

平成22年3月期 決算短信

平成22年5月12日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 大京
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
問合せ先責任者 (役職名) 執行役
定時株主総会開催予定日 平成22年6月23日
配当支払開始予定日 —

(氏名) 田代 正明
(氏名) 落合 英治
TEL 03-3475-3802
有価証券報告書提出予定日 平成22年6月23日

(百万円未満切捨て)

1. 22年3月期の連結業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	318,356	△9.5	9,098	—	6,359	—	6,307	—
21年3月期	351,623	△10.8	△44,075	—	△51,845	—	△56,414	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年3月期	16.52	8.21	8.4	1.8	2.9
21年3月期	△164.87	—	△64.4	△12.5	△12.5

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 一百万円 21年3月期 42百万円

(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
22年3月期	330,456	87,367	26.4	116.67
21年3月期	367,521	62,820	17.1	79.81

(参考) 自己資本 22年3月期 87,367百万円 21年3月期 62,737百万円

(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
22年3月期	1,913	△540	△3,708	65,245
21年3月期	48,899	14,055	△48,502	67,577

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	百万円	%	%
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭			
21年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
22年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年3月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00		—	

(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. 23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 連結累計期間	123,000	△21.1	3,000	△44.0	1,000	△77.1	300	△92.3	0.68
通期	290,000	△8.9	12,500	37.4	8,000	25.8	7,000	11.0	13.95

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
新規 ―社 （社名） 除外 ―社 （社名）
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）
① 会計基準等の改正に伴う変更 有
② ①以外の変更 無
〔(注) 詳細は、31ページおよび32ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」の（会計方針の変更）をご覧ください。〕
- (3) 発行済株式数（普通株式）
① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 22年3月期 445,337,738株 21年3月期 345,387,738株
② 期末自己株式数 22年3月期 3,363,229株 21年3月期 3,336,130株
(注) 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、44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. 22年3月期の個別業績（平成21年4月1日～平成22年3月31日）

		売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
		百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期		194,832	△12.4	△2,272	—	1,840	—	6,466	—
21年3月期		222,457	△8.8	△36,690	—	△38,193	—	△49,604	—

		1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
		円 銭	円 銭
22年3月期		16.96	8.42
21年3月期		△144.92	—

(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
22年3月期		306,985	79,606	25.9	99.11
21年3月期		341,910	55,277	16.1	57.75

(参考) 自己資本 22年3月期 79,606百万円 21年3月期 55,194百万円

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいて作成したものであり、今後の様々な要因により実際の業績が予想値と異なる可能性があります。

種類株式の配当の状況

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

(第1種優先株式)

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭	百万円
21年3月期	—	—	—	0.00	0.00	—
22年3月期	—	—	—	10.08	10.08	100
23年3月期(予想)	—	—	—	9.328	9.328	93

(第2種優先株式)

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭	百万円
21年3月期	—	—	—	0.00	0.00	—
22年3月期	—	—	—	10.08	10.08	113
23年3月期(予想)	—	—	—	9.328	9.328	104

(第4種優先株式)

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭	百万円
21年3月期	—	—	—	0.00	0.00	—
22年3月期	—	—	—	8.00	8.00	150
23年3月期(予想)	—	—	—	8.00	8.00	150

(第7種優先株式)

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭	百万円
21年3月期	—	—	—	—	—	—
22年3月期	—	—	—	—	—	—
23年3月期(予想)	—	—	—	10.00	10.00	250

(第8種優先株式)

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭	百万円
21年3月期	—	—	—	—	—	—
22年3月期	—	—	—	—	—	—
23年3月期(予想)	—	—	—	10.00	10.00	235

「1. 22年3月期の連結業績」指標算式

- 1株当たり当期純利益

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

- 潜在株式調整後1株当たり当期純利益

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

- 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. 23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. 22年3月期の個別業績」指標算式

- 1株当たり当期純利益

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

- 潜在株式調整後1株当たり当期純利益

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

- 1株当たり純資産

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

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

(単位：億円)

	営業収入	営業利益	経常利益	当期純利益	EBITDA	1株当たり 当期純利益	売上高 経常利益率	R O A
22年3月期	3,183	90	63	63	104	16円52銭	2.0%	2.6%
21年3月期	3,516	△440	△518	△564	△430	△164円87銭	△14.7%	△10.6%
増減率	△9.5%	—	—	—	—	—	—	—

(注) E B I T D A = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却額

1. 業績全般

当連結会計年度におけるわが国経済は、アジア等を中心とする海外経済の改善や緊急経済対策の効果もあって、輸出や生産が増加するなど、景気は持ち直しの動きを続けておりますが、国内民間需要の自律的回復力はなお弱く、失業率が高水準にあるなど引き続き厳しい状況で推移いたしました。

マンション市場におきましては、在庫調整が徐々に進むなど低水準ながら持ち直してきているものの、雇用・所得環境の停滞を受け、その回復にはなお時間がかかる可能性が高く、依然として厳しい事業環境が続いております。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては主力の不動産販売事業における営業収入が1,985億39百万円（前年同期比25.9%減）と大幅に減少したことにより、当連結会計年度の営業収入は3,183億56百万円（前年同期比9.5%減）となりました。

利益面につきましては、営業収入は減収となったものの、不動産管理事業を主体としたストック事業の収益力の強化に加え、連結子会社化したオリックス・ファシリティーズ(株)および(株)J・COMS（現(株)ジャパン・リビング・コミュニティ。以下同じ。）の業績が寄与したことなどにより、営業利益は90億98百万円（前年同期は440億75百万円の損失）、経常利益は63億59百万円（前年同期は518億45百万円の損失）および当期純利益は63億7百万円（前年同期は564億14百万円の損失）となりました。

(注) (株)J・COMSは平成22年4月1日付で(株)ジャパン・リビング・コミュニティに社名を変更いたしました。

2. セグメント別の概況

〔事業別業績〕

(単位：百万円)

区 分	21年3月期		22年3月期		増 減	
	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益
不動産販売事業	267,845	△50,436	198,539	△2,070	△69,306	48,365
不動産管理事業	31,944	3,586	60,402	5,558	28,457	1,971
不動産仲介事業	8,506	△129	8,424	1,381	△81	1,510
請負工事業	35,144	2,758	42,027	3,448	6,883	689
その他事業	11,206	2,184	11,424	2,481	217	297
消去又は全社	△3,023	△2,040	△2,460	△1,700	562	339
合 計	351,623	△44,075	318,356	9,098	△33,267	53,174

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ける売上戸数が5,559戸（前年同期比1,085戸減）と減少した結果、マンション売上高は1,943億2百万円（前年同期比453億40百万円減）となり、また、土地・建物等の売上が42億36百万円（前年同期比239億65百万円減）となったことにより、不動産販売事業の営業収入は1,985億39百万円（前年同期比25.9%減）となりました。営業利益は、マンション販売の減収に加え、事業計画の見直しや一部の物件における工期遅延等による事業収支の悪化などにより、たな卸資産の評価損を営業原価に67億10百万円計上した結果、20億70百万円の損失（前年同期は504億36百万円の損失）となりました。

<主な売上計上物件（マンション分譲）>

N 4. TOWER	大阪府大阪市
ライオンズタワー相模原ステーショングランデ	神奈川県相模原市
ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー	福岡県久留米市
ライオンズ板橋西台ブライトハウス	東京都板橋区
ライオンズタワー神戸元町	兵庫県神戸市

② 不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、(株)大京アステージにおける管理戸数が前年同期と比べ増加したことに加え、連結子会社化したオリックス・ファシリティーズ(株)および(株)J・COMSの業績が寄与したことにより、営業収入は604億2百万円（前年同期比89.1%増）、営業利益は55億58百万円（前年同期比55.0%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、前期に実施いたしました不採算店舗の統廃合および人員削減等により営業収入は84億24百万円（前年同期比1.0%減）と減収となったものの、営業生産性の向上に加え経費削減効果が寄与し、営業利益は13億81百万円（前年同期は1億29百万円の損失）となりました。

④ 請負工事業

請負工事業につきましては、(株)大京アステージにおける大規模修繕工事等が堅調に推移したことに加え、連結子会社化したオリックス・ファシリティーズ(株)の業績が寄与したことなどにより、営業収入は420億27百万円（前年同期比19.6%増）、営業利益は34億48百万円（前年同期比25.0%増）となりました。

