

1. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社4社他により構成され、その主要な事業及び当該各事業における当社及び連結子会社4社の位置づけは次のとおりです。

なお、スーパー事業を行っていたニチモショップ(株)及びその他事業(書籍等の小売事業)を行っていた(株)東西書房は、平成12年10月1日にそれぞれ営業譲渡等を行い営業を取り止めたため、非連結子会社としました。

また、その他事業を行っているニチモ関東建物管理(株)は、平成13年2月に商号をニチモコミュニティ(株)に変更しております。

(1) 不動産分譲事業

当社は、関東・関西でマンション等の建設分譲事業を行っており、その販売業務については一部を外部販売会社に委託しています。

(2) 不動産賃貸事業

当社及びニチモ開発(株)他は、関東・関西・中京地区で賃貸マンション等を所有し、賃貸事業を行っており、その賃貸管理については、当社及びニチモホームサービス(株)が行っています。

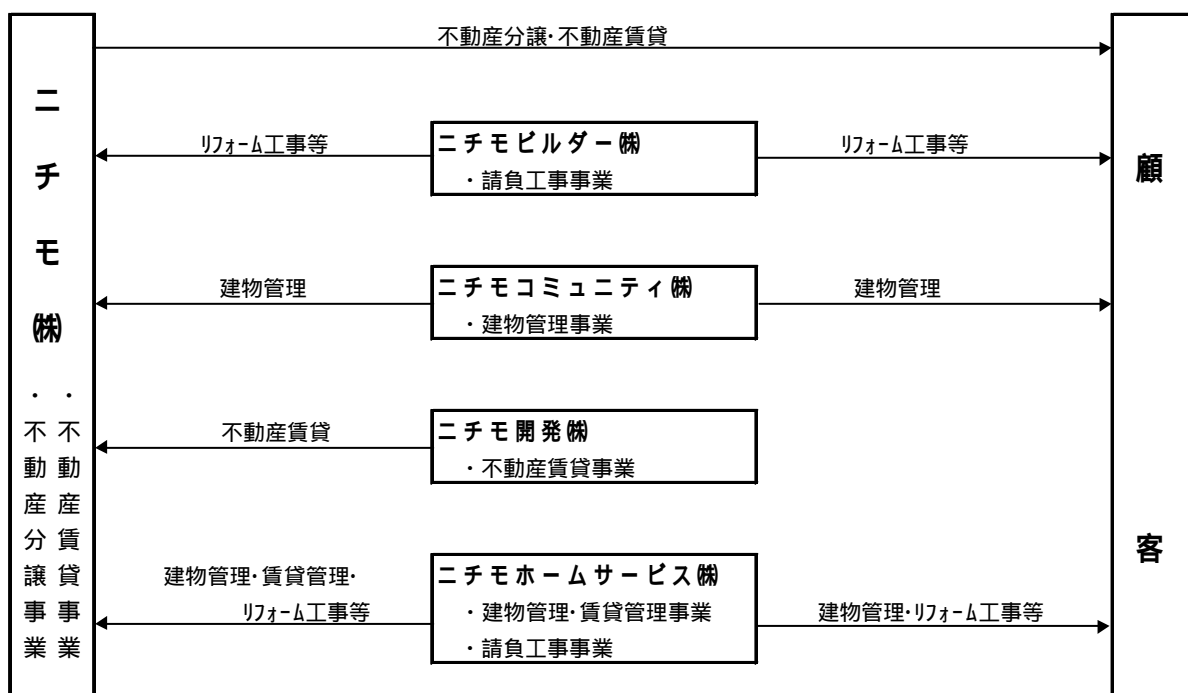
(3) 請負工事事業

ニチモビルダー(株)は関東地区でマンション等のリフォーム工事及び電気工事・給排水設備工事等の設計・施工を行い、また、ニチモホームサービス(株)は関西地区でマンション等のリフォーム工事を行っています。

(4) その他事業

ニチモコミュニティ(株)及びニチモホームサービス(株)は、関東・関西地区でマンション等の建物管理事業を行っています。

以上の事業内容を系統図によって表すと、次のとおりとなります。



2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは「お客様第一主義」をテーマに、「ゆとり」と「やさしさ」をキーワードとして、ユニバーサルデザインを追求するとともに、住まいの柔軟性を高める「可変性・更新性」の向上、環境へ配慮した「エコロジー」な住まい、情報化社会に対応した「IT住宅」等、住みやすい住環境を実現した永住志向マンションの供給によって社会に貢献することを使命としております。これを経営の基本方針として、マンション分譲事業を中心に、賃貸・賃貸管理事業、リフォーム工事等の請負工事業、分譲マンションの建物管理事業を展開しております。

