

平成16年 9月期 決算短信 (連結)

平成16年11月19日

上場会社名 日神不動産
 コード番号 8881
 (URL http://nisshinfudosan.co.jp)

上場取引所 東
 本社所在都道府県 東京都

代表者 役職名 代表取締役会長
 問合せ先責任者 役職名 取締役兼執行役員常務
 氏名 藤岡 重三郎

氏名 神山 和郎
 TEL (03) 5360 - 2011

決算取締役会開催日 平成16年11月19日

親会社名 - (コード番号: -) 親会社における当社の株式保有比率: - %

米国会計基準採用の有無 無

1. 16年 9月期の連結業績 (平成15年10月1日 ~ 平成16年 9月30日)

(1) 連結経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年 9月期	49,741	10.4	5,233	8.1	4,841	9.8
15年 9月期	45,073	0.6	4,840	6.6	4,409	0.7

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
16年 9月期	2,170	3.3	116.89	115.78	8.7	8.1	9.7
15年 9月期	2,243	4.3	175.99	175.24	10.2	7.1	9.8

(注) 1. 持分法投資損益 16年 9月期 - 百万円 15年 9月期 - 百万円
 2. 期中平均株式数(連結) 16年 9月期 18,567,824株 15年 9月期 12,750,633株
 3. 会計処理方法の変更 有
 4. 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年 9月期	58,617	25,889	44.2	1,392.02
15年 9月期	60,486	23,858	39.4	1,672.93

(注) 期末発行済株式数(連結) 16年 9月期 18,598,612株 15年 9月期 14,261,610株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年 9月期	4,948	1,993	332	9,351
15年 9月期	706	4,234	5,549	6,730

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 7社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 - 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) - 社 (除外) - 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

2. 17年 9月期の連結業績予想 (平成16年10月1日 ~ 平成17年 9月30日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	17,400	960	460
通期	51,800	5,430	2,690

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 144円63銭

上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき判断した見通しとなっております。実際の予想は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

企業集団の状況

当社グループは、日神不動産株式会社（当社）と子会社 8 社で構成され、事業内容は不動産の設計、販売、管理を主な内容として事業活動を展開しております。各社の当該事業に係る位置付け及び事業の種類別セグメントとの関連は、以下のとおりであります。

なお、事業区分は、事業の種類別セグメントと同一であります。

(1) 不動産事業

当社は、中高層マンションの販売、不動産の賃貸及び賃貸物件に関する受託管理を行っております。また、当社の連結子会社である日神管理株式会社は、不動産の管理及び大規模修繕工事等を行っております。

(2) 建設事業

連結子会社である日神建設株式会社は、販売物件である中高層マンションの設計、施工の発注及び施工管理を主として行い、販売後のアフターサービスとして営繕、補修等も行っております。

グッドリフォーム株式会社は、建物室内外のリフォーム業を行う目的で平成14年7月に設立し、前連結会計年度より連結子会社としております。

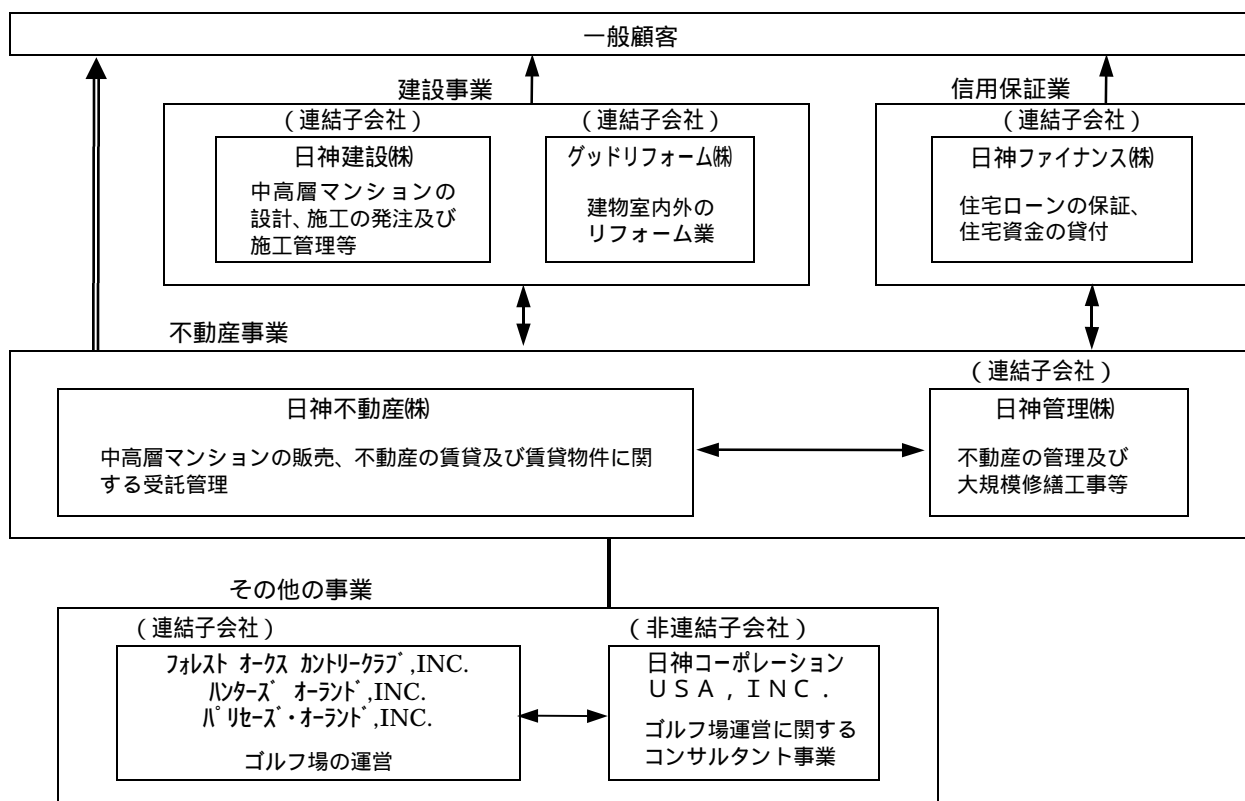
(3) 信用保証業

連結子会社である日神ファイナンス株式会社は、販売物件である中高層マンション購入者に対する住宅ローンの保証及び一部住宅資金の貸付を行っております。

(4) その他の事業

非連結子会社である日神コーポレーション USA, INC. は、米国においてゴルフ場運営に関するコンサルタント事業を、また、連結子会社であるフォレスト オークス カントリークラブ, INC. は米国ノースカロライナ州においてゴルフ場の運営を、連結子会社であるハンターズ オーランド, INC. 及びパリセーズ・オーランド, INC. は、米国フロリダ州においてゴルフ場の運営を行っております。