⑤ その他事業

その他事業につきましては、賃貸収入を主体に、営業収入は114億24百万円（前年同期比1.9%増）、営業利益は24億81百万円（前年同期比13.6%増）となりました。

(次期の見通し)

主力の不動産販売事業において厳しい事業環境が当面持続することを見込んでおりますが、不動産管理事業を主としたストック事業の収益力強化により、次期の見通しにつきましては、営業収入は2,900億円（前年同期比8.9%減）、営業利益は125億円（前年同期比37.4%増）、経常利益は80億円（前年同期比25.8%増）、当期純利益は70億円（前年同期比11.0%増）を予想しております。

事業の種類別セグメントの見通しにつきましては、不動産販売事業において厳しい事業環境が当面持続することを見込んでおり、営業収入は1,680億円（前年同期比15.4%減）と減収になる見通しですが、経費削減等により収益確保を図ります。不動産管理事業においては、管理戸数の拡大などにより増収を見込んでおりますが、体制整備のための人員補充による人件費の増加などに伴い若干の減益になる見込みです。不動産仲介事業においても、仲介事業の領域拡大などにより増収を図りますが、体制整備に伴うインフラ整備費用などにより若干減益となる見込みです。

次期の見通しは次のとおりであります。

(単位：百万円)

	22年3月期	23年3月期	増減率(%)
営業収入	318,356	290,000	△8.9
営業利益	9,098	12,500	37.4
経常利益	6,359	8,000	25.8
当期純利益	6,307	7,000	11.0
1株当たり当期純利益	16円52銭	13円95銭	△15.6

事業の種類別セグメントの見通しは次のとおりであります。

(単位：百万円)

区 分	22年3月期		23年3月期	
	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益
不動産販売事業	198,539	△2,070	168,000	3,400
不動産管理事業	60,402	5,558	62,000	5,200
不動産仲介事業	8,424	1,381	9,000	1,300
請負工事事業	42,027	3,448	43,000	2,900
その他事業	11,424	2,481	10,000	1,800
消去又は全社	△2,460	△1,700	△2,000	△2,100
合 計	318,356	9,098	290,000	12,500

(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)

	21年3月期	22年3月期	増 減
資産合計	367,521	330,456	△37,064
負債合計	304,700	243,089	△61,611
うち有利子負債	182,449	160,760	△21,689
純資産合計	62,820	87,367	24,546
うち自己資本	62,737	87,367	24,630
自己資本比率	17.1%	26.4%	9.3p

当連結会計年度末における「総資産」は、前連結会計年度末に比べ370億64百万円減少し、3,304億56百万円となりました。これは、たな卸不動産が334億92百万円減少したことなどによるものであります。

「負債」につきましては、前連結会計年度末に比べ616億11百万円減少し、2,430億89百万円となりました。これは、支払手形及び買掛金が285億62百万円、有利子負債が216億89百万円、マンション販売に係る預り金の減少等によりその他流動負債が85億73百万円それぞれ減少したことなどによるものであります。

「純資産」につきましては、前連結会計年度末に比べ245億46百万円増加し、873億67百万円となりました。これは、公募増資等に伴う新株の発行により資本金および資本剰余金がそれぞれ91億8百万円、当期純利益の計上により利益剰余金が63億7百万円増加したことなどによるものであります。なお、前期において発生した損失による利益剰余金の欠損を填補するため、資本剰余金144億95百万円を利益剰余金へ振替えております。また、自己資本比率は26.4%（前連結会計年度末比9.3ポイント増）、1株当たり純資産額は116円67銭（前連結会計年度末比36円86銭増）となりました。

2. 連結キャッシュ・フローの状況

(単位：百万円)

	21年3月期	22年3月期	増 減
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,899	1,913	△46,986
投資活動によるキャッシュ・フロー	14,055	△540	△14,595
財務活動によるキャッシュ・フロー	△48,502	△3,708	44,793
現金及び現金同等物に係る換算差額	△37	2	40
現金及び現金同等物の増減額	14,415	△2,332	△16,747
現金及び現金同等物期首残高	53,162	67,577	14,415
現金及び現金同等物期末残高	67,577	65,245	△2,332

当連結会計年度末における「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23億32百万円減少し、652億45百万円となりました。

（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19億13百万円（前年同期は488億99百万円の増加）となりました。これは、仕入債務およびマンション販売に係る預り金の減少などにより資金が減少した一方、税金等調整前当期純利益の計上およびたな卸不動産の減少などにより資金が増加し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減少は5億40百万円（前年同期は140億55百万円の増加）となりました。これは、主に子会社株式の取得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37億8百万円（前年同期は485億2百万円の減少）となりました。これは、株式の発行により資金が増加した一方、借入金の返済および社債の償還などにより資金が減少したこと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）

	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期	22年3月期
自己資本比率	22.7%	20.3%	24.2%	17.1%	26.4%
時価ベースの自己資本比率	65.1%	55.0%	20.2%	14.6%	33.8%
債務償還年数	5.4年	—	—	3.7年	84.0年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.5	—	—	13.4	0.7

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

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

（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

しかしながら、当期の期末配当金につきましては、景気動向が回復基調にあるものの、内部留保の充実を優先させるため、誠に遺憾ではありますが無配とさせていただきます。

また、次期（平成23年3月期）の配当金につきましても、当期同様無配を予定しております。

（４）事業等のリスク

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

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

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

① 不動産市場リスク

当社グループの主力事業であるマンション分譲事業の業績は、市場環境の影響を受けて大きく変動する可能性があります。具体的には、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、また金利上昇、景気の停滞やそれに伴う企業収益および個人消費の悪化、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著しい減退等の影響により商品・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。

なお、当社グループが保有するたな卸不動産について、市況の悪化等によりその価値が大きく減少した場合、たな卸資産の評価損計上に伴う損失が発生し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

② 不動産管理市場リスク

不動産管理事業における管理受託料は、今後業界における価格水準低下が進行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。

③ その他の市場リスク（金融・株価・為替動向）

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、業績悪化による当社グループの信用力の低下、金融情勢の悪化により調達が困難になった場合や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。

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、当社グループは台湾に現地法人を保有しており、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。

④ 取引先の信用リスク

マンション分譲事業および請負工事業は、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等を行っており、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。

⑤ マンション分譲事業リスク

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、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

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、当初の開発計画の工程遅延、販売計画の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

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の検討会をはじめ、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により、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可能性があります。

⑥ オペレーショナルリスク

当社グループが業務を遂行していくにあたっては各種のオペレーショナルリスクが存在し、例えば不適切な販売行為、従業員による不正行為、事務処理のミス、労務管理での問題発生等のリスクが考えられます。当社グループは、オペレーショナルリスクをコントロールし、適正な管理水準を維持するよう努めておりますが、当該リスクの顕在化により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。

⑦ 法的規制リスク

当社グループの各事業には、不動産関連法制が適用されるため、将来において、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、建設業法等の不動産関連法制が変更された場合、または、不動産関連法制が新設された場合には、新たな義務の発生、費用負担増加等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑧ 個人情報リスク

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。

⑨ 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。

⑩ 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。

⑪ 繰延税金資産

当社グループは、税務上の繰越欠損金が発生しており、当該繰越欠損金に対して繰延税金資産を計上しております。繰延税金資産につきましては、将来の課税所得に関する予測に基づき回収可能性を慎重に検討したうえで計上しておりますが、今後の業績動向等により、計上額の見直しが必要となった場合には、当社グループの当期純利益に影響を与える可能性があります。

なお、当該繰越欠損金が消滅した段階においては通常の税率に基づく法人税等の税金が発生し、当社グループの当期純利益およびキャッシュ・フローに影響を与えることとなります。

⑫ のれん

当社グループは、企業買収に伴い発生した相当額ののれんを計上しております。当社グループは、当該のれんにつきまして、それぞれの事業価値および事業統合による将来のシナジー効果が発揮された結果得られる将来の収益力を適切に反映したものと考えておりますが、事業環境や競合状況の変化等により期待する成果が得られない場合、減損損失が発生し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑬ 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、第4種優先株式、第7種優先株式および第8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あります。

