

# 有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度	自	平成15年4月1日
(第30期)	至	平成16年3月31日

大東建託株式会社

(151204)

# 目次

頁

表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	8
第2 事業の状況	9
1. 業績等の概要	9
2. 受注及び売上の状況	10
3. 対処すべき課題	12
4. 事業等のリスク	13
5. 経営上の重要な契約等	14
6. 研究開発活動	14
7. 財政状態及び経営成績の分析	15
第3 設備の状況	18
1. 設備投資等の概要	18
2. 主要な設備の状況	18
3. 設備の新設、除却等の計画	19
第4 提出会社の状況	20
1. 株式等の状況	20
2. 自己株式の取得等の状況	29
3. 配当政策	30
4. 株価の推移	30
5. 役員の状況	31
6. コーポレート・ガバナンスの状況	34
第5 経理の状況	35
1. 連結財務諸表等	36
2. 財務諸表等	70
第6 提出会社の株式事務の概要	99
第7 提出会社の参考情報	101
第二部 提出会社の保証会社等の情報	103
[監査報告書]	

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年6月29日
【事業年度】	第30期（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）
【会社名】	大東建託株式会社
【英訳名】	DAITO TRUST CONSTRUCTION CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 麻田 守孝
【本店の所在の場所】	東京都港区港南二丁目16番1号
【電話番号】	東京（03）6718-9111（大代表）
【事務連絡者氏名】	取締役副社長 中島 敏行
【最寄りの連絡場所】	東京都港区港南二丁目16番1号
【電話番号】	東京（03）6718-9111（大代表）
【事務連絡者氏名】	取締役副社長 中島 敏行
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目3番17号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月
売上高 (百万円)	255,778	306,284	332,223	376,070	438,627
経常利益 (百万円)	27,586	40,750	42,429	45,801	50,348
当期純利益 (百万円)	15,703	23,200	23,495	24,423	27,976
純資産額 (百万円)	180,357	198,068	208,287	205,743	214,458
総資産額 (百万円)	266,428	304,168	325,833	345,144	364,754
1株当たり純資産額 (円)	1,346.26	1,467.24	1,545.55	1,618.51	1,723.72
1株当たり当期純利益金額 (円)	117.18	172.58	174.32	183.13	218.40
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	174.14	182.85	216.74
自己資本比率 (%)	67.69	65.12	63.92	59.61	58.80
自己資本利益率 (%)	9.17	12.26	11.56	11.80	13.32
株価収益率 (倍)	14.99	11.13	12.16	13.21	18.58
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	19,036	45,516	31,389	31,905	22,735
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	-5,567	11,992	-33,505	-519	-20,567
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	-2,722	-6,773	-7,849	-25,829	-18,610
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	77,101	128,356	118,929	124,369	107,568
従業員数 (人)	4,824 [-]	5,280 [624]	6,070 [802]	7,361 [936]	8,319 [1,352]

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第26期及び第27期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債の発行等がないため記載しておりません。

3. 従業員数は、就業人員数を表示しており、臨時従業員数は第27期より [ ] 内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。

4. 第29期より、1株当たり純資産額、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にあたっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	
決算年月	平成12年 3 月	平成13年 3 月	平成14年 3 月	平成15年 3 月	平成16年 3 月	
売上高 (百万円)	234,563	284,470	307,708	346,560	409,132	
経常利益 (百万円)	23,801	36,814	40,629	42,902	48,093	
当期純利益 (百万円)	13,724	20,601	22,674	23,337	26,638	
資本金 (百万円)	29,060	29,060	29,060	29,060	29,060	
発行済株式総数 (千株)	136,102	136,102	136,102	136,102	132,531	
純資産額 (百万円)	180,374	196,309	202,001	199,055	209,031	
総資産額 (百万円)	260,251	298,242	317,201	334,140	353,149	
1株当たり純資産額 (円)	1,325.28	1,442.36	1,498.90	1,565.90	1,680.01	
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	(円) (円)	30 (10)	45 (15)	50 (22.5)	60 (25)	63 (30)
1株当たり当期純利益金額 (円)	100.79	151.37	168.22	174.85	207.76	
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額 (円)	—	—	168.05	174.58	206.18	
自己資本比率 (%)	69.31	65.82	63.68	59.57	59.19	
自己資本利益率 (%)	7.97	10.93	11.39	11.64	13.06	
株価収益率 (倍)	17.43	12.68	12.60	13.84	19.54	
配当性向 (%)	29.27	29.44	29.71	32.80	30.32	
従業員数 (人)	4,291 [—]	4,681 [482]	5,266 [616]	5,644 [717]	6,306 [744]	

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第26期及び第27期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債の発行等がないため記載しておりません。
3. 第28期より自己株式を資本に対する控除項目としており、また、1株当たり純資産額、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各数値は発行済株式総数から自己株式数を控除して計算しております。
4. 従業員数は、就業人員数を表示しており、臨時従業員数は第27期より [ ] 内に当事業年度の平均人員を外数で記載しております。
5. 第29期より、1株当たり純資産額、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にあたっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

## 2 【沿革】

年月	沿革
昭和49年6月	名古屋市千種区猪高町大字猪子石字八幡6番地の3に、大東産業株式会社を資本金100万円で設立。
昭和53年9月	商号を大東産業株式会社から大東建設株式会社に変更。
昭和55年3月	大東共済会株式会社を設立、業務を開始。
昭和63年4月	商号を大東建設株式会社から大東建託株式会社に変更。
平成元年1月	大東共済会株式会社を全額出資子会社とする。(現・連結子会社)
3月	名古屋証券取引所市場第二部に上場。
平成2年4月	本社機構を東京都品川区北品川四丁目7番35号に移転。
平成3年9月	名古屋証券取引所市場第一部銘柄に指定替え。
平成4年2月	東京証券取引所市場第一部に上場。
平成5年10月	全額出資の大東ファイナンス株式会社を設立(平成5年6月)、業務を開始。(現・連結子会社)
平成6年7月	全額出資のハウスコム株式会社を設立(平成6年1月)、業務を開始。
平成7年8月	全額出資の上海大東建托有限公司を設立(平成7年7月)、駐在員向け賃貸住宅開発事業に着手。(現・連結子会社)
10月	全額出資の販売子会社10社を設立(平成7年4月)、業務を開始。
平成8年1月	株式会社トップアンドホームックスの全株式を取得し、ホームセンター事業へ進出。(現・連結子会社)
9月	全額出資のDAITO ASIA INVESTMENT PTE. LTD. 及びDAITO ASIA DEVELOPMENT PTE. LTD. を設立し、マレーシアでホテル開発事業に着手。(現・連結子会社)
	本社機構を東京都港区芝公園二丁目4番1号に移転。
平成9年2月	本社用地を品川駅東口再開発地区に取得。
4月	小林建設株式会社の全株式を取得し、大東スチール株式会社とする。(現・連結子会社)
5月	全額出資の大東建設株式会社を設立。(現・連結子会社)
平成10年9月	全額出資の関西ハウスコム株式会社を設立(平成10年7月)、業務を開始。
10月	販売子会社10社を吸収合併。
平成11年2月	大東ロジテム株式会社をケアパートナー株式会社と社名変更し、在宅介護事業へ進出。(現・連結子会社)
9月	品川ビルサービス株式会社を大東建物管理株式会社と社名変更し、賃貸建物管理業務を開始。(現・連結子会社)
平成12年10月	「タクセルホーム」のブランドで戸建て住宅事業へ参入。
平成13年11月	全額出資の株式会社ガスパル関東及び株式会社ガスパル中部を設立(平成13年6月)、プロパンガス供給事業へ進出。(現・連結子会社)
平成14年4月	全額出資の大東ホーム薬品株式会社を設立、配置薬事業へ進出。(現・連結子会社)
6月	全額出資の株式会社ガスパル近畿、株式会社ガスパル中国および株式会社ガスパル九州を設立。(現・連結子会社)
8月	日本電建株式会社から営業の一部を譲り受けるとともに、タクセルホーム事業部を統合し、全額出資で設立した新日本電建株式会社により戸建住宅事業を推進。
平成15年3月	駐在員向け高級サービスアパートメント「上海ガーデンプラザ」竣工。 品川駅東口に、賃貸複合ビル「品川イーストワンタワー」竣工。
4月	本社機構を東京都港区港南二丁目16番1号(品川イーストワンタワー)に移転。
7月	新日本電建株式会社を大東住託株式会社へ社名変更。(現・連結子会社)
平成16年1月	ハウスコム株式会社と関西ハウスコム株式会社を統合・再編し、ハウスコム株式会社(現・連結子会社)と株式会社ハウスコム不動産情報センター(現・連結子会社)として営業を開始。

### 3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社22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ともに、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……………当社及び大東建設株式会社並びに大東住託株式会社は、企画提案するととも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及び大東トレーディング株式会社が調達し、当社に供給しております。

なお、大東建設株式会社は、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、当社及びハウコム株式会社並びに株式会社ハウ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、ハウコム株式会社及び株式会社ハウ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、海外不動産賃貸事業を行っております。

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) 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）等を行っております。また、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、当社及びハウコム株式会社並びに株式会社ハウ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。

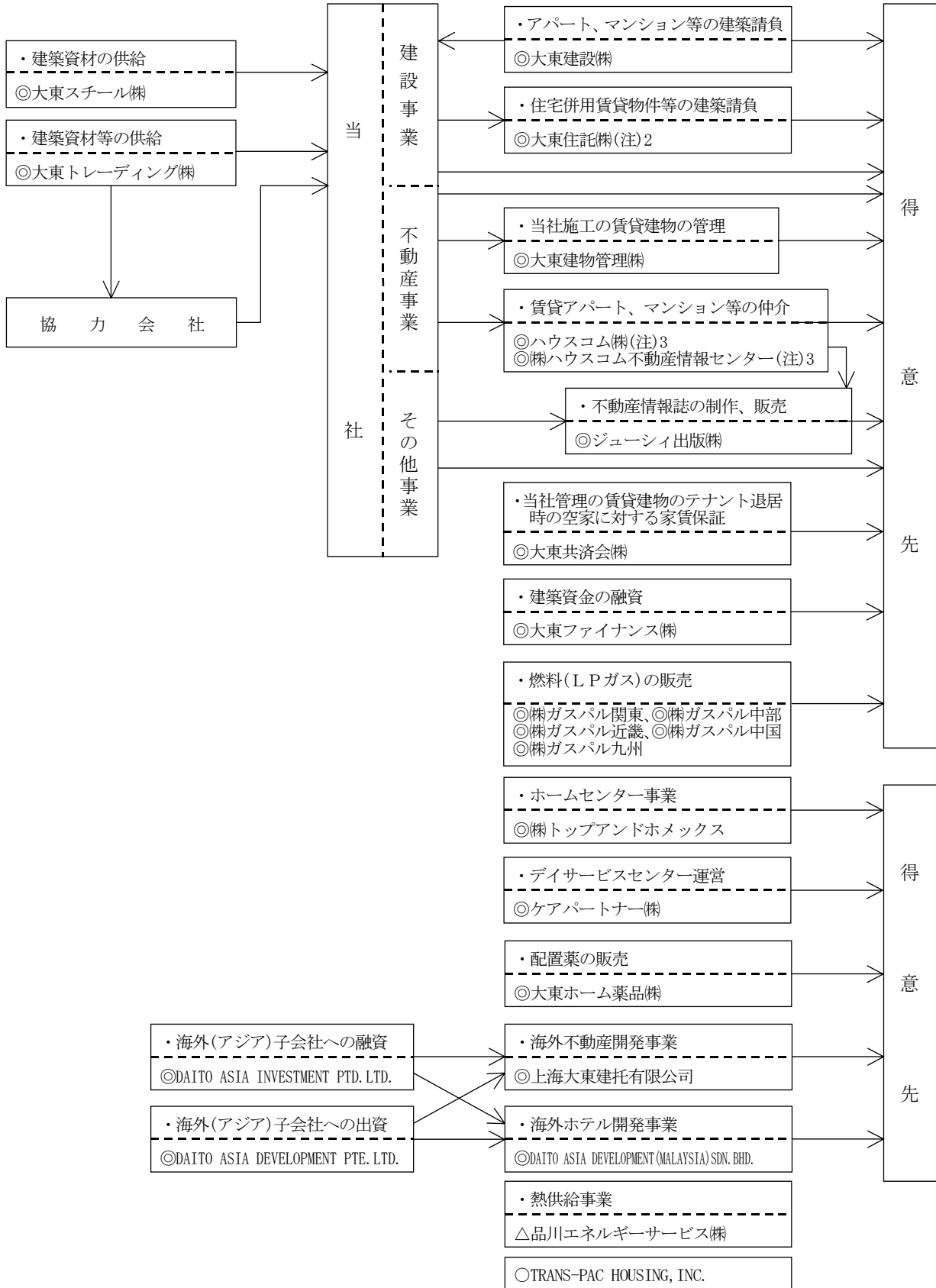
7) DAITO ASIA DEVELOPMENT PTE. LTD. は、海外不動産の開発等を行っている会社に対し出資をしております。

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

2. 平成15年7月、新日本電建(株)が社名変更いたしました。

3. 平成16年1月、ハウスコム(株)と関西ハウスコム(株)を統合し、再編いたしました。



#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事 業の内容	議決権の所有 (被所有)割合		関係内容
				所有割 合 (%)	被所有 割合 (%)	
(連結子会社) 大東共済会(株)	東京都港区	百万円 480	その他事業	100	—	当社は大東共済会(株)が家賃保証中の賃貸建物に対するテナント入居者斡旋を受託している。 役員の兼務 2名
大東ファイナンス(株)	東京都港区	百万円 100	その他事業	100	—	— 役員の兼務 2名
大東スチール(株)	静岡県焼津市	百万円 100	建設事業	100	—	当社施工物件に使用する建築資材を購入している。 役員の兼務 2名
大東建設(株)	東京都北区	百万円 100	建設事業	100	—	当社施工物件の請負工事を発注している。 役員の兼務 1名
ハウスコム(株)	東京都港区	百万円 100	不動産事業	100	—	当社の管理物件に対する客付 役員の兼務 2名
(株)ハウスコム不動産 情報センター	東京都港区	百万円 300	不動産事業	100	—	当社の管理物件に対する客付 役員の兼務 3名
ジューシィ出版(株)	東京都港区	百万円 45	その他事業	100	—	当社管理物件の情報を賃貸情報誌に掲載している。 役員の兼務 3名
大東トレーディング (株)	東京都港区	百万円 490	建設事業	100	—	当社施工物件に使用する建築資材を購入している。 役員の兼務 2名
(株)トップアンドホメ ックス	東京都港区	百万円 300	その他事業	100	—	— 役員の兼務 2名
ケアパートナー(株)	東京都港区	百万円 40	その他事業	100	—	— 役員の兼務 1名
大東建物管理(株)	東京都港区	百万円 100	不動産事業	100	—	当社管理物件の建物管理業務の一部を委託している。 役員の兼務 2名
(株)ガスパル関東	東京都港区	百万円 300	その他事業	100	—	— 役員の兼務 2名
(株)ガスパル中部	東京都港区	百万円 300	その他事業	100	—	— 役員の兼務 2名
(株)ガスパル近畿	東京都港区	百万円 40	その他事業	100	—	— 役員の兼務 2名
(株)ガスパル中国	東京都港区	百万円 40	その他事業	100	—	— 役員の兼務 2名
(株)ガスパル九州	東京都港区	百万円 40	その他事業	100	—	— 役員の兼務 2名

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事 業の内容	議決権の所有 (被所有)割合		関係内容
				所有割 合 (%)	被所有 割合 (%)	
大東ホーム薬品(株)	東京都港区	百万円 40	その他事業	100	—	— 役員の兼務 2名
大東住託(株)	東京都港区	百万円 300	建設事業	100	—	— 役員の兼務 2名
上海大東建托有限公司	中国上海市	千米ドル 58,700	不動産事業	100 (100)	—	— 役員の兼務 2名
DAITO ASIA DEVELOPMENT PTE. LTD.	シンガポール シェントンウェ イ6	米ドル 2,402	その他事業	100	—	— 役員の兼務 2名
DAITO ASIA INVESTMENT PTE. LTD.	シンガポール シェントンウェ イ6	米ドル 3,202	その他事業	100	—	— 役員の兼務 2名
DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD.	マレーシアク アラルンプール市	千マレーシ ア・ リングット 64,640	その他事業	100 (100)	—	— 役員の兼務 2名

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
2. 上記の子会社のうち、上海大東建托有限公司、DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD. は、特定子会社であります。
3. 上記の子会社は、いずれも有価証券報告書又は有価証券届出書を提出していません。
4. 上海大東建托有限公司及びDAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD. は、当社の子会社であるDAITO ASIA DEVELOPMENT PTE. LTD. が全額出資した間接所有子会社であります。
5. 議決権の所有割合の( )内は、間接所有割合で内数であります。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成16年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
建設事業	4,406 [289]
不動産事業	2,456 [724]
その他事業	325 [196]
全社（共通）	1,132 [143]
合計	8,319 [1,352]

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は [ ] 内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。
2. 従業員数が前期末に比し、958名増加したのは、建設事業において営業力を強化するため営業担当者を増強したこと及び、当社子会社の大東建物管理株式会社が営業拡大したことによるものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成16年3月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
6,306 [744]	40.07	5.00	9,247,115

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は [ ] 内に当事業年度の平均人員を外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 従業員数が前期末に比し、662名増加したのは、建設事業において営業力を強化するため営業担当者を増強したことによるものであります。

### (3) 労働組合の状況

該当事項はありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

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

このような環境下にあつて、当社の連結業績は、売上高につきましては、4,386億27百万円（前期比16.6%増）を計上いたしました。利益面では、営業利益で490億77百万円（前期比11.4%増）、経常利益503億48百万円（前期比9.9%増）、当期純利益279億76百万円（前期比14.5%増）となり、経常利益で平成6年3月期の最高益を10年ぶりに更新することができました。

なお、事業の種類別セグメント情報は以下の通りです。

#### ● 建設事業

主力の建設事業につきましては、営業スタッフの増強等の組織面の強化を図りつつ、潜在的な土地活用ニーズを開拓する地道な営業を継続実施し、新商品開発力やお客様の資産をより有効に活用する提案力の強化に注力した結果、受注高は3,754億61百万円（前期比14.8%増）を確保することができました。

施工面では、豊富な受注残高に対応するため受注から着工までの工程短縮や技術者の積極採用に取り組み、3,447億72百万円（前期比17.5%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、コストダウンに継続的に注力したこと等により、前期比0.4ポイント上昇し、32.6%とすることができました。

今後は、営業エリアをより綿密にする拠点展開、エリアマーケティングの強化、入居者ニーズに対応する新商品の開発や住宅インフラの整備など、土地有効活用の専門会社としての強みを活かした戦略を展開して参ります。

