

平成 17年 3月期 決算短信 (連結)

平成 17年 5月 9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
東京都

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



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

決算取締役会開催日 平成 17年 5月 9日

米国会計基準採用の有無 無

1. 17年 3月期の連結業績(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31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	%
17年 3月期	491,761	12.1	55,715	13.5	56,672	12.6
16年 3月期	438,627	16.6	49,077	11.4	50,348	9.9

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整 後1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
17年 3月期	31,505	12.6	251.07	247.96	14.2	14.6	11.5
16年 3月期	27,976	14.5	218.40	216.74	13.3	14.2	11.5

(注)①持分法投資損益 17年 3月期 - 百万円 16年 3月期 - 百万円

②期中平均株式数(連結) 17年 3月期 123,695,962 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、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(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
17年 3月期	409,276	229,089	56.0	1,854.20
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) 17年 3月期 123,309,378 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
17年 3月期	37,388	506	△ 15,846	129,494
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. 18年 3月期の連結業績予想(平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	220,300	18,700	10,700
通期	537,300	61,300	35,000

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 283 円84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】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	(増減率)	18年3月期 (計画)	(増減率)
売上高	376,070	438,627	491,761	12.1%	537,300	9.3%
建設事業	293,503	344,772	384,276	11.5%	420,500	9.4%
不動産事業	66,516	75,743	83,154	9.8%	88,000	5.8%
その他営業収益	16,050	18,111	24,330	34.3%	28,800	18.4%
売上総利益	120,804	141,129	159,299	12.9%	173,800	9.1%
建設事業	94,415	112,416	121,436	8.0%	133,100	9.6%
不動産事業	13,968	14,545	19,444	33.7%	21,100	8.5%
その他営業収益	12,421	14,167	18,418	30.0%	19,600	6.4%
売上総利益率	32.1%	32.2%	32.4%	-	32.3%	-
建設事業	32.2%	32.6%	31.6%	-	31.7%	-
不動産事業	21.0%	19.2%	23.4%	-	24.0%	-
その他営業収益	77.4%	78.2%	75.7%	-	68.1%	-
販管費	76,768	92,052	103,584	12.5%	113,100	9.2%
売上高販管費率	20.4%	21.0%	21.1%	-	21.0%	-
営業利益	44,036	49,077	55,715	13.5%	60,700	8.9%
営業利益率	11.7%	11.2%	11.3%	-	11.3%	-
営業外損益	1,765	1,270	957	-24.6%	600	-37.4%
経常利益	45,801	50,348	56,672	12.6%	61,300	8.2%
経常利益率	12.2%	11.5%	11.5%	-	11.4%	-
特別損益	-1,853	-29	-1,255	-	-	-
法人税等	19,524	22,341	23,911	7.0%	26,300	10.0%
当期純利益	24,423	27,976	31,505	12.6%	35,000	11.1%
当期純利益率	6.5%	6.4%	6.4%	-	6.5%	-

【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	(増減率)	18年3月期 (計画)	(増減率)
売上高	346,560	409,132	460,266	12.5%	497,800	8.2%
建設事業	282,543	336,501	380,568	13.1%	415,000	9.0%
不動産事業等	64,017	72,630	79,697	9.7%	82,800	3.9%
売上総利益	100,601	117,793	131,729	11.8%	143,500	8.9%
建設事業	89,728	107,311	118,062	10.0%	130,000	10.1%
不動産事業等	10,872	10,482	13,667	30.4%	13,500	-1.2%
売上総利益率	29.0%	28.8%	28.6%	-	28.8%	-
建設事業	31.8%	31.9%	31.0%	-	31.3%	-
不動産事業等	17.0%	14.4%	17.1%	-	16.3%	-
販管費	59,621	71,218	80,977	13.7%	88,200	8.9%
売上高販管費率	17.2%	17.4%	17.6%	-	17.7%	-
営業利益	40,979	46,575	50,752	9.0%	55,300	9.0%
営業利益率	11.8%	11.4%	11.0%	-	11.1%	-
営業外損益	1,922	1,518	1,279	-15.7%	1,000	-21.8%
経常利益	42,902	48,093	52,032	8.2%	56,300	8.2%
経常利益率	12.4%	11.8%	11.3%	-	11.3%	-
特別損益	-1,296	2	-1,265	-	-	-
法人税等	18,267	21,457	21,274	-0.9%	23,900	12.3%
当期純利益	23,337	26,638	29,492	10.7%	32,400	9.9%
当期純利益率	6.7%	6.5%	6.4%	-	6.5%	-

(会社別損益概要)

(単位 : 百万円)

	売上高	売上総利益	販管費	営業利益	経常利益	当期利益	総資産	株主資本	株主資本比率
大東建託	460,266	131,729	80,977	50,752	52,032	29,492	395,468	223,187	56.4%
	409,132	117,793	71,218	46,575	48,093	26,638	353,149	209,031	59.2%
大東共済会	14,621	2,120	185	1,935	1,935	1,144	8,352	6,758	80.9%
	13,583	419	146	273	273	158	6,555	5,613	85.6%
大東ファイナンス	1,301	1,016	214	802	814	472	56,767	1,646	2.9%
	850	596	178	417	435	253	43,991	1,174	2.7%
大東建設 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	13,228	1,155	236	919	926	536	5,328	2,839	53.3%
大東住託 1	19,944	2,194	1,494	699	742	356	6,658	2,694	40.5%
	3,555	421	1,071	-650	-641	-465	1,484	-501	-33.8%
ハウスコム 2	4,567	3,165	2,797	368	367	203	2,486	-276	-11.1%
	3,852	3,852	3,737	115	108	52	2,716	-480	-17.7%
大東トレーディング 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	28,456	646	276	370	357	201	7,224	1,636	22.7%
トップアントホームックス	2,385	593	695	-102	-93	-106	1,438	1,162	80.8%
	2,661	699	697	1	16	-4	1,732	1,268	73.2%
ケアパートナー	1,217	100	267	-166	-8	-16	542	-20	-3.8%
	517	-69	258	-328	-24	-25	363	-4	-1.1%
大東建物管理	17,882	9,410	8,665	745	815	457	4,363	1,234	28.3%
	12,054	8,013	7,142	871	890	500	3,712	776	20.9%
ガスパル5社 3	5,185	2,205	2,155	50	54	-0	2,339	320	13.7%
	1,830	734	997	-262	-258	-262	1,038	320	30.9%
上海大東建託 有限公司	1,798	654	187	467	350	350	13,433	5,510	41.0%
	1,371	316	187	129	0	0	14,455	5,211	36.1%
DATTO ASIA DEVELOPMENT PTE.LTD.	-	-	2	-2	-2	-234	6,240	6,239	100.0%
	-	-	2	-2	-2	-819	6,654	6,654	100.0%
DATTO ASIA INVESTMENT PTE.LTD.	122	122	2	120	120	87	14,424	14,403	99.8%
	139	139	1	137	138	98	14,744	14,717	99.8%
DATTO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA)SDN.BHD.	134	-200	394	-595	-590	-591	10,384	986	9.5%
	-	-	109	-109	-106	-109	8,265	1,622	19.6%
その他3社 3、4	2,592	498	340	158	163	101	938	-64	-6.8%
	2,127	454	274	180	180	102	850	-166	-19.5%
連結会社全体	532,021	153,613	98,378	55,234	56,701	31,715	523,840	263,781	50.4%
	493,362	135,175	86,536	48,638	50,388	26,856	472,269	249,715	52.9%
連結相殺消去	-40,260	5,685	5,205	480	-28	-210	-114,563	-34,691	0.0%
	-54,734	5,954	5,516	438	-40	1,120	-107,514	-35,256	0.0%
連 結	491,761	159,299	103,584	55,715	56,672	31,505	409,276	229,089	56.0%
	438,627	141,129	92,052	49,077	50,348	27,976	364,754	214,458	58.8%
連 単 倍 率	1.07	1.21	1.28	1.10	1.09	1.07	1.03	1.03	-
	1.07	1.20	1.29	1.05	1.05	1.05	1.03	1.03	-

