

平成16年 9月期 中間決算短信(連結)

平成16年 5月14日

上場会社名 日神不動産

上場取引所 東

コード番号 8881

本社所在都道府県 東京都

(URL <http://nisshinfudosan.co.jp>)

)

代表者 役職名 代表取締役会長

氏名 神山 和郎

問合せ先責任者 役職名 取締役兼執行役員常務

T E L (03) 5360-2011

氏名 藤岡 重三郎

中間決算取締役会開催日 平成16年 5月14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 3月中間期の連結業績 (平成15年10月 1日 ~ 平成16年 3月31日)

(1) 連結経営成績

	売上高	営業利益	経常利益
16年 3月中間期	百万円 14,275 14.3	百万円 672 8.1	百万円 493 11.4
15年 3月中間期	12,487 6.0	622 26.6	443 20.7
15年 9月期	45,073 -	4,840 -	4,409 -

	中間(当期)純利益	1株当たり中間(当期)純利益	潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益
16年 3月中間期	百万円 225 19.5	円銭 12.14	円銭 12.05
15年 3月中間期	188 45.5	15.03	15.00
15年 9月期	2,243 -	175.99	175.24

(注) 1.持分法投資損益 16年 3月中間期 - 百万円 15年 3月中間期 - 百万円
 15年 9月期 - 百万円

2.期中平均株式数(連結) 16年 3月中間期 18,550,221株 15年 3月中間期 12,536,060株

15年 9月期 12,750,633株

3.会計処理方法の変更 無

4.売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(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
16年 3月中間期	百万円 52,994	百万円 23,855	% 45.0	円銭 1,285.43
15年 3月中間期	47,354	20,048	42.3	1,599.32
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 3月中間期 18,558,637株 15年 3月中間期 12,535,910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
16年 3月中間期	百万円 9,240	百万円 4,928	百万円 2,145	百万円 4,557
15年 3月中間期	7,005	8,864	5,118	4,085
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

2.16年 9月期の連結業績予想 (平成15年10月 1日 ~ 平成16年 9月30日)

	売上高	経常利益	当期純利益
通期	百万円 45,500	百万円 4,510	百万円 2,350

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 126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等不動産の管理業務及び大規模修繕工事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、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。