当社の企業集団を図示すると以下のとおりであります。



経営方針

(1) 基本方針

当社は、昭和 50 年の創業以来、「信用を重んじ、有為の人材育成に努め、住宅を通してお客様の幸福を願う」という企業理念に基づき、首都圏に特化して自社ブランドマンション「日神パレステージ」シリーズの分譲を行っております。

前期より「日神パレステージ」シリーズに加え、単身者、ディンクス、投資家向けの新ブランドマンション「日神デュオステージ」シリーズの分譲を開始いたしました。これにより顧客層の拡大を図るとともに、用地情報の一層の有効活用を図っております。

完成在庫を持たない効率的な経営を常に心がけ、外部の環境変化の影響を受けない強靱な体質を作ることが基本方針としており、以下の方策を実施しております。

分譲物件は、最も顧客層が多い一次取得者向けのファミリータイプを基本とし、都心部では、単身者、ディンクス向け物件も分譲しております。

独自の仕入手法により、土地購入から物件引渡までの期間を短縮することにより資産効率を高めております。

仕入物件を厳選し、立地条件の良い土地に限定することにより、顧客満足度を高めるとともに、販売チーム毎に 1 棟全戸の分譲契約を締結できるまで、次の物件の販売を開始しない「完売方式」を原則とし、在庫リスクの逡減に努めております。

(2) 利益配分に関する基本方針

当社は、株主の皆様に対する利益の還元を会社運営における重要課題の一つとして認識しております。

株主重視の方針に加え、今後の事業展開等を勘案し、内部留保にも意を用い、業績に応じた適正配当を行うとともに、長期的な安定配当を維持することを基本方針としております。

内部留保資金の用途につきましては、経営環境の変化にすばやく対応し、常に顧客ニーズに的確に反応できる社内体制づくり及び商品開発に、有効投資してまいりたいと考えております。

この基本方針に基づき、平成 15 年 11 月 19 日付で平成 15 年 9 月末を基準日とする 1 対 1.3 の株式分割を実施致しましたが、分割後も配当を据え置く方針です。これにより、前期以前より株主の方には実質的な増配となっております。

(3) 投資単位引下げに関する考え方及び方針等

当社は、平成 11 年 12 月に投資単位を 1,000 株から 100 株に引き下げております。現段階において更なる投資単位引き下げの具体的な施策等はございませんが、今後とも当社株式の株価や流動性向上等を考慮しつつ、継続して検討してまいります。

(4) 目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略

当社は、経営の主たる目標として粗利益率を特に重視しております。

粗利益率は年間を通じ 20%以上を確保することを原則としており、平成 16 年 9 月期まで 8 期連続で 20%を確保しております。また、借入金の削減に努め、ROA（総資産利益率）の向上を目指しております。

今後とも、株主、投資家の皆様の期待に応えられるよう、より一層の資本効率の向上を目指してまいります。

中長期的な目標としましては、粗利益率の 20%以上の確保をしつつ、每期確実に増収・増益とすることを目標としております。不動産業界は市況に左右されやすく業績面でもその影響を受けますので、目標達成のための効果的な施策を絶えず検討の上、実行しております。

(5) 対処すべき課題

当社は、「信用を重んじ、有為の人材育成に努め、住宅を通してお客様の幸福を願う」という企業理念のもと、グループ企業全体で、企画・開発・設計から施工・分譲・管理まで一貫した基盤を構築しております。今後、より一層の企業理念の推進を目指し、絶えず、立地、広さ、間取り、設備等、消費者ニーズに沿った物件供給を行うとともに、グループ各社で一貫したサービスを提供することにより、よりよい快適な住まいを通じて消費者の幸福を追求してまいります。

具体的な課題といたしまして、不動産事業においては、10月から翌年 3 月までの上半期における売上高の構成が通期売上高の 30%以下となっており、株主の皆様への年度の見込判断にご迷惑をおかけいたしておりますので、物件引渡し時期を分散化することにより売上高の平準化を図ります。

建設事業においては、安定成長が期待できるリフォーム事業を、グループ全体の支援体制のもと強化してまいります。

(6) 経営管理組織の整備等（コーポレート・ガバナンスの充実）に関する施策

（コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方）

当社は迅速・正確・継続的な意思決定が、経営における基本をなし、株主の皆様への信頼に応えることとなるとの考え方に基き、経営組織を構築しております。また、連結経営の重要性に鑑み、グループ全体としての管理体制の強化を図っていく所存であります。

（会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況）

当社は監査役会制度を採用し、平成 16 年 11 月 19 日時点では取締役 8 名、監査役 4 名、うち社外監査役 2 名、執行役員 10 名（取締役兼務者を含む）という経営体制となっております。会社の機関として、商法に規定する取締役会及び監査役会を設置しております。

取締役会

取締役会は、取締役 8 名で構成され、当社の重要事項を審議の上決定し、取締役及び執行役員の業務の執行状況を監督しております。また、取締役会には監査役が出席し、取締役の業務の執行状況を監督するとともに、必要に応じて意見を述べております。

監査役会

監査役4名中2名を社外監査役としております。監査役は、監査役会で策定された監査方針等に基づき、取締役会及び役員会その他の重要会議に出席して、取締役の業務の執行状況を監督するとともに、グループ各社の経営状況、課題の把握に努めております。更に、内部監査室及び会計監査人との連携により、管理体制の一層の強化を図っております。

なお、当社と社外監査役2名との間に利害関係はございません。

執行役員制度

「経営の意思決定及び監督機能」と「業務執行機能」を分離し、業務執行に関する権限と責任を明確にし部門経営の強化を図るとともに、効率経営を目指すため、平成12年11月に執行役員制度を導入いたしました。以降、毎月定期的に役員会議を開催し、効率経営に努めております。

