

平成16年 6月 7日

株 主 各 位



東京都港区港南二丁目16番1号

**大東建託株式会社**

代表取締役社長 麻田 守孝

## 第30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30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16年 6月29日（火曜日）午前10時
2. 場 所 東京都港区港南二丁目16番1号  
品川イーストワンタワー 21階 大会議室
3. 会議の目的事項  
報告事項 第30期（平成15年 4月1日から平成16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30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」（25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」（25頁から26頁まで）に記載のとおりであります。  
第4号議案 取締役1名選任の件  
第5号議案 監査役2名選任の件  
第6号議案 退任取締役及び退任監査役に対し退職慰労金贈呈の件  
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」（28頁から30頁まで）に記載のとおりであります。  
第8号議案 第27期定時株主総会における第5号議案（当社従業員に譲渡するための自己株式取得の件）の決議を一部変更する件  
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31頁まで）に記載のとおりであります。

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。

(添付書類)

## 営業報告書

(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)

### 1. 営業の概況

#### (1) 営業の経過及び成果

当期における国内経済は、株価上昇や各種経済指標に景気回復の兆しが見えはじめた反面、地域経済の回復度合いのバラツキ、急激な円高、金利上昇懸念等の不安定要素もみられました。一方、住宅業界におきましては、平成15年度の住宅着工戸数が全体で前年度比2.5%上回り、貸家着工戸数も前年度比0.9%の増加となりました。

このような環境下にあつて、当期における当社の業績は、売上高につきましては、4,091億32百万円（前期比18.1%増）を計上いたしました。利益面では、営業利益465億75百万円（前期比13.7%増）、経常利益480億93百万円（前期比12.1%増）、当期純利益266億38百万円（前期比14.1%増）となり、経常利益で平成6年3月期の最高益を10年ぶりに更新し、5期連続の増収増益となりました。

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

主力の建設事業につきましては、営業スタッフの増強等組織面の強化を図るとともに、潜在的な土地活用ニーズを開拓する地道な営業活動を継続実施いたしました。また、新商品開発力及びお客様の資産をより有効に活用する提案力の強化に注力いたしました。その結果、当期の受注高は3,620億85百万円（前期比12.5%増）を確保することができました。

施工面では、豊富な受注残高に対応するため、受注から着工までの工程短縮及び技術者の積極採用に取り組み、3,365億1百万円（前期比19.1%増）の完成工事高を計上することができました。完成工事総利益率につきましては、継続してコストダウンに注力したこと等により、前期比0.1ポイント上昇し、31.9%とすることができました。

#### 不動産事業等

不動産事業におきましては、空室率の低位安定の為の対策として、入居者斡旋営業スタッフの増強、賃貸仲介専門店舗の出店加速等、空室削減策を積極的に実施いたしました。その結果、入居者斡旋件数は105,837件（前期比15.8%増）となり、上昇傾向にあった空室率も期末時点で改善することができました。また、賃貸物件の管理受託件数が35万戸を超え、仲介手数料収入や管理手数料収入が増加したこと、及び4月より稼働いたしました賃貸複合ビル「品川イーストワンタワー」が順調に入居テナントを確保したことから、不動産事業等売上高は726億30百万円（前期比13.5%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	1,087	0.2	31.9%減
	居 住 用	318,234	77.8	19.8%増
	そ の 他	17,180	4.2	12.4%増
	小 計	336,501	82.2	19.1%増
不 動 産 事 業 等	入 居 の 仲 介	3,582	0.9	0.7%増
	建 物 の 管 理 他	69,047	16.9	14.2%増
	小 計	72,630	17.8	13.5%増
合 計		409,132	100.0	18.1%増

### (2) 会社が対処すべき課題

中長期経営目標といたしましては、コアビジネスである賃貸住宅分野でのシェア拡大に注力し、貸家住宅着工戸数において平成18年3月期にシェア第1位となること、及び平成26年3月期までにシェア15%を獲得することを設定しております。土地の所有及び相続に対する課税負担は依然として重く、土地の有効活用を求めるニーズは底堅く推移しております。また昨今では、不動産価値の下落リスクや高額な住宅ローンを伴う住宅購入よりも、賃貸住宅のメリットが見直され積極的な賃貸派が増加しつつあるといわれています。当社は、建物賃貸事業の総合支援サービスとして独自の「建託システム」を提供し、賃貸建物管理戸数 1となっております。引き続き「建託システム」の改善に努め、システムの優位性を活かした営業展開を図るとともに、入居者にとって魅力のある商品開発を通じて、土地所有者と入居者の双方から選ばれる企業を目指してまいります。

今後は、営業エリアをより綿密にする拠点展開、エリアマーケティングの強化、入居者ニーズに対応する新商品の開発や住宅インフラの整備等、土地有効活用専門会社としての強みを活かした戦略を展開してまいります。また、賃貸市場の競争激化に対応すべく、入居者斡旋力の更なる強化が必要となります。賃貸仲介専門店舗の積極的展開、インターネットや不動産業者との連携強化、入居者サービスの向上等、入居者斡旋力強化のための施策を積極的に実施してまいります。

