

1. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社3社ほかにより構成され、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3社の位置づけは次のとおりです。

なお、請負工事業を行っているニチモビルダー(株)は、その他事業(マンション管理事業)を行っていた旧ニチモコミュニティ(株)を平成14年6月1日に吸収合併し、同日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・関西地区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おります。

(2) 不動産賃貸事業

当社及びニチモ開発(株)ほかは、関東・関西・中京地区で賃貸マンション等を所有し、賃貸事業を行い、また、当社は当社が売却したマンション等の賃貸管理事業を行っております。

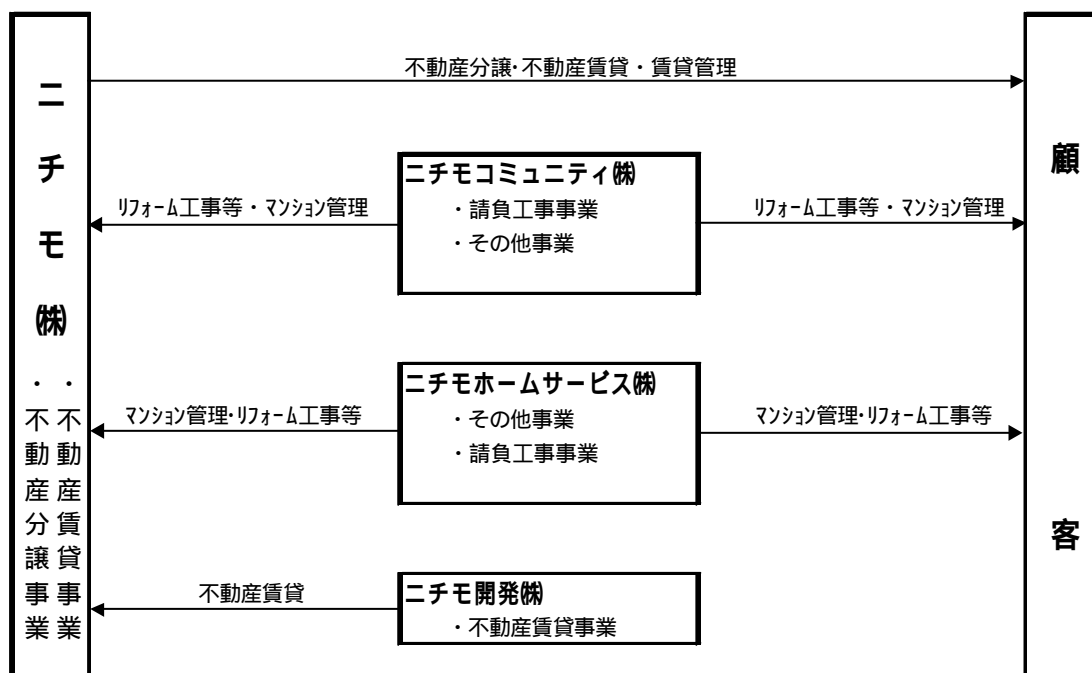
(3) 請負工事業

ニチモコミュニティ(株)は関東地区でマンション等のリフォーム工事等及び新築マンションの電気工事・給排水設備工事を行い、また、ニチモホームサービス(株)は関西地区でマンションのリフォーム工事等を行っております。

(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の建物管理事業等を行っております。

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、利益配分を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）方式を中心とした大規模開発物件の取得の強化および回転の早い中規模・小規模物件の取得を図り、バランスの取れた商品構成を実現することにより、事業リスクを分散するとともに、ターゲット顧客層を明確にしたマーケティングを徹底し、収益を追求していきます。

新規商品として「都心型コンパクトマンション」を投入し、都心回帰の現象により生まれた単身者層やディンクス、シニア層といった新たな需要にこたえていくことにより、事業ポートフォリオの再構築を図っていきます。

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、適切な販売計画等によって、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集中的に投入し、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

減損会計の導入に備えて、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) 会社の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

コーポレート・ガバナンスの充実を図る為、コンプライアンス意識の徹底および会社内外の不測の事態に対するリスク管理を徹底するとともに、社内監査体制を強化していきます。