役員会

当社の取締役、監査役及び執行役員に加え、各関連会社の役員等も出席する役員会を毎月開催し、当社の業況報告に加えて、関連会社の業績等の現状報告を行っております。

グループ全体としての具体的な方針等の決定・検討・確認を行っております。

個人情報保護

個人情報保護が社会的に重要視されている折、当社においても個人情報の重要性を十分認識し、その管理に万全を期すため、委員会を設置いたしました。

この委員会は、会長を代表とし、管理責任者に社長が就任し、社内の各部門のみならず、グループ各社を含めた各社、各部門に実施責任者及びデータ管理責任者を置き、顧客・株主・従業員・取引先・その他の個人情報の管理に努めております。

また人事部と連携しつつ、データ管理責任者、実施責任者を通して社員の啓蒙活動にも力を注いでおります。

内部監査

内部監査を担当する内部監査室が当社のみならずグループ企業も含めて監査を行い、監査結果を役員会にて報告するとともに、被監査部門に対し、改善事項の指摘を行い、業務改善を行っております。更に、人事・経理・広報においてグループの一体化を図り、グループ全体の効率化、管理体制の強化を図っております。

外部監査

当社は、中央青山監査法人に監査を依頼しており、関係会社におきましても海外法人を含め外部監査を依頼しております。会計監査人からは通常の会計監査に加え、重要な会計的課題について、随時助言を受けております。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績

(1) 当連結会計年度の営業の状況

当連結会計年度(自平成15年10月1日至平成16年9月30日)におけるわが国経済は、世界経済が回復基調となったことにより、輸出産業を中心に企業収益が大幅に改善しました。国内における設備投資も回復し、個人消費も回復しつつあります。

しかしながら、年度の後半(平成16年4月以降)には、平成17年以降の世界経済への慎重な見方が増加したことから、景気拡大路線を持続できるかどうか重要な岐路に立っております。

当不動産業界とりわけマンション販売業界におきましては、各社の供給拡大に伴い販売競争が激化する中、物件企画力、販売力等の優劣により2極分化の傾向を強めてまいりました。

このような状況下において当社グループは、不動産事業において、単身者・デュオ向けの新ブランド「日神デュオステージ」シリーズマンションを用いて当連結会計年度より本格参入した、リート、不動産ファンド向け販売が好調に推移しました。同シリーズは、従来からあるワンルームマンションより面積を拡大しただけでなく、内外のデザイン性を重視し、より高級感あふれる仕様と致しました。また、モデルルームを設けず、本社に設けたサンプルルームで顧客対応をはかり、コスト削減にも努めました。

主力であるファミリータイプの「日神パレスステージ」シリーズでは、他社と競合しにくい首都圏近郊の好立地の物件を丹念に開発し「日神デュオステージ」同様、好調に推移しました。また、日神管理株式会社が行っている不動産管理業務も、順調に管理戸数を拡大しました。

建設事業では日神建設株式会社が戸建分譲業務に新規参入し、独自に販売を行いました。更にグッドリフォーム株式会社のリフォーム事業も順調に業容を拡大しました。

日神不動産株式会社における業況は、販売が順調であったことに加え、9月完成引渡物件の竣工時期が翌期にずれることなく順調であったこと、顧客都合による契約キャンセルが期初想定を下回ったことから増収となり、経常利益段階では増益となりました。

以上の結果、連結売上高は497億41百万円(前連結会計年度比10.4%増)、経常利益は48億41百万円(同9.8%増)となりましたが、減損会計を早期に適用致しましたため、当期純利益は21億70百万円(同3.3%減)となりました。

なお、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。

ア. 不動産事業

マンション引渡(販売)戸数は1,593戸(前期比43.9%増)と拡大し、売上高は452億35百万円(前連結会計年度比12.1%増)、営業利益は51億55百万円(同8.3%増)となりました。

イ. 建設事業

売上高は36億70百万円(前連結会計年度比4.6%減)、営業利益は94百万円(同129.3%増)となりました。

ウ. 信用保証業

売上高は1億52百万円(前連結会計年度比39.6%減)、営業損失は52百万円(前連結営業利益9百万円)となりました。

エ. その他の事業

売上高は6億83百万円(前連結会計年度比11.3%増)、営業利益は10百万円(同52.6%減)となりました。

(2)平成 17 年 9 月期の見通し

首都圏におけるマンション需要は、都市部における魅力的な物件の提供によるUターン現象や、ライフスタイルの変化等を背景に底堅いものと思われます。

このような状況の中で、当社は平成16年9月期に引き続き、リート、不動産ファンド向けの販売を強化してまいります。また、リフォーム事業もグループ全社の支援体制のもと増収・増益を目指してまいります。平成17年9月期の見通しにつきましては、連結売上高518億円、経常利益54億30百万円、当期純利益26億90百万円を見込んでおります。

2. 財政状態

(1) 当連結会計年度末の資産、負債、資本の状況

	金額	構成比	前期比増減
	百万円	%	百万円
総資産	58,617	100.0	1,869
負債	32,577	55.6	3,872
株主資本	25,889	44.2	2,030
有利子負債	18,092	30.9	160
D / E レシオ	0.70 倍	-	-

(注) D / E レシオ：有利子負債 / 株主資本

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計期間における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)の期末残高は、たな卸資産の減少及び財務活動による支出の減少による収入の増加により、前連結会計年度末に比べ 26 億 21 百万円増加し、当連結会計期間末には 93 億 51 百万円(前連結会計期間比 38.95%増)となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により得られた資金は 49 億 48 百万円となり、前連結会計年度と比較して 42 億 41 百万円増加しました。これは主に、たな卸資産の減少額が、仕入債務の減少額を上回ったためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は、19億93百万円となり、前連結会計年度と比較して62億28百万円減少しました。これは主に、定期預金の払戻による収入の減少額が、定期預金の預入による支出の減少額を上回ったこと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)

財務活動の結果使用した資金は、3億32百万円となり、前連結会計年度と比較して52億16百万円減少しました。これは主に短期借入金の返済による支出の減少額が、短期借入による収入の減少額を上回ったことによるものであります。

(3) キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成 14 年 9 月期	平成 15 年 9 月期	平成 16 年 9 月期
株主資本比率	31.8%	39.4%	44.2%
時価ベースの株主資本比率	21.2%	22.4%	33.0%
債務償還年数	6.0 年	25.8 年	3.7 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	10.1 倍	1.6 倍	11.5 倍

(注) 1. 株主資本比率：株主資本 / 総資産

時価ベースの株主資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

2. 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いております。
3. 株式時価総額は、期末株価終値 × 自己株式控除後の期末発行済株式数により算出しております。
4. 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。
5. 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を使用しております。