周辺事業におきましては、空室時の家賃保証を行う大東共済会の収支安定化に努めるとともに、入居者の利便性を高める各種の商品・サービスの提供、LPガス供給事業の推進等、コアビジネスとシナジー効果が期待される分野を中心に展開してまいります。また、デイサービスセンターの運営を中心とした介護事業の展開は、早期に100施設を開設するよう、積極的な拡大策を進めてまいります。

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。

(3) 設備投資の状況

当期において重要な設備投資はございません。また、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。

(4) 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。

(5) 営業成績及び財産状況の推移

区 分	第27期 平成13年3月期	第28期 平成14年3月期	第29期 平成15年3月期	第30期(当期) 平成16年3月期
売上高(百万円)	284,470	307,708	346,560	409,132
経常利益(百万円)	36,814	40,629	42,902	48,093
当期純利益(百万円)	20,601	22,674	23,337	26,638
1株当たり当期純利益	151円37銭	168円22銭	174円85銭	207円76銭
総資産額(百万円)	298,242	317,201	334,140	353,149
純資産額(百万円)	196,309	202,001	199,055	209,031

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は、第27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、第28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. 第29期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。
3. 第30期(当期)より改正後の商法施行規則の規定に基づいて計算書類を作成しております。

## 2. 会社の概況（平成16年3月31日現在）

### (1) 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

### (2) 株式の状況

会社が発行する株式の総数 335,429,000株

発行済株式総数 132,531,832株

(注) 商法第212条の規定に基づき、平成16年3月31日付で自己株式3,571,000株を消  
 却いたしました。これにより、会社が発行する株式の総数及び発行済株式総数が  
 前期末（平成15年3月31日）よりそれぞれ3,571,000株減少しております。

株主数 26,420名

#### 新株予約権の状況

新株予約権の数 45,750個

目的となる株式の種類及び数 普通株式 4,575,000株

新株予約権の発行価額 無償

旧商法によって発行された新株予約権等については貸借対照表関係注記に  
 記載しております。

#### 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(千株)	議決権比率(%)	持株数(千株)	議決権比率(%)
株式会社ダイショウ	34,234	27.70		
ザチェースマンハッタン バンクエヌエイロンドン	9,177	7.42		
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	6,304	5.10		
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	4,624	3.74		
ステートストリートバンクアンド トラストカンパニー505025	2,445	1.97		
大東建託協力会持株会	2,444	1.97		
ザチェースマンハッタンバンクエヌエイ ロンドンエスエルオムニバスアカウント	2,405	1.94		
多田勝美	2,004	1.62		
ステートストリートバンクアンド トラストカンパニー505041	1,991	1.61		
ステートストリートバンクアンド トラストカンパニー	1,981	1.60		

(注) 当社は自己株式8,407,248株を保有しておりますが、上記には含めておりません。

(3) 自己株式の取得、処分等及び保有

取得株式

普通株式 3,597,771株

取得価額の総額 11,584百万円

処分株式

普通株式 603,394株

処分価額の総額 1,176百万円

失効手続きをした株式

普通株式 3,571,000株

決算期における保有株式

普通株式 8,407,248株

(4) 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
6,306名	662名増	40.1歳	5.00年

(注) 従業員は就業人員であります。

(5) 企業結合の状況

重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の議決権比率	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	100百万円	100.0%	賃貸アパート・マンション等の仲介
株式会社ハウスコム不動産情報センター	300百万円	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	490百万円	100.0%	建築資材の販売
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
DAITO ASIA DEVELOPMENT PTE.LTD.	2,402USドル	100.0%	不動産開発業
DAITO ASIA INVESTMENT PTE.LTD.	3,202USドル	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%	デイサービスセンター運営
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

会 社 名	資本金	当社の議決権比率	主 要 な 事 業 内 容
株式会社ガスバル関東	300百万円	100.0%	燃料（LPガス）の販売
株式会社ガスバル中部	300百万円	100.0%	燃料（LPガス）の販売
株式会社ガスバル近畿	40百万円	100.0%	燃料（LPガス）の販売
株式会社ガスバル中国	40百万円	100.0%	燃料（LPガス）の販売
株式会社ガスバル九州	40百万円	100.0%	燃料（LPガス）の販売
大東ホーム薬品株式会社	40百万円	100.0%	配置薬販売事業
大東住託株式会社	300百万円	100.0%	賃貸併用住宅等の建築請負

### 企業結合の経過と成果

上記の重要な子会社20社並びに当社を含む連結対象会社は23社であります。

子会社の財務基盤強化を図るとともに、当社グループ内の経営資源を有効活用し、入居者斡旋力の更なる強化を図るため、株式会社ハウコム不動産情報センター（旧ハウコム株式会社）の営業を、ハウコム株式会社（旧関西ハウコム株式会社）へ平成15年12月26日付けで譲渡いたしました。

また、当社グループのブランド力強化を図るため、平成15年7月1日付けで新日本電建株式会社の商号を大東住託株式会社へ変更いたしました。

連結決算の推移は、次のとおりであります。

区 分	第27期	第28期	第29期	第30期(当期)
	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期
売 上 高 (百万円)	306,284	332,223	376,070	438,627
連結当期純利益 (百万円)	23,200	23,495	24,423	27,976
連結会社数 (当社含む)	17	19	23	23

### (注) 決算期後の異動

建築用資材及び住宅設備等の調達機能並びにその他の購買機能の効率化を図るため、平成16年4月1日付けで当社100%出資子会社の大東トレーディング株式会社を吸収合併いたしました。

