

平成 17年 3月期 中間決算短信(連結)

平成 16年 11月 5日

上 場 会 社 名 大東建託株式会社

上場取引所 東・名

コード番号 1878

本社所在都道府県

(URL : http://www.kentaku.co.jp)

東京都

代 表 者 役職名 代表取締役社長

氏 名 麻田 守孝

問合せ先責任者 役職名 取締役副社長

氏 名 中島 敏行

TEL (03) 6718 - 9111

中間決算取締役会開催日 平成 16年 11月 5日

米国会計基準採用の有無 無

1. 16年 9月中間期の連結業績(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 16年 9月 30日)

(1)連結経営成績

(単位:百万円未満切捨て表示)

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年 9月中間期	215,042	13.0	22,143	12.8	22,654	13.2
15年 9月中間期	190,329	18.6	19,637	18.8	20,013	16.6
16年 3月期	438,627		49,077		50,348	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
16年 9月中間期	12,889	20.7	103.79	102.38
15年 9月中間期	10,675	11.4	84.15	83.08
16年 3月期	27,976		218.40	216.74

(注)①持分法投資損益 16年 9月中間期 - 百万円 15年 9月中間期 - 百万円 16年 3月期 - 百万円

②期中平均株式数(連結) 16年 9月中間期 124,179,993 株 15年 9月中間期 126,844,398 株 16年 3月期 125,795,933 株

③会計処理の方法の変更 無

④売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)連結財政状態

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年 9月中間期	371,694	215,068	57.9	1,750.56
15年 9月中間期	341,430	205,804	60.3	1,644.79
16年 3月期	364,754	214,458	58.8	1,723.72

(注)期末発行済株式数(連結) 16年 9月中間期 122,857,265 株 15年 9月中間期 125,124,995 株 16年 3月期 124,124,584 株

(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
16年 9月中間期	1,665	7,173	△ 11,085	105,122
15年 9月中間期	2,904	△ 12,528	△ 10,896	103,809
16年 3月期	22,735	△ 20,567	△ 18,610	107,568

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 20 社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 - 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) - 社 (除外) 2 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

2. 17年 3月期の連結業績予想(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31日)

通 期	売 上 高	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円	百万円	百万円
	486,000	55,000	30,600

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 249円 07銭

※上記の業績予想は、現時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものです。実際の業績は、さまざまな重要な要素により、これらの業績予想とは大きく異なる結果となり得ることをご承知おきください。

(経営成績の推移)

【連結】中間期の実績

(単位：百万円)

	14年9月期	15年9月期	16年9月期	(増減率)
売上高	160,476	190,329	215,042	13.0%
建設事業	120,348	145,130	164,037	13.0%
不動産事業	32,277	36,613	40,012	9.3%
その他営業収益	7,850	8,585	10,991	28.0%
売上総利益	50,593	62,944	70,224	11.6%
建設事業	37,846	47,642	52,892	11.0%
不動産事業	6,554	8,882	8,784	-1.1%
その他営業収益	6,192	6,419	8,546	33.1%
売上総利益率	31.5%	33.1%	32.7%	-
建設事業	31.4%	32.8%	32.2%	-
不動産事業	20.3%	24.3%	22.0%	-
その他営業収益	78.9%	74.8%	77.8%	-
販管費	34,057	43,306	48,080	11.0%
売上高販管費率	21.2%	22.8%	22.4%	-
営業利益	16,536	19,637	22,143	12.8%
営業利益率	10.3%	10.3%	10.3%	-
営業外損益	633	375	510	35.8%
経常利益	17,169	20,013	22,654	13.2%
経常利益率	10.7%	10.5%	10.5%	-
特別損益	-203	-113	-18	-83.7%
法人税等	7,382	9,224	9,746	5.7%
当期純利益	9,583	10,675	12,889	20.7%
当期純利益率	6.0%	5.6%	6.0%	-

【連結】通期の実績と計画

(単位：百万円)

	15年3月期	16年3月期	17年3月期 (計画)	(増減率)
売上高	376,070	438,627	486,000	10.8%
建設事業	293,503	344,772	381,000	10.5%
不動産事業	66,516	75,743	81,500	7.6%
その他営業収益	16,050	18,111	23,500	29.7%
売上総利益	120,804	141,129	155,300	10.0%
建設事業	94,415	112,416	123,000	9.4%
不動産事業	13,968	14,545	15,300	5.2%
その他営業収益	12,421	14,167	17,000	20.0%
売上総利益率	32.1%	32.2%	32.0%	-
建設事業	32.2%	32.6%	32.3%	-
不動産事業	21.0%	19.2%	18.8%	-
その他営業収益	77.4%	78.2%	72.3%	-
販管費	76,768	92,052	101,100	9.8%
売上高販管費率	20.4%	21.0%	20.8%	-
営業利益	44,036	49,077	54,200	10.4%
営業利益率	11.7%	11.2%	11.2%	-
営業外損益	1,765	1,270	800	-37.0%
経常利益	45,801	50,348	55,000	9.2%
経常利益率	12.2%	11.5%	11.3%	-
特別損益	-1,853	-29	-	-
法人税等	19,524	22,341	24,400	9.2%
当期純利益	24,423	27,976	30,600	9.4%
当期純利益率	6.5%	6.4%	6.3%	-

【単体】中間期の実績

(単位：百万円)

	14年9月期	15年9月期	16年9月期	(増減率)
売上高	147,904	177,132	201,841	13.9%
建設事業	116,631	141,820	162,903	14.9%
不動産事業等	31,273	35,312	38,937	10.3%
売上総利益	41,891	51,171	57,719	12.8%
建設事業	36,565	45,258	50,880	12.4%
不動産事業等	5,326	5,913	6,839	15.7%
売上総利益率	28.3%	28.9%	28.6%	-
建設事業	31.4%	31.9%	31.2%	-
不動産事業等	17.0%	16.7%	17.6%	-
販管費	26,073	32,546	37,199	14.3%
売上高販管費率	17.6%	18.4%	18.4%	-
営業利益	15,818	18,625	20,520	10.2%
営業利益率	10.7%	10.5%	10.2%	-
営業外損益	662	511	612	19.7%
経常利益	16,480	19,137	21,132	10.4%
経常利益率	11.1%	10.8%	10.5%	-
特別損益	-35	-97	-10	-89.0%
法人税等	7,120	8,587	8,915	3.8%
当期純利益	9,325	10,452	12,206	16.8%
当期純利益率	6.3%	5.9%	6.1%	-

【単体】通期の実績と計画

(単位：百万円)

	15年3月期	16年3月期	17年3月期 (計画)	(増減率)
売上高	346,560	409,132	452,500	10.6%
建設事業	282,543	336,501	375,000	11.4%
不動産事業	64,017	72,630	77,500	6.7%
売上総利益	100,601	117,793	127,800	8.5%
建設事業	89,728	107,311	117,700	9.7%
不動産事業	10,872	10,482	10,100	-3.7%
売上総利益率	29.0%	28.8%	28.2%	-
建設事業	31.8%	31.9%	31.4%	-
不動産事業	17.0%	14.4%	13.0%	-
販管費	59,621	71,218	76,800	7.8%
売上高販管費率	17.2%	17.4%	17.0%	-
営業利益	40,979	46,575	51,000	9.5%
営業利益率	11.8%	11.4%	11.3%	-
営業外損益	1,922	1,518	1,000	-34.1%
経常利益	42,902	48,093	52,000	8.1%
経常利益率	12.4%	11.8%	11.5%	-
特別損益	-1,296	2	-	-
法人税等	18,267	21,457	23,200	8.1%
当期純利益	23,337	26,638	28,800	8.1%
当期純利益率	6.7%	6.5%	6.4%	-

(会社別損益概要)

(単位：百万円)

