

## 平成21年3月期 決算短信

平成21年4月28日

上場取引所 東 名

上場会社名 大東建託株式会社

コード番号 1878 URL <http://www.kentaku.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 三鍋 伊佐雄

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 (氏名) 熊切 直美

定時株主総会開催予定日 平成21年6月25日 配当支払開始予定日 平成21年6月26日 TEL 03-6718-9111

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月25日

(百万円未満切捨て)

## 1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	954,881	49.0	70,389	6.2	73,976	6.3	42,129	△5.3
20年3月期	641,045	13.6	66,295	△8.7	69,609	△5.5	44,478	6.3

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年3月期	349.25	—	14.1	13.8	7.4
20年3月期	367.29	366.20	15.5	13.8	10.3

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 一百万円 20年3月期 一百万円

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	540,477	296,341	54.7	2,496.99
20年3月期	532,155	301,429	56.5	2,482.56

(参考) 自己資本 21年3月期 295,738百万円 20年3月期 300,885百万円

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年3月期	30,209	△13,480	△39,606	181,569
20年3月期	25,489	12,426	△10,746	208,247

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期	—	52.00	—	180.00	232.00	28,110	63.2	9.8
21年3月期	—	52.00	—	52.00	104.00	12,461	29.8	4.2
22年3月期 (予想)	—	92.00	—	92.00	184.00		50.1	

## 3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	446,800	3.7	19,800	△13.6	21,600	△9.4	12,700	△7.4	107.23
通期	987,100	3.4	70,700	0.4	74,500	0.7	43,500	3.3	367.28

#### 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
 ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、27～28ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」及び29ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年3月期 120,604,332株 20年3月期 123,843,932株  
 ② 期末自己株式数 21年3月期 2,166,012株 20年3月期 2,643,960株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、40ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

#### (参考)個別業績の概要

1. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	514,372	0.6	62,619	23.4	66,264	22.5	36,418	19.5
20年3月期	511,543	△2.8	50,761	△19.0	54,092	△15.5	30,465	△18.6

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期	301.91	—
20年3月期	251.57	250.83

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	478,507	266,740	55.7	2,252.15
20年3月期	463,548	271,837	58.6	2,242.88

(参考)自己資本 21年3月期 266,740百万円 20年3月期 271,837百万円

2. 22年3月期の個別業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	203,650	△5.1	15,750	△8.0	17,850	4.6	10,500	5.0	88.65
通期	479,600	△6.8	58,100	△7.2	63,200	△4.6	37,200	2.1	314.09

#### ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、上記予想に関する事項は、10～11ページ「1. 経営成績 (1)経営成績に関する分析」及び3～4ページ「経営成績の推移」をご覧ください。

## (経営成績の推移【通期】)

## 【連結】通期の実績と計画

(単位：百万円)

	19年3月期	20年3月期	21年3月期	(前期増減率)	22年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	564,316	641,045	954,881	49.0%	987,100	3.4%
建設事業	441,286	439,955	469,603	6.7%	461,000	△ 1.8%
不動産事業	93,872	171,343	464,779	171.3%	502,200	8.1%
その他の事業	29,156	29,746	20,497	△ 31.1%	23,900	16.6%
売上総利益	181,061	187,121	181,896	△ 2.8%	189,200	4.0%
建設事業	135,457	141,889	150,304	5.9%	154,000	2.5%
不動産事業	25,069	28,054	25,351	△ 9.6%	27,600	8.9%
その他の事業	20,534	17,177	6,240	△ 63.7%	7,600	21.8%
売上総利益率	32.1%	29.2%	19.0%	△10.2p	19.2%	0.2p
建設事業	30.7%	32.3%	32.0%	△0.3p	33.4%	1.4p
不動産事業	26.7%	16.4%	5.5%	△10.9p	5.5%	0.0p
その他の事業	70.4%	57.7%	30.4%	△27.3p	31.8%	1.4p
販管費	108,413	120,825	111,506	△ 7.7%	118,500	6.3%
売上高販管費率	19.2%	18.8%	11.7%	△7.1p	12.0%	0.3p
営業利益	72,648	66,295	70,389	6.2%	70,700	0.4%
営業利益率	12.9%	10.3%	7.4%	△2.9p	7.2%	△0.2p
営業外損益	1,007	3,313	3,586	8.2%	3,800	5.9%
経常利益	73,656	69,609	73,976	6.3%	74,500	0.7%
経常利益率	13.1%	10.9%	7.7%	△3.2p	7.5%	△0.2p
特別損益	△ 432	7,112	△ 1,074	-	-	-
法人税等	31,272	32,120	30,713	△ 4.4%	31,000	0.9%
少数株主損益	127	122	59	△ 51.9%	-	-
当期純利益	41,823	44,478	42,129	△ 5.3%	43,500	3.3%
当期純利益率	7.4%	6.9%	4.4%	△2.5p	4.4%	0.0p

## 【2社連結】通期の実績と計画

(単位：百万円)

	19年3月期	20年3月期	21年3月期	(前期増減率)	22年3月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	-	605,089	930,691	53.8%	957,800	2.9%
建設事業	-	439,964	469,596	6.7%	461,000	△ 1.8%
不動産事業等	-	165,125	461,094	179.2%	496,800	7.7%
売上総利益	-	164,818	171,090	3.8%	177,000	3.5%
建設事業	-	140,723	149,336	6.1%	153,100	2.5%
不動産事業等	-	24,094	21,753	△ 9.7%	23,900	9.9%
売上総利益率	-	27.2%	18.4%	△8.8p	18.5%	0.1p
建設事業	-	32.0%	31.8%	△0.2p	33.2%	1.4p
不動産事業等	-	14.6%	4.7%	△9.9p	4.8%	0.1p
販管費	-	102,036	102,478	0.4%	108,800	6.2%
売上高販管費率	-	16.9%	11.0%	△5.9p	11.4%	0.4p
営業利益	-	62,782	68,611	9.3%	68,200	△ 0.6%
営業利益率	-	10.4%	7.4%	△3.0p	7.1%	△0.3p
営業外損益	-	3,465	3,757	8.4%	5,000	33.1%
経常利益	-	66,247	72,369	9.2%	73,200	1.1%
経常利益率	-	10.9%	7.8%	△3.1p	7.6%	△0.2p
特別損益	-	△ 1,813	△ 1,988	-	300	-
法人税等	-	26,962	30,506	13.1%	30,400	△ 0.3%
当期純利益	-	37,472	39,874	6.4%	43,100	8.1%
当期純利益率	-	6.2%	4.3%	△1.9p	4.5%	0.2p

(注) 2社連結：大東建託株式会社及び大東建物管理株式会社の2社財務諸表を合算して連結相殺消去を行い表示しております。

## 配当金の推移

	19年3月期	20年3月期	21年3月期	前期増減額	22年3月期 (計画)
1株当たり年間配当金(円)	94	232	104	△ 128	184
連結配当性向	27.2%	63.2%	29.8%	-	50.1%
2社連結配当性向	-	75.0%	31.5%	-	50.6%

(経営成績の推移【第2四半期累計】)

【連結】第2四半期累計の実績と計画

(単位：百万円)

	18年9月期	19年9月期	20年9月期	(前期増減率)	21年9月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	240,771	253,772	430,722	69.7%	446,800	3.7%
建設事業	180,924	185,399	192,410	3.8%	191,800	△0.3%
不動産事業	45,980	52,876	228,498	332.1%	244,000	6.8%
その他の事業	13,865	15,496	9,813	△36.7%	11,000	12.1%
売上総利益	77,788	81,633	78,890	△3.4%	77,400	△1.9%
建設事業	54,969	58,207	62,355	7.1%	62,000	△0.6%
不動産事業	12,727	13,757	13,836	0.6%	12,000	△13.3%
その他の事業	10,091	9,669	2,699	△72.1%	3,400	26.0%
売上総利益率	32.3%	32.2%	18.3%	△13.9p	17.3%	△1.0p
建設事業	30.4%	31.4%	32.4%	1.0p	32.3%	△0.1p
不動産事業	27.7%	26.0%	6.1%	△19.9p	4.9%	△1.2p
その他の事業	72.8%	62.4%	27.5%	△34.9p	30.9%	3.4p
販管費	50,611	56,513	55,980	△0.9%	57,600	2.9%
売上高販管費率	21.0%	22.3%	13.0%	△9.3p	12.9%	△0.1p
営業利益	27,176	25,120	22,909	△8.8%	19,800	△13.6%
営業利益率	11.3%	9.9%	5.3%	△4.6p	4.4%	△0.9p
営業外損益	394	1,365	935	△31.5%	1,800	92.3%
経常利益	27,571	26,485	23,845	△10.0%	21,600	△9.4%
経常利益率	11.5%	10.4%	5.5%	△4.9p	4.8%	△0.7p
特別損益	347	△58	△420	-	-	-
法人税等	11,874	11,423	9,750	△14.6%	8,900	△8.7%
少数株主損益	18	38	△38	-	-	-
四半期(中間)純利益	16,025	14,964	13,712	△8.4%	12,700	△7.4%
四半期(中間)純利益率	6.7%	5.9%	3.2%	△2.7p	2.8%	△0.4p

【2社連結】第2四半期累計の実績と計画

(単位：百万円)

	18年9月期	19年9月期	20年9月期	(前期増減率)	21年9月期 (計画)	(計画増減率)
売上高	-	-	418,943	-	433,450	3.5%
建設事業	-	-	192,427	-	191,800	△0.3%
不動産事業等	-	-	226,515	-	241,650	6.7%
売上総利益	-	-	74,422	-	72,900	△2.0%
建設事業	-	-	62,011	-	62,400	0.6%
不動産事業等	-	-	12,410	-	10,500	△15.4%
売上総利益率	-	-	17.8%	-	16.8%	△1.0p
建設事業	-	-	32.2%	-	32.5%	0.3p
不動産事業等	-	-	5.5%	-	4.3%	△1.2p
販管費	-	-	51,258	-	52,900	3.2%
売上高販管費率	-	-	12.2%	-	12.2%	0.0p
営業利益	-	-	23,163	-	20,000	△13.7%
営業利益率	-	-	5.5%	-	4.6%	△0.9p
営業外損益	-	-	21	-	9,500	-
経常利益	-	-	23,185	-	29,500	27.2%
経常利益率	-	-	5.5%	-	6.8%	1.3p
特別損益	-	-	△412	-	-	-
法人税等	-	-	9,160	-	12,400	35.4%
四半期(中間)純利益	-	-	13,611	-	17,100	25.6%
四半期(中間)純利益率	-	-	3.2%	-	3.9%	0.7p

(注) 1. 【連結】第2四半期累計の実績の20年9月期以外の金額及び率は参考として記載しております。

2. 2社連結：大東建託株式会社及び大東建物管理株式会社の2社財務諸表を合算して連結相殺消去を行い表示しております。

## (会社別損益概要)

(単位：百万円)