上段：当期

下段：前期

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。
3. 大東ホーム薬品は平成16年8月末をもって配置薬販売業を中止し、平成17年1月にガスパル東北へ社名変更し、燃料（LPガス）販売業を開始いたしました。本格的な事業の開始は平成17年4月以降であるため、「その他3社」に含めて表示しております。
4. 大東スチール、ジュシー出版、ガスパル東北（旧 大東ホーム薬品）

(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)

	当連結会計年度 (16.4.1～17.3.31)		前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)		増 減	増 減 率
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比		
受 注 工 事 高	403,953	100.0	375,461	100.0	28,491	7.6
居 住 用 宅	385,071	95.3	359,718	95.8	25,353	7.0
賃 貸 住 宅	383,485	94.9	357,100	95.1	26,384	7.4
戸 建 住 宅	1,586	0.4	2,617	0.7	1,030	39.4
事 業 用	541	0.1	979	0.3	438	44.8
そ の 他	18,340	4.6	14,764	3.9	3,575	24.2

完 成 工 事 高

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (16.4.1～17.3.31)		前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)		増 減	増 減 率
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比		
完 成 工 事 高	384,276	100.0	344,772	100.0	39,503	11.5
居 住 用 宅	366,126	95.3	321,768	93.3	44,357	13.8
賃 貸 住 宅	363,933	94.7	316,773	91.9	47,159	14.9
戸 建 住 宅 (注1)	2,193	0.6	4,994	1.4	2,801	56.1
事 業 用	1,563	0.4	1,087	0.3	476	43.8
そ の 他 (注2)	16,586	4.3	21,917	6.4	5,330	24.3

(注1) 戸建住宅の区分には建築資材販売高(当連結会計年度 22百万円、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)

	当連結会計年度 (16.4.1～17.3.31)		前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)		増 減	増 減 率
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比		
受 注 工 事 残 高	480,748	100.0	461,048	100.0	19,699	4.3
居 住 用 宅	477,492	99.3	458,524	99.5	18,968	4.1
賃 貸 住 宅	474,967	98.8	455,415	98.8	19,552	4.3
戸 建 住 宅	2,524	0.5	3,109	0.7	584	18.8
事 業 用	514	0.1	1,536	0.3	1,022	66.5
そ の 他	2,741	0.6	988	0.2	1,753	177.5

不 動 産 事 業 売 上 高

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (16.4.1～17.3.31)		前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)		増 減	増 減 率
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比		
不 動 産 事 業 売 上 高	83,154	100.0	75,743	100.0	7,411	9.8
不 動 産 仲 介	8,175	9.9	7,163	9.4	1,011	14.1
管 理 サ ー ビ ス	30,030	36.1	26,406	34.9	3,624	13.7
サ プ リ ー ス	35,529	42.7	35,572	47.0	42	0.1
住 宅 販 売	564	0.7	136	0.2	427	312.5
賃 貸 事 業	8,091	9.7	5,903	7.8	2,188	37.1
そ の 他	762	0.9	560	0.7	202	36.1

そ の 他 営 業 収 益

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (16.4.1～17.3.31)		前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)		増 減	増 減 率
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比		
そ の 他 営 業 収 益	24,330	100.0	18,111	100.0	6,218	34.3
金 融 事 業	1,276	5.2	819	4.5	456	55.7
そ の 他 事 業	23,053	94.8	17,292	95.5	5,761	33.3

【単体】受注・完成工事状況

受注工事高

(単位：百万円)

	当事業年度 (16.4.1~17.3.31)		前事業年度 (15.4.1~16.3.31)		増減	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
受注工事高	406,565	100.0	362,085	100.0	44,480	12.3
居住用住宅	387,684	95.4	346,341	95.6	41,342	11.9
賃貸住宅	384,228	94.5	343,343	94.8	40,885	11.9
戸建住宅	3,455	0.9	2,998	0.8	457	15.3
事業用の	541	0.1	979	0.3	438	44.8
その他	18,340	4.5	14,764	4.1	3,575	24.2

完成工事高

(単位：百万円)

	当事業年度 (16.4.1~17.3.31)		前事業年度 (15.4.1~16.3.31)		増減	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
完成工事高	380,568	100.0	336,501	100.0	44,066	13.1
居住用住宅	362,418	95.2	318,234	94.6	44,184	13.9
賃貸住宅	358,682	94.2	314,809	93.6	43,873	13.9
戸建住宅	3,735	1.0	3,424	1.0	311	9.1
事業用の	1,563	0.4	1,087	0.3	476	43.8
その他	16,586	4.4	17,180	5.1	593	3.5

受注工事残高

(単位：百万円)

	当事業年度 (16.4.1~17.3.31)		前事業年度 (15.4.1~16.3.31)		増減	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
受注工事残高	471,961	100.0	445,963	100.0	25,997	5.8
居住用住宅	468,704	99.3	443,438	99.4	25,266	5.7
賃貸住宅	466,207	98.8	440,662	98.8	25,545	5.8
戸建住宅	2,497	0.5	2,776	0.6	279	10.1
事業用の	514	0.1	1,536	0.4	1,022	66.5
その他	2,741	0.6	988	0.2	1,753	177.5

不動産事業等売上高

(単位：百万円)

	当事業年度 (16.4.1~17.3.31)		前事業年度 (15.4.1~16.3.31)		増減	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
不動産事業等売上高	79,697	100.0	72,630	100.0	7,067	9.7
不動産仲介	3,855	4.9	3,582	4.9	273	7.6
管理サービス	29,899	37.5	26,323	36.2	3,576	13.6
サブリース	36,264	45.5	36,402	50.1	138	0.4
住宅販売	564	0.7	136	0.3	427	312.5
賃貸事業	6,869	8.6	4,508	6.2	2,360	52.4
その他の	2,244	2.8	1,675	2.3	568	33.9