(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

当社グループは中長期的な経営戦略として、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ております。

マンション分譲事業の収益力の強化

ジョイントベンチャー（JV）方式による大規模開発物件の取得を強化することにより、事業リスクを分散するとともに売上高の拡大を図り、また、当社独自の商品企画基準である「アイデアデザイン」の進化による商品企画力の充実、女性販売社員の積極的登用等によって、お客様の幅広いニーズに対応し得る強固できめ細かな販売体制の構築に傾注し、競争力と収益力の強化を図っていきます。

グループ総合力の強化

マンション分譲事業とその関連事業に経営資源を投入し、グループ社長会等により共通の経営方針・戦略のもとに業務連携を推進し、グループの総合力を強化していきます。

賃貸資産売却等による財務体質の改善

新会計基準に備えて、低採算の賃貸資産を早期に整理し、賃貸事業の収支を改善するとともに有利子負債の削減により、財務体質の健全化を図っていきます。

(4) 目標とする経営指標

当社グループが中期的な目標としている経営指標は、売上高700億円、売上高総利益率20%、及び経常利益率5%であり、「中長期的な会社の経営戦略」に記載の「マンション分譲事業の収益力の強化」等を実行することにより早期達成を目指します。

(5) 会社の対処すべき課題

「中長期的な会社の経営戦略」に記載の事項を対処すべき主要な課題として着実に実行

するとともに、次の事項についても改善対策を推進することとしております。

意思決定の迅速化と業務執行力の強化

経営監督機能と業務執行機能を分離し、意思決定の迅速化と業務執行力の強化を図ることを目的として執行役員制度を平成12年12月に導入しており、これまで以上に経営執行体制における責任と権限の明確化等の改善を図ることにより、経営戦略・戦術等の意思決定を迅速化し、各部門の業務執行力を強化する。

経営管理組織の整備

各業務のチェック等によりコンプライアンス意識の徹底を行うとともに会社内外の不測の事態に対するリスク管理を行う部署の増強を図り、監査役・会計監査人との連携を強化し、コーポレート・ガバナンスの充実に努める。

成果主義に基づく人事制度の確立

計画・目標に対する達成度合を重視した新人事・給与制度の導入等を図り、業績及び人事評価に連動した給与制度とすることにより、社員の士気及び生産性を高める。

基幹情報システムの再構築

顧客サービスの向上及び業務効率化を図るために、基幹情報システムの再構築を早期に行う。

3. 経営成績

(1) 当期の概況

当期におけるわが国経済は、昨年後半から顕著になった米国経済の減速を受け、これまで堅調に推移していたIT関連を中心とする需要が低迷し、また、景気回復を牽引していた輸出や設備投資が減少に転じ、景気は本格的な後退局面に入りました。

当不動産業界におきましては、企業の事業再構築による土地売却の一巡等により都心部の一部に地価上昇の動きが見られるものの依然として資産デフレが継続しており、分譲マンション市場においては、都心部の大規模・高層マンションの販売が好調な一方、郊外や中小規模の物件の売れ行きが鈍るなど二極化現象が顕著となり、厳しい経営環境で推移してきました。

このような事業環境のもと、当社及びグループ各社はマンション分譲事業とその関連事業に経営を特化し、グループ各社間の業務連携の強化を図るとともに、ユニバーサルデザインを追求した独自の商品企画基準「アイデアデザイン」を反映させた主力商品「ルイシャトレ」シリーズや都市型高品位の新シリーズマンション「プライマージュ」の販売を開始するなど、お客様のニーズに積極的に対応してまいりました。

これらの結果、当期の業績は、子会社2社の営業譲渡等により、売上高は54,280百万円（前期比13.2%減）、経常利益は6百万円（前期比99.2%減）となり前期より大幅に減少いたしました。当期純利益は17百万円（前期は3,183百万円の損失）となりました。

なお、当期の配当につきましては、誠に遺憾ではありますが引き続き無配とさせていただきます。収益力の強化、財務体質の改善等により早期に復配できるように努める所存です。

キャッシュ・フローの状況

当期の営業活動によるキャッシュ・フローは、マンション用地を積極的に取得したことなどにより、17,900百万円の減少となりました。

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、3,090百万円の増加となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、資金調達91,223百万円、借入金返済82,788百万円などにより、8,434百万円の増加となりました。

