

第 36 期

事 業 報 告 書

東日本ハウス株式会社

## 株 主 の 皆 様 へ

株主の皆様にはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜りまして厚く御礼申し上げます。

さて、当社は平成16年10月31日をもって第36期営業年度を終了いたしましたので、ここに事業の状況について、後記のとおりご報告申し上げます。

今後ともご期待に応えるべく、業績の向上に全力を傾注する所存でございますので、何卒なお一層のご支援、ご鞭撻の程を賜りますようお願い申し上げます。

平成17年 1月

取締役社長 成 田 和 幸

## 営業報告書

(平成15年11月1日から  
平成16年10月31日まで)

### 1. 営業の概況

#### 企業集団の営業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国の経済は、前半が米国及びアジア向け輸出の増加、民間設備投資の回復など一部に明るい兆しが見られたものの、雇用環境や個人消費の回復の遅れから景気回復は緩やかに推移いたしました。

後半は、米国及び中国向けの輸出の伸びの鈍化を背景に景気の減速感が強まったものの、企業業績の回復、雇用情勢の緩やかな改善が見られ、個人消費の伸びが持続したことから、国内民間需要は概ね堅調に推移いたしました。

住宅業界におきましては、平成16年12月末からの段階的な住宅ローン減税規模縮小による一時的な駆け込み需要などにより、都市部を中心とした分譲住宅を中心に新設住宅着工戸数が堅調であったものの、当社の主力としている新築戸建住宅市場は依然厳しい状況で推移いたしました。

こうした厳しい経済環境の中、当社では支店経営の強化と「新築戸建事業」、「リフォーム事業」、「戸建建売分譲事業」、「賃貸住宅事業」の各事業部門の体制を構築するために営業力・提案力を強化するための社内研修・教育など、人材育成に注力するとともに、お客様ニーズに対応した商品開発に取り組み、お客様満足経営の向上と地域密着型営業展開を積極的に推進してまいりました。

また、経営効率及び生産性を向上させるために施工技術・施工能力・品質の向上を図り、工期短縮、原価の低減と経費の圧縮・削減に取り組み、業績改善、財務体質の強化に努めてまいりました。

平成16年12月13日付にて発表した「営業外損失、特別損失の発生及び平成16年10月期通期（連結・単独）業績予想の修正」のとおり、当社の完成工事高が減少したこと、連結子会社（銀河高原ビール株）の業績が大幅に悪化したことにより、売上高、経常利益、当期純利益がそれぞれ前回予想を下回りました。

以上の結果、売上高88,863百万円（対前年比4.3%減）となり、利益につきましては、経常利益785百万円（対前年比51.1%減）、当期純利益26百万円（対前年比98.9%減）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

#### <住宅事業>

住宅事業におきましては、日本の家の原点を追求し、日本文化を大切にし、伝統工法の木造軸組工法と先進の技術の新木造システムを組み合わせ、永く住むための条件を追求した「日本の家 やまと」を中心に営業展開を行いました。

組織力と営業力を強化するため、平成16年4月30日付にて、ブロックの再編を実施し、全国ブロックを従来の8ブロック体制から13ブロック体制といたしました。このブロック体制を基に、受注が堅調な「リフォーム事業」のほか「戸建建売分譲事業」、「賃貸住宅事業」の3部門を最大限に活かし、新築部門に加えて、受注・売上の拡大に努めてまいりました。

提案住宅商品として一次取得者層向け、子育て世代のための「ファーストステージ レジエ」と家造りの本物志向のニーズに応えた「セカンドステージ バリュウラ」を平成16年2月に新商品として発売するなど、同等価格で従来よりもグレードアップの設備仕様を備えたコストパフォーマンスの高い商品を提供してまいりました。

住宅展示場についても従来の「見学型」の常設展示場に加え、体験（使用）して納得して決めて頂く「体験型」の宿泊体験住宅展示場を企画し、平成16年8月に全国36ヶ所で一斉オープンいたしました。

また、お客様満足経営を更に充実させるために、お客様コールセンター「24時間電話対応システム」を設置し、お客様の満足・安心感を向上させるサービス体制を整備いたしました。

こうした営業努力の結果、当期の住宅事業の受注高は63,130百万円（対前年比15.6%減）となりました。なお、当事業の売上高は72,253百万円（対前年比5.3%減）となり、営業利益は3,961百万円（対前年比15.5%減）となりました。

#### < ホテル事業 >

ホテル事業におきましては、多様化するお客様のニーズ、また他社との競争力に対応した各ホテルのそれぞれの特性を活かしたシーズン毎のイベントと企画の提案に注力し、顧客会員組織「VIPカード」の発売など新商品開発に取り組み、お客様に満足していただける質の高いサービス、商品の提案に努めてまいりました。

