

平成14年 6月10日

株 主 各 位



東京都港区芝公園二丁目4番1号

大東建託株式会社

代表取締役社長 多田勝美

第28期定時株主総会招集ご通知

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、当社第28期定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、お手数ながら後記の参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、ご押印のうえ、ご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成14年 6月27日(木曜日) 午前10時
2. 場 所 東京都港区高輪4丁目10番30号
品川プリンスホテル 新館17階 大磯
3. 会議の目的事項
報告事項 第28期(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)営業報告書、
貸借対照表及び損益計算書報告の件
決議事項
第1号議案 第28期利益処分案承認の件
第2号議案 自己株式取得の件
議案の要領は、後記の「議決権の行使についての参考書類」
(22頁)に記載のとおりであります。
第3号議案 定款一部変更の件
議案の要領は、後記の「議決権の行使についての参考書類」
(22頁から26頁まで)に記載のとおりであります。
第4号議案 営業の一部譲渡の件
議案の要領は、後記の「議決権の行使についての参考書類」
(27頁から28頁まで)に記載のとおりであります。
第5号議案 取締役2名選任の件
第6号議案 監査役2名選任の件
第7号議案 株主以外の者に対して特に有利な条件をもって新株予約権を発行
する件
議案の要領は、後記の「議決権の行使についての参考書類」
(30頁から32頁まで)に記載のとおりであります。
第8号議案 取締役に対し慰労金贈呈の件

以 上

~~~~~  
当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を出席票として会場受付にご提出  
くださいますようお願い申し上げます。

# 営業報告書

(平成13年4月1日より平成14年3月31日まで)

## 1. 営業の概況

### 営業の経過及び成果

当期における国内経済は、長引く不況を背景に失業者数が12ヶ月連続で増加するなど、依然として厳しい状況で推移しました。一方、住宅業界におきましては、平成13年度の住宅着工戸数が2年連続で前年度を下回る中、貸家着工は5年ぶりに前年度実績を上回りました。

そうした環境下において、当期の業績は、売上高につきましては、3,077億8百万円(前期比8.2%増)を計上いたしました。利益面では、営業利益で過去最高の399億95百万円(前期比13.0%増)、経常利益406億29百万円(前期比10.4%増)、当期利益226億74百万円(前期比10.1%増)となり、3期連続の増収増益決算となりました。

なお、事業の種類別の経過及び成果は以下のとおりです。

### 建設事業

主力となる建設事業につきましては、当社は営業力の拡充のため、平成13年4月に旭川、函館、舞鶴の3支店及び鎌倉など11営業所を新たに開設し、全国152拠点としました。また、新たにボイド・ラーメン構造を採用したRC賃貸マンションの新商品「エストレーノ」、メゾネット形式のアパート「ヴェネット」、単身者向け集合住宅の「デフィ」を発売し、拡販に努めました。一方で、米国のリーマンブラザーズ社と連携し、個人向けでは国内初となるノンリコースローンを土地所有者向けに斡旋し、受注促進を図りました。それらの結果、受注高は過去最高水準であった前期との比較では13.6%の減少となったものの、2,504億35百万円を確保することができました。

施工面では、好調な受注を背景に約3,800億円の受注工事残高を有しており、不足する技術者を増強し、売上計上に努めました。その結果、完成工事高は2,500億87百万円(前期比6.4%増)を計上できました。また、完成工事総利益率では、前期比0.3ポイント下回ったものの、完成工事総利益は、前期比5.4%増加の809億4百万円となりました。

### 不動産事業等

当社独自のフラット形式を採用した魅力的な賃貸建物、及び各種の入居者向けサー

ビスにも支えられ、入居者斡旋件数は、前期比9.8%増加の80,834件となりました。その結果、空室率も過去最低水準で推移いたしました。また、当社で管理を受託する建物は28万室を超え、管理戸数の増加に伴い、不動産事業等売上高は576億20百万円（前期比16.8%増）となりました。

#### 部門別売上高

| 部 門 別       | 売上高 (百万円)   | 比 率 (%) | 前 期 比 |        |
|-------------|-------------|---------|-------|--------|
| 建 設 事 業     | 事 業 用       | 1,548   | 0.5   | 15.3%減 |
|             | 居 住 用       | 233,503 | 75.9  | 7.1%増  |
|             | そ の 他       | 15,035  | 4.9   | 1.5%減  |
|             | 小 計         | 250,087 | 81.3  | 6.4%増  |
| 不 動 産 事 業 等 | 入 居 の 仲 介   | 3,246   | 1.0   | 2.3%増  |
|             | 建 物 の 管 理 他 | 54,374  | 17.7  | 17.8%増 |
|             | 小 計         | 57,620  | 18.7  | 16.8%増 |
| 合 計         | 307,708     | 100.0   | 8.2%増 |        |

#### 会社が対処すべき課題

公示地価が10年連続して下落するというデフレ環境下において、高額な長期ローンを伴う住宅購入よりも、賃貸住宅のメリットが再評価されています。しかしながら、良質な賃貸住宅は不足していると言われ、政府の住宅政策においても重要課題として位置づけられています。当社は、主力である建物賃貸事業に関する総合支援サービスの分野で、創業以来28年間にわたって高く評価をいただいております。引き続き低コストで良質な商品開発に注力し、業界のリーダーとして顧客からの信頼に応えて参ります。

今後は引き続き技術社員の増強を行い、施工力を強化すると共に、賃貸分野に本格的に注力し始めたハウスメーカー各社に打ち勝っていくため、当社独自の「建託システム」のブラッシュ・アップに努めて参ります。また、インターネットの活用による入居者斡旋チャンネルの多様化など、空室率の低位安定化に努めると共に、引き続き業界最高水準の管理サービスの提供を維持して参ります。

当社ではこれまで築いた賃貸住宅分野でのノウハウを活かし、「タクセルホーム」のブランドで進出した戸建て住宅事業の育成を加速し、グループとして総合住宅分野で早期に上位ポジションを確立するため、平成14年3月、日本電建株式会社との建築部門を当社子会社である新日本電建株式会社に譲り受けることで合意いたしました。8月を目処に戸建て住宅事業を推進する準備を行い、魅力的な商品開発や営業基盤の拡充を図って参ります。

株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援とご指導を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

#### 設備投資の状況

当期における主な設備投資は、本社ビル建設に係わる工事代金及びコンサルティング料等138億18百万円であり、当期の設備投資の総額は139億67百万円であります。

なお、施工能力に重大な影響を与えるような固定資産の売却・撤去等はありません。

#### 資金調達の状況

当期において、特に記載すべき重要な資金調達はありません。

#### 営業成績及び財産状況の推移

| 区 分          | 第25期<br>平成11年3月期 | 第26期<br>平成12年3月期 | 第27期<br>平成13年3月期 | 第28期<br>平成14年3月期 |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 売 上 高(百万円)   | 214,433          | 234,563          | 284,470          | 307,708          |
| 経 常 利 益(百万円) | 20,334           | 23,801           | 36,814           | 40,629           |
| 当 期 利 益(百万円) | 10,157           | 13,724           | 20,601           | 22,674           |
| 一株当たり当期利益    | 73円25銭           | 100円79銭          | 151円37銭          | 168円22銭          |
| 総 資 産 額(百万円) | 226,076          | 260,251          | 298,242          | 317,201          |
| 純 資 産 額(百万円) | 163,884          | 180,374          | 196,309          | 202,001          |

(注) 一株当たり当期利益は、前期まで期中平均発行済株式総数によって算出しておりましたが、当期より期中平均発行済株式総数から期中平均自己株式数を控除した株式数により算出しております。

## 2. 会社の概況（平成14年3月31日現在）

### 主要な事業内容

アパート、マンション、貸店舗、貸工場、貸倉庫、及び貸事務所等の建設業務  
 入居者斡旋等の不動産仲介業務、及び建物管理、並びに賃貸借契約管理等の  
 不動産管理業務

### 株式の概況

|              |              |
|--------------|--------------|
| 会社が発行する株式の総数 | 339,000,000株 |
| 発行済株式総数      | 136,102,832株 |
| 株主数          | 34,938名      |
| 大株主          |              |

| 株主名                          | 当社への出資状況   |          | 当社の当該株主への出資状況 |      |
|------------------------------|------------|----------|---------------|------|
|                              | 持株数        | 出資比率     | 持株数           | 出資比率 |
| 株式会社ダイショウ                    | 28,634(千株) | 21.03(%) | —(千株)         | —(%) |
| 多田勝美                         | 13,627     | 10.01    | —             | —    |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)    | 6,461      | 4.74     | —             | —    |
| 三菱信託銀行株式会社(信託口)              | 5,841      | 4.29     | —             | —    |