#### ● 不動産事業

不動産事業におきましては、高い入居率を維持する為の対策として、入居者斡旋営業スタッフの増強、賃貸仲介専門店舗の出店加速など、入居率向上のための対策を積極的に実施しました。その結果、単体での入居者斡旋件数は105,837件（前期比15.8%増）となり、低下傾向にあった入居率も期末時点で改善することができました。賃貸物件の管理受託件数が35万戸を超え、仲介手数料収入や管理手数料収入が増加したこと、また4月より稼働いたしました賃貸複合ビル「品川イーストワンタワー」が順調に入居テナントを確保したことから、不動産事業売上高は757億43百万円（前期比13.9%増）となりました。

今後は、賃貸市場の競争激化に対応すべく、入居斡旋力の更なる強化が必要となります。賃貸仲介専門店舗の積極的展開、インターネットの活用や不動産業者との連携強化、入居者サービスの向上など、入居者斡旋力強化のための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181億11百万円（前期比12.8%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（株）の加入者が増加したこと、LPガス販売事業を近畿、中国、九州で新たに開始したこと等によるものです。

今後は、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、周辺事業の育成を図って参ります。

#### (2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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168億円減少し、1,075億68百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは227億35百万円（前期比28.7%減）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503億18百万円（前期比14.5%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165億83百万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・フローは205億67百万円（前期比3,860.8%増）の使用となりました。これは主に債券での運用を高めた結果、投資有価証券の取得による支出が134億26百万円とな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・フローは186億10百万円（前期比27.9%減）の使用となりました。これは主に自社株式の取得（第29期定時株主総会にて承認された3,800,000株の授権枠のうち3,571,000株）として114億99百万円、配当金の支払いとして82億2百万円を支出したことによるものであります。

（注） 「第2 事業の状況」における各事項の記載については、消費税等抜きの金額で表示しております。

## 2【受注及び売上の状況】

### (1) 受注実績

建物種別	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	前年同期比 (%)
居住用	310,197	359,718	16.0
賃貸住宅	303,888	357,100	17.5
戸建住宅	6,308	2,617	-58.5
事業用	1,197	979	-18.2
その他	15,776	14,764	-6.4
計	327,170	375,461	14.8

### (2) 売上実績

区分	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	前年同期比 (%)
建設事業	293,503	344,772	17.5
不動産事業	66,516	75,743	13.9
その他事業	16,050	18,111	12.8
計	376,070	438,627	16.6

- (注) 1. 当連結企業集団では、建設事業以外は受注生産を行っておりません。  
 2. 当連結企業集団では、生産実績を定義することが困難であるため、「生産の状況」は記載しておりません。  
 3. セグメント間の取引については、相殺消去しております。

なお、参考のため提出会社個別の事業の状況は次のとおりとなります。

#### (1) 建設事業における受注工事高及び施工高の状況

##### ① 受注工事高、完成工事高、繰越工事高及び施工高

項目	工事別	前期繰越工事高 (百万円)	当期受注工事高 (百万円)	計 (百万円)	当期完成工事高 (百万円)	次期繰越工事高			当期施工高 (百万円)
						手持工事高 (百万円)	うち施工高 (百万円)		
第29期 自 平成14年 4月1日 至 平成15年 3月31日	建築	381,151	321,771	702,922	282,543	420,379	7.6%	31,854	290,726
第30期 自 平成15年 4月1日 至 平成16年 3月31日	建築	420,379	362,085	782,465	336,501	445,963	6.5%	29,000	333,647

- (注) 1. 前期以前に受注した工事で、契約の変更により請負金額の増減がある場合は、当期受注工事高にその増減額を含んでおります。  
 2. 次期繰越工事高の施工高は、支出金により手持工事高の施工高を推定したものであります。  
 3. 当期施工高は、(当期完成工事高+次期繰越施工高-前期繰越施工高)に一致しております。

② 完成工事高及び手持工事高

建物種別の完成工事高及び手持工事高は次のとおりであります。

建物種別	完成工事高				手持工事高	
	第29期 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日		第30期 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日		第30期末 平成16年3月31日現在	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
居住用	265,667	94.0	318,234	94.6	443,438	99.4
賃貸住宅	263,153	93.1	314,809	93.6	440,662	98.8
戸建住宅	2,514	0.9	3,424	1.0	2,776	0.6
事業用	1,597	0.6	1,087	0.3	1,536	0.4
その他	15,278	5.4	17,180	5.1	988	0.2
計	282,543	100.0	336,501	100.0	445,963	100.0

(注) 1. 工事は、官公庁に対するものではなく、総て民間に対するものであります。なお、入札工事はなく、総て特命工事であります。

2. 第29期及び第30期ともに、完成工事高総額に対する割合が100分の10以上の相手先はありません。

(2) 不動産事業等の状況

不動産事業等の区分別の売上高は次のとおりであります。

区分	第29期 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日		第30期 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日		前年同期比	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	増減率 (%)
不動産仲介	3,556	5.6	3,582	4.9	25	0.7
不動産管理サービス	22,830	35.7	26,323	36.3	3,493	15.3
サブリース	36,036	56.3	36,402	50.1	366	1.0
住宅販売	88	0.1	136	0.2	48	55.3
賃貸事業	55	0.1	4,508	6.2	4,453	8,088.6
その他	1,450	2.2	1,675	2.3	225	15.5
計	64,017	100.0	72,630	100.0	8,612	13.5

### 3【対処すべき課題】

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、注力してまいります。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16年3月期におきましては、前期比1.4ポイント上昇し、8.6%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No.1となっております。引き続き「建託システム」の改善に努め、システムの優位性を活かした営業展開を図るとともに、入居者にとって魅力のある商品開発を通じて、土地所有者と入居者の双方から選ばれる企業を目指してまいります。

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

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

#### 4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項は、以下のようなものがあります。

##### (1) 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基準家賃の4%を会費として徴収し、空室となったとき、基準家賃の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、当社では空室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改善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。

##### (2) 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、当連結会計年度末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。

##### (3) 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し、調達することが一般的です。家賃相場が低迷する中でも、低金利下においては、一定の事業利回りの確保が期待できるため、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。しかしながら、緩やかな金利上昇においては、そのような懸念はないものと考えております。



## 5【経営上の重要な契約等】

当連結会計年度において、経営上の重要な契約等は行われておりません。

## 6【研究開発活動】

### ● 建設事業

当社は、地主様に対し、建物賃貸事業を総合的に支援するため、様々な条件を調査分析し最適で事業効率の高い賃貸建物を提案しております。また、多様化する入居者様のニーズに対応するため、商品企画部を担当部門として、新工法の開発を含め、新商品ラインアップの充実に積極的に取り組んでおります。

当連結会計年度の研究開発活動に係わる投資総額は、8億10百万円であり、その主なものとして、商品企画部門の中の商品企画グループにおいては、単身及びファミリー向けの低家賃エリア限定の低層新商品「ニュークレストール24 トラッド」、「ニュークレストールエス トラッド」及びファミリー向け低層新商品「フォルミア」、ファミリー向け中層新商品「グラディオ トラッド」、単身及びファミリー向けの中層新商品「ランデュール」、「ランデュールR」、多雪・寒冷地限定のファミリー向けの低層新商品「ニュークレストールエス サンルームタイプ」、「ニューシティフラット サンルームタイプ」、北海道地域限定のファミリー向けの低層新商品「フェルマ」の企画開発を行いました。また、各仕様・性能面の更なる向上を図るため、既開発商品である「ニュークレストール24」、「ニュークレストール24 ST」の刷新を行いました。

技術企画グループにおいては、建物全体の性能向上を図るため、様々な工法の研究及び実験を行いました。その中で、デザイン性と機能性を兼ね備えた当社オリジナルの住宅設備の開発、高い遮音性能を有する床の研究開発及び鉄骨造新工法を開発し、一部の商品に採用しました。また、当社オリジナルの防水工法を開発し、平成16年1月に国土交通省より建築基準法に基づく認定を受けました。

なお、子会社においては、研究開発活動は特段行われておりません。

### ● 不動産事業及びその他事業

研究開発活動は特段行われておりません。

## 7【財政状態及び経営成績の分析】

当連結会計年度の財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

なお、本項に記載した見通し、予想、方針等の将来に関する事項は、本有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであり、不確実性を内在しており、実際の結果と大きく異なる可能性もありますので、ご留意下さい。

### (1) 財政状態の分析

#### ①流動資産

当連結会計年度の流動資産合計は、2,296億71百万円（前連結会計年度末は2,177億51百万円）となり、119億19百万円増加しました。現金預金が199億円並びに未成工事支出金が19億60百万円の減少となっています。現金預金につきましては、その資金は有価証券（67億79百万円増）及び投資有価証券（112億59百万円増）合計180億38百万円に振り向けられております。これは、低金利が継続する中で余資運用として多少なりとも利回りの高い金融資産に組み替えたことによるものです。一方、増加につきましては、営業貸付金の165億83百万円増加、受取手形及び完成工事未収入金等の77億35百万円増加、有価証券の増加が主なものです。営業貸付金の増加は、大東ファイナンス株式会社で実施している顧客への建設資金のつなぎ融資が、好調な受注により増加したことによるものです。

#### ②固定資産

当連結会計年度の固定資産合計は、1,350億83百万円（前連結会計年度末は1,273億92百万円）となり、76億90百万円増加しました。特に、投資その他資産の増加（351億44百万円から463億74百万円へ112億29百万円増）が大きく、その増加の主な要因は、社債の購入及び保有株式の株価上昇によるものです。また、減少の原因の主なものは、減価償却費の23億17百万円です。減価償却費のうち21億34百万円は、本社ビル（品川イーストワンタワー）の完成（平成15年3月竣工）により発生したものです。

#### ③負債

当連結会計年度の負債合計は、1,502億96百万円（前連結会計年度末は1,394億円）となり、108億95百万円増加しました。流動負債が91億70百万円増加し、固定負債が17億25百万円増加しました。流動負債の増加は、施工高の増加に伴い工事未払金が32億89百万円増とその他で36億63百万円増（家主様からの保証金の預りが35億円増加したこと）が、主な要因です。固定負債の増加は、品川イーストワンタワー入居テナントの保証金が増加したこと（その他の120億77百万円を含む）によるものです。

#### ④資本

当連結会計年度の資本合計は、2,144億58百万円（前連結会計年度末は2,057億43百万円）となり、87億14百万円増加しました。これは、当期純利益を279億76百万円計上したこと、および保有株式の株価上昇により、その他有価証券評価差額金が23億69百万円増加した一方で、期中に取得した自己株式114億99百万円を、3月31日付で消却したことによるものです。これらの結果、株主資本比率は0.8ポイント減少して、58.8%となりました。

### (2) 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度は、住宅着工戸数が全体で前年度を2.5%上回り、貸家着工戸数も0.9%の増加となり、住宅市場は堅調に推移しました。当社の業績は、5期連続の増収増益となり、279億76百万円の当期純利益を計上することが出来ました。また、経常利益で平成6年3月期の最高益を10年ぶりに更新することができました。

当連結会計年度におきまして特に着目すべき事項として、次の3点を上げることが出来ます。

#### ①賃貸住宅着工戸数シェアで8.6%達成

中長期計画として、2014年までに貸家着工戸数シェア15%獲得を目標としていますが、当連結会計年度は、8.6%（前連結会計年度は7.2%）となり、前期を1.4ポイント上回りました。また、大東建託単体の受注高は3,620億85百万円、うち賃貸住宅受注高は3,463億41百万円となり、この分野で業界No.1の受注高を獲得しました。さらに、貸家住宅供給戸数は37,617戸で業界トップ水準となっており、中長期目標に向けて着実にシェアアップしています。

#### ②高い入居率の維持

当連結会計年度は、空家の家賃保証システムである大東共済会株式会社の家賃保証を行っている物件の入居率が上半期下降傾向で推移し、9月末の大東共済会入居率は居住用で95.91%（前連結会計年度9月末時点で96.37%から0.46ポイント悪化）となりました。大東共済会株式会社を安定した入居率で運営することは、当社グループの経営成績における重大な要因であります。そのため、下半期から入居者斡旋営業担当者の増員や賃貸仲介専門店舗の増設、広告宣伝費の増加など積極的な入居斡旋力強化策に取り組みました。その結果、当連結会計年度末は居住用入居率を96.59%とすることができました。

#### ③株主還元策の拡充実施

当連結会計年度より、これまでの配当性向30%の堅持の方針に加え、新たな株主還元策として前事業年度の単

体純利益の50%を自社株買い付けし、消却することを決定しました。これに従い、自己株式3,571千株、114億99百万円を取得し、当連結会計年度末に消却いたしました。結果、1株当たり当期純利益は218円40銭（前連結会計年度は183円13銭で35円27銭増）となりました。

### (3) 業績の状況

#### ①売上高

当連結会計年度の売上高は、4,386億27百万円（前連結会計年度は3,760億70百万円）で前期比16.6%増加となりました。前連結会計年度と比較して、完成工事高が512億69百万円・17.5%増、不動産事業売上高が92億26百万円・13.9%増、その他営業収益が20億61百万円・12.8%増となりました。完成工事高の増加（2,935億3百万円から3,447億72百万円）は、3期連続して受注高が前年を上回る増加となるなど好調に推移し、受注工事残高が前連結会計年度末で4,255億36百万円となったことに加え、技術者の増員、工期短縮の取り組みに注力したことが主な要因です。また、不動産事業売上高におきましては、賃貸物件の管理受託戸数が35万戸を超え、管理手数料収入が増加したこと、および4月から稼働しました「品川イーストワンタワー」が順調に入居テナントを確保したことから、売上高が757億43百万円（前連結会計年度は665億16百万円）となりました。なお、当連結会計年度における「品川イーストワンタワー」の賃貸料収入は44億76百万円であり、今後は入居率97%（当連結会計年度末は99%）として約60億円の賃貸料収入を見込んでおります。その他営業収益は、空家時の家賃保証給付を行う大東共済会への加入者を管理戸数の増加に伴い増加したこと、ガス供給事業の拡大等により、増加いたしました。

#### ②売上総利益

当連結会計年度の売上総利益は、1,411億29百万円（前連結会計年度は1,208億04百万円）で前期比16.8%増加し、売上総利益率は32.18%となりました。これは、売上高の増加に加え、完成工事粗利益率が前連結会計年度と比較して、0.43ポイント改善（32.17%から32.61%へ）したことが主な要因です。完成工事粗利益率の向上は、グループ施工体制の拡充による効率化及び引き続きコストダウンに注力したことが主な要因です。また、不動産事業総利益率は、前連結会計年度と比較して、1.80ポイント低下（21.00%から19.20%へ）しました。これは、上半期に大東共済会株式会社の入居率が低下傾向となったことで、各種の入居者斡旋力強化策を実施しましたが、その一環として入居者斡旋営業担当者の大幅な増員（511名体制から822名体制へ約6割増）を行ったことがその要因です。一方、その他営業総利益率が0.83ポイント改善（77.39%から78.22%へ）したのは、ガス供給事業が拡大しその他営業総利益が増加したことが主な要因です。なお、年初より鋼材価格が急騰しており、今後の売上高総利益率は、弱含みで推移するものと考えられます。

#### ③販売費及び一般管理費

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、前連結会計年度に比べ19.9%増加し、920億52百万円となりました（前連結会計年度は767億68百万円）。増加の要因は、単体をはじめとしたグループ各社で業容拡大に伴う人員増加（前連結会計年度末7,361名から8,319名へ958名増）による人件費の増加、単体の創業30年の記念イベント関連費用及び入居者斡旋力強化対策費用などによるものです。次連結会計年度は、人員増による人件費の増加はあるものの、9.8%増の1,011億円を計画しております。

#### ④受注工事高

当連結会計年度の受注工事高は、3,754億61百万円（前連結会計年度に比べ482億91百万円・14.8%増）となりました。賃貸住宅が532億11百万円増（3,038億88百万円から3,571億円へ）となりましたが、戸建住宅で36億91百万円減、事業用で2億17百万円減、その他で10億11百万円減となりました。主力の賃貸住宅は、単体で411億31百万円増加したことが主な要因です。これは、営業担当者の積極的な増員により営業強化に取り組んだこと、底堅い土地有効活用ニーズが継続するなかで当社独自の「建託システム」（建物賃貸事業の総合支援サービス）が、土地所有者から高い評価を得たことなどによるものです。なお、戸建住宅の受注減少は、大東住託株式会社の営業を賃貸住宅にシフトしたことによるものです。また、賃貸住宅の受注工事高は、都心部への営業活動強化や物件の大型化で受注単価が徐々に増加し、当連結会計年度は前連結会計年度と比較して280万円増加の8,363万円となり、1人当たり受注額は、43万円増加の1,643万円となりました。今後も営業効率を維持しつつ営業担当者を増強し、受注工事高増加に注力していく計画です。

### (4) 経営成績に影響を与える要因

#### ①原材料費の高騰による原価の上昇

当社は、建設事業において、顧客との請負契約に基づき、賃貸建物（アパート、賃貸マンション）を建設しております。完成工事総利益率は、当連結会計年度で32.61%となっております。賃貸建物の建設は、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、年初からの鋼材及び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、原価上昇懸念となっております。今期の業績は、原価率の上昇を見込んだ計画となっておりますが、今後更に鋼材及び資材価格が上昇すると、売上総利益額が想定を下回ることがあります。想定を大きく下回ることが懸念される場合、当社として、さらなる原価削減に取り組むと共に、販売価格の見直し等により対処して参ります。

#### ②入居率の低下による受注低迷・経費増

大東共済会株式会社の入居率は当社グループにおける最も重要な指標のひとつです。土地所有者の主な土地活用手法には、「貸す」「売る」「建物賃貸事業をする」があります。その中で、最も効率の良い利用法として、建物賃貸事業（賃貸マンション、アパートを建てて貸す）が上げられます。一方、建物賃貸事業を行う上でのリスクとして、空室、各種クレーム、家賃下落、金利急上昇などが上げられますが、空室リスクが最も大きなものと言われています。当社は、土地所有者が建物賃貸事業に踏み切るに際して、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株式会社による空室保証です。大東共済会株式会社は、土地所有者からアパート・賃貸マンションの居住用で基準家賃の4%を会費として徴収し、空室となったとき、基準家賃の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、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、低下傾向が続いた場合は改善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、大東共済会株式会社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経費が増加することがあります。しかしながら、当連結会計年度において入居者斡旋営業担当者の大幅増員や賃貸仲介専門店舗網の拡大策等が功を奏し、次期は安定した入居率を維持できると考えております。

#### ③技術者採用の遅延による完成工事高の計画未達

当社が施工する建物には、建築基準法の定めにより、施工物件の現場管理を行う1級建築士または1級施工管理技士の有資格技術者の配置が必要です。当社は、年間施工計画に基づき技術者の要員計画を策定し、これに従い中途採用により要員充足を図っております。要員計画は十分な余裕をもって策定していますが、採用が計画を大幅に下回ったとき、施工が計画通りに進捗せず、完成工事高が計画未達となる場合があります。