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、第7種優先株式および第8種優先株式については平成23年4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となり、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22年5月12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、第2種優先株式および第4種優先株式については、取得請求を受けておりません。

⑭ オリックスグループとの関係

当社は、平成17年1月31日付をもって、オリックス(株)と当社の第三者割当増資引受および当社の「事業再生計画」達成に対する協力の内容とする資本提携契約を締結しております。

当連結会計年度末現在、当社グループとオリックス(株)またはその子会社もしくは関連会社「以下「オリックスグループ」）との関係は、次のとおりです。

イ. 資本関係

オリックス(株)は、当社の発行済株式総数の42.64%（うち普通株式26.05%、優先株式16.59%）にあたる227,695千株（うち普通株式139,097千株、優先株式88,598千株）を保有しております。

また、総株主の議決権に対するオリックス(株)の所有議決権数の割合は33.2%（間接所有0.1%を含む。）となっており、当社は、同社の持分法適用会社に該当しております。

なお、本日（平成22年5月12日）開催の当社取締役会にて、期末配当において第1種優先株主が優先的配当を受ける旨の決議がされたため、同社の保有する第1種優先株式については議決権（10,000個）を有さないこととなりました。

ロ. 人的関係

当社グループの役員のうち、役員2名がオリックスグループの役員を兼任しており、また、役員5名が、同グループからの出向者（当社3名、子会社2名）となっております。

ハ. 取引関係

当社グループは、オリックスグループとマンション分譲に関する共同事業や販売受託取引等の営業取引を行っております。

当社グループは、独立した事業運営を行っておりますが、今後、資本提携契約の解消等、オリックスグループとの関係が変化した場合、当社グループの信用力や事業運営に影響を与える可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社および子会社15社（国内14社、海外1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、(株)アセットウェーブは不動産投資業務を行っております。

《不動産管理事業》

(株)大京アステージ、(株)大京ライフおよび(株)J・COMSは、マンション等の管理業務を行っております。

また、オリックス・ファシリティーズ(株)は、オフィスビル、商業施設等を中心にビル管理業務とマンション管理業務を行っております。

《不動産仲介事業》

(株)大京リアルドおよび(株)アセットウェーブはマンション等不動産の売買仲介を行っております。

《請負工事業》

(株)大京アステージはマンションの大規模修繕工事を、(株)大京エル・デザインはリフォーム工事等を、(株)扶桑エンジニアリングは立体駐車装置事業等を行っております。

また、オリックス・ファシリティーズ(株)はビル、マンション等の新築設備工事および解体工事等を行っております。

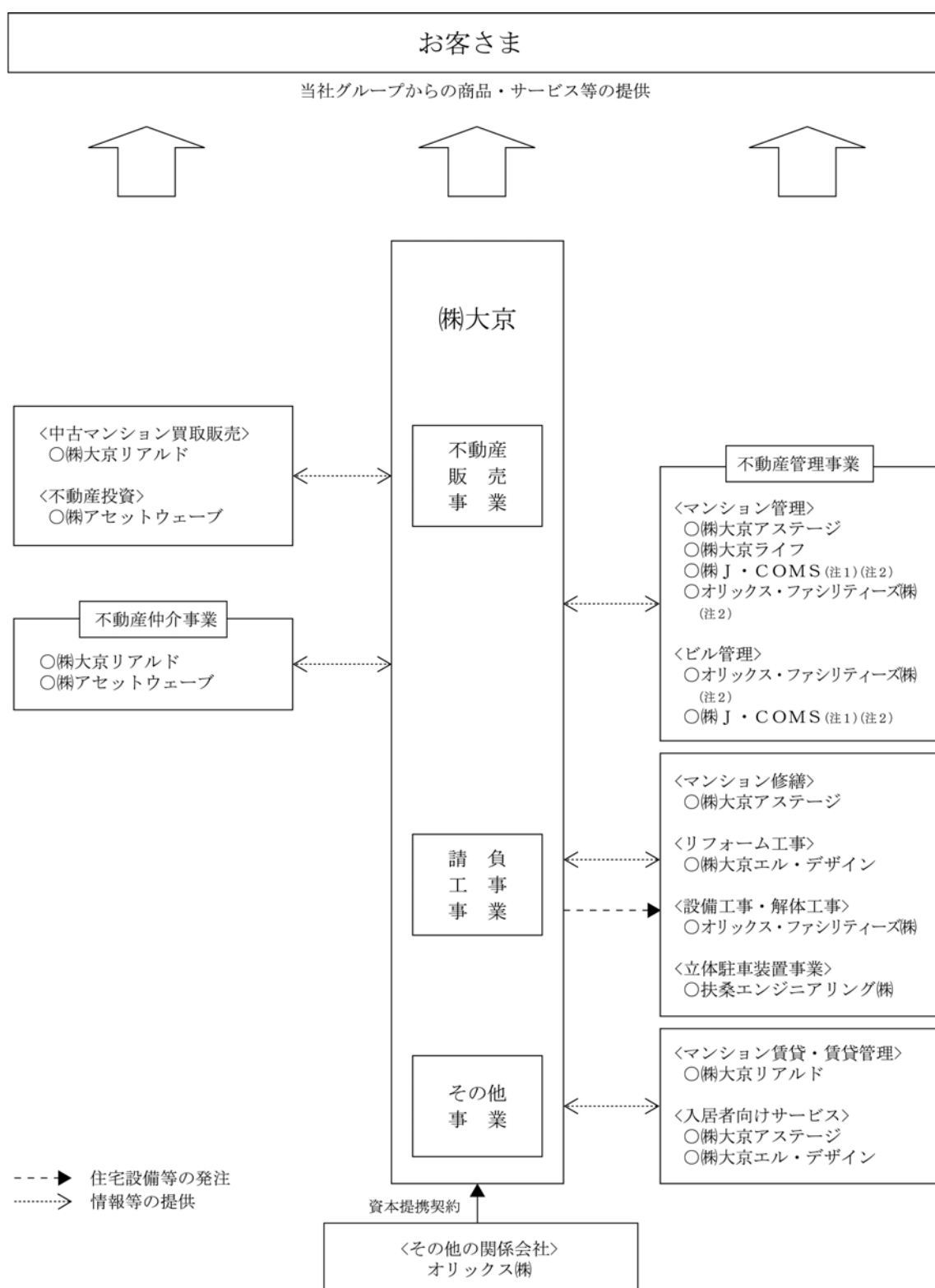
《その他事業》

(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行っております。

また、(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。

以上の状況について事業系統図に示すと次のとおりであります。

【事業系統図】



○印は連結子会社

- (注) 1. (株)J・COMSは、平成21年4月30日付の株式取得により当社の完全子会社となりました。なお、同社は平成22年4月1日付で(株)ジャパン・リビング・コミュニティに社名を変更いたしました。
2. 平成22年4月1日付の会社分割により、(株)J・COMSはオリックス・ファシリティーズ(株)のマンション管理事業を、オリックス・ファシリティーズ(株)は(株)J・COMSのビル管理事業を、それぞれ承継いたしました。

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。

※ EBITDA＝営業利益＋減価償却費＋のれん償却額

（3）中長期的な経営戦略および対処すべき課題

マンション分譲事業を取り巻く環境は、供給物件が減少し在庫調整が進む中、持ち直しの兆しが見られるものの、引き続き厳しい雇用・所得環境やデフレの影響などの懸念材料が存在し、市場環境の本格的な回復にはまだ時間がかかるものと思われます。

また、少子高齢化が進み、総人口が減少に転じることに伴う社会構造の変化、家族の意識やライフスタイルの変化、グローバル化の進展や不動産の金融化等による経済環境の変化および持ち家重視の施策から賃貸住宅の充実促進の誘導や中古住宅の流通促進等への住宅政策の変化等、外部環境が大きく変化してきております。

このような事業環境のもと、当社グループでは、マンション分譲事業に依存した体質からストック事業を安定的成長の柱と位置づけ、その上でフロー事業の弾力的な展開を図るフローとストックのバランスの取れた両輪経営を目指してまいります。

① フロー事業の再構築

- ・マンション分譲事業のエリアポートフォリオの見直しによる事業運営体制の再構築

主たる市場である首都圏、中部圏および近畿圏の3大都市圏への経営資源の集中と、地方エリアでの事業体制の見直しにより、効率的な収益体質を確立していくとともに、環境変化に柔軟に対応しうる事業運営体制を構築してまいります。

