



平成 20 年 8 月 12 日

各 位

会社名 株式会社ダイナシティ  
 代表者名 代表取締役社長 松吉 俊治  
 (JASDAQ コード番号 8901)  
 問合せ先 総務人事部長 西田 耕二  
 (TEL : 03-5733-8157 )

### 特別損失の発生および平成 21 年 3 月期 業績予想の修正に関するお知らせ

当社は、下記のとおり平成 21 年 3 月期第 1 四半期において特別損失を計上することとなりましたのでお知らせいたしますとともに、平成 20 年 5 月 26 日公表の平成 21 年 3 月期 第 2 四半期累計期間および通期業績予想を修正しましたので下記の通りお知らせします。

#### 記

##### 1. 特別損失の発生およびその内容

当社は、平成 20 年 6 月 30 日公表の「特別利益および特別損失の計上に関するお知らせ」および平成 20 年 8 月 7 日公表の「不動産ソリューション事業の廃止および事業再構築の実施に関するお知らせ」のとおり不動産ソリューション事業の廃止等により事業再構築損 77 億 87 百万円を特別損失として計上しました。

主な内訳としましては、過去に中止したプロジェクトにおいて追加的清算費用として 1 億 95 百万円(平成 20 年 6 月 30 日付公表分)、流動用不動産において、不動産ソリューション事業の廃止決定により、追加投資を抑制するため現況のまま売却する見込みとなった物件の評価を見直すことで合計 38 百万円、販売用不動産および仕掛不動産において、プロジェクトを中止し、現況のまま売却する見込みとなった物件の評価を見直すことで合計 75 億 26 百万円等を特別損失として計上します。

※ 【ご参考】 評価の見直しによる特別損失の内訳

(単位：百万円)

資産内容	場所	種類	損失計上額
流動用不動産 (不動産ソリューション事業)	東京、神奈川他 計 9 物件	土地及び建物	38
販売用不動産・仕掛不動産 (不動産販売事業)	東京、神奈川他 計 21 物件	土地及び建物	7,526
		合計	7,564



2. 平成 21 年 3 月期 第 2 四半期累計期間業績予想の修正（平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日）

(1) 連結

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回予想 (A)	23,400	△1,200	△2,100	△1,905
今回修正 (B)	10,000	△1,200	△2,100	△9,600
増減額 (B - A)	△13,400	0	0	△7,695
増減率 (%)	△57.3%	—	—	—
前期 (平成 20 年 3 月期) 中間期実績	15,182	38	△651	△503

(2) 個別

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回予想 (A)	22,700	△1,200	△2,100	△1,905
今回修正 (B)	9,500	△1,200	△2,100	△9,600
増減額 (B - A)	△13,200	0	0	△7,695
増減率 (%)	△58.1%	—	—	—
前期 (平成 20 年 3 月期) 中間期実績	14,562	△18	△720	△454

3. 平成 21 年 3 月期 通期業績予想の修正（平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日）

(1) 連結

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回予想 (A)	56,700	1,600	150	290
今回修正 (B)	26,000	150	△1,400	△8,900
増減額 (B - A)	△30,700	△1,450	△1,550	△9,190
増減率 (%)	△54.1%	△90.6%	—	—
前期 (平成 20 年 3 月期) 実績	32,906	△795	△2,435	△9,245

(2) 個別

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回予想 (A)	55,300	1,600	150	290
今回修正 (B)	25,000	150	△1,400	△8,900
増減額 (B - A)	△30,300	△1,450	△1,550	△9,190
増減率 (%)	△54.8%	△90.6%	—	—
前期 (平成 20 年 3 月期) 実績	31,560	△936	△2,599	△9,221



#### 4. 平成 21 年 3 月期 第 2 四半期累計期間業績予想の修正理由

##### (1) 個別業績予想の修正

平成 21 年 3 月期 第 2 四半期累計期間において、不動産ソリューション事業の廃止や一部プロジェクトの中止等により、第 2 四半期において見込んでいた売上高が減少し、売上高は前回予想を 132 億円下回る見込みであります。

損益面においては、不動産販売事業においてコンパクトマンション販売は堅調に推移するものの、不動産ソリューション事業の廃止および一部プロジェクトの中止により見込んでいた利益が減少する見込みとなったことから、売上総利益は前回予想を 2 億 28 百万円下回る見込みであります。一方で、経費削減に取り組んだことによる販売費および一般管理費の減少を見込んでいるため、営業利益および経常利益は前回予想から変更ありません。当期純利益については、上記 1. のとおり合計 77 億 87 百万円の特別損失を計上すること等で前回予想を 76 億 95 百万円下回る見込みであります。

事業別の要因については、以下のとおりとなります。

##### (不動産販売事業)

不動産販売事業の前回予想は売上高 190 億 19 百万円、売上総利益 10 億 15 百万円であるのに対し、今回修正後の予想は売上高 89 億 17 百万円、売上総利益 10 億 76 百万円となり、前回予想に対し、売上高は 101 億 02 百万円下回り、売上総利益は 61 百万円上回る見込みであります。

この変動要因の内訳については、コンパクトマンション販売は堅調に推移するものの、景気動向に左右されやすい富裕層向け高級マンション分譲や市況の悪化により想定していた収益性を充足できないプロジェクト等、中止した 5 物件の売上高 56 億 53 百万円、また販売戦略の見直しにより当初一棟売却予定から分譲販売へ変更したことにより、販売時期を下期へ変更した 2 物件の売上高 44 億 49 百万円が減少する見込みであります。

