

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、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。

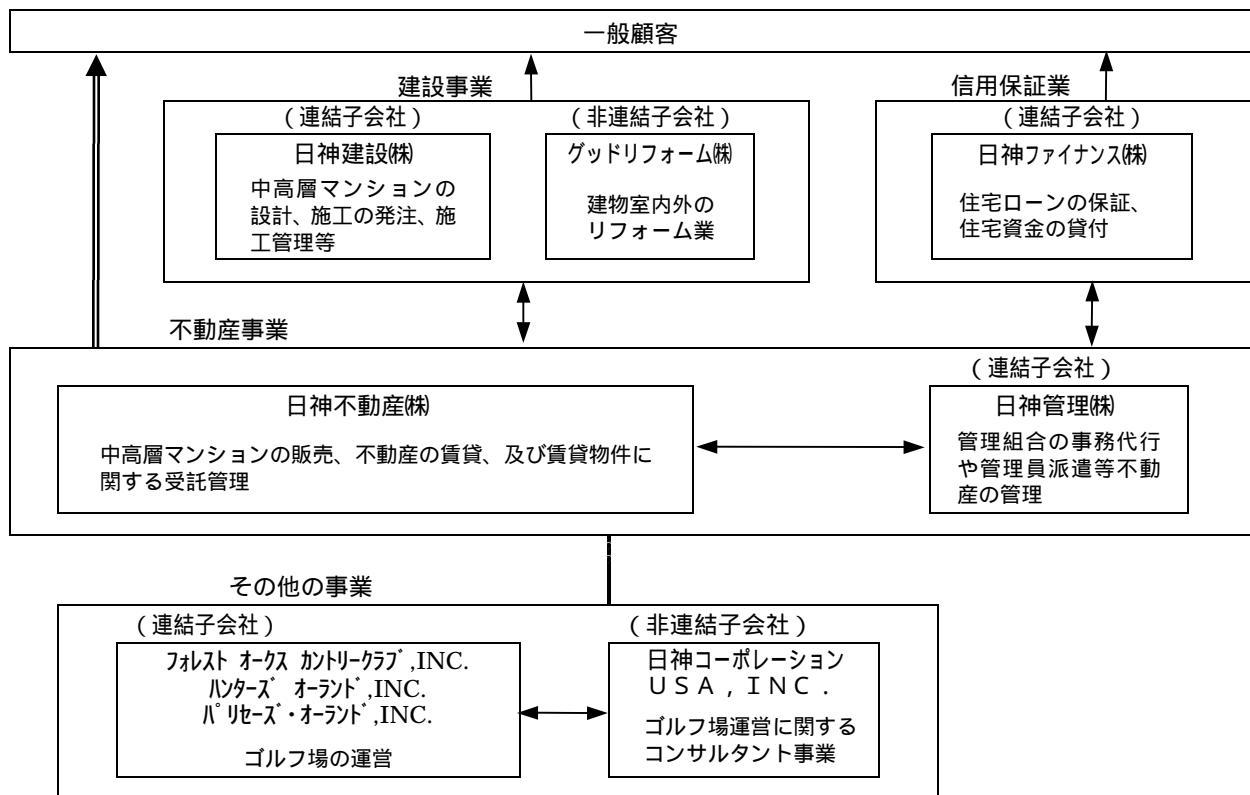
（3）信用保証業

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、コンパクトマンション「日神デュオステージ」シリーズの分譲も開始しております。従来のファミリー層に加え、独身者、少人数家族、投資家など、新たな顧客層の開拓を図ってまいります。

独自の仕入手法により、土地購入から物件引渡し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、在庫リスクの遮断に努めています。

(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、経営環境の変化に速やかに対応し、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 15 年 3 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) 中長期的な会社の経営戦略

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) 会社の対処すべき課題

当社は、上半期と下半期の売上高に著しい相違があります。今後、四半期開示の開始に向け、投資家の皆様への適格開示の要請を鑑み、物件引渡し時期の平準化を図ってまいります。

(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

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。

管理委員会

緊急時の管理体制として、社長を委員長とし総務部、広報部にその時々において該当部署が加わる形の管理委員会を発足させ、指揮、命令系統の一元化を図り危機管理体制を強化いたしました。