- ・マンション分譲事業におけるターゲットの多様化

引き続きファミリー向けマンションを主体に展開する一方で、都市型マンション等、時代のニーズに合致した商品開発により、多様な需要層への対応を図ってまいります。

② スtock事業の拡大

- ・不動産管理事業の拡大

不動産管理事業におけるオリックス・ファシリティーズ(株)と(株)J・COMSの統合効果を実現するため、平成22年4月1日付で2社の事業を集約し再編いたしました。その結果、オリックス・ファシリティーズ(株)はビル管理およびビルメンテナンス会社に、(株)J・COMSはマンション管理会社になりました。

その中で、マンション管理事業においては、当社分譲物件の受託に加え、他社分譲物件の受託営業の強化ならびにM&Aによる事業規模の拡大に取り組み、管理ストックを積極的に拡大することで収益の拡大を図ります。また、成長が見込まれる修繕工事においても、需要の獲得に積極的に努めてまいります。

さらに、グループのリソースを活用し、管理物件の居住者向けに住生活に係わるサービス事業も展開してまいります。

また、オフィスビル・商業施設等のビル管理事業においては、顧客との継続的取引関係の構築のため、さらなる業務品質および生産性の向上に努めてまいります。

- ・不動産流通事業の強化

不動産仲介事業においては、買取再販とリノベーションによる高付加価値商品の取扱件数の拡大に加え、土地・一戸建て等マンション以外への仲介領域の拡大を図ってまいります。

また、賃貸事業においては、提案力・リーシング力の強化により、当社グループ管理物件の受託拡大およびプロパティマネジメント物件の受託拡大を図ってまいります。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	67,591	65,259
受取手形及び売掛金	8,598	9,151
有価証券	※1 5	※1 140
販売用不動産	※4 48,308	※1, ※4 36,835
仕掛販売用不動産	※1 105,588	※1 107,414
開発用不動産	※1, ※5 87,129	※1, ※5 63,284
その他のたな卸資産	2,575	1,401
繰延税金資産	2,254	3,467
その他	※1 11,278	9,515
貸倒引当金	△207	△192
流動資産合計	333,122	296,276
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,652	5,470
減価償却累計額	△3,312	△3,296
建物及び構築物（純額）	2,340	2,173
土地	9,712	9,679
その他	2,332	2,114
減価償却累計額	△1,632	△1,611
その他（純額）	699	502
有形固定資産合計	12,751	12,355
無形固定資産		
のれん	※6 12,903	※6 12,820
その他	1,114	1,093
無形固定資産合計	14,017	13,913
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 1,579	※1, ※2 1,370
繰延税金資産	422	1,030
その他	※1 6,580	※1 6,128
貸倒引当金	△952	△618
投資その他の資産合計	7,630	7,910
固定資産合計	34,399	34,179
資産合計	367,521	330,456

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成22年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	74,659	46,097
短期借入金	※1 71,163	※1 40,949
1年内償還予定の社債	12,300	17,500
未払法人税等	1,424	1,170
前受金	12,603	10,600
賞与引当金	1,121	1,207
その他	22,124	13,550
流動負債合計	195,396	131,076
固定負債		
社債	31,000	13,000
長期借入金	※1 67,911	※1 89,253
繰延税金負債	478	—
退職給付引当金	2,577	2,802
役員退職慰労引当金	314	334
その他	7,023	6,622
固定負債合計	109,304	112,012
負債合計	304,700	243,089
純資産の部		
株主資本		
資本金	32,063	41,171
資本剰余金	43,485	38,098
利益剰余金	△11,558	9,243
自己株式	△1,307	△1,311
株主資本合計	62,682	87,201
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	89	197
為替換算調整勘定	△34	△31
評価・換算差額等合計	54	165
新株予約権	83	—
純資産合計	62,820	87,367
負債純資産合計	367,521	330,456

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)
営業収入	351,623	318,356
営業原価	※1 358,235	※1 281,829
売上総利益又は売上総損失 (△)	△6,612	36,527
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	13,141	—
支払手数料	3,320	—
給料及び手当	11,025	—
賞与引当金繰入額	282	—
退職給付費用	881	—
役員退職慰労引当金繰入額	2	—
賃借料	1,889	—
減価償却費	264	—
その他	6,654	—
販売費及び一般管理費合計	37,463	※2 27,428
営業利益又は営業損失 (△)	△44,075	9,098
営業外収益		
受取利息	99	54
受取配当金	27	26
持分法による投資利益	42	—
違約金収入	334	320
ローン事務手数料	240	209
その他	292	453
営業外収益合計	1,037	1,064
営業外費用		
支払利息	3,655	2,610
補修工事等負担金	810	—
違約金損失	2,640	—
その他	1,700	1,193
営業外費用合計	8,807	3,803
経常利益又は経常損失 (△)	△51,845	6,359

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	※3 1,121	※3 2
投資有価証券売却益	—	28
貸倒引当金戻入額	—	37
社債償還益	425	—
新株予約権戻入益	740	83
事業分離における移転利益	—	92
その他	—	4
特別利益合計	2,286	248
特別損失		
固定資産売却損	—	※4 7
固定資産除却損	—	※5 139
退職給付制度改定損	—	1,151
特別退職金	※6 2,505	—
その他	—	90
特別損失合計	2,505	1,389
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失 (△)	△52,064	5,218
法人税、住民税及び事業税	1,199	1,081
法人税等調整額	3,149	△2,170
法人税等合計	4,349	△1,088
当期純利益又は当期純損失 (△)	△56,414	6,307

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	27,063	32,063
当期変動額		
新株の発行	5,000	9,108
当期変動額合計	5,000	9,108
当期末残高	32,063	41,171
資本剰余金		
前期末残高	29,046	43,485
当期変動額		
新株の発行	5,000	9,108
欠損填補	—	△14,495
株式交換による増加	9,439	—
自己株式の処分	△41	△0
自己株式の消却	△10,430	—
利益剰余金から資本剰余金への振替	10,471	0
当期変動額合計	14,439	△5,387
当期末残高	43,485	38,098
利益剰余金		
前期末残高	57,492	△11,558
当期変動額		
欠損填補	—	14,495
剰余金の配当	△2,165	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△56,414	6,307
利益剰余金から資本剰余金への振替	△10,471	△0
当期変動額合計	△69,051	20,802
当期末残高	△11,558	9,243
自己株式		
前期末残高	△1,313	△1,307
当期変動額		
自己株式の取得	△10,480	△5
自己株式の処分	57	0
自己株式の消却	10,430	—
当期変動額合計	6	△4
当期末残高	△1,307	△1,311

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
株主資本合計		
前期末残高	112,288	62,682
当期変動額		
新株の発行	10,000	18,216
欠損填補	—	—
株式交換による増加	9,439	—
剰余金の配当	△2,165	—
当期純利益又は当期純損失 (△)	△56,414	6,307
自己株式の取得	△10,480	△5
自己株式の処分	16	0
自己株式の消却	—	—
利益剰余金から資本剰余金への振替	—	—
当期変動額合計	△49,605	24,518
当期末残高	62,682	87,201
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	194	89
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△104	108
当期変動額合計	△104	108
当期末残高	89	197
為替換算調整勘定		
前期末残高	3	△34
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△37	2
当期変動額合計	△37	2
当期末残高	△34	△31
評価・換算差額等合計		
前期末残高	197	54
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△142	111
当期変動額合計	△142	111
当期末残高	54	165

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
新株予約権		
前期末残高	716	83
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△633	△83
当期変動額合計	△633	△83
当期末残高	83	—
純資産合計		
前期末残高	113,201	62,820
当期変動額		
新株の発行	10,000	18,216
株式交換による増加	9,439	—
剰余金の配当	△2,165	—
当期純利益又は当期純損失（△）	△56,414	6,307
自己株式の取得	△10,480	△5
自己株式の処分	16	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△775	27
当期変動額合計	△50,380	24,546
当期末残高	62,820	87,367

