

平成 17年 3月期 個別中間財務諸表の概要

平成 16年 11月 5日

上 場 会 社 名 大東建託株式会社

コード番号 1878

(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

中間決算取締役会開催日 平成 16年 11月 5日

中間配当制度の有無 有

中間配当支払開始日 平成 16年 12月 10日

単元株制度採用の有無 有(1単元 100株)

上場取引所 東・名

本社所在都道府県

東京都

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

(1)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	201,841	13.9	20,520	10.2	21,132	10.4
15年 9月中間期	177,132	19.8	18,625	17.7	19,137	16.1
16年 3月期	409,132		46,575		48,093	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益
	百万円	%	円 銭
16年 9月中間期	12,206	16.8	98.29
15年 9月中間期	10,452	12.1	82.40
16年 3月期	26,638		207.76

(注)①期中平均株式数 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

②会計処理の方法の変更 無

③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)配当状況

	1株当たり 中間配当金	1株当たり 年間配当金	(注)16年 9月中間期中間配当金内訳
	円 銭	円 銭	記念配当 ー 円 ー 銭 特別配当 ー 円 ー 銭
16年 9月中間期	34.00	ー	
15年 9月中間期	30.00	ー	
16年 3月期	ー	63.00	

(3)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	360,573	210,375	58.3	1,712.36
15年 9月中間期	330,399	199,381	60.3	1,593.46
16年 3月期	353,149	209,031	59.2	1,680.01

(注)①期末発行済株式数 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

②期末自己株式数 16年 9月中間期 9,674,567 株 15年 9月中間期 10,977,837 株 16年 3月期 8,407,248 株

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

通 期	売 上 高 百万円	経 常 利 益 百万円	当 期 純 利 益 百万円	1株当たり年間配当金	
				期 末 円 銭	円 銭
	452,500	52,000	28,800	34.00	68.00

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 234円 42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。

比較貸借対照表

(単位：百万円)

期 別 科目	当中間会計期間末 (平成16年9月30日)		前中間会計期間末 (平成15年9月30日)		前事業年度 (平成16年3月31日)		前事業年 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	221,746	61.50	195,577	59.19	213,639	60.50	8,106
現 金 預 金	97,958		98,538		99,846		1,888
受 取 手 形	0		0		2		2
完 成 工 事 未 収 入 金	19,881		13,045		21,743		1,862
有 価 証 券	3,360		7,345		6,806		3,445
販 売 用 不 動 産	1,083		1,316		1,092		9
未 成 工 事 支 出 金	28,759		27,508		19,760		8,998
原 材 料	3,033		-		-		3,033
関 係 会 社 短 期 貸 付 金	52,289		30,546		43,539		8,750
繰 延 税 金 資 産	5,876		5,770		7,901		2,025
未 収 入 金	3,079		2,479		2,646		433
そ の 他	8,325		11,355		12,064		3,738
貸 倒 引 当 金	1,902		2,329		1,764		138
固 定 資 産	138,826	38.50	134,821	40.81	139,510	39.50	683
有 形 固 定 資 産	69,927	19.39	71,974	21.79	70,816	20.05	889
建 物	28,213		28,941		29,032		819
土 地	40,196		40,196		40,196		-
そ の 他	1,517		2,836		1,587		70
無 形 固 定 資 産	382	0.11	403	0.12	393	0.11	10
投 資 そ の 他 の 資 産	68,516	19.00	62,443	18.90	68,300	19.34	216
投 資 有 価 証 券	20,336		14,269		20,010		325
関 係 会 社 株 式	28,911		28,746		29,400		488
繰 延 税 金 資 産	3,121		3,041		2,211		910
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
差 入 保 証 金	9,357		8,719		9,330		27
そ の 他	2,112		1,839		2,005		106
貸 倒 引 当 金	895		26		259		636
資 産 合 計	360,573	100.00	330,399	100.00	353,149	100.00	7,423