また、当社子会社間における経営の更なる効率化を図るため、大東住託株式会社と大東建設株式会社は平成16年4月1日付けで合併し、大東住託株式会社を存続会社として、資本金400百万円となりました。

## (6) 主要な事業所

本 社 東京都港区港南二丁目16番1号

その他事業所

都道府県名	支店数	営業所数	賃貸仲介 専門店舗数	都道府県名	支店数	営業所数	賃貸仲介 専門店舗数
北海道	5		3	京都府	3		2
青森県	2			大阪府	8		6
秋田県	1		2	兵庫県	5		11
山形県	1			奈良県	2		2
岩手県	2		1	和歌山県	2		
宮城県	2		2	三重県	4		3
福島県	4		2	岡山県	5		2
新潟県	2		2	鳥取県	1		2
栃木県	5		8	島根県	1		2
群馬県	3		5	広島県	5	1	4
埼玉県	9	1	2	山口県	5		
長野県	2		2	徳島県	1		1
茨城県	3		10	香川県	2		4
千葉県	5	1	4	愛媛県	2		1
東京都	5	2	2	高知県	1		1
神奈川県	9		2	福岡県	5	1	6
山梨県	1		2	佐賀県	1		1
静岡県	6	1	8	長崎県	2		
愛知県	11	2	5	大分県	2		2
富山県	2		2	熊本県	2		1
石川県	1	1	2	宮崎県	1		1
福井県	1		2	鹿児島県	1		
岐阜県	4		3	沖縄県	2		1
滋賀県	2		3				
				合計	151	10	127

## (注) 決算期後の異動

平成16年4月1日付けで6支店を新設、8営業所を支店に昇格、及び2営業所を廃止したことにより、平成16年4月1日時点での支店数は165、営業所数は0となっております。

## (7) 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	
取締役副社長	麻 田 守 孝	営業本部長
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
常務取締役	藤 内 直 樹	大東住託株式会社代表取締役社長
取 締 役	井 川 孝	技術本部長
取 締 役	稲 田 昭 夫	東海営業部長
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. 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条第1項」に定める社外監査役であります。
2. 平成15年6月27日開催の第29期定時株主総会において、稲田昭夫氏が取締役に新たに選任され、就任いたしました。
3. 平成15年6月27日開催の第29期定時株主総会終結の時をもって、取締役藤田浩一氏は任期満了により退任しております。
4. 決算期後の取締役の地位及び担当の異動(平成16年4月1日現在)

地 位	氏 名	担 当 又 は 主 な 職 業
代表取締役会長	多 田 勝 美	
代表取締役社長	麻 田 守 孝	営業本部長
取締役副社長	中 島 敏 行	業務本部長兼法務部長兼TQC推進事務局長
専務取締役	三 鍋 伊 佐 雄	管理統括本部長
取 締 役	稲 田 昭 夫	京阪神営業部長
取 締 役	藤 内 直 樹	大東住託株式会社代表取締役社長

- (注) 異動した取締役のみ表示しております。

(参考) 平成16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
執 行 役 員	浅 野 秀 樹	商品企画部長
執 行 役 員	門 内 仁 志	南関東・沖縄営業部長
執 行 役 員	熊 切 直 美	テナント営業統括本部長
執 行 役 員	大 谷 武 士	大東住託株式会社専務取締役
執 行 役 員	茶 谷 剛	九州営業部長
執 行 役 員	平 井 伸 一	首都圏営業部長
執 行 役 員	藤 吉 政 己	工事統括部長
執 行 役 員	川 口 宏	南関西営業部長
執 行 役 員	谷 道 宏 祐	東北・北関東営業部長
執 行 役 員	横 山 裕 一	中四国営業部長
執 行 役 員	神 久 治	テナント営業統括部長
執 行 役 員	中 田 修 二	管理統括部長

(8) 主要な借入先等

該当事項はありません。

(9) 株主以外の者に対し特に有利な条件で発行した新株予約権の状況

- |                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| (1) 新株予約権の発行決議の日        | 平成15年4月15日                   |
| (2) 新株予約権の発行数           | 45,750個<br>(新株予約権1個につき100株)  |
| (3) 新株予約権の発行価額          | 無償                           |
| (4) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 | 普通株式4,575,000株               |
| (5) 行使の条件               |                              |
| 新株予約権の行使に際しての払込金額       | 1株当たり2,475円                  |
| 新株予約権の行使期間              | 平成16年6月28日から<br>平成19年6月27日まで |

権利行使期間開始日において、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、又は当社もしくは当社子会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、「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

(6) 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、(5) 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。

- (7) 有利な条件の内容  
 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した。
- (8) 割当てを受けた者の氏名と割当てを受けた新株予約権の数  
 割当てを受けた特定使用人等以外の者の氏名又は名称並びに割当てを受けた新株予約権の数  
 当社取締役

氏名	新株予約権の数
多田勝美	1,000個
多田春彦	900個
麻田守孝	800個
中島敏行	800個
三鍋伊佐雄	800個
藤内直樹	700個
井川孝	600個
以上7名	合計5,600個