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) 当中間連結会計期間の営業の状況

当中間連結会計期間(自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日)におけるわが国経済は、雇用、所得環境の悪化に伴う個人消費の低迷、設備投資の抑制、イラク戦争による国際情勢の悪化等が結びつき、デフレ、株安などが一段と進行し極めて厳しい状況で推移致しました。

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、個人消費の低迷などから、高額物件の売れ行きに翳りが見え始め、総じて厳しい状況となりました。

このような状況下にあって、当社グループは、安定成長、より一層の収益基盤の拡充をはかるべく、利益率確保に注力してまいりました。又、顧客層の拡大をはかるため、4月よりコンパクトマンション「日神デュオシリーズ」の発売を開始すべく用地取得及び商品企画に努めました。

以上の結果、当中間連結会計期間の売上高は124億8千7百万円(前中間連結会計期間比6.0%増)、経常利益は4億4千3百万円(同20.6%減)、中間純利益は1億8千8百万円(同45.4%減)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、特に利益率を重視した結果、粗利益率を期初の想定より引き上げることができました。

これらの結果、売上高は110億4千2百万円(前中間連結会計期間比1.5%増)、営業利益は5億3千1百万円(同24.9%増)となりました。

イ. 建設事業

売上高は9億2千2百万円(前中間連結会計期間比175.7%増)、営業損失は2千2百万円(前中間連結営業利益3百万円)となりました。

ウ. 信用保証業

売上高は1億5千2百万円(前中間連結会計期間比22.4%増)、営業利益は2千8百万円(同244.2%増)となりました。

エ. その他の事業

売上高は3億6千9百万円(前中間連結会計期間比15.6%減)、営業利益は6千4百万円(同38.4%増)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、世界経済の先行きに対する一層の不透明感が高まったことも影響し、当面景気の底這状態が継続すると思われます。

マンション販売業界におきましては、景気が低迷する中で、低金利、地価下落及び生前贈与の非課税枠の拡大等税制面の優遇もあり、首都圏における一定の需要は継続すると思われます。

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。なお、この見通し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。

2. 財政状態

当中間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、不動産事業支出金の増加及びつなぎ貸付の減少に伴う借入金の返済支出の増加により、前連結会計年度末に比べ32億6千3百万円減少し、当中間連結会計期間末には40億8千5百万円（前中間連結会計期間比30.5%減）となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は70億5百万円となり、前中間連結会計期間と比較して39億4千8百万円増加いたしました。これは主に棚卸資産の取得増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）

投資活動の結果得られた資金は、88億6千4百万円となり、前中間連結会計期間と比較して21億8千4百万円増加いたしました。これは主に定期預金の払戻の増加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、51億1千8百万円となり、前中間連結会計期間と比較して25億2千9百万円増加いたしました。これは主に借入金の返済支出の増加によるものであります。

中間連結財務諸表

中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間末 (平成14年3月31日現在)		当中間連結会計期間末 (平成15年3月31日現在)		前連結会計年度の要約連結貸借対照表 (平成14年9月30日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)			%		%		%
流 動 資 産							
1 現 金 及 び 預 金		14,604		11,765		24,195	
2 販 売 用 不 動 産		1,095		1,990		2,921	
3 不 動 産 事 業 支 出 金 2		13,995		14,946		7,941	
4 短 期 貸 付 金		4,409		2,952		12,394	
5 繰 延 税 金 資 産		61		73		164	
6 そ の 他		635		568		549	
貸 倒 引 当 金		3		0		3	
流 動 資 産 合 計		34,798	69.4	32,296	68.2	48,162	76.2
固 定 資 産							
1 有 形 固 定 資 産 1							
(1) 建 物 及 び 構 築 物 2		5,097		4,566		4,689	
(2) 土 地 2		7,507		7,356		7,364	
(3) そ の 他		716	13,321 26.5	1,014	12,937 27.3	822	12,876 20.4
2 無 形 固 定 資 産			94 0.2		82 0.2		81 0.1
3 投 資 そ の 他 の 資 産							
(1) 投 資 有 価 証 券		521		501		555	
(2) 繰 延 税 金 資 産		303		330		330	
(3) そ の 他		2,415		2,390		2,464	
貸 倒 引 当 金		1,292	1,946 3.9	1,185	2,036 4.3	1,233	2,116 3.3
固 定 資 産 合 計		15,363	30.6	15,057	31.8	15,074	23.8
資 产 合 計		50,162	100.0	47,354	100.0	63,236	100.0