※ 【ご参考】 不動産販売事業における中止物件の内訳

(単位：百万円)

事業内容	物件数	売上高減少見込額
高級マンション分譲	3 物件	3,264
その他プロジェクト	2 物件	2,389
	合計 5 物件	5,653

##### (不動産ソリューション事業)

不動産ソリューション事業の前回予想は売上高 31 億 60 百万円、売上総利益 2 億 05 百万円であるのに対し、当第 1 四半期において不動産ソリューション事業を廃止したことにより今回修正後のセグメント別予想から「不動産ソリューション事業」区分を除外することで、前回予想に対し、売上高 31 億 60 百万円、売上総利益 2 億 05 百万円下回る見込みであります。

##### (2) 連結業績予想の修正

上記の個別要因に加え、平成 20 年 7 月 16 日公表の「子会社の異動（株式譲渡）に関するお知らせ」のとおり子会社を譲渡したことで、その他売上高は 1 億 38 百万円、売上総利益は 84 百万円下回る見込みであります。



5. 平成 21 年 3 月期 通期業績予想の修正理由

(1) 個別業績予想の修正

平成 21 年 3 月期 通期において、不動産ソリューション事業の廃止や一部プロジェクトの中止等により、売上高は前回予想を 303 億円下回る見込みであります。

損益面においては、不動産販売事業においてコンパクトマンション販売は堅調に推移するものの、不動産ソリューション事業の廃止および一部プロジェクトの中止により見込んでいた利益が減少する見込みとなったことから、売上総利益は前回予想を 19 億 91 百万円下回る見込みであります。また、販売費および一般管理費の削減に取り組んでいるものの売上総利益の減少を補えず、営業利益は前回予想を 14 億 50 百万円、経常利益は前回予想を 15 億 50 百万円下回る見込みであります。当期純利益については、上記 1. のとおり合計 77 億 87 百万円の特別損失を計上すること等で前回予想を 91 億 90 百万円下回る見込みであります。

事業別の要因については、以下のとおりとなります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業の前回予想は売上高 392 億 91 百万円、売上総利益 44 億 44 百万円であるのに対し、今回修正後の予想は売上高 240 億 29 百万円、売上総利益 41 億 64 百万円となり、前回予想に対し、売上高は 152 億 62 百万円、売上総利益は 2 億 80 百万円下回る見込みであります。

この変動要因の内訳は、コンパクトマンション販売は堅調に推移するものの、景気動向に左右されやすい富裕層向け高級マンション分譲や市況の悪化により想定していた収益性を充足できないプロジェクト等、中止した 8 物件の売上高 142 億 71 百万円、販売戦略の見直しにより販売時期を来期へ変更した 1 物件の売上高 9 億 91 百万円が減少する見込みであります。

※ 【ご参考】 不動産販売事業における中止物件の内訳 (単位：百万円)

事業内容	物件数	売上高減少見込額
高級マンション分譲	5 物件	7,493
その他プロジェクト (ファミリーマンション・リゾートマンション等)	3 物件	6,778
	合計 8 物件	14,271

(不動産ソリューション事業)

不動産ソリューション事業の前回予想は売上高 149 億 67 百万円、売上総利益 14 億 75 百万円であるのに対し、当第 1 四半期において不動産ソリューション事業を廃止したことにより今回修正後のセグメント別予想から「不動産ソリューション事業」区分を除外することで、前回予想に対し、売上高 149 億 67 百万円、売上総利益 14 億 75 百万円下回る見込みであります。

(2) 連結業績予想の修正

上記の個別要因に加え、平成 20 年 7 月 16 日公表の「子会社の異動（株式譲渡）に関するお知らせ」のとおり子会社を譲渡したことで、その他売上高は 4 億 71 百万円、売上総利益は 2 億 36 百万円下回る見込みであります。



※ 【ご参考】平成 21 年 3 月期 第 2 四半期累計期間連結業績予想セグメント内訳

前回予想（平成 20 年 5 月 26 日公表）と今回予想の修正内容

（単位：百万円）

（連結）	前回予想	今回予想	増減
売上高	23,400	10,000	△13,400
不動産販売事業	19,019	8,917	△10,102
不動産ソリューション事業	3,160	0	△3,160
その他	1,221	1,083	△138
売上総利益	1,653	1,425	△228
不動産販売事業	1,015	1,076	61
不動産ソリューション事業	205	0	△205
その他	433	349	△84
営業利益	△1,200	△1,200	0
経常利益	△2,100	△2,100	0
当期純利益	△1,905	△9,600	△7,695

※ 【ご参考】平成 21 年 3 月期 通期連結業績予想セグメント内訳

前回予想（平成 20 年 5 月 26 日公表）と今回予想の修正内容

（単位：百万円）

（連結）	前回予想	今回予想	増減
売上高	56,700	26,000	△30,700
不動産販売事業	39,291	24,029	△15,262
不動産ソリューション事業	14,967	0	△14,967
その他	2,442	1,971	△471
売上総利益	6,784	4,793	△1,991
不動産販売事業	4,444	4,164	△280
不動産ソリューション事業	1,475	0	△1,475
その他	865	629	△236
営業利益	1,600	150	△1,450
経常利益	150	△1,400	△1,550
当期純利益	290	△8,900	△9,190

（注）上記予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

以 上