当社監査役

氏名	新株予約権の数
笹島春雄	600個
以上1名	合計600個

割当てを受けた特定使用人等の氏名及び割当てを受けた新株予約権の数  
 当社執行役員、当社従業員、子会社取締役、子会社監査役、子会社従業員  
 (上位10名)

氏名	新株予約権の数	備考
稲田昭夫	600個	当社執行役員
平井伸一	600個	当社執行役員
鈴木修	500個	当社執行役員
茶谷剛	500個	当社執行役員
谷道宏祐	500個	当社執行役員
浅野秀樹	400個	当社執行役員
門内仁志	400個	当社執行役員
熊切直美	400個	当社執行役員
大谷武士	400個	当社執行役員
川口宏	400個	当社執行役員

特定使用人等に対して発行した新株予約権の状況

当社執行役員、当社従業員、子会社取締役、子会社監査役、子会社従業員に対して付与した新株予約権の区分別内訳合計

	新株予約権の数	目的となる株式の種類及び数	付与した者の総数
当社執行役員	5,000個	普通株式 500,000株	11名
当社従業員	33,900個	普通株式 3,390,000株	247名
子会社取締役	300個	普通株式 30,000株	3名
子会社監査役			
子会社従業員	350個	普通株式 35,000株	5名

3. 決算期後に生じた会社の状況に関する重要な事実

該当事項はありません。

(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16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	213,639	流動負債	127,793
現金預金	99,846	工事未払金	21,410
完成工事未収入金	21,743	未払金	10,990
有価証券	6,806	未払法人税等	14,965
販売用不動産	1,092	未払消費税等	4,636
未成工事支出金	19,760	未成工事受入金	44,620
立替保証金	53	前受金	5,889
前払費用	3,580	預り金	13,081
繰延税金資産	7,901	賞与引当金	8,245
短期貸付金	43,544	完成工事補償引当金	330
未収入金	2,646	空家保証引当金	3,153
立替金	3,530	その他の	470
その他の	4,896	固定負債	16,324
貸倒引当金	1,764	退職給付引当金	3,160
固定資産	139,510	役員退職慰労引当金	1,932
有形固定資産	70,816	長期預り保証金	11,232
建物	29,032	負債合計	144,117
構築物	944	資本の部	
車両運搬具	4	資本金	29,060
工具器具備品	637	資本剰余金	34,540
土地	40,196	資本準備金	34,540
建設仮勘定	1	利益剰余金	170,649
無形固定資産	393	利益準備金	7,265
借地権	10	任意積立金	140,196
その他	383	中間配当積立金	196
投資その他の資産	68,300	別途積立金	140,000
投資有価証券	20,122	当期末処分利益	23,187
子会社株式	29,287	土地再評価差額金	7,428
出資金	373	株式等評価差額金	2,505
繰延税金資産	2,211	自己株式	20,295
再評価に係る繰延税金資産	5,098	資本合計	209,031
差入保証金	9,330	負債及び資本合計	353,149
保険料積立金	503		
その他の	1,632		
貸倒引当金	259		
資産合計	353,149		

# 損 益 計 算 書

(自 平成15年4月1日  
至 平成16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	336,501	
不動産事業等売上高	72,630	409,132
売上原価		
完成工事原価	229,190	
不動産事業等売上原価	62,147	291,338
売上総利益		
完成工事総利益	107,311	
不動産事業等総利益	10,482	117,793
販売費及び一般管理費		71,218
営業利益		46,575
営業外損益の部		
営業外収益		
受取利息配当金	490	
紹介料収入	157	
その他営業外収益	1,112	1,759
営業外費用		
その他営業外費用	241	241
経常利益		48,093
特別損益の部		
特別利益		
固定資産売却益	52	
投資有価証券売却益	121	173
特別損失		
固定資産除却損	37	
投資有価証券評価損	9	
本社移転費用	109	
その他特別損失	14	171
税引前当期純利益		48,095
法人税、住民税及び事業税	22,066	
法人税等調整額	608	21,457
当期純利益		26,638
前期繰越利益		8,075
自己株式消却額		11,499
中間配当積立金取崩額		3,753
中間配当額		3,753
自己株式処分差損		1
土地再評価差額金取崩額		23
当期未処分利益		23,187

## 1. 重要な会計方針

- (1) 有価証券の評価基準及び評価方法  
満期保有目的の債券  
子会社株式及び関連会社株式  
その他有価証券

償却原価法（定額法）  
移動平均法に基づく原価法  
時価のあるもの  
決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）  
（会計処理の変更）

従来、その他有価証券の評価差額の処理方法は部分資本直入法を採用していましたが、当期よりその他有価証券の運用方針を、新規取得分については価格変動の少ない債券で運用することを基本とすることに変更し、債券での運用割合が高くなったため、全部資本直入法に変更しました。この変更により当期の経常利益及び税引前当期純利益が43百万円、当期純利益が25百万円変更前と比較してそれぞれ多く計上されております。

時価のないもの  
移動平均法に基づく原価法  
原則として時価法

- (2) デリバティブの評価基準  
(3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法  
販売用不動産  
未成工事支出金  
(4) 固定資産の減価償却方法  
有形固定資産

個別法に基づく原価法  
個別法に基づく原価法

- 無形固定資産  
(5) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準  
(6) 引当金の計上基準  
貸倒引当金  
賞与引当金  
完成工事補償引当金