#### ④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、調達するのが一般的です。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。景気回復傾向が鮮明になるにつれ、金利も上昇傾向が出てくると言われておりますが、相続税や固定資産税等の税務対策を主目的とした、土地所有者の土地活用ニーズは依然底堅く推移するものと考えられます。また、金利が緩やかに上昇する場合は、当社の受注や業績に与える影響は限定的であると判断しております。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

(建設事業)

当連結会計年度においては、特段の設備投資は行われておりません。

(不動産事業)

当連結会計年度における主な設備投資は、海外連結子会社上海大東建托有限公司が中国上海市で開発を進めております駐在員向けサービスアパートメントに係わる建築費6億2百万円であり、当連結会計年度の設備投資総額は、10億43百万円であります。

なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

(その他事業)

当連結会計年度における主な設備投資は、海外連結子会社DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD. がマレーシアのクアラルンプール市で開発を進めておりますホテル事業に係わる建築関連費等18億44百万円であり、当連結会計年度の設備投資総額は、19億41百万円であります。

なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

(全社共通)

当連結会計年度においては、特段の設備投資は行われておりません。

「第3 設備の状況」における各事項の記載については、消費税等抜きで金額で表示しております。

#### 2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

事業所	所在地	帳簿価額 (百万円)					従業員数 (人)
		建物・構築物	車両運搬具、工具器具・備品	土地		合計	
				面積 (㎡)	金額		
本社	東京都港区	28,278	265	10,238.86	39,081	67,626	463

(2) 在外子会社

会社名	事業所 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	帳簿価額 (百万円)					従業員数 (人)
			建物・構築物	車両運搬具、工具器具・備品	土地		合計	
					面積 (㎡)	金額		
上海大東建托有限公司	本店 (中国上海市)	不動産事業	8,006	539	—	—	8,546	137
DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD.	本店 (マレーシアクアラルンプール市)	その他事業	—	2	8,972.88	1,870	1,873	41

(注) 1. 帳簿価額に建設仮勘定は含まれておりません。また、稼働状況についてはすべて稼働中であります。

2. 面積欄の ( ) は、賃貸中のもので内書きで示しております。

3. 従業員数には、臨時従業員を含んでおりません。

4. 提出会社は建設事業及び不動産事業等を営んでおりますが、大半の設備は不動産事業又は共通的に使用されておりますので、事業の種類別セグメント別に分類せず、一括して記載しております。

5. リース契約による賃借設備のうち主なものは、次の通りであります。

会社名	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	台数	リース期間 (年)	支払リース料 (百万円)	リース契約 残高 (百万円)
提出会社	建設事業・不動産事業	車両運搬具	5,301	3～5	1,439	4,276
		コピー・FAX等	971	3～5	370	831
大東建物管理株式会社	不動産事業	車両運搬具	362	5	54	272
		コピー・FAX等	91	4	17	52

### 3【設備の新設、除却等の計画】

(建設事業)

重要な設備の新設及び除却等の計画はありません。

(不動産事業)

重要な設備の新設及び除却等の計画はありません。

(その他事業)

(1) 重要な設備の新設等

会社名	内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月	
		総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD. (マレーシア・クアラル ンプール市)	ホテル用 土地建物	11,000	9,592	提出会社の自己資金をもつ て充当する予定です。	平成10.3	平成16.9

(2) 重要な設備の除去等

該当事項はありません。

(全社共通)

重要な設備の新設及び除却等の計画はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数（株）
普通株式	335,429,000
計	335,429,000

- (注) 1. 「株式の消却が行われた場合には、これに相当する株式数を減ずる」旨定款に定めております。  
 2. 定款記載の「会社が発行する株式の総数」は339,000,000株となっておりますが、当期末までに株式3,571,000株を消却しております。

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成16年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成16年6月29日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	132,531,832	132,531,832	東京証券取引所 (市場第一部) 名古屋証券取引所 (市場第一部)	権利内容に何ら 制限のない当社 における標準と なる株式
計	132,531,832	132,531,832	—	—

- (注) 「提出日現在発行数」欄には、平成16年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使（旧商法に基づき発行された転換社債の転換及び新株引受権付社債の権利行使を含む。）により発行された株式数は含まれておりません。

#### (2)【新株予約権等の状況】

商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

##### ① 平成14年6月27日定時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成16年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成16年5月31日)
新株予約権の数(個)	45,750	45,750
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	4,575,000	4,575,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	2,475	2,475
新株予約権の行使期間	自 平成16年6月28日 至 平成19年6月27日	自 平成16年6月28日 至 平成19年6月27日
新株予約権の行使の条件	(注)	(注)
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡する場 合には、取締役会の承認 を要する。	新株予約権を譲渡する場 合には、取締役会の承認 を要する。

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

新株予約権者が死亡した場合は、相続人が権利行使できるものとする。

新株予約権の譲渡、質入れは認めない。

その他の条件については、平成14年6月27日第28期定時株主総会決議および新株予約権発行の取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。

## (3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高 (百万円)
平成11年5月6日 (注)	-23,000	136,489,323	—	29,060	—	34,540
平成11年5月31日 (注)	-386,400	136,102,832	—	29,060	—	34,540
平成16年3月31日 (注)	-3,571,000	132,531,832	—	29,060	—	34,540

(注) 自己株式の利益による消却

## (4) 【所有者別状況】

平成16年3月31日現在

区分	株式の状況 (1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状 況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法 人	外国法人等	外国法人等 のうち個人	個人その他	計	
株主数 (人)	—	71	36	646	395	13	25,272	26,420	—
所有株式数 (単元)	—	221,624	22,015	369,669	465,020	12	241,425	1,319,753	556,532
所有株式数の 割合 (%)	—	16.73	1.66	27.90	35.09	0.00	18.62	100	—

(注) 1. 自己株式8,407,248株は、「個人その他」に84,072単元、「単元未満株式の状況」に48株を含めて記載しております。

2. 「その他の法人」及び「単元未満株式の状況」の欄には、証券保管振替機構名義の株式がそれぞれ35単元及び75株含まれております。



## (5) 【大株主の状況】

平成16年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総 数に対する所 有株式数の割 合 (%)
株式会社ダイショウ	港区港南二丁目16-1	34,234	25.83
ザチエースマンハツ タンバンクエヌエイ ロンドン 常任代理人株式会社 みずほコーポレート 銀行兜町証券決済業 務室	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD ENGLAND 中央区日本橋兜町6-7	9,177	6.92
大東建託株式会社	港区港南二丁目16-1	8,407	6.34
日本トラスティ・サ ービス信託銀行株式 会社 (信託口)	中央区晴海一丁目8-11	6,304	4.76
日本マスタートラス ト信託銀行株式会社 (信託口)	港区浜松町二丁目11-3	4,624	3.49
ステートストリート バンクアンドトラス トカンパニー505 025 常任代理人株式会社 みずほコーポレート 銀行兜町証券決済業 務室	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A 中央区日本橋兜町6-7	2,445	1.84
大東建託協会持株 会	港区港南二丁目16-1	2,444	1.84
ザチエースマンハツ タンバンクエヌエイ ロンドンエスエルオ ムニバスアカウント 常任代理人株式会社 みずほコーポレート 銀行兜町証券決済業 務室	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD ENGLAND 中央区日本橋兜町6-7	2,405	1.81
多田 勝美	大田区田園調布三丁目3-6	2,004	1.51
ステートストリート バンクアンドトラス トカンパニー505 041 常任代理人株式会社 みずほコーポレート 銀行兜町証券決済業 務室	12 NICHOLAS LANE LONDON EC4N 7BN U. K. 中央区日本橋兜町6-7	1,991	1.50
計	—	74,039	55.86

(注) 株式会社ダイショウは、代表取締役会長多田勝美の出資比率が99.48%となっております。

## (6) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成16年3月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 8,407,200	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 123,568,100	1,235,646	—
単元未満株式	普通株式 556,532	—	—
発行済株式総数	132,531,832	—	—
総株主の議決権	—	1,235,646	—

(注) 1. 「完全議決権株式 (自己株式等)」欄は、全て当社保有の自己株式であります。

2. 「完全議決権株式 (その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式3,575株が含まれております。

なお、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数35個は含まれておりません。

3. 「単元未満株式」の欄には、自己株式48株が含まれております。

## ② 【自己株式等】

平成16年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数 (株)	他人名義所有 株式数 (株)	所有株式数の 合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
大東建託株式会社	東京都港区港南二丁目16番1号	8,407,200	—	8,407,200	6.34
計	—	8,407,200	—	8,407,200	6.34

(7) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法第210条ノ2第2項の規定に基づく自己株式を買付ける方法並びに商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下の通りであります。

(平成11年6月29日定時株主総会決議)

旧商法第210条ノ2第2項の規定に基づき、当社が自己株式を買付ける方法により、平成11年6月29日第25回定時株主総会終結時に在職する当社給与規程第13条所定の職位次長以上の幹部従業員22名及び平成11年4月1日現在勤続15年超の従業員（幹部従業員を除く）13名（合計35名）に対して付与することを、平成11年6月29日の定時株主総会において決議されたものであります。

当該制度の内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成11年6月29日
付与対象者の区分及び人数	職位次長以上の幹部従業員及び勤続15年超の従業員35名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	285,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,316円（注）
新株予約権の行使期間	自 平成13年6月30日 至 平成16年6月29日
新株予約権の行使の条件	総会決議及び取締役会決議に基づき、当社と使用人との間で締結する株式譲渡請求権付与契約に定めるものとする。
新株予約権の譲渡に関する事項	権利の譲渡、質入は認めない。

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

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

(平成12年6月29日定時株主総会決議)

旧商法第210条ノ2第2項の規定に基づき、当社が自己株式を買付ける方法により、平成12年6月29日第26回定時株主総会終結時に在職する当社給与規程第13条所定の職位次長以上の幹部従業員26名及び平成12年4月1日現在勤続15年超の従業員（幹部従業員を除く）27名（合計53名）に対して付与することを、平成12年6月29日の定時株主総会において決議されたものであります。

当該制度の内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成12年6月29日
付与対象者の区分及び人数	職位次長以上の幹部従業員及び勤続15年超の従業員53名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	395,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,931円（注）
新株予約権の行使期間	自 平成14年6月30日 至 平成17年6月29日
新株予約権の行使の条件	総会決議及び取締役会決議に基づき、当社と使用人との間で締結する株式譲渡請求権付与契約に定めるものとする。
新株予約権の譲渡に関する事項	権利の譲渡、質入は認めない。

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

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

(平成13年6月28日定時株主総会決議)

旧商法第210条ノ2第2項の規定に基づき、当社が自己株式を買付ける方法により、平成13年6月28日第27回定時株主総会終結時に在職する執行役員7名、当社給与規程第13条所定の職位次長以上の幹部従業員36名及び平成13年4月1日現在勤続15年超の従業員(幹部従業員を除く)37名(合計80名)に対して付与することを、平成13年6月28日の定時株主総会において決議されたものであります。

当該制度の内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成13年6月28日
付与対象者の区分及び人数	執行役員 7名 職位次長以上の幹部従業員及び勤続15年超の従業員73名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	615,000株 (執行役員70,000株、従業員545,000株)
新株予約権の行使時の払込金額	2,048円(注)
新株予約権の行使期間	自 平成15年6月29日 至 平成18年6月28日
新株予約権の行使の条件	総会決議及び取締役会決議に基づき、当社と使用人との間で締結する株式譲渡請求権付与契約に定めるものとする。
新株予約権の譲渡に関する事項	権利の譲渡、質入は認めない。

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

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

(平成14年6月27日定時株主総会決議)

商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、平成14年6月27日第28回定時株主総会終結時に在任又は在籍する、当社及び当社子会社の取締役、監査役、執行役員及び従業員に対して、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを、平成14年6月27日の定時株主総会において特別決議されたものであります。

当該制度の内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成14年6月27日
付与対象者の区分及び人数	当社及び当社子会社の取締役、監査役および従業員274名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	4,575,000株
新株予約権の行使時の払込金額	2,475円(注)
新株予約権の行使期間	自 平成16年6月28日 至 平成19年6月27日
新株予約権の行使の条件	権利行使期間開始日において、当社もしくは当社子会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員であることを要する。ただし、当社もしくは当社子会社の取締役又は監査役を任期満了により退任した場合、又は当社もしくは当社子会社規定の定年により従業員でなくなった場合を除く。 新株予約権者が死亡した場合は、相続人が権利行使できるものとする。新株予約権の譲渡、質入れは認めない。その他の条件については、平成14年6月27日第28期定時株主総会決議および新株予約権発行の取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡する場合には、取締役会の承認を要する。

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

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

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

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

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

(平成16年6月29日定時株主総会決議)

商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、株主以外の者に対して、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを、平成16年6月29日の定時株主総会において決議されたものであります。

当該制度の内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成16年6月29日
付与対象者の区分及び人数	当社及び当社子会社の取締役、監査役、執行役員および従業員
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	5,800,000株(注)1
新株予約権の行使時の払込金額	(注)2
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
新株予約権の行使の条件	① 権利行使期間開始日において、当社もしくは当社子会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員であることを要する。ただし、当社もしくは当社子会社の取締役又は監査役を任期満了により退任した場合、又は当社もしくは当社子会社の規定により定年退職した場合を除く。 ② 当社もしくは当社子会社の懲戒規程に定める降格以上の処分を受けた場合は権利を喪失する。 ③ 新株予約権者が死亡した場合は、相続人が権利行使できるものとする。 ④ 新株予約権の譲渡、質入れは認めない。 ⑤ その他の条件については、本定時株主総会及び新株予約権発行の取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡する場合には、取締役会の承認を要する。

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

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割 (又は併合) 比率

(注) 2. 新株予約権の行使時に払い込むべき金額 (以下「払込金額」という) は、以下の方法で求める価額のいずれか大きな金額を1株当たり払込金額とし、これに割当株式数を乗じて求める。

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

② 新株予約権を発行する日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値 (取引が成立しない場合は、それに先立つ直近日の終値)。

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

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

また、時価を下回る価額で新株を発行又は自己株式を処分する場合は (新株予約権の行使及び旧商法第210条ノ2第2項の株主総会決議に基づく自己株式の譲渡の場合を除く)、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

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

## 2【自己株式の取得等の状況】

### (1)【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

#### ①【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

【株式の種類】普通株式

#### イ【定時総会決議による買受けの状況】

平成16年6月29日現在

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
定時株主総会での決議状況 (平成15年6月27日決議)	3,800,000	11,500,000,000
前決議期間における取得自己株式	3,571,000	11,499,789,000
残存授権株式の総数及び価額の総額	229,000	211,000
未行使割合(%)	6.0	0.0

(注) 前定時株主総会決議により決議された株式の総数を前定時株主総会の終結した日現在の発行済株式の総数で除して計算した割合は2.8%であります。

#### ロ【子会社からの買受けの状況】

該当事項はありません。

#### ハ【取締役会決議による買受けの状況】

該当事項はありません。

#### ニ【取得自己株式の処理状況】

平成16年6月29日現在

区分	処分、消却又は移転株式数 (株)	処分価額の総額(円)
新株発行に関する手続きを準備する処分を行った取得自己株式	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	3,571,000	11,499,789,000
合併、株式交換、会社分割に係る取得自己株式の移転	—	—

#### ホ【自己株式の保有状況】

平成16年6月29日現在

区分	株式数(株)
保有自己株式数	—



②【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

平成16年6月29日現在

区分	株式の種類	株式数(株)	価額の総額(円)
自己株式取得に係る決議	普通株式	3,410,000	13,300,000,000

- (注) 1. 授権株式数の当定時株主総会の終結した日現在の発行済株式に対する割合は2.6%であります。  
 2. 平成16年6月29日開催の定時株主総会において定款の一部を変更し、「当会社は、商法第211条ノ3第1項第2号の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を買い受けることができる。」旨を定款に定めております。

(2)【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

①【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

②【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

### 3【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、実践してまいりました。経営基盤の強化による安定配当を基本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。当期の年間配当金につきましては、上記基準に鑑み、普通配当8円増配し、1株当たり63円(中間配当金として30円お支払済み)とさせていただきます。その結果、配当性向は、30.3%(前期比1.5ポイント増)となりました。

なお、新規の投資につきましては、今後も慎重な姿勢を継続し、コアビジネス強化、拡大のための有効な資金活用方法を中心に検討してまいります。

なお、当期の中間配当についての取締役会決議は、平成15年11月20日に行っております。

### 4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月
最高(円)	1,870	2,620	2,470	2,780	4,140
最低(円)	1,100	1,598	1,633	1,872	2,175

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成15年10月	11月	12月	平成16年1月	2月	3月
最高(円)	3,470	3,500	3,290	3,920	3,770	4,140
最低(円)	2,965	3,000	2,910	3,250	3,280	3,580

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

## 5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役会長		多田 勝美	昭和20年7月12日生	昭和49年6月 大東産業株式会社（現 大東建託株式会社）設立 代表取締役社長就任 平成4年4月 有限会社ダイショウ（現 株式会社ダイショウ）代表取締役社長就任（現任） 平成16年4月 代表取締役会長兼大東共済会株式会社代表取締役会長就任（現任）	2,004
代表取締役社長	営業本部長	麻田 守孝	昭和24年5月30日生	昭和61年10月 当社入社 平成7年4月 統括本部部長就任 平成7年6月 取締役統括本部部長就任 平成9年4月 常務取締役統括本部部長就任 平成12年4月 常務執行役員テナント営業統括本部部長就任 平成13年4月 専務執行役員テナント営業統括本部部長就任 平成13年6月 専務取締役テナント営業統括本部部長就任 平成14年4月 専務取締役営業本部長就任 平成15年4月 取締役副社長営業本部長就任 大東ファイナンス株式会社代表取締役社長就任（現任） 平成16年4月 代表取締役社長営業本部長兼大東共済会株式会社代表取締役社長就任（現任）	10
取締役副社長	業務本部長兼 法務部長兼TQC推進事務局長	中島 敏行	昭和21年3月1日生	昭和63年2月 当社入社総務部長 昭和63年3月 取締役総務部長就任 平成4年4月 常務取締役業務本部長就任 平成9年4月 専務取締役管理本部長就任 平成11年4月 専務取締役管理統括本部長就任 平成15年4月 株式会社トップアンドホームックス代表取締役就任（現任） 平成16年4月 取締役副社長業務本部長兼法務部長兼TQC推進事務局長（現任）	44
取締役副社長		多田 春彦	昭和26年6月3日生	昭和57年1月 当社入社 昭和57年5月 取締役就任 平成4年4月 常務取締役管理本部長就任 平成6年4月 専務取締役就任 平成9年4月 取締役副社長就任（現任） 平成13年4月 取締役副社長東日本営業本部長就任 平成14年4月 ハウスコム株式会社代表取締役社長兼ジューシィ出版株式会社代表取締役社長就任（現任）	30