| ステートストリートバンクアンド<br>トラストカンパニー | 3,365      | 2.47     | —             | —    |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)              | 2,920      | 2.14     | —             | —    |
| 大東建託協力会持株会                   | 2,819      | 2.07     | —             | —    |
| ユーロクリアーバンク<br>エスエイエヌブイ       | 2,344      | 1.72     | —             | —    |
| 株式会社三井住友銀行                   | 1,974      | 1.45     | 109           | 0.00 |
| UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口)          | 1,892      | 1.39     | —             | —    |

(注) 持株数は千株未満を切り捨てて表示しております。

### 自己株式の取得、処分等及び保有

#### 取得株式

旧商法第210条ノ2の決議による取得（取締役・使用人へのストックオプション目的）

|         |                |
|---------|----------------|
| 普通株式    | 615,000株       |
| 取得価額の総額 | 1,258,619,700円 |

単元未満株式（単位未満株式を含む）の買取りによる取得

普通株式 20,452株  
取得価額の総額 40,956,044円

処分株式

普通株式 407,800株  
処分価額の総額 535,613,300円

決算期における保有株式

普通株式 1,336,659株

従業員の状況

| 従業員数   | 前期末比増減 | 平均年齢  | 平均勤続年数 |
|--------|--------|-------|--------|
| 5,266名 | + 585名 | 41.0歳 | 5.06年  |

(注) 従業員は就業人員であります。

企業結合の状況

重要な子会社の状況

| 会社名                              | 資本金             | 当社の持株比率 | 主要な事業内容              |
|----------------------------------|-----------------|---------|----------------------|
| 大東共済会株式会社                        | 480百万円          | 100.0%  | テナント退居時の空家に対する家賃保証事業 |
| 大東ファイナンス株式会社                     | 100百万円          | 100.0%  | 施主向建築請負代金の融資         |
| ハウスコム株式会社                        | 300百万円          | 100.0%  | 賃貸アパート・マンション等の仲介     |
| 関西ハウスコム株式会社                      | 100百万円          | 100.0%  | 賃貸アパート・マンション等の仲介     |
| ジューシー出版株式会社                      | 45百万円           | 100.0%  | 賃貸アパート・マンション等情報誌の出版  |
| 大東トレーディング株式会社                    | 45百万円           | 100.0%  | セキュリティ機器、住宅設備機器等の販売  |
| 株式会社トップアンドホームクス                  | 300百万円          | 100.0%  | ホームセンター事業            |
| TRANS-PAC HOUSING, INC.          | 1,750千CANDOLLAR | 100.0%  | 建築資材の輸出版売            |
| DAITO ASIA DEVELOPMENT PTE. LTD. | 2,202US DOLLAR  | 100.0%  | 不動産開発業               |
| DAITO ASIA INVESTMENT PTE. LTD.  | 2,502US DOLLAR  | 100.0%  | 金融・投資業               |
| 大東スチール株式会社                       | 100百万円          | 100.0%  | 鉄工及び建設業              |
| 大東建設株式会社                         | 100百万円          | 100.0%  | 建設業                  |
| ケアパートナー株式会社                      | 40百万円           | 100.0%  | 老人デイサービス事業           |
| 大東建物管理株式会社                       | 100百万円          | 100.0%  | 建物管理、リフォーム事業         |
| 株式会社ガスパル関東                       | 300百万円          | 100.0%  | 燃料（LPガス）の販売          |
| 株式会社ガスパル中部                       | 300百万円          | 100.0%  | 燃料（LPガス）の販売          |

## 企業結合の経過と成果

上記の重要な子会社16社並びに当社を含む連結対象会社は19社であります。

株式会社ガスパル関東及び株式会社ガスパル中部は、平成13年6月27日付、当社出資比率100%で新規設立したことにより、当期より連結対象会社を含めております。

連結決算の推移は、次のとおりであります。

| 区 分           | 第26期<br>平成12年3月期 | 第27期<br>平成13年3月期 | 第28期<br>平成14年3月期 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 売 上 高 (百万円)   | 255,778          | 306,284          | 332,223          |
| 連結当期純利益 (百万円) | 15,703           | 23,200           | 23,495           |
| 連結会社数 (当社含む)  | 18               | 17               | 19               |

### 主要な事業所

本 社 東京都港区芝公園二丁目4番1号

支 店 128支 店

営業所 24営業所

店 舗 5店 舗

| 都道府県 | 名 称                                                                            | 都道府県  | 名 称                                        |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|
| 北海道  | 札幌支店、札幌東支店、千歳支店、旭川支店、函館支店                                                      | 石川 県  | 金沢支店、小松営業所                                 |
| 青森 県 | 青森支店、八戸支店                                                                      | 福井 県  | 福井支店                                       |
| 秋田 県 | 秋田支店                                                                           | 岐阜 県  | 多治見支店、岐阜東支店、岐阜支店、大垣営業所                     |
| 山形 県 | 山形支店                                                                           | 滋賀 県  | 滋賀支店、彦根支店                                  |
| 岩手 県 | 盛岡支店、北上営業所                                                                     | 京都 府  | 京都北支店、京都支店、舞鶴支店                            |
| 宮城 県 | 仙台北支店、仙台支店                                                                     | 大阪 府  | 大阪支店、池田支店、枚方支店、寝屋川支店、東大阪支店、藤井寺支店、堺支店、岸和田支店 |
| 福島 県 | 福島支店、郡山支店、いわき支店、会津若松支店                                                         |       |                                            |
| 新潟 県 | 新潟支店、長岡営業所                                                                     | 兵庫 県  | 西宮支店、神戸支店、加古川支店、姫路支店、姫路西支店                 |
| 栃木 県 | 宇都宮北支店、宇都宮支店、小山支店、北栃木支店                                                        | 奈良 県  | 奈良支店、奈良南支店                                 |
| 群馬 県 | 太田支店、前橋支店、高崎支店                                                                 | 和歌山 県 | 和歌山支店、橋本営業所                                |
| 埼玉 県 | 熊谷支店、埼玉北支店、さいたま支店、春日部支店、越谷支店、川越支店、所沢支店、北本営業所、狭山営業所、タクセルホーム事業部川越店、タクセルホーム事業部熊谷店 | 三重 県  | 四日市支店、松阪支店、桑名営業所                           |
|      |                                                                                | 岡山 県  | 岡山東支店、岡山支店、倉敷支店、備前営業所                      |
|      |                                                                                | 鳥取 県  | 鳥取支店                                       |
|      |                                                                                | 島根 県  | 松江支店                                       |
