

## 経営方針

### 1. 会社の経営の基本方針

当社は、「顧客第一主義」という考え方のもと、「ゆとり」と「やさしさ」をキーワードとし、顧客のニーズに的確に応える永住志向・IT対応等のマンション、また、ユニバーサルデザイン・環境共生を追及し、住みやすい住環境を実現したマンションを供給することにより社会に貢献することを経営の基本理念にして、マンション分譲事業とその関連事業である賃貸・賃貸管理事業、建物管理事業、リフォーム事業等に経営資源を集中し、グループの総合力を強化してまいります。

### 2. 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、株主に対する利益還元を経営の最重要政策として認識しており、各事業年度の業績に対応した利益配分を基本とし、安定した配当の維持及び将来の事業展開に向けて財務体質の強化を図るための内部留保の充実等を勘案して決定することにしております。

### 3. 中長期的な会社の経営戦略

当社は、中長期的な会社の経営戦略として、マンション分譲事業とその関連事業の収益力を強化するとともに財務体質の改善を図ることとし、次の項目に重点を置いて経営を進めてまいります。

マンション分譲事業について用地開発・商品企画・販売部門の体制整備を図り、収益力を強化する。

マンション分譲事業とその関連事業に経営を特化するためにグループ各社の整理・統廃合を行い、グループ各社の業務連携を推進し、グループ総合力を強化する。

グループ全体の経営管理体制を強化し、マンションプロジェクト毎の予算管理・損益管理、部門毎の経費管理およびグループ会社の経営管理を徹底し、経営の効率化を推進する。

グループ全体として、収支改善・有利子負債の削減を図り、財務体質を改善する。

## 経営成績

### 1. 当期の概況

#### 連結経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、公共事業中心の財政支出の追加および事実上の金融緩和といえるゼロ金利政策の継続等の財政・金融政策に下支えられ、企業収益の改善により設備投資が回復傾向を強め、個人消費についても持ち直しの傾向が見られるようになり、民間需要主導の経済の自律的回復に向けた動きが見られましたものの、経済や社会の構造調整は道半ばの段階でデフレ懸念の解消にまでは至らず、全般的には緩やかな景気回復傾向で推移いたしました。

このような事業環境下にありまして、当社およびグループ会社は経営管理機能強化による経営の効率化に努め、顧客第一主義による顧客ニーズを反映した商品・サービスの提供に注力し、積極的な営業活動を展開いたしました。

その結果、当連結会計年度の業績は売上高が 62,513 百万円（前連結会計年度比 4.5%減）と前連結会計年度より減少いたしました。売上総利益率の大幅な改善により経常利益は 761 百万円と 2 期連続の経常損失から黒字回復を達成することができました。

しかしながら、財務体質の強化を図るために、賃貸用固定資産の売却を行うとともに、たな卸資産評価損等を計上した結果、当期純損失は 3,183 百万円（前連結会計年度当期純利益 254 百万円）となりました。

#### 連結キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、仕入債務が増加したことなどにより、1,169 百万円の収入となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、財務体質の強化を図ることを目的とした賃貸用固定資産の売却等により、3,827 百万円の収入となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、資金調達 64,798 百万円、返済 59,280 百万円などで、5,516 百万円の収入となりました。

以上により、当連結会計年度のキャッシュ・フローは、10,513 百万円増加し、現金及び現金同等物の期末残高は 14,705 百万円となりました。

#### 事業別の概況

##### 不動産分譲事業

不動産分譲事業は、企業のリストラによる土地売却増等による価格の低下、低金利および住宅ローン減税の延長による政策効果等により、分譲マンション市場は需要・供給ともに拡大し販売が堅調に推移したことより、当連結会計年度の売上高は前連結会計年度比で 0.9%増加し 46,171 百万円となり、営業利益は売上総利益率が大幅に改善したことにより 3,219 百万円（前連結会計年度営業損失 65 百万円）となりました。

#### 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、分譲マンション市場への顧客の移動拡大、若年人口の減少傾向等により、賃料水準は弱含みに推移するなど、賃貸マンションの市況は本格的な回復とは言えない状況で推移し、当連結会計年度の売上高は 6,687 百万円（前連結会計年度比 7.2%減）となり、営業利益は 658 百万円（前連結会計年度比 6.6%増）となりました。