また、競争力強化を図るために、営業体制の充実・強化を図るとともに徹底した固定費、仕入コスト削減を行い業績改善に努めてまいりました。

以上の結果、当事業の売上高は10,671百万円（対前年比4.4%減）となり、営業利益は479百万円（対前年比55.0%増）となりました。

#### < ビール・飲料事業 >

ビール・飲料事業におきましては、酒類販売小売業免許の規制緩和による新業態への販売チャンネルの開拓など、販売網の拡大へ積極的な営業展開を強化してまいりました。

また、タレントの「みの もんた」氏を起用した広告宣伝展開や新たなビール文化を提案する新商品「おやすみビール」を発売するなど、営業拡大に努めてまいりました。

以上の結果、当事業の売上高は5,786百万円（対前年比11.0%増）となったものの、原価及び販管費の改善が進展しなかったことにより、営業損失1,490百万円となりました。

< その他の事業 >

その他の事業におきましては、海外農場の経営、オフィスビルの賃貸などの事業を行っております。海外農場の経営につきましては、この事業からの撤退を決定しており、I. N. A. FARM CORPORATION は平成16年11月4日をもって清算手続を終結しております。

オフィスビルの賃貸は安定した収入を上げております。

以上の結果、当事業の売上高は151百万円（対前年比22.6%減）となり、営業利益は67百万円となりました。

（単位：百万円）

区 分	当会計期間 〔平成15年11月1日から 平成16年10月31日まで〕		前会計期間 〔平成14年11月1日から 平成15年10月31日まで〕		比較増減 金額
	売上高	構成比	売上高	構成比	
住 宅 事 業	72,253	81.3	76,276	82.2	4,022
ホ テ ル 事 業	10,671	12.0	11,157	12.0	483
ビール・飲料事業	5,786	6.5	5,213	5.6	558
その他の事業	151	0.2	196	0.2	32
合 計	88,863	100.0	92,844	100.0	3,980

企業集団が対処すべき課題

今後のわが国経済の動向につきましては、米国や中国向け輸出の鈍化により成長スピードが減速してきており、為替動向など懸念材料もあり、景気は踊り場を迎えるなど、厳しい経営環境が続くものと予想されます。

このような経営環境の中、当社はグループ事業再建策を中心に再構築をするとともに、平成14年11月に策定いたしました「中期五ヵ年計画」に基づきグループ全体の財務体質、収益構造の改善を図り経営基盤の強化に努めてまいります。

また、当社グループはお客様満足経営をさらに向上させるために、お客様ニーズに対応した商品開発に取り組むとともに、継続して営業力・提案力を強化するために社内研修・教育など人材育成に注力をし、お客様満足経営の向上と地域密着型営業展開を推進するとともに、経費の圧縮・削減を図り収益力向上に努めてまいります。

住宅事業におきましては、組織力と営業力を強化するための13ブロック体制を基に、さらにお客様満足を最優先に競争力のある高品質な新商品の提案・提供に努め、地域密着型営業展開を推進してまいります。

また、経営効率及び生産性を向上させるために、引続き施工技術・施工能力・品質の向上を図り、工期短縮、原価の低減と経費の圧縮・削減等諸施策の実施により、業績改善・財務体質の強化に努めてまいります。

ホテル事業におきましては、多様化するお客様のニーズに対応した新商品の企画・開発及び競争力、商品力向上のための強固な事業基盤の確立とブランド価値の一層の向上に努めてまいります。

また、原価、販売管理費の総合的なコストダウンを図り、業務全般の効率化を推進し収益力向上に努めてまいります。

ビール・飲料事業におきましては、従来の量販店、酒販専門店への営業展開の強化を推進するとともに、新業態への販売網の拡大に努めてまいります。

また、不採算販売及び製造コストの見直し、改善を図るために販売・製造・管理部門の社内体制を整備し、業務改善に取り組み収益構造の改善に努めてまいります。

#### 企業集団の設備投資の状況

当連結会計年度の設備投資額は1,335百万円であります。主な設備投資は次のとおりであります。

当社モデルハウス	23棟	709百万円
子会社(銀河高原ビール株)	那須工場缶充填機(2号ライン)	320百万円

#### 企業集団の資金調達の状況

当連結会計年度の資金調達については、当社において「第2回無担保社債」を60億円発行し、調達いたしました資金は、全額短期借入金の返済に充当いたしました。

また、長期運転資金として5億円を調達いたしました。

営業成績及び財産の状況の推移

企業集団の営業成績及び財産の状況の推移

(単位：百万円)

区 分	平成13年度 第33期	平成14年度 第34期	平成15年度 第35期	平成16年度 第36期
売 上 高	107,764	91,764	92,844	88,863
経常利益( 損失)	524	851	1,605	785
当期純利益( 純損失)	13,414	2,170	2,398	26
1 株 当 た り 当期純利益( 純損失)	324円68銭	56円94銭	66円72銭	0円74銭
総 資 産	84,294	80,218	83,497	82,477
純 資 産	12,581	9,509	11,916	11,942

