

平成 14年 9月期 個別財務諸表の概要

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 中間配当制度の有無 有
 定時株主総会開催日 平成 14年 12月 25日 単元株制度採用の有無 有(1 単元 100 株)

1. 14年 9月期の業績 (平成 13年 10月 1日 ~ 平成 14年 9月 30日)

(1) 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	38,767	7.4	4,279	23.8	4,262	23.9
13年 9月期	36,112	19.4	3,456	0.0	3,441	2.5

	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	円 銭	%	%	%
14年 9月期	2,197	26.4	183.55	182.59		11.9	8.7	11.0
13年 9月期	1,738	4.0	209.76	208.30		10.5	7.3	9.5

(注) 期中平均株式数 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) 配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	中間	期末	期末			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
14年 9月期	15.00	0.00	15.00	188	8.2	1.0
13年 9月期	15.00	0.00	15.00	125	7.2	0.7

(注) 14年 9月期期末配当金の内訳 記念配当 0円00銭、特別配当 0円00銭

(3) 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	50,773	19,585	38.6	1,562.30
13年 9月期	46,734	17,504	37.5	2,094.80

(注) 期末発行済株式数 14年 9月期 12,536,310 株 13年 9月期 8,356,207 株
 期末自己株式数 14年 9月期 1,000 株 13年 9月期 0 株

2. 15年 9月期の業績予想 (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	1株当たり年間配当金		
				中間	期末	期末
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	10,000	110	60	0.00	-	-
通期	40,000	4,260	2,250	-	15.00	15.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 179円48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。

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28期			第27期		
区 分	金 額	構 成 比	区 分	金 額	構 成 比
		%			%
不動産販売事業	37,476	96.7	不動産販売事業	34,870	96.6
不動産賃貸事業	472	1.2	不動産賃貸事業	502	1.4
不動産管理事業	481	1.2	不動産管理事業	443	1.2
その他附帯事業	337	0.9	その他附帯事業	295	0.8
合 計	38,767	100.0	合 計	36,112	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) 販売の状況

(単位：百万円)

第28期			第27期		
物 件 名	数 量	金 額	物 件 名	数 量	金 額
	戸			戸	
日神パステージ衣笠	112	3,168	日神パステージ武里	122	3,291
日神パステージ蕨	93	3,015	日神パステージ八王子 ビュー・ウインズ	98	2,942
日神パステージ新浦安	86	2,930	日神パステージ鶴瀬	76	2,105
日神パステージ石神井台	60	2,708	日神パステージ南林間第3	64	2,043
日神パステージ本厚木 グランビュー	75	2,580	日神パステージ横浜 ベイウエスト	61	1,947
日神パステージ高品公園	107	2,450	日神パステージ横浜阪東橋	55	1,533
日神パステージ春日部中央	82	2,086	日神パステージ横浜片倉町	39	1,507
日神パステージ草加新田	62	1,846	日神パステージ相模が丘	47	1,375
日神パステージ三ノ輪 国際通り	60	1,816	日神パステージ新小岩第3	43	1,311
その他	427	14,872	その他	490	16,811
合 計	1,164	37,476	合 計	1,095	34,870

(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27期1,026百万円、第28期842百万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。