(5) 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。

(6) 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。

ファミリーマンション事業の基盤強化

仕入れ・商品企画・販売の各機能のレベルアップを図るとともに、徹底したマーケティングに基づいたターゲット顧客の明確な絞り込みを行い、効率的な事業運営を図ります。このために必要な組織・体制の改革を実施し、ファミリーマンション事業の更なる基盤強化に努めます。

収益管理を軸にした事業推進体制の強化

事業や収益管理を軸に体制や組織を強化し、指揮命令系統を更に簡素化することで、迅速な意思決定を行っていきます。

人材・経営資源の有効活用

限られた人員で効率的に業務を進められる体制を作るため、社内外の資源を勘案した適材適所の人事を実施していきます。平成14年4月に導入した成果主義に基づく、新人事・給与制度を定着させ、社員の士気及び生産性を高めていきます。

基幹システムの再構築

顧客サービスの向上及び業務効率化を図るために、当社グループ一体となった基幹情報システムの再構築を早期に行っていきます。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当期の概況

当期におけるわが国経済は、今年前半は米国景気の回復とアジア経済の持ち直しにより輸出が好転し、外需主導で景気は底入れの動きが見られたものの、設備投資は海外に生産拠点を拡大するなど、投資需要の海外流出により回復力が弱く、個人消費は厳しい雇用・所得環境の中、横ばい状態で推移しました。また、デフレ傾向の継続により名目の成長率はマイナスのまま経済の縮小が続いており、経済の構造改革も不良債権問題も依然として残されたままで、景気回復の実感が伴わず、実態として景気は低迷した状態のままとなりました。

当不動産業界におきましては、厳しい経済環境の継続を受けて、地価は商業地、住宅地ともに依然として下落傾向にあり、分譲マンション市場は、都心部の大規模・高層マンションの販売が都心回帰、価格の低下等により比較的好調な一方で、郊外や中小規模物件の売れ行きが低調となるなど、大量供給が継続していることもあり減速傾向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資源を集中してグループ各社間の業務連携の強化を図り、ユニバーサルデザインに基づいた独自の商品企画基準「アイデアデザイン」を採用した「ルイシャトレ」シリーズなどのマンションを販売するとともに、大規模物件の共同事業を推進し、積極的な営業活動を展開してまいりました。

その結果、当期の業績は、売上高が 66,070 百万円（前期比 21.7%増）となり、経常利益は 1,532 百万円（前期は 6 百万円の利益）と大幅に改善しましたが、投資有価証券評価損等の特別損失 2,851 百万円を計上したこと等により、当期純損失は 980 百万円（前期は 17 百万円の純利益）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が、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。

事業別の概況

不動産分譲事業

不動産分譲事業は、「グランヴィータ（光が丘公園）」（埼玉県和光市）、「ルイシャトレ夏島パルメーア」（神奈川県横須賀市）、「グランパスシティ（下総中山）」（千葉県船橋市）、「ルイシャトレ梅田北グラットシェル」（大阪市北区）、「ルイシャトレ・シェソワ五位堂」（奈良県香芝市）等でお客様重視の商品企画に注力した物件を販売し、当期の売上高は 57,190 百万円（前期比 28.1%増）、営業利益は 2,893 百万円（前期比 21.5%増）となりました。

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、賃貸マンションの空室削減や借上物件の賃借料引下げ等を行い収支改善を図りましたが、賃料水準は弱含みに推移し、前期中に賃貸保有物件を一部売却したこともあり、当期の売上高は 5,064 百万円（前期比 11.2%減）、営業利益は 432 百万円（前期比 38.0%増）

となりました。

請負工事業

請負工事業は、建物管理事業との連携を強化し長期修繕計画に基づく提案営業等を積極的に推進しましたが、ゼネコンのリフォーム市場への参入等による競争激化により、当期の売上高は2,789百万円（前期比1.7%増）となり、営業利益は61百万円（前期比10.9%減）となりました。

その他事業

その他事業の建物管理事業は、管理物件は増加しましたが、顧客サービスの充実・強化に向けて人員増強等を行ったことにより、当期の売上高は1,542百万円（前期比2.5%増）となり、営業損失は83百万円（前期は42百万円の利益）となりました。