【単体指標】通期実績と計画

(建築事業関連指標)

	15年3月期	16年3月期	17年3月期	(増減率)	18年3月期 (計画)	(増減率)
受注棟数(棟)	5,186	5,601	6,501	16.1%	7,110	9.4%
賃貸住宅	5,058	5,499	6,393	16.3%	7,000	9.5%
戸建住宅	106	71	88	23.9%	90	2.3%
事業用	22	31	20	-35.5%	20	0.0%
受注戸数(戸)	36,401	41,852	48,107	14.9%	52,115	8.3%
賃貸住宅	36,268	41,738	47,995	15.0%	52,000	8.3%
戸建住宅	106	71	89	25.4%	90	1.1%
事業用	27	43	23	-46.5%	25	8.7%
完成棟数(棟)	4,860	5,556	6,070	9.3%	6,620	9.1%
賃貸住宅	4,764	5,432	5,952	9.6%	6,500	9.2%
戸建住宅	62	89	88	-1.1%	90	2.3%
事業用	34	35	30	-14.3%	30	0.0%
完成戸数(戸)	32,089	37,665	43,300	15.0%	47,130	8.8%
賃貸住宅	31,967	37,518	43,166	15.1%	47,000	8.9%
戸建住宅	69	99	91	-8.1%	90	-1.1%
事業用	53	48	43	-10.4%	40	-7.0%

(不動産事業関連指標)

	15年3月期	16年3月期	17年3月期	(増減率)	18年3月期 (計画)	(増減率)
仲介件数(件)	91,413	105,837	121,273	14.6%	136,000	12.1%
居住用	85,860	100,348	116,078	15.7%	130,800	12.7%
事業用	5,553	5,489	5,195	-5.4%	5,200	0.1%
期末共済会入居率						
居住用	96.7%	96.6%	97.0%	-	97.0%	-
事業用	93.7%	94.1%	94.9%	-	95.7%	-
管理棟数(棟)	64,783	69,893	75,420	7.9%	81,900	8.6%
居住用	39,036	46,248	51,922	12.3%	58,400	12.5%
事業用	25,747	23,645	23,498	-0.6%	23,500	0.0%
管理戸数(戸)	316,141	352,465	394,190	11.8%	441,200	11.9%
居住用	276,578	312,842	354,601	13.3%	401,600	13.3%
事業用	39,563	39,623	39,589	-0.1%	39,600	0.0%

(その他主要指標)

	15年3月期	16年3月期	17年3月期	(増減率)	18年3月期 (計画)	(増減率)
貸家着工戸数(戸)	454,505	458,708	467,348	1.9%	-	-
当社着工戸数	32,775	39,481	44,725	13.3%	50,000	11.8%
当社シェア	7.2%	8.6%	9.6%	-	-	-
要員(人)						
連結総人員	7,361	8,319	9,573	15.1%	10,210	6.7%
単体総人員	5,644	6,306	6,890	9.3%	7,260	5.4%
建築営業担当者(注)	1,761	2,077	2,392	15.2%	2,530	5.8%
IT営業担当者	529	817	802	-1.8%	800	-0.2%
設備投資額(百万円)						
連結	18,943	3,381	3,752	11.0%	1,500	-60.0%
単体	14,493	581	617	6.1%	600	-2.8%
減価償却費(百万円)						
連結	810	3,226	3,374	4.6%	4,600	36.3%
単体	237	2,473	2,205	-10.8%	2,200	-0.3%

(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(498人)を含んでおります。

企業集団の状況

当社グループは、当社を含む連結対象会社21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。

当社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、海外不動産等の事業の運営に必要な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事業を行っております。

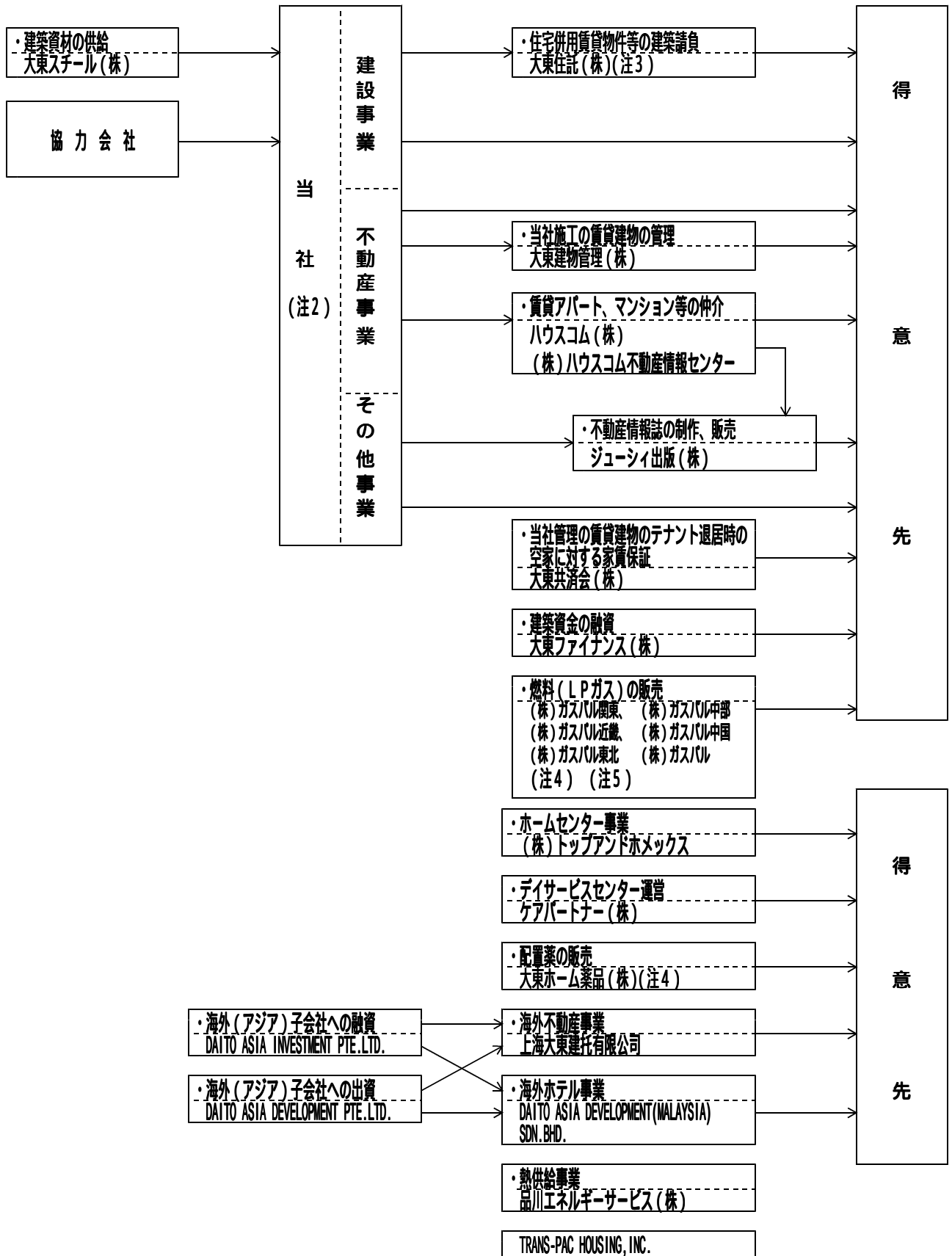
7) DAITO ASIA DEVELOPMENT PTE.LTD.は、海外不動産の運営を行っている会社に対し出資をしております。