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間末 (平成14年3月31日現在)		当中間連結会計期間末 (平成15年3月31日現在)		前連結会計年度の要約連結貸借対照表 (平成14年9月30日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)							
流 動 負 債			%		%		%
1 支 払 手 形 及 び 買 掛 金	4	2,826		2,891		12,414	
2 短 期 借 入 金	2	6,161		4,265		10,702	
3 一 年 以 内 に 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	2	9,051		6,956		4,972	
4 未 払 法 人 税 等		220		89		1,300	
5 前 受 受 金		2,079		555		156	
6 賞 与 引 当 金		142		141		173	
7 そ の 他		1,718		1,570		2,070	
流 動 負 債 合 計		22,200	44.2	16,470	34.8	31,791	50.3
固 定 負 債							
1 長 期 借 入 金	2	8,260		9,366		9,858	
2 退 職 給 付 引 当 金		347		375		372	
3 役 員 退 職 慰 労 引 当 金		244		251		266	
4 債 務 保 証 損 失 引 当 金		549		543		534	
5 そ の 他		121		105		111	
固 定 負 債 合 計		9,523	19.0	10,641	22.5	11,143	17.6
負 債 合 計		31,723	63.2	27,111	57.3	42,934	67.9
(少数株主持分)							
少 数 株 主 持 分		189	0.4	193	0.4	196	0.3
(資本の部)							
資 本 金		1,709	3.4	-	-	1,709	2.7
資 本 準 備 金		1,663	3.3	-	-	1,663	2.6
連 結 剰 余 金		14,859	29.6	-	-	16,857	26.7
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金		13	0.1	-	-	31	0.0
為 替 換 算 調 整 勘 定		3	0.0	-	-	154	0.2
自 己 株 式		0	0.0	-	-	1	0.0
資 本 合 計		18,249	36.4	-	-	20,106	31.8
資 本 金		-	-	1,709	3.6	-	-
資 本 剰 余 金		-	-	1,663	3.5	-	-
利 益 剰 余 金		-	-	16,857	35.6	-	-
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金		-	-	10	0.0	-	-
為 替 換 算 調 整 勘 定		-	-	190	0.4	-	-
自 己 株 式		-	-	1	0.0	-	-
資 本 合 計		-	-	20,048	42.3	-	-
負 債、少 数 株 主 持 分 及 び 資 本 合 計		50,162	100.0	47,354	100.0	63,236	100.0

中間連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間 〔自 平成13年10月1日 至 平成14年3月31日〕		当中間連結会計期間 〔自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日〕		前連結会計年度の要約連結損益計算書 〔自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日〕	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
売 上 高 3		11,776	100.0	12,487	100.0	45,331	100.0
売 上 原 価		8,796	74.7	9,299	74.5	35,690	78.7
売 上 総 利 益		2,980	25.3	3,187	25.5	9,641	21.3
販売費及び一般管理費 1		2,488	21.1	2,565	20.5	5,100	11.3
営 業 利 益		491	4.2	622	5.0	4,540	10.0
営 業 外 収 益							
1 受 取 利 息		5		2		8	
2 受 取 配 当 金		0		-		2	
3 匿名組合投資利益		249		-		249	
4 そ の 他		43	2.5	30	0.2	120	381
営 業 外 費 用							
1 支 払 利 息		210		193		440	
2 そ の 他		21	2.0	19	1.7	40	480
経 常 利 益		558	4.7	443	3.5	4,441	9.8
特 別 利 益							
1 貸 倒 引 当 金 戻 入 額		54		8		62	
2 そ の 他		3	0.5	-	0.1	13	76
特 別 損 失							
1 投 資 有 価 証 券 評 価 損		32		34		34	
2 債 務 保 証 損 失 引 当 金 繰 入 額		17		41		24	
3 会 員 権 評 価 損 2		18		-		11	
4 そ の 他		-	0.6	0	0.6	36	106
税金等調整前中間(当期)純利益		547	4.6	375	3.0	4,411	9.7
法人税、住民税及び事業税		219		95		2,198	
法 人 税 等 調 整 額		30	1.6	94	1.5	150	2,047
少 数 株 主 利 益		13	0.1	-	-	-	19
少 数 株 主 損 失		-	-	2	0.0	-	-
中 間 (当期) 純 利 益		346	2.9	188	1.5	2,343	5.2