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役	管理統括本部長	三鍋 伊佐雄	昭和27年5月19日生	昭和59年4月 当社入社 平成元年6月 取締役テナント営業統括部長就任 平成9年4月 常務取締役管理統括部長兼業務統括部長就任 平成12年4月 専務取締役業務本部長就任 平成14年4月 専務取締役テナント営業統括本部長就任 平成16年4月 専務取締役管理統括本部長兼大東建物管理株式会社代表取締役社長兼株式会社ガスパル関東兼株式会社ガスパル中部兼株式会社ガスパル近畿兼株式会社ガスパル中国兼株式会社ガスパル九州代表取締役就任 (現任)	21
取締役	技術本部長	井川 孝	昭和26年9月14日生	平成元年9月 当社入社 平成12年4月 工事本部長就任 平成13年4月 執行役員工事本部長就任 平成14年4月 常務執行役員工事本部長就任 平成14年6月 取締役工事本部長就任 平成15年4月 取締役技術本部長兼DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD. 代表取締役社長兼大東スチール株式会社代表取締役就任 (現任)	1
取締役	京阪神営業部長	稲田 昭夫	昭和29年11月5日生	平成4年1月 当社入社 平成12年4月 東海営業部長就任 平成13年4月 執行役員東海営業部長就任 平成15年6月 取締役東海営業部長就任 平成16年4月 取締役京阪神営業部長就任 (現任)	1
取締役	テナント営業統括本部長	熊切 直美	昭和33年9月26日生	昭和59年4月 当社入社 平成13年4月 執行役員住宅販売部長就任 平成14年7月 執行役員業務本部長兼経営企画室長就任 平成15年4月 ケアパートナー株式会社代表取締役就任 (現任) 平成16年4月 執行役員テナント営業統括本部長就任 大東共済会株式会社取締役就任 (現任) 大東ホーム薬品株式会社代表取締役社長就任 (現任) 平成16年6月 取締役テナント営業統括本部長就任 (現任)	5
監査役	常勤	中板 秀之	昭和46年10月15日生	平成10年4月 弁護士登録 平成10年4月 小野孝男法律事務所(現 小野総合法律事務所) 入所 平成16年6月 当社監査役就任 (現任)	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
監査役	非常勤	蜂谷 英夫	昭和17年5月31日生	昭和43年4月 本田技研工業株式会社入社 昭和56年3月 司法修習終了 昭和56年4月 第二東京弁護士会登録 蜂谷法律事務所開所所長就任 (現任) 平成3年6月 当社監査役就任 平成7年6月 当社監査役退任 平成11年6月 当社監査役就任(現任)	—
監査役	非常勤	山田 咲道	昭和39年2月29日生	昭和62年12月 監査法人トーマツ入所 平成5年7月 監査法人トーマツ退所 平成5年8月 エース会計事務所開所(現任) 平成12年6月 当社監査役就任(現任)	—
監査役	非常勤	村田 浩治	昭和10年12月12日生	昭和34年4月 住宅金融公庫採用 平成4年4月 住宅金融公庫南関東支店長就任 平成5年4月 財団法人住宅改良開発公社管理 部長就任 平成7年12月 財団法人住宅改良開発公社理事 就任 平成13年12月 財団法人住宅改良開発公社参与 就任 平成16年6月 当社監査役就任(現任)	—
計					2,119

(注) 1. 監査役中板秀之、蜂谷英夫、山田咲道及び村田浩治は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める社外監査役であります。

2. 当社では、平成12年4月1日より、コーポレートガバナンス強化と意思決定のスピードアップを図るべく、執行役員制度を導入しております。

なお、平成16年4月1日現在の執行役員は次のとおりであります。

浅野 秀樹 (執行役員：商品企画部長)

門内 仁志 (執行役員：南関東・沖縄営業部長)

熊切 直美 (執行役員：テナント営業統括本部長)

大谷 武士 (執行役員：大東住託株式会社専務取締役)

茶谷 剛 (執行役員：九州営業部長)

平井 伸一 (執行役員：首都圏営業部長)

藤吉 政巳 (執行役員：工事統括部長)

川口 宏 (執行役員：南関西営業部長)

谷道 宏祐 (執行役員：東北・北関東営業部長)

横山 裕一 (執行役員：中四国営業部長)

神 久治 (執行役員：テナント営業統括部長)

中田 修二 (執行役員：管理統括部長)

※熊切直美は平成16年6月29日開催の定時株主総会において取締役に選任されております。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況】

### (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志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

#### ①会社の経営上の意志決定、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いません）、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連会社の重要事項などを決定しております。また、取締役会長（平成16年4月より）および取締役社長並びに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・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及び本部長会議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。

#### ②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に努め、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。

#### ③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（当事業年度末現在35.09%）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。

#### ④最近1年間の取組状況

企業倫理と遵法の徹底を重要な経営課題として認識し、毎月1回開催されるコンプライアンス監視委員会での審議事項を取締役会または本部長会議に報告しております。また、平成15年4月に「大東建託行動規範」を制定し、毎年実施している全社員対象の経営計画発表説明会において配布する経営計画書に記載することにより、浸透を図りました。

なお、グループ経営面においては、グループ組織体制の最適化を目指し、平成16年1月に、ハウコム株式会社及び関西ハウコム株式会社をハウコム株式会社及び株式会社ハウコム不動産情報センターに統合し、再編いたしました。

## 第5【経理の状況】

### 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に準拠して作成し、「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に準じて記載しております。

前連結会計年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則及び建設業法施行規則に基づき、当連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則及び建設業法施行規則に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）第2条の規定に基づき、同規則及び「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）により作成しております。

前事業年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則及び建設業法施行規則に基づき、当事業年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則及び建設業法施行規則に基づいて作成しております。

なお、当事業年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）及び前事業年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）並びに当連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）及び当事業年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）の連結財務諸表並びに財務諸表について、監査法人トーマツにより監査を受けております。

# 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

### ① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金預金		134,470		114,570	
2. 受取手形及び完成工事 未収入金等		15,253		22,989	
3. 有価証券	※2	258		7,037	
4. 未成工事支出金		23,478		21,518	
5. その他たな卸資産		3,365		4,009	
6. 繰延税金資産		7,593		7,953	
7. 営業貸付金		21,697		38,281	
8. その他		12,053		13,649	
貸倒引当金		-418		-337	
流動資産合計		217,751	63.09	229,671	62.97
II 固定資産					
(1) 有形固定資産					
1. 建物・構築物		41,994		43,325	
2. 工具器具・備品		1,943		2,504	
3. 土地	※4	42,387		42,066	
4. 建設仮勘定		8,227		5,710	
5. その他		312		300	
減価償却累計額		-4,191		-6,579	
有形固定資産合計		90,673	26.27	87,328	23.94
(2) 無形固定資産					
1. その他		1,573		1,380	
無形固定資産合計		1,573	0.46	1,380	0.38

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(3) 投資その他の資産					
1. 投資有価証券	※1 ※2 ※3	9,665		20,924	
2. 繰延税金資産		3,370		2,640	
3. 再評価に係る繰延税金資産	※4	5,127		5,098	
4. 保険料積立金		738		503	
5. その他		16,245		17,468	
貸倒引当金		-2		-260	
投資その他の資産合計		35,144	10.18	46,374	12.71
固定資産合計		127,392	36.91	135,083	37.03
資産合計		345,144	100	364,754	100
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 工事未払金等		18,819		22,109	
2. 未払法人税等		15,889		16,222	
3. 未成工事受入金		44,549		45,345	
4. 賞与引当金		7,562		8,951	
5. 完成工事補償引当金		210		335	
6. 空家保証引当金		3,579		3,153	
7. その他		33,253		36,917	
流動負債合計		123,865	35.89	133,035	36.47
II 固定負債					
1. 退職給付引当金		2,928		3,246	
2. 役員退職慰労引当金		1,722		1,937	
3. その他		10,884		12,077	
固定負債合計		15,535	4.50	17,261	4.73
負債合計		139,400	40.39	150,296	41.20



区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資本の部)					
I 資本金	※7	29,060	8.42	29,060	7.97
II 資本剰余金		34,540	10.01	34,540	9.47
III 利益剰余金		170,877	49.51	178,718	49.00
IV 土地再評価差額金	※4	-7,439	-2.16	-7,428	-2.04
V その他有価証券評価差額 金		135	0.04	2,505	0.69
VI 為替換算調整勘定		-41	-0.01	-2,642	-0.73
VII 自己株式	※8	-21,389	-6.20	-20,295	-5.56
資本合計		205,743	59.61	214,458	58.80
負債・資本合計		345,144	100	364,754	100

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
I 売上高						
1. 完成工事高		293,503		344,772		
2. 不動産事業売上高		66,516		75,743		
3. その他営業収益	※1	16,050	376,070	18,111	438,627	100
II 売上原価						
1. 完成工事原価		199,087		232,355		
2. 不動産事業売上原価		52,548		61,197		
3. その他営業費用		3,629	255,265	3,944	297,497	67.88
売上総利益						
完成工事総利益		94,415		112,416		
不動産事業総利益		13,968		14,545		
その他営業総利益		12,421	120,804	14,167	141,129	32.18
III 販売費及び一般管理費	※1					
1. 役員報酬		464		476		
2. 従業員給料手当		28,879		37,350		
3. 賞与引当金繰入額		5,377		5,252		
4. 退職給付費用		779		1,274		
5. 役員退職慰労引当金繰入額		79		242		
6. 法定福利費		3,370		3,356		
7. 広告宣伝費		2,095		3,341		
8. 貸倒引当金繰入額		—		209		
9. 空家保証費		13,294		14,159		
10. 空家保証引当金繰入額		838		779		
11. 地代家賃		4,067		3,915		
12. ソフトウェア開発費		299		278		
13. その他	※2	17,221	76,768	21,417	92,052	20.99
営業利益			44,036		49,077	11.71
IV 営業外収益						
1. 受取利息		187		220		
2. 受取配当金		158		126		
3. 紹介料収入		541		158		
4. 有価証券評価損戻入益		663		—		
5. 匿名組合出資利益		—		491		
6. 雑収入		591	2,142	589	1,585	0.57

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		百分比 (%)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		百分比 (%)
		金額 (百万円)	金額 (百万円)		金額 (百万円)	金額 (百万円)	
V 営業外費用							
1. 雑支出		377	377	0.10	314	314	0.07
経常利益			45,801	12.18		50,348	11.48
VI 特別利益							
1. 固定資産売却益	※3	—			57		
2. 投資有価証券売却益		—			121		
3. 貸倒引当金戻入益		116			—		
4. 過年度固定資産修正額		24	141	0.04	—	178	0.04
VII 特別損失							
1. 固定資産売却損	※4	3			—		
2. 固定資産除却損	※5	32			68		
3. 投資有価証券評価損		1,783			9		
4. ゴルフ会員権等評価損		3			—		
5. 投資組合出資金評価損		33			14		
6. 事業所整理損		138			—		
7. 本社移転費用		—	1,995	0.53	116	208	0.05
税金等調整前当期純利益			43,947	11.69		50,318	11.47
法人税、住民税及び事業税		22,257			23,581		
法人税等調整額		-2,732	19,524	5.20	-1,239	22,341	5.09
当期純利益			24,423	6.49		27,976	6.38

③【連結剰余金計算書】

		前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高			34,540		34,540
II 資本剰余金期末残高			34,540		34,540
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高			153,784		170,877
II 利益剰余金増加高					
1. 当期純利益		24,423		27,976	
2. 連結子会社減少に伴う 増加額		60	24,484	—	27,976
III 利益剰余金減少高					
1. 配当金		6,911		8,202	
2. 役員賞与 (うち監査役分)		265 (9)		407 (9)	
3. 自己株式処分差損		2		1	
4. 連結子会社増加に伴う 減少額		1		—	
5. 中国会計基準変更によ る過年度固定資産修正 額		210		—	
6. 自己株式消却に伴う減 少額		—		11,499	
7. 土地再評価差額金取崩 額		—	7,391	23	20,136
IV 利益剰余金期末残高			170,877		178,718

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1. 税金等調整前当期純利益		43,947	50,318
2. 減価償却費		1,039	3,356
3. 貸倒引当金の増加額・減少額 (－)		-368	176
4. 賞与引当金の増加額・減少額 (－)		1,929	1,388
5. 空家保証引当金の増加額・減少額 (－)		194	-426
6. 退職給付引当金の増加額・減少額 (－)		403	317
7. 受取利息及び受取配当金		-345	-346
8. 支払利息		5	5
9. 有価証券評価損・益 (－)	※1	1,120	9
10. 売上債権の増加額 (－)・減少額		-1,190	-7,749
11. 未成工事支出金の増加額 (－)・減少額		-6,378	1,960
12. その他たな卸資産の増加額 (－)・減少額		226	-645
13. 営業貸付金の増加額 (－)・減少額		-6,132	-16,583
14. 仕入債務の増加額・減少額 (－)		3,032	3,289
15. 未払金の増加額・減少額 (－)		1,364	126
16. 未成工事受入金の増加額・減少額 (－)		8,036	795
17. 未払消費税等の増加額・減少額 (－)		-1,067	2,433
18. その他	※2	6,834	7,545
19. 役員賞与の支払額		-265	-407
小計		52,383	45,566
20. 利息及び配当金の受取額		197	423
21. 利息の支払額		-5	-5
22. 法人税等の支払額		-20,670	-23,248
営業活動によるキャッシュ・フロー		31,905	22,735

		前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1. 定期預金の預入による支出		-19,401	-2,401
2. 定期預金の払戻による収入		17,401	5,501
3. 有価証券の取得による支出		-17,981	-32,487
4. 有価証券の売却による収入		38,895	31,760
5. 有形固定資産の取得による支出		-18,229	-7,449
6. 投資有価証券の取得による支出		-1,985	-13,426
7. 投資有価証券の売却による収入		58	256
8. 保険料積立金の積立による支出		-180	-122
9. 保険料積立金の解約による収入		1,890	382
10. 保証金の差入による支出		-1,051	-1,115
11. その他の投資活動による収入・支出 (-)		65	-1,466
投資活動によるキャッシュ・フロー		-519	-20,567
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1. 自己株式の取得による支出		-19,527	-11,583
2. 自己株式の売却による収入		610	1,176
3. 配当金の支払額		-6,911	-8,202
4. 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		-25,829	-18,610

		前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		-163	-358
V 現金及び現金同等物の増加額・減少額 (－)		5,393	-16,800
VI 現金及び現金同等物の期首残高		118,929	124,369
VII 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		98	－
VIII 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		-52	－
IX 現金及び現金同等物の期末残高	※3	124,369	107,568

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社数 22社 連結子会社名は、「第1 企業の概況4. 関係会社の状況」に記載のとおりです。 なお、新日本電建株式会社、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については、重要性が増加したことにより、大東ホーム薬品株式会社は、平成14年4月2日付、当社出資比率100%で新規設立したことにより、連結子会社に含めております。</p> <p>(2) 主要な非連結会社名 非連結子会社名は次のとおりであります。 TRANS-PAC HOUSING, INC. 非連結子会社1社は当連結会計年度において閉鎖したことにより、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金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。ただし、閉鎖までの損益計算書、キャッシュ・フロー計算書につきましては連結しております。</p>	<p>(1) 連結子会社数 22社 連結子会社名は、「第1 企業の概況4. 関係会社の状況」に記載のとおりです。</p> <p>(2) 主要な非連結会社名 非連結子会社名は次のとおりであります。 TRANS-PAC HOUSING, INC. 非連結子会社1社は休眠会社であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金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。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>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 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。</p>	<p>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 同左</p>



項目	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>国内連結子会社のうち、株式会社トップアンドホメックスの決算日は、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。</p> <p>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。</p>	同左
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>イ. 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>ロ. デリバティブの評価基準</p> <p>ハ. 棚卸資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 （評価差額は部分資本直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法 原則として時価法</p> <p>未成工事支出金……個別法に基づく原価法</p> <p>その他たな卸資産…主として移動平均法に基づく原価法</p>	<p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>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） （会計処理方法の変更）</p> <p>従来、その他有価証券の評価差額の処理方法は部分資本直入法を採用しておりましたが、当連結会計年度よりその他有価証券の運用方針を、新規取得分については価格変動の少ない債券で運用することを基本とすることに変更し、債券での運用割合が高くなったため、全部資本直入法に変更しました。この変更により当連結会計年度の経常利益及び税金等調整前当期純利益が43百万円、当期純利益が25百万円変更前と比較してそれぞれ多く計上されております。</p> <p>時価のないもの 同左 同左 同左 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)						
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p>	<p>有形固定資産</p> <p>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。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="555 482 874 585"> <tr> <td>建物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～60年</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>4～20年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産</p> <p>定額法</p> <p>貸倒引当金</p> <p>当社及び国内連結国内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。</p> <p>賞与引当金</p> <p>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。</p> <p>完成工事補償引当金</p> <p>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。</p> <p>空家保証引当金</p> <p>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。</p>	建物	15～50年	構築物	10～60年	工具器具・備品	4～20年	<p>有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>無形固定資産</p> <p>同左</p> <p>貸倒引当金</p> <p>同左</p> <p>賞与引当金</p> <p>同左</p> <p>完成工事補償引当金</p> <p>同左</p> <p>空家保証引当金</p> <p>同左</p>
	建物	15～50年						
構築物	10～60年							
工具器具・備品	4～20年							

項目	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
(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	<p>退職給付引当金</p> <p>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。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間の年数（8年）による定率法により按分した額を、それぞれ発生した連結会計年度から損益処理しております。</p>	<p>退職給付引当金</p> <p>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。</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、各連結会計年度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。</p>
	<p>役員退職慰労引当金</p> <p>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、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>役員退職慰労引当金</p> <p>同左</p>
	<p>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。</p>	<p>同左</p>
	<p>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。</p>	<p>同左</p>
	<p>① ヘッジ会計の方法</p> <p>原則として繰延ヘッジ処理によっております。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p>
	<p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <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>	<p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>イ 完成工事高の収益計上基準</p> <p>ロ 消費税等の会計処理</p> <p>ハ 親会社と連結子会社で会計処理基準が異なるもの</p>	<p>③ ヘッジ方針</p> <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> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法</p> <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> <p>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。</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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。</p> <p>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。 (中華人民共和国の会計基準の変更)</p> <p>上海大東建托有限公司は、従来、中華人民共和国「外商投資企業会計制度」に基づき建設仮勘定廃棄損失を資産計上し10年にわたり償却を行っていましたが、財政部財界〔2001〕62号に基づき、2002年1月1日から「企業会計制度」が適用され、建設仮勘定廃棄損失を直接、当期損益に計上することになりました。これによる過年度の遡及調整額210百万円は、遡及調整法に基づき連結剰余金計算書の利益剰余金減少高に「中国会計基準変更による過年度固定資産修正額」として計上しております。なお、当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>③ ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>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。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p>ニ 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準</p> <p>ホ 1株当たり情報</p>	<p>「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)が平成14年4月1日以後に適用されることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準によっております。これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の資本の部及び連結剰余金計算書については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)が平成14年4月1日以後開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用されることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準によっております。</p> <p>なお、これによる影響については「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p>
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。	同左
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。	同左
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。	同左