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、株式会社ガスパル東北、株式会社ガスパルは、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月末をもって大東ホーム薬品㈱は営業を中止し、(株)ガスバル東北に社名変更し燃料(LPガス)の販売を行っております。
 (注5) 平成17年2月をもって(株)ガスバル九州は、(株)ガスバルに社名変更しております。

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生かし、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. 利益分配に関する基本方針

(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前期に比べ8円増配し71円（中間配当金として34円お支払い済み）とさせていただきます。

(2) 内部留保資金の用途

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・消却

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社株式を取得し、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、3,173,600株（買付金額132億99百万円）を買い付けし、3月31日付けで消却しました。

3. 中長期的な経営戦略と課題

(1) 中長期の経営戦略

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。平成17年3月期におけるシェアは、前期比1.0ポイント上昇し、9.6%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ガス供給事業等の推進等、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。平成17年3月期におきましては、11.3%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、直接施工業者に分離分割発注を行い、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、大東共済会株式会社の収支状況（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、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。このように、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。

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7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。

会計監査の状況

当社は、商法に基づく会計監査人及び証券取引法に基づく会計監査に監査法人トーマツを選任しておりますが、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別の利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成については下記のとおりです。

- ・業務を執行した公認会計士の氏名：大中 康行、内田 淳一
- ・会計監査業務に係る補助者の構成
公認会計士 4名、会計士補 9名、その他 4名

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。

最近1年間の取組状況

平成17年4月からの個人情報保護法の完全施行に向け、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実施し、法令施行の対応策を確立いたしました。また、コンプライアンス監視委員会を月1回、計12回開催し、業務遂行に関するコンプライアンスの状況を継続チェックしました。

(3) 役員報酬等及び監査報酬等

役員報酬等の内容

区 分	支払人数	当期支払金額
取 締 役	9人	481百万円
監 査 役	5人	24百万円
合 計	14人	505百万円

(注) 1. 上記支払額には、使用人兼務取締役の使用人給与及び職務遂行の対価としての営業キャンペーン旅行代金等が含まれております。

2. 取締役の報酬限度額800百万円（平成6年6月29日 定時株主総会決議）

3. 監査役の報酬限度額50百万円（平成2年6月28日 定時株主総会決議）

4. 上記金額の他に、役員賞与として取締役分491百万円、監査役分10百万円、また、退職慰労金として取締役分6百万円、監査役分29百万円をそれぞれ支払っております。

監査報酬等の内容

当社の監査法人トーマツへの公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項に規定する業務に基づく報酬の金額は、33百万円であります。

上記以外の報酬は、ありません。

経営成績および財政状態

1. 経営成績

(1) 業績の概況および通期の見通し

当連結会計年度における国内経済は、企業業績の回復に伴い雇用・所得環境が緩やかに改善するなど、景気回復の兆しが見えつつある一方、原油や石油製品、鋼材をはじめとした原材料の高騰により、企業にとっての厳しい環境は続いています。住宅業界におきましては、平成16年度の住宅着工戸数が全体で前年度比1.7%上回り、貸家着工戸数も前年度比1.9%の増加し、46万7千戸となりました。

このような環境下にあつて、当社の連結業績は、売上高につきましては、4,917億61百万円（前期比12.1%増）を計上いたしました。利益面では、営業利益で557億15百万円（前期比13.5%増）、経常利益566億72百万円（前期比12.6%増）、当期純利益315億5百万円（前期比12.6%増）となり、6期連続の増収増益を達成することができました。

次期の連結業績につきましては、以下の通りで、売上高および利益共伸長し、7期連続の増収増益となる見通しです。

（単位：百万円）

	平成18年3月期見通し	平成17年3月期実績	増減率
売上高	5,373,300	4,917,761	9.3%
完成工事高	4,205,000	3,842,776	9.4%
不動産事業売上高	88,000	83,154	5.8%
その他営業収益	28,800	24,330	18.4%
売上総利益	1,738,000	1,592,999	9.1%
完成工事総利益	1,331,000	1,211,436	9.6%
不動産事業総利益	21,100	19,444	8.5%
その他営業総利益	19,600	18,418	6.4%
営業利益	607,000	557,115	8.9%
経常利益	613,000	566,772	8.2%
当期純利益	350,000	315,005	11.1%

(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、期初の新規拠点の開設や10月からの営業組織の改編等、組織及び人的な営業力の強化に取り組みました。また、9月より投入した新商品メリディオの販売が好調だった事やお客様の資産をより有効に活用する提案力強化への注力の結果、受注高は前期比7.6%増加の4,039億53百万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、3,842億76百万円（前期比11.5%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、鉄骨等資材による値上がりの影響で、前期比1.0ポイント低下し、31.6%となりました。

今後は、引き続き営業担当者の強化育成に注力するとともに、エリア内の市場特性に合致した商品の供給や技術の強化を進めていく等、お客様への潜在的な土地活用ニーズを開拓するための営業力、提案力の向上並びに入居者ニーズに合致した建物の供給に努めて参ります。なお、通期の単体ベースでの受注高は、4,400億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、前期に実施しましたスタッフの増強や店舗の出店加速などの営業力強化に加え、賃貸仲介のブランド「いい部屋ネット」の立ち上げ、インターネット網の強化、TVCMの改編など、市場に対する賃貸仲介業者としての認知度向上に努めました。その結果、単体での入居者斡旋件数は前期比14.6%増加の121,273件となり、入居率も大幅に改善されました。また、賃貸複合ビル「品川イーストワンタワー」及び上海で運営しているサービスアパートメント「上海ガーデンプラザ」が高い入居率を確保したことから、不動産事業売上高は831億54百万円（前期比9.8%増）となりました。

今後は、賃貸仲介業者としてのイメージアップ、訴求効果向上のため、お部屋探しのウェブサイト強化や不動産業者との連携強化、入居者ニーズを取り込んだサービスの提供等、各種施策を積極的に実施し入居者斡旋力の継続的な強化に努めて参ります。