連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成15年9月30日現在)		当連結会計年度 (平成16年9月30日現在)		増 減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
(資産の部)			%		%		%
流動資産							
1現金及び預金		18,810		23,341		4,531	
2受取手形及び売掛金		226		319		93	
3販売用不動産		6,732		3,590		3,141	
4不動産事業支出金	2	11,738		14,494		2,756	
5未成工事支出金	2	306		405		98	
6商 品		28		24		3	
7短期貸付金		6,952		1,529		5,423	
8繰延税金資産		168		177		9	
9そ の 他		591		520		70	
貸倒引当金		4		2		2	
流動資産合計		45,549	75.3	44,401	75.8	1,147	2.5
固定資産							
1有形固定資産							
(1)建物及び構築物	2	7,284		7,093		191	
減価償却累計額		2,871	4,413	3,097	3,995	226	417
(2)土 地	2		7,289		6,692		596
(3)そ の 他		1,832		1,914		81	
減価償却累計額		733	1,099	813	1,100	80	1
有形固定資産合計		12,801	21.2	11,789	20.1	1,012	7.9
2無形固定資産		81	0.1	80	0.1	1	1.4
3投資その他の資産							
(1)投資有価証券	1	546		611		65	
(2)繰延税金資産		336		600		263	
(3)そ の 他		2,386		2,300		86	
貸倒引当金		1,215		1,165		49	
投資その他の資産合計		2,054	3.4	2,345	4.0	291	14.2
固定資産合計		14,937	24.7	14,215	24.2	721	4.8
資 産 合 計		60,486	100.0	58,617	100.0	1,869	3.1

(単位：百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成15年9月30日現在)		当連結会計年度 (平成16年9月30日現在)		増 減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
			%		%		%
(負債の部)							
流 動 負 債							
1 支払手形及び買掛金		12,812		9,853		2,959	
2 短期借入金	2	3,693		1,240		2,453	
3 一年以内に返済予定の長期借入金	2	4,314		9,088		4,773	
4 未払法人税等		1,006		1,106		100	
5 前受金		900		183		717	
6 賞与引当金		175		171		3	
7 未払消費税等		15		58		42	
8 その他の		1,970		1,714		256	
流動負債合計		24,888	41.2	23,416	40.0	1,472	5.9
固 定 負 債							
1 長期借入金	2	10,245		7,764		2,481	
2 長期未払金		29		32		3	
3 退職給付引当金		401		430		29	
4 役員退職慰労引当金		257		272		15	
5 債務保証損失引当金		555		575		20	
6 その他の		72		85		13	
固定負債合計		11,561	19.1	9,161	15.6	2,399	20.8
負債合計		36,450	60.3	32,577	55.6	3,872	10.6
(少数株主持分)							
少 数 株 主 持 分		178	0.3	149	0.2	28	16.0
(資本の部)							
資 本 金	4	3,584	5.9	3,610	6.2	26	0.7
資 本 剰 余 金		1,664	2.7	1,690	2.9	26	1.6
利 益 剰 余 金		18,913	31.3	20,869	35.6	1,956	10.3
その他有価証券評価差額金		20	0.0	57	0.1	37	182.9
為替換算調整勘定		321	0.5	324	0.6	2	0.9
自 己 株 式	5	1	0.0	14	0.0	12	662.3
資本合計		23,858	39.4	25,889	44.2	2,030	8.5
負債、少数株主持分及び資本合計		60,486	100.0	58,617	100.0	1,869	3.1

連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	前連結会計年度 〔自 平成14年10月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕		当連結会計年度 〔自 平成15年10月1日〕 〔至 平成16年9月30日〕		増 減				
	金額		金額		金額				
		百分比		百分比		増減率			
売上高	45,073	100.0	49,741	100.0	4,667	10.4			
売上原価	34,830	77.3	39,342	79.1	4,511	13.0			
売上総利益	10,243	22.7	10,399	20.9	156	1.5			
販売費及び一般管理費									
1 広告宣伝費	536		397		139				
2 役員報酬	307		314		7				
3 給料手当	2,159		2,181		21				
4 賞与	307		303		4				
5 賞与引当金繰入額	175		174		0				
6 退職給付費用	106		99		6				
7 役員退職慰労引当金繰入額	11		15		3				
8 減価償却費	175		176		0				
9 租税公課	177		175		2				
10 その他	1,445	5,402	12.0	1,328	5,166	10.4	116	236	4.4
営業利益		4,840	10.7		5,233	10.5		392	8.1
営業外収益									
1 受取利息	4			3			1		
2 受取配当金	1			2			1		
3 違約金収入	19			18			0		
4 受取手数料	28			20			7		
5 その他	10	65	0.2	27	73	0.1	16	8	12.6
営業外費用									
1 支払利息	427			430			3		
2 その他	68	496	1.1	35	465	0.9	33	30	6.1
経常利益		4,409	9.8		4,841	9.7		431	9.8
特別利益									
1 固定資産売却益	1			0			1		
2 貸倒引当金戻入額	1	3	0.0	6	7	0.0	5	3	118.9
特別損失									
1 固定資産売却損	2			-			2		
2 会員権売却損	13			3			9		
3 会員権評価損	4			-			4		
4 貸倒引当金繰入額	38			0			38		
5 債務保証損失引当金繰入額	57			43			13		
6 減損損失	-			768			768		
7 その他	0	116	0.3	11	827	1.6	11	711	611.8
税金等調整前当期純利益		4,296	9.5		4,020	8.1		275	6.4
法人税、住民税及び事業税	2,064			2,153			89		
法人税等調整額	6	2,070	4.5	274	1,878	3.8	280	191	9.2
少数株主損益		18	0.0		28	0.1		10	58.2
当期純利益		2,243	5.0		2,170	4.4		73	3.3

連結剰余金計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	前連結会計年度 (自 平成14年10月1日 至 平成15年9月30日)		当連結会計年度 (自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日)		増 減	
	金 額		金 額		金 額	
(資本剰余金の部)						
資本剰余金期首残高		1,663		1,664		0
資本剰余金増加高						
新株予約権の行使による新株の発行	0	0	26	26	25	25
資本剰余金期末残高		1,664		1,690		26
(利益剰余金の部)						
利益剰余金期首残高		16,857		18,913		2,055
利益剰余金増加高						
当期純利益	2,243	2,243	2,170	2,170	73	73
利益剰余金減少高						
配当金	188	188	213	213	25	25
利益剰余金期末残高		18,913		20,869		1,956

