 を 超 え る 定 期 預 金 等	2,291	—	30
取得日から3ヵ月以内に償還 期限の到来する有価証券	2,500	10,000	—
現 金 及 び 現 金 同 等 物	55,184	62,060	57,175



# (セグメント情報)

## 1. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 18 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	109,787	14,606	3,565	11,441	5,446	144,847	—	144,847
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	25	368	1,309	368	2,072	(2,072)	—
計	109,787	14,632	3,933	12,750	5,815	146,919	(2,072)	144,847
営業費用	98,402	13,361	3,628	12,349	5,308	133,050	(1,117)	131,933
営業利益	11,385	1,270	305	400	506	13,869	( 955)	12,913

当中間連結会計期間 (自平成 19 年 4 月 1 日 至平成 19 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	139,428	15,001	4,138	13,126	5,732	177,427	—	177,427
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	58	55	1,516	308	1,938	(1,938)	—
計	139,428	15,059	4,194	14,643	6,040	179,366	(1,938)	177,427
営業費用	124,778	13,906	4,561	14,093	5,345	162,686	(456)	162,230
営業利益又は営業損失 (△)	14,649	1,152	367	549	695	16,679	(1,482)	15,196

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

(単位 百万円)

	不 動 産 販売事業	不 動 産 管理事業	不 動 産 仲介事業	請負工事 事 業	そ の 他 事 業	計	消去又は 全 社	連 結
売上高								
(1)外部顧客に対する売上高	297,619	29,223	8,538	29,932	11,351	376,666	—	376,666
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	92	509	3,851	725	5,179	(5,179)	—
計	297,619	29,316	9,048	33,783	12,077	381,845	(5,179)	376,666
営業費用	265,997	27,353	7,806	32,236	10,730	344,124	(2,452)	341,671
営業利益	31,622	1,962	1,242	1,547	1,347	37,721	(2,726)	34,994

(注) 1. 事業区分の方法および各区分の主な内容

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類しております。

不動産販売……マンションおよび宅地等の分譲

不動産管理……マンションおよびオフィスビル等の管理業務

不動産仲介……不動産の売買仲介および販売代理

請 負 工 事……マンション設備工事等の請負

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

2. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、前中間連結会計期間 1,545百万円、当中間連結会計期間1,750百万円、前連結会計年度3,799百万円であり、その主なものは、連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

## 2. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 18 年 9 月 30 日）、当中間連結会計期間（自平成 19 年 4 月 1 日 至平成 19 年 9 月 30 日）および前連結会計年度（自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日）

全セグメントの売上高の合計に占める「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

前中間連結会計期間（自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 18 年 9 月 30 日）、当中間連結会計期間（自平成 19 年 4 月 1 日 至平成 19 年 9 月 30 日）および前連結会計年度（自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日）

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

## (有価証券関係)

前中間連結会計期間末 (平成 18 年 9 月 30 日)

## 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	298	295	3
合 計	298	295	3

## 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	979	1,992	1,013
合 計	979	1,992	1,013

## 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
満期保有目的の債券 合同運用指定金銭信託	2,500
その他有価証券 非 上 場 株 式	226

当中間連結会計期間末 (平成 19 年 9 月 30 日)

## 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	405	403	2
合 計	405	403	2

## 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	981	1,674	693
合 計	981	1,674	693

## 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
満期保有目的の債券 譲 渡 性 預 金	10,000
その他有価証券 非 上 場 株 式	129

前連結会計年度末（平成 19 年 3 月 31 日）

## 1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位 百万円)

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

## 2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 百万円)

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

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

(単位 百万円)

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
173	46	—

## 4. 時価のない有価証券の主な内容および連結貸借対照表計上額

(単位 百万円)

区 分	金 額
その他有価証券 非 上 場 株 式	210
合 計	210

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

(単位 百万円)

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

（企業結合等関係）

前中間連結会計期間（自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 18 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自平成 19 年 4 月 1 日 至平成 19 年 9 月 30 日）