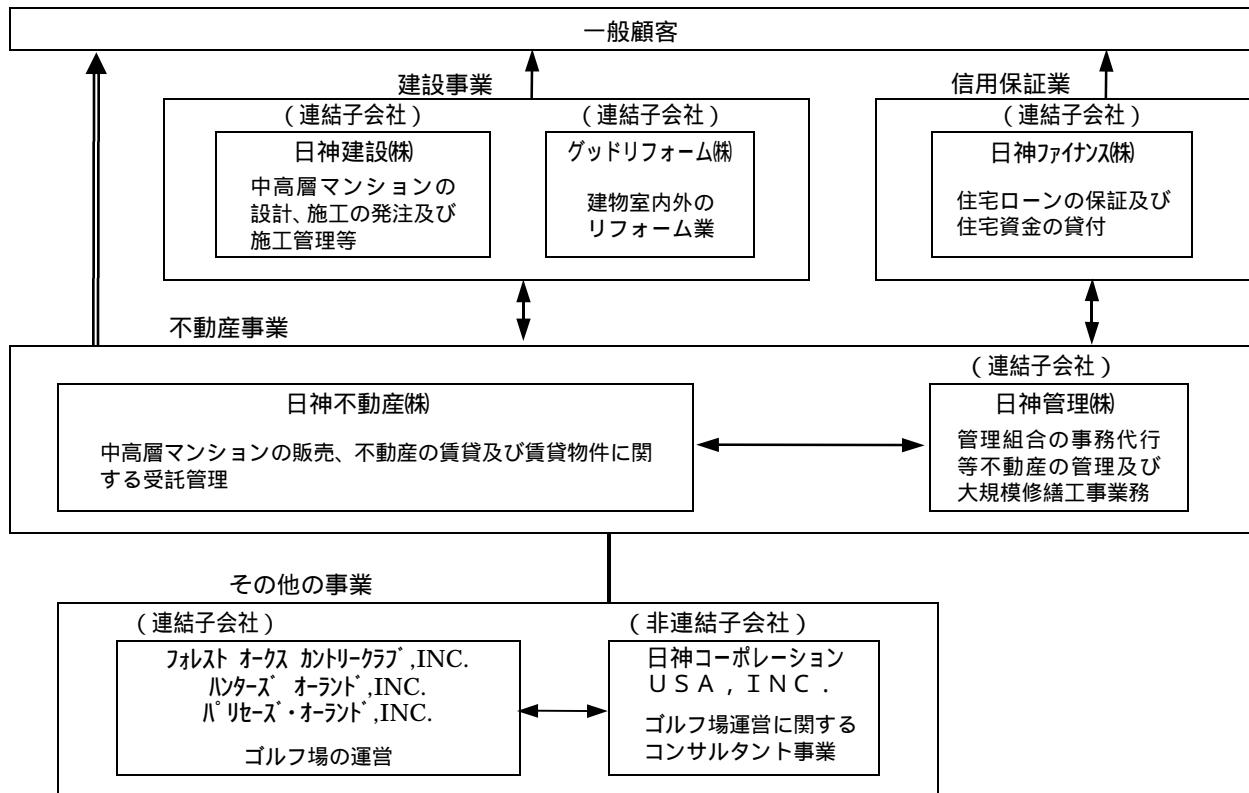
（3）信用保証業

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 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。

当社グループ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」「日神デュオステージ」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。

最も顧客層が多い一次取得者向けのファミリータイプ「日神パレスステージ」シリーズを分譲しており、加えて昨年より、都心部において、コンパクトマンション「日神デュオステージ」シリーズの分譲を開始しております。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、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、在庫リスクの遅減に努めています。

(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。

内部留保に基づく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) 投資単位の引き下げに関する考え方

投資単位の引き下げにつきましては、既に、平成 12 年 1 月に 1 単元の株式数を 1,000 株から 100 株に変更しております。

平成 13 年 11 月には所有株式 1 株を 1.5 株に分割し、更に、平成 15 年 11 月には所有株式 1 株を 1.3 株に分割いたしました。

これら一連の施策により、流動性の確保と投資家層の拡大は当面達成できたと考えており、現状における新たな投資単位の引き下げの予定はありません。

(4) 目標とする経営指標

当社は、経営の主たる目標として売上総利益率（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 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、資本効率の向上を目指してまいります。

(5) 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図るために、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。

また、グループ各社の連携を密にし、土地の仕入から分譲後のアフターサービスまでの一環体制を強化してまいります。一方では、グループ各社が独立した企業として業績を維持できるように独自の販売商品の確立と収益性の向上を目指してまいります。

(6) 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。これまでも、徐々に物件引渡し時期の平準化を図ってまいりましたが、現状において上半期の連結売上高は通期目標の30%強しかないため、仕入部門の業務強化等により、上半期と下半期の売上高の相違を解消し、投資家の皆様へ正確な情報開示を行ってまいります。

(7) 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

当社は、経営の透明性、健全性の確保を第一義にコーポレート・ガバナンスの充実を目指しております。株主総会、取締役会、監査役会等の法令上開催を求められている重要会議に加え、役員会、管理委員会等を開催し、加えてディスクロージャー制度の充実を図っております。

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、取締役と執行役員を構成員とする役員会議を毎月定期的に開催し、業務執行上の重要案件を審議することにより、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図っております。

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15年10月1日 至 平成16年3月31日）におけるわが国経済は、輸出産業を中心に企業業績の回復が鮮明となり、一段の株高も進みました。しかしながら、雇用、所得環境には回復の兆しが現れるに至っておらず、個人消費は底這い状態が続き、総じて厳しい状況が続いております。

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、個人消費の低迷、数年来の各社の大量供給の反動から、物件毎の消費者の選別が続きました。

このような状況下にあって、当社グループは、引き続きコスト削減に努めるとともに、用地取得等を厳選し、利益確保に注力してまいりました。又、前期より供給を開始したコンパクトマンション「日神デュオシリーズ」の供給に努めました。

以上の結果、当中間連結会計期間の売上高は142億7千5百万円（前中間連結会計期間比14.3%増）、経常利益は4億9千3百万円（同11.4%増）、中間純利益は2億2千5百万円（同19.5%増）となりました。

なお、事業種類別セグメントの業績は次頁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116億9千2百万円(前中間連結会計期間比5.9%増)、営業利益は6億4千1百万円(同20.8%増)となりました。