	売上高	売総利	上益	販管費	営利	業益	経利	常益	当利	期益	総資産	株資	主本	株主資本比	資本率
大東建託	201,841	57,719		37,199	20,520		21,132		12,206		360,573	210,375		58.3%	
	177,132	51,171		32,546	18,625		19,137		10,452		330,399	199,381		60.3%	
大東共済会	7,120	724		87	637		637		364		7,179	5,978		83.3%	
	6,634	100		67	33		33		18		6,439	5,473		85.0%	
大東ファイナンス	589	457		104	352		358		207		52,995	1,381		2.6%	
	357	247		79	168		179		104		30,740	1,024		3.3%	
大東建設 1	-	-		-	-		-		-		-	-		-	
	5,505	359		136	222		227		136		5,424	2,439		45.0%	
大東住託 1	8,504	881		682	199		243		99		7,505	2,437		32.5%	
	1,458	175		566	-390		-413		-286		2,038	-322		-15.8%	
ハウスコム 2	1,811	1,220		1,322	-101		-99		-67		2,270	-547		-24.1%	
	1,613	1,613		1,759	-146		-149		-122		1,844	-655		-35.5%	
大東トレーディング 2	-	-		-	-		-		-		-	-		-	
	11,727	227		132	94		98		58		6,001	1,493		24.9%	
トップ・アント・ホームクス	1,340	338		351	-13		-8		-13		1,713	1,255		73.3%	
	1,377	368		355	13		20		0		1,720	1,273		74.0%	
ケアパートナー	545	7		152	-144		-73		-70		415	-74		-17.9%	
	179	-48		140	-188		6		-0		346	20		5.9%	
大東建物管理	8,392	4,528		4,085	443		472		257		3,860	1,033		26.8%	
	3,992	3,854		3,288	565		572		344		2,274	619		27.3%	
ガスパル 5	1,544	675		979	-303		-303		-306		1,626	14		0.9%	
	949	205		286	-80		-79		-80		906	502		55.4%	
上海大東建託 有限公司	821	265		82	182		125		125		13,818	5,192		37.6%	
	685	182		98	84		23		23		15,766	5,708		36.2%	
DAITO ASIA DEVELOPMENT PTE.LTD.	-	-		0	-0		-0		-0		6,736	6,735		100.0%	
	-	-		0	-0		-0		-0		8,357	8,357		100.0%	
DAITO ASIA INVESTMENT PTE.LTD.	66	66		0	65		65		51		14,974	14,947		99.8%	
	78	78		8	70		69		69		15,100	15,100		100.0%	
DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA)SDN.BHD.	-	-		97	-97		-93		-95		8,995	1,547		17.2%	
	-	-		58	-58		-56		-58		8,156	1,879		23.0%	
その他3社	1,209	239		147	91		93		66		860	-99		-11.5%	
	958	187		119	68		68		39		800	-229		-28.7%	
連結会社全体	233,787	67,123		45,294	21,829		22,547		12,826		483,526	250,177		-	
	212,650	58,724		39,643	19,080		19,739		10,699		436,316	242,066		-	
連結相殺消去	-18,745	3,100		2,786	314		106		62		-111,831	-35,108		-	
	-22,321	4,219		3,662	557		274		-24		-94,886	-36,261		-	
連 結	215,042	70,224		48,080	22,143		22,654		12,889		371,694	215,068		57.9%	
	190,329	62,944		43,306	19,637		20,013		10,675		341,430	205,804		60.3%	
連 単 倍 率	1.07	1.22		1.29	1.08		1.07		1.06		1.03	1.02		-	
	1.07	1.23		1.33	1.05		1.05		1.02		1.03	1.03		-	

上段：当中間期

下段：前中間期

1. 大東建設と大東住託は平成16年4月に合併し、大東住託となっております。
2. 大東トレーディングを平成16年4月に大東建託へ吸収合併しております。

(受注の状況)

【連結】受注・完成工事状況

受注工事高

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)		前中間連結会計期間 (15.4.1～15.9.30)		増 減	増 減 率	前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)	
	金 額	構成比	金 額	構成比			金 額	構成比
受注工事高	197,817	100.0	182,141	100.0	15,676	8.6	375,461	100.0
居住用	188,014	95.1	172,892	94.9	15,121	8.7	359,718	95.8
賃貸住宅	187,514	94.8	171,336	94.0	16,178	9.4	357,100	95.1
戸建住宅	499	0.3	1,556	0.9	1,057	67.9	2,617	0.7
事業用	224	0.1	745	0.4	521	69.9	979	0.3
その他	9,578	4.8	8,503	4.7	1,075	12.7	14,764	3.9

完成工事高

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)		前中間連結会計期間 (15.4.1～15.9.30)		増 減	増 減 率	前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)	
	金 額	構成比	金 額	構成比			金 額	構成比
完成工事高	164,037	100.0	145,130	100.0	18,907	13.0	344,772	100.0
居住用	154,801	94.4	134,106	92.4	20,695	15.4	321,768	93.3
賃貸住宅	153,503	93.6	131,608	90.7	21,895	16.6	316,773	91.9
戸建住宅(注1)	1,297	0.8	2,497	1.7	1,200	48.0	4,994	1.4
事業用	1,200	0.7	455	0.3	744	163.3	1,087	0.3
その他(注2)	8,035	4.9	10,567	7.3	2,532	24.0	21,917	6.4

(注1) 戸建住宅の区分には建築資材販売高(当中間連結会計期間 6百万円、前中間連結会計期間 64百万円、前連結会計年度 86百万円)が含まれております。

(注2) その他の区分には、建築資材販売高(前中間連結会計期間 2,043百万円、前連結会計年度 4,736百万円)が含まれております。

受注工事残高

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)		前中間連結会計期間 (15.4.1～15.9.30)		増 減	増 減 率	前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)	
	金 額	構成比	金 額	構成比			金 額	構成比
受注工事残高	494,835	100.0	464,656	100.0	30,179	6.5	461,048	100.0
居住用	491,743	99.4	459,274	98.8	32,469	7.1	458,524	99.5
賃貸住宅	489,426	98.9	455,047	97.9	34,378	7.6	455,415	98.8
戸建住宅	2,317	0.5	4,227	0.9	1,909	45.2	3,109	0.7
事業用	560	0.1	1,933	0.4	1,373	71.0	1,536	0.3
その他	2,531	0.5	3,447	0.8	916	26.6	988	0.2

不動産事業売上高

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)		前中間連結会計期間 (15.4.1～15.9.30)		増 減	増 減 率	前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)	
	金 額	構成比	金 額	構成比			金 額	構成比
不動産事業売上高	40,012	100.0	36,613	100.0	3,399	9.3	75,743	100.0
不動産仲介	3,492	8.7	3,274	8.9	217	6.6	7,163	9.4
管理サービス	14,507	36.2	11,488	31.4	3,019	26.3	26,406	34.9
サブリース	17,775	44.4	17,819	48.7	44	0.2	35,572	47.0
住宅販売	222	0.6	220	0.6	1	0.6	136	0.2
賃貸事業	3,791	9.5	2,638	7.2	1,152	43.7	5,903	7.8
その他	223	0.6	1,170	3.2	946	80.9	560	0.7

その他売上高

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)		前中間連結会計期間 (15.4.1～15.9.30)		増 減	増 減 率	前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)	
	金 額	構成比	金 額	構成比			金 額	構成比
その他売上高	10,991	100.0	8,585	100.0	2,405	28.0	18,111	100.0
金融事業	576	5.2	344	4.0	231	67.1	819	4.5
その他営業収益	10,415	94.8	8,240	96.0	2,174	26.4	17,292	95.5

【単体受注・完成工事状況】

受注工事高

(単位：百万円)

	当中間会計期間 (16.4.1～16.9.30)		前中間会計期間 (15.4.1～15.9.30)		増 減	増 減 率	前事業年度 (15.4.1～16.3.31)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比			金 額	構 成 比
受注工事高	200,089	100.0	176,440	100.0	23,648	13.4	362,085	100.0
居住用	190,286	95.1	167,192	94.8	23,093	13.8	346,341	95.6
賃貸住宅	188,932	94.4	165,892	94.0	23,040	13.9	343,343	94.8
戸建住宅	1,353	0.7	1,300	0.8	53	4.1	2,998	0.8
事業用	224	0.1	745	0.4	521	69.9	979	0.3
その他	9,578	4.8	8,503	4.8	1,075	12.7	14,764	4.1

完成工事高

(単位：百万円)

	当中間会計期間 (16.4.1～16.9.30)		前中間会計期間 (15.4.1～15.9.30)		増 減	増 減 率	前事業年度 (15.4.1～16.3.31)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比			金 額	構 成 比
完成工事高	162,903	100.0	141,820	100.0	21,083	14.9	336,501	100.0
居住用	153,667	94.3	132,905	93.7	20,762	15.6	318,234	94.6
賃貸住宅	151,703	93.1	131,122	92.4	20,581	15.7	314,809	93.6
戸建住宅	1,963	1.2	1,782	1.3	181	10.2	3,424	1.0
事業用	1,200	0.8	455	0.3	744	163.0	1,087	0.3
その他	8,035	4.9	8,459	6.0	423	5.0	17,180	5.1

受注工事残高

(単位：百万円)

	当中間会計期間 (16.4.1～16.9.30)		前中間会計期間 (15.4.1～15.9.30)		増 減	増 減 率	前事業年度 (15.4.1～16.3.31)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比			金 額	構 成 比
受注工事残高	483,149	100.0	454,999	100.0	28,149	6.2	445,963	100.0
居住用	480,057	99.4	449,618	98.8	30,439	6.8	443,438	99.4
賃貸住宅	477,891	98.9	446,898	98.2	30,992	6.9	440,662	98.8
戸建住宅	2,166	0.5	2,720	0.6	553	20.4	2,776	0.6
事業用	560	0.1	1,933	0.4	1,373	71.0	1,536	0.4
その他	2,531	0.5	3,447	0.8	916	26.6	988	0.2

不動産事業等売上高

(単位：百万円)