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月 31 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失 (△)	△52,064	5,218
減価償却費	583	557
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	225	△345
のれん償却額	406	822
受取利息及び受取配当金	△127	△80
支払利息	3,655	2,610
持分法による投資損益 (△は益)	△42	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△28
固定資産除売却損益 (△は益)	△889	144
社債償還益	△425	—
事業分離における移転利益	—	△92
売上債権の増減額 (△は増加)	396	△199
前受金の増減額 (△は減少)	628	△2,017
たな卸不動産の増減額 (△は増加)	110,045	32,540
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,062	△28,915
預り金の増減額 (△は減少)	—	△4,446
預り保証金の増減額 (△は減少)	△1,655	△307
その他	5,638	1,543
小計	53,312	7,003
利息及び配当金の受取額	127	80
利息の支払額	△3,638	△2,620
法人税等の支払額	△901	△2,549
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,899	1,913
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△248	△224
有形固定資産の売却による収入	6,804	161
無形固定資産の取得による支出	△347	△159
無形固定資産の売却による収入	—	0
有価証券の売却及び償還による収入	120	5
投資有価証券の取得による支出	—	△3
投資有価証券の売却及び償還による収入	5	127
関係会社株式の売却による収入	1,052	98
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	※2 △761
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	※2 6,621	—
定期預金の預入による支出	—	△0
貸付けによる支出	△20	△20
貸付金の回収による収入	68	45
事業移転による収入	—	※3 191
投資活動によるキャッシュ・フロー	14,055	△540

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	12,019	3,819
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△3,000	—
長期借入れによる収入	30,608	56,949
長期借入金の返済による支出	△84,201	△69,639
社債の償還による支出	△1,275	△12,795
リース債務の返済による支出	△9	△17
自己株式の取得による支出	△10,480	△67
自己株式の売却による収入	16	0
配当金の支払額	△2,144	△3
株式の発行による収入	9,965	18,045
財務活動によるキャッシュ・フロー	△48,502	△3,708
現金及び現金同等物に係る換算差額	△37	2
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	14,415	△2,332
現金及び現金同等物の期首残高	53,162	67,577
現金及び現金同等物の期末残高	※1 67,577	※1 65,245

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>イ 連結子会社の数 11社 主要な会社名 (株)大京アステージ、(株)大京リアルド、(株)大京ライフ、(株)大京エル・デザイン、(株)アセットウェーブ、オリックス・ファシリティーズ(株)、台湾大京股份有限公司</p> <p>なお、(株)扶桑エンジニアリングについては新規設立により、オリックス・ファシリティーズ(株)については株式取得により、それぞれ連結子会社となりました。</p> <p>また、オリックス・ファシリティーズ(株)を子会社化したことに伴い、(株)関西メンテナンス滋賀ほか2社を連結子会社を含めております。</p> <p>また、連結子会社であった扶桑レクセル(株)は、当社が吸収合併したため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>ロ 主要な非連結子会社の名称 エル・レジデンス・ドス合同会社</p> <p>ハ 非連結会社について連結の範囲から除いた理由 非連結子会社の総資産、営業収入、当期純損益（持分に見合う額）および利益剰余金（持分に見合う額）等は、連結財務諸表に重要な影響をおよぼしていないため、連結の範囲から除外しております。</p>	<p>イ 連結子会社の数 12社 主要な会社名 (株)大京アステージ、(株)大京リアルド、(株)大京ライフ、(株)大京エル・デザイン、(株)アセットウェーブ、(株)扶桑エンジニアリング、オリックス・ファシリティーズ(株)、(株)J・COMS、台湾大京股份有限公司</p> <p>なお、(株)J・COMSについては株式取得により、連結子会社となりました。</p> <p>ロ 主要な非連結子会社の名称 同左</p> <p>ハ 非連結会社について連結の範囲から除いた理由 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
2 持分法の適用に関する事項	<p>イ 持分法適用の関連会社数 一社 オリックス・アセットマネジメント(株)については、所有株式を売却したため、持分法の適用範囲から除外しております。</p> <p>ロ 主要な持分法非適用会社の名称 フォレセーヌ(株)</p> <p>ハ 持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益および利益剰余金等と与える影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいため、持分法の適用から除外しております。</p>	<p>イ 持分法適用の関連会社数 一社</p> <p>ロ 主要な持分法非適用会社の名称 エル・レジデンス・ドス合同会社</p> <p>ハ 持分法を適用しない理由 同左</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、台湾大京股份有限公司の決算日は12月31日であります。</p> <p>なお、連結財務諸表の作成にあたりましては、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。</p>	同左

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
4 会計処理基準に関する事項	<p>イ 重要な資産の評価基準および評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 償却原価法</p> <p>b その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。） 時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>② 販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用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。）</p> <p>ロ 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産（リース資産を除く。） 主として定率法 ただし、建物（建物附属設備を含む。）については、一部を除き定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物 3～60年</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く。） 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。</p> <p>③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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。</p>	<p>イ 重要な資産の評価基準および評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 同左</p> <p>b その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>② 販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用不動産およびその他のたな卸資産 同左</p> <p>ロ 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産（リース資産を除く。） 同左</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く。） 同左</p> <p>③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>ハ 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 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。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>ハ 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>③ 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（会計方針の変更） 当連結会計年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。</p> <p>なお、これによる営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>（追加情報） 当社および一部の連結子会社は、平成22年6月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行する予定であるため、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（企業会計基準適用指針第1号）および「退職給付制度間の移行等の会計処理に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第2号）を適用し、当連結会計年度において、退職給付制度改定損1,151百万円を特別損失に計上しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>④ 役員退職慰労引当金 役員および業務執行役員への退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>ニ</p>	<p>④ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>ニ 重要な収益及び費用の計上基準</p> <p>① 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く。）については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 (会計方針の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）および「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当連結会計年度より適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く。）については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 なお、当連結会計年度においては工事進行基準を適用しているものがないため、これによる営業収入、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>ホ その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>① 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。</p> <p>② 連結納税制度の適用 連結納税制度を適用しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれん及び負ののれんは、17～20年間で均等償却しております。	のれん及び負ののれんは、14～20年間で均等償却しております。
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。	同左

(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))および「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、引き続き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。</p> <p>また、この変更による営業損失、経常損失および税金等調整前当期純損失に与える影響は軽微であります。</p>	

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																				
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸不動産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用不動産」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「たな卸不動産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用不動産」は、それぞれ65,818百万円、152,612百万円、131,252百万円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「違約金損失」については、当連結会計年度において金額的重要性が増したため区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の営業外費用の「その他」に含まれる「違約金損失」は49百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度において営業キャッシュ・フローの「受取手形及び売掛金、前受金の増減額」として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い、連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「売上債権の増減額(△は増加)」「前受金の増減額(△は減少)」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「受取手形及び売掛金、前受金の増減額」に含まれる「売上債権の増減額(△は増加)」「前受金の増減額(△は減少)」は、それぞれ1,377百万円、△9,603百万円であります。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において費目別に区分掲記しておりました「販売費及び一般管理費」については、連結損益計算書の一覧性および明瞭性を高めるため、当連結会計年度より「販売費及び一般管理費」として一括掲記し、その主要な費目及び金額を注記する方法に変更しております。</p> <p>なお、当連結会計年度において、販売費及び一般管理費を従来の方法により区分掲記した場合の費目別の金額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table> <tr> <td>広告宣伝費</td><td>7,097</td></tr> <tr> <td>支払手数料</td><td>2,193</td></tr> <tr> <td>給料手当及び賞与</td><td>8,732</td></tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td><td>378</td></tr> <tr> <td>退職給付費用</td><td>516</td></tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>75</td></tr> <tr> <td>賃借料</td><td>1,496</td></tr> <tr> <td>減価償却費</td><td>286</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>6,652</td></tr> <tr> <td>販売費及び一般管理費合計</td><td>27,428</td></tr> </table> <p>また、前連結会計年度において区分掲記しておりました営業外費用の「違約金損失」については、当連結会計年度において重要性がなくなったため、営業外費用の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>なお、当連結会計年度の営業外費用の「その他」に含まれる「違約金損失」は134百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「預り金の増減額(△は減少)」については、重要性が増したため、当連結会計年度において区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる「預り金の増減額(△は減少)」は4,240百万円であります。</p>	広告宣伝費	7,097	支払手数料	2,193	給料手当及び賞与	8,732	賞与引当金繰入額	378	退職給付費用	516	役員退職慰労引当金繰入額	75	賃借料	1,496	減価償却費	286	その他	6,652	販売費及び一般管理費合計	27,428
広告宣伝費	7,097																				
支払手数料	2,193																				
給料手当及び賞与	8,732																				
賞与引当金繰入額	378																				
退職給付費用	516																				
役員退職慰労引当金繰入額	75																				
賃借料	1,496																				
減価償却費	286																				
その他	6,652																				
販売費及び一般管理費合計	27,428																				