（共通支配下の取引等）

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

（1）結合当事企業又は対象となった事業の名称及びその事業の内容

結合企業（株式交換完全親会社）

名 称 株式会社大京

事業の内容 マンション分譲事業ほか

被結合企業（株式交換完全子会社）

名 称 扶桑レクセル株式会社

事業の内容 マンション分譲事業、エンジニアリング事業ほか

（2）企業結合の法的形式

株式交換

（3）結合後企業の名称

株式会社大京

（4）取引の目的を含む取引の概要

マンション分譲事業におけるより一体的な経営体制の実現により、事業基盤・ネットワークなどの相互利用によってより大きなシナジー効果を発揮すること、およびグループのガバナンス体制の強化を目的として、平成 19 年 5 月 15 日に締結した株式交換契約書に基づき、同年 8 月 1 日付で株式交換を実施し、当社が扶桑レクセル株式会社を完全子会社化したものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」（企業会計審議会 平成 15 年 10 月 31 日）および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準委員会 最終改正平成 18 年 12 月 22 日 企業会計基準適用指針第 10 号）に基づき、少数株主との取引として処理しております。

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

（1）取得原価及びその内訳

取得の対価

当社普通株式 11,247 百万円

取得に直接要した支出

株式の交換比率の算定業務に係る報酬等 49 百万円

取得原価 11,296 百万円

（2）株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付株式数及びその評価額

株式の種類及び交換比率

普通株式 当社 1：扶桑レクセル株式会社 1.88

交換比率の算定方法

当社は野村証券株式会社に、扶桑レクセル株式会社は PwC アドバイザリー株式会社にそれぞれ株式交換比率の算定を依頼し、その算定結果を参考として、両社間で協議し決定いたしました。

交付株式数及びその評価額

17,852,480 株 11,247 百万円

（3）発生したのれん又は負ののれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間

負ののれん金額 201 百万円

発生原因

追加取得により減少する少数株主持分の金額が、扶桑レクセル株式会社の普通株式の取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しております。

償却方法及び償却期間

20 年間で均等償却

（4）企業結合契約に規定される条件付取得対価の内容及び当該中間連結会計期間以降の会計処理方針

該当事項はありません。

（5）取得原価のうち研究開発費等に配分され費用処理された金額及びその科目名

該当事項はありません。

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前中間連結会計期間 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	前連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日
1株当たり純資産額 127円12銭 1株当たり中間純利益 21円57銭 潜在株式調整後 1株当たり中間純利益 11円72銭	1株当たり純資産額 252円19銭 1株当たり中間純利益 29円72銭 潜在株式調整後 1株当たり中間純利益 18円21銭	1株当たり純資産額 204円43銭 1株当たり当期純利益 74円33銭 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 45円89銭

（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18年4月1日 至 平成18年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	前連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日
1株当たり中間（当期）純利益			
中間（当期）純利益（百万円）	7,047	9,877	24,683
普通株主に帰属しない金額（百万円） （うち優先配当額）	— ( — )	— ( — )	400 ( 400 )
普通株式に係る中間（当期）純利益 （百万円）	7,047	9,877	24,283
普通株式の期中平均株式数（株）	326,725,783	332,337,359	326,703,500
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） （うち優先配当額）	— ( — )	— ( — )	400 ( 400 )
普通株式増加数（株） （うち優先株式） （うち新株予約権）	274,380,353 (272,778,362) ( 1,601,991)	209,943,823 (208,616,598) ( 1,327,225)	211,158,594 (209,126,088) ( 2,032,506)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	新株予約権（注） 3,065個 （普通株式 3,065千株）	—

（注）平成18年6月28日付株主総会の特別決議および取締役会決議に基づく新株予約権であります。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

（開示の省略）

リース取引関係、ストック・オプション等関係に関する注記事項については、中間決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

## 5. 中間財務諸表

### （1）中間貸借対照表

（単位 百万円）

期 別 科 目	前中間会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19年3月31日)		増 減 (対前年度末)	
	金 額	構成比	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	23,788		34,261		33,455		806	
受 取 手 形	582		—		—		—	
売 掛 金	1,016		712		1,855		1,142	
販 売 用 不 動 産	2,356		7,247		23,038		15,791	
仕 掛 販 売 用 不 動 産	137,572		135,378		131,482		3,895	
開 発 用 不 動 産	59,301		99,194		72,705		26,488	
未 成 工 事 支 出 金	200		117		130		12	
前 渡 金	1,342		1,248		3,157		1,909	
繰 延 税 金 資 産	10,379		9,977		13,021		3,044	
短 期 貸 付 金	—		15,553		—		15,553	
そ の 他	10,827		19,177		10,221		8,955	
貸 倒 引 当 金	52		37		53		15	
流 動 資 産 合 計	247,315	83.2	322,830	85.9	289,015	85.8	33,814	11.7
II. 固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
建 物	1,905		1,844		1,878		33	
土 地	14,575		14,575		14,575		0	
そ の 他	290		261		276		14	
有 形 固 定 資 産 合 計	16,772	5.6	16,681	4.5	16,729	5.0	48	0.3
2. 無 形 固 定 資 産	386	0.1	390	0.1	378	0.1	12	3.2
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
関 係 会 社 株 式	21,737		30,803		21,343		9,460	
長 期 貸 付 金	896		—		198		198	
そ の 他	10,389		4,993		9,095		4,101	
貸 倒 引 当 金	101		38		76		38	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	32,921	11.1	35,758	9.5	30,560	9.1	5,198	17.0
固 定 資 産 合 計	50,080	16.8	52,830	14.1	47,668	14.2	5,161	10.8
資 産 合 計	297,396	100	375,660	100	336,684	100	38,976	11.6