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度	当連結会計年度
		(自 平成14年10月1日)	(自 平成15年10月1日)
		至 平成15年9月30日)	至 平成16年9月30日)
		金 額	金 額
・営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		4,296	4,020
減価償却費		308	303
新株発行費償却		29	-
貸倒引当金の増加額・減少額()		17	3
賞与引当金の増加額・減少額()		2	3
退職給付引当金の増加額・減少額()		29	29
その他引当金の増加額・減少額()		11	35
受取利息及び配当金		6	6
支払利息		427	430
有形・無形固定資産除売却損益		1	0
会員権売却損		13	3
その他の投資の償却額		3	2
売上債権の減少額・増加額()		108	93
たな卸資産の減少額・増加額()		7,869	327
その他営業資産の減少額・増加額()		5,356	5,498
仕入債務の増加額・減少額()		383	2,959
その他営業負債の増加額・減少額()		782	991
未払消費税等の増加額・減少額()		119	42
その他の固定負債の増加額・減少額()		9	16
減損損失		-	768
小 計		3,513	7,427
法人税等の支払額		2,368	2,058
利息及び配当金の受取額		2	8
利息の支払額		441	429
営業活動によるキャッシュ・フロー		706	4,948
・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		28,120	24,470
定期預金の払戻による収入		32,886	22,560
投資有価証券の取得による支出		17	-
貸付けによる支出		55	50
貸付金の回収による収入		4	57
その他の投資にかかる支出		36	42
その他の投資にかかる収入		26	50
有形・無形固定資産の取得による支出		456	103
有形・無形固定資産の売却による収入		3	3
投資活動によるキャッシュ・フロー		4,234	1,993
・財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入		10,128	4,140
短期借入金の返済による支出		17,137	6,593
長期借入れによる収入		11,513	11,516
長期借入金の返済による支出		11,711	9,222
親会社による配当金の支払額		188	213
株式の発行による収入		1,845	52
自己株式の取得による支出		0	12
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,549	332
・現金及び現金同等物に係る換算差額		20	0
・現金及び現金同等物の増加額・減少額()		628	2,621
・現金及び現金同等物期首残高		7,349	6,730
・新規連結子会社の現金及び現金同等物の増加高		9	-
・現金及び現金同等物期末残高		6,730	9,351

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 7社

日 神 管 理 株 式 会 社
 日 神 建 設 株 式 会 社
 グッドリフォーム株式会社
 日 神 ファイナンス株式会社
 フォレスト オークス カントリークラブ[®], INC.
 ハンターズ[®] オーラント[®], INC.
 ハ[®]リセース[®]・オーラント[®], INC.

(2) 非連結子会社の数 1社

日 神 コーポレーション USA, INC.

(3) 非連結子会社について連結の範囲から除外した理由

非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも僅少であるため連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法非適用会社の数 1社

日 神 コーポレーション USA, INC.

(2) 持分法を適用しない理由

非連結子会社は、連結純利益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であるため、持分法を適用しておりません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結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、売却原価は主として移動平均法により算定）

時価のないもの

総平均法による原価法

たな卸資産

販売用不動産、不動産事業支出金及び未成工事支出金

個別法による原価法

商品（米国連結子会社）

先入先出法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

（親会社及び国内連結子会社）

定率法、建物のうち一部は定額法

（米国連結子会社）

見積もり耐用年数に基づく定額法

無形固定資産

（国内連結子会社）

定額法

（米国連結子会社）

米国会計基準に基づく定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

将来の債権の貸倒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。

賞与引当金

従業員賞与の支給に充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担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、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

なお、数理計算上の差異はその発生時の翌連結会計年度において一括費用処理することにしております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

債務保証損失引当金

国内連結子会社は、保証債務により発生の見込まれる損失に備えるため、個別判定による損失見込額を計上しております。

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

なお、在外子会社の資産、負債、収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により、円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めております。

(5) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引及び米国連結子会社のオペレーティング・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等については税抜方式により処理しております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等のうち、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し5年間で均等償却を行っております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分又は損失処理について、連結会計年度中に確定した利益処分又は損失処理に基づき作成しております。

7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金からなっております。

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

固定資産の減損に係る会計処理

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が平成16年3月31日に終了する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用でき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及び同適用指針を適用しております。これによる税金等調整前当期純利益に与える影響額は、768百万円であります。

なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

	前連結会計年度 (平成15年9月30日現在)	当連結会計年度 (平成16年9月30日現在)
1. 非連結子会社に係る注記 投資有価証券(株式)	348百万円	348百万円
2. 担保に供している資産及びこれに対応する債務		
(1) 担保に供している資産		
不動産事業支出金	11,481百万円	14,433百万円
未成工事支出金	-	399
建物	3,755	3,386
土地	5,435	5,370
計	20,672	23,590
(2) 担保に対応する債務		
短期借入金	1,370百万円	840百万円
一年以内に返済 予定の長期借入金	4,212	8,982
長期借入金	9,229	6,766
計	14,811	16,589
3. 保証債務 販売顧客の金融機関等からの借入に 対し債務保証を行っております。	販売顧客 8,991百万円	販売顧客 7,914百万円
4. 会社が発行する株式の総数 発行済株式総数	50,000,000株 14,263,310株	50,000,000株 18,612,953株
5. 自己株式	普通株式 1,700株	普通株式 14,341株

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 〔自 平成14年10月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕	当連結会計年度 〔自 平成15年10月1日〕 〔至 平成16年9月30日〕																																
1 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 車 輛 運 搬 具 1百万円	1 _____																																
2 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 車 輛 運 搬 具 2百万円	2 _____																																
3 会員権評価損の内訳は次のとおりであります。 ゴ ル フ 会 員 権 4百万円 (内、貸倒引当金繰入額 4)	3 _____																																
4 _____	<p>4 減損損失</p> <p>当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、主として物件別にグルーピングしております。当連結会計年度において、継続的な地価下落及び賃貸不動産に係る賃料の下落等により以下の5物件について減損損失を計上しております。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: right;">百万円</th> </tr> <tr> <th>地域</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>栃木</td> <td>遊休不動産</td> <td>土地</td> <td>189</td> </tr> <tr> <td>栃木</td> <td>賃貸不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td>257</td> </tr> <tr> <td>東京</td> <td>自用不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>山梨</td> <td>自用不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>神奈川</td> <td>賃貸不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td>261</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td>768</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、当該対象資産の回収可能価額は、上記の遊休不動産及び自用不動産に関しましては正味売却価額を採用し、上記の賃貸不動産に関しましては使用価値により測定しております。正味売却価額は、不動産鑑定評価基準に基づき評価しており、使用価値は、将来キャッシュ・フローを8%で割り引いて算定しております。</p>	百万円				地域	用途	種類	減損損失	栃木	遊休不動産	土地	189	栃木	賃貸不動産	土地及び建物	257	東京	自用不動産	土地及び建物	40	山梨	自用不動産	土地及び建物	19	神奈川	賃貸不動産	土地及び建物	261	合計			768
百万円																																	
地域	用途	種類	減損損失																														
栃木	遊休不動産	土地	189																														
栃木	賃貸不動産	土地及び建物	257																														
東京	自用不動産	土地及び建物	40																														
山梨	自用不動産	土地及び建物	19																														
神奈川	賃貸不動産	土地及び建物	261																														
合計			768																														