	売上高	売総利上益	販管費	営利	業益	経利	常当利	期益	総資産	自己資本	自己資本率
大東建託	514,372	156,475	93,856	62,619	66,264	36,418	478,507	266,740	55.7%		
	511,543	148,647	97,886	50,761	54,092	30,465	463,548	271,837	58.6%		
大東建物管理※1	432,093	16,296	9,293	7,002	7,707	4,461	115,509	25,442	22.0%		
	114,366	24,758	12,789	11,969	12,597	7,190	86,663	10,502	12.1%		
大東共済会※1	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	13,694	183	126	56	85	46	10,058	10,058	100.0%		
大東建設	3,891	11	184	△173	△169	△326	3,086	2,699	87.5%		
	13,228	294	76	217	265	156	3,823	3,025	79.1%		
大東スチール	3,532	220	83	137	137	80	876	△48	△5.6%		
	2,281	178	76	102	107	65	652	△129	△19.9%		
大東ファイナンス	1,847	1,210	173	1,037	1,059	614	74,468	3,918	5.3%		
	1,547	1,006	200	805	827	480	64,284	3,303	5.1%		
ケアパートナー	4,519	99	999	△899	△875	△900	1,417	△1,564	△110.3%		
	3,253	△367	1,279	△1,647	△977	△950	1,291	△663	△51.4%		
ガスパル	14,233	2,039	2,016	22	84	1,074	3,760	△1,365	△36.3%		
	10,692	1,081	1,710	△629	△547	△558	3,288	△2,439	△74.2%		
ハウスコム	7,107	7,107	6,820	287	390	166	3,710	1,708	46.0%		
	6,766	6,766	6,226	539	696	358	3,748	1,541	41.1%		
ジューシィ出版社	3,769	190	453	△263	△269	116	1,247	△141	△11.3%		
	3,543	113	182	△68	△65	△81	938	△257	△27.5%		
大東コーポレートサービス	258	258	249	9	18	11	311	240	77.0%		
	152	152	140	12	18	14	96	68	71.1%		
ハウスリーブ※2	218	125	59	65	65	37	251	77	30.8%		
	1	△4	12	△16	△16	△10	51	39	77.7%		
上海大東建托有限公司※3	—	—	—	—	177	169	—	—	—		
	2,303	870	246	623	1,222	5,990	18,386	14,034	76.3%		
DAITO ASIA DEVELOPMENT PTE. LTD.	—	—	1	△1	6,865	6,841	12,321	12,295	99.8%		
	—	—	3	△3	44	38	9,771	6,738	69.0%		
DAITO ASIA INVESTMENT PTE. LTD.	78	78	0	77	286	265	12,456	12,447	99.9%		
	148	148	2	146	1,001	960	15,298	15,276	99.9%		
DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD.	2,356	1,017	824	192	△252	△259	7,498	△703	△9.4%		
	2,430	922	966	△44	521	514	9,404	△661	△7.0%		
D. T. C. REINSURANCE LIMITED	1,857	621	10	611	658	658	2,473	1,349	54.5%		
	2,034	747	15	732	822	822	2,885	1,762	61.1%		
連結会社全体	990,137	185,753	115,027	70,725	82,150	49,430	717,897	323,095	45.0%		
	687,988	185,500	121,942	63,557	70,695	45,502	694,193	334,037	48.1%		
連結相殺消去	△35,256	△3,856	△3,520	△335	△8,173	△7,301	△177,419	△27,356	—		
	△46,943	1,621	△1,116	2,737	△1,086	△1,024	△162,038	△33,151	—		
連結	954,881	181,896	111,506	70,389	73,976	42,129	540,477	295,738	54.7%		
	641,045	187,121	120,825	66,295	69,609	44,478	532,155	300,885	56.5%		
連単倍率	1.86	1.16	1.19	1.12	1.12	1.16	1.13	1.11	—		
	1.25	1.26	1.23	1.31	1.29	1.46	1.15	1.11	—		

上段：当期

下段：前期

※1. 大東共済会株式会社は、平成20年4月1日に大東建物管理株式会社と合併しております。

※2. ハウスリーブ株式会社は、平成19年9月3日に設立しております。

※3. 上海大東建托有限公司は、平成20年9月に清算を完了いたしました。

## (受注の状況)

【連結】受注・完成工事状況

## 受注工事高

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (19.4.1~20.3.31)		当連結会計年度 (20.4.1~21.3.31)		増減	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
受注工事高	498,557	100.0	437,157	100.0	△ 61,400	△ 12.3
居住用住宅	471,354	94.5	406,467	93.0	△ 64,887	△ 13.8
賃貸住宅	469,742	94.2	404,467	92.5	△ 65,275	△ 13.9
戸建住宅	1,612	0.3	2,000	0.5	387	24.0
事業用	2,372	0.5	2,497	0.6	124	5.2
その他の	24,829	5.0	28,192	6.4	3,363	13.5

## 完成工事高

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (19.4.1~20.3.31)		当連結会計年度 (20.4.1~21.3.31)		増減	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
完成工事高	439,955	100.0	469,603	100.0	29,647	6.7
居住用住宅	413,034	93.9	439,281	93.5	26,246	6.4
賃貸住宅	411,222	93.5	437,700	93.2	26,478	6.4
戸建住宅(注)	1,812	0.4	1,580	0.3	△ 232	△ 12.8
事業用	2,339	0.5	2,086	0.5	△ 253	△ 10.8
その他の	24,581	5.6	28,235	6.0	3,654	14.9

(注) 戸建住宅の区分には建築資材販売高(前連結会計年度 5百万円)が含まれております。

## 受注工事残高

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (20.3.31)		当連結会計年度末 (21.3.31)		増減	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
受注工事残高	501,183	100.0	468,737	100.0	△ 32,446	△ 6.5
居住用住宅	495,904	99.0	463,089	98.8	△ 32,814	△ 6.6
賃貸住宅	493,935	98.6	460,701	98.3	△ 33,233	△ 6.7
戸建住宅	1,968	0.4	2,387	0.5	419	21.3
事業用	2,010	0.4	2,421	0.5	410	20.4
その他の	3,268	0.6	3,226	0.7	△ 42	△ 1.3

## 不動産事業売上高

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (19.4.1~20.3.31)		当連結会計年度 (20.4.1~21.3.31)		増減	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
不動産事業売上高	171,343	100.0	464,779	100.0	293,436	171.3
不動産仲介	11,325	6.6	11,620	2.5	294	2.6
管理サービス	28,570	16.7	450	0.1	△ 28,119	△ 98.4
サブリース(注)1	27,959	16.3	21,417	4.6	△ 6,541	△ 23.4
一括借上(注)2	89,640	52.3	423,253	91.1	333,613	372.2
賃貸事業	9,160	5.3	6,860	1.5	△ 2,299	△ 25.1
その他の	4,687	2.8	1,176	0.2	△ 3,510	△ 74.9

(注) 1 大東建託株式会社のサブリース契約による家賃収入等であります。

(注) 2 大東建物管理株式会社の一括借上契約による家賃収入等であります。

## その他の事業収益

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (19.4.1~20.3.31)		当連結会計年度 (20.4.1~21.3.31)		増減	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
その他の事業収益	29,746	100.0	20,497	100.0	△ 9,248	△ 31.1
金融事業	1,498	5.0	1,793	8.7	294	19.7
その他の事業	28,248	95.0	18,704	91.3	△ 9,543	△ 33.8

## 【単体】受注・完成工事状況

## 受注工事高

(単位：百万円)

	前事業年度 (19. 4. 1～20. 3. 31)		当事業年度 (20. 4. 1～21. 3. 31)		増 減	増 減 率
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比		
受注工事高	498,607	100.0	437,277	100.0	△ 61,330	△ 12.3
居賃住宅	471,405	94.5	406,587	93.0	△ 64,818	△ 13.7
賃貸住宅	469,734	94.2	404,559	92.5	△ 65,174	△ 13.9
事業用の	1,671	0.3	2,027	0.5	356	21.3
その他	2,372	0.5	2,497	0.6	124	5.2
	24,829	5.0	28,192	6.4	3,363	13.5

## 完成工事高

(単位：百万円)

	前事業年度 (19. 4. 1～20. 3. 31)		当事業年度 (20. 4. 1～21. 3. 31)		増 減	増 減 率
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比		
完成工事高	439,964	100.0	469,623	100.0	29,659	6.7
居賃住宅	413,043	93.9	439,301	93.5	26,258	6.4
賃貸住宅	411,177	93.5	437,694	93.2	26,517	6.4
事業用の	1,866	0.4	1,607	0.3	△ 258	△ 13.8
その他	2,339	0.5	2,086	0.5	△ 253	△ 10.8
	24,581	5.6	28,235	6.0	3,654	14.9

## 受注工事残高

(単位：百万円)

	前事業年度末 (20. 3. 31)		当事業年度末 (21. 3. 31)		増 減	増 減 率
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比		
受注工事残高	501,083	100.0	468,737	100.0	△ 32,346	△ 6.5
居賃住宅	495,804	99.0	463,089	98.8	△ 32,714	△ 6.6
賃貸住宅	493,836	98.6	460,701	98.3	△ 33,134	△ 6.7
事業用の	1,968	0.4	2,387	0.5	419	21.3
その他	2,010	0.4	2,421	0.5	410	20.4
	3,268	0.6	3,226	0.7	△ 42	△ 1.3

## 不動産事業等売上高

(単位：百万円)

	前事業年度 (19. 4. 1～20. 3. 31)		当事業年度 (20. 4. 1～21. 3. 31)		増 減	増 減 率
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比		
不動産事業等売上高	71,579	100.0	44,749	100.0	△ 26,830	△ 37.5
不動産仲介	4,799	6.7	6,889	15.4	2,089	43.5
管理サービス	28,381	39.6	203	0.4	△ 28,177	△ 99.3
サブリース	28,893	40.4	21,417	47.9	△ 7,475	△ 25.9
賃貸事業	6,955	9.7	6,967	15.6	11	0.2
その他	2,549	3.6	9,270	20.7	6,721	263.7

【経営指標】 通期実績と計画  
(建築事業関連指標)

〈受注〉

	19年3月期	20年3月期	21年3月期	(前期増減率)	22年3月期 (計画)	(計画増減率)
受注棟数(棟)	6,492	8,061	7,263	△ 9.9%	8,070	11.1%
賃貸住宅	6,366	7,914	7,113	△ 10.1%	7,900	11.1%
戸建住宅	68	57	80	40.4%	90	12.5%
事業用	58	90	70	△ 22.2%	80	14.3%
受注戸数(戸)	47,666	57,408	48,563	△ 15.4%	54,550	12.3%
賃貸住宅	47,503	57,234	48,436	△ 15.4%	54,400	12.3%
戸建住宅	72	58	83	43.1%	100	20.5%
事業用	91	116	44	△ 62.1%	50	13.6%
受注工事高(百万円)	414,372	498,607	437,277	△ 12.3%	485,000	10.9%
賃貸住宅	390,350	469,734	404,559	△ 13.9%	456,000	12.7%
戸建住宅	2,062	1,671	2,027	21.3%	2,000	△ 1.4%
事業用	2,049	2,372	2,497	5.2%	2,000	△ 19.9%
営繕工事等	19,910	24,829	28,192	13.5%	25,000	△ 11.3%

〈エリア別 事業用・営繕工事等除く〉

受注棟数(棟)	6,434	7,971	7,193	△ 9.8%	—	—
首都圏	1,070	1,217	1,252	2.9%	—	—
中部圏	641	715	556	△ 22.2%	—	—
近畿圏	404	517	477	△ 7.7%	—	—
その他都市圏	4,319	5,522	4,908	△ 11.1%	—	—
受注戸数(戸)	47,575	57,292	48,519	△ 15.3%	—	—
首都圏	9,254	10,316	9,825	△ 4.8%	—	—
中部圏	4,301	4,613	3,237	△ 29.8%	—	—
近畿圏	3,899	4,567	3,741	△ 18.1%	—	—
その他都市圏	30,121	37,796	31,716	△ 16.1%	—	—
受注工事高(百万円)	392,412	471,405	406,587	△ 13.7%	—	—
首都圏	89,596	97,650	95,976	△ 1.7%	—	—
中部圏	36,465	38,024	29,199	△ 23.2%	—	—
近畿圏	33,230	39,796	31,262	△ 21.4%	—	—
その他都市圏	233,122	295,934	250,148	△ 15.5%	—	—

