

平成 13年 9月期

中間決算短信(連結)

平成 13年 5月 24日

上場会社名 日神不動産株式会社

上場取引所 東

コード番号 8881

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 執行役員経理部長兼広報部長

東京都

氏名 藤岡 重三郎 TEL (03) 5360 - 2011

中間決算取締役会開催日 平成 13年 5月 24日

米国会計基準採用の有無 無

1. 13年 3月中間期の連結業績 (平成 12年 10月 1日 ~ 平成 13年 3月 31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	%
13年 3月中間期	10,908	-	304	-	242	-
12年 3月中間期	-	-	-	-	-	-
12年 9月期	35,046		3,814		3,610	

	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
	百万円	%	円 銭	円 銭
13年 3月中間期	17	-	2.14	-
12年 3月中間期	-	-	-	-
12年 9月期	1,830		255.16	254.55

(注) 持分法投資損益 13年 3月中間期 百万円 12年 3月中間期 百万円 12年 9月期 百万円
 期中平均株式数(連結) 13年 3月中間期 8,280,207 株 12年 3月中間期 6,780,207 株 12年 9月期 7,173,650 株
 会計処理の方法の変更 無
 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
	百万円	百万円	%	円 銭
13年 3月中間期	50,628	15,981	31.6	1,930.07
12年 3月中間期	-	-	-	-
12年 9月期	58,820	16,173	27.5	1,953.28

(注) 期末発行済株式数(連結) 13年 3月中間期 8,280,207 株 12年 3月中間期 6,780,207 株 12年 9月期 8,280,207 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
13年 3月中間期	4,496	7,385	4,377	3,915
12年 3月中間期	-	-	-	-
12年 9月期	1,109	3,197	1,372	5,373

(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 0 社 持分法適用関連会社数 0 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 0 社 (除外) 0 社 持分法(新規) 0 社 (除外) 0 社

2. 13年 9月期の連結業績予想 (平成 12年 10月 1日 ~ 平成 13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
通 期	40,900	4,100	1,950

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 235円50銭

1. 企業集団の状況

当企業集団は、日神不動産株式会社（当社）と子会社7社、その他の関係会社1社で構成され、事業内容は中高層マンションの設計、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、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、施工監理を主として行い、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。

