

平成 14年 9月期 決算短信(連結)

平成 14年 11月 22日

上場会社名 日神不動産株式会社
コード番号 8881
(URL <http://www.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 代表取締役社長 氏名 神山 和郎
問合せ先 責任者役職名 執行役員経理部長兼広報部長 氏名 藤岡 重三郎 TEL (03) 5360 - 2011

決算取締役会開催日 平成 14年 11月 22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. 14年 9月期の連結業績(平成 13年 10月 1日 ~ 平成 14年 9月 30日)

(1)連結経営成績 (百万円未満切捨)

	売上高	営業利益	経常利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
14年 9月期	45,331 10.8	4,540 23.1	4,441 23.9
13年 9月期	40,901 16.7	3,689 3.3	3,585 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	%	%	%
14年 9月期	2,343 26.5	195.74	194.72	12.4	7.4	9.8
13年 9月期	1,853 1.2	223.60	222.05	10.9	6.2	8.8

(注) 持分法投資損益 14年 9月期 - 百万円 13年 9月期 - 百万円

期中平均株式数(連結) 14年 9月期 11,974,588 株 13年 9月期 8,288,045 株

会計処理の方法の変更 無

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
14年 9月期	63,236	20,106	31.8	1,603.83
13年 9月期	57,264	17,830	31.1	2,133.82

(注)期末発行済株式数(連結) 14年 9月期 12,536,310 株 13年 9月期 8,356,207 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
14年 9月期	4,280	1,301	454	7,349
13年 9月期	152	1,871	2,599	4,820

(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 6 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. 15年 9月期の連結業績予想(平成 14年 10月 1日 ~ 平成 15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	12,000	160	75
通期	45,500	4,500	2,300

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 183 円 47 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。
実際の業績は、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、管理組合の事務代行や管理員派遣等、不動産の管理業務を行っております。

（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や施工の発注、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營繕、補修等も行っております。