〈完成〉

	19年3月期	20年3月期	21年3月期	(前期増減率)	22年3月期 (計画)	(計画増減率)
完成棟数(棟)	7,099	7,105	7,614	7.2%	7,130	△ 6.4%
賃貸住宅	6,923	6,968	7,485	7.4%	7,000	△ 6.5%
戸建住宅	92	62	60	△ 3.2%	60	0.0%
事業用	84	75	69	△ 8.0%	70	1.4%
完成戸数(戸)	51,497	50,887	53,333	4.8%	50,160	△ 5.9%
賃貸住宅	51,267	50,718	53,188	4.9%	50,000	△ 6.0%
戸建住宅	94	67	61	△ 9.0%	70	14.8%
事業用	136	102	84	△ 17.6%	90	7.1%
完成工事高(百万円)	440,880	439,964	469,623	6.7%	461,000	△ 1.8%
賃貸住宅	416,174	411,177	437,694	6.4%	431,400	△ 1.4%
戸建住宅	2,289	1,866	1,607	△ 13.8%	1,500	△ 6.7%
事業用	2,255	2,339	2,086	△ 10.8%	2,100	0.7%
営繕工事等	20,159	24,581	28,235	14.9%	26,000	△ 7.9%

〈エリア別 事業用・営繕工事等除く〉

完成棟数(棟)	7,015	7,030	7,545	7.3%	—	—
首都圏	1,119	1,131	1,221	8.0%	—	—
中部圏	568	681	683	0.3%	—	—
近畿圏	494	422	516	22.3%	—	—
その他都市圏	4,834	4,796	5,125	6.9%	—	—
完成戸数(戸)	51,361	50,785	53,249	4.9%	—	—
首都圏	8,607	9,044	10,167	12.4%	—	—
中部圏	4,164	4,514	4,348	△ 3.7%	—	—
近畿圏	4,082	3,772	4,167	10.5%	—	—
その他都市圏	34,508	33,455	34,567	3.3%	—	—
完成工事高(百万円)	418,464	413,043	439,301	6.4%	—	—
首都圏	80,883	84,795	94,756	11.7%	—	—
中部圏	35,408	37,601	36,948	△ 1.7%	—	—
近畿圏	34,735	32,249	35,244	9.3%	—	—
その他都市圏	267,437	258,397	272,352	5.4%	—	—



## (不動産事業関連指標)

	19年3月期	20年3月期	21年3月期	(前期増減率)	22年3月期 (計画)	(計画増減率)
仲介件数(件)	146,610	159,435	171,846	7.8%	200,000	16.4%
居住用	141,778	155,253	167,996	8.2%	194,500	15.8%
事業用	4,832	4,182	3,850	△ 7.9%	5,500	42.9%
期末家賃ベース入居率 (注)						
居住用	96.6%	96.4%	95.6%	△ 0.8p	96.3%	0.7p
事業用	95.8%	95.5%	94.1%	△ 1.4p	94.8%	0.7p
管理棟数(棟)	88,530	95,078	102,004	7.3%	109,000	6.9%
居住用	65,374	72,083	79,184	9.9%	86,200	8.9%
事業用	23,156	22,995	22,820	△ 0.8%	22,800	△ 0.1%
管理戸数(戸)	493,829	542,192	591,920	9.2%	642,000	8.5%
居住用	454,177	502,568	552,369	9.9%	602,400	9.1%
事業用	39,652	39,624	39,551	△ 0.2%	39,600	0.1%

注) 家賃ベース入居率=100%-(空室物件の借上家賃支払額/家賃総額(%))

## (その他主要指標)

	19年3月期	20年3月期	21年3月期	(前期増減率)	22年3月期 (計画)	(計画増減率)
貸家着工戸数(戸)	537,943	430,867	-	-	-	-
当社着工戸数	48,317	48,931	-	-	-	-
当社シェア	9.0%	11.4%	-	-	-	-
要員(人)						
連結総人員	11,197	12,637	13,009	2.9%	13,350	2.6%
単体総人員	7,821	8,912	9,109	2.2%	9,300	2.1%
建築営業担当者(注)	2,985	3,087	3,020	△ 2.2%	3,160	4.6%
テナ営業担当者	759	959	1,038	8.2%	1,050	1.2%
設備投資額(百万円)						
連結	953	934	560	△ 40.0%	-	-
単体	306	248	281	13.0%	-	-
減価償却費(百万円)						
連結	3,527	3,454	2,527	△ 26.8%	2,200	△ 13.0%
単体	1,815	1,689	1,552	△ 8.1%	1,400	△ 9.8%

(注) 1. 平成21年3月期貸家着工戸数は未発表のため記載しておりません。

2. 平成19年3月期については建築営業担当者数には建築営業課長を含んでおりますが、平成20年3月期以降は、完全マネージャー型に移行したため建築営業担当者数には建築営業課長を含めておりません。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度における国内経済は、米国発の世界的な金融市場の信用収縮が実態経済へも影響を及ぼし、株式市場の低迷・円高の進行、企業収益の大幅な減少による設備投資の抑制、雇用調整など、景気後退が一段と鮮明になりました。

また、住宅業界におきましては、金融市場の混乱・景気の先行き不安に伴う住宅投資意欲の低下など、業界を取り巻く環境は依然厳しい状況が続いております。このような中、当社グループにおいて事業の主体としている賃貸住宅市場につきましては、金融機関の融資姿勢の変化や土地所有者の購買マインド低下等、一時的に弱含みの環境となっております。しかしながら、土地所有者の相続税対策、年金的所得確保などを目的とする土地活用ニーズは、好不況の影響を受けにくく依然として底堅く、また良質な賃貸住宅を求める入居者ニーズも変化なく推移しております。

このような環境下にあつて、当社グループの連結業績は、売上高につきましては、9,548億81百万円（前期比49.0%増）となりました。利益面では、営業利益703億89百万円（前期比6.2%増）、経常利益739億76百万円（前期比6.3%増）、当期純利益421億29百万円（前期比5.3%減）を計上いたしました。

次期の連結業績につきましては、以下の通りです。

	平成21年3月期 実績	平成22年3月期 見通し	増減率
売上高	954,881	987,100	3.4%
完成工事高	469,603	461,000	△1.8%
不動産事業売上高	464,779	502,200	8.1%
その他営業収益	20,497	23,900	16.6%
売上総利益	181,896	189,200	4.0%
完成工事総利益	150,304	154,000	2.5%
不動産事業総利益	25,351	27,600	8.9%
その他営業総利益	6,240	7,600	21.8%
営業利益	70,389	70,700	0.4%
経常利益	73,976	74,500	0.7%
当期純利益	42,129	43,500	3.3%

なお、次期の見通しの前提となる指標については、8～9ページ「【経営指標】通期実績と計画 22年3月期（計画）」をご覧ください。

### 【セグメント別の状況】

#### ①建設事業

主力の建設事業における完成工事高につきましては、上期の好調な受注と豊富な受注工事残高を背景に、4,696億3百万円（前期比6.7%増）となりました。完成工事総利益率につきましては、前期比0.3ポイント低下の32.0%となりました。しかし、上期に実施しました鉄骨資材の先行発注や下期の資材下落等コストダウン努力により、期初計画の30.9%を大きく上回ることができました。

一方、単体の受注工事高につきましては、昨年9月からの急速な景気後退による金融情勢の変化への対応が遅れたこと等により、前期比12.3%減の4,372億77百万円となりました。

今後は、営業担当者の増強、育成強化、各市場ニーズに合致した商品ラインナップの強化を図るとともに、お客様（土地所有者）の賃貸建物の建築資金をご融資いただく各金融機関との情報交換を密にし、友好関係の維持に努めます。なお、次期の受注高は、4,850億円（前期比10.9%増）を見込んでおります。

## ②不動産事業

不動産事業におきましては、「賃貸経営受託システム」による一括借上物件の増加に伴い、借上会社である大東建物管理株式会社の家賃収入が増加したことなどから不動産事業売上高は4,647億79百万円（前期比171.3%増）となりました。

また、借上物件の入居率につきましては、賃貸住宅入居者需要に大きな変化はないものの、急激な景気後退によって、法人需要が減少したこともあり、一部地域において入居率が悪化傾向となっております。その結果、単体での入居者斡旋件数は171,846件と前期比7.8%増加しましたが、居住用入居率は前期比0.8ポイント低下の95.6%、事業用入居率においては、前期比1.4ポイント低下の94.1%となりました。

今後は、TVCMを刷新するなど「いい部屋ネット」ブランドの更なる認知度向上、インターネット検索サイトの機能向上、不動産業者との連携強化など、地域毎、市場特性に合致した入居者斡旋活動を展開して参ります。また、ペット共生物件の供給、連帯保証人不要制度や敷金ゼロサービスの提供、高齢者の方の入居促進など、入居者層の拡大を図り、高い入居率の維持に努めて参ります。

## ③その他の事業

その他の事業収益は204億97百万円（前期比31.1%減）となりました。平成20年2月より、大東共済会株式会社による賃貸建物空室時の賃料収入保証事業を大東建物管理株式会社による一括借上方式に切り替えたことに伴い、賃料収入保証事業がその他の事業から不動産事業の一括借上事業に含まれることとなったことにより、その他の事業収益は減少しております。なお、全国でLPガス供給事業を行う株式会社ガスパルは供給戸数の増加により、高齢者介護事業（デイサービス）を展開しているケアパートナー株式会社は施設数の増加により、それぞれ営業収益は増加しております。

株式会社ガスパルにおけるLPガスの供給戸数は、3月末時点で5万戸を超えました。次期末には、8万戸の供給を計画しています。また、ケアパートナー株式会社の稼働中施設は、3月末時点で全国58施設となりました。次期は、更に4施設を開業し、全国で62施設とする予定です。

## (2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度末の流動資産は、前期末比114億44百万円減少して、3,835億94百万円となりました。これは譲渡性預金の減少等により有価証券が544億17百万円減少した一方で、現金預金が173億2百万円、売掛債権が72億20百万円、営業貸付金が116億円それぞれ増加したことによるものです。

また、固定資産は前期末比197億66百万円増加して、1,568億83百万円となりました。これは主に長期性預金が90億円増加したこと、差入保証金30億81百万円が増加したこと、及び劣後債が44億24百万円増加したことによるものです。

一方、負債については、前期末比134億9百万円増加して、2,441億35百万円となりました。これは長期預り保証金が85億1百万円増加したこと及び一括借上修繕引当金が33億3百万円増加したことなどによるものです。

以上により、総資産は前期末比83億21百万円増加し、5,404億77百万円となりました。また、自己資本比率は前期末比率より1.8ポイント減少して54.7%となり、純資産は2,963億41百万円となりました。

### 【キャッシュ・フローの状況】

当連結会計年度末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266億77百万円減少し、1,815億69百万円となりました。

#### ①営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは302億9百万円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を729億2百万円（前期比5.0%減）計上する一方、売上債権の増加額72億34百万円及び法人税等の支払額342億9百万円があったこと等によるものです。