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、定額法によるしております。  
なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	15～50年
構築物	10～60年
車両運搬具	6年
工具器具備品	4～20年

定額法  
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。

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。  
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                   | <p>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等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。</p> <p>なお、当該引当金は、商法施行規則第43条の引当金に該当いたしません。</p>   |
| 退職給付引当金                   | <p>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>過去勤務債務は、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（8年）による定額法により費用処理しております。</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按分した額を、それぞれ発生した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、商法施行規則第43条の引当金に該当いたしません。</p>   |
| (7) 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。  |
| (8) 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。   |
| (9) 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            | <p>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。</p> <p>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。</p>   |
| (11) 改正後の商法施行規則を適用しております。 |  |
| (12) 記載金額は百万円単位で表示しております。 |  |

## 2. 貸借対照表関係注記

### (1) 子会社に対する債権債務

短期金銭債権	45,651百万円
長期金銭債権	6百万円
短期金銭債務	5,548百万円
長期金銭債務	17百万円

### (2) 有形固定資産減価償却累計額

4,505百万円

### (3) 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。

### (4) 担保に供されている資産

有価証券（宅地建物取引業法に基づく営業保証金）	274百万円
投資有価証券（宅地建物取引業法に基づく営業保証金）	1,098百万円
投資有価証券（輸入資材の関税・消費税の納期限延長）	295百万円

### (5) 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 56百万円

ロ．借入金を完済するまでの期間（連帯保証） 96百万円

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） 37,124百万円

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。1,157百万円  
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。

大東トレーディング(株)	2,000百万円
ハウスコム(株)	1,240百万円
(株)ハウスコム不動産情報センター	850百万円
大東住託(株)	750百万円
ケアパートナー(株)	262百万円
(株)ガスバル中国	90百万円
(株)ガスバル九州	80百万円
大東ホーム薬品(株)	44百万円
(株)ガスバル近畿	30百万円

当社の子会社が受注した工事請負契約について、当社は工事履行保証を行っております。

大東建設(株)	156百万円
---------	--------

(6) 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「土地再評価差額金」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

(7) 新株予約権等

旧商法第210条ノ2第2項の規定に基づく自己株式を買付ける方法による新株予約権等の状況

（平成11年6月29日定時株主総会決議）

1) 自己株式の残高	1,500株
2) 株式の種類	普通株式
3) 譲渡の価額	1,316円

（平成12年6月29日定時株主総会決議）

1) 自己株式の残高	32,100株
2) 株式の種類	普通株式
3) 譲渡の価額	1,931円

（平成13年6月28日定時株主総会決議）

1) 自己株式の残高	111,600株
2) 株式の種類	普通株式
3) 譲渡の価額	2,048円

(8) 劣後債

投資有価証券には劣後債3,214百万円が含まれております。この劣後債は、当社の工事代金支払いのため金融機関から施主へ貸し付けた責任財産限定型アパートローンが証券化されたことにより、当社が引き受けたものであります。

### 3. 損益計算書関係注記

#### (1) 子会社との間の取引高

営業取引高	
完成工事高	1,179百万円
不動産事業等売上高	922百万円
仕入高	49,027百万円
その他営業費用	847百万円
営業取引以外の取引高	
受取利息	160百万円
その他営業外収入	166百万円
営業外費用	1百万円

(2) 1株当たり当期純利益 207円76銭

### 4. リース取引関係

(1) 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

#### 【借主側】

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

車両運搬具	
取得価額相当額	7,029百万円
減価償却累計額相当額	2,941百万円
期末残高相当額	<u>4,088百万円</u>

工具器具備品	
取得価額相当額	1,506百万円
減価償却累計額相当額	690百万円
期末残高相当額	<u>815百万円</u>

合 計	
取得価額相当額	8,536百万円
減価償却累計額相当額	3,632百万円
期末残高相当額	<u>4,904百万円</u>

未経過リース料期末残高相当額	
1年内	1,652百万円
1年超	3,455百万円
合 計	<u>5,108百万円</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	1,810百万円
減価償却費相当額	1,739百万円
支払利息相当額	94百万円

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。

(2) オペレーティング・リース取引

【貸主側】

未経過リース料

1 年 内	621百万円
1 年 超	11,181百万円
合 計	<u>11,803百万円</u>

5. 税効果関係

(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

繰延税金資産

有価証券評価損否認額	1,049百万円
貸倒引当金繰入超過額	823百万円
ソフトウェア償却超過額	825百万円
未払費用否認額	685百万円
未払事業税否認額	1,293百万円
賞与引当金繰入否認額	3,355百万円
空家保証引当金繰入否認額	1,283百万円
退職給付引当金繰入否認額	1,017百万円
役員退職慰労引当金繰入否認額	786百万円
その他の他	734百万円
繰延税金資産合計	<u>11,855百万円</u>

繰延税金負債

株式等評価差額金	1,719百万円
その他の他	23百万円
繰延税金負債合計	<u>1,742百万円</u>
繰延税金資産の純額	<u>10,112百万円</u>

(2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の主な項目別内訳

法定実効税率	41.7%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない金額	2.1%
住民税均等割額	0.5%
その他の他	0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>44.6%</u>