	当中間会計期間 (16.4.1～16.9.30)		前中間会計期間 (15.4.1～15.9.30)		増 減	増 減 率	前事業年度 (15.4.1～16.3.31)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比			金 額	構 成 比
不動産事業等売上高	38,937	100.0	35,312	100.0	3,625	10.3	72,630	100.0
不動産仲介	1,768	4.5	1,749	5.0	18	1.0	3,582	4.9
管理サービス	14,445	37.1	11,488	32.5	2,957	25.7	26,323	36.3
サブリース	18,161	46.6	18,232	51.6	70	0.4	36,402	50.1
住宅販売	222	0.6	220	0.6	1	0.6	136	0.2
賃貸事業	3,460	8.9	1,929	5.5	1,531	79.4	4,508	6.2
その他	878	2.3	1,690	4.8	812	48.0	1,675	2.3

(建築事業関連指標【単体】)

【単体】中間期の実績

	14年9月期	15年9月期	16年9月期	(増減率)
受注棟数(棟)	2,628	2,636	3,208	21.7%
賃貸住宅	2,563	2,579	3,173	23.0%
戸建住宅	51	36	27	-25.0%
事業用	14	21	8	-61.9%
受注戸数(戸)	17,708	19,907	24,178	21.5%
賃貸住宅	17,641	19,845	24,138	21.6%
戸建住宅	51	36	31	-13.9%
事業用	16	26	9	-65.4%
完成棟数(棟)	2,001	2,371	2,602	9.7%
賃貸住宅	1,967	2,312	2,534	9.6%
戸建住宅	21	43	51	18.6%
事業用	13	16	17	6.3%
完成戸数(戸)	13,076	15,611	17,958	15.0%
賃貸住宅	13,028	15,535	17,887	15.1%
戸建住宅	21	49	52	6.1%
事業用	27	27	19	-29.6%

【単体】通期の実績と計画

	15年3月期	16年3月期	17年3月期 (計画)	(増減率)
受注棟数(棟)	5,186	5,601	6,260	11.8%
賃貸住宅	5,058	5,499	6,170	12.2%
戸建住宅	106	71	60	-15.5%
事業用	22	31	30	-3.2%
受注戸数(戸)	36,401	41,852	46,900	12.1%
賃貸住宅	36,268	41,738	46,800	12.1%
戸建住宅	106	71	60	-15.5%
事業用	27	43	40	-7.0%
完成棟数(棟)	4,860	5,556	6,250	12.5%
賃貸住宅	4,764	5,432	6,150	13.2%
戸建住宅	62	89	70	-21.3%
事業用	34	35	30	-14.3%
完成戸数(戸)	32,089	37,665	42,600	13.1%
賃貸住宅	31,967	37,518	42,500	13.3%
戸建住宅	69	99	70	-29.3%
事業用	53	48	30	-37.5%

(不動産事業関連指標【単体】)

【単体】中間期の実績

	14年9月期	15年9月期	16年9月期	(増減率)
仲介件数(件)	41,937	46,839	53,517	14.3%
居住用	39,209	44,111	50,901	15.4%
事業用	2,728	2,728	2,616	-4.1%
入居率				
居住用	96.4%	95.9%	96.2%	-
事業用	93.3%	93.5%	94.7%	-
管理棟数(棟)	61,939	66,842	72,336	8.2%
居住用	36,188	43,126	48,785	13.1%
事業用	25,751	23,716	23,551	-0.7%
管理戸数(戸)	296,405	330,508	370,286	12.0%
居住用	256,894	290,922	330,760	13.7%
事業用	39,511	39,586	39,526	-0.2%

【単体】通期の実績と計画

	15年3月期	16年3月期	17年3月期 (計画)	(増減率)
仲介件数(件)	91,413	105,837	125,000	18.1%
居住用	85,860	100,348	119,500	19.1%
事業用	5,553	5,489	5,500	0.2%
入居率				
居住用	96.7%	96.6%	96.8%	-
事業用	93.7%	94.1%	94.8%	-
管理棟数(棟)	64,783	69,893	76,100	8.9%
居住用	39,036	46,248	52,400	13.3%
事業用	25,747	23,645	23,700	0.2%
管理戸数(戸)	316,141	352,465	395,100	12.1%
居住用	276,578	312,842	355,500	13.6%
事業用	39,563	39,623	39,600	-0.1%

(その他主要指標)

【単体】中間期の実績

	14年9月期	15年9月期	16年9月期	(増減率)
貸家着工戸数(戸)	237,107	231,813	234,324	1.1%
当社着工戸数	16,626	19,914	20,451	2.7%
当社シェア	7.0%	8.6%	8.7%	-
要員(人)				
連結総人員	6,654	7,450	8,814	18.3%
単体総人員	5,472	5,652	6,628	17.3%
建築営業担当者	1,626	1,766	2,076	17.6%
テナント営業担当者	482	509	801	57.4%
設備投資額(百万円)				
連結	8,530	2,421	845	-65.1%
単体	7,144	295	292	-1.1%
減価償却費(百万円)				
連結	438	1,680	1,553	-7.5%
単体	102	1,219	1,091	-10.5%

【単体】通期の実績と計画

	15年3月期	16年3月期	17年3月期 (計画)	(増減率)
貸家着工戸数(戸)	454,505	458,708	-	-
当社着工戸数	32,775	39,481	-	-
当社シェア	7.2%	8.6%	-	-
要員(人)				
連結総人員	7,361	8,319	9,300	11.8%
単体総人員	5,644	6,306	6,900	9.4%
建築営業担当者(注)	1,761	2,077	2,450	18.0%
テナント営業担当者	529	817	800	-2.1%
設備投資額(百万円)				
連結	18,943	3,381	2,100	-37.9%
単体	14,493	581	500	-14.1%
減価償却費(百万円)				
連結	810	3,226	3,276	1.5%
単体	237	2,473	2,050	-17.1%

(注)平成17年3月期より建築営業担当者数には建築営業課長を含んでおります。

企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社20社並びに関連会社1社で構成され、建物賃貸事業によって土地活用を考える土地所有者に対し、建物賃貸事業の企画・建築・不動産の仲介・不動産管理までを総合的に提供すると共に、関連事業も積極的に取り組んでおります。

当グループの事業に係わる位置づけ、及び事業の種類別セグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

建設事業……………当社及び大東住託株式会社は、企画提案すると共に建築請負契約を締結し、設計及び施工を行っております。

また、当社の建築工事に要する資材の一部を大東スチール株式会社が調達し、当社に供給しております。なお、大東住託株式会社は、当社が施工する建築工事の一部の請負も行っております。

不動産事業

不動産の仲介……………当社が建設した賃貸建物に対し、当社及びハウスコム株式会社並びに株式会社ハウスコム不動産情報センターは入居者の仲介斡旋を行っております。また、ハウスコム株式会社及び株式会社ハウスコム不動産情報センターは、当社が建設した賃貸建物以外の一般の賃貸住宅の仲介も行っております。

不動産管理……………当社は、家主と賃貸建物管理委託契約を締結し、家主に代わって家賃回収・建物管理等を行っております。なお、当社が受託した建物管理業務の一部を大東建物管理株式会社に委託しております。