#### ②投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動によるキャッシュ・フローは134億80百万円の使用となりました。これは主に有価証券及び投資有価証券の取得・売却による純支出が80億58百万円あったこと及び差入保証金の差入による支出が74億97百万円によるものです。

#### ③財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは396億6百万円の使用となりました。これは配当金の支払いとして281億18百万円支出したこと、及び主に自己株式消却のために取得した自己株式の取得総額が114億46百万円あったことによるものです。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標は次のとおりであります。

	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
自己資本比率 (%)	56.0	55.0	58.0	56.5	54.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	135.6	167.2	141.5	117.1	72.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	4,051.6	14,418.3	11,681.0	7,678.9	4,969.0

(注) 自己資本比率：自己資本／総資産  
 時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産  
 キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー  
 インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

- ※1. いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。
- ※2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。
- ※3. キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

#### ①配当政策

当社では、株主に対する利益還元を重要課題として認識し、実践して参りました。経営基盤の強化による安定配当を基本的スタンスとしながら、基準配当20円に、当社と連結子会社である大東建物管理株式会社の2社を合わせた業績に応じた利益還元分を含めた配当性向30%を目標として設定しております。この基準に鑑みて、当期の1株当たりの年間配当金を104円（中間配当金として52円支払い済み）とさせていただきます。

次期以降は、基準配当20円に、連結ベースの業績に応じた利益還元分を含めた配当性向50%を目標に設定することに変更致します。

#### ②自社株式の取得・消却

単体ベースの当期純利益が100億円を超え、かつ大型の資金需要がない等、一定の条件を満たしている場合、当社では、株主価値向上のため継続的に自社株式を取得し、消却する方針を定めています。また、その取得上限枠は、単体ベースの当期純利益の50%を目処に決定することとしております。なお、当期は、2,760,000株（買付金額114億46百万円）を買い付けし、前期に取得した479,600株と合わせた3,239,600株を3月31日付けで消却しました。

次期以降は、連結ベースの当期純利益が100億円を超え、かつ大型の資金需要がない等、一定の条件を満たしている場合、株主価値向上のため継続的に自社株式を取得し、消却する方針へ変更致します。また、その取得上限枠は、連結ベースの当期純利益の30%を目処に決定することに変更致します。

#### ③内部留保資金の使途

内部留保資金につきましては、今後、事業拡大、企業価値向上のための有効な資金活用方法を検討して参ります。

#### (4) 事業等のリスク

当社グループのコアビジネスである賃貸住宅分野においては以下のようなリスクがあります。

当社グループの経営成績、財政状態及びキャッシュ・フロー等の業績について、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。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末日現在において当社グループが判断したものであります。

##### ①原材料費の高騰による原価の上昇、利益率の低下

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

##### 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、建物の建築代金は金融機関から借り入れにて調達することが一般的です。現在、長期金利は、依然、低金利状況が続いており、家賃相場が弱含みの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、採算悪化を懸念した土地所有者が発注キャンセルを申し出るケースや建築プランの見直しが必要となるケースが発生する懸念があります。その際、受注高や完成工事高の計画が未達となる場合があります。

##### ④法施行・法改正等に伴う経費増

当社は、建設業許可、建築士事務所登録、宅地建物取引業免許及び貸金業などの許認可を受けて事業を展開し、またこれらの関連法令をはじめその他各種の法令に基づいた企業活動を行っています。これらの規制を順守するためにコーポレートガバナンス及びコンプライアンス推進体制を強化していますが、これらの法令等の規制を順守できなかった場合や新たな法規制等が施行された場合、事業活動が制限され、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

##### ⑤個人情報の漏洩等のリスク

当社は、土地所有者や入居者などさまざまなお客様の個人情報をお預かりしています。個人情報保護には特に配慮し対策を進め事業活動を行っていますが、万一個人情報の漏洩等があれば、信用を大きく毀損することとなり、当社の業績に影響を与える可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、当社を含む連結対象会社16社で構成され、建物賃貸事業によって土地活用を考える土地所有者に対し、建物賃貸事業の企画・建築・不動産の仲介・不動産管理までを総合的に提供すると共に、関連事業にも積極的に取り組んでおります。

なお、当社グループの事業に係わる位置づけは、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……………当社は、土地の有効活用に関する企画を提案すると共に建築請負契約を締結し、設計及び施工を行っております。

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を行っております。また、当社の建築工事に要する資材の一部を、大東スチール株式会社が当社に供給しております。

### 不動産事業

不動産賃貸……………大東建物管理株式会社は、新たに導入した「賃貸経営受託システム」において、家主と一括借上契約を締結し、一括借上事業を行っております。また、入居者と転貸借契約を締結し、不動産賃貸事業を行っております。

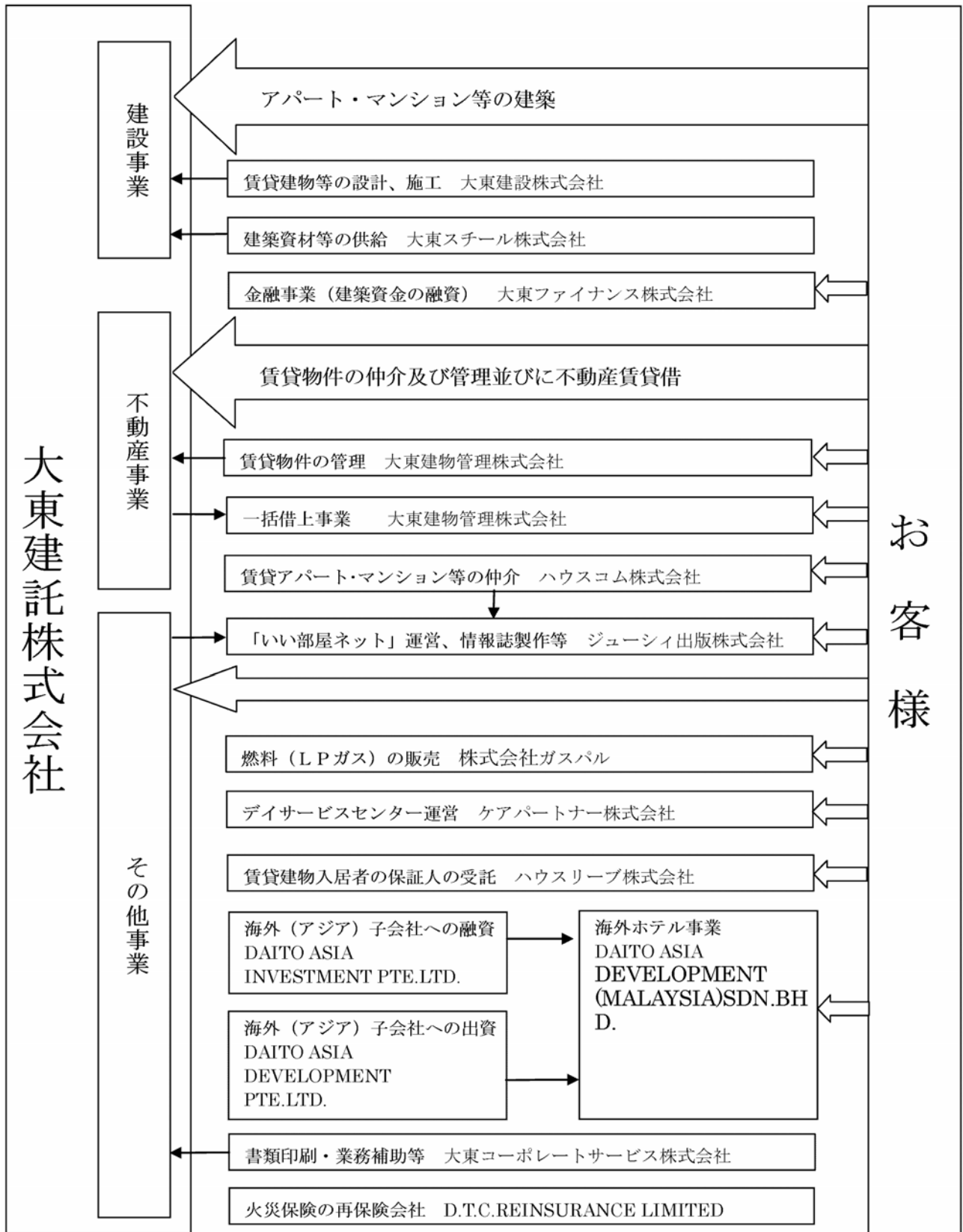
不動産の仲介……………当社が建設した賃貸建物に対し、当社及びハウコム株式会社は入居者の仲介斡旋を行っております。また、ハウコム株式会社は、当社が建設した賃貸建物以外の一般の賃貸住宅の仲介も行っております。

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は大東建物管理株式会社に委託しております。

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

その他事業……………

- 1) ハウスリープ株式会社は、賃貸建物入居者の保証人受託等の事業を行っております。
- 2) ジューシー出版株式会社では、不動産ポータルサイト「いい部屋ネット」の運営及び不動産情報誌の制作・販売を行っております。
- 3) 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。
- 4) 株式会社ガスパルは、燃料（LPガス）の販売等を行っております。
- 5) 大東コーポレートサービス株式会社は、障害者雇用促進法に基づき設立された特例子会社であり、当社グループから業務を受託し、書類発送や印刷等を行っております。
- 6) DAITO ASIA INVESTMENT PTE. LTD. は、海外ホテル事業の運営を行っている会社に対して資金融資を行っております。
- 7) DAITO ASIA DEVELOPMENT PTE. LTD. は、海外ホテル事業の運営を行っている会社に対し出資を行っております。
- 8) DAITO ASIA DEVELOPMENT (MALAYSIA) SDN. BHD. は、マレーシアのクアラルンプールにおけるホテル事業を行っております。
- 9) D. T. C. REINSURANCE LIMITEDは、火災保険の再保険会社であります。



[ ← : 資金・情報・資材など   ← : ニーズ ]

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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

また、事業活動における具体的な指針とするため、当社では以下の5項目を経営実践方針として定めております。

- ①顧客第一主義に徹する（CS重視の経営）
- ②重点主義に徹する（経営資源の重点的な投入）
- ③現金取引主義を貫徹する（キャッシュ・フロー重視）
- ④高い生産性を背景とした高賃金主義に徹する（成果主義の人事処遇）
- ⑤顧客・社会の要請に合わせ、当社を創造・発展する（市場環境への適応）

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、連結売上高営業利益率7%以上<sup>※</sup>を確保することを主要な経営指標目標として定めております。当期におきましては7.4%となっております。

※前期まで「連結売上高営業利益率10%以上を確保すること」を主要な経営指標として参りましたが、当期より、「連結売上高営業利益率7%以上を確保すること」に変更致しました。

##### <変更の理由>

平成20年2月より、全管理物件を従来の共済会加入方式から一括借上方式に切り替えたことにより、従来と比べて、家賃収入が売上計上、オーナーへの支払家賃が原価計上することに変更されています。それら各々の計上は、確保する利益額に変化をもたらさない為、営業利益額がそのままであるものの、営業利益率については、従来より水準が低くなります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

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、日本の総世帯数は、平成27年頃まで増加し、以降緩やかに減少していきます。総世帯のうち、3～4割が賃貸住宅世帯であることは、過去の景気の好不況にかかわらず一定であり、今後も賃貸住宅は一定の需要が見込まれます。世帯数の増加に加え、古い賃貸住宅の老朽化、滅失化が進んでいくことから、今後の賃貸住宅の新規供給は堅調に推移していくものと見込まれます。