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)
<p>※1. このうち非連結子会社及び関連会社に対する金額は、次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式) 239百万円</p> <p>※2. 担保に供されている資産</p> <p style="padding-left: 20px;">有価証券 (宅地建物取引業法に基づく営業保証金) 238百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券 (宅地建物取引業法に基づく営業保証金) 1,029百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">(輸入資材の関税・消費税の納期限延長) 299百万円</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>※4. 事業用土地の再評価</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 20px;">再評価の方法</p> <p style="padding-left: 40px;">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。</p> <p style="padding-left: 20px;">再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>5. 保証債務</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 40px;">埼玉縣信用金庫 92百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 40px;">花巻信用金庫 99百万円</p>	<p>※1. このうち非連結子会社及び関連会社に対する金額は、次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式) 239百万円</p> <p>※2. 担保に供されている資産</p> <p style="padding-left: 20px;">有価証券 (宅地建物取引業法に基づく営業保証金) 505百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券 (宅地建物取引業法に基づく営業保証金) 1,473百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">(輸入資材の関税・消費税の納期限延長) 595百万円</p> <p>※3. 劣後債</p> <p style="padding-left: 20px;">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いのため、金融機関から施主へ貸し付けた責任財産限定型アパートローンが証券化されたことにより、当社が引き受けたものであります。</p> <p>※4. 事業用土地の再評価</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 20px;">再評価の方法</p> <p style="padding-left: 40px;">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。</p> <p style="padding-left: 20px;">再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>5. 保証債務</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 40px;">埼玉縣信用金庫 56百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 40px;">花巻信用金庫 96百万円</p>

前連結会計年度 (平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)												
<p>6. 当座貸越契約</p> <p>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とおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越限度額の総額</td> <td>14,100百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>－百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>14,100百万円</td> </tr> </table>	当座貸越限度額の総額	14,100百万円	借入実行残高	－百万円	差引額	14,100百万円	<p>6. 当座貸越契約</p> <p>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とおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越限度額の総額</td> <td>14,100百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>－百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>14,100百万円</td> </tr> </table>	当座貸越限度額の総額	14,100百万円	借入実行残高	－百万円	差引額	14,100百万円
当座貸越限度額の総額	14,100百万円												
借入実行残高	－百万円												
差引額	14,100百万円												
当座貸越限度額の総額	14,100百万円												
借入実行残高	－百万円												
差引額	14,100百万円												
<p>※7. 発行済株式総数</p> <table> <tr> <td>発行済株式総数（普通株式）</td> <td>136,102千株</td> </tr> </table>	発行済株式総数（普通株式）	136,102千株	<p>※7. 発行済株式総数</p> <table> <tr> <td>発行済株式総数（普通株式）</td> <td>132,531千株</td> </tr> </table>	発行済株式総数（普通株式）	132,531千株								
発行済株式総数（普通株式）	136,102千株												
発行済株式総数（普通株式）	132,531千株												
<p>※8. 自己株式</p> <p>連結会社が保有する自己株式の数は、普通株式8,983千株であります。</p>	<p>※8. 自己株式</p> <p>連結会社が保有する自己株式の数は、普通株式8,407千株であります。</p>												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																
<p>※1. 大東共済会(株)の営業収益11,338百万円は、売上高の「その他営業収益」として表示し、また、これに対応する営業費用は販売費及び一般管理費の区分の各項目に含めて表示しております。</p> <p>なお、販売費及び一般管理費の区分に含めて表示した金額は、11,351百万円であります。</p>	<p>※1. 大東共済会(株)の営業収益12,256百万円は、売上高の「その他営業収益」として表示し、また、これに対応する営業費用は販売費及び一般管理費の区分の各項目に含めて表示しております。</p> <p>なお、販売費及び一般管理費の区分に含めて表示した金額は、12,333百万円であります。</p>																
<p>※2. 研究開発費</p> <p>一般管理費に含まれる研究開発費は、590百万円あります。</p>	<p>※2. 研究開発費</p> <p>一般管理費に含まれる研究開発費は、810百万円あります。</p>																
<p>※4. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>3百万円</td> </tr> </table>	工具器具・備品	3百万円	<p>※3. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>4百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>52百万円</td> </tr> <tr> <td>その他有形固定資産</td> <td>0百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>57百万円</td> </tr> </table>	工具器具・備品	4百万円	土地	52百万円	その他有形固定資産	0百万円	計	57百万円						
工具器具・備品	3百万円																
工具器具・備品	4百万円																
土地	52百万円																
その他有形固定資産	0百万円																
計	57百万円																
<p>※5. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>15百万円</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>10百万円</td> </tr> <tr> <td>その他有形固定資産</td> <td>6百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>32百万円</td> </tr> </table>	建物・構築物	15百万円	工具器具・備品	10百万円	その他有形固定資産	6百万円	計	32百万円	<p>※5. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>28百万円</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>38百万円</td> </tr> <tr> <td>その他有形固定資産</td> <td>1百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>68百万円</td> </tr> </table>	建物・構築物	28百万円	工具器具・備品	38百万円	その他有形固定資産	1百万円	計	68百万円
建物・構築物	15百万円																
工具器具・備品	10百万円																
その他有形固定資産	6百万円																
計	32百万円																
建物・構築物	28百万円																
工具器具・備品	38百万円																
その他有形固定資産	1百万円																
計	68百万円																

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																				
<p>※1. 営業活動によるキャッシュ・フローの「有価証券評価損・益(一)」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。</p> <p>※2. 営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」の主なものは、品川イーストワンタワー竣工に伴うテナントからの受入保証金の増加額2,557百万円であります。</p> <p>※3. 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金預金勘定</td> <td style="text-align: right;">134,470百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">258百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">-10,101百万円</td> </tr> <tr> <td>株式及び償還期間が3ヶ月を超える債券等</td> <td style="text-align: right;">-258百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">124,369百万円</td> </tr> </table>	現金預金勘定	134,470百万円	有価証券勘定	258百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	-10,101百万円	株式及び償還期間が3ヶ月を超える債券等	-258百万円	現金及び現金同等物	124,369百万円	<p>※1. 営業活動によるキャッシュ・フローの「有価証券評価損・益(一)」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。</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>※3. 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金預金勘定</td> <td style="text-align: right;">114,570百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">7,037百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">-7,001百万円</td> </tr> <tr> <td>株式及び償還期間が3ヶ月を超える債券等</td> <td style="text-align: right;">-7,037百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">107,568百万円</td> </tr> </table>	現金預金勘定	114,570百万円	有価証券勘定	7,037百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	-7,001百万円	株式及び償還期間が3ヶ月を超える債券等	-7,037百万円	現金及び現金同等物	107,568百万円
現金預金勘定	134,470百万円																				
有価証券勘定	258百万円																				
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	-10,101百万円																				
株式及び償還期間が3ヶ月を超える債券等	-258百万円																				
現金及び現金同等物	124,369百万円																				
現金預金勘定	114,570百万円																				
有価証券勘定	7,037百万円																				
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	-7,001百万円																				
株式及び償還期間が3ヶ月を超える債券等	-7,037百万円																				
現金及び現金同等物	107,568百万円																				



## (リース取引関係)

項目	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)				
	工具器具 ・備品	その他(機 械装置及び 運搬具)	合計	工具器具 ・備品	その他(機 械装置及び 運搬具)	合計		
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円		
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								
(1) 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	取得価額相当額 減価償却累計額相当額 期末残高相当額	1,992 828 1,163	6,576 2,836 3,740	8,569 3,665 4,904	取得価額相当額 減価償却累計額相当額 期末残高相当額	2,163 818 1,345	8,095 3,199 4,895	10,259 4,017 6,241
(2) 未経過リース料期末残高相当額	1年内 1年超 合計		1,645 3,449 5,094	百万円 百万円 百万円	1年内 1年超 合計		1,923 4,558 6,482	百万円 百万円 百万円
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額	支払リース料 減価償却費相当額 支払利息相当額		1,881 1,779 113	百万円 百万円 百万円	支払リース料 減価償却費相当額 支払利息相当額		2,069 1,958 157	百万円 百万円 百万円
(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法	減価償却費相当額の算定方法 …リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。 利息相当額の算定方法 …リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				減価償却費相当額の算定方法 同左 利息相当額の算定方法 同左			
2. オペレーティング・リース取引 貸主側 未経過リース料					1年内 1年超 合計		621 11,181 11,803	百万円 百万円 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

	前連結会計年度（平成15年3月31日）			当連結会計年度（平成16年3月31日）		
	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
(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	1,709	1,722	13	2,035	2,042	7
社債	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
小計	1,709	1,722	13	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	114	114	-0	633	618	-14
社債	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	1,000	999	-0
小計	114	114	-0	1,633	1,618	-15
合計	1,824	1,837	13	3,668	3,660	-7

2 その他有価証券で時価のあるもの

	前連結会計年度（平成15年3月31日）			当連結会計年度（平成16年3月31日）		
	取得原価 （百万円）	連結貸借対照 表計上額 （百万円）	差額 （百万円）	取得原価 （百万円）	連結貸借対照 表計上額 （百万円）	差額 （百万円）
(1) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの						
株式	135	209	74	1,574	5,243	3,669
債券						
国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
社債	1,401	1,521	120	11,022	11,610	588
その他	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
小計	1,536	1,731	194	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	1,632	1,596	-36	12	11	-0
債券						
国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
社債（注）2	4,004	4,000	-4	7,214	7,187	-27
その他	—	—	—	—	—	—
その他	531	531	—	—	—	—
小計	6,169	6,128	-40	7,227	7,199	-28
合計	7,706	7,859	153	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当連結会計年度9百万円、前連結会計年度1,783百万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原価に比べて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. 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

前連結会計年度 （自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）			当連結会計年度 （自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）		
売却額 （百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）	売却額 （百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
48	9	—	256	121	—

4 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

	前連結会計年度（平成15年3月31日）				当連結会計年度（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（百万円）	258	1,565	—	—	510	1,856	301	—
社債（百万円）	—	5,522	—	—	5,527	10,056	—	3,214
その他（百万円）	—	—	—	—	1,000	—	—	—
その他（百万円）	—	—	—	531	—	—	—	—
合計（百万円）	258	7,088	—	531	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

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>
<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制            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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(4) 取引に係るリスクの内容            同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制            同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>
<p>当連結会計年度につきましては、通貨オプション取引を行っておりますが、すべてヘッジ会計を適用しておりますので、記載対象から除いております。</p>	<p style="text-align: center;">同左</p>

## (退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																														
<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>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。また、執行役員については、退職一時金制度を設けております。</p>	<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>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。なお、当連結会計年度に退職一時金制度を変更したことに伴い、それまで別々に規定していた従業員と執行役員の退職一時金制度を統合いたしました。</p>																														
<p>2. 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">① 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">-9,479百万円</td> </tr> <tr> <td>② 年金資産</td> <td style="text-align: right;">5,617百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">③ 未積立退職給付債務 (①+②)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-3,862百万円</td> </tr> <tr> <td>④ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">933百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">⑤ 連結貸借対照表計上額純額 (③+④)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-2,928百万円</td> </tr> <tr> <td>⑥ 前払年金費用 (注) 1</td> <td style="text-align: right;">-百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">⑦ 退職給付引当金 (⑤-⑥) (注) 1、2</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-2,928百万円</td> </tr> </table> <p>(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、当連結会計年度末において3,302百万円であります。</p> <p>2. 「退職給付引当金」は、執行役員退職金期末要支給額35百万円を含んでおります。</p> <p>3. 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。</p>	① 退職給付債務	-9,479百万円	② 年金資産	5,617百万円	③ 未積立退職給付債務 (①+②)	-3,862百万円	④ 未認識数理計算上の差異	933百万円	⑤ 連結貸借対照表計上額純額 (③+④)	-2,928百万円	⑥ 前払年金費用 (注) 1	-百万円	⑦ 退職給付引当金 (⑤-⑥) (注) 1、2	-2,928百万円	<p>2. 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">① 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">-11,889百万円</td> </tr> <tr> <td>② 年金資産</td> <td style="text-align: right;">6,840百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">③ 未積立退職給付債務 (①+②)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-5,048百万円</td> </tr> <tr> <td>④ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">791百万円</td> </tr> <tr> <td>⑤ 未認識過去勤務債務</td> <td style="text-align: right;">1,010百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">⑥ 連結貸借対照表計上額純額 (③+④+⑤)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-3,246百万円</td> </tr> <tr> <td>⑦ 前払年金費用 (注) 1</td> <td style="text-align: right;">-百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">⑧ 退職給付引当金 (⑥-⑦) (注) 1</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-3,246百万円</td> </tr> </table> <p>(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、当連結会計年度末において3,687百万円であります。</p> <p>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。</p>	① 退職給付債務	-11,889百万円	② 年金資産	6,840百万円	③ 未積立退職給付債務 (①+②)	-5,048百万円	④ 未認識数理計算上の差異	791百万円	⑤ 未認識過去勤務債務	1,010百万円	⑥ 連結貸借対照表計上額純額 (③+④+⑤)	-3,246百万円	⑦ 前払年金費用 (注) 1	-百万円	⑧ 退職給付引当金 (⑥-⑦) (注) 1	-3,246百万円
① 退職給付債務	-9,479百万円																														
② 年金資産	5,617百万円																														
③ 未積立退職給付債務 (①+②)	-3,862百万円																														
④ 未認識数理計算上の差異	933百万円																														
⑤ 連結貸借対照表計上額純額 (③+④)	-2,928百万円																														
⑥ 前払年金費用 (注) 1	-百万円																														
⑦ 退職給付引当金 (⑤-⑥) (注) 1、2	-2,928百万円																														
① 退職給付債務	-11,889百万円																														
② 年金資産	6,840百万円																														
③ 未積立退職給付債務 (①+②)	-5,048百万円																														
④ 未認識数理計算上の差異	791百万円																														
⑤ 未認識過去勤務債務	1,010百万円																														
⑥ 連結貸借対照表計上額純額 (③+④+⑤)	-3,246百万円																														
⑦ 前払年金費用 (注) 1	-百万円																														
⑧ 退職給付引当金 (⑥-⑦) (注) 1	-3,246百万円																														
<p>3. 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">① 勤務費用 (注) 1、2</td> <td style="text-align: right;">1,019百万円</td> </tr> <tr> <td>② 利息費用</td> <td style="text-align: right;">147百万円</td> </tr> <tr> <td>③ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">-75百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">④ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">311百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">⑤ 退職給付費用 (①+②+③+④)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,402百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 1. 勤務費用は、執行役員分19百万円を含んでおります。</p> <p>2. 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。</p>	① 勤務費用 (注) 1、2	1,019百万円	② 利息費用	147百万円	③ 期待運用収益	-75百万円	④ 数理計算上の差異の費用処理額	311百万円	⑤ 退職給付費用 (①+②+③+④)	1,402百万円	<p>3. 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">① 勤務費用 (注)</td> <td style="text-align: right;">1,354百万円</td> </tr> <tr> <td>② 利息費用</td> <td style="text-align: right;">178百万円</td> </tr> <tr> <td>③ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">-83百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">④ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">263百万円</td> </tr> <tr> <td>⑤ 過去勤務債務の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">144百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">⑥ 退職給付費用 (①+②+③+④+⑤)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,857百万円</td> </tr> </table> <p>(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。</p>	① 勤務費用 (注)	1,354百万円	② 利息費用	178百万円	③ 期待運用収益	-83百万円	④ 数理計算上の差異の費用処理額	263百万円	⑤ 過去勤務債務の費用処理額	144百万円	⑥ 退職給付費用 (①+②+③+④+⑤)	1,857百万円								
① 勤務費用 (注) 1、2	1,019百万円																														
② 利息費用	147百万円																														
③ 期待運用収益	-75百万円																														
④ 数理計算上の差異の費用処理額	311百万円																														
⑤ 退職給付費用 (①+②+③+④)	1,402百万円																														
① 勤務費用 (注)	1,354百万円																														
② 利息費用	178百万円																														
③ 期待運用収益	-83百万円																														
④ 数理計算上の差異の費用処理額	263百万円																														
⑤ 過去勤務債務の費用処理額	144百万円																														
⑥ 退職給付費用 (①+②+③+④+⑤)	1,857百万円																														

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>① 退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準</p> <p>② 割引率 1.7%</p> <p>③ 期待運用収益率 1.5%</p> <p>④ 数理計算上の差異の処理年数 各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間の年数(8年)による定率法により按分した額を、それぞれ発生した連結会計年度から損益処理しております。</p>	<p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>① 退職給付見込額の期間配分方法 同左</p> <p>② 割引率 1.5%</p> <p>③ 期待運用収益率 1.5%</p> <p>④ 数理計算上の差異の処理年数 同左</p> <p>⑤ 過去勤務債務の差異の処理年数 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>



## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)																																																																																																																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>有価証券評価損否認額</td><td style="text-align: right;">1,108</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">151</td></tr> <tr><td>ソフトウェア償却超過額</td><td style="text-align: right;">574</td></tr> <tr><td>資産の未実現利益</td><td style="text-align: right;">322</td></tr> <tr><td>未払費用否認額</td><td style="text-align: right;">975</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">1,401</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">2,741</td></tr> <tr><td>空家保証引当金繰入否認額</td><td style="text-align: right;">1,492</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">742</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入否認額</td><td style="text-align: right;">717</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">763</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">893</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,887</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">-814</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,072</td></tr> <tr><td colspan="2">繰延税金負債</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">-93</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">-15</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-108</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,963</td></tr> </tbody> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">41.7</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.4</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.6</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.7</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44.4</td></tr> </tbody> </table>	繰延税金資産	百万円	有価証券評価損否認額	1,108	貸倒引当金繰入超過額	151	ソフトウェア償却超過額	574	資産の未実現利益	322	未払費用否認額	975	未払事業税否認額	1,401	賞与引当金繰入超過額	2,741	空家保証引当金繰入否認額	1,492	退職給付引当金繰入超過額	742	役員退職慰労引当金繰入否認額	717	繰越欠損金	763	その他	893	繰延税金資産小計	11,887	評価性引当額	-814	繰延税金資産合計	11,072	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	-93	その他	-15	繰延税金負債合計	-108	繰延税金資産の純額	10,963		%	法定実効税率	41.7	(調整)		永久に損金に算入されない項目	1.4	住民税均等割	0.6	その他	0.7	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.4	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>有価証券評価損否認額</td><td style="text-align: right;">1,049</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">256</td></tr> <tr><td>ソフトウェア償却超過額</td><td style="text-align: right;">841</td></tr> <tr><td>資産の未実現利益</td><td style="text-align: right;">278</td></tr> <tr><td>未払費用否認額</td><td style="text-align: right;">636</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">1,397</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">3,626</td></tr> <tr><td>空家保証引当金繰入否認額</td><td style="text-align: right;">1,283</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">1,052</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入否認額</td><td style="text-align: right;">798</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">796</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">893</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,910</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">-573</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,336</td></tr> <tr><td colspan="2">繰延税金負債</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">-1,719</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">-23</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-1,742</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,593</td></tr> </tbody> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">41.7</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">2.1</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.5</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.1</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44.4</td></tr> </tbody> </table> <p>地方税法等の一部を改正する法律（平成15年法律第9号）が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算（ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。）に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の41.7%から40.8%に変更されております。その結果、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）が71百万円、再評価に係る繰延税金資産が113百万円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が73百万円、土地再評価差額金(借方)が113百万円、その他有価証券評価差額金が2百万円それぞれ増加しております。</p>	繰延税金資産	百万円	有価証券評価損否認額	1,049	貸倒引当金繰入超過額	256	ソフトウェア償却超過額	841	資産の未実現利益	278	未払費用否認額	636	未払事業税否認額	1,397	賞与引当金繰入超過額	3,626	空家保証引当金繰入否認額	1,283	退職給付引当金繰入超過額	1,052	役員退職慰労引当金繰入否認額	798	繰越欠損金	796	その他	893	繰延税金資産小計	12,910	評価性引当額	-573	繰延税金資産合計	12,336	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	-1,719	その他	-23	繰延税金負債合計	-1,742	繰延税金資産の純額	10,593		%	法定実効税率	41.7	(調整)		永久に損金に算入されない項目	2.1	住民税均等割	0.5	その他	0.1	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.4
繰延税金資産	百万円																																																																																																																
有価証券評価損否認額	1,108																																																																																																																
貸倒引当金繰入超過額	151																																																																																																																
ソフトウェア償却超過額	574																																																																																																																
資産の未実現利益	322																																																																																																																
未払費用否認額	975																																																																																																																
未払事業税否認額	1,401																																																																																																																
賞与引当金繰入超過額	2,741																																																																																																																
空家保証引当金繰入否認額	1,492																																																																																																																
退職給付引当金繰入超過額	742																																																																																																																
役員退職慰労引当金繰入否認額	717																																																																																																																
繰越欠損金	763																																																																																																																
その他	893																																																																																																																
繰延税金資産小計	11,887																																																																																																																
評価性引当額	-814																																																																																																																
繰延税金資産合計	11,072																																																																																																																
繰延税金負債																																																																																																																	
その他有価証券評価差額金	-93																																																																																																																
その他	-15																																																																																																																
繰延税金負債合計	-108																																																																																																																
繰延税金資産の純額	10,963																																																																																																																
	%																																																																																																																
法定実効税率	41.7																																																																																																																
(調整)																																																																																																																	
永久に損金に算入されない項目	1.4																																																																																																																
住民税均等割	0.6																																																																																																																
その他	0.7																																																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.4																																																																																																																
繰延税金資産	百万円																																																																																																																
有価証券評価損否認額	1,049																																																																																																																
貸倒引当金繰入超過額	256																																																																																																																
ソフトウェア償却超過額	841																																																																																																																
資産の未実現利益	278																																																																																																																
未払費用否認額	636																																																																																																																
未払事業税否認額	1,397																																																																																																																
賞与引当金繰入超過額	3,626																																																																																																																
空家保証引当金繰入否認額	1,283																																																																																																																
退職給付引当金繰入超過額	1,052																																																																																																																
役員退職慰労引当金繰入否認額	798																																																																																																																
繰越欠損金	796																																																																																																																
その他	893																																																																																																																
繰延税金資産小計	12,910																																																																																																																
評価性引当額	-573																																																																																																																
繰延税金資産合計	12,336																																																																																																																
繰延税金負債																																																																																																																	
その他有価証券評価差額金	-1,719																																																																																																																
その他	-23																																																																																																																
繰延税金負債合計	-1,742																																																																																																																
繰延税金資産の純額	10,593																																																																																																																
	%																																																																																																																
法定実効税率	41.7																																																																																																																
(調整)																																																																																																																	
永久に損金に算入されない項目	2.1																																																																																																																
住民税均等割	0.5																																																																																																																
その他	0.1																																																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.4																																																																																																																

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（平成14年4月1日～平成15年3月31日）

	建設事業 (百万円)	不動産事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	293,503	66,516	16,050	376,070	—	376,070
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	5	1,129	2,551	3,687	(3,687)	—
計	293,508	67,646	18,602	379,757	(3,687)	376,070
営業費用	243,801	65,112	16,872	325,787	6,246	332,033
営業利益	49,706	2,533	1,729	53,969	(9,933)	44,036
II 資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	52,511	98,412	49,032	199,956	145,187	345,144
減価償却費	266	506	21	793	16	810
資本的支出	888	14,911	1,848	17,647	1,296	18,944

当連結会計年度（平成15年4月1日～平成16年3月31日）

	建設事業 (百万円)	不動産事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
I 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
II 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

(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

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前連結会計年度9,933百万円、当連結会計年度11,353百万円であり、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145,187百万円、当連結会計年度152,217百万円であり、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。

5. 減価償却費及び資本的支出には、長期前払費用と同費用に係る償却費が含まれております。

**【所在地別セグメント情報】**

前連結会計年度（平成14年4月1日～平成15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。

当連結会計年度（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。

**【海外売上高】**

前連結会計年度（平成14年4月1日～平成15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。

当連結会計年度（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。

**【関連当事者との取引】**

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当連結会計年度 (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	1,618.51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	183.13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	182.85円	潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	216.74円
<p>当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、当連結会計年度において前連結会計年度と同様の方式により算定した場合、当連結会計年度の1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p>			
1株当たり純資産額	1,618.51円		
1株当たり当期純利益金額	186.24円		
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	186.06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。

	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (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)	24,423	27,976
普通株主に帰属しない金額(百万円)	407	501
(うち利益処分による役員賞与)	(407)	(501)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	24,015	27,474
期中平均株式数(千株)	131,139	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)	203	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)

<p>前連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)</p>
<p>(新株予約権の発行)</p> <p>平成14年 6月27日開催の当社第28期定時株主総会で決議した商法第280条ノ20及び第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15年 4月15日開催の取締役会において具体的な内容を決議し、下記のとおり発行いたしました。</p> <p>① 新株予約権の発行日 平成15年 4月25日</p> <p>② 新株予約権の発行数 45,750個</p> <p>③ 新株予約権の発行価額 無償</p> <p>④ 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 普通株式 4,575,000株</p> <p>⑤ 新株予約権の行使に際しての払込価額 1株当たり2,475円</p> <p>⑥ 新株予約権の行使期間 自 平成16年 6月28日 至 平成19年 6月27日</p> <p>⑦ 新株予約権の割当を受けた者及び数 当社及び当社子会社の取締役、監査役及び従業員 合計 274名</p>	
	<p>(新株予約権の発行について)</p> <p>当社は、平成16年 6月29日開催の第30期定時株主総会において、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、ストックオプションとして、株主以外の者に対し特に有利な条件を持って新株予約権を発行することを決議いたしました。</p> <p>1. 特に有利な条件をもって新株予約権を発行する理由 当社グループの業績向上に対する意欲や士気を一層高めることを目的として、当社及び当社子会社の取締役、監査役、執行役員及び従業員に対し、ストックオプションとして新株予約権を無償で発行するものがあります。</p> <p>2. 新株予約権発行の要領</p> <p>(1) 新株予約権の目的たる株式の種類と数 当社普通株式580万株を総株数の上限とする。 ただし、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整するものとする。なお、かかる調整は本件新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。 調整後株式数=調整前株式数×分割(又は併合)比率</p> <p>(2) 新株予約権の総数 5万8千個を上限とする。 ただし、新株予約権1個当たりの目的となる株式の数(以下「割当株式数」という)は、100株とする。なお、前項(1)に定める株式数の調整を行った場合には、同様の調整を行うものとする。</p> <p>(3) 新株予約権の発行価額 無償とする。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)</p>
	<p>(4) 新株予約権の行使時に払い込むべき金額</p> <p>新株予約権の行使時に払い込むべき金額（以下「払込金額」という）は、以下の方法で求める価額のいずれか大きな金額を1株当たり払込金額とし、これに割当株式数を乗じて求める。</p> <p>① 新株予約権を発行する日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた価額。ただし、1円未満の端数は切り上げる。</p> <p>② 新株予約権を発行する日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（取引が成立しない場合は、それに先立つ直近日の終値）。</p> <p>(5) 新株予約権の発行後における払込金額の調整</p> <p>新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整する。調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。</p> $\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$ <p>また、時価を下回る価額で新株を発行又は自己株式を処分する場合は（新株予約権の行使及び旧商法第210条ノ2第2項の株主総会決議に基づく自己株式の譲渡の場合を除く）、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。</p> $\text{調整後払込金額} = \frac{\text{調整前払込金額} \times \left( \frac{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当り払込金額}}{\text{新規発行前の株価}} \right)}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$ <p>なお、上記算式における「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から、当社の保有する自己株式の総数を控除した数とし、自己株式を処分する場合は、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新規発行前の株価」を「処分前の株価」に、それぞれ読み替えるものとする。</p> <p>(6) 新株予約権の権利行使期間</p> <p>平成18年6月30日から平成21年6月29日まで</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)</p>
	<p>(7) 新株予約権の権利行使の条件</p> <p>① 権利行使期間開始日において、当社もしくは当社子会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員であることを要する。ただし、当社もしくは当社子会社の取締役又は監査役を任期満了により退任した場合、又は当社もしくは当社子会社の規定により定年退職した場合を除く。</p> <p>② 当社もしくは当社子会社の懲戒規程に定める降格以上の処分を受けた場合は権利を喪失する。</p> <p>③ 新株予約権者が死亡した場合は、相続人が権利行使できるものとする。</p> <p>④ 新株予約権の譲渡、質入れは認めない。</p> <p>⑤ その他の条件については、本定時株主総会及び新株予約権発行の取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。</p> <p>(8) 新株予約権の消却事由及び条件</p> <p>① 当社が消滅会社となる合併契約書が当社株主総会で承認された場合、又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転の議案につき、当社株主総会で承認された場合は、当社は新株予約権を無償で消却することができる。</p> <p>② 本新株予約権は、新株予約権者が権利行使する前に、(7) ①②に定める規定により権利を行使する条件に該当しなくなった場合、又は新株予約権者が当該権利を放棄した場合は、当社は無償で消却することができる。</p> <p>(9) 新株予約権の譲渡制限</p> <p>新株予約権を譲渡する場合には、取締役会の承認を要する。</p>

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。



## 2【財務諸表等】

### (1)【財務諸表】

#### ①【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金預金			124,480		99,846
2. 受取手形			4		2
3. 完成工事未収入金			13,704		21,743
4. 有価証券	※1		183		6,806
5. 販売用不動産			1,426		1,092
6. 未成工事支出金			21,624		19,571
7. 分譲未成工事支出金			114		188
8. 原材料			5		—
9. 立替保証金	※9		57		53
10. 関係会社短期貸付金			24,634		43,539
11. 前払費用			3,007		3,580
12. 繰延税金資産			7,889		7,901
13. 前渡金			378		469
14. 未収入金			2,223		2,646
15. 立替金			3,682		3,530
16. 信託受益権			—		3,999
17. その他			2,863		430
貸倒引当金			-1,907		-1,764
流動資産合計			204,372	61.16	213,639
II 固定資産					
(1) 有形固定資産					
1. 建物		31,701		32,637	
減価償却累計額		1,718	29,982	3,604	29,032
2. 構築物		2,321		1,074	
減価償却累計額		62	2,259	129	944
3. 車両運搬具		22		22	
減価償却累計額		16	5	18	4
4. 工具器具・備品		1,186		1,390	
減価償却累計額		619	567	753	637
5. 土地	※3		40,293		40,196
6. 建設仮勘定			34		1
有形固定資産合計			73,143	21.89	70,816

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(2) 無形固定資産					
1. 借地権		10		10	
2. 水利権		211		194	
3. 電話加入権		143		143	
4. 施設利用権		47		44	
5. その他		0		0	
無形固定資産合計		413	0.12	393	0.11
(3) 投資その他の資産					
1. 投資有価証券	※1 ※2	8,822		20,010	
2. 関係会社株式		27,324		29,400	
3. 出資金		503		373	
4. 繰延税金資産		3,224		2,211	
5. 再評価に係る繰延税金資産	※3	5,127		5,098	
6. 差入保証金		9,415		9,330	
7. 保険料積立金		738		503	
8. その他		1,055		1,632	
貸倒引当金		-1		-259	
投資その他の資産合計		56,211	16.83	68,300	19.34
固定資産合計		129,767	38.84	139,510	39.50
資産合計		334,140	100	353,149	100
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 工事未払金	※6	18,497		21,410	
2. 未払金		15,192		10,990	
3. 未払法人税等		14,489		14,965	
4. 未払消費税等		2,355		4,636	
5. 未成工事受入金		43,850		44,619	
6. 分譲未成工事受入金		1		1	
7. 前受金		5,268		5,889	
8. 預り金		9,707		13,081	
9. 賞与引当金		7,140		8,245	
10. 完成工事補償引当金		205		330	
11. 空家保証引当金		3,579		3,153	
12. その他		238		470	
流動負債合計		120,525	36.07	127,793	36.19

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
II 固定負債					
1. 退職給付引当金			2,863		3,160
2. 役員退職慰労引当金			1,714		1,932
3. 長期預り保証金			9,981		11,232
固定負債合計			14,559	4.36	16,324
負債合計			135,085	40.43	144,117
(資本の部)					
I 資本金	※4		29,060	8.70	29,060
II 資本剰余金					
1. 資本準備金		34,540		34,540	
資本剰余金合計			34,540	10.34	34,540
III 利益剰余金					
1. 利益準備金		7,265		7,265	
2. 任意積立金					
中間配当積立金		184		196	
本社屋建設積立金		40,000		—	
別途積立金		85,000		140,000	
3. 当期末処分利益		31,697		23,187	
利益剰余金合計			164,147	49.12	170,649
IV 土地再評価差額金	※3		-7,439	-2.23	-7,428
V その他有価証券評価差額金			135	0.04	2,505
VI 自己株式	※5		-21,389	-6.40	-20,295
資本合計			199,055	59.57	209,031
負債・資本合計			334,140	100	353,149

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 売上高					
1. 完成工事高		282,543		336,501	
2. 不動産事業等売上高		64,017	346,560	72,630	409,132
100					100
II 売上原価					
1. 完成工事原価		192,814		229,190	
2. 不動産事業等売上原価		53,145	245,959	62,147	291,338
70.97					71.21
売上総利益					
完成工事総利益		89,728		107,311	
不動産事業等総利益		10,872	100,601	10,482	117,793
29.03					28.79
III 販売費及び一般管理費					
1. 役員報酬		385		443	
2. 従業員給料手当		25,747		33,535	
3. 賞与引当金繰入額		5,300		5,106	
4. 退職給付費用		777		1,256	
5. 役員退職慰労引当金繰入額		77		240	
6. 法定福利費		3,130		3,067	
7. 福利厚生費		2,338		1,869	
8. 修繕維持費		487		521	
9. 事務用品費		1,144		1,435	
10. 通信交通費		2,667		2,921	
11. 動力用水光熱費		283		358	
12. 広告宣伝費		2,069		2,910	
13. 貸倒引当金繰入額		—		147	
14. 交際費		98		375	
15. 地代家賃		3,176		2,547	
16. 販売促進費		1,015		2,479	
17. 空家保証費		2,089		1,964	
18. 空家保証引当金繰入額		838		779	
19. 減価償却費		193		503	
20. ソフトウェア開発費		286		245	
21. リース料		1,490		1,522	
22. 事業所税		29		57	
23. 租税公課		1,073		973	
24. 支払手数料		575		491	
25. 保険料		129		172	

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		百分比 (%)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		百分比 (%)
		金額 (百万円)			金額 (百万円)		
26. 募集訓練費	※2	921			1,198		
27. 試験研究費		593			810		
28. 雑費		2,700	59,621	17.20	3,281	71,218	17.41
営業利益			40,979	11.82		46,575	11.38
IV 営業外収益	※1						
1. 受取利息		185			245		
2. 有価証券利息		70			119		
3. 受取配当金		158			126		
4. 有価証券売却益		9			—		
5. 有価証券評価損戻入益		663			—		
6. 紹介料収入		529			157		
7. 匿名組合出資利益		—			491		
8. 雑収入		564	2,181	0.63	620	1,759	0.43
V 営業外費用							
1. 支払利息		5			5		
2. 雑支出		253	259	0.07	235	241	0.06
経常利益			42,902	12.38		48,093	11.75
VI 特別利益							
1. 固定資産売却益	※3	—			52		
2. 投資有価証券売却益		—			121		
3. 貸倒引当金戻入益		520			—		
4. 過年度固定資産修正額		24	544	0.16	—	173	0.05
VII 特別損失							
1. 固定資産売却損	※4	3			—		
2. 固定資産除却損	※5	17			37		
3. 投資有価証券評価損		1,783			9		
4. ゴルフ会員権等評価損		3			—		
5. 投資組合出資金評価損		33			14		
6. 本社移転費用		—	1,841	0.53	109	171	0.04
税引前当期純利益			41,605	12.01		48,095	11.76
法人税、住民税及び事業税		20,790			22,066		
法人税等調整額		-2,523	18,267	5.28	-608	21,457	5.25
当期純利益			23,337	6.73		26,638	6.51

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
前期繰越利益			8,362		8,075
自己株式消却額			—		-11,499
中間配当積立金取崩額			3,205		3,753
中間配当額			3,205		3,753
自己株式処分差損			2		1
土地再評価差額金取崩額			—		-23
当期末処分利益			31,697		23,187

完成工事原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)		当事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 材料費		359	0.2	—	—
II 外注費	※2	177,604	92.1	211,181	92.1
III 経費		14,850	7.7	18,008	7.9
(うち人件費)		(11,624)	(6.0)	(13,127)	(5.7)
計		192,814	100	229,190	100

(注) 1. 原価計算の方法は、個別原価計算であります。

※2. 当社は施工を一括して外注しております。

不動産事業等売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)		当事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 維持管理費	※1	8,805	16.6	13,784	22.2
II 支払手数料		1,457	2.7	1,459	2.4
III 賃貸事業売上原価		33,679	63.4	38,423	61.8
IV 分譲売上原価	※2	467	0.9	858	1.4
V 経費		8,500	16.0	7,411	11.9
(うち人件費)		(8,500)	(16.0)	(7,411)	(11.9)
VI その他事業原価		234	0.4	210	0.3
計		53,145	100	62,147	100

(注) ※1. 維持管理費とは、賃貸建物管理委託契約に係る共用部分電気代等賃貸建物の維持管理上必要な費用であり、支払手数料とは入居者斡旋に係る不動産業者等への手数料であります。