貸借対照表、損益計算書及び利益処分案

1. 貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	第28期 (平成14年9月30日現在)		第27期 (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		22,777		18,191		4,586	
2. 受 取 手 形		-		1,025		1,025	
3. 販 売 用 不 動 産		2,851		1,411		1,440	
4. 不 動 産 事 業 支 出 金	1,2	7,945		10,992		3,047	
5. 前 払 費 用		60		35		25	
6. 繰 延 税 金 資 産		144		107		36	
7. 短 期 貸 付 金		2,600		26		2,573	
8. 未 収 収 益		0		1		1	
9. 未 収 入 金		19		17		2	
10. そ の 他		129		152		22	
貸 倒 引 当 金		1		2		0	
流 動 資 産 合 計		36,526	71.9	31,958	68.4	4,568	14.3
固 定 資 産							
(1)有形固定資産							
1. 建 物	1	5,606		5,726		119	
減 価 償 却 累 計 額		1,880	3,725	1,726	3,999	154	273
2. 船 舶		45		45		-	
減 価 償 却 累 計 額		35	10	13	32	22	22
3. 車 両 運 搬 具		42		42		-	
減 価 償 却 累 計 額		26	15	19	22	7	7
4. 工 具 器 具 備 品		98		98		0	
減 価 償 却 累 計 額		67	30	58	39	8	9
5. 土 地	1		6,134		6,197		63
有 形 固 定 資 産 合 計		9,917	19.6	10,293	22.0	375	3.7
(2)無形固定資産							
1. 電 話 加 入 権		4		4		-	
2. ソ フ ト ウ ェ ア		-		11		11	
無 形 固 定 資 産 合 計		4	0.0	16	0.0	11	70.1
(3)投資その他の資産							
1. 投 資 有 価 証 券		201		224		23	
2. 関 係 会 社 株 式		2,529		2,493		36	
3. 出 資 金		25		242		216	
4. 長 期 貸 付 金		33		32		1	
5. 従 業 員 長 期 貸 付 金		-		0		0	
6. 長 期 前 払 費 用		1		2		1	
7. 繰 延 税 金 資 産		1,094		1,040		54	
8. 長 期 前 払 消 費 税 等		2		7		4	
9. 保 証 金		109		109		-	
10. 会 員 権		168		172		3	
11. 敷 金		100		100		0	
12. 保 険 積 立 金		129		108		21	
貸 倒 引 当 金		72		66		6	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計		4,324	8.5	4,466	9.6	141	3.2
固 定 資 産 合 計		14,246	28.1	14,775	31.6	529	3.6
資 産 合 計		50,773	100.0	46,734	100.0	4,038	8.6

(単位：百万円)

期 別 科 目	第28期 (平成14年9月30日現在)		第27期 (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 2,5	12,268		7,017		5,251	
2. 短 期 借 入 金 1	955		2,705		1,750	
3. 一 年 以 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金 1	4,862		3,230		1,631	
4. 未 払 金	276		169		106	
5. 未 払 費 用	101		143		42	
6. 未 払 法 人 税 等	1,233		932		301	
7. 未 払 消 費 税 等	115		178		62	
8. 前 受 金	85		1,249		1,164	
9. 預 り 金	1,376		1,247		128	
10. 賞 与 引 当 金	148		143		4	
11. そ の 他	80		6		73	
流 動 負 債 合 計	21,502	42.3	17,025	36.4	4,477	26.3
固 定 負 債						
1. 長 期 借 入 金 1	8,601		10,744		2,142	
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. 投 資 損 失 引 当 金	342		342		-	
6. そ の 他	65		71		5	
固 定 負 債 合 計	9,684	19.1	12,204	26.1	2,519	20.6
負 債 合 計	31,187	61.4	29,229	62.5	1,957	6.7
(資 本 の 部)						
資 本 金 3	1,709	3.4	1,707	3.7	1	0.1
資 本 準 備 金	1,663	3.3	1,662	3.6	1	0.1
利 益 準 備 金	169	0.3	156	0.3	13	8.3
そ の 他 の 剰 余 金						
1. 任 意 積 立 金						
別 途 積 立 金	13,600		12,100		1,500	
2. 当 期 未 処 分 利 益	2,413		1,853		559	
そ の 他 の 剰 余 金 合 計	16,013	31.5	13,953	29.9	2,059	14.8
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	31	0.1	24	0.0	6	26.6
自 己 株 式	1	0.0	-	-	1	-
資 本 合 計	19,585	38.6	17,504	37.5	2,080	11.9
負 債 ・ 資 本 合 計	50,773	100.0	46,734	100.0	4,038	8.6

