

平成11年3月期

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-ポレ-ション 登録銘柄
 コ-ド番号 8874
 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(03)3780-7744
 決算取締役会開催日 平成11年5月12日 定時株主総会開催日 平成11年6月29日
 連結決算の有無 有 中間配当制度の有無 有

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	18,056 (27.9)	1,613 (53.2)	1,254 (63.3)
平成10年3月期	14,113 (10.2)	1,053 (20.8)	768 (28.8)

	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	647 (51.8)	104 77	—	33.9	6.1	6.9
平成10年3月期	426 (148.6)	89 10	—	36.4	4.9	5.4

- (注) 1. 期中平均株式数 平成11年3月期 6,179,780株
 平成10年3月期 4,788,000株
 2. 会計処理の方法の変更 無
 3. 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) 配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本配当率
	中間	期末				
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
平成11年3月期	25 00	0 00	25 00	161	24.9	6.8
平成10年3月期	6 50	—	6 50	31	7.3	2.1

(3) 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	24,296	2,366	9.7	364 70
平成10年3月期	17,059	1,459	8.5	243 67

- (注) 1. 期末発行済株式数 平成11年3月期 6,488,000株 (額面株式 1単位の株式数 1,000株)
 平成10年3月期 5,988,000株
 2. 有価証券の評価損益 47百万円
 3. デリバティブ取引の評価損益 17百万円

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	1株当たり年間配当金		
				中間	期末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	7,787	528	272	12 50	—	—
通期	21,522	1,624	822	—	12 50	25 00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 126円75銭

(1) 当期及び次期の業績の概況

当期の業績の概況

当期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が、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。

当社におきましては、このような環境の中、立地を選別した開発、顧客ニーズの多様化、個性化等を考慮した独自の商品企画に注力するとともに、自社分譲物件の比率を高め、積極的な販売活動を展開してまいりました。

その結果、売上高は、180億56百万円（前期比27.9%増）、経常利益は、12億54百万円（前期比63.3%増）、当期純利益は、6億47百万円（前期比51.8%増）となりました。

部門別の概況は次のとおりであります。

（不動産販売事業）

積極的な販売活動を展開するとともに業務の効率化を図った結果、ジェイパークシリーズ等の販売戸数は471戸（前年実績369戸）と拡大し、売上高は、163億53百万円（前期比33.5%増）を計上いたしました。

（受託不動産販売事業）

当社は、不動産販売事業に特に注力していくため、徐々に受託不動産販売事業の比率を下げたこともあり、売上高は、6億85百万円（前期比22.7%減）となりました。

なお、平成11年1月12日に株式会社ジョイント・ランド（当社100%出資子会社）を設立し、今後、受託不動産販売事業は主として同社にて行うことといたしました。

（不動産賃貸事業）

積極的な営業活動を展開した結果、仲介手数料の増加により、売上高は、9億42百万円（前期比6.9%増）を計上いたしました。

（その他の事業）

住宅ローン取次代行手数料等の売上高は、74百万円（前期比24.9%減）となりました。

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。

当社におきましては、このような情勢下、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、自社分譲物件の販売に特化していくため、受託不動産の販売を子会社の株式会社ジョイント・ランドにて行うことといたしました。さらに、不動産賃貸事業についても、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）を設立し、従来の事業に加えてマンション・ビル等の管理事業を展開していくことといたしました。

次期の業績の見通しにつきましては、売上高215億22百万円、経常利益16億24百万円、当期純利益8億22百万円を見込んでおります。

コンピュー - タ西暦2000年問題への対応について

当社が顧客に提供する商品は、マンションを中心とする住宅設備であり、日付管理の要素がなく、問題発生の可能性はありません。従いまして、西暦2000年問題は社内業務システムを対象に、業務継続性を維持することに重点をおいて対応しております。

当社の各システムの内、比較的早期に導入されたシステムにつきましては、改善の必要がありましたが、いずれも予定どおり本年3月までに終了しております。その他のシステムにつきましては、システム対応の必要が認められなかったものの、各システム単位にテスト確認を進めております。