(注) 1. 当社は第36期から「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第19条の2に規定する連結計算書類を作成しております。従いまして、第33期から第35期までの各期の数値につきましては同条第3項に規定する監査役及び会計監査人の監査を受けていない連結計算書類に基づくものであります。

2. 第35期から1株当たり当期純利益( 純損失)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」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 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」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

連結計算書類作成会社の営業成績及び財産の状況の推移

(単位：百万円)

区 分	平成13年度 第33期	平成14年度 第34期	平成15年度 第35期	平成16年度 第36期
受 注 高	79,745	72,332	74,795	63,130
売 上 高	93,007	76,742	77,703	73,562
経 常 利 益	2,679	932	2,858	535
当期純利益( 純損失)	17,464	2,141	454	497
1 株 当 た り 当期純利益( 純損失)	422円71銭	56円18銭	12円66銭	13円83銭
総 資 産	77,329	75,380	75,025	76,291
純 資 産	17,183	14,102	14,559	14,068

- (注) 1. 第35期から「商法施行規則の一部を改正する省令(平成15年2月28日法務省令第7号)」による改正後の商法施行規則に基づいて計算書類等を作成しております。このため、従来の「当期損失」及び「1株当たり当期損失」は「当期純損失」及び「1株当たり当期純損失」とそれぞれ表示しております。
2. 第35期から1株当たり当期純利益(純損失)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」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 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」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

## 2. 会社の概況

### 企業集団の主要な事業内容

当社グループは、当社・連結子法人5社及び持分法適用会社4社を中心にして構成されており、住宅の請負、宅地の造成・販売を中心とした住宅事業のほか、ホテル・レジャー施設の経営を行なうホテル事業及び、ビールの製造・販売等のビール・飲料事業など、食・住の生活産業とサービス産業に関連した事業展開を行なっております。

### 企業集団の主要な営業所

#### 当社の主要な事業所

本 社	岩手県盛岡市長田町2番20号
東京事務所	東京都千代田区飯田橋四丁目3番8号
支店・営業所	全国61店舗

### 子法人等の主要な事業所及び工場

(株)ホテル東日本	本社：岩手県盛岡市大通三丁目3番18号 サービス拠点：ホテル東日本宇都宮他6拠点
銀河高原ビール(株)	東京都中央区銀座二丁目8番12号
銀河高原ビール(株)那須工場	栃木県那須郡那須町高久甲4453番地49
東日本ハウスサービス(株)	東京都千代田区飯田橋四丁目3番8号 東日本飯田橋ビル2階
(株)東日本ウッドワークス北海道	北海道白老郡白老町字石山67番地9

### 株式の状況

会社が発行する株式の総数	93,821,000株
発行済株式の総数	35,964,842株
株主数	4,340名

大株主の状況

株 主 名	当社への出資状況		当社の大株主への出資状況	
	持株数	議決権比率	持株数	議決権比率
	千株	%	千株	%
中 村 功	5,774	16.2	-	-
東日本ハウス社員持株会	4,388	12.3	-	-
東日本ハウス互助会	1,915	5.4	-	-
東友会持株会	1,697	4.8	-	-
(株) み ず ほ 銀 行	1,443	4.1	-	-
みずほインベスターズ証券(株)	1,159	3.3	11	0.0
(株) U F J 銀 行	450	1.3	-	-
第 一 生 命 保 険 ( 相 )	442	1.2	-	-

自己株式の取得、処分等及び保有の状況

取得株式

普通株式	15,510株
取得価額の総額	3百万円

処分株式

普通株式	500株
処分価額の総額	0百万円

失効手続をした株式

該当事項はありません。

決算期末における保有株式

普通株式	38,256株
------	---------

企業集団の従業員の状況

企業集団の従業員数

区 分	従業員数	前期末比増減
男 性	1,584名	47名
女 性	395	21
合 計	1,979	68

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

連結計算書類作成会社の従業員数

区 分	従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
男 性	1,057名	24名	37.2歳	11.0年
女 性	209	21	31.1	6.4
合 計	1,266	45	36.3	10.3

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

企業結合の状況

重要な子法人等の状況

会 社 名	資 本 金	当 社 の 議 決 権 比 率	主 要 な 事 業 内 容
(株) ホ テ ル 東 日 本	百万円 3,775	% 94.6	ホテル業
(株)東日本ウッドワークス 北 海 道	300	100.0	木造住宅の軸組構造部材 (プレカット材)の製造・販売
銀 河 高 原 ビ ール (株)	110	71.3	ビールの製造・販売及び ワインの輸入販売
東日本ハウスサービス(株)	35	100.0	住宅の保守メンテナンス業務