イ. 建設事業

売上高は21億4千万円(前中間連結会計期間比132.0%増)、営業利益は1千1百万円(前中間連結営業損失2千2百万円)となりました。

ウ. 信用保証業

売上高は7千8百万円(前中間連結会計期間比48.9%減)、営業損失は3千3百万円(前中間連結営業利益2千8百万円)となりました。

エ. その他の事業

売上高は3億6千4百万円(前中間連結会計期間比1.2%減)、営業利益は3千4百万円(同47.3%減)となりました。

(2) 平成16年9月期の見通し

今後のわが国経済は、世界的な景気回復の流れの中で一進一退をくり返しながらも回復傾向が継続するものと思われます。

マンション販売業界におきましては、首都圏を中心に地価の下げ止まり傾向が見えてきたことから、物件による格差が一段と強まる中、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16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45億1千万円、当期純利益23億5千万円を見込んでおります。

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、物件完成時期が9月に集中していることから、9月末に一時的に支払手形及び買掛金が増加していたものが解消されたことに伴う仕入債務の減少により、前連結会計年度末に比べ21億7千2百万円減少し、当中間連結会計期間末には45億5千7百万円(前中間連結会計期間比11.5%増)となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は92億4千万円となり、前中間連結会計期間と比較して22億3千5百万円増加いたしました。これは主に仕入債務の減少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、49億2千8百万円となり、前中間連結会計期間と比較して39億3千6百万円減少いたしました。これは主に定期預金の払戻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)

財務活動の結果得られた資金は、21億4千5百万円となり、前中間連結会計期間と比較して72億6千3百万円増加いたしました。これは主に借入金の返済支出を抑えたこと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15年3月31日現在)		当中間連結会計期間末 (平成16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15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		11,765		11,727		18,810	
2 販 売 用 不 動 産		1,990		6,476		6,732	
3 不 動 産 事 業 支 出 金 2		14,946		17,337		11,738	
4 短 期 貸 付 金		2,952		1,005		6,952	
5 繰 延 税 金 資 産		73		95		168	
6 そ の 他		568		1,632		1,152	
貸 倒 引 当 金		0		0		4	
流 動 資 産 合 計		32,296	68.2	38,273	72.2	45,549	75.3
固 定 資 産							
1 有 形 固 定 資 産 1							
(1) 建 物 及 び 構 築 物 2		4,566		4,442		4,413	
(2) 土 地 2		7,356		7,243		7,289	
(3) そ の 他		1,014	12,937	898	12,584	1,099	12,801
2 無 形 固 定 資 産		82	0.2		77	0.1	81
3 投 資 そ の 他 の 資 産							
(1) 投 資 有 価 証 券		501		637		546	
(2) 繰 延 税 金 資 産		330		284		336	
(3) そ の 他		2,390		2,285		2,386	
貸 倒 引 当 金		1,185	2,036	4.3	1,148	2,058	3.9
固 定 資 産 合 計		15,057	31.8		14,720		27.8
資 産 合 計		47,354	100.0		52,994		100.0