#### スーパー事業

スーパー事業は、デフレ傾向の継続、個人の選別的消費の拡大等により、食品スーパーの市況は厳しい状況で推移し、また、関西地区の店舗を営業譲渡等により廃止したことにより、当連結会計年度の売上高は 4,305 百万円（前連結会計年度比 39.5%減）となり、営業損失は 67 百万円（前連結会計年度営業損失 69 百万円）となりました。

#### 請負工事事業

請負工事事業は、建設業界における全体の工事量の減少等による競争の激化を受け受注単価の下落傾向が継続し、当連結会計年度の売上高は 2,944 百万円（前連結会計年度比 1.6%減）となり、営業利益は 114 百万円（前連結会計年度比 16.6%減）となりました。

#### その他事業

その他事業は、分譲マンションの建物管理事業が管理物件の増加により順調に拡大したものの、書店事業が販売経路の多様化等による販売不振を受け、当連結会計年度の売上高は 2,803 百万円（前連結会計年度比 8.9%減）となり、営業損失は 87 百万円（前連結会計年度営業利益 11 百万円）となりました。

## 2. 次期の見通し

今後の見通しにつきましては、民間需要主導の自律的回復が鮮明になるまでは、財政・金融政策による下支えの継続が見込まれますが、IT 関連投資の一巡による設備投資の減少、高水準の企業倒産およびリストラ等の構造調整に伴う厳しい所得・雇用環境の長期化が懸念され、景気が安定成長軌道に乗るまでには、先行き不透明な状態が継続するものと思われま

す。不動産業界におきましても、分譲マンション市場における住宅ローン減税の特例期限到来や金利の先行き上昇傾向による市況の弱含み推移および商品企画や価格面での競争の激化が懸念され、また、賃貸マンション市場における需給ギャップの好転も当面望めないため、厳しい事業環境が続くものと予想されます。

このような経営環境を十分に踏まえたうえで、マンション分譲事業とその関連事業に経営を特化するとともにグループ各社の業務連携を図り、顧客ニーズや社会の要請に対し、スピーディーかつ的確な対応ができるように組織改革を行い、収益力の強化および財務体質の改善に引き続き努めてまいります。

次期の連結業績につきましては、売上高 53,000 百万円、経常利益 100 百万円、当期純利益 200 百万円を見込んでおります。

以 上

# 比較連結財務諸表等

## (1) 比較連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成12.9.30現在)		前連結会計年度 (平成11.9.30現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
(資産の部)		%		%		%
流 動 資 産	( 53,653 )	( 36.6 )	( 39,244 )	( 31.3 )	( 14,408 )	( 36.7 )
現金及び預金	15,533		4,573		10,960	
受取手形及び売掛金	4,670		4,817		146	
たな卸資産	27,776		27,805		28	
繰延税金資産	695		-		695	
その他	5,053		2,093		2,959	
貸倒引当金	76		44		31	
固 定 資 産	( 93,113 )	( 63.4 )	( 86,104 )	( 68.7 )	( 7,009 )	( 8.1 )
有 形 固 定 資 産	( 83,257 )	( 56.7 )	( 75,794 )	( 60.5 )	( 7,463 )	( 9.8 )
建物及び構築物	25,469		20,037		5,431	
土地	57,442		55,593		1,848	
その他	345		163		182	
無 形 固 定 資 産	( 1,828 )	( 1.2 )	( 1,817 )	( 1.4 )	( 11 )	( 0.6 )
投資その他の資産	( 8,027 )	( 5.5 )	( 8,492 )	( 6.8 )	( 464 )	( 5.5 )
投資有価証券	4,036		5,470		1,434	
長期保証金	1,763		1,991		227	
繰延税金資産	1,540		-		1,540	
その他	791		1,094		303	
貸倒引当金	104		64		40	
資 産 合 計	146,767	100.0	125,349	100.0	21,418	17.1