## 6. 退職給付関係

### (1) 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。なお、当期に退職一時金制度を変更したことに伴い、それまで別々に規定していた従業員と執行役員の退職一時金制度を統合いたしました。

### (2) 退職給付債務に関する事項（平成16年3月31日現在）

退職給付債務	11,785百万円
年金資産	6,823百万円
未積立退職給付債務（ + ）	4,962百万円
未認識数理計算上の差異	791百万円
未認識過去勤務債務	1,010百万円
退職給付引当金（ + + ）(注)	3,160百万円

(注) 「退職給付引当金」は、前払年金費用3,678百万円とネットした後の金額であります。

### (3) 退職給付費用に関する事項（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

勤務費用	1,324百万円
利息費用	178百万円
期待運用収益	83百万円
数理計算上の差異の費用処理額	263百万円
過去勤務債務の費用処理額	144百万円
退職給付費用（ + + + + ）	1,827百万円

### (4) 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	1.5%
期待運用収益率	1.5%
過去勤務債務の額の処理年数	発生時の従業員の平均残存勤務期間 以内の一定の年数（8年）による定 額法により費用処理しております。
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 按分した額を、それぞれ発生した事 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	23,187,933,344
任 意 積 立 金 取 崩 額	
中 間 配 当 積 立 金 取 崩 額	196,250,150
計	23,384,183,494
これを下記のとおり処分いたします。	
利 益 処 分 額	
配 当 金	4,096,111,272
(1株につき33円00銭)	
役 員 賞 与	501,907,000
(うち監査役賞与)	(10,190,000)
任 意 積 立 金	
中 間 配 当 積 立 金	4,500,000,000
別 途 積 立 金	5,200,000,000
次 期 繰 越 利 益	9,086,165,222

(注) 平成15年12月15日に3,753,749,850円(1株につき30円00銭)の中間配当を実施いたしました。

## 独立監査人の監査報告書

平成16年5月7日

大東建託株式会社

取締役会 御中

監査法人 トーマツ

代表社員 公認会計士 大中康行 ⑧  
関与社員

関与社員 公認会計士 内田淳一 ⑧

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条第1項の規定に基づき、大東建託株式会社の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの第30期営業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、営業報告書（会計に関する部分に限る。）及び利益処分案並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）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ついて監査の対象とした会計に関する部分は、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帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。なお、この監査は、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。

- (1) 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ものと認める。
- (2) 営業報告書（会計に関する部分に限る。）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る。
- (3) 利益処分案は、法令及び定款に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、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15年4月1日から平成16年3月31日までの第30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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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16年5月10日

大東建託株式会社監査役会

常勤監査役	笹 島 春 雄	Ⓔ
監 査 役	蜂 谷 英 夫	Ⓔ
監 査 役	鈴 木 史 郎	Ⓔ
監 査 役	山 田 咲 道	Ⓔ

(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条第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 1,235,646個

### 2. 議案及び参考事項

#### 第1号議案 第30期利益処分案承認の件

利益処分案は前記添付書類（22頁）に記載のとおりであります。

当社では、株主の皆様に対する利益還元を最重要課題として認識し、実践しております。配当金につきましては、経営基盤の強化による安定配当を基本としながら、基準配当20円に業績に応じた利益還元分を加え、配当性向30%を目標としております。この基準に鑑み、当期末の配当金につきましては、1株につき33円とさせていただきたいと存じます。

なお、昨年12月に中間配当金として1株につき30円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63円となります。

#### 第2号議案 自己株式取得の件

資本効率を改善するとともに、当社株式価値の更なる向上を図るため、商法第210条の規定に基づき、本定時株主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341万株、取得価額の総額133億円を限度として、自己株式を買受けることにつき、ご承認をお願いいたしたいと存じます。

#### 第3号議案 定款一部変更の件

##### 1. 変更の理由

(1) 商法第212条の規定に基づき、平成16年3月31日をもって自己株式3,571,000株を消却いたしました。これに伴い、現行定款第5条に定める当会社の発行する株式の総数を同数減少するものであります。

(2) 「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15年法律第132号）が平成15年9月25日に施行され、定款の定めに基づく取締役会決議による自己株式の買受けが認められたことから、商法第211条ノ3第1項第2号の規定に基づき、経営環境の変化に対応し機動的な資本政策の遂行を可能とするため、新たに定款第6条に（自己株式の取得）の規定を設けるものであります。

(3) 取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮できるよう、商法第266条第12項及び商法第280条第1項の規定に基づき、取締役及び監査役の会社に対する責任を、取締役会の決議をもって法令に定める限度内に免除することができる旨、また、社外取締役として有用な人材の招聘を容易とするよう、商法第266条第19項の規定に基づき、社外取締役との間で責任限定契約を締結することができる旨の規定を、新たに定款第24条（取締役の責任免除）、第32条（監査役の責任免除）として設けるものであります。