(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、並びに一部住宅ローンの融資を行っております。

(4) その他の事業

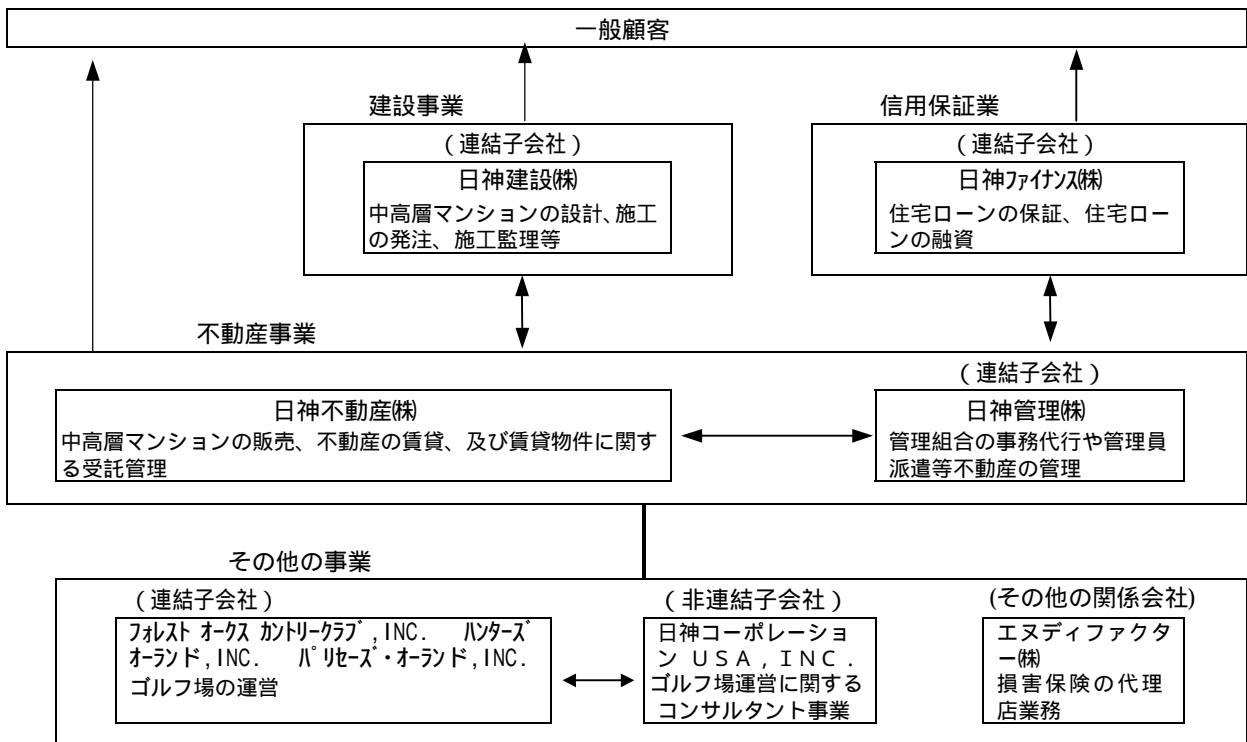
a. 海外関連事業

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.、ハンターズ オーランド, INC.、パリセーズ・オーランド, INC. は、米国においてゴルフ場の運営を行っております。

b. その他

その他の関係会社であるエヌディファクター株式会社は、損害保険の代理店業務を行っております。

当社の企業集団を図示すると以下のとおりであります。



2. 経営方針

基本方針

当社は、昭和50年の創業以来、信用を重んじ堅実を旨とする経営理念に基づき、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」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、在庫リスクの低減に努めております。

管理組織に関する方針

平成13年1月からの大宮支店での営業開始に当たり、既存2店舗から3店舗体制となるため、各店における営業部門の連携をはかり、営業部門の一体化と営業力強化の為、営業本部を新設いたしました。

3. 経営成績

(1) 当連結中間会計期間の概況（自平成12年10月1日至平成13年3月31日）

当連結中間会計期間におけるわが国経済は、公共投資の縮小や米国経済の減速から、輸出環境が悪化したことに加え、個人消費も低調に推移したため、民間設備投資も伸び悩み、総じて低調に推移しました。

当不動産業界とりわけ住宅販売業界におきましては、前期における大量供給により、供給過剰感が強まっており、需要は底堅いものの、価格、立地等、物件による格差が目立ちました。

このような状況下において、当社グループは、日神不動産株式会社が、平成13年1月より大宮支店での営業を開始し、埼玉県南部地域での販売及び用地取得を強化いたしました。また、マンション供給の年間を通じての平準化を目指しました。

以上の結果、連結売上高は109億8百万円、経常利益は2億4千2百万円、中間純利益は1千7百万円となりました。

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、大宮支店の開設や、中間連結会計期間における完成引渡物件の増加に努めました。これらの結果、売上高は102億3千3百万円、営業利益は1億7千9百万円となりました。

イ. 建設事業

売上高は8千7百万円、営業損失は1千9百万円となりました。

ウ. 信用保証業

売上高は1億2千8百万円、営業利益は6千7百万円となりました。

エ. その他の事業

売上高は4億5千8百万円、営業利益は8千5百万円となりました。

(2) 対処すべき課題

当社グループは、売上の下期集中を是正すべく、均等な物件供給に努める所存でございます。

中間連結財務諸表

中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間末 (平成13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12年9月30日現在)	
	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	13,885		23,063	
2 販売用不動産	1,141		393	
3 不動産事業支出金	14,883		10,439	
4 短期貸付金	3,767		8,437	
5 繰延税金資産	38		82	
6 その他	1,535		1,050	
貸倒引当金	1		0	
流動資産合計	35,249	69.6	43,467	73.9
固定資産				
1 有形固定資産				
(1) 建物	5,287		5,287	
(2) 土地	7,424		7,238	
(3) その他	706	13,418	630	13,156
2 無形固定資産				
(1) その他	103	103	101	101
3 投資その他の資産				
(1) 投資有価証券	629		546	
(2) 繰延税金資産	195		146	
(3) その他	2,153		2,012	
貸倒引当金	1,121	1,856	982	1,721
固定資産合計	15,379	30.4	14,980	25.5
為替換算調整勘定	-		372	0.6
資産合計	50,628	100.0	58,820	100.0