非連結子会社であるグッドリフォーム株式会社は、フランチャイズチェーンシステムによる建物室内外のリフォーム業を行う目的で平成14年7月に設立しました。

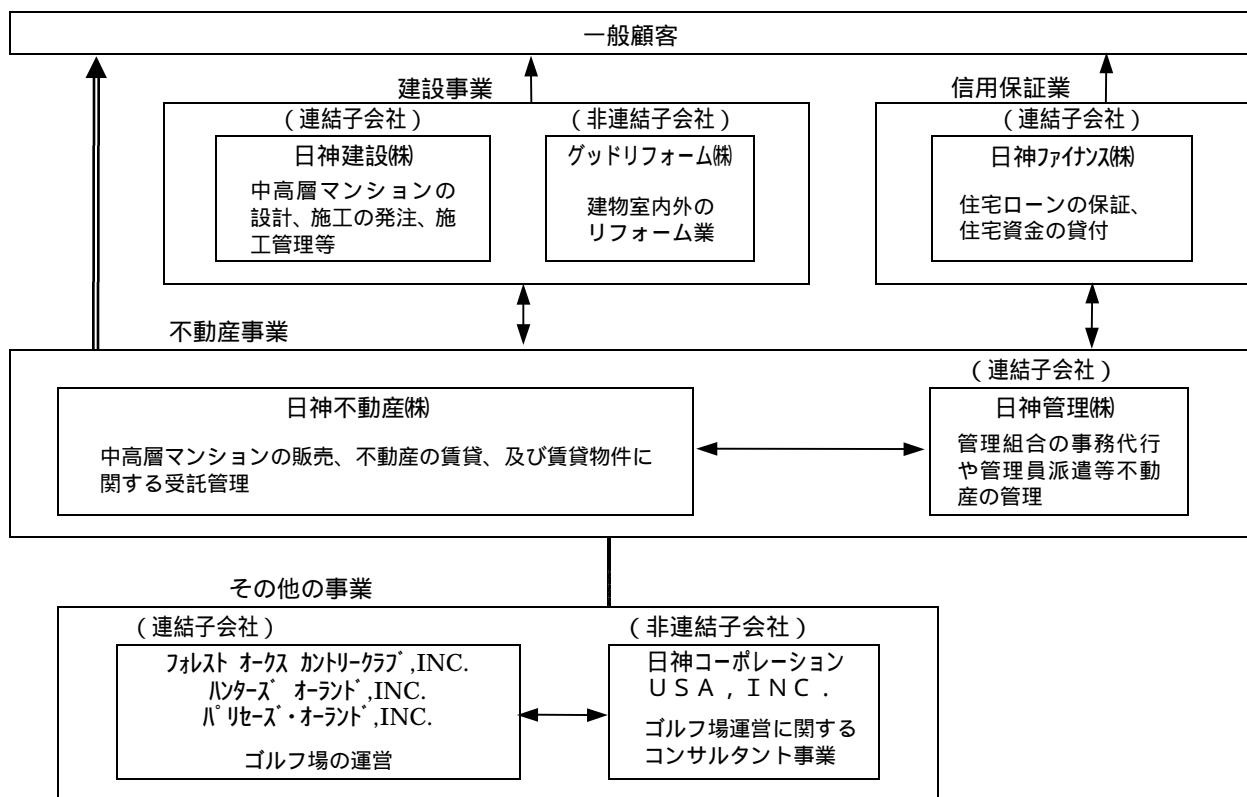
（3）信用保証業

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、並びに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 U S A , I N C . 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, I N C . 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, I N C . 及びパリセーズ・オーランド, I N C . 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「日神パレスステージ」の分譲を行っています。

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靭な体質を作ることを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、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、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、在庫リスクの削減に努めています。

(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と、商品開発に有効投資してまいりたいと考えております。

また当社は、取締役及び従業員に対してストックオプション制度を採用しております。平成 13 年 12 月には従来のストックオプション制度に加え、取締役及び全従業員を対象としたストックオプションを導入し、更なる会社の充実を目指しており、株主の皆様への利益還元へつながるものと考えております。

(3) 目標とする経営指標

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 14 年 9 月期まで 6 期連続で 20% を確保しております。

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。

(4) 対処すべき課題

今後のわが国経済は、設備投資が直ちに回復する可能性は低く、個人消費も当面、弱めの動きを続けると思われます。しかしながら、首都圏におけるマンション需要は、都市部における人口増加が続くことや、ライフスタイルの変化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、当社はより一層の拡大をはかるために、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い、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。

(5) 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

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はかるとともに、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、効率経営に努めています。

ストックオプション制度

平成 10 年 12 月に取締役と一部の従業員(39 名)に第 1 回目のストックオプションを付与いたしました。さらに平成 13 年 12 月に、当社取締役及び従業員の業務向上に対する意欲や士気を一層高め、企業価値の向上に資することを目的として、第 2 回目のストックオプションを取締役と全従業員に付与いたしました。

ディスクロージャー

投資家向け情報発信の窓口を広報部に一元化し、有価証券報告書、決算短信、株主総会関係書類、当社 HP のデータ等を有機的に結びつけ、投資家はもちろん、広く利害関係者への周知をはかっております。

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13年10月1日 至 平成14年9月30日)におけるわが国経済は、上期においては、海外における景気の回復や情報関連財を中心とした在庫復元の動きを背景に、企業業績に回復のきざしが見られましたが、下期においては、世界経済を巡る不透明感が強まり、設備投資の低迷が続くとともに、個人消費も、雇用・所得環境の悪化から厳しい状況が続きました。

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、過去数年にわたり比較的販売が堅調であったことから、新規参入等が相次ぎ販売競争が激化する中、消費者の購入意欲の減退から総じて厳しい状況が続きました。

このような状況下にあって、当社グループは、全社一丸を年間スローガンにかけ、不況時こそ攻めの営業を展開するべく、日神不動産株式会社の営業社員の増員を図り大宮支店において第2営業部を新設するとともに、用地取得時から販売後の管理までグループ全社の連絡体制をより一層密にし、消費者ニーズに即した物件を供給することに努めました。