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。

(4) 上記規定の新設に伴い、条数の繰り下げ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)</p> <p>第5条 当会社の発行する株式の総数は、<u>339,000,000株</u>とする。ただし、株式の消却が行われた場合には、これに相当する株式数を減ずる。</p> <p>(新 設)</p> <p>第6条～第10条 (省 略) (基準日)</p> <p>第11条 (省 略)</p> <p>2 第32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、臨時に基準日を定めることができる。</p> <p>第12条～第22条 (省 略)</p> <p>(新 設)</p> <p>第23条～第29条 (省 略)</p> <p>(新 設)</p> <p>第30条～第33条 (省 略)</p>	<p>(発行する株式の総数)</p> <p>第5条 当会社の発行する株式の総数は、<u>335,429,000株</u>とする。ただし、株式の消却が行われた場合には、これに相当する株式数を減ずる。</p> <p>(自己株式の取得)</p> <p>第6条 当会社は、<u>商法第211条ノ3第1項第2号の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を買受けることができる。</u></p> <p>第7条～第11条 (現行どおり) (基準日)</p> <p>第12条 (省 略)</p> <p>2 第35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、臨時に基準日を定めることができる。</p> <p>第13条～第23条 (現行どおり)</p> <p>(取締役の責任免除)</p> <p>第24条 当会社は、<u>商法第266条第12項の規定により、取締役会の決議をもって、同条第1項第5号の行為に関する取締役(取締役であった者を含む。)の責任を法令の限度額において免除することができる。</u></p> <p>2 当会社は、<u>商法第266条第19項の規定により、社外取締役との間に、同条第1項第5号の行為による賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令に定める額とする。</u></p> <p>第25条～第31条 (現行どおり)</p> <p>(監査役の責任免除)</p> <p>第32条 当会社は、<u>商法第280条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、監査役(監査役であった者を含む。)の責任を法令の限度額において免除することができる。</u></p> <p>第33条～第36条 (現行どおり)</p>

#### 第4号議案 取締役1名選任の件

本定時株主総会終結の時をもって、取締役藤内直樹氏は辞任いたしますので、取締役1名の選任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。

氏名 (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
熊切直美 (昭和33年9月26日生)	昭和59年4月 当社入社 平成13年4月 執行役員住宅販売部長 平成14年7月 執行役員業務本部長兼経営企画室長 平成15年4月 ケアパートナー株式会社代表取締役(現任) 平成16年4月 執行役員テナント営業統括本部長(現任) 大東ホーム薬品株式会社代表取締役社長(現任)	5,000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5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、監査役笹島春雄及び鈴木木郎の両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 (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	中板秀之 (昭和46年10月15日生)	平成10年4月 東京弁護士会登録 小野孝男法律事務所(現 小野総合 法律事務所)入所(現任)	
2	村田浩治 (昭和10年12月12日生)	昭和34年4月 住宅金融公庫採用 平成4年4月 住宅金融公庫南関東支店長 平成5年4月 財団法人住宅改良開発公社管理部長 平成7年12月 財団法人住宅改良開発公社理事 平成13年12月 財団法人住宅改良開発公社参与	

(注) 1. 各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. 監査役候補者中板秀之及び村田浩治の両氏は、「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の候補者であります。

## 第6号議案 退任取締役及び退任監査役に対し退職慰労金贈呈の件

本定時株主総会終結の時をもって、取締役を退任される藤内直樹及び監査役を退任される笹島春雄の両氏に対し、その在任中の労に報いるため、当社所定の基準による相当額の範囲内で退職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、退任取締役については取締役会に、退任監査役については監査役の協議にご一任いただきたいと思います。

退任取締役及び退任監査役の略歴は以下のとおりであります。

氏名	略歴
藤内直樹	平成14年6月 常務取締役 平成16年4月 取締役（現任）
笹島春雄	昭和62年6月 常勤監査役（現任）

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  
商法第280条ノ20及び商法第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いたします。

### 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あります。

#### 2. 新株予約権発行の要領

##### (1) 新株予約権の目的たる株式の種類と数

当社普通株式580万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

##### (2) 新株予約権の総数

5万8千個を上限とする。

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「割当株式数」という）は、100株とする。なお、前項（1）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。

- (3) 新株予約権の発行価額  
無償とする。
- (4) 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、これに割当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）。

- (5) 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又は自己株式を処分する場合は（新株予約権の行使及び旧商法第210条ノ2第2項の株主総会決議に基づく自己株式の譲渡の場合を除く）、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し、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。

- (6) 新株予約権の権利行使期間  
平成18年6月30日から平成21年6月29日まで
- (7) 新株予約権の権利行使の条件  
権利行使期間開始日において、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、又は当社もしくは当社子会社の規定により定年退職した場合を除く。
- 当社もしくは当社子会社の懲戒規程に定める降格以上の処分を受けた場合は権利を喪失する。
- 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、本定時株主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。

(8) 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、(7) 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。

(9) 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 第27期定時株主総会における第5号議案（当社従業員に譲渡するための自己株式取得の件）の決議を一部変更する件

平成13年6月28日開催の当社第27期定時株主総会において、すでにご承認いただいております第5号議案（当社従業員に譲渡するための自己株式取得の件）の決議につき、当社グループ会社間における人事異動に対応するため、権利行使の条件を一部変更することにつき、ご承認をお願いするものであります。

変更内容は、3.(6)権利行使の条件について下線部分を変更するものであります。

記

第27期定時株主総会における第5号議案

第5号議案 当社従業員に譲渡するための自己株式取得の件

本定時株主総会終結の時から次期定時株主総会の終結の時までに、下記のとおり当社額面普通株式を取得することにつき、ご承認をお願いするものであります。

1. 取得の理由

商法第210条ノ2（取締役または使用人への譲渡）の規定に基づく自己株式取得によるストックオプションの付与

2. 自己株式取得の内容

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| (1) 取得する株式の種類      | 当社額面普通株式。    |
| (2) 取得する株式の総数      | 615千株を上限とする。 |
| (3) 取得する株式の取得価額の総額 | 19億円を上限とする。  |