2. 損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	第28期 〔自 平成13年10月1日〕 〔至 平成14年9月30日〕			第27期 〔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		38,767	100.0		36,112	100.0	2,654	7.4		
売 上 原 価	1	30,570	78.9		28,800	79.8	1,770	6.1		
売 上 総 利 益		8,196	21.1		7,312	20.2	884	12.1		
販売費及び一般管理費										
1. 広 告 宣 伝 費		385			403		18			
2. 役 員 報 酬		215			222		7			
3. 給 料 手 当		1,541			1,549		7			
4. 賞 与		217			192		24			
5. 賞 与 引 当 金 繰 入 額		148			143		4			
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. 福 利 厚 生 費		265			170		95			
9. 旅 費 交 通 費		45			43		1			
10. 通 信 費		151			154		3			
11. 減 価 償 却 費		117			121		4			
12. 租 税 公 課		104			121		17			
13. 賃 借 料		70			73		3			
14. 保 険 料		31			31		0			
15. 支 払 保 証 料		6			12		5			
16. 管 理 諸 費		188			168		20			
17. リ ー 入 料		40			39		1			
18. 貸 倒 引 当 金 繰 入 額		-			5		5			
19. そ の 他		237	3,917	10.1	255	3,855	10.6	18	61	1.6
営 業 利 益			4,279	11.0		3,456	9.6		822	23.8

(単位：百万円)

期 別 科 目	第28期 〔自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日〕			第27期 〔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
営 業 外 収 益			%			%		
1. 受 取 利 息	7			26			18	
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	86	346	0.9	104	396	1.1	17	50 12.7
営 業 外 費 用								
1. 支 払 利 息	362			411			48	
2. そ の 他	-	362	0.9	0	411	1.2	0	48 11.9
経 常 利 益		4,262	11.0		3,441	9.5		821 23.9
特 別 利 益								
1. 固 定 資 産 売 却 益	10			10			0	
2. 投 資 有 価 証 券 売 却 益	-			0			0	
3. 貸 倒 引 当 金 戻 入 益	1			-			1	
4. そ の 他	3	15	0.0	-	10	0.0	3	5 50.8
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	34			13			21	
3. 会 員 権 評 価 損	11			109			98	
4. 退 職 給 付 会 計 基 準 変 更 時 差 異 償 却	-			98			98	
5. そ の 他	2	81	0.2	6	228	0.6	3	147 64.4
税 引 前 当 期 純 利 益		4,196	10.8		3,223	8.9		973 30.2
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	2,094			1,648			445	
法 人 税 等 調 整 額	95	1,999	5.1	163	1,484	4.1	68	514 34.7
当 期 純 利 益		2,197	5.7		1,738	4.8		459 26.4
前 期 繰 越 利 益		215			115			100
当 期 未 処 分 利 益		2,413			1,853			559

3. 利益処分案

(単位：百万円)

科 目	第28期 (平成14年12月25日)		第27期 (平成13年12月26日)		増 減	
	金 額		金 額		金 額	
当 期 未 処 分 利 益		2,413		1,853		559
利 益 処 分 額						
1. 利 益 準 備 金	-		13		13	
2. 配 当 金	188		125		62	
3. 任 意 積 立 金						
別 途 積 立 金	2,000	2,188	1,500	1,638	500	549
次 期 繰 越 利 益		225		215		9

(注) 日付は株主総会承認日(予定日)であります。

重要な会計方針

<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>子会社株式 総平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 総平均法による原価法</p>
<p>2. たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>販売用不動産及び不動産事業支出金 個別法による原価法</p>
<p>3. 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得の建物（建物付属設備を除く）は定額法によっております。</p> <p>(2) 無形固定資産 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）に基づく定額法によっております。</p>
<p>4. 引当金の計上基準</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 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期負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期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。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 投資損失引当金 子会社等に対する投資により発生すると見込まれる損失に備えるため、子会社等の財政状態及び事業内容を勘案して損失見込額を計上しております。</p>
<p>5. リース取引の処理方法</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>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「長期前払消費税等」に計上し5年間で均等償却を行っております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