以上の結果、連結売上高は453億3千1百万円(前連結会計年度比10.8%増)、経常利益は44億4千1百万円(同23.9%増)、当期純利益は、23億4千3百万円(同26.5%増)となりました。

なお、事業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

中高層マンション販売を中心とする主力の不動産事業は、営業基盤の拡充を図り、積極的な営業に努めました。

これらの結果、売上高は404億7千5百万円(前連結会計年度比7.7%増)、営業利益は43億9千9百万円(同23.8%増)となりました。

イ. 建設事業

売上高は38億3千2百万円(前連結会計年度比72.5%増)、営業利益は7千万円(同41.5%減)となりました。

ウ. 信用保証業

売上高は2億5千万円(前連結会計年度比4.6%減)、営業利益は2千8百万円(同1億1千8百万円増)となりました。

エ. その他の事業

売上高は7億7千2百万円(前連結会計年度比7.3%減)、営業利益は4千5百万円(同55.8%減)となりました。

(2)平成15年9月期の見通し

今後のわが国経済は、設備投資が直ちに回復する可能性は低く、個人消費も当面、弱めの動きを続けると思われます。しかしながら、首都圏におけるマンション需要は、人口増加が続くことや、ライフスタイルの変化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、平成15年9月期の見通しにつきましては、連結売上高455億円、経常利益45億円、当期純利益23億円を見込んでおります。

2. 財政状態

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。）は、税金等調整前当期純利益が44億1千1百万円（前連結会計年度比24.9%増）と増加したこと、売上債権及びたな卸資産の減少等により営業活動による収入が大幅に増加したことにより、当連結会計年度末には73億4千9百万円（前連結会計年度比52.4%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42億8千万円となり、前連結会計年度と比較して41億2千7百万円増加しました。これは主に売上債権、たな卸資産の減少と仕入債務の増加によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は、13億1百万円となり、前連結会計年度と比較して31億7千2百万円減少しました。これは主に定期預金の払戻による収入額の減少が定期預金の預入による支出額の減少を上回ったためであります。

（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、4億5千4百万円となり、前連結会計年度と比較して21億4千4百万円減少しました。これは主に長期借入の返済による支出額の減少が長期借入による収入額の減少を上回ったことによるものであります。

連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別		当連結会計年度 (平成14年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成13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	24,195		20,190			4,005		
2 受 取 手 形 及 び 売 掛 金	105		1,245			1,139		
3 有 價 証 券	-		70			70		
4 販 売 用 不 動 産	2,921		1,456			1,465		
5 不 動 産 事 業 支 出 金	7,941		10,885			2,944		
6 未 成 工 事 支 出 金	45		102			56		
7 商 品	30		32			2		
8 短 期 貸 付 金	12,394		7,501			4,892		
9 繰 延 税 金 資 産	164		121			43		
10 そ の 他	368		401			33		
貸 倒 引 当 金	3		5			1		
流 動 資 産 合 計	48,162	76.2	42,002	73.3		6,160	14.7	
固 定 資 産								
1 有 形 固 定 資 産								
(1) 建 物	2	7,378	7,456			78		
減 価 償 却 累 計 額		2,688	4,689	2,314	5,142	374	453	
(2) 土 地	2		7,364		7,387		23	
(3) そ の 他		1,554		1,458		96		
減 価 償 却 累 計 額		732	822	770	688	37	134	
有 形 固 定 資 産 合 計		12,876	20.4	13,218	23.1		342	2.6
2 無 形 固 定 資 産		81	0.1	92	0.2		10	11.7
3 投 資 そ の 他 の 資 産								
(1) 投 資 有 価 証 券	1	555		572			17	
(2) 繰 延 税 金 資 産		330		203			127	
(3) そ の 他		2,464		2,317			146	
貸 倒 引 当 金		1,233		1,142			91	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計		2,116	3.3	1,950	3.4		165	8.5
固 定 資 産 合 計		15,074	23.8	15,262	26.7		188	1.2
資 产 合 計		63,236	100.0	57,264	100.0		5,972	10.4