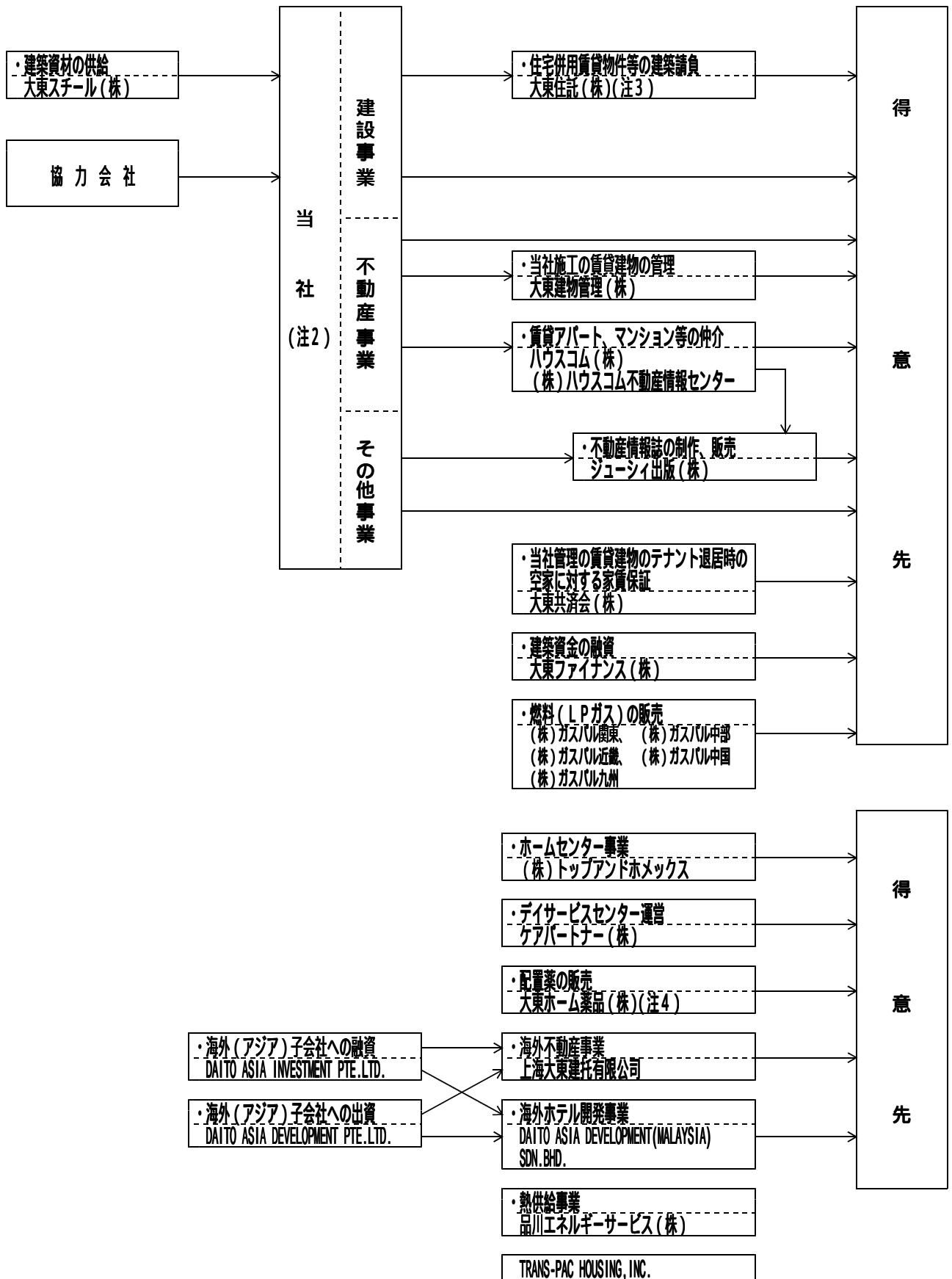
海外不動産事業……………上海大東建托有限公司は、不動産賃貸事業を行っております。

金融事業……………大東ファイナンス株式会社は、建築資金融資（金融機関から長期融資が実行される迄のつなぎ融資）等を行っております。

その他事業……………

- 1) 当社は、当社の指定する居住用標準型賃貸建物（アパート・マンション等）に対して建物完成引渡し後90日を経過して空家があった場合に家賃の90%相当額の家賃保証を、また事業用標準型賃貸建物（倉庫・工場・店舗・事務所等）に対しては、建物完成引渡し時点において空家である場合、賃貸建物建設資金の利息部分負担として金利保証を行っております。
- 2) 大東共済会株式会社は、当社において建物賃貸事業を行う家主の方々の経営リスクを軽減するため、テナント退居時の空家（中途空家）となった場合の家賃保証を行っており、中途空家となった時に家賃の90%相当額の給付金を支払っております。
- 3) DAITO ASIA INVESTMENT PTE.LTD.は、海外不動産等の開発事業における建築資金融資等を行っております。
- 4) ジューシー出版株式会社では、当社及びハウスコム株式会社並びに株式会社ハウスコム不動産情報センターが仲介する賃貸物件情報を中心とした不動産情報誌の制作及び販売を行っております。
- 5) 株式会社トップアンドホームックスは、ホームセンター事業を行っております。
- 6) DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN.BHD.は、マレーシアのクアラルンプールにおけるホテル開発事業を行っております。
- 7) DAITO ASIA DEVELOPMENT PTE.LTD.は、海外不動産の開発等を行っている会社に対し出資をしております。
- 8) ケアパートナー株式会社は、在宅介護分野でデイサービスセンターを運営しております。
- 9) 株式会社ガスパル関東、株式会社ガスパル中部、株式会社ガスパル近畿、株式会社ガスパル中国、株式会社ガスパル九州は、燃料（LPガス）の販売を行っております。
- 10) 大東ホーム薬品株式会社は、配置薬の販売を行っていましたが、平成16年8月をもって営業を中止しております。

事業の系統図は、次のとおりであります。



(注1) 印は連結子会社、 印は非連結子会社、 印は関連会社
 (注2) 平成16年4月、大東トレーディング㈱を吸収合併しております。
 (注3) 平成16年4月、大東建設㈱と合併しております。
 (注4) 平成16年8月末をもって営業を中止しております。

経営方針

1. 経営の基本方針

当社は、「限りある大地の最有効利用を広範囲に創造し、実践して社会に貢献する」を経営理念として掲げております。この経営理念を具現化していくため、コアビジネスである賃貸住宅分野においては、土地所有者と入居者双方のニーズを最大限に活かし、良質な賃貸住宅の供給に努めると共に、その周辺分野へも事業拡大して参ります。

また、事業活動における具体的な指針とするため、当社では創業時より以下の5項目を経営基本方針として定めております。

- 顧客第一主義に徹する（CS重視の経営）
- 重点主義に徹する（経営資源の重点的な投入）
- 顧客の要望に合わせ、我社を創造する（市場環境への適応）
- 現金主義を貫徹する（キャッシュ・フロー重視、無借金経営）
- 高能率・高賃金主義に徹する（実力主義の人事処遇）

2. 利益配分に関する基本方針

(1) 配当政策

当社では、株主に対する利益還元を重要課題として認識し、実践して参りました。経営基盤の強化による安定配当を基本的スタンスとしながら、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 % を目標として設定しております。この基準に鑑みて、当期の1株当たり年間配当金を68円とし、このうち34円を中間配当金としてお支払いする予定です。

(2) 内部留保資金の使途

当社は、コアビジネスへ集中・注力することを中長期目標としており、国内、海外共に新規の投資は予定しておりません。今後も、新規投資については慎重な姿勢を継続し、コアビジネスの競争力の強化、拡大のための有効な資金活用方法を中心に検討して参ります。

(3) 自己株式の取得

単体ベースの当期純利益が100億円を超え、かつ大型の資金需要がない等、一定の条件を満たしている場合、当社では株式価値向上のため継続的に自己株式を取得し、消却する方針を定めています。また、その取得上限額は、単体ベースの当期純利益の50%を目処に決定することとしております。なお、当中間期は、第30期定時株主総会にて承認された3,410,000株(金額上限133億円)の授權枠のうち、2,409,400株(買付金額97億64百万円)を買い付けいたしました。

3. 中長期的な経営戦略と課題

(1) 中長期の経営戦略

当社は、今後ともコアビジネスである賃貸住宅の分野でのシェア拡大に集中、注力して参ります。中長期経営目標として、貸家住宅着工戸数において平成18年3月期迄にシェア第1位となること、および平成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。当中間期におきましては、前期比0.1ポイント上昇し、8.7%となりました。土地の所有およ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参ります。

周辺分野におきましては、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参ります。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施設開設するよう、積極的な拡大策を進めて参ります。

(2) 主要な経営指標

当社は、売上高営業利益率 10 % 以上を確保することを主要な経営指標目標として定めております。当中間期におきましては、10.3 % となっております。

(3) 事業に関するリスクについて

当社のコアビジネスには以下のようなリスクがあります。

原材料費の高騰による原価の上昇、利益率の低下

当社は、賃貸建物の建設において、当社が元請けとなり当社の現場監督（施工技術者）が、直接施工業者分離分割発注を行ない、完成工事原価の抑制を実施しております。しかしながら、各種建設資材の価格上昇が施工業者への発注単価の上昇要因となり、原価上昇懸念となる可能性があります。売上総利益率が低下することがあります。

入居率の低下による受注低迷・経費増

当社は、土地所有者が建物賃貸事業を安心して運営できるよう、様々なリスクヘッジシステムを用意しています。その一つが大東共済会による空室保証です。大東共済会は、土地所有者からアパート・賃貸マンションの居住用で家賃の 4 % を会費として徴収し、空室となったとき、家賃の 90 % を給付するというものです。4 % の会費率と 90 % の給付率は、それぞれ現在の基準であり、大東共済会の収支状況（すなわち入居率）によって変動することが規約で定められています。会費率と給付率は、建物オーナーの賃貸事業収支利回りに直接影響するので、入居率が低下すると、会費率の上昇懸念と空室増加による建物賃貸事業経営悪化懸念から受注獲得の営業に影響します。

そのため、当社では入居率の動向を注意深くチェックしており、入居率の低下傾向が続いた場合は安定化を図るため自前の入居者斡旋営業部門の増強策を実施することになります。しかしながら、大東共済会の入居率低下により、計画した受注高を獲得できないことがあります。また、入居率を引き上げるための施策を実施することで、販売費及び一般管理費が増加することがあります。