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間末 (平成15年3月31日現在)		当中間連結会計期間末 (平成16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15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		2,891		4,075		12,812	
2 短 期 借 入 金	2	4,265		2,041		3,693	
3 一 年 以 内 に 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	2	6,956		8,554		4,314	
4 未 払 法 人 税 等		89		148		1,006	
5 前 受 金		555		738		900	
6 賞 与 引 当 金		141		148		175	
7 そ の 他		1,570		1,921		1,986	
流 動 負 債 合 計		16,470	34.8	17,629	33.3	24,888	41.2
固 定 負 債							
1 長 期 借 入 金	2	9,366		9,953		10,245	
2 退 職 給 付 引 当 金		375		414		401	
3 役 員 退 職 慰 労 引 当 金		251		263		257	
4 債 務 保 証 損 失 引 当 金		543		611		555	
5 そ の 他		105		113		101	
固 定 負 債 合 計		10,641	22.5	11,355	21.4	11,561	19.1
負 債 合 計		27,111	57.3	28,984	54.7	36,450	60.3
(少数株主持分)							
少 数 株 主 持 分		193	0.4	153	0.3	178	0.3
(資本の部)							
資 本 金		1,709	3.6	3,594	6.8	3,584	5.9
資 本 剰 余 金		1,663	3.5	1,674	3.2	1,664	2.7
利 益 剰 余 金		16,857	35.6	18,924	35.7	18,913	31.3
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金		10	0.0	75	0.1	20	0.0
為 替 換 算 調 整 勘 定		190	0.4	401	0.8	321	0.5
自 己 株 式		1	0.0	10	0.0	1	0.0
資 本 合 計		20,048	42.3	23,855	45.0	23,858	39.4
負債、少数株主持分及び資本合計		47,354	100.0	52,994	100.0	60,486	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14年10月1日 至 平成15年3月31日〕		当中間連結会計期間 〔自 平成15年10月1日 至 平成16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14年10月1日 至 平成15年9月30日〕	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
売 上 高 2		12,487	100.0	14,275	100.0	45,073	100.0
売 上 原 価		9,299	74.5	11,111	77.8	34,830	77.3
売 上 総 利 益		3,187	25.5	3,163	22.2	10,243	22.7
販売費及び一般管理費 1		2,565	20.5	2,491	17.5	5,402	12.0
営 業 利 益		622	5.0	672	4.7	4,840	10.7
営 業 外 収 益							
1 受 取 利 息 2				1		4	
2 受 取 配 当 金 -				0		1	
3 違 約 金 収 入 6				8		19	
4 受 取 手 数 料 17				6		28	
5 そ の 他 6		33	0.2	20	0.3	10	0.2
営 業 外 費 用							
1 支 払 利 息 193				200		427	
2 そ の 他 19		212	1.7	16	1.5	68	1.1
経 常 利 益 443			3.5	493	3.5	4,409	9.8
特 別 利 益							
1 貸 倒 引 当 金 戻 入 額 8				7		1	
2 そ の 他 -		8	0.1	0	0.0	1	0.0
特 別 損 失							
1 投 資 有 価 証 券 評 価 損 34				-		-	
2 債 務 保 証 損 失 引 当 金 繰 入 額 41				55		57	
3 そ の 他 0		75	0.6	4	0.4	59	0.3
税金等調整前中間(当期)純利益		375	3.0	441	3.1	4,296	9.5
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税 95				153		2,064	
法 人 税 等 調 整 額 94		189	1.5	86	1.7	6	4.5
少 数 株 主 損 失 2			0.0	24	0.2	18	0.0
中 間 (当 期) 純 利 益 188			1.5	225	1.6	2,243	5.0

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14年10月1日 至 平成15年3月31日〕		〔自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日〕		〔自 平成14年10月1日 至 平成15年9月30日〕	
		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		1,663
資 本 剰 余 金 增 加 高							
1 新株予約権の行使による 新株式の発行		-	-	9	9	467	467
資本剰余金中間期末(期末)残高			1,663		1,674		1,664
(利益剰余金の部)							
利 益 剰 余 金 期 首 残 高			16,857		18,913		16,857
利 益 剰 余 金 増 加 高							
1 中間(当期)純利益		188	188	225	225	2,243	2,243
利 益 剰 余 金 減 少 高							
1 配 当 金		188	188	213	213	188	188
利益剰余金中間期末(期末)残高			16,857		18,924		18,913