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 (平成14年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成13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	4	12,414		7,181		5,233	
2 短 期 借 入 金	2	10,702		10,261		440	
3 一 年 以 内 に 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	2	4,972		3,441		1,531	
4 未 払 法 人 税 等		1,300		990		309	
5 未 払 消 費 税 等		128		195		66	
6 前 受 金		156		1,316		1,159	
7 賞 与 引 当 金		173		171		2	
8 そ の 他		1,941		1,710		230	
流 動 負 債 合 計		31,791	50.3	25,269	44.1	6,522	25.8
固 定 負 債							
1 長 期 借 入 金	2	9,858		12,139		2,280	
2 長 期 未 払 金		36		504		468	
3 退 職 給 付 引 当 金		372		319		52	
4 役 員 退 職 慰 労 引 当 金		266		221		44	
5 債 務 保 証 損 失 引 当 金		534		718		183	
6 そ の 他		75		85		10	
固 定 負 債 合 計		11,143	17.6	13,988	24.5	2,845	20.3
負 債 合 計		42,934	67.9	39,257	68.6	3,676	9.4
(少数株主持分)							
少 数 株 主 持 分		196	0.3	176	0.3	19	11.3
(資本の部)							
資 本 本 金		1,709	2.7	1,707	3.0	1	0.1
資 本 準 備 金		1,663	2.6	1,662	2.9	1	0.1
連 結 剰 余 金		16,857	26.7	14,638	25.6	2,218	15.2
その他の有価証券評価差額金		31	0.0	24	0.0	6	26.6
為替換算調整勘定		154	0.2	203	0.4	48	23.9
自 己 株 式		1	0.0	-	-	1	-
資 本 合 計		20,106	31.8	17,830	31.1	2,275	12.8
負債、少数株主持分及び資本合計		63,236	100.0	57,264	100.0	5,972	10.4

連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 〔自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日〕			前連結会計年度 〔自 平成12年10月1日 至 平成13年9月30日〕			増 減		
		金額		百分比	金額		百分比	金額		増減率
				%			%			%
売 上 高		45,331	100.0		40,901	100.0		4,429	10.8	
売 上 原 価		35,690	78.7		32,080	78.4		3,610	11.3	
売 上 総 利 益		9,641	21.3		8,821	21.6		819	9.3	
販売費及び一般管理費										
1 広 告 宣 伝 費		400		414				13		
2 役 員 報 酬		285		295				10		
3 納 料 手 当		2,149		2,147				1		
4 賞		291		255				36		
5 賞 与 引 当 金 繰 入 額		180		171				9		
6 退 職 給 付 費 用		106		112				5		
7 役員退職慰労引当金繰入額		44		32				11		
8 減 価 償 却 費		217		222				5		
9 租 税 公 課		135		152				17		
10 そ の 他		1,288	5,100	11.3	1,327	5,132	12.6	38	31	0.6
營 業 利 益		4,540	10.0		3,689	9.0		851	23.1	
營 業 外 収 益										
1 受 取 利 息		8		29				20		
2 受 取 配 当 金		2		3				1		
3 匿 名 組 合 投 資 利 益		249		262				12		
4 そ の 他		120	381	0.9	137	432	1.1	16	50	11.7
營 業 外 費 用										
1 支 払 利 息		440		495				55		
2 そ の 他		40	480	1.1	39	535	1.3	0	55	10.3
経 常 利 益		4,441	9.8		3,585	8.8		855	23.9	
特 別 利 益										
1 固 定 資 産 売 却 益		10		10				0		
2 債 務 保 証 損失引当金戻入額	1	-		306				306		
3 貸 倒 引 当 金 戻 入 額		62		-				62		
4 そ の 他		3	76	0.2	0	316	0.7	3	240	75.9
特 別 損 失										
1 固 定 資 産 売 却 損		33		1				32		
2 投 資 有 価 証 券 評 価 損	2	34		13				21		
3 債 勿 保 証 損失引当金繰入額		24		141				116		
4 会 員 権 評 価 損		11		109				98		
5 退職給付会計基準変更時差異償却		-		98				98		
6 そ の 他		2	106	0.3	7	370	0.9	4	263	71.2
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		4,411	9.7		3,531	8.6		879	24.9	
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		2,198		1,761						
法 人 税 等 調 整 額		150	2,047	4.5	108	1,653	4.0	436		
少 数 株 主 利 益		19		0.0		25	0.1	42	394	23.9
当 期 純 利 益		2,343		5.2		1,853	4.5	5	22.1	
								490	26.5	

