

平成 11 年 3 月期

連結決算短信



平成 11 年 5 月 12 日

会 社 名 株式会社 ジョイント・コ・ボレ・ション 登録銘柄
 コ - ド 番 号 8 8 7 4
 本 社 所 在 地 東京都目黒区青葉台一丁目 16 番 4 号
 問 い 合 わ せ 先 責任者役職名 常務取締役
 氏 名 関 根 達 也 TEL (0 3) 3 7 8 0 - 7 7 4 4

連結決算取締役会開催日 平成 11 年 5 月 12 日

平成 11 年 3 月期より連結財務諸表を作成しております。

1. 平成 11 年 3 月期の業績 (平成 10 年 4 月 1 日 ~ 平成 11 年 3 月 31 日)

(1) 経営成績

(百万円未満切捨て)

	売上高 (対前期増減率)	営業利益 (対前期増減率)	経常利益 (対前期増減率)
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
平成 11 年 3 月期	18,054 (-)	1,573 (-)	1,214 (-)
平成 10 年 3 月期	_____ (-)	_____ (-)	_____ (-)

	当期純利益 (対前期増減率)	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	%	%	%
平成 11 年 3 月期	609 (-)	98 71	_____	26.8	5.0	6.7
平成 10 年 3 月期	_____ (-)	_____	_____	_____	_____	_____

(注) 1. 持分法投資損益 - 百万円 (前期 - 百万円)

2. 平成 11 年 3 月期につきましては、税効果会計を適用しております。

(2) 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
平成 11 年 3 月期	24,216	2,273	9.4	352 81
平成 10 年 3 月期	_____	_____	_____	_____

(3) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 1社

非連結子会社数 0社 (うち持分法適用会社数 0社)

関連会社数 0社 (うち持分法適用会社数 0社)

(4) 会計処理の方法等の変更

連結範囲及び持分法の適用の異動状況

該当事項はありません。

会計処理の方法の変更 該当事項はありません。

2. 平成 12 年 3 月期の業績予想 (平成 11 年 4 月 1 日 ~ 平成 12 年 3 月 31 日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
平成 12 年 3 月期	22,454	1,851	931

(参考) 1株当たり予想当期純利益(連結) 144円60銭 (単独) 126円75銭

(参考) 当社(単独)の平成 11 年 3 月期の業績(平成 10 年 4 月 1 日 ~ 平成 11 年 3 月 31 日)

売上高 (対前期増減率)	営業利益 (対前期増減率)	経常利益 (対前期増減率)
百万円 %	百万円 %	百万円 %
18,056 (27.9)	1,613 (53.2)	1,254 (63.3)

当期純利益 (対前期増減率)	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	総資産	株主資本
百万円 %	円 銭	円 銭	百万円	百万円
647 (51.8)	104 77	_____	24,296	2,366

(1) 当期及び次期の業績の概況

当期の業績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、引き続き金融システムの不安、雇用不安などを背景として、個人消費・設備投資・住宅投資などの民間需要がすべて減少するなど、極めて厳しい環境で推移いたしました。年明け以降、金融システム安定化策や総合経済対策の浸透により、ようやく景気に下げ止まり感が出てまいりました。

当不動産業界におきましては、住宅取得促進税制の大幅な拡充と住宅ローン金利の先高観が追い風になり、期後半においてマンション市場は急回復し、契約戸数が大幅に増加いたしました。

このような環境の中、当社企業集団は、不動産販売事業（受託不動産販売事業を含む）及び不動産賃貸事業を中心としたその他の事業を、積極的に展開してまいりました。この結果、当連結会計年度の業績は、売上高180億54百万円、経常利益12億14百万円、当期純利益6億9百万円を計上することができました。

事業部門別の概況は次のとおりであります。

（不動産販売事業）

ジェイパ-クシリ-ズを中心に、積極的な販売活動を展開した結果、当連結会計年度の売上高は170億39百万円となりました。

（その他の事業）

主として不動産賃貸事業の積極的な営業活動により、仲介手数料収入が増加し、当連結会計年度の売上高は10億15百万円となりました。

なお、当年度より連結財務諸表を作成しております。

次期の業績の概況

今後の見通しにつきましては、急激な悪化を続けてきた景気もようやく下げ止まり感が出て、底入れ局面を迎えつつありますが、設備投資の抑制や雇用の調整、個人消費の低迷など、不安材料も多く、景気の先行きは予断を許さないものがあります。