中間連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間		前連結会計年度の要約連結剰余金計算書 〔自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日〕
		〔自 平成13年10月1日 至 平成14年3月31日〕	〔自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日〕	〔自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日〕	〔自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日〕	
		金 額	金 額	金 額		
連 結 剰 余 金 期 首 残 高		14,638		-		14,638
連 結 剰 余 金 減 少 高						
配 当 金	125	125	-	-	125	125
中 間 (当 期) 純 利 益		346		-		2,343
連 結 剰 余 金 中 間 期 末 (期 末) 残 高		14,859		-		16,857
(資本剰余金の部)						
資 本 剰 余 金 期 首 残 高		-		1,663		-
資本剰余金中間期末(期末)残高		-		1,663		-
(利益剰余金の部)						
利 益 剰 余 金 期 首 残 高		-		16,857		-
利 益 剰 余 金 增 加 高						
1 中 間 (当 期) 純 利 益	-	-	188	188	-	-
利 益 剰 余 金 減 少 高		-		-		-
1 配 当 金		-		188		-
利 益 剰 余 金 中 間 期 末 (期 末) 残 高		-		16,857		-

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書
		(自 平成13年10月1日 至 平成14年3月31日)	(自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日)	
		金 額	金 額	
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間（当期）純利益		547	375	4,411
減価償却費		186	158	360
貸倒引当金の増加額・減少額（）		147	51	89
賞与引当金の増加額・減少額（）		28	32	2
退職給付引当金の増加額		28	2	52
その他引当金の減少額		146	6	138
受取利息及び配当金		5	2	11
支払利息		210	193	440
投資有価証券評価損		32	34	34
有形・無形固定資産除売却損益		3	0	25
会員権評価損		2	-	3
匿名組合投資利益		249	-	-
その他の投資の償却額		3	2	6
売上債権の減少額・増加額（）		1,139	3	1,140
たな卸資産の減少額・増加額（）		2,660	6,075	1,440
その他営業資産の減少額・増加額（）		2,733	9,520	5,225
仕入債務の増加額・減少額（）		4,354	9,523	5,233
その他営業負債の増加額・減少額（）		769	23	931
未払消費税等の増加額・減少額（）		198	121	66
その他の固定負債の減少額		5	6	263
小 計		1,850	5,504	6,603
法人税等の支払額		989	1,294	1,912
利息及び配当金の受取額		1	3	11
利息の支払額		218	203	421
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー		3,057	7,005	4,280
・ 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		12,930	11,950	35,766
定期預金の払戻による収入		19,570	21,116	34,289
有価証券の売却による収入		66	-	72
投資有価証券の取得による支出		-	17	6
貸付けによる支出		-	0	8
貸付金の回収による収入		3	3	7
その他の投資にかかる支出		12	22	27
その他の投資にかかる収入		0	2	5
有形・無形固定資産の取得による支出		54	268	173
有形・無形固定資産の売却による収入		37	-	304
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー		6,680	8,864	1,301
・ 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		6,136	4,890	11,877
短期借入金の返済による支出		10,236	11,327	11,436
長期借入れによる収入		3,260	5,730	9,572
長期借入金の返済による支出		1,624	4,222	10,344
親会社による配当金の支払額		125	188	125
株式の発行による収入		2	-	2
自己株式の取得による支出		0	0	1
・ 財務活動によるキャッシュ・フロー		2,588	5,118	454
・ 現金及び現金同等物に係る換算差額		19	4	4
・ 現金及び現金同等物の増加額・減少額（）		1,054	3,263	2,529
・ 現金及び現金同等物期首残高		4,820	7,349	4,820
・ 現金及び現金同等物中間期末（期末）残高		5,874	4,085	7,349