相続税及び土地関連税制の変更による業績低下

当社は、土地所有者に土地有効活用として賃貸マンション・アパートの建設を提案するコンサルティング営業を行い、建設受注を獲得しています。現在の税制において土地有効活用の最も有効な手段は、建物賃貸事業経営とされており、土地所有者が賃貸マンション・アパートを建設し建物賃貸事業を行う最大の理由に、相続税及び固定資産税等の税務対策があげられています。従って、土地に対する相続税や固定資産税等を緩和する政策の実施や法令の変更があった場合、建設受注獲得に影響があり業績が低下することがあります。なお、当中間連結会計期間末までの政府税制調査会の答申において、土地関連の相続税及び固定資産税緩和策は含まれておりません。

金利の急上昇による受注キャンセル

土地所有者が建物賃貸事業を行う際、建物の建築代金は銀行等から借り入れします。現在、低金利が続いており、家賃相場が低迷する中でも一定の事業利回りが確保されるため、土地所有者が建物賃貸事業に踏み切るひとつの要因となっています。金利が急激に上昇した場合、施工準備中の物件では、採算悪化を嫌気した土地所有者が受注キャンセルを申し出るケースや建築プランの見直しが必要となるケースが発生する懸念があります。その際、受注高や完成工事高の計画が未達となる場合があります。

4. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策の実施状況

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、株主をはじめとするすべてのステークホルダー（利害関係者）にとって企業価値を最大化すること、経営の効率性、透明性を向上させることをコーポレートガバナンスの基本方針・目的としております。このため、企業倫理と遵法を徹底すること、内部統制システムの整備・強化及び経営の客観性と迅速な意思決定を確保することを主な課題として取り組んでおります。

(2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

会社の経営上の意思決定、執行および監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況

当社は、監査役制度を採用しております。平成 12 年 4 月から執行役員制度を導入し、その際取締役の員数を削減し迅速な経営判断が出来るようにしております。取締役会は、取締役 8 名と少数で構成され（社外取締役は選任しておりません）、毎月法令および定款に定められた事項並びに当社

および関係会社の重要事項などを決定しております。また、取締役社長および当社コア事業の各部門を統括する本部長（取締役または執行役員が担当）が参加する本部長会議において、取締役会において決定された経営基本方針に基づき、業務執行の具体的な方針および計画の策定、その他業務執行上の重要事項について審議し決定しております。さらに、主要な各部門の実務責任者（執行役員または部門長）で構成する経営執行会議を月2回実施し、個別具体的な業務上の課題・問題点の対策協議を行っております。経営執行会議は、取締役会で選任された取締役が議長となり運営しており、その審議事項を取締役会において報告することで、現場の具体的な課題・問題を経営が迅速に察知できる仕組みとしております。

監査役は4名で全員社外監査役です。うち1名は常勤監査役として常時執務しており、取締役会に常時出席している他、内部監査室と連携して随時必要に応じて業務執行状況についてチェック牽制を実施し、取締役の執務状況および取締役会並びに本部長会議決定事項の実施状況を監視できる体制となっております。社外監査役と当社との取引等の利害関係はありません。

内部統制の仕組み

内部統制の有効性および実際の業務遂行状況につき、内部監査室が全拠点を対象に業務監査を年間計画に基づき実施しており、監査結果はトップマネジメントに報告しております。被監査部門に対しても、改善事項の指摘・指導はもとより社員のヒアリングを行うことで業務執行に関する具体的な執行状況の確認と問題点の把握を行ない、実効性の高い監査を実施しております。

さらに、当社では、平成14年4月に社長直属のコンプライアンス監視委員会を設置いたしました。社内基準との適合性をチェックする内部監査室とも連携し、経営活動における遵法上のリスク管理を行っております。また、当社グループ社員がとるべき行動規範を制定し、全社員に浸透を図っております。

情報開示について

経営の透明性・客観性を確保するための情報開示につきましては、ニュースリリース、決算説明会の開催、月次業績や四半期、中間期および通期の各種決算資料ならびに有価証券報告書等、IR情報のホームページへの掲載など、様々なチャンネルを活用し、公正かつタイムリーなディスクロージャーに努めております。また、当社株式における外国人持株比率が高いことから、海外IRの実施をはじめ、株主総会招集通知や決議の状況についての英文作成など、議決権行使の促進を図っております。当社では情報開示を最も重要な経営責任の一つと考えており、今後とも株主や投資家から信頼される企業を目指して参ります。

当中間期における取組状況

平成17年4月からの個人情報保護法の完全実施に向け、平成16年4月より「情報保護委員会」を発足いたしました。全社員の情報保護意識の強化を図るため、プライバシーポリシー（個人情報保護指針）を策定し、個人情報の適切な保護や取り扱い、また、企業の機密情報管理などに関する社内基準の策定と体制の構築を随時実施し、法令施行への対応策確立に努めております。

経営成績および財政状態

1. 経営成績

(1) 業績の概況

当中間連結会計期間における国内経済は、原油や石油製品、鋼材をはじめとした原材料の高騰など厳しい環境が続く一方、企業収益の改善が進み生産や設備投資が増加し、景気回復のすそ野は着実に広がりつつあります。住宅業界におきましては、平成 16 年度の上半期の住宅着工戸数が全体で前年度比 2.6 % 上回り、貸家着工戸数も前年度比 1.1 % の増加となりました。

このような環境下において、当中間連結業績は、売上高につきましては、2,150 億 42 百万円（前年同期比 13.0 % 増）を計上いたしました。利益面では、営業利益で 221 億 43 百万円（前年同期比 12.8 % 増）、経常利益 226 億 54 百万円（前年同期比 13.2 % 増）、中間純利益 128 億 89 百万円（前年同期比 20.7 % 増）となりました。

(2) セグメント別の状況

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、地域営業部の再編や新規拠点開設など、営業エリアを綿密にし、地域密着の営業活動をさらに強化すべく組織面での拡充を図りました。拠点展開は、平成 16 年 4 月に世田谷など 6 支店を新設し、全国 165 拠点となりました。結果、受注工事高は前年同期比 8.6 % 増加の 1,978 億 17 百万円を確保することができました。

施工面では、好調な受注と豊富な受注残高を背景に、1,640 億 37 百万円（前年同期比 13.0 % 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、鉄骨等資材の値上がりによる影響で、前期比 0.6 ポイント低下し、32.2 % となりました。

今後は、営業担当者の教育、人材育成に特化した営業次長職の新設及び建築営業課を小人数化することによる課単位での営業力強化など、営業組織を一部改編、拡充することにより、提案力・営業力の更なる強化に取り組みます。

またエリアマーケティングを強化し、営業拠点の市場特性に合致したエリア別供給計画を策定する等、土地有効活用における提案力を増強してまいります。なお、通期の単体ベースでの受注工事高は、期初見込みを上方に修正し、4,050 億円を見込んでおります。

不動産事業

不動産事業におきましては、前期から積極的に実施しました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などが効を奏し、期中の入居率も改善されました。その結果、単体での入居者斡旋件数は前年同期比 14.3 % 増加の 53,517 件となりました。賃貸物件の管理受託件数が 37 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、また、賃貸複合ビル「品川イーストワンタワー」が昨年 4 月の開業以来、高稼働率で推移していることから、不動産事業売上高は 400 億 12 百万円（前年同期比 9.3 % 増）となりました。

また、市場や入居者層への認知度、訴求効果を上げるために、当中間期より賃貸仲介事業のブランド名を「いい部屋ネット」とし、入居者向けに TVCM を一新するなどの施策を実施しました。今後も賃貸市場の競争激化に対応すべく、入居者のニーズに対応する商品や住宅インフラの提供、お部屋探しのウェブサイトの強化等、入居者サービスの向上施策を積極的に実施して参ります。

その他事業

その他営業収益は 109 億 91 百万円（前年同期比 28.0 % 増）となりました。これは空室時の家賃保証を行う大東共済会の加入者が増加したこと、全国 5 社で営業している LP ガス販売事業のガス供給戸数が増加したことによるものです。

今後は、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、デイサービスセンターの運営を始めとした老人介護事業の全国展開を加速させるなど、コアビジネスとシナジー効果が発揮できる周辺事業の育成を図って参ります。

2. 財政状態

(1) 当中間期の財政状況の見通し

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ 24 億 46 百万円減少し、1,051 億 22 百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは 16 億 65 百万円（前年同期比 42.7 %減）の獲得となりました。これは主に税金等調整前中間純利益が 226 億 35 百万円（前年同期比 13.7 %増）と大きく増加したものの、提携ローン増加に伴うつなぎ融資で営業貸付金が 109 億 61 百万円増加したこと等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

投資活動によるキャッシュ・フローは 71 億 73 百万円の獲得となりました。これは主に運用していた債券の償還による収入 52 億 80 百万円、信託受益権の償還による収入が 39 億 99 百万円あったこと等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

財務活動によるキャッシュ・フローは 110 億 85 百万円（前年同期比 1.7 %増）の使用となりました。これは主に自社株式の取得（第 30 期定時株主総会にて承認された 3,410,000 株の授權枠のうち 2,409,400 株）として 97 億 64 百万円、配当金の支払いとして 40 億 96 百万円を支出したこと等によるものであります。