次期の見通し

今後の見通しにつきましては、不正会計問題等による米国株式市場の低迷を受け、米国経済の減速に対する懸念が強まり、日本経済の輸出主導による景気回復に対する先行き不透明感が増しつつあります。また、不良債権問題の抜本的解決策の推進やそれに伴う経済構造改革が当面は景気にマイナスの影響を及ぼすことが予想され、景気が自律的回復局面に入るまでには、今後相当の期間を要するものと予想されます。

不動産業界におきましても、経済構造改革に伴う土地売却の増加やオフィスビルの大量供給による地価の一層の下落が懸念され、分譲マンション市場も大量供給が継続しており、顧客層の雇用・所得環境の改善は見込めないため、減速傾向が続くものと思われれます。

このような経営環境の中、当社及びグループ各社は、マーケティングの一層の強化により対象顧客の明確化を図り、マンション企画基準である「アイデアデザイン」を進化させるなど、顧客重視の商品開発・サービスの充実に努めるとともに、販売経費・間接経費を削減し、収益力の強化及び財務体質の改善を推進してまいります。

次期の業績見通しにつきましては、売上高71,000百万円、経常利益2,800百万円、当期純利益150百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態

当期の営業活動によるキャッシュ・フローは、分譲マンションの完成が期末に集中して、売掛金が増加したことなどにより、2,605百万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、賃貸用固定資産の取得等により、81百万円の減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、資金調達121,776百万円に対し、借入金返済が124,318百万円となったことなどにより、2,542百万円の減少となりました。

以上により、当期のキャッシュ・フローは、5,229百万円減少し、現金及び現金同等物の期末残高は2,991百万円となりました。

4. 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14.9.30現在)		前連結会計年度 (平成13.9.30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	(65,380)	(43.9)	(67,853)	(44.0)	(2,473)	(3.6)
現金及び預金	3,006		8,250		5,244	
受取手形及び売掛金	7,269		4,402		2,866	
有価証券	-		9		9	
たな卸資産	46,508		48,060		1,552	
繰延税金資産	259		445		185	
その他	8,372		6,771		1,600	
貸倒引当金	36		87		50	
固定資産	(83,512)	(56.1)	(86,316)	(56.0)	(2,804)	(3.2)
有形固定資産	(75,094)	(50.5)	(77,098)	(50.0)	(2,004)	(2.6)
建物及び構築物	21,696		22,859		1,162	
土地	53,136		53,932		796	
建設仮勘定	-		9		9	
その他	261		297		35	
無形固定資産	(1,990)	(1.3)	(1,831)	(1.2)	(158)	(8.7)
投資その他の資産	(6,427)	(4.3)	(7,386)	(4.8)	(958)	(13.0)
投資有価証券	2,094		2,967		872	
長期保証金	-		1,286		1,286	
繰延税金資産	2,223		2,175		48	
その他	2,305		1,268		1,036	
貸倒引当金	196		310		114	
資産合計	148,892	100.0	154,169	100.0	5,277	3.4

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成14.9.30現在)		前連結会計年度 (平成13.9.30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	(105,501)	(70.9)	(112,478)	(73.0)	(6,977)	(6.2)
支払手形及び買掛金	15,325		17,868		2,543	
短 期 借 入 金	84,656		89,416		4,759	
未 払 法 人 税 等	13		15		1	
賞 与 引 当 金	163		158		5	
固定資産売却損失引当金	17		21		3	
そ の 他	5,322		4,998		324	
固 定 負 債	(28,310)	(19.0)	(26,259)	(17.0)	(2,051)	(7.8)
長 期 借 入 金	26,874		24,656		2,218	
退 職 給 付 引 当 金	240		212		28	
預 り 保 証 金	1,195		1,391		195	
負 債 合 計	133,811	89.9	138,737	90.0	4,926	3.6
(少数株主持分)						
少 数 株 主 持 分	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
(資本の部)						
資 本 金	(14,687)	(9.8)	(14,687)	(9.5)	(-)	(-)
資 本 準 備 金	(1,199)	(0.8)	(1,199)	(0.8)	(-)	(-)
連 結 剰 余 金 又は 欠 損 金 ()	(800)	(0.5)	(181)	(0.1)	(981)	(-)
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	(4)	(0.0)	(635)	(0.4)	(630)	(-)
自 己 株 式	(1)	(0.0)	(0)	(0.0)	(0)	(-)
資 本 合 計	15,080	10.1	15,431	10.0	351	2.3
負債、少数株主持分 及び 資 本 合 計	148,892	100.0	154,169	100.0	5,277	3.4