その他事業

その他営業収益は 243 億 30 百万円（前期比 34.3 % 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、LP ガス販売事業のガス供給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、ガス供給エリアの拡大を進めるとともに、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。また、老人介護事業として現在全国に 12 施設を展開しているデイサービスセンターは、次期に 10 施設の開設を予定しております。

2. 財政状態

(1) 当事業年度の財政状況

当連結会計年度におきまして、期末の現金および現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べ 219 億 26 百万円増加して、1,294 億 94 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 373 億 88 百万円（前期比 64.4 % 増）の獲得となりました。これは主に税金等調整前当期純利益が 554 億 17 百万円（前期比 10.1 % 増）と大きく増加したことに加え、仕掛物件に係る未成工事受入金の増加（80 億 52 百万円）や、期末に完工が集中した結果、仕入債務が増加（77 億 96 百万円）したこと、また営業貸付金が増加（152 億 29 百万円）したことによるものです。

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 5 億 6 百万円（前期は 205 億 67 百万円の使用）の獲得となり変動幅は小さくなりました。これは、満期償還に合わせた運用を行ったことによるものです。

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 158 億 46 百万円（前期比 14.9 % 減）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 3,173,600 株）として 132 億 99 百万円、配当金の支払いとして 82 億 73 百万円を支出したこと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 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	平成 17 年 3 月期
株主資本比率（%）	65.1	63.9	59.6	58.8	56.0
時価ベースの株主資本比率（%）	85.2	87.7	89.1	138.2	135.6
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	3,618.7	5,781.6	5,715.4	4,081.3	4,051.6

（注）株主資本比率：自己資本 / 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計算しております。
2. 株式時価総額は、期末株価終値×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. 有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息支払額を使用しております。
4. 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

比較連結貸借対照表

(単位：百万円)

年度別 科目	当連結会計年度 (平成17年3月31日)		前連結会計年度 (平成16年3月31日)		増 減
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	
(資 産 の 部)		%		%	
流 動 資 産	275,215	67.24	229,671	62.97	45,543
現 金 預 金	137,494		114,570		22,924
受取手形及び完成工事未収入金等	29,470		22,989		6,480
有 価 証 券	8,244		7,037		1,207
未 成 工 事 支 出 金	22,611		21,518		1,093
そ の 他 た な 卸 資 産	4,489		4,009		479
繰 延 税 金 資 産	8,839		7,953		886
営 業 貸 付 金	53,510		38,281		15,229
そ の 他	10,968		13,649		2,680
貸 倒 引 当 金	413		337		76
固 定 資 産	134,061	32.76	135,083	37.03	1,021
有 形 固 定 資 産	87,599	21.40	87,328	23.94	270
建 物 ・ 構 築 物	51,028		43,325		7,702
工 具 器 具 ・ 備 品	3,358		2,504		853
土 地	42,015		42,066		51
建 設 仮 勘 定	-		5,710		5,710
そ の 他	623		300		323
減 価 償 却 累 計 額	9,427		6,579		2,847
無 形 固 定 資 産	1,247	0.31	1,380	0.38	133
そ の 他	1,247		1,380		133
投 資 そ の 他 の 資 産	45,215	11.05	46,374	12.71	1,159
投 資 有 価 証 券	15,350		20,924		5,574
劣 後 債	4,738		-		4,738
繰 延 税 金 資 産	3,637		2,640		997
再評価に係る繰延税金資産	5,098		5,098		-
保 険 料 積 立 金	478		503		24
そ の 他	17,052		17,468		415
貸 倒 引 当 金	1,141		260		881
資 産 合 計	409,276	100.00	364,754	100.00	44,522

比較連結貸借対照表

(単位：百万円)

年度別 科目	当連結会計年度 (平成17年3月31日)		前連結会計年度 (平成16年3月31日)		増減
	金額	構成比	金額	構成比	
(負債の部)		%		%	
流動負債	162,459	39.69	133,035	36.47	29,424
工事未払金等	29,906		22,109		7,796
未払法人税等	18,087		16,222		1,865
未成工事受入金	53,397		45,345		8,052
賞与引当金	10,972		8,951		2,020
完成工事補償引当金	392		335		56
空家保証引当金	3,075		3,153		78
事業閉鎖損失引当金	1,200		-		1,200
その他	45,427		36,917		8,510
固定負債	17,727	4.33	17,261	4.73	466
退職給付引当金	3,672		3,246		425
役員退職慰労引当金	2,015		1,937		78
その他	12,040		12,077		36
負債合計	180,187	44.02	150,296	41.20	29,891
(資本の部)					
資本金	29,060	7.10	29,060	7.97	-
資本剰余金	34,540	8.44	34,540	9.47	-
利益剰余金	187,743	45.87	178,718	49.00	9,024
土地再評価差額金	7,428	1.81	7,428	2.04	-
その他有価証券評価差額金	2,371	0.57	2,505	0.69	133
為替換算調整勘定	3,033	0.73	2,642	0.73	391
自己株式	14,164	3.46	20,295	5.56	6,131
資本合計	229,089	55.98	214,458	58.80	14,631
負債・資本合計	409,276	100.00	364,754	100.00	44,522

比較連結損益計算書

(単位：百万円)

年度別 科目	当連結会計年度		前連結会計年度		増 減
	自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31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	
		%		%	
売 上 高	491,761	100.00	438,627	100.00	53,133
完 成 工 事 高	384,276		344,772		39,503
不 動 産 事 業 売 上 高	83,154		75,743		7,411
そ の 他 営 業 収 益	24,330		18,111		6,218
売 上 原 価	332,461	67.61	297,497	67.82	34,963
完 成 工 事 原 価	262,839		232,355		30,483
不 動 産 事 業 売 上 原 価	63,710		61,197		2,512
そ の 他 営 業 費 用	5,912		3,944		1,967
売 上 総 利 益	159,299	32.39	141,129	32.18	18,169
完 成 工 事 総 利 益	121,436		112,416		9,019
不 動 産 事 業 総 利 益	19,444		14,545		4,898
そ の 他 営 業 総 利 益	18,418		14,167		4,250
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	103,584	21.06	92,052	20.99	11,531
営 業 利 益	55,715	11.33	49,077	11.19	6,637
営 業 外 収 益	1,261	0.25	1,585	0.36	323
受 取 利 息	288		220		68
受 取 配 当 金	94		126		31
紹 介 料 収 入	138		158		20
匿 名 組 合 出 資 利 益	-		491		491
雑 収 入	740		589		151
営 業 外 費 用	303	0.06	314	0.07	10
経 常 利 益	56,672	11.52	50,348	11.48	6,324
特 別 利 益	14	0.01	178	0.04	164
固 定 資 産 売 却 益	-		57		57
投 資 有 価 証 券 売 却 益	14		121		107
特 別 損 失	1,270	0.26	208	0.05	1,061
固 定 資 産 除 却 損	62		68		5
投 資 有 価 証 券 評 価 損	7		9		1
投 資 組 合 出 資 金 評 価 損	-		14		14
本 社 移 転 費 用	-		116		116
事 業 閉 鎖 損 失 引 当 金 繰 入 額	1,200		-		1,200
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	55,417	11.27	50,318	11.47	5,098
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	25,703	5.23	23,581	5.37	2,122
法 人 税 等 調 整 額	1,792	0.37	1,239	0.28	552
当 期 純 利 益	31,505	6.41	27,976	6.38	3,529