| 長野 県 | 長野支店、松本支店                                                                      | 広島 県  | 福山支店、東広島支店、広島支店、三原営業所、呉営業所                 |
| 茨城 県 | 日立支店、水戸支店、つくば支店                                                                | 山口 県  | 徳山支店、山口支店、下関支店、岩国営業所、宇部営業所                 |
| 千葉 県 | 柏支店、千葉支店、千葉南支店、成田支店、船橋支店、八千代営業所                                                | 徳島 県  | 徳島支店                                       |
|      |                                                                                | 香川 県  | 高松支店、坂出支店                                  |
| 東京 都 | 練馬支店、国分寺支店、八王子支店、江戸川営業所、羽村営業所、三鷹営業所                                            | 愛媛 県  | 新居浜支店、松山支店                                 |
|      |                                                                                | 高知 県  | 高知支店                                       |

|      |                                                                                    |      |                                     |
|------|------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|
| 神奈川県 | 川崎支店、横浜支店、藤沢支店、相模原支店、平塚支店、厚木支店、小田原支店、大和営業所、鎌倉営業所、タクセルホーム事業部小田原店                    | 福岡県  | 北九州支店、福岡支店、福岡西支店、福岡南支店、久留米支店、大牟田営業所 |
| 山梨県  | 甲府支店                                                                               | 佐賀県  | 佐賀支店                                |
| 静岡県  | 沼津支店、富士支店、静岡支店、掛川支店、浜松支店                                                           | 長崎県  | 長崎支店、佐世保支店                          |
| 愛知県  | 豊橋支店、豊田支店、岡崎支店、半田支店、名古屋南支店、名古屋支店、名古屋北支店、小牧支店、一宮支店、刈谷支店、名古屋西営業所、犬山営業所、タクセルホーム事業部小牧店 | 大分県  | 大分支店、別府営業所                          |
|      |                                                                                    | 熊本県  | 熊本北支店、熊本支店                          |
|      |                                                                                    | 宮崎県  | 宮崎支店                                |
|      |                                                                                    | 鹿児島県 | 鹿児島支店                               |
| 富山県  | 富山支店、高岡営業所、タクセルホーム事業部富山店                                                           | 沖縄県  | 沖縄中部支店、沖縄支店                         |

(注) 決算期後の異動(平成14年4月に10営業所を新設)に伴い、現在の支店数は128、営業所数は34、店舗数は5となっております。

### 取締役及び監査役

| 地 位     | 氏 名       | 担 当 又 は 主 な 職 業                |
|---------|-----------|--------------------------------|
| 代表取締役社長 | 多 田 勝 美   | 関連事業本部長                        |
| 取締役副社長  | 多 田 春 彦   | 東日本営業本部長                       |
| 取締役副社長  | 藤 田 浩 一   | 西日本営業本部長                       |
| 専務取締役   | 中 島 敏 行   | 管理統括本部長兼法務部長兼品川イーストワンタワー開設準備室長 |
| 専務取締役   | 三 鍋 伊 佐 雄 | 業務本部長兼TQC推進事務局長                |
| 専務取締役   | 麻 田 守 孝   | テナント営業統括本部長                    |
| 監査役(常勤) | 笹 島 春 雄   |                                |
| 監査役     | 鈴 木 史 郎   |                                |
| 監査役     | 蜂 谷 英 夫   |                                |
| 監査役     | 山 田 咲 道   |                                |

- (注) 1. 監査役笹島春雄、鈴木史郎、蜂谷英夫、山田咲道の各氏は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める社外監査役であります。
2. 平成13年6月28日開催の第27期定時株主総会において、麻田守孝氏が取締役に新たに選任され、就任いたしました。
3. 決算期後の取締役の地位及び担当の異動(平成14年4月1日現在)

| 地 位    | 氏 名       | 担 当 又 は 主 な 職 業                     |
|--------|-----------|-------------------------------------|
| 取締役副社長 | 多 田 春 彦   | ハウスコム株式会社代表取締役社長兼ジューシイ出版株式会社代表取締役社長 |
| 専務取締役  | 中 島 敏 行   | 管理統括本部長兼法務部長                        |
| 専務取締役  | 三 鍋 伊 佐 雄 | テナント営業統括本部長                         |
| 専務取締役  | 麻 田 守 孝   | 営業本部長                               |
| 取締 役   | 藤 田 浩 一   |                                     |

(注) 異動した取締役のみ表示。

(参考) 平成14年4月1日現在の執行役員の氏名及び担当又は主な職業は以下のとおりであります。

| 地 位    | 氏 名     | 担 当 又 は 主 な 職 業                         |
|--------|---------|-----------------------------------------|
| 常務執行役員 | 清 水 得 生 | 日本電建株式会社代表取締役社長                         |
| 常務執行役員 | 藤 内 直 樹 | 営業本部南関東営業部長                             |
| 常務執行役員 | 井 川 孝   | 工事本部長                                   |
| 執行役員   | 鈴 木 修   | 営業本部京阪神営業部長                             |
| 執行役員   | 後 藤 米 夫 | 建設営業統括部長                                |
| 執行役員   | 山 内 美 弘 | 業務本部長                                   |
| 執行役員   | 小 泉 鐵 男 | 経営企画室長                                  |
| 執行役員   | 浅 野 秀 樹 | 日本電建株式会社取締役                             |
| 執行役員   | 門 内 仁 志 | 株式会社ガスバル関東代表取締役社長<br>兼株式会社ガスバル中部代表取締役社長 |
| 執行役員   | 熊 切 直 美 | 日本電建株式会社取締役                             |
| 執行役員   | 大 谷 武 士 | 大東建設株式会社代表取締役社長                         |
| 執行役員   | 茶 谷 剛   | 営業本部中京営業部長                              |
| 執行役員   | 稲 田 昭 夫 | 営業本部東海営業部長                              |
| 執行役員   | 平 井 伸 一 | 営業本部東関東営業部長                             |

主要な借入先等

該当事項はありません。

### 3. 決算期後に生じた会社の状況に関する重要な事実

平成14年3月4日開催の取締役会において、下記の会社を当社100% 出資の子会社として新たに設立することを決議し、平成14年4月2日に設立いたしました。

設立した会社の概況

- ・商 号 大東ホーム薬品株式会社
- ・事業の目的 配置薬販売事業
- ・本社所在地 東京都港区芝公園二丁目4番1号
- ・代表者 代表取締役社長 門内仁志
- ・資本金 4,000万円

### 設立の目的

当社が管理する賃貸建物の入居者に対するサービスの向上を図るために、入居者を斡旋する都度利便性の高い家庭用医薬品を配置することを目的としております。

(備考) 本営業報告書中の記載金額及び株式数は、表示単位未満の端数を切捨てて表示しております。

# 貸借対照表

(平成14年3月31日)

(単位：百万円)

| 資 産 の 部      |         | 負 債 の 部      |          |
|--------------|---------|--------------|----------|
| 科 目          | 金 額     | 科 目          | 金 額      |
| 流動資産         | 201,694 | 流動負債         | 103,819  |