3. 譲渡の要領

(1) 譲渡の方法

商法第210条ノ2第2項第3号所定の「予め定めたる価額を以て会社より其の株式を自己に譲渡すべき旨を請求する権利を与ふる契約」（以下、株式譲渡請求権付与契約という）を締結し、これに基づき請求があったつど譲渡する。

(2) 譲渡の対象者及び譲渡する株式数

本定時株主総会終結の時において在職する従業員80名とし、対象となる者の氏名及び譲渡する株式数は、後記の別表記載のとおりであります。

(3) 譲渡する株式の種類

当社額面普通株式

(4) 譲渡する価額

権利付与日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く）における東京証券取引所の当社株式普通取引終値の平均値に1.05を乗じた価額とし、1円未満の端数は切り上げる。ただし、譲渡の価額は、上記価額と当社が取得した自己株式の平均取得価額（1円未満の端数は切り上げる）のいずれか大きい価額とする。

なお、上記によって求められた価額が権利付与日の終値を下回る場合は、権利付与日の終値を譲渡価額とする。

また、株式の分割及び時価を下回る価額で新株を発行するとき（転換社債の転換及び新株引受権の行使の場合を除く）は、次の算式により譲渡価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後譲渡価額} = \text{調整前譲渡価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{分割} \cdot \text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{分割} \cdot \text{新規発行による増加株式数}}$$

(5) 権利行使期間

平成15年6月29日から平成18年6月28日まで

(6) 権利行使の条件

(変更前)

権利行使時においても当社の従業員であることを要す。ただし、権利付与後、当社規定の定年により従業員でなくなった場合を除く。

(変更後)

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、又は当社もしくは当社子会社の規定により定年退職した場合を除く。

権利付与された者が死亡した場合は、株式譲渡請求権は相続人が行使できるものとする。

権利の譲渡、質入れは認めない。

その他の条件については、本総会決議及び取締役会決議に基づき、当社と譲渡の対象者である従業員との間で締結する株式譲渡請求権付与契約に定めるところによる。

4. 譲渡の理由

従業員の意欲や士気を高め、当社業績の向上に資するため。

以 上

(ご参考)

## 連結貸借対照表

(平成16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	229,671	流動負債	133,035
現金預金	114,570	工事未払金等	22,109
受取手形及び完成工事未収入金等	22,989	未払法人税等	16,222
有価証券	7,037	未成工事受入金	45,345
未成工事支出金	21,518	賞与引当金	8,951
その他たな卸資産	4,009	完成工事補償引当金	335
繰延税金資産	7,953	空家保証引当金	3,153
営業貸付金	38,281	その他	36,917
その他	13,649	固定負債	17,261
貸倒引当金	337	退職給付引当金	3,246
固定資産	135,083	役員退職慰労引当金	1,937
有形固定資産	87,328	その他	12,077
建物・構築物	43,325	負債合計	150,296
工具器具・備品	2,504	資本の部	
土地	42,066	資本金	29,060
建設仮勘定	5,710	資本剰余金	34,540
その他	300	利益剰余金	178,718
減価償却累計額	6,579	土地再評価差額金	7,428
無形固定資産	1,380	その他有価証券評価差額金	2,505
その他	1,380	為替換算調整勘定	2,642
投資その他の資産	46,374	自己株式	20,295
投資有価証券	20,924		
繰延税金資産	2,640		
再評価に係る繰延税金資産	5,098		
保険料積立金	503		
その他	17,468	資本合計	214,458
貸倒引当金	260	負債及び資本合計	364,754
資産合計	364,754		

## 連結損益計算書

(自 平成15年4月1日  
至 平成16年3月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売 上 高	438,627
完 成 工 事 高	344,772
不 動 産 事 業 売 上 高	75,743
そ の 他 営 業 収 益	18,111
売 上 原 価	297,497
完 成 工 事 原 価	232,355
不 動 産 事 業 売 上 原 価	61,197
そ の 他 営 業 費 用	3,944
売 上 総 利 益	141,129
完 成 工 事 総 利 益	112,416
不 動 産 事 業 総 利 益	14,545
そ の 他 営 業 総 利 益	14,167
販売費及び一般管理費	92,052
営 業 利 益	49,077
営 業 外 収 益	1,585
受 取 利 息	220
受 取 配 当 金	126
紹 介 料 収 入	158
匿 名 組 合 出 資 利 益	491
雑 収 入	589
営 業 外 費 用	314
経 常 利 益	50,348
特 別 利 益	178
特 別 損 失	208
税金等調整前当期純利益	50,318
法人税、住民税及び事業税	23,581
法 人 税 等 調 整 額	1,239
当 期 純 利 益	27,976



## 株主総会 会場ご案内図

会場 東京都港区港南二丁目16番1号  
品川イーストワンタワー 21階 大会議室

### 最寄り駅

京浜急行「品川駅」から徒歩4分  
JR線「品川駅」から徒歩3分