中間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., INC.
グッドリフーム株式会社

(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、中間純損益及び利益剰余金等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., INC.
グッドリフーム株式会社

(2) 持分法を適用しない理由

非連結子会社は、中間連結純損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. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

すべての連結子会社の中間期の末日は、中間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 中間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中間連結会計期間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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

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中間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、中間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、中間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. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・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。

追加情報

(自己株式及び法定準備金取崩等会計)

当中間連結会計期間から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準第1号）を適用しております。これによる当中間連結会計期間の損益に与える影響は軽微であります。

なお、中間連結財務諸表規則の改正により、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の資本の部及び中間連結剰余金計算書については、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。

(税効果会計)

地方税等の一部を改正する法律（平成15年法律第9号）が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当中間連結会計期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算（ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるもの）に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の42.05%から40%に変更しております。その結果、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）が15百万円減少し、当中間連結会計期間に計上された法人税等調整額が15百万円、その他有価証券評価差額金が0百万円、それぞれ増加しております。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

項目	期別	前中間連結会計期間末 (平成14年3月31日現在)	当中間連結会計期間末 (平成15年3月31日現在)	前連結会計年度末 (平成14年9月30日現在)
1 有形固定資産の減価 償却累計額		3,385百万円	3,550百万円	3,421百万円
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		百万円	百万円	百万円
不動産事業支出金		12,404	14,533	7,882
建物及び構築物		4,036	3,848	3,939
土地		5,435	5,435	5,435
計		21,875	23,816	17,257
(2) 上記に対応する債務		百万円	百万円	百万円
短期借入金		1,310	3,080	530
一年以内に返済 予定の長期借入金		8,656	7,449	3,528
長期借入金		6,365	7,785	8,911
計		16,332	18,315	12,969
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。		10,695百万円	9,634百万円	10,210百万円

(中間連結損益計算書関係)

項目	期別	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度
		[自 平成13年10月1日 至 平成14年3月31日]	[自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日]	[自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日]
1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額		百万円	百万円	百万円
広 告 宣 伝 費		233	341	400
給 料 手 当		1,093	1,053	2,149
賞 与 引 当 金 繰 入 額		142	141	180
退 職 給 付 費 用		52	52	106
役員退職慰労引当金繰入額		22	5	44
2 会員権評価損の内訳	ゴルフ会員権 18百万円 (内、貸倒引当金繰入額16百万円)			ゴルフ会員権 11百万円 (内、貸倒引当金繰入額 7百万円)
3	当社グループの売上高は、上半期に比べ下半期に完成する販売物件の割合が大きいため、連結会計年度の上半期の売上高と下半期の売上高との間に著しい相違があり、上半期と下半期の業績に季節的変動があります。	同 左		

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間末 (平成14年3月31日現在)	当中間連結会計期間末 (平成15年3月31日現在)	前連結会計年度末 (平成14年9月30日現在)
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係 百万円	現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係 百万円	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的金額との関係 百万円
現金及び預金勘定 14,604	現金及び預金勘定 11,765	現金及び預金勘定 24,195
定期預金 8,730	定期預金 7,680	定期預金 16,846
現金及び現金同等物 5,874	現金及び現金同等物 4,085	現金及び現金同等物 7,349