| 現金預金         | 116,463 | 工事未払金        | 14,931   |
| 完成工事未収入金     | 12,966  | 未払金          | 13,740   |
| 有価証券         | 20,885  | 未払法人税等       | 14,019   |
| 販売用不動産       | 1,230   | 未払消費税等       | 3,512    |
| 未成工事支出金      | 16,016  | 未成工事受入金      | 36,439   |
| 原材料          | 1,713   | 前受金          | 4,724    |
| 立替保証金        | 56      | 預り金          | 7,050    |
| 前払費用         | 2,791   | 賞与引当金        | 5,375    |
| 繰延税金資産       | 6,105   | 完成工事補償引当金    | 174      |
| 短期貸付金        | 17,348  | 空家保証引当金      | 3,385    |
| 未収入金         | 3,809   | その他流動負債      | 466      |
| 立替金          | 3,363   | 固定負債         | 11,379   |
| その他流動資産      | 1,508   | 退職給付引当金      | 2,428    |
| 貸倒引当金        | 2,565   | 役員退職慰労引当金    | 1,734    |
| 固定資産         | 115,507 | 長期預り保証金      | 7,216    |
| 有形固定資産       | 60,439  | 負債合計         | 115,199  |
| 建物           | 1,723   | 資 本 の 部      |          |
| 工具器具備品       | 222     | 資本金          | 29,060   |
| 土地           | 40,293  | 法定準備金        | 41,805   |
| 建設仮勘定        | 18,140  | 資本準備金        | 34,540   |
| その他有形固定資産    | 59      | 利益準備金        | 7,265    |
| 無形固定資産       | 394     | 再評価差額金       | 7,326    |
| 借地権          | 10      | 剰余金          | 140,724  |
| その他無形固定資産    | 383     | 任意積立金        | 110,030  |
| 投資等          | 54,673  | 中間配当積立金      | 30       |
| 投資有価証券       | 8,704   | 本社屋建設積立金     | 40,000   |
| 子会社株式        | 24,923  | 別途積立金        | 70,000   |
| 出資金          | 721     | 当期末処分利益      | 30,693   |
| 繰延税金資産       | 2,468   | (うち当期利益)     | (22,674) |
| 再評価に係る繰延税金資産 | 5,240   | 評価差額金        | 154      |
| 差入保証金        | 9,150   | その他有価証券評価差額金 | 154      |
| 保険料積立金       | 2,429   | 自己株式         | 2,418    |
| その他投資等       | 1,035   | 資本合計         | 202,001  |
| 貸倒引当金        | 1       | 負債及び資本合計     | 317,201  |
| 資産合計         | 317,201 |              |          |

# 損益計算書

(自平成13年4月1日  
至平成14年3月31日)

(単位：百万円)

| 科 目          | 金       | 額       |
|--------------|---------|---------|
| 経常損益の部       |         |         |
| 営業損益の部       |         |         |
| 売上高          |         |         |
| 完成工事高        | 250,087 |         |
| 不動産事業等売上高    | 57,620  | 307,708 |
| 売上原価         |         |         |
| 完成工事原価       | 169,183 |         |
| 不動産事業等売上原価   | 47,078  | 216,262 |
| 売上総利益        |         |         |
| 完成工事総利益      | 80,904  |         |
| 不動産事業等総利益    | 10,541  | 91,445  |
| 販売費及び一般管理費   |         | 51,450  |
| 営業利益         |         | 39,995  |
| 営業外損益の部      |         |         |
| 営業外収益        |         |         |
| 受取利息配当金      | 279     |         |
| 紹介料収入        | 648     |         |
| その他営業外収益     | 753     | 1,680   |
| 営業外費用        |         |         |
| 有価証券評価損      | 569     |         |
| その他営業外費用     | 476     | 1,046   |
| 経常利益         |         | 40,629  |
| 特別損益の部       |         |         |
| 特別損失         |         |         |
| 固定資産除却損      | 9       |         |
| 投資有価証券評価損    | 439     |         |
| その他特別損失      | 53      | 503     |
| 税引前当期利益      |         | 40,126  |
| 法人税、住民税及び事業税 | 17,668  |         |
| 法人税等調整額      | 216     | 17,452  |
| 当期利益         |         | 22,674  |
| 前期繰越利益       |         | 8,019   |
| 中間配当積立金取崩額   |         | 3,029   |
| 中間配当額        |         | 3,029   |
| 当期末処分利益      |         | 30,693  |

## 1. 重要な会計方針

### 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法に基づく原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は部分資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法に基づく原価法

### デリバティブの評価基準

原則として時価法

### 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法に基づく原価法

未成工事支出金

個別法に基づく原価法

原材料

移動平均法に基づく原価法

### 固定資産の減価償却方法

有形固定資産 定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15～50年

工具器具備品 4～20年

無形固定資産 定額法

外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

### 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、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

従業員の賞与の支給に充当するため、支給見込額を計上しております。

完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の費用等に備えるため、当期の完成工事高に対する将来の見積補償額に基づいて計上しております。

空家保証引当金

完成後未客付の物件及び家賃保証付の客付物件に対し、保証契約に基づいて支払う空家保証費の支払いに備えるため、当期末まで

|                              |                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | の完成物件に対応する翌期以降の支払見積額を計上しております。                                                                                                                                    |
| 退職給付引当金                      | <p>なお、当該引当金は、商法第287条ノ2の引当金に該当いたします。従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>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の年数（8年）による定率法により発生事業年度から損益処理しております。</p> |
| 役員退職慰労引当金                    | <p>役員退職慰労金の支出に充てるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>なお、当該引当金は、商法第287条ノ2の引当金に該当いたします。</p>                                                                            |
| 完成工事高の収益計上基準                 | 完成工事高の収益計上は、工事完成基準によっております。                                                                                                                                       |
| 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。                                                                                      |
| ヘッジ会計の方法                     |                                                                                                                                                                   |