(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10月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕	当連結会計年度 〔自 平成15年10月1日〕 〔至 平成16年9月30日〕
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係
現金及び預金勘定 18,810百万円	現金及び預金勘定 23,341百万円
定期預金 12,080	定期預金 13,990
現金及び現金同等物 6,730	現金及び現金同等物 9,351

(リース取引関係)

前連結会計年度 〔自 平成14年10月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕	当連結会計年度 〔自 平成15年10月1日〕 〔至 平成16年9月30日〕																																																												
<p>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 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">工具器 具 備 品</th> <th style="text-align: center;">ソフト ウ ェ ア</th> <th style="text-align: center;">合 計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: center;">71</td> <td style="text-align: center;">138</td> <td style="text-align: center;">209</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額 相当額</td> <td style="text-align: center;">43</td> <td style="text-align: center;">91</td> <td style="text-align: center;">134</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: center;">28</td> <td style="text-align: center;">46</td> <td style="text-align: center;">74</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">百 万 円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: center;">41</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">32</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">74</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過 リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に 占める割合が低い ため、支払利子込み法により算 定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">百 万 円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: center;">43</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: center;">43</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p>		工具器 具 備 品	ソフト ウ ェ ア	合 計	取得価額相当額	71	138	209	減価償却累計額 相当額	43	91	134	期末残高相当額	28	46	74		百 万 円	1年以内	41	1年超	32	計	74		百 万 円	支払リース料	43	減価償却費相当額	43	<p>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 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">工具器 具 備 品</th> <th style="text-align: center;">ソフト ウ ェ ア</th> <th style="text-align: center;">合 計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: center;">71</td> <td style="text-align: center;">138</td> <td style="text-align: center;">209</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額 相当額</td> <td style="text-align: center;">57</td> <td style="text-align: center;">119</td> <td style="text-align: center;">176</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">18</td> <td style="text-align: center;">32</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px; text-align: center;">同 左</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">百 万 円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: center;">21</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">11</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">32</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px; text-align: center;">同 左</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">百 万 円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: center;">41</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: center;">41</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 同 左</p>		工具器 具 備 品	ソフト ウ ェ ア	合 計	取得価額相当額	71	138	209	減価償却累計額 相当額	57	119	176	期末残高相当額	13	18	32		百 万 円	1年以内	21	1年超	11	計	32		百 万 円	支払リース料	41	減価償却費相当額	41
	工具器 具 備 品	ソフト ウ ェ ア	合 計																																																										
取得価額相当額	71	138	209																																																										
減価償却累計額 相当額	43	91	134																																																										
期末残高相当額	28	46	74																																																										
	百 万 円																																																												
1年以内	41																																																												
1年超	32																																																												
計	74																																																												
	百 万 円																																																												
支払リース料	43																																																												
減価償却費相当額	43																																																												
	工具器 具 備 品	ソフト ウ ェ ア	合 計																																																										
取得価額相当額	71	138	209																																																										
減価償却累計額 相当額	57	119	176																																																										
期末残高相当額	13	18	32																																																										
	百 万 円																																																												
1年以内	21																																																												
1年超	11																																																												
計	32																																																												
	百 万 円																																																												
支払リース料	41																																																												
減価償却費相当額	41																																																												
<p>2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">百 万 円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">37</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">52</td> </tr> </tbody> </table>		百 万 円	1年以内	15	1年超	37	計	52	<p>2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">百 万 円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">21</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">37</td> </tr> </tbody> </table>		百 万 円	1年以内	15	1年超	21	計	37																																												
	百 万 円																																																												
1年以内	15																																																												
1年超	37																																																												
計	52																																																												
	百 万 円																																																												
1年以内	15																																																												
1年超	21																																																												
計	37																																																												

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

(単位: 百万円)

	種類	前連結会計年度(平成15年9月30日現在)			当連結会計年度(平成16年9月30日現在)		
		取得原価	連結貸借対照表計上額	差額	取得原価	連結貸借対照表計上額	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	96	135	38	133	230	96
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	37	32	4	-	-	-
合計		133	167	34	133	230	96

(注) 減損処理は連結会計年度末における時価が取得原価に比べ30%以上下落した場合に行っております。

2. 時価のない主な有価証券の内容

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (平成15年9月30日現在)	当連結会計年度 (平成16年9月30日現在)	適 要
	連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額	
その他有価証券 非上場株式	30	33	-

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成14年10月1日 至 平成15年9月30日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用しておりませんので、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用しておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定給付型の制度として、総合設立型の厚生年金基金制度及び退職一時金制度を設けております。なお、総合設立型の厚生年金基金制度として日本住宅建設産業厚生年金基金に加入しております。

2. 退職給付債務及びその内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成15年9月30日現在)	当連結会計年度 (平成16年9月30日現在)
(1) 退職給付債務	398	412
(2) 年金資産	-	-
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	398	412
(4) 会計基準変更時差異の未処理額	-	-
(5) 未認識数理計算上の差異	3	17
(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	-	-
(7) 連結貸借対照表計上額純額(3)+(4)+(5)+(6)	401	430
(8) 前払年金費用	-	-
(9) 退職給付引当金(7)-(8)	401	430

3. 退職給付費用の内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 〔自平成14年10月1日 至平成15年9月30日〕	当連結会計年度 〔自平成15年10月1日 至平成16年9月30日〕
退職給付費用	106	99
(1) 勤務費用	49	50
(2) 利息費用	5	5
(3) 期待運用収益(減算)	-	-
(4) 過去勤務債務の費用処理額	-	-
(5) 数理計算上の差異の費用処理額	5	3
(6) 会計処理基準変更時差異の費用処理額	-	-
(7) 臨時に支払った割増退職金	-	-
(8) 厚生年金基金拠出額	46	46