※2. 分譲売上原価とは、定期借地権付住宅分譲事業に係る材料費、外注費および経費であり、人件費が前事業年度6百万円、当事業年度4百万円含まれております。

③【利益処分計算書】

		前事業年度 (平成15年6月27日 株主総会決議)		当事業年度 (平成16年6月29日 株主総会決議)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		金額 (百万円)	
I 当期末処分利益			31,697		23,187
II 任意積立金取崩額					
本社屋建設積立金取崩額		40,000		—	
中間配当積立金取崩額		184	40,184	196	196
計			71,882		23,384
III 利益処分数額					
1. 配当金		4,449		4,096	
(1株につき)		(普通配当 30円00銭)		(普通配当 33円00銭)	
		(記念配当 5円00銭)			
2. 役員賞与 (うち監査役分)		407 (9)		501 (10)	
3. 任意積立金					
中間配当積立金		3,950		4,500	
別途積立金		55,000	63,807	5,200	14,298
IV 次期繰越利益			8,075		9,086

(前事業年度)

平成14年12月13日に3,205百万円(1株につき25円00銭)の中間配当を実施しております。

(当事業年度)

平成15年12月15日に3,753百万円(1株につき30円00銭)の中間配当を実施しております。



重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)								
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>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 期末日の市場価格等に基づく時価法 （評価差額は部分資本直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	<p>満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 （評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定） （会計処理方法の変更） 従来、その他有価証券の評価差額の処理方法は部分資本直入法を採用しておりましたが、当事業年度よりその他有価証券の運用方針を、新規取得分については価格変動の少ない債券で運用することを基本とすることに変更し、債券での運用割合が高くなったため、全部資本直入法に変更しました。この変更により当事業年度の経常利益及び税引前当期純利益が43百万円、当期純利益が25百万円変更前と比較してそれぞれ多く計上されております。</p> <p>時価のないもの 同左</p>								
2. デリバティブの評価基準	原則として時価法	同左								
3. 棚卸資産の評価基準及び評価方法	<p>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</p>	<p>販売用不動産 同左 未成工事支出金 同左 分譲未成工事支出金 同左</p>								
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table border="0" data-bbox="518 1736 869 1867"> <tr> <td>建物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～60年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>4～20年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法</p>	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	<p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p>
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									

項目	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、期末日の直物等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。	同左
6. 引当金の計上基準	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>完成工事補償引当金 完成工事に係る瑕疵担保の費用等に備えるため、当期の完成工事高に対する将来の見積補償額に基づいて計上しております。</p> <p>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、当期末までの完成物件に対応する翌期以降の支払見積額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間の年数（8年）による定率法により按分した額を、それぞれ発生した事業年度から損益処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員退職慰労金の支出に充てるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p> <p>空家保証引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 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、各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間の年数（8年）による定率法により按分した額を、それぞれ発生した事業年度から損益処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>
7. 完成工事高の収益計上基準	完成工事高の収益計上は、工事完成基準によっております。	同左
8. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左

項目	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
9. ヘッジ会計の方法	<p>①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。</p> <p>②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</p> <p>③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 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> <p>④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。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左  ヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
10. その他財務諸表作成のた めの基本となる重要な事項	<p>①消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、 税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等は、発生事 業年度の期間費用としております。</p> <p>②自己株式及び法定準備金の取崩等に関 する会計基準 「自己株式及び法定準備金の取崩等 に関する会計基準」（企業会計基準第1号）が 平成14年4月1日以後に適用されること となったことに伴い、当事業年度から同 会計基準によっております。これによる 当事業年度の損益に与える影響は軽微で あります。 なお、財務諸表等規則の改正により、 当事業年度における貸借対照表の資本の 部については、改正後の財務諸表等規則 により作成しております。</p>	<p>①消費税等の会計処理 同左</p> <p>—————</p>

項目	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	<p>③ 1株当たり情報</p> <p>「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)が平成14年4月1日以後開始する事業年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び適用指針によっております。なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。</p>	<p>—————</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p>—————</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度において流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「信託受益権」は、当期において資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記することに変更いたしました。なお、前事業年度において流動資産の「その他」に含まれている「信託受益権」は1,499百万円であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)														
<p>※1. 担保に供されている資産</p> <p>有価証券 (宅地建物取引業法に基づ く営業保証金) 163百万円</p> <p>投資有価証券 (宅地建物取引業法に基づ く営業保証金) 726百万円</p> <hr/> <p>※3. 事業用土地の再評価</p> <p>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。</p> <p>再評価の方法</p> <p>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。</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>※4. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">授権株式数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">339,000千株</td> </tr> </table> <p>「株式の消却が行われた場合には、これに相当す る株式数を減ずる」旨定款に定めております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">発行済株式総数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">136,102千株</td> </tr> </table> <p>※5. 自己株式</p> <p>当社が保有する自己株式の数は、普通株式8,983千 株であります。</p> <hr/>	授権株式数	普通株式	339,000千株	発行済株式総数	普通株式	136,102千株	<p>※1. 担保に供されている資産</p> <p>有価証券 (宅地建物取引業法に基づ く営業保証金) 274百万円</p> <p>投資有価証券 (宅地建物取引業法に基づ く営業保証金) 1,098百万円</p> <p>(輸入資材の関税・消費税 の納期限延長) 295百万円</p> <p>※2. 劣後債</p> <p>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。</p> <p>※3. 事業用土地の再評価</p> <p>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。</p> <p>再評価の方法</p> <p>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。</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>※4. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">授権株式数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">335,429千株</td> </tr> </table> <p>「株式の消却が行われた場合には、これに相当す る株式数を減ずる」旨定款に定めております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">発行済株式総数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">132,531千株</td> </tr> </table> <p>※5. 自己株式</p> <p>当社が保有する自己株式の数は、普通株式8,407千 株であります。</p> <p>※6. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債には区分掲記され たもののほか次のものがあります。</p> <p>流動負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工事未払金</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">3,836百万円</td> </tr> </table>	授権株式数	普通株式	335,429千株	発行済株式総数	普通株式	132,531千株	工事未払金	3,836百万円
授権株式数	普通株式	339,000千株													
発行済株式総数	普通株式	136,102千株													
授権株式数	普通株式	335,429千株													
発行済株式総数	普通株式	132,531千株													
工事未払金	3,836百万円														

前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)																																														
<p>7. 保証債務</p> <p>施主の当社に対する工事代金支払いのための融資実行を円滑にするため、当社はそれぞれの会社に対し、次の保証を行っております。</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">92百万円</p> <p>借入金を完済するまでの期間 (連帯保証)</p> <p style="text-align: right;">99百万円</p> <p>大東ファイナンス(株)…建築請負契約締結から施工(関係会社) 物件の上棟及び完成までの期間</p> <p style="text-align: right;">20,605百万円</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">1,255百万円</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ハウスコム(株)</td> <td style="text-align: right;">600百万円</td> </tr> <tr> <td>大東トレーディング(株)</td> <td style="text-align: right;">600百万円</td> </tr> <tr> <td>新日本電建(株)</td> <td style="text-align: right;">550百万円</td> </tr> <tr> <td>関西ハウスコム(株)</td> <td style="text-align: right;">330百万円</td> </tr> <tr> <td>ケアパートナー(株)</td> <td style="text-align: right;">122百万円</td> </tr> <tr> <td>品川エネルギーサービス(株)</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>大東ホーム薬品(株)</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> </table> <p>8. 当座貸越契約</p> <p>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事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>当座貸越限度額の総額</td> <td style="text-align: right;">14,100百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,100百万円</td> </tr> </table>	ハウスコム(株)	600百万円	大東トレーディング(株)	600百万円	新日本電建(株)	550百万円	関西ハウスコム(株)	330百万円	ケアパートナー(株)	122百万円	品川エネルギーサービス(株)	56百万円	大東ホーム薬品(株)	27百万円	当座貸越限度額の総額	14,100百万円	借入実行残高	-百万円	差引額	14,100百万円	<p>7. 保証債務</p> <p>施主の当社に対する工事代金支払いのための融資実行を円滑にするため、当社はそれぞれの会社に対し、次の保証を行っております。</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">56百万円</p> <p>借入金を完済するまでの期間 (連帯保証)</p> <p style="text-align: right;">96百万円</p> <p>大東ファイナンス(株)…建築請負契約締結から施工(関係会社) 物件の上棟及び完成までの期間</p> <p style="text-align: right;">37,124百万円</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">1,157百万円</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>大東トレーディング(株)</td> <td style="text-align: right;">2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>ハウスコム(株)</td> <td style="text-align: right;">1,240百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)ハウスコム不動産情報センター</td> <td style="text-align: right;">850百万円</td> </tr> <tr> <td>大東住託(株)</td> <td style="text-align: right;">750百万円</td> </tr> <tr> <td>ケアパートナー(株)</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)ガスパル中国</td> <td style="text-align: right;">90百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)ガスパル九州</td> <td style="text-align: right;">80百万円</td> </tr> <tr> <td>大東ホーム薬品(株)</td> <td style="text-align: right;">44百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)ガスパル近畿</td> <td style="text-align: right;">30百万円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>大東建設(株)</td> <td style="text-align: right;">156百万円</td> </tr> </table> <p>8. 当座貸越契約</p> <p>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事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>当座貸越限度額の総額</td> <td style="text-align: right;">14,100百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,100百万円</td> </tr> </table>	大東トレーディング(株)	2,000百万円	ハウスコム(株)	1,240百万円	(株)ハウスコム不動産情報センター	850百万円	大東住託(株)	750百万円	ケアパートナー(株)	262百万円	(株)ガスパル中国	90百万円	(株)ガスパル九州	80百万円	大東ホーム薬品(株)	44百万円	(株)ガスパル近畿	30百万円	大東建設(株)	156百万円	当座貸越限度額の総額	14,100百万円	借入実行残高	-百万円	差引額	14,100百万円
ハウスコム(株)	600百万円																																														
大東トレーディング(株)	600百万円																																														
新日本電建(株)	550百万円																																														
関西ハウスコム(株)	330百万円																																														
ケアパートナー(株)	122百万円																																														
品川エネルギーサービス(株)	56百万円																																														
大東ホーム薬品(株)	27百万円																																														
当座貸越限度額の総額	14,100百万円																																														
借入実行残高	-百万円																																														
差引額	14,100百万円																																														
大東トレーディング(株)	2,000百万円																																														
ハウスコム(株)	1,240百万円																																														
(株)ハウスコム不動産情報センター	850百万円																																														
大東住託(株)	750百万円																																														
ケアパートナー(株)	262百万円																																														
(株)ガスパル中国	90百万円																																														
(株)ガスパル九州	80百万円																																														
大東ホーム薬品(株)	44百万円																																														
(株)ガスパル近畿	30百万円																																														
大東建設(株)	156百万円																																														
当座貸越限度額の総額	14,100百万円																																														
借入実行残高	-百万円																																														
差引額	14,100百万円																																														

前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)
※9. 勘定科目の説明 立替保証金： 定期借地権付住宅の販売を目的として、物件の完成引渡しまで当社が一時的に土地所有者に対して差入れている保証金であります。	※9. 勘定科目の説明 立替保証金： 同左
10. 配当制限 有価証券等の時価評価により、純資産額が135百万円増加しております。なお、当該金額は商法第290条第1項第6号の規定により、配当に充当することが制限されております。	_____

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
_____ ※2. 研究開発費 一般管理費に含まれる研究開発費は、593百万円であります。           _____	※1. 関係会社との取引にかかるものが以下のとおり含まれております。 営業外収益 326百万円 ※2. 研究開発費 一般管理費に含まれる研究開発費は、810百万円であります。 ※3. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 土地 52百万円 _____
※4. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 工具器具・備品 3百万円	_____
※5. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物 8百万円 工具器具・備品 9百万円 計 17百万円	※5. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物 8百万円 構築物 0百万円 工具器具・備品 28百万円 計 37百万円

## (リース取引関係)

項目	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)			当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)				
	車両運 搬具	工具器 具・備 品	合計	車両運 搬具	工具器 具・備 品	合計		
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円		
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								
(1) 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	取得価額相当額	6,082	1,800	7,883	取得価額相当額	7,029	1,506	8,536
	減価償却累計額相当額	2,625	781	3,406	減価償却累計額相当額	2,941	690	3,632
	期末残高相当額	3,457	1,019	4,476	期末残高相当額	4,088	815	4,904
(2) 未経過リース料期末残高相当額	1年内		1,511	百万円	1年内		1,652	百万円
	1年超		3,141	百万円	1年超		3,455	百万円
	計		4,653	百万円	計		5,108	百万円
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額	支払リース料		1,759	百万円	支払リース料		1,810	百万円
	減価償却費相当額		1,670	百万円	減価償却費相当額		1,739	百万円
	支払利息相当額		98	百万円	支払利息相当額		94	百万円
(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法	減価償却費相当額の算定方法 …リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。			減価償却費相当額の算定方法 同左				
	利息相当額の算定方法 …リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。			利息相当額の算定方法 同左				
2. オペレーティングリース取引 貸主側 未経過リース料								
	1年内				621	百万円		
	1年超				11,181	百万円		
	計				11,803	百万円		

## (有価証券関係)

前事業年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)及び当事業年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)における子会社株式および関連会社株式で時価のあるものはありません。



## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成15年3月31日現在)	当事業年度 (平成16年3月31日現在)																																																																																												
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券評価損否認額</td> <td style="text-align: right;">1,108</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">778</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア償却超過額</td> <td style="text-align: right;">568</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認額</td> <td style="text-align: right;">975</td> </tr> <tr> <td>未払事業税否認額</td> <td style="text-align: right;">1,277</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">2,590</td> </tr> <tr> <td>空家保証引当金繰入否認額</td> <td style="text-align: right;">1,492</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">715</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入否認額</td> <td style="text-align: right;">714</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">998</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,220</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">-93</td> </tr> <tr> <td>  その他</td> <td style="text-align: right;">-13</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-107</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">11,113</td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">41.7</td> </tr> <tr> <td>  永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.9</td> </tr> <tr> <td>  住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.5</td> </tr> <tr> <td>  その他</td> <td style="text-align: right;">0.8</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43.9</td> </tr> </table>	繰延税金資産	百万円	有価証券評価損否認額	1,108	貸倒引当金繰入超過額	778	ソフトウェア償却超過額	568	未払費用否認額	975	未払事業税否認額	1,277	賞与引当金繰入超過額	2,590	空家保証引当金繰入否認額	1,492	退職給付引当金繰入超過額	715	役員退職慰労引当金繰入否認額	714	その他	998	繰延税金資産合計	11,220	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	-93	その他	-13	繰延税金負債合計	-107	繰延税金資産の純額	11,113		%	法定実効税率 (調整)	41.7	永久に損金に算入されない項目	0.9	住民税均等割	0.5	その他	0.8	税効果会計適用後の法人税等負担率	43.9	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券評価損否認額</td> <td style="text-align: right;">1,049</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">823</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア償却超過額</td> <td style="text-align: right;">825</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認額</td> <td style="text-align: right;">685</td> </tr> <tr> <td>未払事業税否認額</td> <td style="text-align: right;">1,293</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入否認額</td> <td style="text-align: right;">3,355</td> </tr> <tr> <td>空家保証引当金繰入否認額</td> <td style="text-align: right;">1,283</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入否認額</td> <td style="text-align: right;">1,017</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入否認額</td> <td style="text-align: right;">786</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">734</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,855</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">-1,719</td> </tr> <tr> <td>  その他</td> <td style="text-align: right;">-23</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-1,742</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">10,112</td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">41.7</td> </tr> <tr> <td>  永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">2.1</td> </tr> <tr> <td>  住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.5</td> </tr> <tr> <td>  その他</td> <td style="text-align: right;">0.3</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44.6</td> </tr> </table>	繰延税金資産	百万円	有価証券評価損否認額	1,049	貸倒引当金繰入超過額	823	ソフトウェア償却超過額	825	未払費用否認額	685	未払事業税否認額	1,293	賞与引当金繰入否認額	3,355	空家保証引当金繰入否認額	1,283	退職給付引当金繰入否認額	1,017	役員退職慰労引当金繰入否認額	786	その他	734	繰延税金資産合計	11,855	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	-1,719	その他	-23	繰延税金負債合計	-1,742	繰延税金資産の純額	10,112		%	法定実効税率 (調整)	41.7	永久に損金に算入されない項目	2.1	住民税均等割	0.5	その他	0.3	税効果会計適用後の法人税等負担率	44.6
繰延税金資産	百万円																																																																																												
有価証券評価損否認額	1,108																																																																																												
貸倒引当金繰入超過額	778																																																																																												
ソフトウェア償却超過額	568																																																																																												
未払費用否認額	975																																																																																												
未払事業税否認額	1,277																																																																																												
賞与引当金繰入超過額	2,590																																																																																												
空家保証引当金繰入否認額	1,492																																																																																												
退職給付引当金繰入超過額	715																																																																																												
役員退職慰労引当金繰入否認額	714																																																																																												
その他	998																																																																																												
繰延税金資産合計	11,220																																																																																												
繰延税金負債																																																																																													
その他有価証券評価差額金	-93																																																																																												
その他	-13																																																																																												
繰延税金負債合計	-107																																																																																												
繰延税金資産の純額	11,113																																																																																												
	%																																																																																												
法定実効税率 (調整)	41.7																																																																																												
永久に損金に算入されない項目	0.9																																																																																												
住民税均等割	0.5																																																																																												
その他	0.8																																																																																												
税効果会計適用後の法人税等負担率	43.9																																																																																												
繰延税金資産	百万円																																																																																												
有価証券評価損否認額	1,049																																																																																												
貸倒引当金繰入超過額	823																																																																																												
ソフトウェア償却超過額	825																																																																																												
未払費用否認額	685																																																																																												
未払事業税否認額	1,293																																																																																												
賞与引当金繰入否認額	3,355																																																																																												
空家保証引当金繰入否認額	1,283																																																																																												
退職給付引当金繰入否認額	1,017																																																																																												
役員退職慰労引当金繰入否認額	786																																																																																												
その他	734																																																																																												
繰延税金資産合計	11,855																																																																																												
繰延税金負債																																																																																													
その他有価証券評価差額金	-1,719																																																																																												
その他	-23																																																																																												
繰延税金負債合計	-1,742																																																																																												
繰延税金資産の純額	10,112																																																																																												
	%																																																																																												
法定実効税率 (調整)	41.7																																																																																												
永久に損金に算入されない項目	2.1																																																																																												
住民税均等割	0.5																																																																																												
その他	0.3																																																																																												
税効果会計適用後の法人税等負担率	44.6																																																																																												
<p>地方税法等の一部を改正する法律（平成15年法律第9号）が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算（ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。）に使用した法定実効税率は、前事業年度の41.7%から40.8%に変更されております。その結果、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）が71百万円、再評価に係る繰延税金資産が113百万円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が73百万円、土地再評価差額金（借方）が113百万円、その他有価証券評価差額金が2百万円それぞれ増加しております。</p>																																																																																													

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (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	1,565.90円	1株当たり純資産額	1,680.01円
1株当たり当期純利益金額	174.85円	1株当たり当期純利益金額	207.76円
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	174.58円	潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	206.18円
<p>当事業年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、当事業年度において前事業年度と同様の方式により算定した場合、当事業年度の1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p>			
1株当たり純資産額	1,565.90円		
1株当たり当期純利益金額	177.96円		
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	177.79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。