比較貸借対照表

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間会計期間末 (平成16年9月30日)		前中間会計期間末 (平成15年9月30日)		前事業年度 (平成16年3月31日)		前事業年 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	133,176	36.94	115,031	34.81	127,793	36.19	5,383
工 事 未 払 金	20,801		18,003		21,410		608
未 払 法 人 税 等	7,696		7,040		14,965		7,268
未 払 消 費 税 等	2,096		2,219		4,636		2,539
未 成 工 事 受 入 金	59,937		52,682		44,620		15,316
預 り 金	14,218		11,146		13,081		1,137
賞 与 引 当 金	4,699		4,181		8,245		3,546
完 成 工 事 補 償 引 当 金	357		297		330		27
空 家 保 証 引 当 金	2,890		3,597		3,153		263
そ の 他	20,478		15,864		17,350		3,128
固 定 負 債	17,022	4.72	15,986	4.84	16,324	4.62	697
退 職 給 付 引 当 金	3,833		3,772		3,160		673
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	1,961		1,910		1,932		28
長 期 預 り 保 証 金	11,227		10,303		11,232		4
負 債 合 計	150,198	41.66	131,017	39.65	144,117	40.81	6,080
(資 本 の 部)							
資 本 金	29,060	8.06	29,060	8.80	29,060	8.23	-
資 本 剰 余 金	34,585	9.59	34,540	10.45	34,540	9.78	45
資 本 準 備 金	34,540		34,540		34,540		-
自 己 株 式 処 分 差 益	45		-		-		45
利 益 剰 余 金	179,404	49.75	169,718	51.37	170,649	48.32	8,755
利 益 準 備 金	7,265		7,265		7,265		-
任 意 積 立 金	149,700		143,950		140,196		9,503
中 間 配 当 積 立 金	4,500		3,950		196		4,303
別 途 積 立 金	145,200		140,000		140,000		5,200
中 間 (当 期) 未 処 分 利 益	22,439		18,502		23,187		748
土 地 再 評 価 差 額 金	7,428	2.06	7,415	2.24	7,428	2.10	-
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	2,083	0.58	1,313	0.40	2,505	0.71	421
自 己 株 式	27,331	7.58	27,836	8.43	20,295	5.75	7,035
資 本 合 計	210,375	58.34	199,381	60.35	209,031	59.19	1,343
負 債 ・ 資 本 合 計	360,573	100.00	330,399	100.00	353,149	100.00	7,423

比較損益計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間会計期間		前中間会計期間		前中間会計 期間比増減	前事業年度	
	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	201,841	100.00	177,132	100.00	24,708	409,132	100.00
完成工事高	162,903		141,820		21,083	336,501	
不動産事業等売上高	38,937		35,312		3,625	72,630	
売 上 原 価	144,121	71.40	125,961	71.11	18,159	291,338	71.21
完成工事原価	112,023		96,562		15,460	229,190	
不動産事業等売上原価	32,097		29,398		2,699	62,147	
売上総利益	57,719	28.60	51,171	28.89	6,548	117,793	28.79
完成工事総利益	50,880		45,258		5,622	107,311	
不動産事業等総利益	6,839		5,913		925	10,482	
販売費及び一般管理費	37,199	18.43	32,546	18.37	4,653	71,218	17.41
営業利益	20,520	10.17	18,625	10.52	1,894	46,575	11.38
営業外収益	714	0.35	622	0.35	92	1,759	0.43
営業外費用	101	0.05	110	0.07	9	241	0.06
経常利益	21,132	10.47	19,137	10.80	1,995	48,093	11.75
特別利益	-	-	52	0.03	52	173	0.05
特別損失	10	0.01	149	0.08	139	171	0.04
税引前中間(当期)純利益	21,122	10.46	19,040	10.75	2,082	48,095	11.76
法人税、住民税及び事業税	7,494	3.71	7,082	4.00	412	22,066	5.39
法人税等調整額	1,421	0.70	1,505	0.85	83	608	0.14
中間(当期)純利益	12,206	6.05	10,452	5.90	1,753	26,638	6.51
前期繰越利益	9,086		8,075		1,011	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		1	1	
土地再評価差額金取崩額	-		23		23	23	
合併による未処分利益受入額	1,146		-		1,146	-	
中間(当期)未処分利益	22,439		18,502		3,936	23,187	

〔中間財務諸表作成の基本となる重要な事項〕

1. 資産の評価基準及び評価方法

(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	償却原価法（定額法）
子会社株式及び関連会社株式	移動平均法による原価法
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

(2) デリバティブの評価基準 原則として時価法

(3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産	個別法に基づく原価法
未成工事支出金	個別法に基づく原価法
分譲未成工事支出金	個別法に基づく原価法
原材料	移動平均法に基づく原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産	定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く） については、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
	車 両 運 搬 具 6年
	工 具 器 具 ・ 備 品 4～20年
無形固定資産	定額法

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金	債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。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	従業員の賞与の支給に充当するため、支給見込額を計上しております。
完成工事補償引当金	完成工事に係る瑕疵担保の費用等に備えるため、当中間会計期間末に至る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	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、当中間会計期間末までの完成物件に対応する当中間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	<p>従業員の退職給付に備えるため、当事業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。</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、内規に基づく当中間会計期間末要支給額を計上しております。</p>
-----------	--

4. 外貨建の資産及び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。

5. 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. 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</p> <p>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</p> <p>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	<p>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。</p>
ヘッジ有効性評価の方法	<p>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。</p>

7. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 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。

(2) 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、発生中間会計期間の期間費用としております。

8. 記載金額は百万円未満を切捨て表示しております。

〔注記事項〕

(中間貸借対照表関係)