このような状況の中、当社グループは、賃貸住宅の分野でのシェア拡大に注力して参ります。中長期経営目標として、貸家住宅着工戸数において平成25年3月期までにシェア15%（平成21年3月期4～2月シェア11.2%）を獲得することを設定しております。当社グループは、“賃貸建物経営の全てをお任せいただく”独自の「賃貸経営受託システム」を通して、土地所有者の方からお預かりした資産（賃貸建物）の効率的活用を追求し、お客様にとって価値ある資産運用の提供に努めて参ります。また、賃貸市場の競争激化の中、入居者の方からも選ばれる企業となるため、エリア内の市場特性に合致した商品の供給、入居者ニーズを取り込んだサービスの提供等、各種施策を積極的に実施して参ります。



(4) 会社の対処すべき課題

①当社グループが行っている「賃貸経営受託システム」による一括借上事業において、入居率の低下、すなわち空室の増加は、事業収支の悪化を招き、更には、土地所有者への建物賃貸事業に対する意欲の低下により受注実績に影響します。

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、入居率の回復を図るため社内の入居者斡旋営業部門の増強策を実施致します。また、高い入居率を維持するため、入居者の快適性・利便性を追求し、長くお住まい頂ける管理サービスを提供して参ります。

②土地所有者が建物賃貸事業を行う際、建物の建築代金は金融機関からの借り入れにて調達することが一般的です。金融情勢の変化により、金融機関による事業融資の貸し渋りなど、融資スタンスに変更が生じた場合、施工準備中の物件では、着工の遅れや受注キャンセルとなるケースが発生する恐れがあります。その結果、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。当社は、金融市場の動向を注視し、「賃貸経営受託システム」による賃貸事業の安全性・優位性を金融機関に理解いただくため、金融機関との友好関係構築に注力して参ります。

4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	122,266	139,569
受取手形・完成工事未収入金等	26,303	33,523
有価証券	116,590	62,172
未成工事支出金	16,629	17,816
その他のたな卸資産	4,766	※1 6,126
前払費用	33,030	35,401
繰延税金資産	9,421	12,056
営業貸付金	59,036	70,637
その他	7,335	6,789
貸倒引当金	△342	△498
流動資産合計	395,038	383,594
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	45,102	—
建物・構築物（純額）	—	28,334
工具器具・備品	3,056	—
工具器具・備品（純額）	—	901
土地	※6 42,490	※6 41,984
リース資産（純額）	—	299
その他	630	—
その他（純額）	—	242
減価償却累計額	△16,155	—
有形固定資産計	75,124	※2 71,763
無形固定資産	523	501
投資その他の資産		
投資有価証券	※3, ※4 25,231	※3, ※4 26,783
劣後債	※5 6,503	※5 10,928
繰延税金資産	7,488	9,929
再評価に係る繰延税金資産	※6 4,923	※6 3,164
保険積立金	413	368
その他	19,076	35,901
貸倒引当金	△2,168	△2,456
投資その他の資産計	61,468	84,618
固定資産合計	137,116	156,883
資産合計	532,155	540,477

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	27,303	30,442
リース債務	—	65
未払法人税等	26,940	25,376
未成工事受入金	42,365	39,794
前受金	36,671	37,579
賞与引当金	12,431	8,349
完成工事補償引当金	595	1,153
預り金	5,669	5,764
その他	※4 25,974	※4 29,932
流動負債合計	177,952	178,459
固定負債		
リース債務	—	251
退職給付引当金	6,989	7,663
役員退職慰労引当金	2,050	2,074
一括借上修繕引当金	—	4,603
長期預り保証金	39,745	48,247
その他	3,987	2,837
固定負債合計	52,772	65,676
負債合計	230,725	244,135
純資産の部		
株主資本		
資本金	29,060	29,060
資本剰余金	36,070	34,540
利益剰余金	249,273	250,495
自己株式	△8,172	△7,870
株主資本合計	306,232	306,226
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,814	△318
繰延ヘッジ損益	△425	△236
土地再評価差額金	※6 △7,173	※6 △4,610
為替換算調整勘定	438	△5,322
評価・換算差額等合計	△5,346	△10,487
少数株主持分	544	603
純資産合計	301,429	296,341
負債純資産合計	532,155	540,477

## (2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
売上高		
完成工事高	439,955	469,603
不動産事業売上高	171,343	464,779
その他の事業収益	※1, ※2 29,746	※2 20,497
売上高合計	641,045	954,881
売上原価		
完成工事原価	298,065	319,298
不動産事業売上原価	143,288	439,428
その他の事業売上原価	12,569	14,257
売上原価合計	453,924	772,984
売上総利益		
完成工事総利益	141,889	150,304
不動産事業総利益	28,054	25,351
その他の事業総利益	17,177	6,240
売上総利益合計	187,121	181,896
販売費及び一般管理費		
役員報酬	1,199	731
従業員給料手当	54,220	57,948
賞与引当金繰入額	7,125	3,913
退職給付費用	1,541	1,843
役員退職慰労引当金繰入額	99	102
法定福利費	4,609	5,143
広告宣伝費	5,889	4,514
貸倒引当金繰入額	440	463
空家保証費	12,659	—
地代家賃	6,358	6,838
ソフトウェア開発費	487	—
その他	※3 26,194	※3 30,006
販売費及び一般管理費合計	※1 120,825	111,506
営業利益	66,295	70,389
営業外収益		
受取利息	1,716	1,782
受取配当金	149	163
受取手数料	129	1,719
為替差益	693	—
雑収入	1,104	1,124
営業外収益合計	3,793	4,789
営業外費用		
有価証券評価損	—	150
雑支出	480	1,052
営業外費用合計	480	1,203
経常利益	69,609	73,976

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>特別利益</b>		
貸倒引当金戻入額	—	115
固定資産売却益	※4 8,038	※4 0
投資有価証券売却益	—	1,757
空家保証引当金戻入益	982	—
特別利益合計	9,020	1,872
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	※5 0	※5 213
固定資産除却損	※6 92	※6 75
投資有価証券評価損	1,798	2,620
減損損失	※7 18	※7 38
特別損失合計	1,908	2,947
税金等調整前当期純利益	76,721	72,902
法人税、住民税及び事業税	35,266	32,696
法人税等調整額	△3,146	△1,983
法人税等合計	32,120	30,713
少数株主利益	122	59
当期純利益	44,478	42,129

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	29,060	29,060
当期末残高	29,060	29,060
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	34,540	36,070
当期変動額		
自己株式の処分	1,529	15
自己株式の消却	—	△1,545
当期変動額合計	1,529	△1,529
当期末残高	36,070	34,540
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	216,762	249,273
当期変動額		
剰余金の配当	△11,967	△28,118
当期純利益	44,478	42,129
自己株式の消却	—	△10,225
土地再評価差額金の取崩	—	△2,563
当期変動額合計	32,510	1,221
当期末残高	249,273	250,495
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△7,863	△8,172
当期変動額		
自己株式の取得	△2,909	△11,504
自己株式の処分	2,600	34
自己株式の消却	—	11,771
当期変動額合計	△308	302
当期末残高	△8,172	△7,870
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	272,500	306,232
当期変動額		
剰余金の配当	△11,967	△28,118
当期純利益	44,478	42,129
自己株式の取得	△2,909	△11,504
自己株式の処分	4,130	50
自己株式の消却	—	—
土地再評価差額金の取崩	—	△2,563
当期変動額合計	33,731	△5
当期末残高	306,232	306,226

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
其他有価証券評価差額金		
前期末残高	8,884	1,814
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,069	△2,132
当期変動額合計	△7,069	△2,132
当期末残高	1,814	△318
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	—	△425
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△425	189
当期変動額合計	△425	189
当期末残高	△425	△236
土地再評価差額金		
前期末残高	△7,173	△7,173
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	2,563
当期変動額合計	—	2,563
当期末残高	△7,173	△4,610
為替換算調整勘定		
前期末残高	482	438
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△44	△5,760
当期変動額合計	△44	△5,760
当期末残高	438	△5,322
評価・換算差額等合計		
前期末残高	2,193	△5,346
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,540	△5,141
当期変動額合計	△7,540	△5,141
当期末残高	△5,346	△10,487
少数株主持分		
前期末残高	421	544
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	122	59
当期変動額合計	122	59
当期末残高	544	603

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	275,115	301,429
当期変動額		
剰余金の配当	△11,967	△28,118
当期純利益	44,478	42,129
自己株式の取得	△2,909	△11,504
自己株式の処分	4,130	50
土地再評価差額金の取崩	—	△2,563
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,417	△5,082
当期変動額合計	26,314	△5,087
当期末残高	301,429	296,341



## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	76,721	72,902
減価償却費	3,454	2,527
減損損失	18	38
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	67	445
賞与引当金の増減額 (△は減少)	4,700	△4,081
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△78	—
空家保証引当金の増減額 (△は減少)	△1,174	—
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	1,055	673
一括借上修繕引当金の増減額 (△は減少)	—	3,303
受取利息及び受取配当金	△1,866	△1,945
支払利息	4	5
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,798	2,620
売上債権の増減額 (△は増加)	△8,957	△7,234
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	4,507	△1,179
その他のたな卸資産の増減額 (△は増加)	△576	△1,371
前払費用の増減額 (△は増加)	△28,615	△5,552
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△12,765	△11,600
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,560	3,155
未払金の増減額 (△は減少)	△274	1,950
前受金の増減額 (△は減少)	29,038	907
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△10,125	△2,571
未払消費税等の増減額 (△は減少)	333	—
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	—	8,501
その他	△619	739
小計	54,086	62,234
利息及び配当金の受取額	1,592	2,191
利息の支払額	△3	△6
法人税等の支払額	△30,186	△34,209
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,489	30,209

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△13,319	△27,506
定期預金の払戻による収入	8,102	26,914
有形固定資産の取得による支出	△860	△468
上海ガーデンプラザ売却による収入	※2 20,643	—
有価証券の取得による支出	△106,813	△17,262
有価証券の償還による収入	113,995	25,600
投資有価証券の取得による支出	△6,676	△20,563
投資有価証券の売却による収入	49	4,167
保険積立金の解約による収入	36	159
差入保証金の差入による支出	△2,797	△7,497
その他	66	2,976
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,426	△13,480
財務活動によるキャッシュ・フロー		
リース債務の返済による支出	—	△34
自己株式の処分による収入	4,130	50
自己株式の取得による支出	△2,909	△11,504
配当金の支払額	△11,967	△28,118
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,746	△39,606
現金及び現金同等物に係る換算差額	△156	△3,801
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	27,012	△26,677
現金及び現金同等物の期首残高	181,234	208,247
現金及び現金同等物の期末残高	※1 208,247	※1 181,569