#### 企業結合の経過

連結子法人である I. N. A. FARM CORPORATION は、平成16年11月4日をもって清算手続きが終結いたしました。

#### 企業結合の成果

連結対象会社は5社であり、持分法適用会社は4社であります。

当期の連結売上高は88,863百万円（対前年比4.3%減）、連結当期純利益は26百万円（対前年比98.9%減）となりました。

#### 主要な借入先

借入先	借入金残高 百万円	借入先が有する当社の株式	
		持株数 千株	議決権比率 %
(株) みずほ銀行	25,009	1,443	4.1
(株) UFJ銀行	2,393	450	1.3
農林中央金庫	683	-	-
(株) 東北銀行	539	-	-
中央三井信託銀行(株)	527	-	-
(株) 青森銀行	500	-	-
(株) 北日本銀行	270	-	-
岩手県信用農業協同組合連合会	233	-	-

取締役及び監査役

地 位	氏 名	担当または主な職業
取締役会長	中 村 功	
代表取締役社長	成 田 和 幸	
取締役副社長	室 田 義 男	南北海道ブロック統轄兼札幌支店長
専務取締役	日野杉 克 美	訓練教育担当兼関西ブロック統轄兼大阪支店長
専務取締役	林 幹 夫	管理部門グループ統轄担当
常務取締役	小 國 健 司	財務・総務担当
常務取締役	鈴 木 直 一	リフォーム事業部統轄
取 締 役	星 明 夫	リフォーム事業部長
常勤監査役	中 村 均	
監 査 役	高 橋 光 夫	
監 査 役	鎌 田 哲 爾	岩手製綿株式会社代表取締役
監 査 役	中 村 力	

(注) 1. 当期中の異動

	年 月 日	氏 名
就任取締役	平成16年 1月30日	岩 淵 昭 彦
就任監査役	平成16年 1月30日	中 村 均
退任取締役	平成16年 1月30日	中 村 均
	平成16年 4月30日	引 間 健 治
		坂 本 勝 実
		大 倉 功
		作 間 秀 樹
		三 上 久 男
		菊 地 貞 夫
		岩 淵 昭 彦

- 平成16年 4月30日付で執行役員制度導入により、引間健治、坂本勝実、大倉功、作間秀樹、三上久男、菊地貞夫、岩淵昭彦の7名がそれぞれ取締役を退任し、同日付でそれぞれ執行役員に就任しました。
- 監査役のうち、高橋光夫氏、鎌田哲爾氏並びに中村力氏は「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。

会計監査人に対する報酬等の額

当社及び当社の子法人等が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額

35百万円

上記 の合計額のうち、公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項の業務（監査証明業務）の対価として当社及び当社の子法人等が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額

35百万円

上記 の合計額のうち、当社が会計監査人に支払うべき会計監査人としての報酬等の額

30百万円

（注）1．当社と会計監査人との間の監査契約において、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」に基づく監査と証券取引法に基づく監査の額を区分しておりませんので、 の金額には証券取引法に基づく監査の報酬等を含めております。

### 3．決算期後に生じた企業集団の状況に関する重要な事実

該当事項はありません。

（注）1．本営業報告書中の記載金額及び株式数は表示単位未満を切り捨てております。

なお、同記載金額には消費税等に相当する額を含んでおりません。

貸 借 対 照 表

(平成16年10月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	19,690	流 動 負 債	48,785
現 金 預 金	2,276	工 事 未 払 金	12,803
受 取 手 形	9	短 期 借 入 金	25,887
完 成 工 事 未 収 入 金	3,253	一 年 内 償 還 予 定 の 社 債	1,600
有 価 証 券	304	未 払 金	378
未 成 工 事 支 出 金	4,627	未 払 法 人 税 等	74
販 売 用 不 動 産	3,275	未 成 工 事 受 入 金	4,335
未 成 分 譲 土 地	227	預 り 金	1,515
前 払 費 用	414	完 成 工 事 補 償 引 当 金	268
未 収 入 金	3,454	賞 与 引 当 金	663
繰 延 税 金 資 産	1,307	そ の 他 流 動 負 債	1,259
そ の 他 流 動 資 産	718	固 定 負 債	13,437
貸 倒 引 当 金	178	社 債	5,200
固 定 資 産	56,601	長 期 借 入 金	5,302
有 形 固 定 資 産	34,447	長 期 預 り 金	428
建 物 ・ 構 築 物	3,650	退 職 給 付 引 当 金	1,945
賃 貸 用 建 物	16,215	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	560
機 械 ・ 運 搬 具	284		
備 品	366		
土 地	13,631		
建 設 仮 勘 定	201		
そ の 他 有 形 固 定 資 産	97		
無 形 固 定 資 産	515	負 債 合 計	62,222
借 地 権	225	資 本 の 部	
施 設 利 用 権	146	資 本 金	7,873
ソ フ ト ウ ェ ア	67	資 本 剰 余 金	6,910
そ の 他 無 形 固 定 資 産	75	資 本 準 備 金	5,922
投 資 そ の 他 の 資 産	21,638	そ の 他 資 本 剰 余 金	987
投 資 有 価 証 券	169	資 本 準 備 金 減 少 差 益	987
関 係 会 社 株 式	4,656	自 己 株 式 処 分 差 益	0
長 期 貸 付 金	15,383	利 益 剰 余 金	720
差 入 保 証 金	1,144	当 期 未 処 理 損 失	720
長 期 未 収 入 金	158	株 式 等 評 価 差 額 金	12
破 産 債 権 ・ 更 生 債 権 等	2,127	自 己 株 式	△7
長 期 前 払 費 用	159	資 本 合 計	14,068
繰 延 税 金 資 産	7,884	負 債 ・ 資 本 合 計	76,291
そ の 他 投 資 等	330		
貸 倒 引 当 金	10,375		
資 産 合 計	76,291		