(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13年10月1日 至平成14年9月30日		前連結会計年度 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	比 率
【経常損益の部】		%		%		%
営業損益						
売上高	66,070	100.0	54,280	100.0	11,789	21.7
売上原価	53,522	81.0	43,282	79.7	10,240	23.7
販売費及び一般管理費	9,232	14.0	8,184	15.1	1,048	12.8
営業利益	3,315	5.0	2,814	5.2	500	17.8
営業外損益						
営業外収益	351	0.5	286	0.5	64	22.7
受取利息	43		51		8	
受取配当金	33		45		12	
たな卸不動産賃貸収入	56		-		56	
契約違約金収入	74		46		28	
受取手数料	94		77		17	
その他	49		65		15	
営業外費用	2,134	3.2	3,094	5.7	960	31.0
支払利息	1,849		3,030		1,181	
その他	285		63		221	
経常利益	1,532	2.3	6	0.0	1,525	-
【特別損益の部】						
特別利益	71	0.1	503	0.9	432	85.8
債務保証損失引当金戻入益	-		120		120	
固定資産売却益	-		270		270	
過年度損益修正益	71		113		41	
特別損失	2,851	4.3	323	0.6	2,528	782.8
貸倒引当金繰入額	-		127		127	
投資有価証券売却損	316		-		316	
投資有価証券評価損	1,419		21		1,398	
固定資産売却損	1,069		122		946	
事業統廃合関連費用	-		18		18	
その他	45		32		13	
税金等調整前当期 純損失()又は純利益	1,247	1.9	187	0.3	1,435	-
法人税、住民税及び事業税	21	0.0	22	0.0	0	1.1
法人税等調整額	289	0.4	147	0.3	437	-
当期純損失()又は純利益	980	1.5	17	0.0	997	-

(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13年10月1日 至平成14年9月30日	科 目	前連結会計年度 自平成12年10月1日 至平成13年9月30日
	金 額		金 額
連結剰余金期首残高	181	欠損金期首残高	1,380
		連結剰余金増加高	1,546
		連結子会社減少による 欠損金減少額	138
		資本準備金繰入額	1,407
連結剰余金減少高	1	連結剰余金減少高	2
役員賞与	1	役員賞与	2
当期純損失	980	当期純利益	17
欠損金期末残高	800	連結剰余金期末残高	181

(4) 比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度		前連結会計年度		増 減 金 額
	自 平成13年10月 1日 至 平成14年 9月30日	自 平成12年10月 1日 至 平成13年 9月30日	自 平成12年10月 1日 至 平成13年 9月30日	自 平成12年10月 1日 至 平成13年 9月30日	
	金 額	金 額	金 額	金 額	
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税金等調整前当期純損失()又は当期純利益	1,247	187			1,435
減 価 償 却 費	1,261	1,375			114
固定資産売却損失引当金の減少額	3				3
貸倒引当金の増減額	165	114			280
受取利息及び受取配当金	76	97			20
支払利息	1,849	3,030			1,181
債務保証損失引当金戻入益		120			120
固定資産売却損益	1,069	147			1,216
投資有価証券売却損	316				316
投資有価証券評価損	1,419	21			1,398
売上債権の増減額	2,906	237			3,143
たな卸資産の増減額	1,373	20,729			22,102
前渡金の増加額	314	190			124
前払費用の増加額	1,010	919			91
仕入債務の増減額	2,543	1,722			4,266
前受金の増加額	669	886			216
その他の	573	265			307
小 計	882	14,892			14,009
利息及び配当金の受取額	76	92			15
利息の支払額	1,776	3,084			1,308
法人税等の支払額	23	16			7
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,605	17,900			15,295
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	147	113			34
定期預金の払戻による収入	161	854			692
有価証券の取得による支出		269			269
有価証券の売却による収入		270			270
有価証券の償還による収入	10				10
有形無形固定資産の取得による支出	581	214			366
有形無形固定資産の売却による収入	271	2,923			2,651
投資有価証券の取得による支出		20			20
投資有価証券の売却による収入	193	0			193
貸付けによる支出	25	563			537
貸付金の回収による収入	36	251			214
差入敷金保証金の増加による支出	38	52			13
差入敷金保証金の減少による収入	32	19			12
その他の	5	5			0
投資活動によるキャッシュ・フロー	81	3,090			3,172
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	75,336	51,716			23,620
短期借入金の返済による支出	78,531	54,021			24,510
長期借入れによる収入	46,440	39,507			6,932
長期借入金の返済による支出	45,787	28,767			17,019
その他の	0	0			0
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,542	8,434			10,976
現金及び現金同等物の減少額	5,229	6,375			1,146
現金及び現金同等物の期首残高	8,221	14,705			6,483
連結除外に伴う現金及び現金同等物減少額		108			108
現金及び現金同等物の期末残高	2,991	8,221			5,229