このような情勢下にあつて、当社企業集団は、一物件当りの戸数の拡大等によるコストの削減、差別化した商品企画による供給拡大に努め、一層の収益向上を図ってまいります。また、受託不動産販売事業を分社化した100%子会社、株式会社ジョイント・ランド（平成11年1月12日 設立）の本格稼働及び不動産賃貸事業を分社化した100%子会社、株式会社ジョイント・コミュニティー（平成11年4月14日 設立）の事業拡大等により、次期の業績の見通しについては、売上高224億54百万円、経常利益18億51百万円、当期純利益9億31百万円を見込んでおります。

(2) 財務諸表

連結貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	当連結会計年度 (平成11年3月31日現在)		
	金	額	構成比 %
(資産の部)			
流動資産			
1. 現金及び預金		5,216,270	
2. 受取手形及び売掛金		211,992	
3. たな卸資産		14,017,731	
4. 前渡金		1,823,693	
5. 繰延税金資産		71,056	
6. その他の流動資産		589,471	
7. 貸倒引当金		1,703	
流動資産合計		21,928,512	90.6
固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	878,807		
減価償却累計額	69,687	809,119	
(2) 土地		959,904	
(3) その他	164,588		
減価償却累計額	60,102	104,485	
有形固定資産合計		1,873,509	7.7
2. 無形固定資産		19,458	0.1
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券		750	
(2) 長期貸付金		114,569	
(3) 繰延税金資産		59,854	
(4) その他の投資		229,505	
(5) 貸倒引当金		9,664	
投資その他の資産合計		395,016	1.6
固定資産合計		2,287,984	9.4
資産合計		24,216,496	100.0

(単位：千円)

期 別 科 目	当連結会計年度 (平成11年3月31日現在)	
	金	額
		構成比 %
(負債の部)		
流動負債		
1. 支払手形及び買掛金		2,424,571
2. 短期借入金		7,410,374
3. 未払法人税等		444,681
4. 前受金		1,308,854
5. 賞与引当金		7,562
6. その他の流動負債		336,239
流動負債合計		11,932,284
49.3		
固定負債		
1. 長期借入金		9,747,081
2. 退職給与引当金		7,031
3. 役員退職慰労引当金		75,220
4. その他の固定負債		181,698
固定負債合計		10,011,032
41.3		
負債合計		21,943,317
90.6		
(少数株主持分)		-
(資本の部)		
資本金		523,640
2.2		
資本準備金		297,140
1.2		
連結剰余金		1,507,924
6.2		
自己株式		55,525
0.2		
資本合計		2,273,179
9.4		
負債、少数株主持分及び資本合計		24,216,496
100.0		

連結損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	当連結会計年度 (自 平成 10 年 4 月 1 日) (至 平成 11 年 3 月 31 日)		
	金	額	百分比
売 上 高		18,054,575	100.0
売 上 原 価		13,950,305	77.3
売 上 総 利 益		4,104,270	22.7
販売費及び一般管理費			
1. 広 告 宣 伝 費	885,964		
2. 販 売 員 報 酬	158,247		
3. 役 員 報 酬	138,394		
4. 給 与 手 当	630,326		
5. 賞 与 引 当 金 繰 入 額	9,659		
6. 退 職 給 与 引 当 金 繰 入 額	4,093		
7. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金 繰 入 額	9,720		
8. 租 税 公 課	96,502		
9. 減 価 償 却 費	67,438		
10. 貸 倒 引 当 金 繰 入 額	2,594		
11. そ の 他	528,287	2,531,229	14.0
営 業 利 益		1,573,041	8.7
営 業 外 収 益			
1. 受 取 利 息	10,619		
2. 受 取 配 当 金	35		
3. 解 約 違 約 金 収 入	61,943		
4. そ の 他	11,208	83,805	0.5
営 業 外 費 用			
1. 支 払 利 息	384,877		
2. 貸 倒 引 当 金 繰 入 額	2,735		
3. そ の 他	55,154	442,767	2.5
経 常 利 益		1,214,080	6.7
税金等調整前当期純利益		1,214,080	6.7
法人税、住民税及び事業税		644,776	3.5
法 人 税 等 調 整 額		40,685	0.2
当 期 純 利 益		609,989	3.4

連結剰余金計算書

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度 (自 平成 10 年 4 月 1 日) (至 平成 11 年 3 月 31 日)	
	金	額
連結剰余金期首残高		856,801
過年度税効果調整額		90,225
連結剰余金減少高		
1.配 当 金	31,092	
2.役 員 賞 与 金	18,000	
(うち監査役賞与金)	(1,000)	49,092
当 期 純 利 益		609,989
連結剰余金期末残高		1,507,924