連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度	前連結会計年度	増 減	
		(自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日)	(自 平成12年10月1日 至 平成13年9月30日)	金額	金額
連 結 剰 余 金 期 首 残 高			14,638		12,909
連 結 剰 余 金 減 少 高					1,729
配 当 金		125	125	124	1
当 期 純 利 益			2,343	1,853	490
連 結 剰 余 金 期 末 残 高			16,857	14,638	2,218

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度		前連結会計年度	
		自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日	金 額	自 平成12年10月1日 至 平成13年9月30日	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		4,411		3,531	
減価償却費		360		368	
貸倒引当金の増加額		89		164	
賞与引当金の増加額・減少額()		2		12	
退職給付引当金の増加額		52		129	
その他引当金の減少額		138		132	
受取利息及び配当金		11		32	
支払利息		440		495	
投資有価証券評価損		34		13	
投資有価証券売却益		-		0	
有形・無形固定資産除売却損益		25		8	
会員権評価損		3		46	
その他の投資の償却額		6		9	
売上債権の減少額・増加額()		1,140		1,141	
たな卸資産の減少額・増加額()		1,440		1,120	
その他営業資産の減少額・増加額()		5,225		804	
仕入債務の増加額・減少額()		5,233		225	
その他営業負債の増加額・減少額()		931		797	
未払消費税等の増加額・減少額()		66		176	
その他の固定負債の減少額		263		7	
小 計		6,603		2,287	
法人税等の支払額		1,912		1,668	
利息及び配当金の受取額		11		27	
利息の支払額		421		493	
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,280		152	
. 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		35,766		37,825	
定期預金の払戻による収入		34,289		40,145	
有価証券の取得による支出		-		47	
有価証券の売却による収入		72		-	
投資有価証券の取得による支出		6		-	
投資有価証券の売却による収入		-		3	
貸付けによる支出		8		409	
貸付金の回収による収入		7		282	
その他の投資にかかる支出		27		126	
その他の投資にかかる収入		5		33	
有形・無形固定資産の取得による支出		173		198	
有形・無形固定資産の売却による収入		304		14	
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,301		1,871	
. 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		11,877		20,772	
短期借入金の返済による支出		11,436		20,066	
長期借入れによる収入		9,572		15,232	
長期借入金の返済による支出		10,344		18,520	
親会社による配当金の支払額		125		124	
株式の発行による収入		2		106	
自己株式の取得による支出		1		-	
財務活動によるキャッシュ・フロー		454		2,599	
. 現金及び現金同等物に係る換算差額		4		21	
. 現金及び現金同等物の増加額・減少額()		2,529		553	
. 現金及び現金同等物期首残高		4,820		5,373	
. 現金及び現金同等物期末残高		7,349		4,820	

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

6 社

日 神 建 設 株 式 会 社
日 神 管 理 株 式 会 社
日 神 フ ア 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.
ハンタース[®] オーラント[®], INC.
ハリセス[®] オーラント[®], INC.