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)																																						
<p>※1 これらの資産のうち担保に供している資産と担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>イ 担保に供している資産</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>13,052</td></tr> <tr> <td>開発用不動産</td><td>9,662</td></tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td><td>1,412</td></tr> <tr> <td>計</td><td>24,126</td></tr> </table> <p>上記以外に「有価証券」5百万円、流動資産「その他」35百万円、「投資有価証券」260百万円および投資その他の資産「その他」122百万円を営業保証供託金等として差し入れております。</p> <p>ロ 上記に対する担保付債務</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>10,951</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>7,807</td></tr> <tr> <td>計</td><td>18,758</td></tr> </table> <p>なお、仕掛販売用不動産11,758百万円および開発用不動産7,587百万円については、担保提供および資産譲渡等に一定の制限条項が設定されており、当該資産に対する債務は16,319百万円であります。</p> <p>※2 非連結子会社および関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td><td>101</td></tr> </table> <p>3 保証債務</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table> <tr> <td>顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関および住宅金融専門会社等に対する連帯保証債務</td><td>70,586</td></tr> </table>	仕掛販売用不動産	13,052	開発用不動産	9,662	その他(投資その他の資産)	1,412	計	24,126	短期借入金	10,951	長期借入金	7,807	計	18,758	投資有価証券(株式)	101	顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関および住宅金融専門会社等に対する連帯保証債務	70,586	<p>※1 これらの資産のうち担保に供している資産と担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>イ 担保に供している資産</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table> <tr> <td>販売用不動産</td><td>5,842</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>74,332</td></tr> <tr> <td>開発用不動産</td><td>43,371</td></tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td><td>1,382</td></tr> <tr> <td>計</td><td>124,929</td></tr> </table> <p>上記以外に「有価証券」140百万円、「投資有価証券」141百万円および投資その他の資産「その他」249百万円を営業保証供託金等として差し入れております。</p> <p>ロ 上記に対する担保付債務</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>16,258</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>77,059</td></tr> <tr> <td>計</td><td>93,317</td></tr> </table> <p>なお、仕掛販売用不動産5,604百万円および開発用不動産6,304百万円については、担保提供および資産譲渡等に一定の制限条項が設定されており、当該資産に対する債務は9,679百万円であります。</p> <p>※2 非連結子会社および関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td><td>3</td></tr> </table> <p>3 保証債務</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table> <tr> <td>顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関および住宅金融専門会社等に対する連帯保証債務</td><td>37,548</td></tr> </table>	販売用不動産	5,842	仕掛販売用不動産	74,332	開発用不動産	43,371	その他(投資その他の資産)	1,382	計	124,929	短期借入金	16,258	長期借入金	77,059	計	93,317	投資有価証券(株式)	3	顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関および住宅金融専門会社等に対する連帯保証債務	37,548
仕掛販売用不動産	13,052																																						
開発用不動産	9,662																																						
その他(投資その他の資産)	1,412																																						
計	24,126																																						
短期借入金	10,951																																						
長期借入金	7,807																																						
計	18,758																																						
投資有価証券(株式)	101																																						
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関および住宅金融専門会社等に対する連帯保証債務	70,586																																						
販売用不動産	5,842																																						
仕掛販売用不動産	74,332																																						
開発用不動産	43,371																																						
その他(投資その他の資産)	1,382																																						
計	124,929																																						
短期借入金	16,258																																						
長期借入金	77,059																																						
計	93,317																																						
投資有価証券(株式)	3																																						
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関および住宅金融専門会社等に対する連帯保証債務	37,548																																						

前連結会計年度 (平成21年3月31日)		当連結会計年度 (平成22年3月31日)	
※4	販売用不動産の内訳	※4 販売用不動産の内訳	
	内訳（百万円）	内訳（百万円）	
	マンション完成商品	マンション完成商品	25,636
	その他販売用不動産	その他販売用不動産	11,198
	計	計	36,835
※5	開発用不動産の内訳	※5 開発用不動産の内訳	
	内訳（百万円）	内訳（百万円）	
	マンション素材土地勘定	マンション素材土地勘定	58,904
	その他開発用不動産	その他開発用不動産	4,379
	計	計	63,284
※6 のれん及び負ののれんの表示		※6 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。	
百万円		百万円	
のれん	13,552	のれん	13,430
負ののれん	649	負ののれん	610
差引	12,903	差引	12,820

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <p>営業原価 43,452</p>	<p>※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <p>営業原価 6,710</p>
<p>※2</p>	<p>※2 販売費及び一般管理費の主要な費目は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <p>広告宣伝費 7,097</p> <p>支払手数料 2,193</p> <p>給料手当及び賞与 8,732</p> <p>賞与引当金繰入額 378</p> <p>退職給付費用 516</p> <p>役員退職慰労引当金繰入額 75</p>
<p>※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <p>建物及び構築物 28</p> <p>土地 1,092</p> <p>その他 0</p> <hr/> <p>計 1,121</p>	<p>※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <p>建物及び構築物 0</p> <p>土地 2</p> <p>その他 0</p> <hr/> <p>計 2</p>
<p>※4</p>	<p>※4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <p>建物及び構築物 1</p> <p>土地 0</p> <p>その他 5</p> <hr/> <p>計 7</p>
<p>※5</p>	<p>※5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <p>建物及び構築物 108</p> <p>その他 31</p> <hr/> <p>計 139</p>
<p>※6 当社および一部の連結子会社における希望退職者募集等に伴う割増退職金等であります。</p>	<p>※6</p>

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21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

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	345,387,738	—	—	345,387,738
第1種優先株式	10,000,000	—	—	10,000,000
第2種優先株式	15,000,000	—	3,750,000	11,250,000
第4種優先株式	25,000,000	—	6,250,000	18,750,000
第7種優先株式	—	25,000,000	—	25,000,000
第8種優先株式	—	23,598,144	—	23,598,144
合計	395,387,738	48,598,144	10,000,000	433,985,882
自己株式				
普通株式	3,095,436	387,658	146,964	3,336,130
第2種優先株式	—	3,750,000	3,750,000	—
第4種優先株式	—	6,250,000	6,250,000	—
合計	3,095,436	10,387,658	10,146,964	3,336,130

- (注) 1 第2種優先株式および第4種優先株式の発行済株式総数の減少は、平成20年6月25日開催の定時株主総会および取締役会の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 第7種優先株式の発行済株式総数の増加25,000,000株は、第三者割当増資に伴う新株の発行によるものであります。
- 3 第8種優先株式の発行済株式総数の増加23,598,144株は、株式交換に伴う新株の発行によるものであります。
- 4 普通株式の自己株式の株式数の増加387,658株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
- 5 普通株式の自己株式の株式数の減少146,964株は、単元未満株式の売渡しによるものであります。
- 6 第2種優先株式および第4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20年6月25日開催の定時株主総会および取締役会の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		—				83
合計			—				83

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20年 5月12日 取締役会	普通株式	1,712	5.00	平成20年 3月31日	平成20年 6月 9日
	第1種優先株式	101	10.152		
	第2種優先株式	152			
	第4種優先株式	200	8.00		

(注) 普通株式の配当金の総額には、連結子会社が保有する当社株式（140,742株）に係る配当金が含まれております。

- (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
該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22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

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	345,387,738	99,950,000	—	445,337,738
第1種優先株式	10,000,000	—	—	10,000,000
第2種優先株式	11,250,000	—	—	11,250,000
第4種優先株式	18,750,000	—	—	18,750,000
第7種優先株式	25,000,000	—	—	25,000,000
第8種優先株式	23,598,144	—	—	23,598,144
合計	433,985,882	99,950,000	—	533,935,882
自己株式				
普通株式	3,336,130	28,342	1,243	3,363,229
合計	3,336,130	28,342	1,243	3,363,229