項目	期別	第28期 (平成14年9月30日現在)	第27期 (平成13年9月30日現在)
1 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
不動産事業支出金		7,882	10,992
建物		3,531	3,704
土地		5,311	5,311
計		16,725	20,008
(2)担保に対応する債務			
		百万円	百万円
短期借入金		530	1,700
一年以内に返済予定の長期借入金		3,472	2,987
長期借入金		8,601	10,304
計		12,604	14,992
2 関係会社に対する主な資産・負債			
不動産事業支出金		4百万円	106百万円
支払手形		276	2,720
3 会社が発行する株式の総数		50,000,000株	16,000,000株
発行済株式総数		12,537,310株	8,356,207株
4 偶発債務			
連帯保証		関係会社が負担する保証債務に ついて連帯保証を行っておりま す。 日神ファイナンス(株) 10,745百万円	同 左 日神ファイナンス(株) 12,104百万円
5 期末日満期手形			期末日満期手形の会計処理につ いては、当期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。期末日満期手形の金額は次 のとおりであります。 支払手形 281百万円

(損益計算書関係)

	第28期 〔自 平成13年10月1日〕 〔至 平成14年9月30日〕	第27期 〔自 平成12年10月1日〕 〔至 平成13年9月30日〕
1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 仕 入 高	1,583百万円	6,759百万円
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	34百万円	13百万円
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 (内、貸倒引当金繰入額)	11百万円 (7百万円)	109百万円 (62百万円)

(リース取引関係)

第28期 〔自 平成13年10月1日〕 〔至 平成14年9月30日〕	第27期 〔自 平成12年10月1日〕 〔至 平成13年9月30日〕																																
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	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	百万円																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>工具器具備品</th> <th>ソフトウェア</th> <th>合 計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td>66</td> <td>95</td> <td>161</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td>35</td> <td>51</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td>30</td> <td>43</td> <td>74</td> </tr> </tbody> </table>		工具器具備品	ソフトウェア	合 計	取得価額相当額	66	95	161	減価償却累計額相当額	35	51	87	期末残高相当額	30	43	74	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>工具器具備品</th> <th>ソフトウェア</th> <th>合 計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td>49</td> <td>95</td> <td>145</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td>15</td> <td>32</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td>34</td> <td>63</td> <td>97</td> </tr> </tbody> </table>		工具器具備品	ソフトウェア	合 計	取得価額相当額	49	95	145	減価償却累計額相当額	15	32	47	期末残高相当額	34	63	97
	工具器具備品	ソフトウェア	合 計																														
取得価額相当額	66	95	161																														
減価償却累計額相当額	35	51	87																														
期末残高相当額	30	43	74																														
	工具器具備品	ソフトウェア	合 計																														
取得価額相当額	49	95	145																														
減価償却累計額相当額	15	32	47																														
期末残高相当額	34	63	97																														
<p>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 border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>29百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>74</td> </tr> </tbody> </table> <p>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 border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>31百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>31</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>	1年以内	29百万円	1年超	44	計	74	支払リース料	31百万円	減価償却費相当額	31	<p style="text-align: center;">同 左</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>29百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>97</td> </tr> </tbody> </table> <p style="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 border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>26百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>26</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 同 左</p>	1年以内	29百万円	1年超	68	計	97	支払リース料	26百万円	減価償却費相当額	26												
1年以内	29百万円																																
1年超	44																																
計	74																																
支払リース料	31百万円																																
減価償却費相当額	31																																
1年以内	29百万円																																
1年超	68																																
計	97																																
支払リース料	26百万円																																
減価償却費相当額	26																																

(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。

	第28期 (平成14年9月30日現在)	第27期 (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	99	75
賞与引当金損金算入限度超過額	41	30
その他	2	2
計	144	107
繰延税金資産 (固定)		
退職給付引当金超過額	128	107
関係会社株式評価損否認	664	664
役員退職慰労引当金繰入	111	93
投資損失引当金繰入	144	144
会員権評価損否認	47	43
その他	20	5
計	1,117	1,058
繰延税金資産合計	1,261	1,166
繰延税金負債 (流動)		
その他	-	-
計	-	-
繰延税金負債 (固定)		
投資有価証券評価差額	22	18
その他	-	-
計	22	18
繰延税金負債合計	22	18
繰延税金資産の純額	1,238	1,148

(重要な後発事象)

該当事項はありません。