(2) 非連結子会社の数

2 社

日 神 コ - ホ[®] レ - シ ョ ン U S A , I N C .
グ ッ ド リ フ ォ ー ム 株 式 会 社

(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、当期純利益及び剰余金のうち持分に見合う額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

2 社

日 神 コ - ホ[®] レ - シ ョ ン U S A , I N C .
グ ッ ド リ フ ォ ー ム 株 式 会 社

(2) 持分法を適用しない理由

非連結子会社は、連結純損益及び連結剰余金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

連結子会社のうち日神建設㈱及び日神管理㈱は、決算日を9月30日に変更しましたが、6ヶ月決算であるため、連結決算日現在で連結財務諸表に必要とされる仮決算を行っております。

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

（親会社） ソフトウェア（自社利用）については社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法

（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) 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、手許現金及び隨時引き出し可能な預金からなっております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

	当連結会計年度 (平成14年9月30日現在)	前連結会計年度 (平成13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)	354百万円	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 建物 土地 計	7,882百万円 3,939 5,435 17,257	10,992百万円 4,133 5,435 20,560
(2) 担保に対応する債務 短期借入金 一年以内に返済予定の長期借入金 長期借入金 計	530百万円 3,528 8,911 12,969	1,700百万円 3,044 10,669 15,413
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あります。	販売顧客 10,210百万円	販売顧客 11,386百万円
4. 連結会計年度末日満期手形の処理		連結会計年度末日満期手形の 会計処理については、当連結 会計年度の末日は金融機関の 休日でしたが、満期日に決済 が行なわれたものとして処理 しております。連結会計年度 末日満期手形の金額は次のと おりであります。 支払手形 278百万円

(連結損益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成12年10月1日 至 平成13年9月30日)
1	1 債務保証損失引当金戻入額は、貸倒引当金の 設定等を行なったため、計上の必要性がなく なったことにより、戻入れたものであります。
2 投資有価証券評価損の内訳は次のとおりで あります。 金融商品会計適用に伴う減損処理額 34百万円	2 投資有価証券評価損の内訳は次のとおりで あります。 金融商品会計適用に伴う減損処理額 13百万円

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当連結会計年度 〔自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日〕	前連結会計年度 〔自 平成12年10月1日 至 平成13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的金額との関係 現金及び預金勘定 24,195百万円 定期預金 16,846 現金及び現金同等物 7,349	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的金額との関係 現金及び預金勘定 20,190百万円 定期預金 15,370 現金及び現金同等物 4,820

(リース取引関係)

当連結会計年度 〔自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日〕	前連結会計年度 〔自 平成12年10月1日 至 平成13年9月30日〕
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 百万円 工具器 具備品 ソフト ウェア 合 計 取得価額相当額 85 137 223 減価償却累計額 相当額 46 75 121 期末残高相当額 39 61 101	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 百万円 工具器 具備品 ソフト ウェア 合 計 取得価額相当額 68 138 206 減価償却累計額 相当額 21 48 70 期末残高相当額 46 89 136
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。 未経過リース料期末残高相当額 百万円 1年以内 41 1年超 59 計 101	同 左
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。 支払リース料及び減価償却費相当額 百万円 支払リース料 43 減価償却費相当額 43 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。	未経過リース料期末残高相当額 百万円 1年以内 41 1年超 95 計 136 同 左
2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料 百万円 1年以内 12 1年超 63 計 75	支払リース料及び減価償却費相当額 百万円 支払リース料 39 減価償却費相当額 39 減価償却費相当額の算定方法 同 左
2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料 百万円 1年以内 17 1年超 36 計 53	同 左

(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	当連結会計年度（平成14年9月30日現在）			前連結会計年度（平成13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	88	142	54	88	140	52
連結貸借対照表 計上額が取得原価 を超えないもの	株式	45	45	0	80	70	9
合計		133	188	54	168	211	42

(注) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもののうちには減損処理を行ったものが含まれてあり減損処理金額
は、前連結会計年度（平成13年9月30日現在）13百万円、当連結会計年度（平成14年9月30日現在）34百万
円であります。

なお、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)

	当連結会計年度 (平成14年9月30日現在)	前連結会計年度 (平成13年9月30日現在)	適要
その他有価証券 非上場株式		13	13

(デリバティブ取引関係)