なお、西暦2000年問題に係る対策費用は、当社の営業成績及びキャッシュフロ - に影響を与えることはないと考えております。

(2) 配当政策

当社は、株主に対する利益還元について重要な政策の一つとして考えております。

具体的には、業績の推移等を総合的に勘案して積極的に実施してまいりたいと存じます。

第13期におきましては、前期と比較して増収増益を確保いたしましたので、1株につき25円00銭といたしました。その結果、第13期の配当性向は24.9%となりました。

なお、内部留保資金は、運転資金に充当し、今後の事業拡大に努めていく所存であります。

(3) 時価発行公募増資等に係る資金使途計画並びに資金充当実績

当社は、平成10年11月11日を払込期日とする公募増資500,000株をおこない1218,500千円を調達いたしました。その資金使途計画及び充当実績は次のとおりであります。

(資金使途計画)

手取概算額203,500千円は、全額借入金の返済に充当する予定であります。

(資金充当実績)

手取金は、全額借入金の返済に充当しました。

(4) 財務諸表

比較貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成11年3月31日現在)			前 期 (平成10年3月31日現在)			増 減	
	金 額	構成比	%	金 額	構成比	%	金 額	増減率
(資産の部)								
流動資産								
1. 現金及び預金		5,133,551			2,990,417			2,143,134
2. 受取手形		20,280			-			20,280
3. 売掛金		191,712			178,510			13,201
4. 販売用不動産	1	2,553,709			1,925,060			628,648
5. 仕掛不動産	1	11,480,414			9,149,766			2,330,648
6. 貯蔵品		15,513			12,887			2,626
7. 前渡金	1	1,823,693			109,783			1,713,909
8. 前払費用		543,203			562,992			19,789
9. 短期貸付金		10,163			9,373			790
10. 未収入金	3	-			159,503			159,503
11. 繰延税金資産		68,542			-			68,542
12. その他の流動資産		33,882			113,668			79,786
13. 貸倒引当金		1,703			2,113			409
流動資産合計		21,872,963	90.0		15,209,852	89.2		6,663,111
固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物	1	869,901			634,804			235,097
減価償却累計額		68,482	801,419		24,021	610,782		44,460
(2) 構築物		8,905			7,900			1,005
減価償却累計額		1,205	7,700		359	7,540		845
(3) 車両運搬具		26,316			26,021			295
減価償却累計額		9,175	17,141		2,984	23,037		6,191
(4) 工具、器具及び備品		129,038			96,983			32,055
減価償却累計額		50,486	78,551		26,873	70,109		23,612
(5) 土地	1		959,904			748,932		210,972
有形固定資産合計			1,864,717	7.7		1,460,401	8.5	
								404,315
								27.7

(単位：千円)

科 目	当 期 (平成11年3月31日現在)		前 期 (平成10年3月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
2. 無 形 固 定 資 産		%		%		
(1) 電 話 加 入 権	18,936		18,576		360	
無形固定資産合計	18,936	0.1	18,576	0.1	360	1.9
3. 投 資 そ の 他 の 資 産						
(1) 投 資 有 価 証 券	750		2,300		1,550	
(2) 関 係 会 社 株 式	100,000		-		100,000	
(3) 出 資 金	3,450		3,600		150	
(4) 長 期 貸 付 金	114,569		92,885		21,684	
(5) 従 業 員 長 期 貸 付 金	-		3,021		3,021	
(6) 長 期 前 払 費 用	69,666		28,509		41,156	
(7) 差 入 敷 金 保 証 金	75,353		87,206		11,853	
(8) 長 期 性 預 金	-		84,000		84,000	
(9) 自 己 株 式 5・6	55,525		-		55,525	
(10) 繰 延 税 金 資 産	59,854		-		59,854	
(11) そ の 他 の 投 資 1	70,283		75,483		5,199	
(12) 貸 倒 引 当 金	9,664		5,967		3,696	
投資その他の資産合計	539,788	2.2	371,038	2.2	168,750	45.5
固 定 資 産 合 計	2,423,442	10.0	1,850,015	10.8	573,426	31.0
資 産 合 計	24,296,406	100.0	17,059,868	100.0	7,236,538	42.4
(負 債 の 部)						
流 動 負 債						
1. 支 払 手 形	2,113,165		1,696,522		416,643	
2. 買 掛 金	311,405		192,798		118,607	
3. 短 期 借 入 金 1	2,386,000		716,000		1,670,000	
4. 1 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金 1	5,024,374		6,710,515		1,686,140	
5. 未 払 金	133,098		168,138		35,039	
6. 未 払 法 人 税 等	444,652		196,635		248,016	
7. 未 払 事 業 税 等	-		55,116		55,116	
8. 未 払 消 費 税 等	34,293		63,412		29,119	
9. 未 払 費 用	42,470		40,126		2,344	
10. 前 受 金	1,303,826		1,450,430		146,603	
11. 預 り 金	110,314		56,925		53,389	
12. 賞 与 引 当 金	7,562		8,127		565	
13. 設 備 関 係 支 払 手 形	-		172,872		172,872	
14. そ の 他 の 流 動 負 債	8,007		17,293		9,285	
流 動 負 債 合 計	11,919,172	49.1	11,544,915	67.7	374,257	3.2