| ヘッジ会計の方法                     | 原則として繰延ヘッジ処理によっております。                                                                                                                                             |
| ヘッジ手段とヘッジ対象                  | <p>ヘッジ手段<br/>デリバティブ取引（通貨オプション及び通貨スワップ並びに為替予約取引）</p> <p>ヘッジ対象<br/>資材輸入による外貨建買入債務及び外貨建予定取引</p>                                                                      |
| ヘッジ方針                        | デリバティブ取引に関する権限規定及び取引限度額等を定めた内部規定に基づき、ヘッジ対象に係る為替相場変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。                                                                                          |
| ヘッジ有効性評価の方法                  | ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動を半期ごとに比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジ有効性を評価しております。                                                                     |
| (10) 消費税等の会計処理               | 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。                                                                                                   |
| (11) 記載金額は百万円未満を切捨て表示しております。 |                                                                                                                                                                   |
| 追加情報                         |                                                                                                                                                                   |
| (12) 自己株式                    | 従来、「自己株式」については流動資産及び投資等に表示していましたが、「株式会社の貸借対照表、損益計算書、営業報告書及び附属明細書に関する規則の一部を改正する省令（平成13年9月12                                                                        |

日公布 法務省令第66号)の施行により、当期末においては資本の部の末尾に表示しております。

## 2. 貸借対照表関係注記

### 子会社に対する債権債務

|               |                                                                           |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 短期金銭債権        | 19,014百万円                                                                 |
| 短期金銭債務        | 3,653百万円                                                                  |
| 有形固定資産減価償却累計額 | 2,339百万円                                                                  |
| リース資産         | 貸借対照表に計上した固定資産のほか、車両運搬具、電子計算機及びその他周辺機器、その他の事務機器の一部については、リース契約により使用しております。 |

### 主な外貨建資産・負債

|          | 外貨額            | 貸借対照表計上額  |
|----------|----------------|-----------|
| 有価証券     | 445百万インドネシアルピア | 6百万円      |
| 〃        | 1,363百万ウォン     | 137百万円    |
| 子会社短期貸付金 | 691千CAN ドル     | 57百万円     |
| 子会社株式    | 183,505US ドル   | 21,735百万円 |
| 〃        | 1,750千CAN ドル   | 127百万円    |

### 担保に供されている資産

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| 投資有価証券(宅地建物取引業法に基づく営業保証金) | 864百万円 |
| (関税法に基づく輸入材料の関税等の延納)      | 273百万円 |

### 保証債務残高

施主の当社に対する工事代金支払いのための融資実行を円滑にするため、当社はそれぞれの会社に対し、次の保証を行っております。

|      |                                        |        |
|------|----------------------------------------|--------|
| 金融機関 | イ. 施工物件の上棟から金融機関が当該物件について抵当権を設定するまでの期間 | 241百万円 |
|      | ロ. 借入金を完済するまでの期間(連帯保証)                 | 101百万円 |

大東ファイナンス(株) 建築請負契約締結から施工物件の上棟及び完成までの期間(子会社) 14,555百万円

定期借地権付住宅購入者の大東ファイナンス株式会社からの借入金について、当社は大東ファイナンス株式会社に対し、保証を行っております。 1,363百万円

当社の各子会社の大東ファイナンス株式会社からの借入金について、当社は大東ファイナンス株式会社に対し、保証を行っております。

|                        |        |
|------------------------|--------|
| ハウスコム(株)               | 600百万円 |
| 大東スチール(株)              | 25百万円  |
| TRANS-PAC HOUSING,INC. | 57百万円  |
| 関西ハウスコム(株)             | 270百万円 |
| ケアパートナー(株)             | 62百万円  |

以下の会社の大東ファイナンス株式会社からの借入金について、当社は大東ファイナンス株式会社に対し、保証を行っております。

|                |         |
|----------------|---------|
| 品川エネルギーサービス（株） | 50百万円   |
| 1株当たり当期利益      | 168円22銭 |

（注）当期より期中平均発行済株式総数から期中平均自己株式数を控除した株式数に基づき算出しております。

#### 事業用土地の再評価

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律（平成13年3月31日公布法律第19号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金資産」として資産の部に計上し、これを控除した金額を「再評価差額金」として資本の部に計上しております。

#### 再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。

|            |            |
|------------|------------|
| 再評価を行った年月日 | 平成14年3月31日 |
| 再評価前の帳簿価額  | 52,860百万円  |
| 再評価後の帳簿価額  | 40,293百万円  |

#### 配当制限

有価証券等の時価評価により、純資産額が154百万円増加しております。なお、当該金額は商法第290条第1項第6号の規定により、配当に充当することが制限されております。

### 3. 損益計算書関係注記

#### 子会社との間の取引高

##### 営業取引高

|           |           |
|-----------|-----------|
| 不動産事業等売上高 | 496百万円    |
| 仕入高等      | 19,688百万円 |
| その他営業費用   | 518百万円    |

##### 営業取引以外の取引高

|          |       |
|----------|-------|
| 受取利息     | 89百万円 |
| その他営業外収入 | 55百万円 |
| 営業外費用    | 51百万円 |

### 4. リース取引関係

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  
リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

#### 工具器具備品

|            |               |
|------------|---------------|
| 取得価額相当額    | 1,546百万円      |
| 減価償却累計額相当額 | <u>844百万円</u> |

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| 期末残高相当額                  | 701百万円          |
| 車両運搬具                    |                 |
| 取得価額相当額                  | 5,808百万円        |
| 減価償却累計額相当額               | <u>2,753百万円</u> |
| 期末残高相当額                  | <u>3,054百万円</u> |
| 合計                       |                 |
| 取得価額相当額                  | 7,354百万円        |
| 減価償却累計額相当額               | <u>3,598百万円</u> |
| 期末残高相当額                  | <u>3,755百万円</u> |
| 未経過リース料期末残高相当額           |                 |
| 1年以内                     | 1,364百万円        |