(2) 当企業集団における経営成績の分析

	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期	平成 15 年 9 月期	平成 16 年 9 月期
株 主 資 本 比 率 (%)	63.9	59.6	58.8	60.3	57.9
時価ベースの株主資本比率 (%)	72.9	66.9	42.6	55.3	39.3
債 務 償 還 年 数 (年)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ	5,781.6	5,715.4	4,081.3	1,009.6	648.4

(注) 株主資本比率：株主資本 / 総資産

時価ベースの株主資本比率：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

1. 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。
2. 株式時価総額は、中間（期末）株価終値 × 中間（期末）発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。
3. 営業キャッシュ・フローは（中間）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、（中間）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、（中間）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。
4. 債務償還年数の中間期での計算は、営業キャッシュ・フローを年額に換算するため 2 倍しております。

比較連結貸借対照表

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)		前連結会計年度 (平成16年3月31日)		前連結会計 年度比増減
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	
(資 産 の 部)		%		%		%	
流 動 資 産	237,330	63.85	209,238	61.28	229,671	62.97	7,659
現 金 預 金	111,124		109,810		114,570		3,446
受 取 手 形 及 び 完 成 工 事 未 収 入 金 等	20,772		13,754		22,989		2,216
有 価 証 券	3,549		7,426		7,037		3,487
未 成 工 事 支 出 金	30,620		29,903		21,518		9,102
そ の 他 た な 卸 資 産	4,654		3,809		4,009		644
繰 延 税 金 資 産	5,865		5,327		7,953		2,087
営 業 貸 付 金	49,242		26,289		38,281		10,961
そ の 他	11,786		13,380		13,649		1,863
貸 倒 引 当 金	285		463		337		52
固 定 資 産	134,363	36.15	132,192	38.72	135,083	37.03	719
有 形 固 定 資 産	86,551	23.28	89,507	26.22	87,328	23.94	776
建 物 ・ 構 築 物	37,004		40,298		38,176		1,172
工 具 器 具 ・ 備 品	1,167		1,220		1,299		131
土 地	42,089		42,287		42,066		22
そ の 他	6,290		5,700		5,785		504
無 形 固 定 資 産	1,292	0.35	1,483	0.43	1,380	0.38	88
投 資 そ の 他 の 資 産	46,519	12.52	41,201	12.07	46,374	12.71	144
投 資 有 価 証 券	20,978		15,057		20,924		53
繰 延 税 金 資 産	3,578		3,191		2,640		937
再 評 価 に 係 る 繰 延 税 金 資 産	5,098		5,110		5,098		-
保 険 料 積 立 金	473		741		503		29
そ の 他	17,287		17,127		17,468		181
貸 倒 引 当 金	896		27		260		636
資 産 合 計	371,694	100.00	341,430	100.00	364,754	100.00	6,939

比較連結貸借対照表

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)		前連結会計年度 (平成16年3月31日)		前連結会計 年度比増減
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	
(負 債 の 部)		%		%		%	
流 動 負 債	138,604	37.29	118,685	34.76	133,035	36.47	5,568
工 事 未 払 金 等	20,885		18,826		22,109		1,223
未 払 法 人 税 等	8,525		7,535		16,222		7,697
未 成 工 事 受 入 金	61,333		54,113		45,345		15,987
賞 与 引 当 金	5,354		4,605		8,951		3,597
完 成 工 事 補 償 引 当 金	360		301		335		24
空 家 保 証 引 当 金	2,890		3,597		3,153		263
そ の 他	39,255		29,705		36,917		2,338
固 定 負 債	18,021	4.85	16,940	4.96	17,261	4.73	760
退 職 給 付 引 当 金	3,976		3,849		3,246		730
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	1,966		1,917		1,937		28
そ の 他	12,079		11,174		12,077		1
負 債 合 計	156,625	42.14	135,625	39.72	150,296	41.20	6,329
(資 本 の 部)							
資 本 金	29,060	7.82	29,060	8.51	29,060	7.97	-
資 本 剰 余 金	34,585	9.30	34,540	10.12	34,540	9.47	45
利 益 剰 余 金	187,009	50.31	176,670	51.74	178,718	49.00	8,291
土 地 再 評 価 差 額 金	7,428	2.00	7,415	2.17	7,428	2.04	-
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	2,083	0.56	1,313	0.38	2,505	0.69	421
為 替 換 算 調 整 勘 定	2,911	0.78	529	0.15	2,642	0.73	268
自 己 株 式	27,331	7.35	27,836	8.15	20,295	5.56	7,035
資 本 合 計	215,068	57.86	205,804	60.28	214,458	58.80	610
負 債 ・ 資 本 合 計	371,694	100.00	341,430	100.00	364,754	100.00	6,939

比較連結損益計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間		前中間連結会 計期間比増減	前連結会計年度	
	自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日		自 平成15年4月 1日 至 平成15年9月30日			自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日	
	金 額	百 分 比	金 額	百 分 比		金 額	百 分 比
		%		%			%
売 上 高	215,042	100.00	190,329	100.00	24,712	438,627	100.00
完成工事高	164,037		145,130		18,907	344,772	
不動産事業売上高	40,012		36,613		3,399	75,743	
その他営業収益	10,991		8,585		2,405	18,111	
売 上 原 価	144,818	67.34	127,385	66.93	17,433	297,497	67.82
完成工事原価	111,145		97,487		13,657	232,355	
不動産事業売上原価	31,227		27,731		3,496	61,197	
その他営業費用	2,445		2,166		278	3,944	
売上総利益	70,224	32.66	62,944	33.07	7,279	141,129	32.18
完成工事総利益	52,892		47,642		5,249	112,416	
不動産事業総利益	8,784		8,882		97	14,545	
その他営業総利益	8,546		6,419		2,127	14,167	
販売費及び一般管理費	48,080	22.36	43,306	22.75	4,773	92,052	20.99
営業利益	22,143	10.30	19,637	10.32	2,505	49,077	11.19
営業外収益	616	0.28	541	0.29	74	1,585	0.36
受取利息	136		95		41	220	
受取配当金	45		61		15	126	
紹介料収入	70		83		13	158	
匿名組合出資利益	-		29		29	491	
雑収入	364		272		91	589	
営業外費用	105	0.05	166	0.09	60	314	0.07
経常利益	22,654	10.53	20,013	10.52	2,640	50,348	11.48
特別利益	-	-	52	0.03	52	178	0.04
特別損失	18	0.00	166	0.09	147	208	0.05
税金等調整前中間 (当期)純利益	22,635	10.53	19,900	10.46	2,735	50,318	11.47
法人税、住民税及び事業税	8,307	3.87	7,576	3.98	730	23,581	5.37
法人税等調整額	1,439	0.67	1,648	0.87	209	1,239	0.28
中間(当期)純利益	12,889	5.99	10,675	5.61	2,213	27,976	6.38

比較連結剰余金計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前中間連結会 計期間比増減	前連結会計年度
	自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日	自 平成15年4月 1日 至 平成15年9月30日		自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日
	金 額	金 額		金 額
(資 本 剰 余 金 の 部)				
資本剰余金期首残高	34,540	34,540	-	34,540
資本剰余金増加高	45	-	45	-
1. 自己株式処分差益	45	-	45	-
資本剰余金中間期末(期末)残高	34,585	34,540	45	34,540
(利 益 剰 余 金 の 部)				
利益剰余金期首残高	178,718	170,877	7,840	170,877
利益剰余金増加高	12,889	10,675	2,213	27,976
1. 中間(当期)純利益	12,889	10,675	2,213	27,976
利益剰余金減少高	4,598	4,882	284	20,136
1. 配 当 金	4,096	4,449	353	8,202
2. 役 員 賞 与	501	407	94	407
3. 自己株式処分差損	-	1	1	1
4. 自己株式消却に伴う減少額	-	-	-	11,499
5. 土地再評価差額金取崩額	-	23	23	23
利益剰余金中間期末(期末)残高	187,009	176,670	10,338	178,718