(単位：千円)

科 目	当 期 (平成11年3月31日現在)		前 期 (平成10年3月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
		%		%		%
固 定 負 債						
1. 長 期 借 入 金 1	9,747,081		3,817,711		5,929,370	
2. 退 職 給 与 引 当 金	7,031		4,487		2,544	
3. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	75,220		65,500		9,720	
4. 預 り 敷 金 ・ 保 証 金	170,934		162,017		8,917	
5. そ の 他 の 固 定 負 債	10,764		6,154		4,609	
固 定 負 債 合 計	10,011,032	41.2	4,055,870	23.8	5,955,161	146.8
負 債 合 計	21,930,205	90.3	15,600,786	91.5	6,329,418	40.6
(資 本 の 部)						
資 本 金 2・7	523,640	2.2	459,640	2.7	64,000	13.9
資 本 準 備 金	297,140	1.2	142,640	0.8	154,500	108.3
利 益 準 備 金	6,910	0.0	2,000	0.0	4,910	245.5
そ の 他 の 剰 余 金						
1. 任 意 積 立 金						
(1) 別 途 積 立 金	500,000		200,000		300,000	
2. 当 期 未 処 分 利 益	1,038,511		654,801		383,709	
そ の 他 の 剰 余 金 合 計	1,538,511	6.3	854,801	5.0	683,709	80.0
資 本 合 計	2,366,201	9.7	1,459,081	8.5	907,119	62.2
負 債 ・ 資 本 合 計	24,296,406	100.0	17,059,868	100.0	7,236,538	42.4

比較損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)			前 期 (自 平成9年4月1日 至 平成10年3月31日)			増 減		
	金 額	百分比	%	金 額	百分比	%	金 額	増減率	%
売 上 高									
1. 不動産販売収入	16,353,902			12,245,662			4,108,239		
2. 受託不動産販売収入	685,542			887,226			201,684		
3. 不動産賃貸事業収入	942,883			881,664			61,219		
4. その他事業収入	74,588	18,056,917	100.0	99,302	14,113,856	100.0	24,713	3,943,061	27.9
売 上 原 価									
1. 不動産販売原価	13,099,087			9,884,432			3,214,654		
2. 不動産賃貸原価	851,217	13,950,305	77.3	865,680	10,750,113	76.2	14,462	3,200,192	29.8
売 上 総 利 益		4,106,612	22.7		3,363,742	23.8		742,869	22.1
販売費及び一般管理費									
1. 広告宣伝費	885,728			598,645			287,082		
2. 販売手数料	31,437			28,603			2,834		
3. 販売促進費	84,138			67,192			16,946		
4. 販売員報酬	158,247			133,415			24,831		
5. 役員報酬	135,477			136,368			890		
6. 給与手当	624,239			575,797			48,442		
7. 賞与引当金繰入額	9,659			5,368			4,290		
8. 退職給与引当金繰入額	4,093			1,743			2,350		
9. 役員退職慰労引当金繰入額	9,720			9,355			365		
10. 法定福利費	87,872			81,819			6,052		
11. 福利厚生費	22,049			14,606			7,443		
12. 賃借料	-			86,029			86,029		
13. 通信費	31,542			36,862			5,319		
14. 租税公課	95,630			105,348			9,718		
15. 事業税等	-			102,000			102,000		
16. 支払手数料	62,003			79,363			17,360		
17. 減価償却費	66,997			40,048			26,949		
18. 貸倒引当金繰入額	2,594			226			2,368		
19. その他	182,150	2,493,583	13.8	207,763	2,310,558	16.3	25,613	183,025	7.9
営 業 利 益		1,613,028	8.9		1,053,184	7.5		559,843	53.2