| 1年超                      | <u>2,555百万円</u> |
| 合計                       | <u>3,920百万円</u> |
| 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 |                 |
| 支払リース料                   | 1,704百万円        |
| 減価償却費相当額                 | 1,614百万円        |
| 支払利息相当額                  | 81百万円           |

減価償却費相当額の算定方法

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り算定しております。

利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法によって算定しております。

5. 税効果関係

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳

繰延税金資産

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| 有価証券評価損否認額     | 666百万円          |
| 貸倒引当金繰入超過額     | 1,040百万円        |
| ソフトウェア償却超過額    | 578百万円          |
| 未払費用否認額        | 595百万円          |
| 未払事業税否認額       | 1,238百万円        |
| 賞与引当金繰入超過額     | 1,346百万円        |
| 空家保証引当金繰入否認額   | 1,411百万円        |
| 役員退職慰労引当金繰入否認額 | 723百万円          |
| その他            | <u>1,097百万円</u> |
| 繰延税金資産合計       | <u>8,698百万円</u> |

繰延税金負債

|              |        |
|--------------|--------|
| その他有価証券評価差額金 | 110百万円 |
|--------------|--------|

|           |          |
|-----------|----------|
| そ の 他     | 14百万円    |
| 繰延税金負債合計  | 125百万円   |
| 繰延税金資産の純額 | 8,573百万円 |

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異については、法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。

#### 6. 退職給付関係

##### 採用している退職給付制度の概要

当社は従業員について、確定給付型の制度として、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。また、執行役員については、退職一時金制度を設けております。

退職給付債務に関する事項（平成14年3月31日現在）

|                     |          |
|---------------------|----------|
| 退職給付債務              | 7,801百万円 |
| 年金資産                | 5,055百万円 |
| 未積立退職給付債務（ + ）      | 2,745百万円 |
| 未認識数理計算上の差異         | 317百万円   |
| 退職給付引当金（ + ）(注) 1、2 | 2,428百万円 |

(注) 1. 「退職給付引当金」は、前払年金費用3,110百万円とネットした後の金額であります。

2. 「退職給付引当金」は、執行役員退職金期末要支給額40百万円を含んでおりません。

退職給付費用に関する事項（自平成13年4月1日 至平成14年3月31日）

|                 |          |
|-----------------|----------|
| 勤務費用（注）         | 931百万円   |
| 利息費用            | 141百万円   |
| 期待運用収益          | 66百万円    |
| 数理計算上の差異の費用処理額  | 105百万円   |
| 退職給付費用（ + + + ） | 1,111百万円 |

(注) 勤務費用は、執行役員分を24百万円を含んでおります。

退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

|                |                                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------|
| 退職給付見込額の期間配分方法 | 期間定額基準                                                 |
| 割引率            | 1.9%                                                   |
| 期待運用収益率        | 1.5%                                                   |
| 数理計算上の差異の処理年数  | 発生時の従業員の平均残存勤務期間の年数(8年)による定率法により、発生した事業年度から費用処理しております。 |

## 利益処分案

(単位：円)

| 摘 要                    | 金 額            |
|------------------------|----------------|
| 当 期 未 処 分 利 益          | 30,693,719,893 |
| 任 意 積 立 金 取 崩 額        |                |
| 中 間 配 当 積 立 金 取 崩 額    | 30,540,488     |
| 計                      | 30,724,260,381 |
| これを下記の通り処分いたします。       |                |
| 利 益 処 分 額              |                |
| 株 主 配 当 金              | 3,706,069,758  |
| ( 1 株 につ き 27 円 50 銭 ) |                |
| 役 員 賞 与                | 265,731,000    |
| ( うち 監 査 役 賞 与 )       | ( 9,725,000)   |
| 中 間 配 当 積 立 金          | 3,390,000,000  |
| 別 途 積 立 金              | 15,000,000,000 |
| 次 期 繰 越 利 益            | 8,362,459,623  |

(注) 平成13年12月14日に3,029,459,512円( 1株につき22円50銭)の中間配当を実施いたしました。

# 会計監査人の監査報告書（謄本）

## 監 査 報 告 書

平成14年5月17日

大東建託株式会社

代表取締役社長 多田勝美殿

### 監 査 法 人 ト ー マ ッ

代表社員  
関与社員 公認会計士 松野雄一郎 印

代表社員  
関与社員 公認会計士 大中康行 印

当監査法人は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第2条の規定に基づき、大東建託株式会社の平成13年4月1日から平成14年3月31日までの第28期営業年度の貸借対照表、損益計算書、営業報告書のうち会計に関する部分及び利益処分案並びに附属明細書のうち会計に関する部分について監査を行った。なお、営業報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計に関する部分は、会計帳簿の記録に基づいて記載されている事項である。

この監査に当たり当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。なお、この監査手続は、当監査法人が必要と認めて実施した子会社に対する監査手続を含んでいる。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

貸借対照表及び損益計算書は、法令及び定款に従い会社の財産及び損益の状況を正しく示している。

営業報告書のうち会計に関する部分は、法令及び定款に従い会社の状況を正しく示している。

利益処分案は、法令及び定款に適合している。

附属明細書のうち会計に関する部分については、商法の規定により指摘すべき事項はない。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

## 監査役会の監査報告書（謄本）

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、平成13年4月1日から平成14年3月31日までの第28期営業年度の取締役の職務の執行に関して各監査役から監査の方法及び結果の報告を受け、協議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役の監査の方法の概要

各監査役は監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従い取締役会その他重要な会議に出席するほか、取締役会から営業の報告を聴取し、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査し、又子会社に対し営業の報告を求め必要に応じて重要な子会社に赴き、業務及び財産の状況を調査しました。取締役の競業取引、取締役と会社間の利益相反取引、会社が行った無償の利益供与、子会社または株主との通例的でない取引並びに自己株式の取得及び処分に関しては、上記の監査の方法のほか必要に応じて、取締役等から報告を求め当該取引の状況を詳細に調査しました。

#### 2. 監査の結果

会計監査人である監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

営業報告書は、法令及び定款に従い会社の状況を正しく示しているものと認めます。

利益処分に関する議案は、会社の財産の状況その他の事情に照らし指摘すべき事項は認められません。附属明細書は、記載すべき事項を正しく示しており、指摘すべき事項は認められません。

取締役の職務執行に関しては、子会社に関する職務を含め、不正の行為、または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

なお、取締役の競業取引、取締役と会社間の利益相反取引、会社が行った無償の利益供与、子会社または株主との通例的でない取引並びに自己株式の取得及び処分等についても、取締役の義務違反は認められません。

平成14年5月21日

大東建託株式会社監査役会

常勤監査役 笹 島 春 雄 印

監 査 役 鈴 木 史 郎 印

監 査 役 蜂 谷 英 夫 印

監 査 役 山 田 咲 道 印

(注) 当社監査役全員は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条1項に定める社外監査役であります。

以 上

## 議決権の行使についての参考書類

1．総株主の議決権の数 1,341,001個