比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度
	自平成16年4月 1日 至平成16年9月30日	自平成15年4月 1日 至平成15年9月30日	自平成15年4月 1日 至平成16年3月31日
	金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前中間(当期)純利益	22,635	19,900	50,318
減価償却費	1,553	1,730	3,356
貸倒引当金の増加額・減少額()	583	69	176
賞与引当金の増加額・減少額()	3,597	2,957	1,388
空家保証引当金の増加額・減少額()	263	18	426
退職給付引当金の増加額・減少額()	730	920	317
受取利息及び受取配当金	181	156	346
支払利息	2	2	5
有価証券評価損・益() (注)	-	7	9
売上債権の増加額()・減少額	2,209	1,498	7,749
未成工事支出金の増加額()・減少額	9,102	6,424	1,960
その他たな卸資産の増加額()・減少額	644	444	645
営業貸付金の増加額()・減少額	10,961	4,592	16,583
仕入債務の増加額・減少額()	1,223	6	3,289
未払金の増加額・減少額()	3,683	1,943	126
未成工事受入金の増加額・減少額()	15,987	9,564	795
未払消費税等の増加額・減少額()	2,690	158	2,433
役員賞与の支払額	501	407	407
その他の	528	1,968	7,545
小計	17,690	18,601	45,566
利息及び配当金の受取額	208	236	423
利息の支払額	2	2	5
法人税等の支払額	16,231	15,929	23,248
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,665	2,904	22,735
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出	1	1,401	2,401
定期預金の払戻による収入	1,001	5,501	5,501
有価証券の取得による支出	9,998	11,492	32,487
有価証券の売却による収入	15,336	8,670	31,760
有形固定資産の取得による支出	820	5,007	7,449
投資有価証券の取得による支出	2,634	7,705	13,426
投資有価証券の売却による収入	-	-	256
保険料積立金の積立による支出	-	122	122
保険料積立金の解約による収入	48	127	382
保証金の差入による支出	251	805	1,115
その他の投資活動による収入・支出()	4,493	292	1,466
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,173	12,528	20,567
財務活動によるキャッシュ・フロー			
自己株式の取得による支出	9,821	7,137	11,583
自己株式の売却による収入	2,831	690	1,176
配当金の支払額	4,096	4,449	8,202
その他の財務活動による収入・支出()	-	-	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,085	10,896	18,610
現金及び現金同等物に係る換算差額	199	39	358
現金及び現金同等物の増加額・減少額()	2,446	20,560	16,800
現金及び現金同等物の期首残高	107,568	124,369	124,369
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	105,122	103,809	107,568

(注) 有価証券評価損益は、有価証券の評価損益及び投資有価証券評価損の合算額であります。

〔中間連結財務諸表作成の基本となる重要な事項〕

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数 20 社

主要な連結子会社は、大東共済会株式会社、ハウスコム株式会社、大東住託株式会社、株式会社トップアンドホームックス、大東建物管理株式会社、上海大東建托有限公司であります。

なお、大東建設株式会社については、平成16年4月1日付で大東住託株式会社と合併したため、連結の範囲から除いております。

また、大東トレーディング株式会社については、平成16年4月1日付で大東建託株式会社と合併したため、連結の範囲から除いております。

(2) 主要な非連結子会社

非連結子会社名は次のとおりであります。

TRANS-PAC HOUSING, INC.

上記の非連結子会社1社は休眠会社であり、総資産、売上高、中間純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等がいずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため連結の範囲から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法非適用の主要な非連結子会社名及び関連会社名は次のとおりであります。

持分法非適用の主要な非連結子会社名

TRANS-PAC HOUSING, INC.

持分法非適用の主要な関連会社名

品川エネルギーサービス株式会社

(2) 上記の持分法非適用の非連結子会社1社及び関連会社1社は、それぞれ中間純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3 連結子会社の中間決算日等に関する事項

国内連結子会社のうち、株式会社トップアンドホームックスの中間決算日は8月31日であり、在外連結子会社の中間決算日は6月30日であります。中間連結財務諸表の作成に当っては、各々の中間決算日の中間財務諸表を使用し、中間決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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）

その他有価証券 時価のあるもの

中間決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部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

移動平均法による原価法

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

未成工事支出金 個別法に基づく原価法

その他たな卸資産 主として移動平均法に基づく原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産 当社及び国内連結子会社は主として定率法
ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）は定額法。また、在外連結子会社については主として定額法。
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
工具器具・備品 4～20年
無形固定資産 定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金 当社及び国内連結子会社は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。また特別目的会社が発行した劣後債については、貸付金の貸倒れ等により特別目的会社の財務内容が悪化した場合のリスクに備えるため、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金 当社及び国内連結子会社は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 当社及び一部の国内連結子会社は完成工事に係る瑕疵担保の費用等に備えるため、当中間連結会計期間末に至る1年間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 当社は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、当中間連結会計期間末までの完成物件に対応する当中間連結会計期間末以降の支払見積額を計上しております。

退職給付引当金 当社及び国内連結子会社は従業員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及び年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。
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。
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、それぞれ発生連結会計年度から損益処理しております。

役員退職慰労引当金 当社及び一部の国内連結子会社は役員退職慰労金の支出に充てるため、内規に基づく当中間連結会計期間末要支給額を計上しております。

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、中間連結会計期間末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。
なお、在外子会社等の資産、負債、収益及び費用は、中間連結会計期間末の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(5) 重要なリース取引の処理方法

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

- (6) 重要なヘッジ会計の方法
- | | |
|-------------|---|
| 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 | ヘッジ手段
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）
ヘッジ対象
資材輸入による外貨建買入債務及び外貨建予定取引 |
| 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。 |
- (7) その他の中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項
- | | |
|------------------------|---|
| 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。 |
| 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、発生中間連結会計年度の期間費用としております。 |
| 親会社と連結子会社で会計処理基準が異なるもの | 在外連結子会社が採用している会計処理基準は中華人民共和国等所在国で一般に公正妥当と認められている基準に準拠しております。なお、これらの会計処理基準は概ね親会社の基準と一致しており重要な差異はありません。 |
- (8) 記載金額は百万円未満を切捨て表示しております。

5 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及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りスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔注記事項〕

(中間連結貸借対照表関係)

1 有形固定資産減価償却累計額

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度末
	7,871 百万円	5,324 百万円	6,579 百万円

2 担保に供されている資産

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度末
(1) 有価証券			
(宅地建物取引業法に基づく営業保証金)	860 百万円	353 百万円	505 百万円
(2) 投資有価証券			
(宅地建物取引業法に基づく営業保証金)	1,225 百万円	921 百万円	1,473 百万円
(輸入資材の関税・消費税の納期限延長)	296 百万円	299 百万円	595 百万円

3. 保証債務

(1) 顧客(施主)の金融機関等からの借入に対し、債務保証を行っております。

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度末
埼玉縣信用金庫	- 百万円	47 百万円	56 百万円

(2) 顧客(施主)の金融機関からの借入に対し、連帯保証を行っております。

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度末
花巻信用金庫	95 百万円	98 百万円	96 百万円

4 当座貸越契約

当社におきましては、運転資金の効率的な調達を行うために取引銀行5行と当座貸越契約を締結しております。

これらの契約に基づく当中間連結会計期間末の借入未実行残高は次の通りであります。

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度末
当座貸越限度額の総額	14,322 百万円	14,100 百万円	14,100 百万円
借入実行残高	- 百万円	- 百万円	- 百万円
差引額	14,322 百万円	14,100 百万円	14,100 百万円

5 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。当社は、賃貸用共同住宅建築を注文される顧客のために、金融機関と提携して、金融機関が設立した特別目的会社(SPC)を利用する証券化を前提としたアパートローンを斡旋しております。

顧客が当該アパートローンを利用する場合には、当社は当該金融機関との協定により、当該SPCの発行する劣後債を購入することとなり、当中間連結会計期間末の劣後債の保有割合は、社債発行高の8.17%となっております。また、証券化時における想定シナリオの劣後債の償還期間は21年から30年となっております。

当該SPC3社はそれぞれ社債を発行し、うち2社の貸付債権残高の合計額は24,691百万円、社債残高の合計額は24,740百万円、その他1社の社債の発行総額は17,312百万円となっております。

なお、当該劣後債については、貸付金の貸倒等によりSPCの財務内容が悪化した場合のリスクに備えるため、貸倒引当金615百万円を設定しております。

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主な内訳

	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度
従業員給料手当	19,250 百万円	17,078 百万円	37,350 百万円
賞与引当金繰入額	2,487 百万円	2,579 百万円	5,252 百万円
退職給付費用	551 百万円	758 百万円	1,274 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	64 百万円	196 百万円	242 百万円
貸倒引当金繰入額	640 百万円	88 百万円	209 百万円
空家保証費	6,322 百万円	6,972 百万円	14,159 百万円
空家保証引当金繰入額	384 百万円	502 百万円	779 百万円

2 特別利益・特別損失の主な内訳

(1) 特別利益

	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度
固定資産売却益	- 百万円	52 百万円	57 百万円
投資有価証券売却益	- 百万円	- 百万円	121 百万円

(2) 特別損失

	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度
固定資産除却損	14 百万円	44 百万円	68 百万円
投資有価証券評価損	- 百万円	7 百万円	9 百万円
投資組合出資金評価損	4 百万円	5 百万円	14 百万円
本社移転費用	- 百万円	109 百万円	116 百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度末
現金預金勘定	111,124 百万円	109,810 百万円	114,570 百万円
有価証券勘定	3,549 百万円	7,426 百万円	7,037 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	6,001 百万円	6,001 百万円	7,001 百万円
株式及び償還期間が3ヶ月を超える債券等	3,549 百万円	7,426 百万円	7,037 百万円
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>105,122 百万円</u>	<u>103,809 百万円</u>	<u>107,568 百万円</u>