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)			前 期 (自 平成9年4月1日 至 平成10年3月31日)			増 減		
	金 額		百分比	金 額		百分比	金 額		増減率
			%			%			%
営業外収益									
1. 受取利息	10,612			9,166			1,445		
2. 受取配当金	35			18			16		
3. 解約違約金収入	61,943			50,450			11,493		
4. その他	11,208	83,798	0.5	3,984	63,619	0.4	7,224	20,179	31.7
営業外費用									
1. 支払利息	384,877			307,916			76,960		
2. 貸倒引当金繰入額	2,735			5,695			2,959		
3. その他	55,154	442,767	2.5	35,042	348,654	2.5	20,111	94,113	27.0
経常利益		1,254,059	6.9		768,149	5.4		485,910	63.3
特別利益									
1. 固定資産売却益	-			1,465			1,465		
2. 保険解約返戻金	-	-	-	53,363	54,829	0.4	53,363	54,829	100.0
特別損失									
1. 固定資産売却損	-			3,329			3,329		
2. 固定資産除却損	-	-	-	12,154	15,484	0.1	12,154	15,484	100.0
税引前当期純利益		1,254,059	6.9		807,494	5.7		446,565	55.3
法人税及び住民税		-	-		380,904	2.7		380,904	
法人税、住民税及び事業税		644,746	3.6		-	-		644,746	
法人税等調整額		38,172			-			38,172	
当期純利益		647,485	3.6		426,590	3.0		220,894	51.8
前期繰越利益		300,799			-			300,799	
前期繰越損失		-			7,559			7,559	
合併による未処分利益受入額		-			235,771			235,771	
過年度税効果調整額		90,225			-			90,225	
当期未処分利益		1,038,511			654,801			383,709	

利益処分案

(単位：千円)

科 目	当 期 (平成11年6月29日)		前 期 (平成10年6月10日)	
	金	額	金	額
当期末処分利益		1,038,511		654,801
利益処分額				
1. 利益準備金	18,200		4,910	
2. 配当金	161,075		31,092	
3. 役員賞与金 (うち監査役賞与金)	20,000 (1,000)		18,000 (1,000)	
4. 任意積立金 別途積立金	500,000	699,275	300,000	354,002
次期繰越利益		339,236		300,799

(注) 期別欄の日付は株主総会承認日であります。

1株当たり配当金

項 目	平成11年3月期			平成10年3月期		
	年 間	中 間	期 末	年 間	中 間	期 末
普通(旧)株式	円 銭 25 00	円 銭 0 00	円 銭 25 00	円 銭 6 50	円 銭 —	円 銭 6 50
新 株 式	—	—	—	3 89	—	3 89