損 益 計 算 書

( 平成15年11月1日から  
平成16年10月31日まで )

( 単位 : 百万円 )

科 目	金	額
( 経常損益の部 )		
営業損益の部		
売上高		
完成工事高	69,996	
販売用不動産売上高	1,534	
その他の売上高	2,030	73,562
売上原価		
完成工事原価	55,361	
販売用不動産売上原価	1,629	
その他の売上原価	1,670	58,660
売上総利益		
完成工事総利益	14,635	
販売用不動産売上総損失	95	
その他の売上総利益	360	14,901
販売費及び一般管理費		12,165
営業利益		2,736
営業外損益の部		
営業外収益		
受取利息	270	
受取保険料	2	
その他の営業外収益	106	378
営業外費用		
支払利息	817	
貸倒引当金繰入額	1,603	
その他の営業外費用	157	2,579
経常利益		535
( 特別損益の部 )		
特別利益		
固定資産売却益	8	8
特別損失		
固定資産売却損	14	
固定資産除却損	92	
販売用不動産評価損	50	
貸倒引当金繰入額	351	
子会社整理損	5	
退職給付会計基準変更時差異償却額	142	
厚生年金基金代行部分返上損	108	765
税引前当期純損失		221
法人税、住民税及び事業税	35	
法人税等調整額	240	275
当期純損失		497
前期繰越損失		223
当期未処理損失		720

## 1. 重要な会計方針

### 資産の評価基準及び評価方法

#### 有価証券

満期保有目的債券・・・・・・・・・・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・・・・・・・・・・決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの・・・・・・・・・・移動平均法による原価法

#### たな卸資産

未成工事支出金・・・・・・・・・・個別法による原価法

販売用不動産・・・・・・・・・・個別法による原価法

未成分譲土地・・・・・・・・・・個別法による原価法

### 固定資産の減価償却の方法

#### 有形固定資産

重要な賃貸用資産及び平成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、その他の資産について定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物・構築物	7	～	50年
--------	---	---	-----

賃貸用建物	10	～	50年
-------	----	---	-----

#### 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

### 繰延資産の処理方法

#### 社債発行費

支払時に金額費用処理しております。

なお、社債発行費は損益計算上、営業外費用の、その他営業外費用に含めて表示しております。

#### 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

#### 完成工事補償引当金

完成工事に関する瑕疵担保の費用に備えるため、当会計期間末に至る1年間の完成工事高及び販売用建物売上高に対し、過去の補修実績に基づく将来の見積補償額を計上しております。

#### 賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額を計上しております。

#### 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

なお、会計基準変更時差異については、5年間による按分額を費用処理しております。

数理計算上の差異はその発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理することとしております。

#### 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金支給に充てるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。これは、商法施行規則43条に規定する引当金であります。

#### 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、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。

#### 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。

#### ヘッジ会計の方法

#### ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

#### ヘッジ手段とヘッジ対象

- a ヘッジ手段 金利スワップ
- b ヘッジ対象 借入金・満期保有目的債券

#### ヘッジ方針

職務権限規程に基づき代表取締役の稟議決裁を受け、金利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

特例処理の適用要件が充足されているため、有効性の評価は省略しております。

#### 消費税等に相当する額の会計処理

消費税及び地方消費税に相当する額の会計処理は、税抜方式によっております。

## 2. 貸借対照表の注記

関係会社に対する短期金銭債権 3,500百万円

関係会社に対する長期金銭債権 13,966百万円

関係会社に対する短期金銭債務 1,327百万円

有形固定資産の減価償却累計額 20,045百万円

貸借対照表に計上した固定資産のほか、モデルハウス109棟、機械装置38台、コンピュータ444台、車輛3台、その他事務機器等については、リース契約により使用しております。