連結財務諸表作成の基本となる事項

期 別 項 目	当連結会計年度 (自 平成 10 年 4 月 1 日) (至 平成 11 年 3 月 31 日)
1. 連結の範囲に関する事項	子会社はすべて連結されております。当該連結子会社は、株式会社ジョイント・ランド 1社であります。
2. 持分法の適用に関する事項	非連結子会社及び関連会社はありません。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の事業年度末日と連結決算日は一致しております。
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 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 (3) 重要な引当金の計上基準 (4) 重要なリース取引の処理方法 (5) その他重要な事項	<p>有価証券 取引所の相場のある有価証券 移動平均法による低価法（洗替え方式） 取引所の相場のない有価証券 移動平均法による原価法 たな卸資産 販売用不動産及び仕掛不動産 個別法による原価法 貯蔵品 最終仕入原価法</p> <p>有形固定資産 法人税法の規定による定率法 ただし、平成 10 年度の税制改正に伴い平成 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、法人税法の規定による定額法を採用しております。 繰延資産の処理方法 新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、法人税法の規定に基づく実績繰入率による繰入限度額のほか、個別の債権についても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。</p> <p>賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、将来の支給見込額のうち当期の負担額を計上しております。</p> <p>退職給与引当金 提出会社の従業員の退職金支給に備えるため、提出会社の定める退職金規程に基づき、期末自己都合退職要支給額から適格退職年金契約による部分を控除した残額の 40%を計上しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 提出会社の役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</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準じた会計処理によっております。</p> <p>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おり、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p> <p>適格退職年金制度 提出会社は、従業員退職金制度の 50%相当額について、適格退職年金制度を採用しております。</p>
5. 投資勘定と資本勘定との相殺消去に関する事項	親会社投資勘定と子会社投資勘定の相殺消去は、段階法によっております。なお、連結子会社への投資は、設立時より 100%持分子会社であるため、消去差額はありませぬ。
6. 未実現損益の消去に関する事項	連結会社間取引による未実現損益は、全額消去することとしております。
7. 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又は損失処理について、連結会計年度中に確定した利益処分又は損失処理に基づいて作成しております。
8. 法人税等の期間配分の処理に関する事項	連結会計上の利益と課税所得との差額のうち、期間帰属の差異に基づくすべての項目について、法人税等の期間配分を行っております。

注 記 事 項

(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成 11 年 3 月 31 日現在)	
1. 偶発債務 (保証債務)	
当社顧客の住宅ローンに関して抵当権設定登記完了までの間、金融機関等に対して連帯債務保証を行っております。	
一般顧客	53,900 千円
2. 資本の部から控除した自己株式	
	45,000 株
	55,525 千円

(税効果関係)

当連結会計年度 (自 平成 10 年 4 月 1 日 至 平成 11 年 3 月 31 日)	
繰延税金資産の発生的主要原因別内訳	
繰延税金資産	
(流動の部)	
賞与引当金損金算入限度超過額	1,802 千円
未払事業税否認	43,732 千円
その他の	25,521 千円
計	71,056 千円
(固定の部)	
貸倒引当金損金算入限度超過額	3,677 千円
会員権評価損損金不算入	19,175 千円
役員退職慰労引当金損金不算入	31,667 千円
その他の	5,334 千円
計	59,854 千円

(リース取引関係)

当連結会計年度 (自平成10年4月1日 至平成11年3月31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・リース取引に係る注記			
(1) 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			
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額
	千円	千円	千円
長期前払費用	5,880	2,156	3,724
(注) 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ため、支払利子込み法により算定しております。			
(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1	年	内	1,176千円
1	年	超	2,548千円
合	計		3,724千円
(注) 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。			
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
	支払リース料		1,257千円
	減価償却費相当額		1,257千円
(4) 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。			

(1株当たり情報)

当連結会計年度 (自平成10年4月1日 至平成11年3月31日)	
1株当たり純資産額	352円81銭
1株当たり当期純利益	98円71銭

(3) 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10年4月1日至平成11年3月31日)

全セグメントの売上高の合計、営業利益及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める不動産販売事業の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

2. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度(自平成10年4月1日至平成11年3月31日)

在外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10年4月1日至平成11年3月31日)

海外売上高がないため該当事項はありません。