(単位：百万円)

科 目	当中間連結会計期間末 (平成13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12年9月30日現在)	
	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	3,768		7,406	
2 短期借入金	4,846		9,555	
3 一年以内に返済予定の長期借入金	9,221		9,020	
4 未払法人税等	68		891	
5 前受金	2,679		1,868	
6 賞与引当金	135		158	
7 その他	1,607		1,704	
流動負債合計	22,327	44.1	30,605	52.0
固 定 負 債				
1 長期借入金	10,134		9,765	
2 長期未払金	640		770	
3 退職給与引当金	-		190	
4 退職給付引当金	253		-	
5 役員退職慰労引当金	195		188	
6 債務保証損失引当金	848		883	
7 その他	84		92	
固定負債合計	12,157	24.0	11,890	20.2
負債合計	34,484	68.1	42,495	72.2
(少数株主持分)				
少数株主持分	162	0.3	150	0.3
(資本の部)				
資 本 金	1,654	3.3	1,654	2.8
資 本 準 備 金	1,609	3.2	1,609	2.7
連 結 剰 余 金	12,803	25.3	12,909	22.0
その他有価証券評価差額金	50	0.1	-	
為替換算調整勘定	136	0.3	-	
資 本 合 計	15,981	31.6	16,173	27.5
負債、少数株主持分及び資本合計	50,628	100.0	58,820	100.0

中間連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当中間連結会計期間 〔自 平成12年10月1日 至 平成13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11年10月1日 至 平成12年9月30日〕			
	金額	百分比	金額	百分比		
売上高		10,908	100.0		35,046	100.0
売上原価		8,202	75.2		26,979	77.0
売上総利益		2,705	24.8		8,067	23.0
販売費及び一般管理費		2,401	22.0		4,253	12.1
営業利益		304	2.8		3,814	10.9
営業外収益						
1 受取利息	20			23		
2 受取配当金	1			10		
3 匿名組合投資利益	131			262		
4 その他	64	217	2.0	110	407	1.2
営業外費用						
1 支払利息	258			545		
2 その他	20	279	2.6	66	611	1.8
経常利益		242	2.2		3,610	10.3
特別利益						
1 債務保証損失引当金戻入額	35			223		
2 その他	8	43	0.4	1	225	0.6
特別損失						
1 貸倒引当金繰入額	77			-		
2 債務保証損失引当金繰入額	-			174		
3 会員権評価損	106			-		
4 退職給付会計基準変更時差異償却	49			-		
5 その他	17	251	2.3	244	419	1.2
税金等調整前中間(当期)純利益		34	0.3		3,416	9.7
法人税、住民税及び事業税	46			1,644		
法人税等調整額	41	5	0.0	64	1,580	4.5
少数株主利益		11	0.1		5	0.0
中間(当期)純利益		17	0.2		1,830	5.2

中間連結剰余金計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間 〔自 平成12年10月1日〕 〔至 平成13年3月31日〕		前連結会計年度の要約連結剰余金計算書 〔自 平成11年10月1日〕 〔至 平成12年9月30日〕	
	金 額		金 額	
連結剰余金期首残高	12,909		10,949	
過年度税効果調整額	-	12,909	164	11,113
連結剰余金減少高				
配 当 金	124	124	33	33
中間（当期）純利益		17		1,830
連結剰余金中間期末(期末)残高		12,803		12,909