取締役に対する金銭債権 252百万円

#### 担保に供している資産

定期預金 840百万円

建物 2,383百万円

賃貸用建物 15,723百万円

機械 236百万円

土地 8,244百万円

保証債務額 10,030百万円

商法施行規則第124条第3号に規定する純資産額は12百万円であります。

### 3. 損益計算書の注記

関係会社との取引高

営業取引高

賃貸料収入 1,326百万円

部材仕入 4,688百万円

営業取引以外の取引高

受取利息 284百万円

受取配当金 25百万円

1株当たり当期純損失 13円83銭

なお、損益計算上の当期純損失の額は497百万円であり、1株当たり当期純損失の算定に用いられた普通株式に係る当期純損失の額は497百万円であります。また、1株当たりの当期純損失の算定に用いられた普通株式の期中平均株式数は35,933千株であります。

### 4. 税効果会計関係

繰延税金資産の発生 of 主な要因別の内訳

(繰延税金資産)

賞与引当金損金算入限度超過額 267百万円

退職給付引当金 751

役員退職慰労引当金否認 226

貸倒引当金損金算入限度超過額 4,620

完成工事補償引当金 108

株式評価損 465

未成分譲土地評価損 833

固定資産評価損否認 4,035

未収入金否認 227

販売用土地評価損 101

税務上の繰越欠損金 5,786

その他 94

---

繰延税金資産小計 17,520

評価性引当額 8,320

---

繰延税金資産合計 9,200

(繰延税金負債)

その他有価証券評価差額金 8

---

繰延税金負債合計 8

---

繰延税金資産の純額 9,191

---

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間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

当期純損失を計上しているため記載しておりません。

#### 5. 退職給付会計関係

採用している退職給付制度の概要

当社は確定給付型の制度として、企業年金基金制度、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、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

退職給付債務に関する事項（平成16年10月31日現在）

イ．退職給付債務	5,160百万円
ロ．年金資産	2,484
ハ．未積立退職給付債務（イ＋ロ）	2,676
ニ．会計基準変更時差異の未処理額	142
ホ．未認識数理計算上の差異	587
ヘ．未認識過去勤務債務	-
ト．貸借対照表計上額純額（ハ＋ニ＋ホ＋ヘ）	1,945
チ．前払年金費用	-
リ．退職給付引当金（ト－チ）	1,945

退職給付費用に関する事項（自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日）

イ．勤務費用	283百万円
ロ．利息費用	106
ハ．期待運用収益	44
ニ．会計基準変更時差異の費用処理額	142
ホ．数理計算上の差異の費用処理額	384
ヘ．退職給付費用（イ＋ロ＋ハ＋ニ＋ホ）	872

退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

イ．退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
ロ．割引率	2.0%
ハ．期待運用収益率	2.0%
ニ．数理計算上の差異の処理年数	5年
ホ．会計基準変更時差異の処理年数	5年

損 失 処 理

(1) 当期未処理損失の処理

(単位：円)

科 目	金 額	
当 期 未 処 理 損 失		720,117,477
これを下記のとおり処理いたします。		
損 失 処 理 額		
その他資本剰余金からの振替	720,117,477	720,117,477
次 期 繰 越 損 失		-

(2) その他資本剰余金の処分

(単位：円)

科 目	金 額	
そ の 他 資 本 剰 余 金		987,317,310
これを下記のとおり処分いたします。		
その他資本剰余金処分量		
利益剰余金への振替額	720,117,477	720,117,477
その他資本剰余金次期繰越高		267,199,833

連結貸借対照表

(平成16年10月31日現在)

(単位:百万円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	22,593	流動負債	54,378
現金預金	2,825	工事未払金等	14,111
受取手形・完成工事未収入金等	5,731	短期借入金	29,484
有価証券	304	一年内償還予定の社債	1,600
未成工事支出金	4,627	未払法人税等	132
その他たな卸資産	4,481	未成工事受入金	4,335
繰延税金資産	1,307	完成工事補償引当金	268
その他流動資産	3,608	賞与引当金	707
貸倒引当金	291	その他流動負債	3,738
固定資産	59,883	固定負債	16,155
有形固定資産	43,253	社債	5,200
建物・構築物	24,236	長期借入金	7,667
機械・運搬具・備品	2,926	退職給付引当金	2,153
土地	15,780	役員退職慰労引当金	560
建設仮勘定	211	その他固定負債	574
その他有形固定資産	97		
無形固定資産	581	負債合計	70,534
借地権	225	資本の部	
施設利用権	160	資本金	7,873
ソフトウェア	97	資本剰余金	6,910
その他無形固定資産	98	利益剰余金	2,845
投資その他の資産	16,048	株式等評価差額金	12
投資有価証券	501	自己株式	△7
長期貸付金	5,882	資本合計	11,942
破産債権・更生債権等	2,150	負債及び資本合計	82,477
繰延税金資産	7,884		
その他投資等	2,243		
貸倒引当金	2,614		
資産合計	82,477		