[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 3社

連結子会社の名称

ニチモコミュニティ株式会社、ニチモホームサービス株式会社、ニチモ開発株式会社

前連結会計年度において連結子会社であったニチモコミュニティ株式会社は、同じく連結子会社であるニチモビルダー株式会社に平成14年6月1日付で吸収合併されたため上記連結子会社数に含めておりませんが、合併までの損益計算書につきましては連結しております。なお、ニチモビルダー株式会社は合併後ニチモコミュニティ株式会社に商号変更しております。

(2) 非連結子会社の名称

ニチモショップ株式会社、株式会社東西書房、興化ニチモプラスチック製品有限公司、揚州ニチモ広興不動産有限公司

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、連結純損益（持分に見合う額）及び剰余金（持分に見合う額）は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法非適用会社は、上記非連結子会社4社及び関連会社昆山金模不動産開発有限公司他3社であります。

持分法非適用会社は連結純損益及び連結剰余金に与える影響が軽微であり全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため持分法の適用はしておりません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、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

満期保有目的債券

その他有価証券

償却原価法（定額法）

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

移動平均法による原価法

た な 卸 資 産

個別法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有 形 固 定 資 産

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く。）については、定額法を採用しております。

無形固定資産

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

投資その他の資産

均等償却によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売掛金、貸付金等債権の貸倒れによる損失にそなえるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員に対する賞与の支給にそなえるため、支給見込額に基づき計上しております。

固定資産売却損失引当金

財務体質改善を目的とする賃貸用固定資産の売却計画に伴い、今後発生が見込まれる売却損失にそなえるため、損失見込額を算定し計上しております。

退職給付引当金

従業員の退職給付にそなえるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度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(568百万円)については、15年による按分額を費用処理しております。

数理計算上の差異は、発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。

(4) 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。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によって処理しております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分及び損失処理について連結会計年度中に確定した利益処分及び損失処理に基づいて作成しております。

7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

[表示方法の変更]

1. 前連結会計年度において投資その他の資産に区分掲記しておりました「長期保証金」(当連結会計年度金額 1,134 百万円)は、資産の総額の 100 分の 1 以下であるため、当連結会計年度より投資その他の資産の「その他」に含めて表示しております。
2. 前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「たな卸不動産賃貸収入」(前連結会計年度金額 1 百万円)は、営業外収益の総額の 100 分の 10 を超えたため、当連結会計年度より「たな卸不動産賃貸収入」として区分掲記しております。
3. 前連結会計年度において特別損失に区分掲記しておりました「事業統廃合関連費用」(当連結会計年度金額 8 百万円)は、特別損失の総額の 100 分の 10 以下であるため、当連結会計年度より特別損失の「その他」に含めて表示しております。

[注記事項]

(連結貸借対照表関係)

	(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
1. 有形固定資産の減価償却累計額	12,603 百万円	11,527 百万円
2. 担保に供している資産	百万円	百万円
現金及び預金	5	2
受取手形及び売掛金	2,360	2,702
たな卸資産	45,276	44,742
建物及び構築物	20,313	21,451
土地	49,570	50,466
有形固定資産「その他」	162	189
無形固定資産	875	1,171
投資その他の資産	1,763	2,369
計	120,328	123,096
対応債務金額	百万円	百万円
短期借入金	82,224	84,492
長期借入金	26,566	24,100
計	108,791	108,592