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成15年9月30日現在)	当連結会計年度 (平成16年9月30日現在)
(1) 割引率	1.50%	1.50%
(2) 期待運用収益率	-	-
(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	該当なし	該当なし
(5) 数理計算上の差異の処理年数	1年	1年
(6) 会計基準変更時差異の処理年数	-	-

5. 当社が加入しております日本住宅建設産業厚生年金基金制度は、退職給付会計実務指針33項の例外処理を行う制度に該当いたします。なお同基金の年金資産残高のうち当社の年金拠出割合に基づく年金資産残高は、前連結会計年度において718百万円、当連結会計年度において760百万円であります。

(税効果会計)

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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成15年9月30日現在)	当連結会計年度 (平成16年9月30日現在)
	百万円	百万円
繰延税金資産(流動)		
未払事業税否認額	82	88
その他	87	89
計	170	178
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金超過額	142	161
役員退職慰労引当金繰入額	103	109
その他	105	367
計	350	638
繰延税金資産合計	520	816
繰延税金負債(流動)		
その他	2	0
計	2	0
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	13	38
計	13	38
繰延税金負債合計	15	38
繰延税金資産の純額	504	777

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成14年10月1日至平成15年9月30日)

(単位:百万円)

	不動産事業	建設事業	信用保証業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	40,363	3,844	251	614	45,073		45,073
(2) セグメント間の内部売上高	20	1,329			1,349	(1,349)	
計	40,383	5,174	251	614	46,423	(1,349)	45,073
営業費用	35,624	5,132	241	591	41,590	(1,357)	40,233
営業利益	4,758	41	9	22	4,832	7	4,840
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	53,757	1,190	8,069	2,759	65,778	(5,291)	60,486
減価償却費	209	8		91	310	(1)	308
資本的支出	36			419	456		456

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、不動産事業、施工・請負を主とする建設事業、信用保証業及びその他の事業に区分しております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

(1) 不動産事業 中高層マンションの販売、不動産の賃貸、仲介、不動産管理等を行っております。

(2) 建設事業 中高層マンションの設計、施工、営繕等を行っております。

(3) 信用保証業 中高層マンションの購入者に対するローンの保証、一部住宅資金の貸付を行っております。

(4) その他の事業 米国におけるゴルフ場経営等その他事業を行っております。

3. 営業費用

営業費用における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ありません。

4. 資産等に係るセグメント情報

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成15年10月1日至平成16年9月30日)

(単位:百万円)

	不動産事業	建設事業	信用保証業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	45,235	3,670	152	683	49,741		49,741
(2) セグメント間の内部売上高	19	1,457			1,477	(1,477)	
計	45,255	5,127	152	683	51,219	(1,477)	49,741
営業費用	40,100	5,033	204	672	46,010	(1,502)	44,508
営業利益	5,155	94	52	10	5,208	24	5,233
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	53,907	978	2,658	2,691	60,235	(1,618)	58,617
減価償却費	193	8		102	304	(1)	303
資本的支出	9			93	103		103

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、不動産事業、施工・請負を主とする建設事業、信用保証業及びその他の事業に区分しております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

(1) 不動産事業 中高層マンションの販売、不動産の賃貸、仲介、不動産管理等を行っております。

(2) 建設事業 中高層マンションの設計、施工、営繕等を行っております。

(3) 信用保証業 中高層マンションの購入者に対するローンの保証、一部住宅資金の貸付を行っております。

(4) その他の事業 米国におけるゴルフ場経営等その他事業を行っております。

3. 営業費用

営業費用における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ありません。

4. 資産等に係るセグメント情報

該当事項はありません。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成14年10月1日 至 平成15年9月30日）

本邦の売上高及び資産の金額は、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割合がいずれも90%超であるため、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（自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日）

本邦の売上高及び資産の金額は、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割合がいずれも90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

3. 海外売上高

前連結会計年度（自 平成14年10月1日 至 平成15年9月30日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、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）

前連結会計年度（自 平成14年10月1日 至 平成15年9月30日）

(1) 親会社及び法人主要株主等

エヌディファクター株式会社との営業取引は、金額が些少のため記載を省略しております。

(2) 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

日神コーポレーションUSA, INC. に関しましては、該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

兄弟会社等はありません。

当連結会計年度（自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日）

(1) 親会社及び法人主要株主等

エヌディファクター株式会社との営業取引は、金額が些少のため記載を省略しております。

(2) 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

日神コーポレーションUSA, INC. に関しましては、該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

兄弟会社等はありません。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 〔 自 平成14年10月1日 〕 〔 至 平成15年9月30日 〕		当連結会計年度 〔 自 平成15年10月1日 〕 〔 至 平成16年9月30日 〕	
1株当たり純資産額	1,672円93銭	1株当たり純資産額	1,392円02銭
1株当たり当期純利益金額	175円99銭	1株当たり当期純利益金額	116円89銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	175円24銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	115円78銭
<p>当社は平成15年11月19日付けで所有株式1株につき1.3株の株式分割を行いました。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度の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	1,286円87銭
		1株当たり当期純利益金額	135円37銭
		潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	134円80銭

(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10月1日 〕 〔 至 平成15年9月30日 〕	当連結会計年度 〔 自 平成15年10月1日 〕 〔 至 平成16年9月30日 〕
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	2,243	2,170
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)	2,243	2,170
期中平均株式数(株)	12,750,633	18,567,824
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(株)	54,435	177,073
(うち新株予約権)(株)	(54,435)	(177,073)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	<p>新株予約権(旧商法第280条ノ19に基づく新株引受権)を2回付与しておりますが、平成13年12月26日付与の新株予約権(315,000株)に関しては、プレミアムが生じていないため調整に含めておりません。</p>	

(重要な後発事象)