### 2．議案及び参考事項

#### 第1号議案 第28期利益処分案承認の件

利益処分案は前記添付書類（19頁）に記載のとおりであります。

当期末の株主配当金につきましては、普通配当として1株につき27円50銭とさせていただきますと存じます。

なお、昨年12月に中間配当金として1株につき22円50銭をお支払いさせていただきましたので、年間にお支払いする配当金は1株につき50円となります。

#### 第2号議案 自己株式取得の件

商法第210条の規定に基づき、経済情勢の変化に対応して、機動的な資本政策の遂行を可能とするため、本総会終結の時から次期定時株主総会終結の時までに、当社普通株式800万株、取得価額の総額200億円を限度として取得することにつきご承認をお願いいたしますと存じます。

#### 第3号議案 定款一部変更の件

##### 1．変更の理由

「商法等の一部を改正する等の法律」（平成13年法律第79号）の施行により、額面株式の廃止、単元株制度の創設、株式消却特例法の廃止などがなされたことに伴い、現行定款5条（発行する株式の総数及び利益消却）における利益消却の規定、第6条（額面株式1株の金額）を削除し、第7条（1単位の株式の数）、第8条（株式取扱規定）、第9号（名義書換代理人）、第16条（選任）、第23条（選任）について所要の変更を行うとともに、新たに第7条に（1単元の株式の数に満たない株式に係る株券）の規定を設けるものであります。

「商法等の一部を改正する法律」（平成13年法律第128号）の施行により、現行定款第33条（転換株式に対する配当金の起算日）を削除し、第10条（株主名簿の閉鎖期間及び基準日）、第11条（招集の時期）、第14条（議決権の代理行使）、第30条（利益配当金）、第31条（中間配当金）について所要の変更を行うものであります。

「商法及び株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律の一部を改正する法律」（平成13年法律第149号）の施行により、監査役の任期が延長された

ことに伴い、現行定款第24条（任期）の変更を行うものであります。なお、改正附則により、平成15年3月に関する定時株主総会終結前に在任する監査役の任期は従前どおりとなります。

以上の変更等に伴い条数及び字句の変更等条文の整備を行うものであります。

## 2. 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

（下線は変更部分を示します。）

| 現 行 定 款                                                                                                                                                                                     | 変 更 案                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>（発行する株式の総数及び利益消却）<br/>           第5条 （省略）<br/>           2 当社は、<u>経済情勢、当社の業務または財産の状況その他の事情を勘案して特に必要があると認めるときは、取締役会の決議により、平成9年6月28日以降、13,900,000株を限度として、利益をもって株式を買い受けて消却することができる。</u></p> | <p>（発行する株式の総数）<br/>           第5条 （現行どおり）<br/><br/>           （削除）</p>                                |
| <p>（額面株式1株の金額）<br/>           第6条 <u>当社の発行する額面株式1株の金額は、50円とする。</u></p>                                                                                                                      | <p>（削除）</p>                                                                                           |
| <p>（1単位の株式の数）<br/>           第7条 当社の株式の1単位の株式の数は、100株とする。</p>                                                                                                                               | <p>（1単元の株式の数）<br/>           第6条 当社の株式の1単元の株式の数は、100株とする。</p>                                         |
| <p>（新設）</p>                                                                                                                                                                                 | <p>（1単元の株式の数に満たない株式に係る株券）<br/>           第7条 <u>当社は、1単元の株式の数に満たない株式（以下、単元未満株式という）に係る株券を発行しない。</u></p> |

( 株式取扱規定 )

第 8 条 当社の発行する株券の種類並びに株式の名義書換、単位未滿株式の買取、その他株式に関する取扱及びその手数料等は、取締役会において定める株式取扱規定による。

( 名義書換代理人 )

第 9 条 ( 省 略 )  
2 ( 省 略 )  
3 当社の株主名簿及び実質株主名簿は、名義書換代理人の事務取扱場所に備置き、株式の名義書換、実質株主名簿の作成、実質株主通知の受理及び単位未滿株式の買取その他株式に関する一切の事務は、名義書換代理人に取扱わせ、当社は取扱わない。

( 株主名簿の閉鎖期間及び基準日 )

第10条 当社は、毎年4月1日から4月30日まで株主名簿の記載の変更を停止する。  
2 第31条の中間配当金を支払う場合その他必要がある場合は、取締役会の決議により、予め公告のうえ、臨時に株主名簿の記載の変更を停止し又は基準日を定めることができる。

( 招集の時期 )

第11条 ( 省 略 )  
2 前項の定時株主総会において議決権を行使すべき株主は、毎年3月31日の最終の株主名簿に記載された株主及び実質

( 株式取扱規程 )

第 8 条 当社の発行する株券の種類並びに株式の名義書換、単元未滿株式の買取、その他株式に関する取扱及びその手数料等は、取締役会において定める株式取扱規程による。

( 名義書換代理人 )

第 9 条 ( 現行どおり )  
2 ( 現行どおり )  
3 当社の株主名簿及び実質株主名簿は、名義書換代理人の事務取扱場所に備置き、株式の名義書換、実質株主名簿の作成、実質株主通知の受理及び単元未滿株式の買取その他株式に関する一切の事務は、名義書換代理人に取扱わせ、当社は取扱わない。

( 株主名簿の閉鎖期間及び基準日 )

第10条 当社は、毎年4月1日から4月30日まで株主名簿の記載又は記録の変更を停止する。  
2 第31条の中間配当金を支払う場合その他必要がある場合は、取締役会の決議により、予め公告のうえ、臨時に株主名簿の記載又は記録の変更を停止し又は基準日を定めることができる。

( 招集の時期 )

第11条 ( 現行どおり )  
2 前項の定時株主総会において議決権を行使すべき株主は、毎年3月31日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主

株主名簿に記載された実質株主とする。

(議決権の代理行使)

第14条 (省略)

- 2 前項の代理人は、代理権を証する書面を株主総会毎に当会社に提出しなければならない。

(選任)

第16条 当会社の取締役の選任決議は、発行済株式の総数のうち議決権のある株式数の3分の1以上に当たる株式を有する株主及び実質株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。

2 (省略)

(取締役会規定)

第21条 当会社の取締役会に関するその他の事項は、取締役会において定める取締役会規定による。

(選任)

第23条 当会社の監査役の選任決議は、発行済株式の総数のうち議決権のある株式数の3分の1以上に当たる株式を有する株主及び実質株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。

(任期)

第24条 当会社の監査役の任期は、就任後3年内の最終の決算期に関する定時株主総会終結の時

及び実質株主名簿に記載又は記録された実質株主とする。

(議決権の代理行使)

第14条 (現行どおり)

- 2 当会社の株主又は前項の代理人は、代理権を証する書面を株主総会毎に当会社に提出しなければならない。

(選任)

第16条 当会社の取締役の選任決議は、総株主の議決権の3分の1以上を有する株主及び実質株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。

2 (現行どおり)

(取締役会規程)

第21条 当会社の取締役会に関するその他の事項は、取締役会において定める取締役会規程による。

(選任)

第23条 当会社の監査役の選任決議は、総株主の議決権の3分の1以上を有する株主及び実質株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。

(任期)

第24条 当会社の監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会終結の時

までとする。

2 ( 省 略 )

( 監査役会規定 )

第28条 当社の監査役会に関するその他の事項は、監査役会において定める監査役会規定による。

( 利益配当金 )

第30条 当社の利益配当金は、毎年3月31日の最終の株主名簿に記載された株主及び実質株主名簿に記載された実質株主又は登録質権者に支払う。

( 中間配当金 )

第31条 当社は、毎年9月30日の最終の株主名簿に記載された株主及び実質株主名簿に記載された実質株主又は登録質権者に対し、商法第293条の5の規定による金銭の分配(以下、中間配当金という)をなすことができる。

( 転換株式に対する配当金の起算日 )

第33条 当社が発行する転換社債の転換により発行された株式に対する最初の利益配当金または中間配当金は、転換が4月1日から9月30日までになされた場合は4月1日、10月1日から翌年3月31日までになされた場合は10月1日にそれぞれ転換されたものと見なし、これを支払う。

までとする。

2 ( 現行どおり )

( 監査役会規程 )

第28条 当社の監査役会に関するその他の事項は、監査役会において定める監査役会規程による。

( 利益配当金 )

第30条 当社の利益配当金は、毎年3月31日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主及び実質株主名簿に記載又は記録された実質株主又は登録質権者に支払う。

( 中間配当金 )

第31条 当社は、毎年9月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主及び実質株主名簿に記載又は記録された実質株主又は登録質権者に対し、商法第293条の5の規定による金銭の分配(以下、中間配当金という)をなすことができる。

( 削 除 )

#### 第4号議案 営業の一部譲渡の件

当社の戸建住宅に関する事業及びこれに関連する事業（以下、「本件営業」という）を、当社子会社である新日本電建株式会社（以下、「譲受会社」という）に次のとおり譲渡することにつきご承認をお願いいたしたいと存じます。