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		前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書	
		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	自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日		
		金 額	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		375	441	4,296	
減価償却費		158	147	308	
新株発行費		-	-	29	
貸倒引当金の増加額・減少額（）		51	15	17	
賞与引当金の増加額・減少額（）		32	27	2	
退職給付引当金の増加額・減少額（）		2	12	29	
その他引当金の増加額・減少額（）		6	61	11	
受取利息及び配当金		2	2	6	
支払利息		193	200	427	
投資有価証券評価損		34	-	-	
有形・無形固定資産除売却損益		0	0	1	
会員権売却損		-	3	13	
会員権評価損		-	0	-	
その他の投資の償却額		2	0	3	
売上債権の減少額・増加額（）		3	277	108	
たな卸資産の減少額・増加額（）		6,075	5,509	7,869	
その他営業資産の減少額・増加額（）		9,520	5,879	5,356	
仕入債務の増加額・減少額（）		9,523	8,735	383	
その他営業負債の増加額・減少額（）		23	224	782	
未払消費税等の増加額・減少額（）		121	1	119	
その他の固定負債の増加額・減少額（）		6	11	9	
小 計		5,504	8,030	3,513	
法人税等の支払額		1,294	1,011	2,368	
利息及び配当金の受取額		3	4	2	
利息の支払額		203	203	441	
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,005	9,240	706	
． 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		11,950	9,380	28,120	
定期預金の払戻による収入		21,116	14,290	32,886	
投資有価証券の取得による支出		17	-	17	
貸付けによる支出		-	-	55	
貸付金の回収による収入		3	56	4	
その他の投資にかかる支出		22	18	36	
その他の投資にかかる収入		2	33	26	
有形・無形固定資産の取得による支出		268	53	456	
有形・無形固定資産の売却による収入		-	0	3	
投資活動によるキャッシュ・フロー		8,864	4,928	4,234	
． 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		4,890	1,990	10,128	
短期借入金の返済による支出		11,327	3,640	17,137	
長期借入れによる収入		5,730	6,462	11,513	
長期借入金の返済による支出		4,222	2,463	11,711	
親会社による配当金の支払額		188	213	188	
株式の発行による収入		-	19	1,845	
自己株式の取得による支出		0	9	0	
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,118	2,145	5,549	
． 現金及び現金同等物に係る換算差額		4	5	20	
． 現金及び現金同等物の増加額・減少額（）		3,263	2,172	628	
． 現金及び現金同等物期首残高		7,349	6,730	7,349	
． 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中間期末（期末）残高		4,085	4,557	6,730	

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

7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.
グッドリフーム株式会社

(2) 非連結子会社の数

1社

日神コホレーション U.S.A., 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、中間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

日神コホレーション U.S.A., INC.

(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

（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費用処理することとし、当中間連結会計期間負担額を計上しております。

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

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

(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15年3月31日現在)	当中間連結会計期間末 (平成16年3月31日現在)	前連結会計年度末 (平成15年9月30日現在)
1 有形固定資産の減価 償却累計額		3,550百万円	3,662百万円	3,604百万円
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		14,533	16,890	11,481
建物及び構築物		3,848	3,667	3,755
土地		5,435	5,435	5,435
計		23,816	25,993	20,672
(2) 上記に対応する債務		百万円	百万円	百万円
短期借入金		3,080	1,630	1,370
一年以内に返済 予定の長期借入金		7,449	8,453	4,212
長期借入金		7,785	8,985	9,229
計		18,315	19,069	14,811
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。		9,634百万円	8,406百万円	8,991百万円

(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14年10月1日 至 平成15年3月31日]	[自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日]	[自 平成14年10月1日 至 平成15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		341	197	536
給 料 手 当		1,053	1,070	2,159
賞 与 引 当 金 繰 入 額		141	148	175
退 職 給 付 費 用		52	49	106
役員退職慰労引当金繰入額		5	5	11
2	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15年3月31日現在)	当中間連結会計期間末 (平成16年3月31日現在)	前連結会計年度末 (平成15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	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	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	百万円	百万円
現金及び預金勘定 11,765	現金及び預金勘定 11,727	現金及び預金勘定 18,810
定期預金 7,680	定期預金 7,170	定期預金 12,080
現金及び現金同等物 4,085	現金及び現金同等物 4,557	現金及び現金同等物 6,730

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 〔自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日〕	当中間連結会計期間 〔自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日〕	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. 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>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>71</td><td>138</td><td>209</td></tr> <tr> <td>減価償却 累計額相当額</td><td>50</td><td>105</td><td>155</td></tr> <tr> <td>中間期末 残高相当額</td><td>20</td><td>32</td><td>53</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	71	138	209	減価償却 累計額相当額	50	105	155	中間期末 残高相当額	20	32	53	<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>71</td><td>138</td><td>209</td></tr> <tr> <td>減価償却 累計額相当額</td><td>43</td><td>91</td><td>134</td></tr> <tr> <td>期末残高 相当額</td><td>28</td><td>46</td><td>74</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	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
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	71	138	209																																																											
減価償却 累計額相当額	50	105	155																																																											
中間期末 残高相当額	20	32	53																																																											
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	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																																																											
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>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>36百万円</th></tr> <tr> <th>1年超</th><th>16百万円</th></tr> <tr> <th>合計</th><th>53百万円</th></tr> </thead> </table>	1年以内	36百万円	1年超	16百万円	合計	53百万円	<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>32百万円</th></tr> <tr> <th>合計</th><th>74百万円</th></tr> </thead> </table>	1年以内	41百万円	1年超	32百万円	合計	74百万円																																										
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	36百万円																																																													
1年超	16百万円																																																													
合計	53百万円																																																													
1年以内	41百万円																																																													
1年超	32百万円																																																													
合計	74百万円																																																													
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	支払リース料 20百万円	支払リース料 43百万円																																																												
減価償却費相当額 22百万円	減価償却費相当額 20百万円	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	(4) 減価償却費相当額の算定方法	(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。	同 左	同 左																																																												
2. オペレーティング・リース取引	2. オペレーティング・リース取引	2. オペレーティング・リース取引																																																												
未経過リース料	未経過リース料	未経過リース料																																																												
百万円	百万円	百万円																																																												
1年以内 14	1年以内 14	1年以内 15																																																												
1年超 41	1年超 28	1年超 37																																																												
56	43	52																																																												