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況  
該当事項はありません。

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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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 17社</p> <p>主要な連結子会社は、大東建物管理株式会社、ハウコム株式会社、大東ファイナンス株式会社、大東建設株式会社であります。</p> <p>なお、平成19年9月3日付けで、ハウスリーブ株式会社を設立し、連結子会社に含めております。</p>	<p>(1) 連結子会社数 15社</p> <p>主要な連結子会社は、大東建物管理株式会社、ハウコム株式会社、大東ファイナンス株式会社、大東建設株式会社であります。</p> <p>なお、大東共済会株式会社は大東建物管理株式会社との合併により消滅したため、上海大東建托有限公司は清算したため、連結の範囲から除外しております。</p>										
<p>2. 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. 棚卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</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>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 border="0" data-bbox="542 1892 925 2002"> <tr> <td>建物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～60年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table>	建物	10～50年	構築物	10～60年	工具、器具及び備品	2～20年	<p>同左</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（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）</p> <p>（会計方針の変更）</p> <p>当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。</p> <p>この変更による、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益及びセグメント情報に与える影響は軽微であります。</p> <p>有形固定資産（リース資産を除く）</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 border="0" data-bbox="1021 1892 1404 2002"> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>10～60年</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table>	建物・構築物	10～60年	工具器具・備品	2～20年
建物	10～50年											
構築物	10～60年											
工具、器具及び備品	2～20年											
建物・構築物	10～60年											
工具器具・備品	2～20年											

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(会計方針の変更)</p> <p>当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>この変更による損益及びセグメント情報に与える影響額は軽微であります。</p> <p>(追加情報)</p> <p>当社及び国内連結子会社は、法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>この変更による損益及びセグメント情報に与える影響額は軽微であります。</p> <p>無形固定資産 定額法</p>	<p>無形固定資産 (リース資産を除く) 同左</p> <p>リース資産</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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>
(3) 重要な引当金の計上基準	—	<p>一括借上修繕引当金</p> <p>連結子会社は、一括借上賃貸借契約に基づく将来負担すべき原状回復費用及び営繕費用に備えるため、当連結会計年度末における負担すべき原状回復費用及び営繕費用の見込額を計上しております。</p>

なお、上記以外は、最近の有価証券報告書（平成20年6月26日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略しております。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>—————</p>	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買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>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>この変更による、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益及びセグメント情報に与える影響は軽微であります。</p>
<p>—————</p>	<p>(連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い)</p> <p>当連結会計年度より、「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 平成18年5月17日)を適用しております。</p> <p>この変更による、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益及びセグメント情報に与える影響はありません。</p>

## 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)														
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1. 前連結会計年度まで流動資産のその他に含めて表示しておりました「前払費用」は、当連結会計年度において、資産の総額の100分の5を超えたため区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前連結会計年度末の「前払費用」は4,430百万円であります。</p> <p>2. 前連結会計年度まで流動負債のその他に含めて表示しておりました「前受金」は、当連結会計年度において、資産の総額の100分の5を超えたため区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前連結会計年度末の「前受金」は7,629百万円あります。</p> <p>3. 前連結会計年度まで固定負債のその他に含めて表示しておりました「長期預り保証金」は、当連結会計年度において、資産の総額の100分の5を超えたため区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前連結会計年度末の「長期預り保証金」は12,941百万円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1. 有形固定資産に対する減価償却累計額は、従来これらの資産科目の控除科目として一括掲記しておりましたが、当連結会計年度より各資産の金額から直接控除し、その控除後残高を各資産の金額として表示し、当該減価償却累計額を一括して注記する方法に変更しております。</p> <p>なお、当連結会計年度を前連結会計年度同様の方法によった場合の連結貸借対照表の表示については、以下の通りとなります。</p> <table data-bbox="847 629 1385 927"> <tr> <td>建物・構築物（取得価額）</td> <td>42,023百万円</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品 （取得価額）</td> <td>2,949百万円</td> </tr> <tr> <td>土地（取得価額）</td> <td>41,984百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産（取得価額）</td> <td>335百万円</td> </tr> <tr> <td>その他（取得価額）</td> <td>578百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額</td> <td>△16,107百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>71,763百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 取得価額は減損損失直接控除後の金額であります。</p> <p>2. 前連結会計年度まで固定負債の「その他」に含めて表示しておりました「一括借上修繕引当金」は、当連結会計年度において、重要性が高まったため区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前連結会計年度末の「一括借上修繕引当金」は1,300百万円であります。</p>	建物・構築物（取得価額）	42,023百万円	工具器具・備品 （取得価額）	2,949百万円	土地（取得価額）	41,984百万円	リース資産（取得価額）	335百万円	その他（取得価額）	578百万円	減価償却累計額	△16,107百万円	計	71,763百万円
建物・構築物（取得価額）	42,023百万円														
工具器具・備品 （取得価額）	2,949百万円														
土地（取得価額）	41,984百万円														
リース資産（取得価額）	335百万円														
その他（取得価額）	578百万円														
減価償却累計額	△16,107百万円														
計	71,763百万円														
<p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで営業外収益の雑収入に含めて表示しておりました「為替差益」は、当連結会計年度において、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前連結会計年度末の「為替差益」は9百万円あります。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「ソフトウェア開発費」（当連結会計年度は470百万円）は、重要性が乏しいため、販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しております。</p>														

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 営業活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券評価損」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。</p> <p>    なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「投資有価証券評価損」は4百万円であります。</p> <p>2. 営業活動によるキャッシュ・フローの「前払費用の増加額(△)・減少額」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。</p> <p>    なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「前払費用の増加額(△)・減少額」は△144百万円であります。</p> <p>3. 営業活動によるキャッシュ・フローの「前受金の増加額・減少額(△)」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。</p> <p>    なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「前受金の増加額・減少額(△)」は558百万円であります。</p>	<p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 営業活動によるキャッシュ・フローの「一括借上修繕引当金の増減額(△は減少)」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。</p> <p>    なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「一括借上修繕引当金の増減額(△は減少)」は1,300百万円であります。</p> <p>2. 営業活動によるキャッシュ・フローの「未払消費税等の増減額(△は減少)」は、重要性が乏しいため、「その他」に含めております。</p> <p>    なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「未払消費税等の増減額(△は減少)」は345百万円であります。</p> <p>3. 営業活動によるキャッシュ・フローの「長期預り保証金の増減額(△は減少)」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。</p> <p>    なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「長期預り保証金の増減額(△は減少)」は6,196百万円であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																								
	<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">55百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">6,070百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 有形固定資産の減価償却累計額は、16,107百万円であります。</p>	商品及び製品	55百万円	原材料及び貯蔵品	6,070百万円																				
商品及び製品	55百万円																								
原材料及び貯蔵品	6,070百万円																								
<p>※3. 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">239百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	239百万円	<p>※3. 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">239百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	239百万円																				
投資有価証券(株式)	239百万円																								
投資有価証券(株式)	239百万円																								
<p>※4. 担保に供されている資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">(宅地建物取引業法に基づく営業保証金)</td> <td style="text-align: right;">581百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">(輸入資材の関税・消費税の納期限延長)</td> <td style="text-align: right;">697百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">対応する債務</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">その他(未払金)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">(輸入資材の関税・消費税)</td> <td style="text-align: right;">138百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券		(宅地建物取引業法に基づく営業保証金)	581百万円	(輸入資材の関税・消費税の納期限延長)	697百万円	対応する債務		その他(未払金)		(輸入資材の関税・消費税)	138百万円	<p>※4. 担保に供されている資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">(宅地建物取引業法に基づく営業保証金)</td> <td style="text-align: right;">2,460百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">(輸入資材の関税・消費税の納期限延長)</td> <td style="text-align: right;">591百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">対応する債務</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">その他(未払金)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">(輸入資材の関税・消費税)</td> <td style="text-align: right;">130百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券		(宅地建物取引業法に基づく営業保証金)	2,460百万円	(輸入資材の関税・消費税の納期限延長)	591百万円	対応する債務		その他(未払金)		(輸入資材の関税・消費税)	130百万円
投資有価証券																									
(宅地建物取引業法に基づく営業保証金)	581百万円																								
(輸入資材の関税・消費税の納期限延長)	697百万円																								
対応する債務																									
その他(未払金)																									
(輸入資材の関税・消費税)	138百万円																								
投資有価証券																									
(宅地建物取引業法に基づく営業保証金)	2,460百万円																								
(輸入資材の関税・消費税の納期限延長)	591百万円																								
対応する債務																									
その他(未払金)																									
(輸入資材の関税・消費税)	130百万円																								
<p>※5. 劣後債</p> <p>当社は賃貸用共同住宅の建築を注文される顧客のために、金融機関等と連携して、金融機関等が設立した特別目的会社(SPC)を利用する証券化を前提としたアパートローンを斡旋しております。</p> <p>顧客が当該アパートローンを利用する場合には、当社は当該金融機関等との協定により、当該SPCの発行する劣後債を購入することとなり、当該劣後債の購入状況等は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">劣後債</td> <td style="text-align: right;">6,503百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">△1,968百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">劣後債の保有割合</td> <td style="text-align: right;">5.07%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">償還期限</td> <td style="text-align: right;">2034年11月～ 2039年3月</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">SPC(7社)の貸付債権残高</td> <td style="text-align: right;">116,195百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">SPC(7社)の社債残高</td> <td style="text-align: right;">120,123百万円</td> </tr> </table> <p>劣後債の保有割合は、当初社債発行総額に対する当社の劣後債残高の割合であります。</p>	劣後債	6,503百万円	貸倒引当金	△1,968百万円	劣後債の保有割合	5.07%	償還期限	2034年11月～ 2039年3月	SPC(7社)の貸付債権残高	116,195百万円	SPC(7社)の社債残高	120,123百万円	<p>※5. 劣後債</p> <p>当社は賃貸用共同住宅の建築を注文される顧客のために、金融機関等と連携して、金融機関等が設立した特別目的会社(SPC)を利用する証券化を前提としたアパートローンを斡旋しております。</p> <p>顧客が当該アパートローンを利用する場合には、当社は当該金融機関等との協定により、当該SPCの発行する劣後債を購入することとなり、当該劣後債の購入状況等は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">劣後債</td> <td style="text-align: right;">10,928百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">△1,876百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">劣後債の保有割合</td> <td style="text-align: right;">6.30%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">償還期限</td> <td style="text-align: right;">2034年11月～ 2040年3月</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">SPC(8社)の貸付債権残高</td> <td style="text-align: right;">146,470百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">SPC(8社)の社債残高</td> <td style="text-align: right;">150,382百万円</td> </tr> </table> <p>劣後債の保有割合は、当初社債発行総額に対する当社の劣後債残高の割合であります。</p>	劣後債	10,928百万円	貸倒引当金	△1,876百万円	劣後債の保有割合	6.30%	償還期限	2034年11月～ 2040年3月	SPC(8社)の貸付債権残高	146,470百万円	SPC(8社)の社債残高	150,382百万円
劣後債	6,503百万円																								
貸倒引当金	△1,968百万円																								
劣後債の保有割合	5.07%																								
償還期限	2034年11月～ 2039年3月																								
SPC(7社)の貸付債権残高	116,195百万円																								
SPC(7社)の社債残高	120,123百万円																								
劣後債	10,928百万円																								
貸倒引当金	△1,876百万円																								
劣後債の保有割合	6.30%																								
償還期限	2034年11月～ 2040年3月																								
SPC(8社)の貸付債権残高	146,470百万円																								
SPC(8社)の社債残高	150,382百万円																								