なお、上記の担保差入資産には、信用保証会社に対する手付金等保証のための担保に供されているものが次のとおり含まれております。

	百万円	百万円
現金及び預金	5	2
建物及び構築物	290	307
土地	72	72
無形固定資産	875	875

3. 偶発債務

顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関及 び住宅金融専門会社等に対する 連帯保証債務等	5,271 百万円	5,521 百万円
---	-----------	-----------

(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期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	(当連結会計年度) 百万円	(前連結会計年度) 百万円
現金及び預金勘定	3,006	8,250
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	14	29
現金及び現金同等物	2,991	8,221

5. セグメント情報

(1) 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(自 平成13年10月1日 至 平成14年9月30日)

(単位:百万円)

	不動産分譲	不動産賃貸	請負工事	その他	計	消去又は全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	57,190	5,053	2,352	1,473	66,070		66,070
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高		10	437	69	518	(518)	
計	57,190	5,064	2,789	1,542	66,588	(518)	66,070
営業費用	54,297	4,631	2,728	1,626	63,284	(529)	62,754
営業利益又は損失()	2,893	432	61	83	3,303	11	3,315
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	65,535	77,611	777	566	144,491	4,400	148,892
減価償却費	5	1,215	4	24	1,249	11	1,261
資本的支出	17	392	3	4	418	164	583

(注) 1. 事業区分の方法及び各区分の主な内容

事業区分は事業内容を勘案して次のとおり分類しております。

不動産分譲 中高層住宅及び戸建住宅の分譲

不動産賃貸 不動産の賃貸及び管理

請負工事 中高層住宅等のリフォーム工事及び電気工事、給排水衛生設備工事等の設計施工

その他 中高層住宅の建物管理

2. 営業費用のうち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10百万円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社及び連結子会社の中国事業部門に係る費用であります。

3. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は4,400百万円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の長期投資資金(投資有価証券)等であります。

前連結会計年度（自平成12年10月1日至平成13年9月30日）

（単位：百万円）

	不動産分譲	不動産賃貸	請負工事	その他	計	消去又は全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	44,632	5,689	2,590	1,368	54,280		54,280
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高		16	151	137	304	(304)	
計	44,632	5,705	2,742	1,505	54,585	(304)	54,280
営業費用	42,251	5,392	2,672	1,462	51,779	(312)	51,466
営業利益	2,381	313	69	42	2,806	7	2,814
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	67,148	79,816	1,252	579	148,796	5,372	154,169
減価償却費	5	1,332	3	26	1,368	7	1,375
資本的支出	9	155	28	20	214	1	216

（注）1．事業区分の方法及び各区分の主な内容

事業区分は事業内容を勘案して次のとおり分類しております。

不動産分譲 中高層住宅及び戸建住宅の分譲

不動産賃貸 不動産の賃貸及び管理

請負工事 中高層住宅等のリフォーム工事及び電気工事、給排水衛生設備工事等の設計施工

その他 中高層住宅の建物管理

- 2．営業費用のうち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4百万円であり、連結財務諸表提出会社及び連結子会社の中国事業部門に係る費用であります。
- 3．当連結会計年度より退職給付に係る会計基準を適用しております。この変更により、従来の方法によった場合と比較して、当連結会計年度の営業費用は、不動産分譲事業が34百万円、不動産賃貸事業が5百万円、請負工事事業が2百万円、その他事業が2百万円増加し、営業利益が同額減少しております。
- 4．資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は5,372百万円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の長期投資資金（投資有価証券）等であります。
- 5．当連結会計年度においてスーパー事業を行っていたニチモショップ株式会社を非連結子会社としたため「スーパー事業」のセグメントが消滅しております。

（2）所在地別セグメント情報

当連結会計年度（自平成13年10月1日至平成14年9月30日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため該当事項はありません。

前連結会計年度（自平成12年10月1日至平成13年9月30日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため該当事項はありません。

（3）海外売上高

当連結会計年度（自平成13年10月1日至平成14年9月30日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

前連結会計年度（自平成12年10月1日至平成13年9月30日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

6. 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期末残高相当額

(単位：百万円)