- (注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加99,950,000株は、公募増資に伴う新株の発行による増加92,900,000株、第三者割当増資に伴う新株の発行による増加7,050,000株であります。
2 普通株式の自己株式の株式数の増加28,342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1,243株は、単元未満株式の売渡しによるものであります。

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

- (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22年5月12日 取締役会	第1種優先株式	利益剰余金	100	10.08	平成22年3月31日	平成22年6月4日
	第2種優先株式		113			
	第4種優先株式		150	8.00		

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																								
<p>※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 (平成21年3月31日現在) 百万円</p> <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td><td>67,591</td></tr> <tr> <td>預金期間が3ヵ月を超える定期預金</td><td>△14</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>67,577</td></tr> </table>	現金及び預金勘定	67,591	預金期間が3ヵ月を超える定期預金	△14	現金及び現金同等物	67,577	<p>※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 (平成22年3月31日現在) 百万円</p> <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td><td>65,259</td></tr> <tr> <td>預金期間が3ヵ月を超える定期預金</td><td>△14</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>65,245</td></tr> </table>	現金及び預金勘定	65,259	預金期間が3ヵ月を超える定期預金	△14	現金及び現金同等物	65,245												
現金及び預金勘定	67,591																								
預金期間が3ヵ月を超える定期預金	△14																								
現金及び現金同等物	67,577																								
現金及び預金勘定	65,259																								
預金期間が3ヵ月を超える定期預金	△14																								
現金及び現金同等物	65,245																								
<p>※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 (オリックス・ファンリティーズ(株)および同社子会社3社) 百万円</p> <table> <tr> <td>流動資産</td><td>11,444</td></tr> <tr> <td>固定資産</td><td>1,197</td></tr> <tr> <td>資産合計</td><td>12,642</td></tr> <tr> <td>流動負債</td><td>7,536</td></tr> <tr> <td>固定負債</td><td>1,858</td></tr> <tr> <td>負債合計</td><td>9,395</td></tr> </table>	流動資産	11,444	固定資産	1,197	資産合計	12,642	流動負債	7,536	固定負債	1,858	負債合計	9,395	<p>※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 (株)J・COMS) 百万円</p> <table> <tr> <td>流動資産</td><td>2,029</td></tr> <tr> <td>固定資産</td><td>310</td></tr> <tr> <td>資産合計</td><td>2,339</td></tr> <tr> <td>流動負債</td><td>758</td></tr> <tr> <td>固定負債</td><td>2</td></tr> <tr> <td>負債合計</td><td>760</td></tr> </table>	流動資産	2,029	固定資産	310	資産合計	2,339	流動負債	758	固定負債	2	負債合計	760
流動資産	11,444																								
固定資産	1,197																								
資産合計	12,642																								
流動負債	7,536																								
固定負債	1,858																								
負債合計	9,395																								
流動資産	2,029																								
固定資産	310																								
資産合計	2,339																								
流動負債	758																								
固定負債	2																								
負債合計	760																								
<p>※3 _____</p>	<p>※3 事業の譲渡等により減少した資産および負債の主な内訳 (株)大京リアルド 駐車場事業) 百万円</p> <table> <tr> <td>流動資産</td><td>7</td></tr> <tr> <td>固定資産</td><td>127</td></tr> <tr> <td>資産合計</td><td>134</td></tr> <tr> <td>流動負債</td><td>10</td></tr> <tr> <td>固定負債</td><td>25</td></tr> <tr> <td>負債合計</td><td>35</td></tr> </table>	流動資産	7	固定資産	127	資産合計	134	流動負債	10	固定負債	25	負債合計	35												
流動資産	7																								
固定資産	127																								
資産合計	134																								
流動負債	10																								
固定負債	25																								
負債合計	35																								
<p>4 重要な非資金取引の内容 百万円</p> <table> <tr> <td>株式交換による資本剰余金増加高</td><td>9,439</td></tr> <tr> <td>計</td><td>9,439</td></tr> </table>	株式交換による資本剰余金増加高	9,439	計	9,439	<p>4 _____</p>																				
株式交換による資本剰余金増加高	9,439																								
計	9,439																								

(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20年4月1日 至平成21年3月31日）

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 仲介事業 (百万円)	請負工事 事業 (百万円)	その他 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
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	267,845	31,762	8,419	32,946	10,649	351,623	—	351,623
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	182	86	2,198	556	3,023	(3,023)	—
計	267,845	31,944	8,506	35,144	11,206	354,647	(3,023)	351,623
営業費用	318,281	28,357	8,635	32,385	9,022	396,682	(983)	395,699
営業利益又は 営業損失(△)	△50,436	3,586	△129	2,758	2,184	△42,035	(2,040)	△44,075
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	315,328	24,687	5,016	11,684	11,223	367,940	(418)	367,521
減価償却費	237	192	67	23	61	583	—	583
資本的支出	276	87	30	73	98	566	—	566

(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……マンションおよび土地・建物等の販売

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

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3,217百万円であり、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977百万円であり、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（投資有価証券）等であります。

当連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 仲介事業 (百万円)	請負工事 事業 (百万円)	その他 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
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	198,539	60,166	8,359	40,501	10,789	318,356	—	318,356
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	235	65	1,525	634	2,460	(2,460)	—
計	198,539	60,402	8,424	42,027	11,424	320,817	(2,460)	318,356
営業費用	200,610	54,843	7,042	38,578	8,942	310,018	(760)	309,257
営業利益又は 営業損失(△)	△2,070	5,558	1,381	3,448	2,481	10,799	(1,700)	9,098
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	279,247	26,089	5,788	10,153	9,842	331,122	(665)	330,456
減価償却費	209	195	48	35	68	557	—	557
資本的支出	81	187	29	70	38	407	—	407

(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……マンションおよび土地・建物等の販売

不動産管理……マンションおよびオフィスビル等の管理

不動産仲介……不動産の売買仲介

請負工事……マンション修繕工事等の請負

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2,581百万円であり、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1,050百万円であり、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（投資有価証券）等であります。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）および当連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22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20年4月1日 至平成21年3月31日）および当連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1株当たり純資産額 79円81銭	1株当たり純資産額 116円67銭
1株当たり当期純損失 (△) △164円87銭	1株当たり当期純利益 16円52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 8円21銭

(注) 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△) 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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失 (△)		
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	△56,414	6,307
普通株主に帰属しない金額 (百万円) (うち優先配当額)	— (—)	364 (364)
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失 (△) (百万円)	△56,414	5,943
普通株式の期中平均株式数 (株)	342,171,227	359,820,990
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) (うち優先配当額)	— (—)	364 (364)
普通株式増加数 (株) (うち優先株式)	— (—)	408,495,575 (408,495,575)
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	新株予約権 (注) 1 5,017個 (普通株式 5,017千株)	新株予約権 (注) 2 4,201個 (普通株式 4,201千株)

(注) 1 平成17年6月28日付株主総会の特別決議に基づく新株予約権4,708個 (普通株式4,708千株) および平成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309個 (普通株式309千株) であります。

2 平成17年6月28日付株主総会の特別決議に基づく新株予約権4,201個 (普通株式4,201千株) 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、金融商品関係、有価証券関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、企業結合等関係、賃貸等不動産関係および関連当事者情報に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略しております。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年 3 月31日)	当事業年度 (平成22年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	49,735	47,710
受取手形	918	281
売掛金	1,267	233
販売用不動産	40,802	29,863
仕掛販売用不動産	105,597	107,419
開発用不動産	87,128	63,282
未成工事支出金	1,195	—
その他のたな卸資産	—	3
前渡金	1,160	2,075
前払費用	3,509	2,342
繰延税金資産	1,406	2,522
短期貸付金	6,400	6,397
未収入金	3,968	4,602
その他	2,844	1,717
貸倒引当金	△216	△222
流動資産合計	305,716	268,230
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,536	4,306
減価償却累計額	△2,718	△2,611
建物（純額）	1,818	1,695
構築物	46	45
減価償却累計額	△30	△31
構築物（純額）	15	13
機械及び装置	180	44
減価償却累計額	△164	△37
機械及び装置（純額）	15	7
車両運搬具	0	—
減価償却累計額	△0	—
車両運搬具（純額）	0	—
工具、器具及び備品	540	510
減価償却累計額	△318	△319
工具、器具及び備品（純額）	222	190
土地	9,230	9,208
リース資産	31	31
減価償却累計額	△2	△9
リース資産（純額）	28	22
有形固定資産合計	11,329	11,137