(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15年3月31日現在)			当中間連結会計期間 (平成16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	70	88	17	133	258
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	28	28	-	-	-
合計		99	116	17	133	258
						125

(注) 前中間連結会計期間(平成15年3月31日現在) 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34百万円であります。

なお、減損処理は中間連結会計期間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. 時価のない有価証券の主な内容

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (平成15年3月31日現在)	当中間連結会計期間 (平成16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		30	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15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	96	135	38
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

(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 (平成15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	30	-

(デリバティブ取引関係)

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 平成15年10月1日 至 平成16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いませんので、該当事項はありません。

(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。

当中間連結会計期間（自 平成15年10月1日 至 平成16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	11,692	2,140	78	364	14,275	-	14,275
(2) セグメント間の内部売上高	9	1,203	-	-	1,213	(1,213)	-
計	11,702	3,343	78	364	15,488	(1,213)	14,275
営業費用	11,060	3,332	111	330	14,834	(1,231)	13,603
営業利益	641	11	33	34	653	18	672

(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

（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。

当中間連結会計期間（自 平成15年10月1日 至 平成16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14年10月1日 至 平成15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。

当中間連結会計期間（自 平成15年10月1日 至 平成16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。

(1 株当たり情報)

前中間連結会計期間 〔自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日〕	当中間連結会計期間 〔自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日〕	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 株当たり純資産額 1,599円32銭	1 株当たり純資産額 1,285円43銭	1 株当たり純資産額 1,672円93銭								
1 株当たり中間純利益 15円03銭	1 株当たり中間純利益 12円14銭	1 株当たり当期純利益 175円99銭								
潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益 15円00銭	潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益 12円05銭	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 175円24銭								
<p>(追加情報)</p> <p>当中間連結会計期間から「1 株当たり当期純利益に関する会計基準」(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」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、これによる影響はありません。</p>	<p>当社は平成15年11月19日付で所有株式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1 株当たり情報については、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>前中間連結会計期間</th><th>前連結会計年度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 株当たり純資産額 1,230円25銭</td><td>1 株当たり純資産額 1,286円87銭</td></tr> <tr> <td>1 株当たり中間純利益 11円56銭</td><td>1 株当たり当期純利益 135円37銭</td></tr> <tr> <td>潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益 11円54銭</td><td>潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 134円80銭</td></tr> </tbody> </table>	前中間連結会計期間	前連結会計年度	1 株当たり純資産額 1,230円25銭	1 株当たり純資産額 1,286円87銭	1 株当たり中間純利益 11円56銭	1 株当たり当期純利益 135円37銭	潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益 11円54銭	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 134円80銭	<p>当連結会計年度から「1 株当たり当期純利益に関する会計基準」(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」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、これによる影響はありません。</p>
前中間連結会計期間	前連結会計年度									
1 株当たり純資産額 1,230円25銭	1 株当たり純資産額 1,286円87銭									
1 株当たり中間純利益 11円56銭	1 株当たり当期純利益 135円37銭									
潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益 11円54銭	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 134円80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、次ページのとおりであります。

	前中間連結会計期間 〔自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日〕	当中間連結会計期間 〔自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日〕	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株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	188	225	2,243
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	225	2,243
期中平均株式数(株)	12,536,060	18,550,221	12,750,633
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)	-	-	-
普通株式増加数(株)	25,684	136,168	54,435
(うち新株予約権)	(25,684)	(136,168)	(54,435)
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(319,000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。	-----	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。