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 〔自 平成13年10月1日 至 平成14年3月31日〕	当中間連結会計期間 〔自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日〕	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〕																																																												
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 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	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 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	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 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>工 器 備</th><th>具 具 品</th><th>ソ フ ト ウ エ ア</th><th>合 計</th></tr> <tr> <th>百万円</th><th>百万円</th><th>百万円</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額 相当額</td><td>88</td><td>137</td><td>226</td></tr> <tr> <td>減価償却 累計額相当額</td><td>41</td><td>62</td><td>103</td></tr> <tr> <td>中間期末 残高相当額</td><td>46</td><td>75</td><td>122</td></tr> </tbody> </table>	工 器 備	具 具 品	ソ フ ト ウ エ ア	合 計	百万円	百万円	百万円		取得価額 相当額	88	137	226	減価償却 累計額相当額	41	62	103	中間期末 残高相当額	46	75	122	<table border="1"> <thead> <tr> <th>工 器 備</th><th>具 具 品</th><th>ソ フ ト ウ エ ア</th><th>合 計</th></tr> <tr> <th>百万円</th><th>百万円</th><th>百万円</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額 相当額</td><td>76</td><td>137</td><td>213</td></tr> <tr> <td>減価償却 累計額相当額</td><td>43</td><td>83</td><td>127</td></tr> <tr> <td>中間期末 残高相当額</td><td>32</td><td>53</td><td>86</td></tr> </tbody> </table>	工 器 備	具 具 品	ソ フ ト ウ エ ア	合 計	百万円	百万円	百万円		取得価額 相当額	76	137	213	減価償却 累計額相当額	43	83	127	中間期末 残高相当額	32	53	86	<table border="1"> <thead> <tr> <th>工 器 備</th><th>具 具 品</th><th>ソ フ ト ウ エ ア</th><th>合 計</th></tr> <tr> <th>百万円</th><th>百万円</th><th>百万円</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額 相当額</td><td>85</td><td>137</td><td>223</td></tr> <tr> <td>減価償却 累計額相当額</td><td>46</td><td>75</td><td>121</td></tr> <tr> <td>期末残高 相当額</td><td>39</td><td>61</td><td>101</td></tr> </tbody> </table>	工 器 備	具 具 品	ソ フ ト ウ エ ア	合 計	百万円	百万円	百万円		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
工 器 備	具 具 品	ソ フ ト ウ エ ア	合 計																																																											
百万円	百万円	百万円																																																												
取得価額 相当額	88	137	226																																																											
減価償却 累計額相当額	41	62	103																																																											
中間期末 残高相当額	46	75	122																																																											
工 器 備	具 具 品	ソ フ ト ウ エ ア	合 計																																																											
百万円	百万円	百万円																																																												
取得価額 相当額	76	137	213																																																											
減価償却 累計額相当額	43	83	127																																																											
中間期末 残高相当額	32	53	86																																																											
工 器 備	具 具 品	ソ フ ト ウ エ ア	合 計																																																											
百万円	百万円	百万円																																																												
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																																																											
なお、取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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。	同 左	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。																																																												
(2) 未経過リース料中間期末残高相当額	(2) 未経過リース料中間期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>1年以内</th><th>42百万円</th></tr> <tr> <th>1年超</th><th>79百万円</th></tr> <tr> <th>合計</th><th>122百万円</th></tr> </thead> </table>	1年以内	42百万円	1年超	79百万円	合計	122百万円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>1年以内</th><th>40百万円</th></tr> <tr> <th>1年超</th><th>45百万円</th></tr> <tr> <th>合計</th><th>86百万円</th></tr> </thead> </table>	1年以内	40百万円	1年超	45百万円	合計	86百万円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>1年以内</th><th>41百万円</th></tr> <tr> <th>1年超</th><th>59百万円</th></tr> <tr> <th>合計</th><th>101百万円</th></tr> </thead> </table>	1年以内	41百万円	1年超	59百万円	合計	101百万円																																										
1年以内	42百万円																																																													
1年超	79百万円																																																													
合計	122百万円																																																													
1年以内	40百万円																																																													
1年超	45百万円																																																													
合計	86百万円																																																													
1年以内	41百万円																																																													
1年超	59百万円																																																													
合計	101百万円																																																													
なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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。	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。																																																												
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額																																																												
支払リース料 22百万円 減価償却費相当額 22百万円	支払リース料 22百万円 減価償却費相当額 22百万円	支払リース料 43百万円 減価償却費相当額 43百万円																																																												
(4) 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つております。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同 左	(4) 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	2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料	2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>百万円</th></tr> <tr> <th>1年以内</th><th>16</th></tr> <tr> <th>1年超</th><th>34</th></tr> <tr> <th>合計</th><th>50</th></tr> </thead> </table>		百万円	1年以内	16	1年超	34	合計	50	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>百万円</th></tr> <tr> <th>1年以内</th><th>14</th></tr> <tr> <th>1年超</th><th>41</th></tr> <tr> <th>合計</th><th>56</th></tr> </thead> </table>		百万円	1年以内	14	1年超	41	合計	56	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>百万円</th></tr> <tr> <th>1年以内</th><th>12</th></tr> <tr> <th>1年超</th><th>63</th></tr> <tr> <th>合計</th><th>75</th></tr> </thead> </table>		百万円	1年以内	12	1年超	63	合計	75																																				
	百万円																																																													
1年以内	16																																																													
1年超	34																																																													
合計	50																																																													
	百万円																																																													
1年以内	14																																																													
1年超	41																																																													
合計	56																																																													
	百万円																																																													
1年以内	12																																																													
1年超	63																																																													
合計	75																																																													