## 連結損益計算書

(平成15年11月1日から  
平成16年10月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金	額
( 経 常 損 益 の 部 )		
営 業 損 益 の 部		
営 業 収 益		88,863
売 上 高		
営 業 費 用	65,791	
売 上 原 価	21,167	86,958
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		
営 業 利 益		1,904
営 業 外 損 益 の 部		
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	168	
受 取 保 険 料	2	
そ の 他 営 業 外 収 益	179	350
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	1,042	
持 分 法 に よ る 投 資 損 益	163	
そ の 他 営 業 外 費 用	263	1,469
経 常 利 益		785
( 特 別 損 益 の 部 )		
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	10	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	3	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1	14
特 別 損 失		
固 定 資 産 売 却 損	14	
固 定 資 産 除 却 損	94	
販 売 用 不 動 産 評 価 損	50	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	1	
退 職 給 付 会 計 基 準 変 更 時 差 異 償 却 額	163	
厚 生 年 金 基 金 代 行 部 分 返 上 損	108	432
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		368
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	101	
法 人 税 等 調 整 額	240	341
当 期 純 利 益		26

## 1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

### 連結の範囲に関する事項

連結子法人数 5社

#### 主要な連結子法人の名称

(株)ホテル東日本

銀河高原ビール(株)

(株)東日本ウッドワークス北海道

なお、前連結会計年度において連結子法人でありました、高原販売(株)については、平成15年8月28日に特別清算が結了したため、当連結会計期間より連結の範囲から除外しております。

#### 主要な非連結子法人の名称

宝くじ神社(株)

東日本プレカットワークス(株)

東日本テック(株)

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子法人は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。

### 持分法の適用に関する事項

持分法適用の非連結子法人数 2社

#### 非連結子法人の名称

宝くじ神社(株)

東日本テック(株)

持分法適用の関連会社数 2社

#### 会社の名称

東日本沢内総合開発(株)

(株)東日本ウッドワークス中部

#### 主要な持分法非適用会社の名称

#### 非連結子法人

東日本プレカットワークス(株)

持分法を適用していない非連結子法人はそれぞれ連結純損益及び利益剰余金に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

債務超過となっている持分法適用関連会社については、「持分法会計に関する実務指針について」(会計制度委員会報告第9号)に基づき、親会社の実質負担額を計上しております。

なお、負担した債務超過額は、貸付金等を減額しております。

また、持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、決算日と連結決算日の差異が3ヶ月以内の会社については、各社の事業年度にかかる財務諸表を使用し、決算日と連結決算日の差異が3ヶ月を超える会社については、連結決算日で仮決算を行なった財務諸表を使用しております。

#### 連結子法人の事業年度等に関する事項

連結子法人の決算日は、すべて連結決算日と異なり、次のとおりであります。

会社名	決算日	
銀河高原ビール(株)	9月30日	1
I. N. A. FARM CORPORATION	8月31日	2
(株)東日本ウッドワークス北海道	8月31日	1
(株)ホテル東日本	9月30日	1
東日本ハウスサービス(株)	9月30日	1

1：連結子法人の決算日現在の財務諸表を使用しております。なお、連結子法人の決算日から連結決算日までに発生し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。

2：連結子法人である I. N. A. FARM CORPORATION は、平成16年11月4日をもって清算手続きが終了しました。

#### 会計処理基準に関する事項

##### 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### (イ) 有価証券

満期保有目的債券.....償却原価法(定額法)

その他の有価証券

時価のあるもの.....決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの.....移動平均法による原価法

###### (ロ) たな卸資産

住宅事業.....主として個別法による原価法

ホテル事業.....最終仕入原価法

ビール事業.....総平均法による原価法

###### (ハ) デリバティブ.....時価法

## 重要な減価償却資産の減価償却の方法

### (イ) 有形固定資産

住宅事業.....主として定率法

住宅事業以外の事業.....主として定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物・構築物 7 ～ 50年

機械・運搬具・備品 2 ～ 20年

### (ロ) 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

## 繰延資産の処理方法

### (イ) 社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

なお、社債発行費は損益計算書上、営業外費用の「その他営業外費用」に含めて表示しております。

## 重要な引当金の計上基準

### (イ) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

### (ロ) 完成工事補償引当金

完成工事に関する瑕疵担保に備えるため、期末前1年間の完成工事高及び販売用建物売上高に対し過去の補修実績に基づく将来の見積補償額を計上しております。

### (ハ) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額を計上しております。

### (ニ) 退職給付引当金

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。

なお、会計基準変更時差異については、5年間による按分額を費用計上としております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により翌連結会計年度から費用処理することとしております。