(単位 百万円)

期 別 科 目	前中間会計期間末 (平成18年 9 月30日)		当中間会計期間末 (平成19年 9 月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19年 3 月31日)		増 減 (対前年度末)	
	金 額	構成比	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	39,216		16,353		38,137		21,783	
買 掛 金	507		536		2,145		1,609	
工 事 未 払 金	5,059		21,537		23,515		1,977	
短 期 借 入 金	—		7,000		510		6,490	
一年以内に返済する長期借入金	46,174		55,919		48,756		7,162	
コマーシャル・ペーパー	—		15,500		—		15,500	
未 払 法 人 税 等	192		179		192		13	
前 受 金	18,439		13,580		19,178		5,597	
賞 与 引 当 金	259		1,221		1,291		69	
役 員 賞 与 引 当 金	—		30		80		49	
そ の 他	4,118		8,753		9,454		701	
流 動 負 債 合 計	113,968	38.3	140,611	37.4	143,262	42.6	2,650	1.9
II. 固 定 負 債								
社 債	—		45,000		27,000		18,000	
長 期 借 入 金	89,906		95,135		86,916		8,218	
退 職 給 付 引 当 金	848		1,471		1,378		92	
役員退職慰労引当金	—		132		130		2	
預 り 保 証 金	5,903		—		4,628		4,628	
そ の 他	468		1,148		866		281	
固 定 負 債 合 計	97,127	32.7	142,887	38.1	120,920	35.9	21,966	18.2
負 債 合 計	211,095	71.0	283,499	75.5	264,182	78.5	19,316	7.3
( 純 資 産 の 部 )								
I. 株 主 資 本								
1. 資 本 金	26,999		27,062		26,999		62	
2. 資 本 剰 余 金								
資 本 準 備 金	23,157		24,409		13,100		11,309	
その他資本剰余金	0		0		—		0	
資 本 剰 余 金 合 計	23,157		24,409		13,100		11,309	
3. 利 益 剰 余 金								
その他利益剰余金								
別 途 積 立 金	22,000		22,000		22,000		—	
繰越利益剰余金	13,660		19,028		9,734		9,293	
利 益 剰 余 金 合 計	35,660		41,028		31,734		9,293	
4. 自 己 株 式	124		1,217		153		1,063	
株 主 資 本 合 計	85,693	28.8	91,283	24.3	71,681	21.3	19,602	27.3
II. 評 価 ・ 換 算 差 額 等								
その他有価証券評価差額金	535		376		532		156	
評価・換算差額等合計	535	0.2	376	0.1	532	0.1	156	29.4
III. 新 株 予 約 権	72	0.0	502	0.1	287	0.1	214	74.8
純 資 産 合 計	86,300	29.0	92,161	24.5	72,501	21.5	19,660	27.1
負 債 純 資 産 合 計	297,396	100	375,660	100	336,684	100	38,976	11.6