前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																		
<p>※6. 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」として純資産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>7. 保証債務</p> <p>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> <table border="0" data-bbox="223 1272 734 1303"> <tr> <td>花巻信用金庫</td> <td>87百万円</td> </tr> </table> <p>当社は賃貸用共同住宅の建築を注文される顧客のために、金融機関等と連携して、金融機関等が設立した特別目的会社（SPC）を利用する証券化を前提としたアパートローンを斡旋しております。</p> <p>SPCの当該金融機関等からの借入に対し、保証を行っております。</p> <table border="0" data-bbox="223 1563 734 1630"> <tr> <td>パイエリッシュ・ヒポ・フェラインス銀行</td> <td>1,451百万円</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6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 border="0" data-bbox="223 1930 734 2042"> <tr> <td>当座貸越限度額の総額</td> <td>16,700百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>－百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>16,700百万円</td> </tr> </table>	花巻信用金庫	87百万円	パイエリッシュ・ヒポ・フェラインス銀行	1,451百万円	当座貸越限度額の総額	16,700百万円	借入実行残高	－百万円	差引額	16,700百万円	<p>(追加情報)</p> <p>上記の劣後債のうち10,007百万円は「保護預り約款」に基づきリーマン・ブラザーズ証券株式会社（以下、「LBJ」）に対して保護預けを行い、LBJの海外主要保管先であるLehman Brothers International (Europe)（以下、「LBIE」）に再寄託されておりますが、平成20年9月におけるLBJ及びLBIEの倒産に伴い、LBIEに寄託している劣後債のLBIEからの返還及び利金の支払は停止された状態となっております。</p> <p>現時点で、LBJより「保護預り約款」に基づき当該劣後債及び利金は顧客資産として分別管理が行われている旨の回答を得ており、LBIEにおいては管財人が顧客資産の特定作業を実施している途上にあります。</p> <p>※6. 事業用土地の再評価</p> <p>同左</p> <p>再評価の方法</p> <p>同左</p> <p>7. 保証債務</p> <p>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> <table border="0" data-bbox="874 1272 1385 1303"> <tr> <td>花巻信用金庫</td> <td>84百万円</td> </tr> </table> <p>連結子会社である株式会社ジューシー情報センターは、貸借人と『保証委託契約』を締結し、同時に貸借人と『賃貸保証契約』を締結して契約上家賃の48ヶ月分相当額を上限として家賃保証をしております。</p> <p>『賃貸保証契約』では貸借人が家賃を3ヶ月分以上支払遅延した場合、貸借人は貸借人との賃貸借契約を解除する契約になっているため、支払遅延時から契約解除時までの家賃3ヶ月分相当額を保証債務として記載しております。</p> <p>上記『賃貸保証契約』に基づく保証債務額 753百万円</p> <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6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 border="0" data-bbox="874 1930 1385 2042"> <tr> <td>当座貸越限度額の総額</td> <td>16,696百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>－百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>16,696百万円</td> </tr> </table>	花巻信用金庫	84百万円	当座貸越限度額の総額	16,696百万円	借入実行残高	－百万円	差引額	16,696百万円
花巻信用金庫	87百万円																		
パイエリッシュ・ヒポ・フェラインス銀行	1,451百万円																		
当座貸越限度額の総額	16,700百万円																		
借入実行残高	－百万円																		
差引額	16,700百万円																		
花巻信用金庫	84百万円																		
当座貸越限度額の総額	16,696百万円																		
借入実行残高	－百万円																		
差引額	16,696百万円																		

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																
<p>※1. 大東共済会(株)の営業収益12,795百万円は、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、12,576百万円であります。</p>																	
<p>※2. 金融事業を営む連結子会社(大東ファイナンス株式会社)について、セグメント情報においては「金融事業」として区分掲記しておりますが、連結損益計算書においては金額の重要性が乏しいため、「その他営業収益」に含めて表示しております。なお「その他営業収益」に含めて表示した金額は、1,498百万円であります。</p>	<p>※2. 金融事業を営む連結子会社(大東ファイナンス株式会社)について、セグメント情報においては「金融事業」として区分掲記しておりますが、連結損益計算書においては金額の重要性が乏しいため、「その他の事業収益」に含めて表示しております。なお「その他の事業収益」に含めて表示した金額は、1,793百万円であります。</p>																
<p>※3. 研究開発費 一般管理費に含まれる研究開発費は、722百万円であります。</p>	<p>※3. 研究開発費 一般管理費に含まれる研究開発費は、773百万円であります。</p>																
<p>※4. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">上海ガーデンプラザ等</td> <td style="text-align: right;">8,035百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,038百万円</td> </tr> </table>	上海ガーデンプラザ等	8,035百万円	工具、器具及び備品	0百万円	その他	1百万円	計	8,038百万円	<p>※4. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具器具・備品</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0百万円</td> </tr> </table>	工具器具・備品	0百万円	その他	0百万円	計	0百万円		
上海ガーデンプラザ等	8,035百万円																
工具、器具及び備品	0百万円																
その他	1百万円																
計	8,038百万円																
工具器具・備品	0百万円																
その他	0百万円																
計	0百万円																
<p>※5. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(機械及び装置)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0百万円</td> </tr> </table>	その他(機械及び装置)	0百万円	計	0百万円	<p>※5. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">80百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具器具・備品</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">129百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">213百万円</td> </tr> </table>	建物・構築物	80百万円	工具器具・備品	2百万円	土地	129百万円	計	213百万円				
その他(機械及び装置)	0百万円																
計	0百万円																
建物・構築物	80百万円																
工具器具・備品	2百万円																
土地	129百万円																
計	213百万円																
<p>※6. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">78百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">92百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	78百万円	工具、器具及び備品	13百万円	その他	0百万円	計	92百万円	<p>※6. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具器具・備品</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">75百万円</td> </tr> </table>	建物・構築物	65百万円	工具器具・備品	5百万円	その他	4百万円	計	75百万円
建物及び構築物	78百万円																
工具、器具及び備品	13百万円																
その他	0百万円																
計	92百万円																
建物・構築物	65百万円																
工具器具・備品	5百万円																
その他	4百万円																
計	75百万円																

前連結会計年度  
(自 平成19年4月1日  
至 平成20年3月31日)

当連結会計年度  
(自 平成20年4月1日  
至 平成21年3月31日)

※7. 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	金額 (百万円)
ハウスコム各営業所	店舗	建物附属設備 構築物 工具、器具及び 備品	18

当社グループは、事業の種類別セグメント（建設事業、不動産事業、金融事業、その他事業）を基礎に各事業におけるキャッシュ・フローの管理区分をグルーピングの単位としております。

建設事業は主として支店別、不動産事業は主として店舗別、その他事業は主として子会社別にグルーピングを行っております。

不動産事業において営業活動から生ずる損益が継続してマイナスになっている店舗、並びに翌期移転することが決定しており、処分予定資産が存在する店舗を対象とし、回収可能価額が帳簿価額を下回るものについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失18百万円として特別損失に計上いたしました。

なお、当該資産の回収可能価額を零として評価しております。

※7. 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	金額 (百万円)
ハウスコム各営業所	店舗	建物附属設備 構築物 工具器具・備品	38

当社グループは、事業の種類別セグメント（建設事業、不動産事業、金融事業、その他事業）を基礎に各事業におけるキャッシュ・フローの管理区分をグルーピングの単位としております。

建設事業は主として支店別、不動産事業は主として店舗別、その他事業は主として子会社別にグルーピングを行っております。

不動産事業において営業活動から生ずる損益が継続してマイナスになっている店舗、並びに翌期移転することが決定しており、処分予定資産が存在する店舗を対象とし、回収可能価額が帳簿価額を下回るものについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失38百万円として特別損失に計上いたしました。

なお、当該資産の回収可能価額を零として評価しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(平成19年4月1日～平成20年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	123,843,932	—	—	123,843,932
合計	123,843,932	—	—	123,843,932
自己株式				
普通株式(注)1、2	3,138,687	495,927	990,654	2,643,960
合計	3,138,687	495,927	990,654	2,643,960

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加495,927株は、取締役会決議による自己株式取得による増加479,600株、単元未満株式の買取による増加16,327株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少990,654株は、ストックオプションの権利行使に伴う減少989,200株、単元未満株式の買増請求による減少1,454株であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月27日 定時株主総会	普通株式	5,673	47	平成19年3月31日	平成19年6月28日
平成19年10月30日 取締役会	普通株式	6,294	52	平成19年9月30日	平成19年12月3日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	21,815	利益剰余金	180	平成20年3月31日	平成20年6月27日

当連結会計年度（平成20年4月1日～平成21年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	123,843,932	—	3,239,600	120,604,332
合計	123,843,932	—	3,239,600	120,604,332
自己株式				
普通株式（注）2、3	2,643,960	2,772,882	3,250,830	2,166,012
合計	2,643,960	2,772,882	3,250,830	2,166,012

（注）1. 普通株式の発行済株式総数の減少3,239,600株は、自己株式の消却によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加2,772,882株は、取締役会決議による自己株式取得による増加2,760,000株及び単元未満株式の買取による増加12,882株であります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少3,250,830株は、ストックオプションの権利行使に伴う減少8,700株、単元未満株式の買増請求による減少2,530株及び自己株式の消却による減少3,239,600株であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり配当 額（円）	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	21,815	180	平成20年3月31日	平成20年6月27日
平成20年10月30日 取締役会	普通株式	6,302	52	平成20年9月30日	平成20年12月1日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり配 当額（円）	基準日	効力発生日
平成21年6月25日 定時株主総会	普通株式	6,158	利益剰余金	52	平成21年3月31日	平成21年6月26日

（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19年4月1日 至 平成20年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）
※1. 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	※1. 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
現金及び預金勘定 122,266百万円	現金預金勘定 139,569百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △9,019百万円	取得日から3ヶ月以内に償還期限の 42,000百万円
取得日から3ヶ月以内に償還期限の 95,000百万円	到来する短期投資（有価証券）
到来する短期投資（有価証券）	現金及び現金同等物 181,569百万円
現金及び現金同等物 208,247百万円	
※2. 上海ガーデンプラザの売却額22,139百万円から諸経費1,496百万円を差し引いた金額であります。	

## (セグメント情報)

## a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

	建設事業 (百万円)	不動産事業 (百万円)	金融事業 (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	439,955	171,343	1,498	28,248	641,045	—	641,045
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	3,933	49	6,776	10,759	(10,759)	—
計	439,955	175,276	1,547	35,025	651,804	(10,759)	641,045
営業費用	369,184	169,920	741	35,361	575,207	(457)	574,749
営業利益又は営業損失 (△)	70,771	5,355	806	△336	76,597	(10,302)	66,295
II 資産、減価償却費、減損損 失及び資本的支出							
資産	63,334	128,367	64,284	41,260	297,247	234,907	532,155
減価償却費	455	2,155	0	818	3,429	24	3,454
減損損失	—	18	—	—	18	—	18
資本的支出	217	444	—	271	934	—	934

## (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、一括借上及び賃貸に関する事業

金融事業：施主が金融機関から長期融資を実行されるまでの建築資金融資事業他

その他事業：テナント退居時の空家に対する家賃保証事業、デイサービスセンター運営他

## 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10,781百万円であり、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247,011百万円であり、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。

当連結会計年度（平成20年4月1日～平成21年3月31日）

	建設事業 (百万円)	不動産事業 (百万円)	金融事業 (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	469,603	464,779	1,793	18,704	954,881	—	954,881
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	0	4,202	54	7,404	11,661	(11,661)	—
計	469,603	468,982	1,847	26,108	966,542	(11,661)	954,881
営業費用	395,828	468,229	810	24,924	889,793	(5,301)	884,491
営業利益	73,775	752	1,037	1,184	76,749	(6,359)	70,389
II 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出							
資産	86,586	119,896	74,468	35,707	316,658	223,818	540,477
減価償却費	469	1,330	0	703	2,502	24	2,527
減損損失	—	38	—	—	38	—	38
資本的支出	254	243	0	61	560	—	560