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

記 別 科 目	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12年10月1日〕 〔至 平成13年3月31日〕	〔自 平成11年10月1日〕 〔至 平成12年9月30日〕
	金 額	金 額
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間（当期）純利益	34	3,416
減価償却費	183	365
繰延資産の償却額	-	29
貸倒引当金の増加額	139	41
賞与引当金の増加額	22	33
退職給付（与）引当金の増加額	63	121
その他引当金の減少額	28	40
受取利息及び配当金	22	34
支払利息	258	545
投資有価証券評価損	-	16
有形・無形固定資産除売却損	1	2
その他の投資の償却額	91	53
売上債権の増加額	10	29
たな卸資産の増加額	5,651	418
その他営業資産の増加額	4,635	1,296
仕入債務の増加額	3,638	1,962
その他営業負債の減少額	587	1,190
未払消費税等の減少額	22	149
その他の固定負債の減少額	8	22
小 計	3,387	3,408
法人税等の支払額	870	1,753
利息及び配当金の受取額	15	30
利息の支払額	253	576
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,496	1,109
・ 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	14,600	47,117
定期預金の払戻による収入	22,320	44,081
有価証券の売却による収入	24	91
投資有価証券の売却による収入	4	-
投資有価証券の取得による支出	0	5
貸付けによる支出	234	286
貸付金の回収による収入	77	204
その他の投資による支出	107	35
その他の投資の回収による収入	31	121
有形・無形固定資産取得による支出	131	291
有形・無形固定資産売却による収入	1	39
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,385	3,197
・ 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	6,017	19,371
短期借入金の返済による支出	10,725	17,333
長期借入金の借入による収入	4,160	11,652
長期借入金の返済による支出	3,705	14,693
親会社による配当金の支払額	124	33
株式の発行による収入	-	2,409
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,377	1,372
・ 現金及び現金同等物に係る換算差額	29	1
・ 現金及び現金同等物の増加額	1,458	714
・ 現金及び現金同等物期首残高	5,373	6,088
・ 現金及び現金同等物中間期末（期末）残高	3,915	5,373

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.
ハンターズ オーラント, INC.
ハリス・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、中間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) 持分法を適用しない非連結子会社の数

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、中間連結純損益及び中間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. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち日神建設(株)及び日神管理(株)は、中間決算日が9月30日のため、中間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・・中間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・・移動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、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、支給見込額に基づき計上しております。

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、会計基準変更時差異（98百万円）については、当連結会計年度において費用処理することとし、1/2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の基準

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。

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、随時引き出し可能な預金からなっております。

追加情報

(退職給付会計)

当中間連結会計期間から退職給付に係る会計基準(「退職給付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10年6月16日))を適用しております。この結果、従来の方法によった場合と比較して、退職給付費用が53百万円増加し、経常利益は3百万円、税金等調整前中間純利益は53百万円減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響はありません。

(金融商品会計)

当中間連結会計期間から金融商品に係る会計基準(「金融商品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11年1月22日))を適用し、有価証券の評価基準及び評価方法並びにゴルフ会員権の評価について変更しております。この結果、従来の方法によった場合と比較して、税金等調整前中間純利益は98百万円減少しております。

また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、投資有価証券として表示しております。この変更による影響はありません。

その他有価証券のうち時価のあるものについて中間決算日の市場価格等に基づく時価法を採用した結果、その他有価証券評価差額金50百万円、繰延税金負債(固定)36百万円計上されております。

なお、セグメント情報に与える影響はありません。

(外貨建取引等会計基準)

当中間連結会計期間から改訂後の外貨建取引等会計処理基準(「外貨建取引等会計処理基準の改訂に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年10月22日))を適用しております。この変更による損益への影響は軽微であります。

また、前連結会計年度において、「資産の部」に計上していました為替換算調整勘定は、中間連結財務諸表規則の改正により、「資本の部」に含めて計上しております。

注記事項
(連結貸借対照表関係)

1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務		
		百万円
不 動 産 事 業 支 出	金	15,663
建	物	4,234
土	地	5,435
	計	25,333
2. 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		11,973 百万円
3. 中間連結会計期間末日満期手形の処理		
中間連結会計期間末日満期手形の会計処理については、当中間連結会計期間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。当中間連結会計期間末日満期手形の金額は次のとおりであります。		
支 払 手 形		9 百万円

(中間連結損益計算書関係)

1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。		
		百万円
広 告 宣 伝 費		242
給 料 手 当		1,026
賞 与 引 当 金 繰 入 額		10
退 職 給 付 費 用		21
役 員 退 職 慰 労 引 当 金 繰 入 額		6
2. 当社グループの売上高は、通常の営業の形態として、上半期に比べ下半期に完成する割合が大きいため、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。		