### (ホ) 役員退職慰労引当金

親会社は役員の退職慰労金支給に充てるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

## 重要な外貨建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、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。

### 重要なリース取引の処理方法

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

### 重要なヘッジ会計の方法

#### (イ) ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

#### (ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象

- a ヘッジ手段      金利スワップ
- b ヘッジ対象      借入金・満期保有目的債券

#### (ハ) ヘッジ方針

職務権限規程に基づき代表取締役の稟議決裁を受け、金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。

#### (ニ) ヘッジ有効性評価の方法

特例処理の適用要件が充足されているため、有効性の評価は省略しております。

### 消費税等に相当する額の会計処理

消費税及び地方消費税に相当する額の会計処理は、税抜方式によっております。

### 連結子法人の資産及び負債の評価に関する事項

連結子法人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。

### 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定については、5年間の均等償却を行っております。なお、金額が僅少なものは発生年度に全額償却しております。

## 2. 連結貸借対照表の注記

有形固定資産の減価償却累計額	24,971百万円
担保に供している資産	
定期預金	849百万円
受取手形・完成工事未収入金等	12百万円
その他流動資産	900百万円
建物・構築物	21,953百万円
機械・運搬具・備品	2,683百万円
長期貸付金	425百万円
土地	10,213百万円
保証債務額	5,390百万円

### 3. 連結損益計算書の注記

1株当たり当期純利益 0円74銭

なお、損益計算上の当期純利益の額は26百万円であり、1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式に係る当期純利益の額は26百万円であります。また、1株当たりの当期純利益の算定に用いられた普通株式の期中平均株式数は35,933千株であります。

### 4. 税効果会計関係

繰延税金資産の発生 of 主な要因別の内訳

(繰延税金資産)

親会社の繰越欠損金	5,786百万円
連結子会社の繰越欠損金	3,543
清算予定連結子会社投資差額	744
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,120
固定資産評価損否認	4,035
未成分譲土地評価損否認	834
投資有価証券等評価損否認	141
賞与引当金損金算入限度超過額	285
退職給付引当金損金算入限度超過額	834
役員退職慰労引当金否認	226
固定資産未実現利益	101
その他	225
繰延税金資産小計	17,880
評価性引当額	8,680
繰延税金資産合計	9,200
(繰延税金負債)	
その他有価証券評価差額金	8
繰延税金負債合計	8
繰延税金資産の純額	9,191

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間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

法定実効税率	40.4%
(調整)	
永久に損金に算入されない項目	45.7
永久に益金に算入されない項目	8.1
住民税均等割	27.7
評価性引当額	10.5
親子会社間の税率差異	2.1
その他	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	92.8%

## 5. 退職給付会計関係

### 採用している退職給付制度の概要

当社は確定給付型の制度として、厚生年金基金制度、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、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

### 退職給付債務に関する事項（平成16年10月31日現在）

イ．退職給付債務	5,659百万円
ロ．年金資産	2,717
ハ．未積立退職給付債務（イ＋ロ）	2,941
ニ．会計基準変更時差異の未処理額	163
ホ．未認識数理計算上の差異	624
ヘ．未認識過去勤務債務	-
ト．貸借対照表計上額純額（ハ＋ニ＋ホ＋ヘ）	2,153
チ．前払年金費用	-
リ．退職給付引当金（ト－チ）	2,153

### 退職給付費用に関する事項（自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日）

イ．勤務費用	348百万円
ロ．利息費用	114
ハ．期待運用収益	48
ニ．会計基準変更時差異の費用処理額	163
ホ．数理計算上の差異の費用処理額	399
ヘ．退職給付費用（イ＋ロ＋ハ＋ニ＋ホ）	976

### 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

イ．退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
ロ．割引率	2.0%
ハ．期待運用収益率	2.0%
ニ．数理計算上の差異の処理年数	5年
ホ．会計基準変更時差異の処理年数	5年

## 株式についてのご案内

決 算 期	10月31日
定 時 株 主 総 会	1月下旬
基 準 日	10月31日
	その他必要がある場合は、あらかじめ公告して定めます。
1 単元の株式の数	1,000株
名義書換代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱場所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 (証券代行事務センター) 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 (03)3323-7111
同 取 次 所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店・全国各支店
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞

## 株主様ご優待制度について

### [ ご優待制度 ]

1. ご優待特典 株主様が当社の商品で住宅をお建てになる場合、お見積り時、担当営業にお申し出ください。建物本体価格から、3%を割引いたします。  
(ただし、キャンペーン商品を除く)
2. 対 象 単元株(1,000株)以上所有する株主様  
\* 契約時直前期末(10月31日)の株主名簿に記載または記録されている株主様
3. 取 扱 店 舗 当社の経営する全店舗

## 株主様ご優待制度お申し込み欄

上記ご優待制度をご利用される株主様は、下記ご記入欄にお名前・ご所有の持株数(平成16年10月31日現在)をご記入のうえ、お見積り時まで弊社営業担当にご提示ください。

お 名 前 : \_\_\_\_\_

持 株 数 : \_\_\_\_\_ 株

ご優待制度の対象は、1単元株(1,000株)以上所有されている株主様、及び直前期末(平成16年10月31日)の株主名簿に記載または記録されている株主様となります。