(注) 1. 事業区分の方法

- 日本標準産業分類及び連結損益計算書の売上集計区分を勘案して区分しております。
2. 各事業区分に属する主要な内容
- 建設事業：土木・建築その他建設工事全般に関する事業  
不動産事業：不動産の仲介、管理、一括借上及び賃貸に関する事業  
金融事業：施主が金融機関から長期融資を実行されるまでの建築資金融資事業他  
その他事業：燃料（LPガス）の販売、デイサービスセンター運営、賃貸建物入居者の保証事業他
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6,981百万円であり、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234,335百万円であり、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。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（平成19年4月1日～平成20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20年4月1日～平成21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。

c. 海外売上高

前連結会計年度（平成19年4月1日～平成20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20年4月1日～平成21年3月31日）

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

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,482.56円	1株当たり純資産額	2,496.99円
1株当たり当期純利益金額	367.29円	1株当たり当期純利益金額	349.25円
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	366.20円	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につい ては、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないた め、記載しておりません。	

(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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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)	44,478	42,129
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	44,478	42,129
期中平均株式数(千株)	121,099	120,629
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)	360	—
(うち自己株式取得方式によるス tockオプション)	(360)	—
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	—————	平成16年6月29日定時株主総会 決議による自己株式取得方式の ストックオプション (株式の数1,529千株)





<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>④ 取引の目的を含む取引の概要</p> <p>大東共済会株式会社による賃貸建物空室時の賃料収入保証事業は、改正保険業法の施行（平成18年4月1日）に伴い、大東建物管理株式会社による一括借上方式に切り替えていくこととしました。また、平成18年7月3日以降、賃貸建物の建築請負契約を締結するに際して、「賃貸経営受託システム」（一括借上制度）をご提案しております。大東共済会に加入していた物件は、平成20年2月より、大東建物管理株式会社による一括借上にほぼ全戸数切り替えが完了しました。これをもって、大東共済会株式会社は、平成20年4月1日に大東建物管理株式会社を存続会社とする吸収合併方式により、大東建物管理株式会社と合併いたしました。</p> <p>(2) 実施した会計処理の概要</p> <p>「企業結合に係る会計基準」（企業会計審議会 平成15年10月31日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成18年12月22日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。</p>	

(開示の省略)

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計、企業結合等、関連当事者情報に関する注記事項については、決算発表の早期化を重視し決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略いたします。

5. 個別財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	79,089	113,207
完成工事未収入金	22,119	30,857
有価証券	116,590	62,172
販売用不動産	16	—
未成工事支出金	15,686	17,573
原材料	4,411	—
原材料及び貯蔵品	—	5,879
関係会社短期貸付金	61,241	70,030
前払費用	3,111	2,041
繰延税金資産	9,565	11,106
前渡金	204	489
未収入金	941	2,658
立替金	3,109	3,762
その他	2,111	308
貸倒引当金	△3,914	△2,038
流動資産合計	314,283	318,049
固定資産		
有形固定資産		
建物	33,393	—
減価償却累計額	△9,998	—
建物（純額）	23,394	21,182
構築物	1,131	—
減価償却累計額	△349	—
構築物（純額）	782	737
車両運搬具	27	—
減価償却累計額	△18	—
車両運搬具（純額）	8	5
工具器具・備品	1,420	—
減価償却累計額	△1,071	—
工具器具・備品（純額）	348	328
土地	40,186	39,241
リース資産（純額）	—	238
有形固定資産計	64,721	61,735
無形固定資産		
借地権	10	10
水利権	123	105
電話加入権	145	145
施設利用権	40	37
その他	1	1
無形固定資産計	321	300

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	24,409	25,925
劣後債	6,503	10,928
関係会社株式	28,551	29,131
関係会社長期貸付金	—	1,141
繰延税金資産	7,937	8,715
再評価に係る繰延税金資産	4,923	3,164
差入保証金	9,021	6,249
長期預金	—	12,800
保険積立金	413	368
その他	4,623	2,197
貸倒引当金	△2,163	△2,200
投資その他の資産計	84,221	98,421
固定資産合計	149,264	160,458
資産合計	463,548	478,507
負債の部		
流動負債		
工事未払金	27,583	30,113
リース債務	—	58
未払金	14,663	18,506
未払法人税等	17,988	23,119
未払消費税等	5,406	5,947
未成工事受入金	42,363	39,794
前受金	2,263	1,639
預り金	52,488	68,315
賞与引当金	10,684	6,445
完成工事補償引当金	592	1,132
その他	830	479
流動負債合計	174,865	195,550
固定負債		
リース債務	—	194
退職給付引当金	5,999	6,270
役員退職慰労引当金	2,038	2,069
長期預り保証金	8,537	7,434
その他	270	248
固定負債合計	16,845	16,216
負債合計	191,710	211,767

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	29,060	29,060
資本剰余金		
資本準備金	34,540	34,540
その他資本剰余金	1,529	—
資本剰余金合計	36,070	34,540
利益剰余金		
利益準備金	7,265	7,265
その他利益剰余金		
別途積立金	157,300	157,300
繰越利益剰余金	56,098	51,609
利益剰余金合計	220,663	216,174
自己株式	△8,172	△7,870
株主資本合計	277,622	271,905
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,814	△318
繰延ヘッジ損益	△425	△236
土地再評価差額金	△7,173	△4,610
評価・換算差額等合計	△5,784	△5,165
純資産合計	271,837	266,740
負債純資産合計	463,548	478,507

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
売上高		
完成工事高	439,964	469,623
不動産事業等売上高	71,579	44,749
売上高合計	511,543	514,372
売上原価		
完成工事原価	299,924	319,973
不動産事業等売上原価	62,971	37,923
売上原価合計	362,896	357,897
売上総利益		
完成工事総利益	140,039	149,650
不動産事業等総利益	8,607	6,825
売上総利益合計	148,647	156,475
販売費及び一般管理費		
役員報酬	1,137	646
従業員給料手当	48,236	50,932
賞与引当金繰入額	7,277	3,148
退職給付費用	1,313	1,430
役員退職慰労引当金繰入額	99	102
法定福利費	4,044	4,346
福利厚生費	2,360	3,317
修繕維持費	498	528
事務用品費	1,173	1,203
通信交通費	4,034	4,202
動力用水光熱費	479	505
広告宣伝費	5,863	4,344
貸倒引当金繰入額	2,148	34
交際費	101	132
地代家賃	4,798	5,235
販売促進費	2,024	1,231
空家保証費	82	—
減価償却費	419	404
ソフトウェア開発費	472	—
リース料	1,837	1,815
事業税	554	626
事業所税	74	80
租税公課	990	632
支払手数料	1,354	1,463
保険料	169	216
募集訓練費	1,447	—
研究開発費	722	773
雑費	4,169	6,501
販売費及び一般管理費合計	97,886	93,856
営業利益	50,761	62,619

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業外収益		
受取利息	993	607
有価証券利息	937	997
受取配当金	756	654
受取手数料	129	1,719
雑収入	844	936
営業外収益合計	3,661	4,916
営業外費用		
支払利息	4	4
有価証券評価損	—	150
貸倒引当金繰入額	—	507
雑支出	325	608
営業外費用合計	329	1,271
経常利益	54,092	66,264
特別利益		
固定資産売却益	—	94
投資有価証券売却益	—	1,757
貸倒引当金戻入額	—	268
空家保証引当金戻入益	982	—
特別利益合計	982	2,120
特別損失		
固定資産売却損	—	210
固定資産除却損	49	45
投資有価証券評価損	1,798	2,620
関係会社株式評価損	940	—
関係会社支援損	—	1,136
特別損失合計	2,788	4,012
税引前当期純利益	52,286	64,372
法人税、住民税及び事業税	25,239	27,180
法人税等調整額	△3,418	773
法人税等合計	21,821	27,953
当期純利益	30,465	36,418

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	29,060	29,060
当期末残高	29,060	29,060
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	34,540	34,540
当期末残高	34,540	34,540
<b>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	—	1,529
当期変動額		
自己株式の処分	1,529	15
自己株式の消却	—	△1,545
当期変動額合計	1,529	△1,529
当期末残高	1,529	—
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	34,540	36,070
当期変動額		
自己株式の処分	1,529	15
自己株式の消却	—	△1,545
当期変動額合計	1,529	△1,529
当期末残高	36,070	34,540
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	7,265	7,265
当期末残高	7,265	7,265
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>中間配当積立金</b>		
前期末残高	216	—
当期変動額		
中間配当積立金取崩	△216	—
当期変動額合計	△216	—
当期末残高	—	—
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	157,300	157,300
当期末残高	157,300	157,300
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	37,383	56,098
当期変動額		
剰余金の配当	△11,967	△28,118
中間配当積立金取崩	216	—
当期純利益	30,465	36,418
自己株式の消却	—	△10,225
土地再評価差額金の取崩	—	△2,563
当期変動額合計	18,714	△4,488
当期末残高	56,098	51,609



(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	202,165	220,663
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△11,967	△28,118
中間配当積立金取崩	—	—
当期純利益	30,465	36,418
自己株式の消却	—	△10,225
土地再評価差額金の取崩	—	△2,563
<b>当期変動額合計</b>	<b>18,497</b>	<b>△4,488</b>
当期末残高	220,663	216,174
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△7,863	△8,172
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	△2,909	△11,504
自己株式の処分	2,600	34
自己株式の消却	—	11,771
<b>当期変動額合計</b>	<b>△308</b>	<b>302</b>
当期末残高	△8,172	△7,870
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	257,903	277,622
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△11,967	△28,118
当期純利益	30,465	36,418
自己株式の取得	△2,909	△11,504
自己株式の処分	4,130	50
自己株式の消却	—	—
土地再評価差額金の取崩	—	△2,563
<b>当期変動額合計</b>	<b>19,718</b>	<b>△5,716</b>
当期末残高	277,622	271,905

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
其他有価証券評価差額金		
前期末残高	8,884	1,814
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,069	△2,132
当期変動額合計	△7,069	△2,132
当期末残高	1,814	△318
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	—	△425
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△425	189
当期変動額合計	△425	189
当期末残高	△425	△236
土地再評価差額金		
前期末残高	△7,173	△7,173
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	2,563
当期変動額合計	—	2,563
当期末残高	△7,173	△4,610
評価・換算差額等合計		
前期末残高	1,711	△5,784
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,495	619
当期変動額合計	△7,495	619
当期末残高	△5,784	△5,165
純資産合計		
前期末残高	259,614	271,837
当期変動額		
剰余金の配当	△11,967	△28,118
当期純利益	30,465	36,418
自己株式の取得	△2,909	△11,504
自己株式の処分	4,130	50
土地再評価差額金の取崩	—	△2,563
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,495	619
当期変動額合計	12,222	△5,096
当期末残高	271,837	266,740

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況  
該当事項はありません。

## 6. その他

### (1) 役員の変動

#### ① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

#### ② その他の役員の変動

##### ・新任取締役候補

取締役 門内仁志（現 執行役員 管理統括部長）

取締役 中里哲三（現 常勤監査役）

##### ・退任予定監査役

常勤監査役 中里哲三

##### ・新任監査役候補

開示内容が定まった時点で開示いたします。

#### ③ 就任予定日

平成21年6月25日