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年 3 月31日)	当事業年度 (平成22年 3 月31日)
無形固定資産		
のれん	652	606
借地権	217	—
ソフトウェア	297	248
リース資産	4	—
その他	129	113
無形固定資産合計	1,301	967
投資その他の資産		
投資有価証券	1,090	1,171
関係会社株式	23,152	25,389
従業員に対する長期貸付金	102	83
破産更生債権等	561	367
長期前払費用	12	655
繰延税金資産	—	279
その他	3,258	2,653
貸倒引当金	△565	△369
投資損失引当金	△4,050	△3,582
投資その他の資産合計	23,563	26,650
固定資産合計	36,194	38,755
資産合計	341,910	306,985
負債の部		
流動負債		
支払手形	43,797	35,229
買掛金	2,447	129
工事未払金	21,453	2,970
短期借入金	20,519	13,134
1年内返済予定の長期借入金	58,644	36,015
1年内償還予定の社債	12,300	17,500
リース債務	7	6
未払金	2,220	683
未払費用	2,782	2,331
未払法人税等	83	142
前受金	11,178	9,173
預り金	7,705	4,521
賞与引当金	314	391
その他	770	180
流動負債合計	184,224	122,408

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年 3 月31日)	当事業年度 (平成22年 3 月31日)
固定負債		
社債	31,000	13,000
長期借入金	67,911	89,253
リース債務	27	17
繰延税金負債	476	—
退職給付引当金	1,674	1,373
役員退職慰労引当金	172	182
その他	1,146	1,143
固定負債合計	102,408	104,970
負債合計	286,633	227,379
純資産の部		
株主資本		
資本金	32,063	41,171
資本剰余金		
資本準備金	38,849	33,462
資本剰余金合計	38,849	33,462
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金	22,000	—
繰越利益剰余金	△36,495	6,093
利益剰余金合計	△14,495	6,093
自己株式	△1,307	△1,311
株主資本合計	55,110	79,415
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	83	191
評価・換算差額等合計	83	191
新株予約権	83	—
純資産合計	55,277	79,606
負債純資産合計	341,910	306,985

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)
営業収入		
不動産売上高	218,457	191,699
完成工事高	1,766	709
賃貸収入	902	968
その他の事業収入	1,330	1,454
営業収入合計	222,457	194,832
営業原価		
不動産売上原価	228,944	173,445
完成工事原価	1,548	587
賃貸原価	364	351
その他の原価	54	110
営業原価合計	230,911	174,495
売上総利益又は売上総損失 (△)	△8,453	20,336
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	11,704	—
支払手数料	2,538	—
役員報酬	266	—
給料及び手当	6,775	—
賞与	611	—
賞与引当金繰入額	184	—
役員賞与	3	—
退職給付費用	740	—
株式報酬費用	97	—
法定福利及び厚生費	1,099	—
通信費	338	—
租税公課	880	—
賃借料	963	—
維持管理費	511	—
減価償却費	219	—
その他	1,301	—
販売費及び一般管理費合計	28,236	22,608
営業損失 (△)	△36,690	△2,272
営業外収益		
受取利息	609	146
受取配当金	3,933	5,878
その他	1,823	1,757
営業外収益合計	6,366	7,782
営業外費用		
支払利息	2,769	2,076
社債利息	706	675
補修工事等負担金	810	—
違約金損失	2,290	—
その他	1,291	917
営業外費用合計	7,869	3,669
経常利益又は経常損失 (△)	△38,193	1,840

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)
特別利益		
固定資産売却益	1,120	—
関係会社株式売却益	42	—
貸倒引当金戻入額	—	94
投資損失引当金戻入額	—	468
社債償還益	425	—
新株予約権戻入益	740	83
その他	—	25
特別利益合計	2,328	671
特別損失		
固定資産除却損	—	61
抱合せ株式消滅差損	7,992	—
関係会社株式評価損	—	103
投資損失引当金繰入額	4,050	—
退職給付制度改定損	—	733
特別退職金	1,334	—
その他	—	59
特別損失合計	13,376	958
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△49,241	1,553
法人税、住民税及び事業税	△1,540	△2,998
法人税等調整額	1,904	△1,914
法人税等合計	363	△4,913
当期純利益又は当期純損失 (△)	△49,604	6,466

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	27,063	32,063
当期変動額		
新株の発行	5,000	9,108
当期変動額合計	5,000	9,108
当期末残高	32,063	41,171
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	24,410	38,849
当期変動額		
新株の発行	5,000	9,108
株式交換による増加	9,439	—
準備金から剰余金への振替	—	△14,495
当期変動額合計	14,439	△5,387
当期末残高	38,849	33,462
その他資本剰余金		
前期末残高	—	—
当期変動額		
欠損填補	—	△14,495
自己株式の処分	△41	△0
自己株式の消却	△10,430	—
準備金から剰余金への振替	—	14,495
利益剰余金から資本剰余金への振替	10,471	0
当期変動額合計	—	—
当期末残高	—	—
資本剰余金合計		
前期末残高	24,410	38,849
当期変動額		
新株の発行	5,000	9,108
欠損填補	—	△14,495
株式交換による増加	9,439	—
自己株式の処分	△41	△0
自己株式の消却	△10,430	—
準備金から剰余金への振替	—	—
利益剰余金から資本剰余金への振替	10,471	0
当期変動額合計	14,439	△5,387
当期末残高	38,849	33,462

(単位: 百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	22,000	22,000
当期変動額		
別途積立金の取崩	—	△22,000
当期変動額合計	—	△22,000
当期末残高	22,000	—
繰越利益剰余金		
前期末残高	25,746	△36,495
当期変動額		
欠損填補	—	14,495
剰余金の配当	△2,165	—
当期純利益又は当期純損失 (△)	△49,604	6,466
分割型の会社分割による減少	—	△372
別途積立金の取崩	—	22,000
利益剰余金から資本剰余金への振替	△10,471	△0
当期変動額合計	△62,241	42,588
当期末残高	△36,495	6,093
利益剰余金合計		
前期末残高	47,746	△14,495
当期変動額		
欠損填補	—	14,495
剰余金の配当	△2,165	—
当期純利益又は当期純損失 (△)	△49,604	6,466
分割型の会社分割による減少	—	△372
別途積立金の取崩	—	—
利益剰余金から資本剰余金への振替	△10,471	△0
当期変動額合計	△62,241	20,588
当期末残高	△14,495	6,093
自己株式		
前期末残高	△1,224	△1,307
当期変動額		
自己株式の取得	△10,569	△5
自己株式の処分	57	0
自己株式の消却	10,430	—
当期変動額合計	△82	△4
当期末残高	△1,307	△1,311

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
株主資本合計		
前期末残高	97,995	55,110
当期変動額		
新株の発行	10,000	18,216
欠損填補	—	—
株式交換による増加	9,439	—
剰余金の配当	△2,165	—
当期純利益又は当期純損失 (△)	△49,604	6,466
分割型の会社分割による減少	—	△372
自己株式の取得	△10,569	△5
自己株式の処分	16	0
自己株式の消却	—	—
利益剰余金から資本剰余金への振替	—	—
当期変動額合計	△42,885	24,305
当期末残高	55,110	79,415
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	177	83
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△93	107
当期変動額合計	△93	107
当期末残高	83	191
評価・換算差額等合計		
前期末残高	177	83
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△93	107
当期変動額合計	△93	107
当期末残高	83	191
新株予約権		
前期末残高	716	83
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△633	△83
当期変動額合計	△633	△83
当期末残高	83	—

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	98,888	55,277
当期変動額		
新株の発行	10,000	18,216
株式交換による増加	9,439	—
剰余金の配当	△2,165	—
当期純利益又は当期純損失（△）	△49,604	6,466
分割型の会社分割による減少	—	△372
自己株式の取得	△10,569	△5
自己株式の処分	16	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△726	24
当期変動額合計	△43,611	24,329
当期末残高	55,277	79,606

（４）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

６．その他

（１）役員の異動

本日付の開示資料「代表執行役および役員の異動に関するお知らせ」をご参照ください。