## (2) 中間損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	前中間会計期間		当中間会計期間		増 減		前事業年度の 要約損益計算書	
		自 平成18年 4 月 1 日 至 平成18年 9 月30日		自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日				自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19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
I. 営 業 収 入		86,297	100	112,910	100	26,612	30.8	226,367	100
II. 営 業 原 価		67,431	78.1	88,347	78.2	20,916	31.0	177,790	78.6
売 上 総 利 益		18,866	21.9	24,562	21.8	5,696	30.2	48,576	21.4
III. 販売費及び一般管理費		9,990	11.6	11,955	10.6	1,964	19.7	25,613	11.3
営 業 利 益		8,875	10.3	12,606	11.2	3,731	42.0	22,963	10.1
IV. 営 業 外 収 益		950	1.1	1,027	0.9	76	8.1	1,743	0.8
受取利息及び受取配当金		292		311		18		329	
その他の営業外収益		658		716		58		1,414	
V. 営 業 外 費 用		1,305	1.5	2,006	1.8	701	53.7	3,448	1.5
支 払 利 息		906		1,044		138		2,020	
社 債 利 息		—		228		228		—	
補修工事等負担金		—		289		289		644	
その他の営業外費用		399		444		44		784	
経 常 利 益		8,520	9.9	11,627	10.3	3,106	36.5	21,258	9.4
VI. 特 別 利 益		3,178	3.7	1,384	1.2	1,794	56.4	6,538	2.9
投資有価証券売却益		46		35		10		46	
関係会社株式売却益		3,132		1,349		1,783		3,132	
関係会社清算益		—		—		—		3,360	
税引前中間(当期)純利益		11,699	13.6	13,012	11.5	1,312	11.2	27,797	12.3
法人税、住民税及び事業税		698	0.8	727	0.7	29	—	1,949	0.8
法 人 税 等 調 整 額		410	0.5	3,066	2.7	2,656	647.8	1,757	0.8
中 間 ( 当 期 ) 純 利 益		11,987	13.9	10,673	9.5	1,313	11.0	31,503	13.9

（３）中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間（自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 18 年 9 月 30 日）

（単位 百万円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
平成 18 年 3 月 31 日残高	26,999	23,157	—	23,157	—	24,273	24,273
中間会計期間中の変動額							
利益処分による剰余金の配当						600	600
利益処分による別途積立金の積立					22,000	22,000	—
中間純利益						11,987	11,987
自己株式の取得							
自己株式の処分			0	0			
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）							
中間会計期間中の変動額合計	—	—	0	0	22,000	10,612	11,387
平成 18 年 9 月 30 日残高	26,999	23,157	0	23,157	22,000	13,660	35,660

（単位 百万円）

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成 18 年 3 月 31 日残高	100	74,329	753	753	—	75,082
中間会計期間中の変動額						
利益処分による剰余金の配当		600				600
利益処分による別途積立金の積立		—				—
中間純利益		11,987				11,987
自己株式の取得	23	23				23
自己株式の処分	0	0				0
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）			218	218	72	145
中間会計期間中の変動額合計	23	11,364	218	218	72	11,218
平成 18 年 9 月 30 日残高	124	85,693	535	535	72	86,300

当中間会計期間（自平成 19 年 4 月 1 日 至平成 19 年 9 月 30 日）

(単位 百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金	利益剰余金合計
平成 19 年 3 月 31 日残高	26,999	13,100	—	13,100	22,000	9,734	31,734
中間会計期間中の変動額							
新株予約権の行使による 新株の発行	62	62		62			
株式交換による変動額		11,247		11,247			
剰余金の配当						1,379	1,379
中間純利益						10,673	10,673
自己株式の取得							
自己株式の処分			0	0			
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額（純額）							
中間会計期間中の変動額合計	62	11,309	0	11,309	—	9,293	9,293
平成 19 年 9 月 30 日残高	27,062	24,409	0	24,409	22,000	19,028	41,028

(単位 百万円)

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
平成 19 年 3 月 31 日残高	153	71,681	532	532	287	72,501
中間会計期間中の変動額						
新株予約権の行使による 新株の発行		124				124
株式交換による変動額		11,247				11,247
剰余金の配当		1,379				1,379
中間純利益		10,673				10,673
自己株式の取得	1,064	1,064				1,064
自己株式の処分	1	1				1
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額（純額）			156	156	214	58
中間会計期間中の変動額合計	1,063	19,602	156	156	214	19,660
平成 19 年 9 月 30 日残高	1,217	91,283	376	376	502	92,161

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

(単位 百万円)

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

(単位 百万円)

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

## 表示方法の変更

### （中間貸借対照表）

前中間会計期間において流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「短期貸付金」については、当中間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、前中間会計期間において区分掲記しておりました「長期貸付金」および「預り保証金」については、当中間会計期間において金額的重要性がなくなったため、それぞれ投資その他の資産の「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、前中間会計期間の流動資産の「その他」に含まれる「短期貸付金」は130百万円、当中間会計期間の投資その他の資産の「その他」に含まれる「長期貸付金」は192百万円、固定負債の「その他」に含まれる「預り保証金」は371百万円であります。