以上により、当期のキャッシュ・フローは、6,483百万円減少し、現金及び現金同等物の期末残高は8,221百万円となりました。

事業別の概況

不動産分譲事業

不動産分譲事業は、「プライマージュ加賀」、「ルイシャトレ南行徳川が イント」、「ルイシャトレ五位堂」等の顧客重視の商品企画に注力した物件を販売し、きめ細かな営業活動を展開いたしました。しかしながら、販売競争の激化が進む一方、当社の商品企画力等が売上増に

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成13.9.30現在)		前連結会計年度 (平成12.9.30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	(112,478)	(73.0)	(101,880)	(69.4)	(10,598)	(10.4)
支払手形及び買掛金	17,868		16,404		1,464	
短期借入金	89,416		79,569		9,847	
未払法人税等	15		12		2	
賞与引当金	158		147		10	
固定資産売却損失引当金	21		1,973		1,952	
営業譲渡損失引当金	-		28		28	
その他	4,998		3,744		1,253	
固 定 負 債	(26,259)	(17.0)	(28,974)	(19.8)	(2,715)	(9.4)
長期借入金	24,656		27,061		2,405	
退職給与引当金	-		169		169	
退職給付引当金	212		-		212	
預り保証金	1,391		1,743		352	
負債合計	138,737	90.0	130,854	89.2	7,883	6.0
(資本の部)						
資 本 金	(14,687)	(9.5)	(14,687)	(10.0)	(-)	(-)
資本準備金	(1,199)	(0.8)	(2,606)	(1.8)	(1,407)	(54.0)
連結剰余金 又は欠損金()	(181)	(0.1)	(1,380)	(1.0)	(1,561)	(-)
その他有価証券 評価差額金	(635)	(0.4)	(-)	(-)	(635)	(-)
自己株式	(0)	(0.0)	(0)	(0.0)	(0)	(-)
資本合計	15,431	10.0	15,912	10.8	481	3.0
負債及び資本合計	154,169	100.0	146,767	100.0	7,402	5.0

(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12年10月1日 至平成13年9月30日		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		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	54,280	100.0	62,513	100.0	8,232	13.2
売上原価	43,282	79.7	50,410	80.7	7,128	14.1
販売費及び一般管理費	8,184	15.1	8,262	13.2	77	0.9
営業利益	2,814	5.2	3,839	6.1	1,025	26.7
営業外損益						
営業外収益	286	0.5	261	0.4	24	9.5
受取利息	51		39		12	
受取配当金	45		52		7	
その他	189		169		19	
営業外費用	3,094	5.7	3,340	5.3	246	7.4
支払利息	3,030		2,727		303	
その他	63		613		549	
経常利益	6	0.0	761	1.2	754	99.2
【特別損益の部】						
特別利益	503	0.9	888	1.4	384	43.3
債務保証損失引当金戻入益	120		-		120	
投資有価証券売却益	-		71		71	
固定資産売却益	270		774		503	
過年度損益修正益	99		16		83	
その他	13		26		12	
特別損失	323	0.6	5,929	9.4	5,606	94.6
たな卸資産評価損	-		1,839		1,839	
貸倒引当金繰入額	127		19		108	
投資有価証券評価損	21		941		920	
関係会社出資金評価損	-		147		147	
固定資産売却損	122		820		697	
固定資産売却損失	-		1,711		1,711	
引当金繰入額	18		257		239	
事業統廃合関連費用	-		28		28	
営業譲渡損失引当金繰入額	-		28		28	
過年度損益修正損	21		-		21	
その他	11		163		152	
税金等調整前当期純利益又は純損失()	187	0.3	4,279	6.8	4,466	-
法人税、住民税及び事業税	22	0.0	34	0.1	12	35.6
法人税等調整額	147	0.3	1,096	1.7	1,244	-
少数株主損失	-	-	34	0.1	34	-
当期純利益又は純損失()	17	0.0	3,183	5.1	3,200	-

(3) 連結剰余金計算書

科 目	当連結会計年度 自平成12年10月1日 至平成13年9月30日	科 目	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
	金 額		金 額
欠損金期首残高	1,380	連結剰余金期首残高	1,613
欠損金期首残高	1,380	連結剰余金期首残高	473
		過年度税効果調整額	1,139
欠損金減少高	1,546	連結剰余金増加高	346
連結子会社減少による 欠損金減少額	138	連結子会社増加による 剰余金増加額	346
資本準備金繰入額	1,407		
欠損金増加高	2	連結剰余金減少高	157
役員賞与	2	回収不能な未実現損失を消去 しないことによる剰余金減少額	149
		役員賞与	7
当期純利益	17	当期純損失	3,183
連結剰余金期末残高	181	欠損金期末残高	1,380