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間（自 平成13年10月1日 至 平成14年3月31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	10,880	334	124	437	11,776	-	11,776
(2) セグメント間の内部売上高	10	1,193	-	-	1,203	(1,203)	-
計	10,890	1,527	124	437	12,980	(1,203)	11,776
営業費用	10,464	1,523	116	390	12,495	(1,210)	11,285
営業利益	425	3	8	46	484	7	491

(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。

当中間連結会計期間（自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31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	11,042	922	152	369	12,487	-	12,487
(2) セグメント間の内部売上高	10	75	-	-	85	(85)	-
計	11,053	998	152	369	12,573	(85)	12,487
営業費用	10,521	1,020	124	304	11,971	(106)	11,865
営業利益	531	22	28	64	601	20	622

(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。

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）

（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

（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。

2. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（自 平成13年10月1日 至 平成14年3月31日）

本邦の売上高の金額は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が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。

当中間連結会計期間（自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日）

本邦の売上高の金額は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が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13年10月1日 至 平成14年9月30日）

本邦の売上高の金額は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が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

前中間連結会計期間（自 平成13年10月1日 至 平成14年3月31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。

当中間連結会計期間（自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31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。

(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	前中間連結会計期間 (平成14年3月31日現在)			当中間連結会計期間 (平成15年3月31日現在)		
	取得原価	中間連結貸借 対照表計上額	差額	取得原価	中間連結貸借 対照表計上額	差額
中間連結貸借対照表 計上額が取得原価 を超えるもの	株式	46	78	32	70	88
中間連結貸借対照表 計上額が取得原価 を超えないもの	株式	89	81	7	28	28
合計		135	159	24	99	116
						17

(注) 中間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おり、減損処理金額は前中間連結会計期間(平成14年3月31日現在)32百万円、当中間連結会計期間(平成15年3月31日現在)34百万円であります。

なお、減損処理は中間期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)

	前中間連結会計期間 (平成14年3月31日現在)	当中間連結会計期間 (平成15年3月31日現在)	適要
	中間連結貸借対照表計上額	中間連結貸借対照表計上額	
その他有価証券 非上場株式		13	30

(前連結会計年度)

1. その他有価証券で時価のあるもの (平成14年9月30日現在)

(単位：百万円)

	種類	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
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
合計		133	188	54

(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おり、減損処理金額は13百万円であります。

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 (平成14年9月30日現在)

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	摘要
その他有価証券 非上場株式	13	-

(デリバティブ取引関係)

前中間連結会計期間（自 平成13年10月1日 至 平成14年3月31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。

当中間連結会計期間（自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31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。

(1株当たり情報)

項目	期別	前中間連結会計期間 〔自 平成13年10月1日 至 平成14年3月31日〕	当中間連結会計期間 〔自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日〕	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〕
1株当たり純資産額		1,455円67銭	1,599円32銭	1,603円83銭
1株当たり中間（当期）純利益		30円33銭	15円03銭	195円74銭
潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益		30円14銭	15円00銭	194円72銭

(注) 1株当たり中間（当期）純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間（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。

	前中間連結会計期間 〔自 平成13年10月1日 至 平成14年3月31日〕	当中間連結会計期間 〔自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日〕	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〕
1株当たり中間（当期）純利益金額			
中間（当期）純利益（百万円）	-	188	-
普通株主に帰属しない金額（百万円）	-	-	-
普通株式に係る中間（当期）純利益（百万円）	-	188	-
期中平均株式数（株）	-	12,536,060	-
潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益金額			
中間（当期）純利益調整額（百万円）	-	188	-
普通株式増加数（株）	-	310,500	-
（うち転換社債）	-	-	-
（うち新株予約権）	-	310,500	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	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。	-