比較連結剰余金計算書

(単位：百万円)

年度別 科目	当連結会計年度		前連結会計年度		増減
	自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日	金額	自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日	金額	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高	34,540		34,540		-
資本剰余金期末残高	34,540		34,540		-
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高	178,718		170,877		7,840
利益剰余金増加高	31,505		27,976		3,529
当期純利益	31,505		27,976		3,529
利益剰余金減少高	22,480		20,136		2,344
配当金	8,273		8,202		70
役員賞与	501		407		94
(うち監査役分)	(10)		(9)		(0)
自己株式処分差損	405		1		404
自己株式消却に伴う減少額	13,299		11,499		1,800
土地再評価差額金取崩額	-		23		23
利益剰余金期末残高	187,743		178,718		9,024

比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

年度別 科目	当連結会計年度		前連結会計年度	
	自	平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日	自	平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日
	金 額		金 額	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益	55,417	50,318		
減価償却費	3,374	3,356		
貸倒引当金の増加額・減少額()	957	176		
賞与引当金の増加額・減少額()	2,020	1,388		
空家保証引当金の増加額・減少額()	78	426		
事業閉鎖損失引当金の増加額・減少額()	1,200	-		
退職給付引当金の増加額・減少額()	425	317		
受取利息及び受取配当金	383	346		
支払利息	9	5		
有価証券評価損・益() (注)	-	9		
売上債権の増加額()・減少額	6,527	7,749		
未成工事支出金の増加額()・減少額	1,093	1,960		
その他のたな卸資産の増加額()・減少額	479	645		
営業貸付金の増加額()・減少額	15,229	16,583		
仕入債務の増加額・減少額()	7,796	3,289		
未払金の増加額・減少額()	2,105	126		
未成工事受入金の増加額・減少額()	8,052	795		
未払消費税等の増加額・減少額()	288	2,433		
役員賞与の支払額	501	407		
その他の	4,733	7,545		
小計	61,512	45,566		
利息及び配当金の受取額	297	423		
利息の支払額	9	5		
法人税等の支払額	24,412	23,248		
営業活動によるキャッシュ・フロー	37,388	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	3,001	2,401		
定期預金の払戻による収入	2,003	5,501		
有価証券の取得による支出	17,997	32,487		
有価証券の売却による収入	22,332	31,760		
有形固定資産の取得による支出	2,216	7,449		
投資有価証券の取得による支出	4,693	13,426		
投資有価証券の売却による収入	56	256		
保険料積立金の積立による支出	146	122		
保険料積立金の解約による収入	208	382		
保証金の差入による支出	528	1,115		
その他の投資活動による収入・支出()	4,489	1,466		
投資活動によるキャッシュ・フロー	506	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	13,453	11,583		
自己株式の売却による収入	5,880	1,176		
配当金の支払額	8,273	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	15,846	18,610		
現金及び現金同等物に係る換算差額	123	358		
現金及び現金同等物の増加額・減少額()	21,925	16,800		
現金及び現金同等物の期首残高	107,568	124,369		
現金及び現金同等物の期末残高	129,494	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。

〔連結財務諸表作成のため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。

(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、当期純損益（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、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表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、持分法の適用範囲から除外しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

国内連結子会社のうち、株式会社トップアンドホームクスの決算日は2月末日であり、在外連結子会社の決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当っては、同決算日の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、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

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、当連結会計年度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。
事業閉鎖損失引当金	事業からの撤退に伴い発生する損失に備えるため、当該損失見込額を計上しております。
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、当連結会計年度末までの完成物件に対応する翌連結会計年度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、内規に基づく当連結会計年度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、連結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。
なお、在外子会社等の資産、負債、収益及び費用は、各子会社の決算日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) その他の連結財務諸表作成のための重要な事項
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 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価は全面時価評価法によっております。

6 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成されております。

7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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リスクを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。

〔表示方法の変更〕

- (1) 「建設仮勘定」については、前連結会計年度末まで、区分掲記しておりましたが、当連結会計年度末において資産の総額の100分の5以下となったため有形固定資産の「その他」に含めて表示しております。
なお、当連結会計年度末の有形固定資産の「その他」に含まれる「建設仮勘定」は14百万円であります。
- (2) 「劣後債」については、前連結会計年度末まで、「投資有価証券」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度末において重要性が増したため、区分掲記しております。
なお、前連結会計年度末の「投資有価証券」に含まれる「劣後債」は、3,214百万円であります。
- (3) 「証券取引法等の一部を改正する法律」（平成16年6月9日法律第97号）により、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資が有価証券とみなされたことに伴い、従来連結貸借対照表上「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しておりました「出資金」のうち、みなし有価証券（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）に該当する金額（293百万円）を当連結会計年度末より「投資有価証券」に含めて表示し、損益計算書上「投資組合出資金評価損」として表示していた評価損を「投資有価証券評価損」として表示しております。
なお、前連結会計年度末の「その他」に含まれている「出資金」のうち、みなし有価証券に該当する金額は、373百万円であります。

〔注記事項〕

(連結貸借対照表関係)

1. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券(株式)の金額

当連結会計年度末	前連結会計年度末
239 百万円	239 百万円

2. 担保に供されている資産

	当連結会計年度末	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)	1,226 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)	819 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	595 百万円

3. 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。

(1) 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。

(2) 再評価を行った年月日 平成14年3月31日

4. 保証債務

(1) 顧客(施主)の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
埼玉縣信用金庫	- 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。

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
花巻信用金庫	94 百万円	96 百万円

5. 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連結会計年度末の借入未実行残高は次の通りです。

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
当座貸越限度額の総額	14,714 百万円	14,100 百万円
借入実行残高	- 百万円	- 百万円
差引額	14,714 百万円	14,100 百万円

6. 発行済株式総数

当社の発行済株式総数は、次の通りです。

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
普通株式	129,358 千株	132,531 千株

7. 自己株式

連結会社の保有する自己株式の数は、次の通りです。

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
普通株式	6,048 千株	8,407 千株

8 劣後債

当社は賃貸用共同住宅の建築を注文される顧客のために、金融機関等と連携して、金融機関等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等との協定により、当該SPCの発行する劣後債を購入することとなっており、当該劣後債の購入状況等は以下のとおりであります。

	当連結会計年度
劣後債の保有割合	5.91 %
償還期限	2034年11月～2037年3月
貸付債権残高	82,571 百万円
社債残高	83,895 百万円
劣後債	4,738 百万円
貸倒引当金	817 百万円