前連結会計年度 〔自 平成14年10月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕	当連結会計年度 〔自 平成15年10月1日〕 〔至 平成16年9月30日〕												
<p>平成15年6月23日開催の取締役会決議により、次のように株式分割による新株式を発行しております。</p> <p>1. 平成15年11月19日付をもって普通株式1株につき1.3株に分割致しました。</p> <p>(1) 分割により増加する株式数 普通株式 4,278,993株</p> <p>(2) 分割方法 平成15年9月30日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1株につき1.3株の割合をもって分割致しました。</p> <p>2. 配当起算日 平成15年10月1日 当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報並びに当期首に行われたと仮定した場合の当連結会計年度における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">前連結 会計年度</th> <th style="text-align: center;">当連結 会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり 純資産額</td> <td style="text-align: center;">1,233円71銭</td> <td style="text-align: center;">1,286円87銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり 純利益金額</td> <td style="text-align: center;">150円57銭</td> <td style="text-align: center;">135円37銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整 後1株当たり 純利益金額</td> <td style="text-align: center;">149円78銭</td> <td style="text-align: center;">134円80銭</td> </tr> </tbody> </table>		前連結 会計年度	当連結 会計年度	1株当たり 純資産額	1,233円71銭	1,286円87銭	1株当たり 純利益金額	150円57銭	135円37銭	潜在株式調整 後1株当たり 純利益金額	149円78銭	134円80銭	<p>平成16年10月19日開催の取締役会決議により、次のように2008年11月7日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債を発行し、平成16年11月5日にその払込を受けております。</p> <p>1. 社債の名称 日神不動産株式会社2008年11月7日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債</p> <p>2. 発行総額 50億円</p> <p>3. 発行価額 社債額面金額の100% (各社債額面金額100万円)</p> <p>4. 発行価格 (募集価格) 社債額面金額の102.5%</p> <p>5. 償還期限 2008年11月7日</p> <p>6. 利率 本社債には利息は付さない。</p> <p>7. 本新株予約権の目的となる株式の種類及び数</p> <p>(1) 種類 当社普通株式</p> <p>(2) 数 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を新たに発行又はこれに代えて当社の有する当社普通株式を移転(以下、当社普通株式の発行又は移転を当社普通株式の「交付」という。)する数は、行使請求に係る本社債の発行価額の合計額を下記9(2)記載の転換価額で除した数とする。</p> <p>8. 本新株予約権の総数 5,000個</p> <p>9. 本新株予約権の行使に際して払い込むべき額</p> <p>(1) 本社債の発行価額と同額とする。</p> <p>(2) 新株予約権の行使により交付すべき当社普通株式数を算出するための1株当たりの金額(転換価額)は、当初1,100円とする。</p> <p>10. 本新株予約権の行使期間 2004年11月19日から2008年10月24日</p> <p>11. 担保の内容 無担保とする。</p> <p>12. 資金の用途 運転資金に充当する。</p>
	前連結 会計年度	当連結 会計年度											
1株当たり 純資産額	1,233円71銭	1,286円87銭											
1株当たり 純利益金額	150円57銭	135円37銭											
潜在株式調整 後1株当たり 純利益金額	149円78銭	134円80銭											

(生産、受注及び販売の状況)

提出会社の営業収入の内訳及び不動産販売事業における販売の状況は次のとおりであります。

(1)営業収入の内訳

(単位：百万円)

第29期 〔自 平成14年10月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕			第30期 〔自 平成15年10月1日〕 〔至 平成16年9月30日〕		
区 分	金 額	構 成 比	区 分	金 額	構 成 比
		%			%
不動産販売事業	37,240	96.8	不動産販売事業	41,822	97.0
不動産賃貸事業	447	1.2	不動産賃貸事業	452	1.0
不動産管理事業	518	1.3	不動産管理事業	571	1.3
その他附帯事業	264	0.7	その他附帯事業	277	0.7
合 計	38,471	100.0	合 計	43,122	100.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2)契約の状況

(単位：百万円)

第29期 〔自 平成14年10月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕				第30期 〔自 平成15年10月1日〕 〔至 平成16年9月30日〕			
期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸		戸		戸		戸	
1,274	37,084	278	5,584	1,455	39,519	140	3,281

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3)販売の状況

物件別販売状況

(単位：百万円)

第29期 〔自 平成14年10月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕			第30期 〔自 平成15年10月1日〕 〔至 平成16年9月30日〕		
物件名	数量	金額	物件名	数量	金額
	戸			戸	
日神パレスステージ 井の頭公園東館	56	3,275	日神パレスステージ久里浜海岸	122	3,585
日神パレスステージ武蔵新城	72	2,388	日神パレスステージ西門公園通り	82	2,292
日神パレスステージ 井の頭公園西館	38	2,174	日神パレスステージ 愛甲石田フォレスト	66	1,799
日神パレスステージ府中	66	2,077	日神デュオステージ東池袋	73	1,708
日神パレスステージ相模大野	59	1,798	日神デュオステージ早稲田	63	1,539
日神デュオステージ 横濱マリンスクエア	66	1,398	日神パレスステージ上福岡	55	1,530
日神パレスステージ南浦和	40	1,364	日神パレスステージ 春日部元町公園	53	1,335
日神パレスステージ代々木公園	28	1,317	日神パレスステージ 王子神谷ウエストウイング	38	1,252
日神パレスステージ西池袋公園	49	1,312	日神デュオステージ五反田	44	1,222
その他	633	20,132	その他	997	25,555
合 計	1,107	37,240	合 計	1,593	41,822

(注) 1. 上記の「物件名」の「その他」の金額欄には、土地販売高が第29期2,583百万円、第30期2,848百万円含まれております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

ブランド別販売状況

(単位：百万円)

ブランド名	第29期 〔自 平成14年10月1日 至 平成15年9月30日〕				第30期 〔自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日〕			
	棟数	戸数	金額	構成比	棟数	戸数	金額	構成比
	棟	戸		%	棟	戸		%
日神パレスステージ	16	755	26,017	69.9	12	742	20,126	48.1
日神デュオステージ	10	343	8,179	22.0	16	845	18,710	44.8
その他	-	9	459	1.2	-	6	136	0.3
土地売上高	-	-	2,583	6.9	-	-	2,848	6.8
合計	26	1,107	37,240	100.0	28	1,593	41,822	100.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

地域別販売状況

(単位：百万円)

地域名	第29期 〔自 平成14年10月1日 至 平成15年9月30日〕			第30期 〔自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日〕		
	戸数	金額	構成比	戸数	金額	構成比
	戸		%	戸		%
東京都	698	24,051	64.6	986	23,945	57.3
神奈川県	307	9,945	26.7	421	12,955	31.0
埼玉県	101	3,236	8.7	183	4,900	11.7
その他	1	6	0.0	3	19	0.0
合計	1,107	37,240	100.0	1,593	41,822	100.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。