##### 1. 譲渡の理由

当社の主力事業は、土地の有効活用を考える土地所有者に対し、建物賃貸事業の企画・提案、建築、入居者斡旋、運営管理等、総合的なサポートを提供していくものであります。この賃貸住宅事業に加え、当社では平成12年10月、事業領域の拡大を図るため、「タクセルホーム」のブランドにより注文戸建住宅の事業に参入いたしました。その一方で、当社グループとしては、70年の歴史を有する戸建住宅の老舗企業である日本電建株式会社から、当社全額出資子会社である新日本電建株式会社へ建築部門を譲り受けることで合意し、平成14年8月1日から戸建住宅事業の一層の拡大を図っていくことを決定いたしました。これに伴い、当社の戸建住宅事業である「タクセルホーム」に関する営業を新日本電建株式会社へ譲渡し、当社グループにおける戸建住宅事業を新日本電建株式会社へ集約することで、経営資源の効率的な活用を図っていくものであります。

##### 2. 営業譲渡契約の内容

- 1) 譲渡する事業は戸建住宅事業及びこれに関連する事業とし、平成14年8月1日（以下、「譲渡日」という）をもって譲受会社に譲渡する。但し、譲渡日については手続きの進行に応じ当社と譲受会社との間で協議の上、譲渡日を変更することができる。
- 2) 譲渡財産は、譲渡日現在における本件営業に関する営業権及び有形固定資産（建物付属設備、工具器具備品）とし、その細目は、当社と譲受会社との間で決定する。譲渡財産の引渡時期は譲渡日とする。
- 3) 譲渡価額は、譲渡日現在における当社の譲渡財産の帳簿価額とし、譲渡日に全額支払うものとする。
- 4) 譲渡日現在における本件営業に従事する従業員の取扱いについては、当社と譲受会社との間で決定する。
- 5) 当社は、本件営業に関し、譲受会社に対し営業譲渡人としての競業禁止義務を一切負担しないものとする。

3. 譲渡を予定する財産（平成14年3月31日現在の帳簿価額）

| 科 目    | 金 額   |
|--------|-------|
| 有形固定資産 | 5 百万円 |
| 《資産合計》 | 5 百万円 |

4. 譲渡する営業の最近営業年度における損益の状況  
（平成13年4月1日から平成14年3月31日まで）

| 科 目  | 金 額    |
|------|--------|
| 売上高  | 701百万円 |
| 営業損失 | 471百万円 |

5. 営業譲受会社の概要

- 1) 商 号 新日本電建株式会社
- 2) 本 店 東京都港区芝公園二丁目4番1号
- 3) 代表者 代表取締役社長 清水得生
- 4) 設 立 平成11年7月1日
- 5) 資本金 1億円
- 6) 主な事業内容  
建築工事の請負及び不動産の売買
- 7) 株 主 当社 100%

#### 第5号議案 取締役2名選任の件

当社経営陣の強化を図るため、取締役2名の増員をお願いいたしたいと存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)          | 略歴及び他の会社の代表状況                                                                                         | 所有する当社株式の数 |
|-------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1     | 藤内直樹<br>(昭和18年5月31日生) | 昭和61年12月 当社入社<br>平成6年4月 京阪神営業部長<br>平成9年6月 取締役<br>平成12年4月 執行役員北関東営業部長<br>平成13年4月 常務執行役員南関東営業部長<br>(現任) | 0株         |
| 2     | 井川孝<br>(昭和26年9月14日生)  | 平成元年9月 当社入社<br>平成12年4月 工事本部長<br>平成13年4月 執行役員工事本部長<br>平成14年4月 常務執行役員工事本部長(現任)                          | 0株         |

(注) 取締役候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。

#### 第6号議案 監査役2名選任の件

本定時株主総会終結の時をもって監査役蜂谷英夫氏、山田咲道氏は任期満了となりますので、監査役2名の選任をお願いいたしたいと存じます。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)          | 略歴及び他の会社の代表状況                                                                                             | 所有する当社株式の数 |
|-------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1     | 蜂谷英夫<br>(昭和17年5月31日生) | 昭和43年4月 本田技研工業株式会社入社<br>昭和56年4月 第二東京弁護士会登録<br>蜂谷法律事務所開所 所長(現任)<br>平成3年6月 監査役(平成7年6月退任)<br>平成11年6月 監査役(現任) | 0株         |
| 2     | 山田咲道<br>(昭和39年2月29日生) | 昭和62年12月 監査法人トーマツ入所<br>平成5年7月 監査法人トーマツ退所<br>平成5年8月 エース会計事務所開所(現任)<br>平成12年6月 監査役(現任)                      | 0株         |

- (注) 1. 監査役候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。  
2. 監査役候補者蜂谷英夫氏、山田咲道氏は株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条1項に定める社外監査役の候補者であります。

第7号議案 株主以外の者に対して特に有利な条件をもって新株予約権を発行する件  
商法280条ノ20及び商法280条ノ21の規定に基づき、以下の要領で株主以外の者に対して、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することにつきご承認をお願いしたいと存じます。

## 記

### 1. 特に有利な条件をもって新株予約権を発行する理由

当社グループの業績向上に対する意欲や士気を一層高めることを目的として、当社及び当社子会社の取締役、監査役、執行役員及び従業員に対し、ストックオプションとして新株予約権を無償で発行するものです。

### 2. 新株予約権発行の要領

新株予約権の目的たる株式の種類と数

当社普通株式500万株を総株数の上限とする。

ただし、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整するものとする。なお、かかる調整は本件新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割（又は併合）比率

新株予約権の総数

5万個を上限とする。

ただし、新株予約権1個当たりの目的となる株式の数（以下「付与株式数」という）は、100株とする。なお、前項に定める株式数の調整を行った場合には、同様の調整を行うものとする。

新株予約権の発行価額

無償とする。

新株予約権の行使時に払い込むべき金額

新株予約権の行使時に払い込むべき金額（以下、「払込金額」という）は、以下の方法で求める価額のいずれか大きな金額を1株当たり払込金額とし、これに付

与株式数を乗じて求める。

新株予約権を発行する日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた価額。ただし、1円未満の端数は切り上げる。

新株予約権を発行する日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（取引が成立しない場合は、それに先立つ直近日の終値）。

新株予約権の発行後における払込金額の調整

新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整する。調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割} \cdot \text{併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株を発行する場合は（新株予約権の行使により新株式を発行する場合を除く）次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式における「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から、当社の保有する自己株式の総数を控除した数とする。また、自己株式を処分する場合は、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新規発行前の株価」を「処分前の株価」に、それぞれ読み替えるものとする。

新株予約権の権利行使期間

平成16年6月28日から平成19年6月27日まで

新株予約権の権利行使の条件

権利行使時において、当社もしくは当社子会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員であることを要する。ただし、当社もしくは当社子会社の取締役又は監査役を任期満了により退任した場合、又は当社規定の定年により従業員でなくなった場合を除く。

新株予約権者が死亡した場合は、相続人が権利行使できるものとする。

新株予約権の譲渡、質入れは認めない。

その他の条件については、本総会及び新株予約権発行の取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。

### 新株予約権の消却事由及び条件

当社が消滅会社となる合併契約書が当社株主総会で承認された場合、又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転の議案につき、当社株主総会で承認された場合は、当社は新株予約権を無償で消却することができる。

本新株予約権は、新株予約権者が権利行使する前に、 に定める規定により権利を行使する条件に該当しなくなった場合、又は新株予約権者が当該権利を放棄した場合は、当社は無償で消却することができる。

### 新株予約権の譲渡制限

新株予約権を譲渡する場合には、取締役会の承認を要する。

### 第8号議案 取締役に対し慰労金贈呈の件

平成14年4月1日付けで取締役副社長から非常勤取締役となりました藤田浩一氏に対し、その在任中の労に報いるため、当社所定の基準に準拠して、常勤取締役としての在任期間中に相当する部分の範囲内で慰労金を贈呈することとし、その具体的金額、贈呈の時期、方法等は取締役会にご一任頂きたいと存じます。

取締役の略歴は次のとおりであります。

| 氏 名     | 略 歴                                                                              |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 藤 田 浩 一 | 昭和62年6月 取締役<br>平成4年4月 常務取締役<br>平成9年4月 専務取締役<br>平成12年4月 取締役副社長<br>平成14年4月 取締役（現任） |

以 上

メモ

メモ

メモ

## 株主総会 会場ご案内図

会場 東京都港区高輪 4丁目 10番 30号  
品川プリンスホテル 新館 17階 大磯

最寄り駅

JR線・京浜急行「品川駅」から徒歩2分