種 類	当 連 結 会 計 年 度			前 連 結 会 計 年 度		
	取 得 価 額 相 当 額	減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	期 末 残 高 相 当 額	取 得 価 額 相 当 額	減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	期 末 残 高 相 当 額
有形固定資産 「その他」(備品)	46	36	9	58	36	22
無形固定資産 (ソフトウェア)	44	34	10	51	31	19
計	91	71	20	110	68	42

未経過リース料期末残高相当額

		(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
1	年 内	13 百万円	20 百万円
1	年 超	6 百万円	21 百万円
合 計		20 百万円	42 百万円

支払リース料及び減価償却費相当額

		(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
支 払 リ ー ス 料		19 百万円	46 百万円
減 価 償 却 費 相 当 額		19 百万円	46 百万円

取得価額相当額及び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。

減価償却費相当額の算定方法は、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

借主側

未経過リース料

		(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
1	年 内	673 百万円	1,063 百万円
1	年 超	927 百万円	1,387 百万円
合 計		1,601 百万円	2,450 百万円

7. 関連当事者との取引

該当事項はありません。

8 . 税効果会計関係

(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
繰延税金資産		
貸倒引当金損金算入限度超過額	86	153
賞与引当金損金算入限度超過額	39	
退職給付引当金損金算入限度超過額	53	
固定資産売却損失引当金損金不算入額	7	8
たな卸資産評価損損金不算入額	15	633
減価償却費損金算入限度超過額	121	132
関係会社株式及び関係会社出資金評価損 損金不算入額	326	326
その他有価証券評価差額金	3	447
投資有価証券評価損損金不算入額	119	
税務上の繰越欠損金	4,442	3,529
その他	135	194
繰延税金資産小計	5,350	5,427
評価性引当額	2,865	2,805
繰延税金資産合計	2,485	2,621
繰延税金負債		
未収配当金	1	1
繰延税金負債合計	1	1
繰延税金資産の純額	2,483	2,620

当連結会計年度及び前連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれている。

	(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
流動資産 - 繰延税金資産	259	445
固定資産 - 繰延税金資産	2,223	2,175

(2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因となった主な項目別内訳

	(前連結会計年度)
法定実効税率	42.05%
(調整)	
住民税均等割	3.46%
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.87%
未実現利益に係る一時差異認識不能額 及び発生時実効税率による計算差額	3.57%
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	37.60%
その他	1.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	90.56%

当連結会計年度は、当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

9. 有価証券関係

当連結会計年度（平成 14 年 9 月 30 日現在）

(1) 満期保有目的の債券で時価のあるもの

（単位：百万円）

種 類	連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
（時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの）			
国債・地方債等	34	34	0
小 計	34	34	0
（時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの）			
国債・地方債等	-	-	-
小 計	-	-	-
合 計	34	34	0

(注)満期保有目的の債券で時価のあるものの国債・地方等は、連結貸借対照表の「投資その他の資産」の「その他」に計上しております。

(2) その他有価証券で時価のあるもの

（単位：百万円）

種 類	取得原価	連結貸借対照表 計 上 額	差 額
（時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの）			
株 式	583	666	82
小 計	583	666	82
（時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの）			
株 式	1,207	1,117	90
小 計	1,207	1,117	90
合 計	1,790	1,783	7

(注)当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について 1,136 百万円の減損処理を行っております。

(3) 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

（単位：百万円）

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
193	-	316

(4) 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

（単位：百万円）

種 類	金 額
その他有価証券 非上場株式（店頭売買株式を除く。）	311

(注)当連結会計年度において、その他有価証券で時価のない株式について 283 百万円の減損処理を行っております。

(5) その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

（単位：百万円）

種 類	1 年以内	1 年超 5 年以内	5 年超 10 年以内	10 年超
債券 国債・地方債等	4	29	-	-
合 計	4	29	-	-

前連結会計年度（平成 13 年 9 月 30 日現在）

(1) 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

種 類	連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
(時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの)			
国債・地方債等	29	29	0
小 計	29	29	0
(時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの)			
国債・地方債等	9	9	0
小 計	9	9	0
合 計	39	39	0

(2) その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

種 類	取得原価	連結貸借対照表 計 上 額	差 額
(時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの)			
株 式	521	567	45
小 計	521	567	45
(時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの)			
株 式	2,915	1,805	1,109
小 計	2,915	1,805	1,109
合 計	3,436	2,372	1,064