当連結会計年度（自 平成13年10月1日 至 平成14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いませんので、該当事項はありません。

前連結会計年度（自 平成12年10月1日 至 平成13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いませんので、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あります。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)

	当連結会計年度 (平成14年9月30日現在)	前連結会計年度 (平成13年9月30日現在)
(1) 退職給付債務	377	328
(2) 年金資産	-	-
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	377	328
(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	5	9
(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)	372	319
(8) 前払年金費用	-	-
(9) 退職給付引当金(7)-(8)	372	319

3. 退職給付費用の内訳

(単位：百万円)

	当連結会計年度 〔自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日〕	前連結会計年度 〔自 平成12年10月1日 至 平成13年9月30日〕
退職給付費用	106	210
(1) 勤務費用	46	38
(2) 利息費用	4	4
(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	9	-
(6) 会計処理基準変更時差異の費用処理額	-	98
(7) 臨時に支払った割増退職金	-	-
(8) 厚生年金基金拠出額	45	69

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	当連結会計年度 (平成14年9月30日現在)	前連結会計年度 (平成13年9月30日現在)
(1) 割引率	1.50%	1.50%
(2) 期待運用收益率	-	-
(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	-	1年

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、611百万円であります。

(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。

	当連結会計年度 (平成14年9月30日現在)	前連結会計年度 (平成13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	105	79
その他	59	41
計	164	121
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金超過額	128	107
役員退職慰労引当金繰入	111	93
その他	112	21
計	353	221
繰延税金資産合計	517	342
繰延税金負債(流動)		
その他	0	-
計	0	-
繰延税金負債(固定)		
投資有価証券評価差額	22	18
計	22	18
繰延税金負債合計	22	18
繰延税金資産の純額	<u>494</u>	<u>324</u>

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(自 平成13年10月1日 至 平成14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	40,475	3,832	250	772	45,331		45,331
(2) セグメント間の内部売上高	20	1,583			1,603	(1,603)	
計	40,496	5,415	250	772	46,935	(1,603)	45,331
営業費用	36,096	5,345	222	727	42,391	(1,600)	40,790
営業利益	4,399	70	28	45	4,544	3	4,540
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	50,443	745	13,773	2,749	67,712	(4,475)	63,236
減価償却費	252	9		99	361	(1)	360
資本的支出	99			74	173		173

(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、營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。

前連結会計年度(自 平成12年10月1日 至 平成13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	37,582	2,222	262	834	40,901		40,901
(2) セグメント間の内部売上高	20	6,756			6,776	(6,776)	
計	37,603	8,979	262	834	47,678	(6,776)	40,901
営業費用	34,050	8,858	352	730	43,992	(6,779)	37,212
営業利益	3,553	120	90	103	3,686	2	3,689
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	46,501	963	9,196	2,709	59,371	(2,106)	57,264
減価償却費	259	9		100	370	(1)	368
資本的支出	153			45	198		198

(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、營繕等を行ております。

(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

当連結会計年度（自 平成13年10月1日 至 平成14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。

前連結会計年度（自 平成12年10月1日 至 平成13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

当連結会計年度（自 平成13年10月1日 至 平成14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。

前連結会計年度（自 平成12年10月1日 至 平成13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）

当連結会計年度（自 平成13年10月1日 至 平成14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であり、今後拡大する予定もないため記載を省略することといたしました。

(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U.S.A., INC. に関しましては、該当事項はありません。

グッドリフォーム株式会社との営業取引以外の取引は、金額が些少のため記載を省略しております。

(4)兄弟会社等

兄弟会社等はありません。

前連結会計年度（自 平成12年10月1日 至 平成13年9月30日）

(1)親会社及び法人主要株主等

（単位：百万円）

属性	会社等称	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	エヌディファクター（株）	東京都新宿区	10	保険代理店業	%直接 (35.9)	1名	賃貸業務受託	営業取引 (賃貸業務の管理受託)	0	受託料収入	-

(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

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。