SPC 5社はそれぞれ社債を発行しており、上記の社債残高は、SPCの決算書（2社）における社債残高24,590百万円とその他3社の社債発行総額59,305百万円の合計額であります。

劣後債の保有割合は、当初社債発行総額に対する当社の劣後債残高の割合であります。

（連結損益計算書関係）

1 その他営業収益

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、セグメント情報においては「金融事業」として区分掲記しておりますが、連結損益計算書においては金額の重要性が乏しいため、「その他営業収益」に含めて表示しております。

なお「その他営業収益」に含めて表示した金額は、1,276百万円であります。

2 販売費及び一般管理費の主な内訳

	当連結会計年度	前連結会計年度
従業員給料手当	43,973 百万円	37,350 百万円
賞与引当金繰入額	6,000 百万円	5,252 百万円
退職給付費用	1,332 百万円	1,274 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	114 百万円	242 百万円
貸倒引当金繰入額	1,068 百万円	209 百万円
空家保証費	12,345 百万円	14,159 百万円
空家保証引当金繰入額	1,494 百万円	779 百万円

3 研究開発費の総額

	当連結会計年度	前連結会計年度
一般管理費に含まれる研究開発費	650 百万円	810 百万円

（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期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
現金預金勘定	137,494 百万円	114,570 百万円
有価証券勘定	8,244 百万円	7,037 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	8,000 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	8,244 百万円	7,037 百万円
現金及び現金同等物	129,494 百万円	107,568 百万円

(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

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
取得価額相当額	4,110 百万円	2,163 百万円
減価償却累計額相当額	1,356 百万円	818 百万円
期末残高相当額	2,754 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	7,741 百万円	8,095 百万円
減価償却累計額相当額	3,449 百万円	3,199 百万円
期末残高相当額	4,291 百万円	4,895 百万円

合 計

取得価額相当額	11,852 百万円	10,259 百万円
減価償却累計額相当額	4,806 百万円	4,017 百万円
期末残高相当額	7,045 百万円	6,241 百万円

未経過リース料期末残高相当額

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
1 年 内	2,169 百万円	1,923 百万円
1 年 超	5,566 百万円	4,558 百万円
合 計	7,735 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

	当連結会計年度	前連結会計年度
支払リース料	2,677 百万円	2,069 百万円
減価償却費相当額	2,094 百万円	1,958 百万円
支払利息相当額	617 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

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
1 年 内	621 百万円	621 百万円
1 年 超	10,560 百万円	11,181 百万円
合 計	11,181 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	当連結会計年度末 (平成17年3月31日)			前連結会計年度末 (平成16年3月31日)		
	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) 時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの						
国債・地方債等	1,925	1,935	10	2,035	2,042	7
社 債	-	-	-	-	-	-
そ の 他	-	-	-	-	-	-
小 計	1,925	1,935	10	2,035	2,042	7
(2) 時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの						
国債・地方債等	592	592	0	633	618	14
社 債	-	-	-	-	-	-
そ の 他	-	-	-	1,000	999	0
小 計	592	592	0	1,633	1,618	15
合 計	2,518	2,528	9	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	当連結会計年度末 (平成17年3月31日)			前連結会計年度末 (平成16年3月31日)		
	取得原価	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) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの						
株 式 債 券	1,575	5,049	3,473	1,574	5,243	3,669
国債・地方債等	-	-	-	-	-	-
社 債	8,963	9,561	597	11,022	11,610	588
そ の 他	-	-	-	-	-	-
そ の 他	-	-	-	-	-	-
小 計	10,538	14,610	4,071	12,596	16,854	4,257
(2) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの						
株 式 (注1)	-	-	-	12	11	0
債 券	-	-	-	-	-	-
国債・地方債等	-	-	-	-	-	-
社 債 (注2)	4,000	3,933	66	7,214	7,187	27
そ の 他	1,999	1,999	0	-	-	-
そ の 他	-	-	-	-	-	-
小 計	5,999	5,933	66	7,227	7,199	28
合 計	16,568	20,543	4,005	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。

(注2) 前連結会計年度末の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。

3. 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

当連結会計年度 自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日			前連結会計年度 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日		
売却額	売却益の合計額	売却損の合計額	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
56	42	-	256	121	-

4. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 (平成17年3月31日)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日)
その他有価証券		
(1) 劣後債 (注)	4,738	-
(2) その他	293	-
合計	5,031	-

(注) 当期より連結貸借対照表においては、「劣後債」として区分表示しております。

5. その他有価証券のうち満期のあるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

(単位：百万円)

区 分	当連結会計年度末 (平成17年3月31日)				前連結会計年度末 (平成16年3月31日)			
	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
債券								
国債・ 地方債等	1,266	889	362	-	510	1,856	301	-
社債	7,038	8,455	-	-	5,527	10,056	-	3,214
その他	-	-	-	-	1,000	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	8,304	9,345	362	-	7,037	11,912	301	3,214

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容

当社は、通貨オプション取引及び通貨スワップ取引並びに為替予約取引を利用しております。

(2) 取引に対する取組方針

当社は相場変動リスクに晒されている債権・債務及び将来における海外投資に係るリスクを回避する目的にのみ、デリバティブ取引を利用する方針をとっております。

(3) 取引の利用目的

当社は、海外建築資材輸入及び海外投資に係る将来の取引市場での為替相場の変動によるリスクを回避する目的で、予想される輸入額の範囲内及び特定の海外投資を対象とした通貨オプション取引及び通貨スワップ取引並びに為替予約取引を利用しております。

なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。

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・・・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。

(4) 取引に係るリスクの内容

デリバティブ取引は、取扱取引の対象物の市場価格の変動に係るリスク（市場リスク）及び取引先の契約不履行に係るリスク（信用リスク）を有しております。

当社が利用している通貨オプション取引及び通貨スワップ取引並びに為替予約取引については、為替相場の変動により損失が生ずるリスクがあります。なお、当社は信用度の高い金融機関を取引相手としてデリバティブ取引を行っており、信用リスクはほとんどないと判断しております。

(5) 取引に係るリスクの管理体制

当社のリスク管理は、経営上多額な損失を被ることがないように、相場変動リスク回避のための効果を重点に置いて行われております。

当社のデリバティブ取引は、期首に取締役会で年間の取組方針を決裁承認し、その範囲内で経理部長もしくは業務本部長の個別決裁を経た後、行われております。

また取引が行われた段階で毎月開催される取締役会において、当該月におけるデリバティブ取引の取組状況が報告されております。

(退職給付関係)

(1)採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、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。