(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

工具器具・備品

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度末
取得価額相当額	3,385 百万円	2,057 百万円	2,163 百万円
減価償却累計額相当額	1,049 百万円	959 百万円	818 百万円
中間期末(期末)残高相当額	2,336 百万円	1,098 百万円	1,345 百万円

その他の有形固定資産(機械装置及び運搬具)

取得価額相当額	8,688 百万円	7,058 百万円	8,095 百万円
減価償却累計額相当額	3,583 百万円	3,059 百万円	3,199 百万円
中間期末(期末)残高相当額	5,104 百万円	3,998 百万円	4,895 百万円

合 計

取得価額相当額	12,073 百万円	9,115 百万円	10,259 百万円
減価償却累計額相当額	4,632 百万円	4,019 百万円	4,017 百万円
中間期末(期末)残高相当額	7,441 百万円	5,096 百万円	6,241 百万円

未経過リース料中間期末(期末)残高相当額

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度末
1 年 内	2,168 百万円	1,766 百万円	1,923 百万円
1 年 超	5,460 百万円	3,681 百万円	4,558 百万円
合 計	7,629 百万円	5,448 百万円	6,482 百万円

支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度
支払リース料	1,274 百万円	990 百万円	2,069 百万円
減価償却費相当額	1,152 百万円	936 百万円	1,958 百万円
支払利息相当額	166 百万円	57 百万円	157 百万円

減価償却費相当額は、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。利息相当額は、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

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度末
1 年 内	621 百万円	621 百万円	621 百万円
1 年 超	10,871 百万円	11,492 百万円	11,181 百万円
合 計	11,492 百万円	12,114 百万円	11,803 百万円

(有価証券関係)

有 価 証 券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

区 分	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)			前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)			前連結会計年度末 (平成16年3月31日)		
	中間連結貸借 対照表計上額	時 価	差 額	中間連結貸借 対照表計上額	時 価	差 額	連結貸借対 照表計上額	時 価	差 額
(1) 国債・地方債等	2,964	2,961	2	2,157	2,163	6	2,668	2,661	7
(2) 社 債	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3) そ の 他	-	-	-	999	998	0	1,000	999	0
合 計	2,964	2,961	2	3,156	3,162	6	3,668	3,660	7

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

区 分	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)			前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)			前連結会計年度末 (平成16年3月31日)		
	取得原価	中間連結貸借 対照表計上額	差 額	取得原価	中間連結貸借 対照表計上額	差 額	取得原価	連結貸借対 照表計上額	差 額
(1) 株 式 (注1)	1,588	4,616	3,027	1,731	3,696	1,964	1,586	5,255	3,668
(2) 債 券									
国債・地方債等	-	-	-	-	-	-	-	-	-
社 債 (注2)	13,004	13,492	487	15,138	15,391	252	18,237	18,798	560
そ の 他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3) そ の 他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	14,593	18,108	3,515	16,870	19,087	2,217	19,823	24,053	4,229

(注) 1. 減損処理を行い、投資有価証券評価損を前中間連結会計期間7百万円、前連結会計年度9百万円計上しております。

なお、当該投資有価証券の減損にあたっては、個々の銘柄の時価が取得価額に比べて30%以上下落した場合には「著しく下落した」とし、時価の推移及び発行体の財政状況等の検討により回復可能性を総合的に判断しております。

2. 投資有価証券には劣後債がそれぞれ前中間連結会計年度末1,936百万円、前連結会計年度末3,214百万円含まれております。この劣後債は、当社への工事代金支払のため、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。

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(平成16年4月1日～平成16年9月30日)

(単位:百万円)

	建設事業	不動産事業	金融事業	その他事業	計	消去又は全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	164,037	40,012	576	10,415	215,042	-	215,042
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1,307	11	1,141	2,461	(2,461)	-
計	164,038	41,319	588	11,556	217,503	(2,461)	215,042
営業費用	140,123	39,110	243	10,904	190,382	2,516	192,898
営業利益	23,915	2,209	344	652	27,121	(4,977)	22,143

前中間連結会計期間(平成15年4月1日～平成15年9月30日)

(単位:百万円)

	建設事業	不動産事業	金融事業	その他事業	計	消去又は全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	145,130	36,613	-	8,585	190,329	-	190,329
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	20	1,140	-	1,765	2,926	(2,926)	-
計	145,150	37,754	-	10,351	193,255	(2,926)	190,329
営業費用	122,784	34,617	-	9,683	167,085	3,605	170,691
営業利益	22,365	3,136	-	668	26,170	(6,532)	19,637

前連結会計年度(平成15年4月1日～平成16年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	不動産事業	金融事業	その他事業	計	消去又は全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	344,772	75,743	-	18,111	438,627	-	438,627
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	23	2,455	-	3,043	5,522	(5,522)	-
計	344,796	78,198	-	21,155	444,150	(5,522)	438,627
営業費用	286,042	77,965	-	19,710	383,719	5,831	389,550
営業利益	58,753	232	-	1,444	60,431	(11,353)	49,077

(注) 1. 事業区分の方法

日本標準産業分類及び連結損益計算書の売上集計区分を勘案して区分しております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

建設事業: 土木・建築その他建設工事全般に関する事業

不動産事業: 不動産の仲介、管理、賃貸及び住宅分譲に関する事業

金融事業: 施主が金融機関から長期融資を実行されるまでの建築資金融資事業他

その他事業: テナント退居時の空家に対する家賃保証事業、ホームセンター事業他

3. 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当中間連結会計期間5,091百万円、前中間連結会計期間6,532百万円、前連結会計年度11,353百万円あり、その主なものは、親会社本社の総務部等管理部門に係る費用、企業イメージの広告に要した費用及び空家保証費等であります。

(追加情報)

事業区分の方法につきましては、従来、事業の種類・性質の類似性等の観点から3区分としておりましたが、金融事業を営む連結子会社(大東ファイナンス株式会社)の資産が、全セグメントの資産の金額の合計額の10%以上を常態として超えることが確実となったため、「その他の事業」に含めていた金融事業を、「金融事業」として区分掲記することにいたしました。

この結果、従来の方法に比較して当中間連結会計期間の売上高は、「金融事業」が588百万円(うち外部顧客に対する売上高は576百万円)増加し、「その他事業」が588百万円(うち外部顧客に対する売上高は576百万円)減少しております。また、営業費用は、「金融事業」が243百万円増加し、「その他事業」が243百万円減少しております。

なお、前中間連結会計期間及び前連結会計年度のセグメント情報を当中間連結会計期間において用いた事業区分の方法により区分すると次のようになります。

前中間連結会計期間(平成15年4月1日～平成15年9月30日) (単位:百万円)

	建設事業	不動産事業	金融事業	その他事業	計	消去又は全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	145,130	36,613	344	8,240	190,329	-	190,329
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	20	1,140	11	1,765	2,938	(2,938)	-
計	145,150	37,754	356	10,006	193,267	(2,938)	190,329
営業費用	122,784	34,617	188	9,564	167,154	3,536	170,691
営業利益	22,365	3,136	168	442	26,112	(6,474)	19,637

前連結会計年度(平成15年4月1日～平成16年3月31日) (単位:百万円)

	建設事業	不動産事業	金融事業	その他事業	計	消去又は全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	344,772	75,743	819	17,292	438,627	-	438,627
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	23	2,455	30	3,043	5,553	(5,553)	-
計	344,796	78,198	850	20,335	444,180	(5,553)	438,627
営業費用	286,042	77,965	447	19,438	383,893	5,656	389,550
営業利益	58,753	232	403	897	60,287	(11,210)	49,077

2. 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間(平成16年4月1日～平成16年9月30日)

全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める「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。

前中間連結会計期間(平成15年4月1日～平成15年9月30日)

全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める「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。

前連結会計年度(平成15年4月1日～平成16年3月31日)

全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める「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

当中間連結会計期間(平成16年4月1日～平成16年9月30日)

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

前中間連結会計期間(平成15年4月1日～平成15年9月30日)

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

前連結会計年度(平成15年4月1日～平成16年3月31日)

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

(1株当たり情報)

	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度末
1株当たり純資産額	1,750.56 円	1,644.79 円	1,723.72 円
1株当たり中間(当期)純利益金額	103.79 円	84.15 円	218.40 円
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額	102.38 円	83.08 円	216.74 円

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度末
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益金額	12,889 百万円	10,675 百万円	27,976 百万円
普通株主に帰属しない金額	- 百万円	- 百万円	501 百万円
(うち利益処分による役員賞与)	- 百万円	- 百万円	(501) 百万円
普通株式に係る中間(当期)純利益金額	12,889 百万円	10,675 百万円	27,474 百万円
期中平均株式数	124,179 千株	126,844 千株	125,795 千株
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額	- 百万円	- 百万円	- 百万円
普通株式増加数	1,713 千株	1,640 千株	963 千株
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-	-