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成12.9.30現在)		前連結会計年度 (平成11.9.30現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
(負債の部)		%		%		%
流動負債	( 101,880 )	( 69.4 )	( 82,579 )	( 65.9 )	( 19,300 )	( 23.4 )
支払手形及び買掛金	16,404		14,468		1,935	
短期借入金	79,569		64,228		15,340	
未払法人税等	12		36		24	
賞与引当金	147		172		24	
固定資産売却損失引当金	1,973		861		1,111	
営業譲渡損失引当金	28		-		28	
その他	3,744		2,811		933	
固定負債	( 28,974 )	( 19.8 )	( 24,918 )	( 19.9 )	( 4,055 )	( 16.3 )
長期借入金	27,061		21,978		5,083	
退職給与引当金	169		188		18	
債務保証損失引当金	-		859		859	
預り保証金	1,743		1,893		149	
負債合計	130,854	89.2	107,498	85.8	23,356	21.7
少数株主持分	( - )	( - )	( 84 )	( 0.0 )	( 84 )	( - )
(資本の部)						
資本金	( 14,687 )	( 10.0 )	( 14,687 )	( 11.7 )	( - )	( - )
資本準備金	( 2,606 )	( 1.8 )	( 2,606 )	( 2.1 )	( - )	( - )
欠損金( )又は連結剰余金	( 1,380 )	( 1.0 )	( 473 )	( 0.4 )	( 1,853 )	( - )
自己株式	( 0 )	( 0.0 )	( 0 )	( 0.0 )	( 0 )	
資本合計	15,912	10.8	17,766	14.2	1,853	10.4
負債、少数株主持分及び資本合計	146,767	100.0	125,349	100.0	21,418	17.1

## (2) 比較連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 自平成11年10月1日 至平成12年9月30日		前連結会計年度 自平成10年10月1日 至平成11年9月30日		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	比 率
【経常損益の部】		%		%		%
営業損益						
売上高	62,513	100.0	65,475	100.0	2,962	4.5
売上原価	50,410	80.7	56,267	85.9	5,856	10.4
販売費及び一般管理費	8,262	13.2	8,511	13.0	249	2.9
営業利益	3,839	6.1	696	1.1	3,143	451.6
営業外損益						
営業外収益	261	0.4	298	0.4	37	12.5
受取利息及び配当金	92		104		12	
その他	169		193		24	
営業外費用	3,340	5.3	2,571	3.9	768	29.9
支払利息	2,727		2,324		402	
その他	613		246		366	
経常利益( )又は損失	761	1.2	1,576	2.4	2,337	-
【特別損益の部】						
特別利益	888	1.4	3,117	4.8	2,228	71.5
投資有価証券売却益	71		278		206	
投資有価証券評価損戻入額	-		2,377		2,377	
割賦繰延利益戻入額	-		306		306	
固定資産売却益	774		-		774	
過年度損益修正益	16		155		139	
その他	26		0		26	
特別損失	5,929	9.4	1,227	1.9	4,702	383.1
たな卸資産評価損	1,839		-		1,839	
貸倒引当金繰入額	19		-		19	
投資有価証券評価損	941		-		941	
関係会社出資金評価損	147		-		147	
固定資産売却損	820		223		596	
営業譲渡損失引当金繰入額	28		-		28	
固定資産売却損失引当金繰入額	1,711		42		1,668	
債務保証損失引当金繰入額	-		859		859	
役員退職慰労金	-		36		36	
その他	421		65		355	
税金等調整前当期純損失( )又は純利益	4,279	6.8	313	0.5	4,592	-
法人税、住民税及び事業税	34	0.1	58	0.1	24	41.4
法人税等調整額	1,096	1.7	-	-	1,096	-
少数株主利益	-	-	0	0.0	0	-
少数株主損失	34	0.1	-	-	34	-
当期純損失( )又は純利益	3,183	5.1	254	0.4	3,437	-

## (3) 連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 自平成11年10月1日 (至平成12年9月30日)	前連結会計年度 自平成10年10月1日 (至平成11年9月30日)	増 減
	金 額	金 額	金 額
連結剰余金期首残高又は 欠損金期首残高( )	473	5,418	5,891
連結剰余金期首残高又は 欠損金期首残高( )	473	5,505	5,978
利益準備金期首残高	-	87	87
<b>連結剰余金増加額</b>	1,486	-	1,486
税効果会計適用に伴う 期首剰余金増加額	1,139	-	1,139
連結子会社増加による 期首剰余金増加額	346	-	346
<b>欠損金減少高</b>	-	5,645	5,645
資本準備金繰入額	-	5,645	5,645
<b>連結剰余金減少高</b>	157	8	148
連結会計原則改正による 期首剰余金減少額	149	-	149
利益準備金繰入額	-	-	-
役員賞与金 (うち監査役賞与金)	7 ( - )	8 ( - )	1 ( - )
<b>当期純損失( )又は純利益</b>	3,183	254	3,437
<b>欠損金期末残高( )又は連結 剰余金期末残高</b>	1,380	473	1,853