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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の金額との関係	
(平成13年3月31日現在)	
現金及び預金勘定	13,885百万円
定期預金	9,970百万円
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>3,915百万円</u>

(リース取引関係)

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中間期末残高相当額

	工具器具備品	ソフトウェア	合	計
取得価額相当額	59	133		192
減価償却累計額相当額	16	26		42
中間期末残高相当額	43	107		150

なお、取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高相当額が有形固定資産の中間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。

未経過リース料中間期末残高相当額

1 年 以 内	38百万円
1 年 超	112百万円
計	150百万円

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

支 払 リ ー ス 料	18百万円
減 価 償 却 費 相 当 額	18百万円

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。

2 オペレーティング・リース取引

未経過リース料

1 年 以 内	14百万円
1 年 超	49百万円
計	64百万円

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(自平成12年10月1日至平成13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	消去又社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	10,233	87	128	458	10,908	-	10,908
(2) セグメント間の内部売上高	10	1,881	-	-	1,891	(1,891)	-
計	10,243	1,969	128	458	12,800	(1,891)	10,908
営業費用	10,064	1,988	61	373	12,487	(1,882)	10,604
営業利益	179	19	67	85	313	9	304

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、不動産業と施工、請負を主とする建築業、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) 不動産事業は、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) 建設事業は、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) 信用保証業は、中高層マンションの購入者に対するローンの保証、一部住宅ローンの融資を行っております。

(4) その他の事業は、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. 追加情報(退職給付会計)に記載のとおり、当中間連結会計期間より退職給付に係る会計基準を適用しております。この変更による損益に与える影響額は軽微であります。

前連結会計年度(自平成11年10月1日至平成12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	消去又社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	31,523	2,494	253	775	35,046		35,046
(2) セグメント間の内部売上高	20	6,111			6,131	(6,131)	
計	31,543	8,605	253	775	41,177	(6,131)	35,046
営業費用	28,002	8,501	164	672	37,340	(6,107)	31,232
営業利益	3,540	104	88	103	3,837	23	3,814

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、不動産業と施工、請負を主とする建築業、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) 不動産事業は、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) 建設事業は、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) 信用保証業は、中高層マンションの購入者に対するローンの保証、一部住宅ローンの融資を行っております。

(4) その他の事業は、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. 会計処理基準等の変更

退職給与引当金の計上基準の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる事項」4.(3)に記載のとおり、退職給与引当金の計上基準を期末自己都合要支給額の40%から100%に変更しております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比較して、当連結会計年度の営業費用は不動産事業において11,777千円増加し、同営業利益は同額減少しております。

2. 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間（自 平成12年10月1日 至 平成13年3月31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11年10月1日 至 平成12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

当中間連結会計期間（自 平成12年10月1日 至 平成13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11年10月1日 至 平成12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）

（当中間連結会計期間）（平成13年3月31日現在）

1. その他有価証券で時価のあるもの

（単位：百万円）

	取得原価	中間連結貸借対照表計上額	差額
株式	181	268	87
合計	181	268	87

2. 時価評価されていない主な「有価証券」

（単位：百万円）

	中間連結貸借対照表計上額	適用
その他有価証券 非上場株式（店頭売買株式を除く）	13	-

(前連結会計年度)(平成12年9月30日現在)

有価証券の時価等

(単位:百万円)

	連結貸借対照表計上額	時 価	評 価 損 益
流動資産に属するもの			
株式			
債券			
その他			
小計			
固定資産に属するもの			
株式	181	320	138
債券			
その他			
小計	181	320	138
合計	181	320	138

(注) 1. 時価の算定方法

上場有価証券.....主に東京証券取引所の最終価格によっております。

2. 開示対象から除いた有価証券の連結貸借対照表計上額

流動資産に属するもの

割引金融債 21百万円

固定資産に属するもの

店頭売買株式を除く非上場株式 364百万円

(デリバティブ取引関係)

当中間連結会計期間(自平成12年10月1日 至平成13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おりませんので、該当事項はありません。

前連結会計年度(自平成11年10月1日 至平成12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。