	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (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)	23,337	26,638
普通株主に帰属しない金額(百万円)	407	501
(うち利益処分による役員賞与)	(407)	(501)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	22,930	26,136
期中平均株式数(千株)	131,139	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)	203	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)

<p>前事業年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)</p>
<p>(新株予約権の発行)</p> <p>平成14年 6月27日開催の当社第28期定時株主総会で決議した商法第280条ノ20及び商法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15年 4月15日開催の取締役会において具体的な内容を決議し、下記のとおり発行いたしました。</p> <p>① 新株予約権の発行日 平成15年 4月25日</p> <p>② 新株予約権の発行数 45,750個</p> <p>③ 新株予約権の発行価額 無償</p> <p>④ 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 普通株式 4,575,000株</p> <p>⑤ 新株予約権の行使に際しての払込価額 1株当たり2,475円</p> <p>⑥ 新株予約権の行使期間 自 平成16年 6月28日 至 平成19年 6月27日</p> <p>⑦ 新株予約権の割当を受けた者及び数 当社及び当社子会社の取締役、監査役及び従業員 合計 274名</p>	
	<p>(新株予約権の発行について)</p> <p>当社は、平成16年 6月29日開催の第30期定時株主総会において、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、ストックオプションとして、株主以外の者に対し特に有利な条件を持って新株予約権を発行することを決議いたしました。</p> <p>1. 特に有利な条件をもって新株予約権を発行する理由 当社グループの業績向上に対する意欲や士気を一層高めることを目的として、当社及び当社子会社の取締役、監査役、執行役員及び従業員に対し、ストックオプションとして新株予約権を無償で発行するものであります。</p> <p>2. 新株予約権発行の要領</p> <p>(1) 新株予約権の目的たる株式の種類と数 当社普通株式580万株を総株数の上限とする。 ただし、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整するものとする。なお、かかる調整は本件新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。 調整後株式数＝調整前株式数×分割（又は併合）比率</p> <p>(2) 新株予約権の総数 5万8千個を上限とする。 ただし、新株予約権1個当たりの目的となる株式の数（以下「割当株式数」という）は、100株とする。なお、前項（1）に定める株式数の調整を行った場合には、同様の調整を行うものとする。</p> <p>(3) 新株予約権の発行価額 無償とする。</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>
	<p>(4) 新株予約権の行使時に払い込むべき金額</p> <p>新株予約権の行使時に払い込むべき金額（以下「払込金額」という）は、以下の方法で求める価額のいずれか大きな金額を1株当たり払込金額とし、これに割当株式数を乗じて求める。</p> <p>① 新株予約権を発行する日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた価額。ただし、1円未満の端数は切り上げる。</p> <p>② 新株予約権を発行する日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（取引が成立しない場合は、それに先立つ直近日の終値）。</p> <p>(5) 新株予約権の発行後における払込金額の調整</p> <p>新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整する。調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。</p> $\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$ <p>また、時価を下回る価額で新株を発行又は自己株式を処分する場合は（新株予約権の行使及び旧商法第210条ノ2第2項の株主総会決議に基づく自己株式の譲渡の場合を除く）、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。</p> $\text{調整後払込金額} = \frac{\text{調整前払込金額} \times \left( \frac{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}} \right)}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$ <p>なお、上記算式における「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から、当社の保有する自己株式の総数を控除した数とし、自己株式を処分する場合は、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新規発行前の株価」を「処分前の株価」に、それぞれ読み替えるものとする。</p> <p>(6) 新株予約権の権利行使期間 平成18年6月30日から平成21年6月29日まで</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)</p>
	<p>(7) 新株予約権の権利行使の条件</p> <p>① 権利行使期間開始日において、当社もしくは当社子会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員であることを要する。ただし、当社もしくは当社子会社の取締役又は監査役を任期満了により退任した場合、又は当社もしくは当社子会社の規定により定年退職した場合を除く。</p> <p>② 当社もしくは当社子会社の懲戒規程に定める降格以上の処分を受けた場合は権利を喪失する。</p> <p>③ 新株予約権者が死亡した場合は、相続人が権利行使できるものとする。</p> <p>④ 新株予約権の譲渡、質入れは認めない。</p> <p>⑤ その他の条件については、本定時株主総会及び新株予約権発行の取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。</p> <p>(8) 新株予約権の消却事由及び条件</p> <p>① 当社が消滅会社となる合併契約書が当社株主総会で承認された場合、又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転の議案につき、当社株主総会で承認された場合は、当社は新株予約権を無償で消却することができる。</p> <p>② 本新株予約権は、新株予約権者が権利行使する前に、(7)①②に定める規定により権利を行使する条件に該当しなくなった場合、又は新株予約権者が当該権利を放棄した場合は、当社は無償で消却することができる。</p> <p>(9) 新株予約権の譲渡制限</p> <p>新株予約権を譲渡する場合には、取締役会の承認を要する。</p>

## ④【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

		銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他有価証券	住友不動産株	3,550,000	4,803
		キッセイ薬品工業株	60,028	135
		株三井住友フィナンシャルグループ	109	84
		株UFJホールディングス	92	61
		日本光電工業株	45,000	49
		日本アジア投資株	100,000	46
		日本ピグメント株	115,000	33
		全日本空輸株	50,000	17
		PT SURYA SEMESTA INTERNUSA (IDR)	2,871,500	9
		株信元	26,725	7
		その他 (3銘柄)	16,191	5
		計	6,834,646	5,255

## 【債券】

		銘柄	券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
有価証券	満期保有目的 の債券	国債			
		第118回 割引国債	280	279	
		金融債			
			第855回 ワリコー	1,000	1,000
			小計	1,280	1,279
	その他有価証券	公社債	SALOMON SMITH BARNEY HOLDINGS INC	3,000	3,000
			MASCOT0305-03	720	721
			GMAC CANADA	500	503
			HORIZON II INTL LTD #74	500	500
			GENERAL MORTORS	300	301
			オリックス第43回無担保社債	300	300
オリックス第55回無担保社債			200	200	
		小計	5,520	5,527	

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	満期保有目的 の債券	国債		
		第123回 割引国債	690	685
		第13回 割引国債	500	498
		第33回 分離元本振替国債	300	295
		第124回 割引国債	5	4
		小計	1,495	1,484
	その他有価証 券	公社債		
		SUMITOMO BANK INTERNATIONAL FINANC E	2,000	2,106
		ORIX AUSTRALIA PTY LIMITED	2,000	1,988
		GMAC AUSTRALIA	1,000	1,020
		シティグループ・インク第4回円貨社 債(2002)	1,000	1,004
		AMERICAN HONDA FINANCE(変動)	1,000	1,002
		ITOCHU INTERNATIONAL INC	1,000	1,000
		AMERICAN HONDA FINANCE(固定)	1,000	984
		HOKURIKU INTERNATIONAL CAYMAN LTD	1,000	950
		DTC TOW SPECIAL PURPOSE #E	850	816
		DTC THREE SPECIAL PURPOSE #E	776	744
		DTC TWO SPECIAL PURPOSE #F	669	589
		DTC THREE SPECIAL PURPOSE #F	606	533
		DTC ONE SPECIAL PURPOSE #E	350	336
DTC ONE SPECIAL PURPOSE #F	222	195		
	小計	13,474	13,270	
計		21,769	21,561	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	31,701	1,470	534	32,637	3,604	2,103	29,032
構築物	2,321	15	1,263	1,074	129	69	944
車両運搬具	22	—	—	22	18	1	4
工具器具・備品	1,186	375	170	1,390	753	275	637
土地	40,293	—	97	40,196	—	—	40,196
建設仮勘定	34	120	154	1	—	—	1
有形固定資産計	75,560	1,982	2,220	75,321	4,505	2,450	70,816
無形固定資産							
借地権	—	—	—	10	—	—	10
水利権	—	—	—	353	158	17	194
電話加入権	—	—	—	143	—	—	143
施設利用権	—	—	—	51	6	2	44
その他	—	0	—	1	0	0	0
無形固定資産計	—	0	—	559	166	20	393
長期前払費用	97	40	7	130	50	12	79
繰延資産	—	—	—	—	—	—	—

(注) 無形固定資産については、資産総額の1%以下につき「前期末残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。



【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金（百万円）		29,060	—	—	29,060
資本金のうち 既発行株式	普通株式（注）1（株）	(136,102,832)	—	(3,571,000)	(132,531,832)
	普通株式（百万円）	29,060	—	—	29,060
	計（株）	(136,102,832)	—	(3,571,000)	(132,531,832)
	計（百万円）	29,060	—	—	29,060
資本準備金及 びその他資本 剰余金	資本準備金				
	株式払込剰余金（百万円）	28,932	—	—	28,932
	合併差益（百万円）	5,608	—	—	5,608
	計（百万円）	34,540	—	—	34,540
利益準備金及 び任意積立金	利益準備金（百万円）	7,265	—	—	7,265
	任意積立金				
	中間配当積立金（注）2、3（百万円）	184	3,950	3,938	196
	本社屋建設積立金（注）3（百万円）	40,000	—	40,000	—
	別途積立金（注）3（百万円）	85,000	55,000	—	140,000
	計（百万円）	132,449	58,950	43,938	147,461

(注) 1. 当期末における自己株式数は、8,407,248株であります。

2. 中間配当積立金の当期減少額は、目的支出によるものであります。

3. 中間配当積立金、本社屋建設積立金、別途積立金の当期増加額及び当期減少額は、前期決算の利益処分によるものであります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	1,908	997	32	849	2,023
賞与引当金	7,140	8,245	7,140	—	8,245
完成工事補償引当金	205	330	—	205	330
空家保証引当金	3,579	779	1,205	—	3,153
役員退職慰労引当金	1,714	240	22	—	1,932

(注) 1. 貸倒引当金の当期減少額（その他）欄の内、86百万円は一般債権の貸倒実績率による洗替額であり、763百万円は債権回収による取崩額であります。

2. 完成工事補償引当金の当期減少額（その他）欄の金額は、洗替によるものであります。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## ① 資産の部

## a. 現金預金

区分	金額（百万円）
現金	308
預金の種類	
当座預金	0
普通預金	68,534
定期預金	30,000
譲渡性預金	1,000
別段預金	2
計	99,538
合計	99,846

## b. 受取手形

相手先別内訳	金額（百万円）	決済月別内訳	金額（百万円）
大進建設株式会社	2	1カ月以内	1
有限会社サントク	0	2カ月以内	1
		3カ月以内	—
		3カ月超過	0
計	2		2

c. 完成工事未収入金

(a) 相手先別内訳

相手先	金額（百万円）
菊地武雄	413
徳田勝敏	300
喜多村武兌	262
北川孝雄	259
鳥羽完司	239
その他	20,268
計	21,743

(b) 滞留状況

平成16年3月計上額 21,380百万円

平成15年3月以前計上額 362

計 21,743

d. 販売用不動産

内訳	金額（百万円）
関東地区	327
北海道地区	232
北陸地区	206
中国地区	131
その他	194
計	1,092

(注) なおこのうち土地の内訳は次のとおりであります。

関東地区 2,887.17㎡ 325百万円

北海道地区 1,972.40㎡ 88百万円

北陸地区 2,439.31㎡ 111百万円

中国地区 1,355.12㎡ 82百万円

その他 2,221.06㎡ 123百万円

e. 未成工事支出金

期首残高 (百万円)	当期支出額 (百万円)	完成工事原価への振替額 (百万円)	期末残高 (百万円)
21,624	226,538	228,591	19,571

(注) なお期末残高の内訳は次のとおりであります。

外注費	14,190百万円
経費	5,381
計	19,571

f. 分譲未成工事支出金

期首残高 (百万円)	当期支出額 (百万円)	完成工事原価への振替額 (百万円)	期末残高 (百万円)
114	1,420	1,345	188

(注) 1. 完成工事原価への振替額には販売用不動産の振替額が440百万円含まれております。

2. なお期末残高の内訳は次のとおりであります。

外注費	183百万円
経費	5
計	188

g. 関係会社短期貸付金

関係会社名	期末残高 (百万円)	返済期限	返済方法	担保
大東ファイナンス株式会社	42,658	平成16年9月	一括返済	無担保
大東スチール株式会社	681	平成17年3月	一括返済	無担保
ハウスコム株式会社	200	平成16年4月	一括返済	無担保
計	43,539	—	—	—

(注) 大東スチール株式会社及びハウスコム株式会社の短期貸付金については、無利息で貸し付けております。

h. 関係会社株式

銘柄	株式数 (株)	期末残高 (百万円)
DAITO ASIA INVESTMENT PTE. LTD.	3,202	15,494
DAITO ASIA DEVELOPMENT PTE. LTD.	2,402	9,799
株式会社トップアンドホメックス	6,000	1,238
大東共済会株式会社	960,000	547
大東トレーディング株式会社	9,800	490
その他	—	1,829
計	—	29,400

② 負債の部

a. 工事未払金

相手先	金額（百万円）
大東トレーディング株式会社	2,518
大東建設株式会社	1,231
ダイワラクダ工業株式会社	195
ジャパンカーボライン株式会社	118
株式会社富士通ゼネラル	94
その他	17,251
計	21,410

b. 未成工事受入金

相手先	金額（百万円）
黒瀬善信	260
株式会社東関東ダブル・ジー・ヤマギシ	230
吉沢由美子・鈴木隆司	199
山路誠司	190
久保田富也	188
その他	43,549
計	44,619

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

決算期	3月31日
定時株主総会	6月中
株主名簿閉鎖の期間	—————
基準日	3月31日
株券の種類	100株券 1,000株券 10,000株券
中間配当基準日	9月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え 取扱場所 代理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 ユーエフジェイ信託銀行株式会社 ユーエフジェイ信託銀行株式会社 全国各支店 野村証券株式会社 本店及び全国各支店 無料 無料
単元未満株式の買取り及び買増し 取扱場所 代理人 取次所 手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 ユーエフジェイ信託銀行株式会社 ユーエフジェイ信託銀行株式会社 全国各支店 野村証券株式会社 本店及び全国各支店 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載新聞名	日本経済新聞
株主に対する特典	<p>1. 優待内容</p> <p>当社が媒介する賃貸建物入居時の「仲介手数料」を優待</p> <p>①株主優待券が1枚で「仲介手数料」50%割引</p> <p>②株主優待券が2枚で「仲介手数料」100%割引</p> <p>※注1. 1部屋につき2枚まで使用可能</p> <p>2. 当社の他のサービスとの併用はできません</p> <p>2. 株主優待券進呈基準</p> <p>①100～999株所有の株主 株主優待券1枚進呈</p> <p>②1,000～1,999株所有の株主 株主優待券2枚進呈</p> <p>③2,000～2,999株所有の株主 株主優待券3枚進呈</p> <p>④3,000株以上所有の株主 株主優待券4枚進呈</p> <p>3. 対象株主</p> <p>毎年3月31日及び9月30日の最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主</p> <p>4. 有効期間</p> <p>①3月31日の株主 同年7月1日～12月31日（同年6月末発送）</p> <p>②9月30日の株主 同年1月1日～6月30日（同年12月中旬発送）</p>

(注) 1. 単元未満株の買増し

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号
代理人	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
取次所	ユーエフジェイ信託銀行株式会社 全国各支店 野村証券株式会社 本店及び全国各支店
手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額

平成15年6月27日開催の第29期定時株主総会の決議により、単元未満株式の買い増し請求ができる旨、定款を変更いたしました。

2. 株券喪失登録

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号
代理人	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
取次所	ユーエフジェイ信託銀行株式会社 全国各支店 野村証券株式会社 本店及び全国各支店
登録手数料	1件につき10,000円と株券の枚数に500円を乗じた金額との合計額

株券喪失登録につきましては、平成15年4月1日より適用となります。

3. 決算公告に代わる措置として当社ホームページ (<http://www.kentaku.co.jp/ir/official.html>) に貸借対照表及び損益計算書を掲載しております。

## 第7【提出会社の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

### 1 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 平成15年3月1日 至 平成15年3月31日）	平成15年4月1日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成15年4月1日 至 平成15年4月30日）	平成15年5月2日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成15年5月1日 至 平成15年5月31日）	平成15年6月2日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成15年6月1日 至 平成15年6月27日）	平成15年7月1日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成15年6月27日 至 平成15年6月30日）	平成15年7月7日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成15年7月1日 至 平成15年7月31日）	平成15年8月8日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成15年8月1日 至 平成15年8月31日）	平成15年9月2日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成15年9月1日 至 平成15年9月30日）	平成15年10月2日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成15年10月1日 至 平成15年10月31日）	平成15年11月11日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成15年11月1日 至 平成15年11月31日）	平成15年12月8日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成15年12月1日 至 平成15年12月31日）	平成16年1月14日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成16年1月1日 至 平成16年1月31日）	平成16年2月2日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成16年2月1日 至 平成16年2月29日）	平成16年3月1日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成16年3月1日 至 平成16年3月31日）	平成16年4月9日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成16年4月1日 至 平成16年4月30日）	平成16年5月14日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成16年5月1日 至 平成16年5月31日）	平成16年6月8日 関東財務局長に提出

### 2 自己株券買付状況報告書の訂正報告書

報告期間（自 平成16年3月1日 至 平成16年3月31日）	平成16年6月8日 関東財務局長に提出
報告期間（自 平成16年4月1日 至 平成16年4月30日）	平成16年6月8日 関東財務局長に提出

### 3 臨時報告書

平成15年4月18日  
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（新株予約権証券の発行）に基づく臨時報告書であります。

平成16年3月10日  
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の3（代表取締役の異動）に基づく臨時報告書であります。



- |   |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| 4 | 有価証券報告書及びその添付書類<br>事業年度（第29期）（自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日） | 平成15年6月27日<br>関東財務局長に提出  |
| 5 | 半期報告書<br>（第30期中）（自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日）              | 平成15年12月19日<br>関東財務局長に提出 |

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書

平成15年6月27日

大東建託株式会社

取締役会 御中

監査法人 トーマツ

代表社員  
関与社員 公認会計士 一法師 信武 印

代表社員  
関与社員 公認会計士 大中 康行 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている大東建託株式会社の平成14年4月1日から平成15年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大東建託株式会社及び連結子会社の平成15年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成16年6月29日

大東建託株式会社

取締役会 御中

監査法人 トーマツ

代表社員  
関与社員 公認会計士 大中 康行 印

関与社員 公認会計士 内田 淳一 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている大東建託株式会社の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大東建託株式会社及び連結子会社の平成16年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成15年6月27日

大東建託株式会社

取締役会 御中

監査法人 トーマツ

代表社員  
関与社員

公認会計士 一法師 信武 印

代表社員  
関与社員

公認会計士 大中 康行 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている大東建託株式会社の平成14年4月1日から平成15年3月31日までの第29期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大東建託株式会社の平成15年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

---

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成16年6月29日

大東建託株式会社

取締役会 御中

監査法人 トーマツ

代表社員  
関与社員 公認会計士 大中 康行 印

関与社員 公認会計士 内田 淳一 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている大東建託株式会社の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの第30期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大東建託株式会社の平成16年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。