1 有形固定資産減価償却累計額	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
	5,567 百万円	3,307 百万円	4,505 百万円
2 担保に供されている資産	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
(1) 有価証券			
(宅地建物取引業法に基づく営業保証金)	672 百万円	273 百万円	274 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)	823 百万円	673 百万円	1,098 百万円
(輸入資材の関税・消費税の納期限延長)	296 百万円	- 百万円	295 百万円
3. 保証債務			
(1) 施主の当社に対する工事代金支払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・ ・ ・ 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	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
	- 百万円	47 百万円	56 百万円
借入金を返済するまでの期間(連帯保証)	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
	95 百万円	98 百万円	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 (関係会社)	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
	48,143 百万円	25,082 百万円	37,124 百万円
(2) 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。	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
	1,098 百万円	1,209 百万円	1,157 百万円
(3) 当社の各関係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。	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
ハ ウ ス コ ム 株	1,240 百万円	375 百万円	1,240 百万円
(旧 関西ハウスコム株)			
株ハウスコム不動産情報センター	750 百万円	1,400 百万円	850 百万円
(旧 ハウスコム株)			
ケ ア パ ー ト ナ ー 株	362 百万円	232 百万円	262 百万円
大 東 住 託 株	300 百万円	450 百万円	750 百万円
株 ガ ス パ ル 九 州	180 百万円	- 百万円	80 百万円
株 ガ ス パ ル 中 国	170 百万円	- 百万円	90 百万円
株 ガ ス パ ル 関 東	120 百万円	- 百万円	- 百万円
株 ガ ス パ ル 近 畿	100 百万円	- 百万円	30 百万円
大東トレーディング株	- 百万円	1,600 百万円	2,000 百万円
大東ホーム薬品株	- 百万円	39 百万円	44 百万円
大東スチール株	- 百万円	10 百万円	- 百万円
(4) 当社の関係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。	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
大 東 住 託 株	156 百万円	- 百万円	156 百万円
(旧 大東建設株)			

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会計期間末の借入未実行残高は次の通りです。

	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
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になっており、当中間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。

（中間損益計算書関係）

1 減価償却実施額	当中間会計期間	前中間会計期間	前事業年度
有形固定資産	1,068 百万円	1,209 百万円	2,450 百万円
無形固定資産	10 百万円	10 百万円	20 百万円
2 営業外収益の主要項目	当中間会計期間	前中間会計期間	前事業年度
受取利息	157 百万円	107 百万円	245 百万円
有価証券利息	88 百万円	45 百万円	119 百万円
紹介料収入	70 百万円	82 百万円	157 百万円
匿名組合出資利益	- 百万円	- 百万円	491 百万円
3 営業外費用の主要項目	当中間会計期間	前中間会計期間	前事業年度
支払利息	2 百万円	2 百万円	5 百万円
分譲用建物評価損	- 百万円	1 百万円	- 百万円
4 特別利益の主要項目	当中間会計期間	前中間会計期間	前事業年度
土地売却益	- 百万円	52 百万円	52 百万円
投資有価証券売却益	- 百万円	- 百万円	121 百万円
5 特別損失の主要項目	当中間会計期間	前中間会計期間	前事業年度
固定資産除却損	6 百万円	27 百万円	37 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	- 百万円	5 百万円	14 百万円
本社移転費用	- 百万円	109 百万円	109 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

車両運搬具

	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
取得価額相当額	7,365 百万円	6,408 百万円	7,029 百万円
減価償却累計額相当額	3,214 百万円	2,813 百万円	2,941 百万円
中間期末(期末)残高相当額	4,151 百万円	3,595 百万円	4,088 百万円

工具器具・備品

取得価額相当額	1,775 百万円	1,722 百万円	1,506 百万円
減価償却累計額相当額	833 百万円	880 百万円	690 百万円
中間期末(期末)残高相当額	941 百万円	842 百万円	815 百万円

合 計

取得価額相当額	9,141 百万円	8,131 百万円	8,536 百万円
減価償却累計額相当額	4,047 百万円	3,693 百万円	3,632 百万円
中間期末(期末)残高相当額	5,093 百万円	4,438 百万円	4,904 百万円

未経過リース料中間期末(期末)残高相当額

	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
1 年 内	1,791 百万円	1,511 百万円	1,652 百万円
1 年 超	3,399 百万円	3,111 百万円	3,455 百万円
合 計	5,190 百万円	4,622 百万円	5,108 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

	当中間会計期間	前中間会計期間	前事業年度
支払リース料	986 百万円	892 百万円	1,810 百万円
減価償却費相当額	940 百万円	848 百万円	1,739 百万円
支払利息相当額	50 百万円	46 百万円	94 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

	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
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

(有価証券取引関係)

当中間会計期間、前中間会計期間及び前事業年度のいずれにおいても子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。