(2)退職給付債務に関する事項

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
退職給付債務	13,473 百万円	11,889 百万円
年金資産	7,978 百万円	6,840 百万円
未積立退職給付債務 (+)	5,495 百万円	5,048 百万円
未認識数理計算上の差異	957 百万円	791 百万円
未認識過去勤務債務	866 百万円	1,010 百万円
連結貸借対照表計上額純額 (+ +)	3,672 百万円	3,246 百万円
前払年金費用 (注)1	- 百万円	- 百万円
退職給付引当金 (-) (注)1	3,672 百万円	3,246 百万円

(注)1. 「退職給付引当金」及び「前払年金費用」は、当社及び連結子会社の個別貸借対照表の表示上両者がネットされた金額をベースにそれぞれ合算した金額であります。

なお、個別ベースでネットした額は、当連結会計年度末4,141百万円、前連結会計年度末3,687百万円であります。

2. 一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

(3)退職給付費用に関する事項

	当連結会計年度	前連結会計年度
勤務費用 (注)	1,418 百万円	1,354 百万円
利息費用	174 百万円	178 百万円
期待運用収益	101 百万円	83 百万円
数理計算上の差異の費用処理額	318 百万円	263 百万円
過去勤務債務の費用処理額	144 百万円	144 百万円
退職給付費用 (+ + + +)	1,954 百万円	1,857 百万円

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。

(4)退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	当連結会計年度	前連結会計年度
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
割引率 (注1)	1.4%	1.5%
期待運用収益率	1.5%	1.5%
過去勤務債務の額の処理年数 (注2)	8年	8年
数理計算上の差異の処理年数 (注3)	8年	8年

(注)1. 当連結会計年度の割引率は期首時点においては1.5%を使用しております。

2. 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による定額法により費用処理しております。

3. 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による定率法により発生連結会計年度から損益処理しております。

(税効果会計関係)

(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

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
繰延税金資産		
有価証券評価損否認額	1,076 百万円	1,049 百万円
貸倒引当金繰入超過額	655 百万円	256 百万円
ソフトウェア償却超過額	1,152 百万円	841 百万円
資産の未実現利益	274 百万円	278 百万円
未払費用否認額	920 百万円	636 百万円
未払事業税否認額	1,372 百万円	1,397 百万円
賞与引当金繰入否認額	4,444 百万円	3,626 百万円
空家保証引当金繰入否認額	1,251 百万円	1,283 百万円
退職給付引当金繰入否認額	1,355 百万円	1,052 百万円
役員退職慰労引当金繰入否認額	830 百万円	798 百万円
事業閉鎖損失引当金繰入否認額	488 百万円	-
繰越欠損金	847 百万円	796 百万円
その他の他	613 百万円	893 百万円
繰延税金資産小計	15,282 百万円	12,910 百万円
評価性引当額	1,150 百万円	573 百万円
繰延税金資産合計	14,131 百万円	12,336 百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,627 百万円	1,719 百万円
その他の他	26 百万円	23 百万円
繰延税金負債合計	1,654 百万円	1,742 百万円
繰延税金資産の純額	12,477 百万円	10,593 百万円

(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原因となった主な項目別の内訳

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
法定実効税率 (調整)	40.7 %	41.7 %
永久に損金に算入されない項目	1.0 %	2.1 %
住民税均等割	0.5 %	0.5 %
その他	0.9 %	0.1 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.1 %	44.4 %

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(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
資産・減価償却費及び資本的支出							
資 産	59,656	96,220	-	69,344	225,221	139,533	364,754
減 価 償 却 費	550	2,753	-	40	3,344	12	3,356
資 本 的 支 出	438	1,043	-	1,941	3,423	9	3,433

当連結会計年度(平成16年4月1日～平成17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	384,276	83,154	1,276	23,053	491,761	-	491,761
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	2,776	25	3,006	5,809	(5,809)	-
計	384,278	85,930	1,301	26,060	497,570	(5,809)	491,761
営 業 費 用	322,120	83,510	513	23,570	429,714	6,331	436,046
営 業 利 益	62,157	2,420	787	2,489	67,855	(12,140)	55,715
資産・減価償却費及び資本的支出							
資 産	69,264	94,694	56,774	32,528	253,262	156,014	409,276
減 価 償 却 費	507	2,585	0	269	3,363	11	3,374
資 本 的 支 出	526	279	-	2,932	3,738	-	3,738

(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、燃料(LPG)の販売他

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前連結会計年度11,353百万円、当連結会計年度12,264百万円であり、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。

4. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は前連結会計年度152,217百万円、当連結会計年度168,389百万円であり、その主なものは、親会社での余剰運用資金(現金預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

(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、従来の方法と比較して当連結会計年度の売上高は、「金融事業」が1,301百万円(うち外部顧客に対する売上高は1,276百万円)増加し、「その他事業」が1,301百万円(うち外部顧客に対する売上高は1,276百万円)減少しております。また、営業費用は、「金融事業」が513百万円増加し、「その他事業」が513百万円減少しております。

資産は「金融事業」が56,774百万円増加し「その他事業」が56,774百万円減少しております。また、減価償却費は「金融事業」が0百万円増加し「その他事業」0百万円減少しております。資本的支出については上記変更による影響はありません。

なお、前連結会計年度のセグメント情報を当連結会計年度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
資産・減価償却費及び資本的支出							
資産	59,656	96,220	43,911	26,691	226,479	138,274	364,754
減価償却費	550	2,753	0	40	3,344	12	3,356
資本的支出	438	1,043	0	1,941	3,423	9	3,433

2. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度(平成16年4月1日~平成17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。

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

当連結会計年度(平成16年4月1日~平成17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。

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)

当連結会計年度 自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日		前連結会計年度 自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日	
1株当たり純資産額	1,854.20 円	1株当たり純資産額	1,723.72 円
1株当たり当期純利益金額	251.07 円	1株当たり当期純利益金額	218.40 円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	247.96 円	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	216.74 円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり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。

	当連結会計年度 自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日	前連結会計年度 自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	31,505	27,976
普通株主に帰属しない金額(百万円)	448	501
(うち利益処分による役員賞与金)	(448)	(501)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	31,057	27,474
期中平均株式数(千株)	123,695	125,795
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	1,549	963
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

新株予約券の発行

平成16年6月29日開催の当社第30期定時株主総会で決議した商法第280条ノ20および商法第280条ノ21の規定に基づくストックオプションとしての新株予約権の発行について、平成17年4月18日開催の当社取締役会において、具体的な発行内容を決議し、下記のとおり発行いたしました。

- | | |
|-------------------------|---|
| (1) 新株予約権の発行日 | 平成17年4月18日 |
| (2) 新株予約権の発行数 | 54,500個 |
| (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 5,450,000株 |
| (5) 新株予約権の行使に際しての払込価額 | 1株当たり4,645円 |
| (6) 新株予約権の行使期間 | 自 平成18年6月30日
至 平成21年6月29日 |
| (7) 新株予約権の割り当てを受けた者及び数 | 当社及び当社子会社の
取締役、監査役及び従
業員
合計 313名 |