(3) 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
20	0	0

(4) 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

種 類	金 額
その他有価証券 非上場株式（店頭売買株式を除く。）	594

(5) その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

(単位：百万円)

種 類	1 年以内	1 年超 5 年以内	5 年超 1 0 年以内	1 0 年超
債券 国債・地方債等	29	9	-	-
合 計	29	9	-	-

10. デリバティブ取引関係

取引の時価等に関する事項

当連結会計年度（平成 14 年 9 月 30 日現在）

デリバティブ取引を全く行っていないため、該当事項はありません。

前連結会計年度（平成 13 年 9 月 30 日現在）

デリバティブ取引については、ヘッジ会計を適用しているため、記載の対象から除いております。なお、当連結会計年度末において、デリバティブ取引の残高はありません。

11. 退職給付関係

(1) 採用している退職給付制度の概要

連結財務諸表提出会社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。

連結財務諸表提出会社及び連結子会社は、全国不動産業厚生年金基金に加入しており、当該厚生年金基金制度は退職給付会計実務指針 33 項の例外処理を行う制度であります。

同基金の年金資産残高のうち、連結財務諸表提出会社及び連結子会社の加入員数により按分した連結会計年度末の年金資産残高は 612 百万円であります。

(2) 退職給付債務に関する事項

	(当 期)	(前 期)
イ.退職給付債務	962 百万円	1,000 百万円
ロ.年金資産	217 百万円	251 百万円
ハ.未積立退職給付債務(イ+ロ)	744 百万円	748 百万円
ニ.会計基準変更時差異の未処理額	493 百万円	531 百万円
ホ.未認識数理計算上の差異	10 百万円	5 百万円
ヘ.退職給付引当金(ハ+ニ+ホ)	240 百万円	212 百万円

(注) 連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

(3) 退職給付費用に関する事項

	(当 期)	(前 期)
イ.勤務費用	137 百万円	135 百万円
ロ.利息費用	28 百万円	30 百万円
ハ.期待運用収益	6 百万円	8 百万円
ニ.会計基準変更時差異の費用処理額	37 百万円	37 百万円
ホ.数理計算上の差異の費用処理額	5 百万円	- 百万円
ヘ.退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ)	202 百万円	194 百万円

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「イ.勤務費用」に計上しております。

(4) 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	3.0%
期待運用収益率	3.0%
数理計算上の差異の処理年数	1年(発生翌年度に一括費用処理)
会計基準変更時差異の処理年数	15年

12. 生産、受注及び販売の状況

事業別売上高の状況

(単位：百万円)

区 分	当連結会計年度		前連結会計年度		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	比 率
不動産分譲事業	57,190	86.6	44,632	82.2	12,558	28.1
不動産賃貸事業	5,053	7.6	5,689	10.5	635	11.2
請負工事事業	2,352	3.6	2,590	4.8	238	9.2
その他事業	1,473	2.2	1,368	2.5	105	7.7
合 計	66,070	100.0	54,280	100.0	11,789	21.7

(注) 上記金額はセグメント間の内部売上高又は振替高を除いた外部顧客に対する売上高によっており、消費税等を含んでおりません。

不動産分譲事業の売上高構成表

(単位：百万円)

区 分	当連結会計年度			前連結会計年度		
	数 量	金 額	構 成 比	数 量	金 額	構 成 比
中高層住宅	1,738 戸	54,327	95.0	1,436 戸	44,526	99.8
（関東地区）	（986 戸）	（32,039）	（56.0）	（898 戸）	（29,894）	（67.0）
（関西地区）	（752 戸）	（22,287）	（39.0）	（535 戸）	（14,553）	（32.6）
（中京地区）	（ - 戸）	（ - ）	（ - ）	（ 3 戸）	（ 78 ）	（ 0.2 ）
戸建・宅地	-	-	-	1 戸	43	0.1
土 地	22,179 m ²	2,293	4.0	-	-	-
そ の 他	13 件	569	1.0	14 件	62	0.1
合 計		57,190	100.0		44,632	100.0

(注) 上記金額はセグメント間の内部売上高又は振替高を除いた外部顧客に対する売上高によっており、消費税等を含んでおりません。