重要な会計方針

期 別 項 目	当 期 (自 平成10年 4月 1日) (至 平成11年 3月31日)	前 期 (自 平成 9年 4月 1日) (至 平成10年 3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	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 なお、低価法の適用に当たっては、従来、切 放し方式によっておりましたが、平成10年度の 税制改正に伴い、当期から洗替え方式に変更し ました。 この変更による財務諸表に与える影響はあ りません。	取引所の相場のある有価証券 移動平均法による低価法 取引所の相場のない有価証券 移動平均法による原価法
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	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	販売用不動産及び仕掛不動産 同 左 貯蔵品 同 左
3. 固定資産の減価償却の方法	(1) 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、法人税法に定める定額 法を採用しております。 この変更による財務諸表に与える影響は軽 微であります。 (耐用年数の変更) 建物(建物附属設備を除く)については、平 成10年度の税制改正に伴い、当期から耐用年数 の短縮を行っております。 これに伴う、財務諸表に与える影響は軽微で あります。 (2) 無形固定資産 法人税法の規定による定額法 (3) 長期前払費用 法人税法の規定と同一の基準による均等償 却	(1) 有形固定資産 法人税法の規定による定率法 (2) 無形固定資産 同 左 (3) 長期前払費用 同 左
4. 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。	新株発行費 同 左
5. 引当金の計上基準	(1) 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。 (追加情報) 平成10年度の税制改正に伴い、当期から法人 税法の規定に基づく法定繰入率にかえて、同法 の規定に基づく実績繰入率による繰入限度額 を計上する方法に変更しました。 この変更による財務諸表に与える影響は軽 微であります。	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、法人 税法の規定による繰入限度相当額(法定繰入 率)のほか、個別の債権の回収可能性を検討し て計上しております。

期 別 項 目	当 期 (自 平成10年4月1日) (至 平成11年3月31日)	前 期 (自 平成9年4月1日) (至 平成10年3月31日)
	<p>(2) 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。 (追加情報) 賞与引当金は、従来、法人税法の規定に基づく支給対象期間基準による繰入限度相当額を計上していましたが、平成10年度の税制改正に伴い、当期から将来の支給見込額のうち当期の負担額を計上する方法に変更しました。 この変更による財務諸表に与える影響は軽微であります。</p> <p>(3) 退職給与引当金 従業員の退職金支給に備えるため、当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>(4) 役員退職慰労引当金 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>(2) 賞与引当金 従業員への賞与支給に備えるため、法人税法に規定する繰入限度相当額（支給対象期間基準）を計上しております。</p> <p>(3) 退職給与引当金 従業員の退職金支給に備えるため、自己都合退職による期末要支給額から、適格退職年金契約による部分を控除した残額について、法人税法の規定に基づく累積限度額相当額を計上しております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同 左</p>
6. リース取引の処理方法	<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>	同 左
7. その他財務諸表作成のための重要な事項	<p>(1) 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>(2) 適格退職年金制度 平成9年4月1日より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。 平成10年12月31日現在における過去勤務費用の現在額は15,046千円であります。 過去勤務費用は、年5分の1の割合で償却しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同 左</p> <p>(2) 適格退職年金制度 平成9年4月1日より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。 平成9年12月31日現在における過去勤務費用の現在額は16,468千円であります。 適格退職年金制度への移行に伴う退職給与引当金超過額は、僅少につき移行時に一括取崩しを行い、年金掛金費用（販売費及び一般管理費）と相殺してあります。 過去勤務費用は、年5分の1の割合で償却しております。</p>

(追加情報)

当 期 (自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)	前 期 (自 平成9年4月1日 至 平成10年3月31日)
<p>1. 税効果会計 当期中に「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する省令(平成10年12月21日大蔵省令173号)」及びその附則が規定されたことを契機に、会計上の利益と税金費用との対応関係をより適正にするため、当期から税効果会計を適用しております。 この適用により、当期純利益は38,172千円、当期末処分利益は128,397千円増加しております。</p> <p>2. 事業税 事業税(当期143,500千円)は、従来、販売費及び一般管理費の「事業税等」に含めておりましたが、財務諸表等規則の改正に伴い、当期より「法人税、住民税及び事業税」に含めて表示しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比較して、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ同額多く計上されています。</p>	—————

(表示方法の変更)

当 期 (自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)	前 期 (自 平成9年4月1日 至 平成10年3月31日)
<p>前期まで独立科目で掲記していた未収入金(当期末残高3,712千円)は、金額が僅少となったため、「その他の流動資産」に含めて表示することに変更しております。</p> <p>同様に、賃借料(当期3,945千円)についても、金額が僅少となったため、販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示することに変更しております。</p> <p>また、未払事業税及び未払事業所税は、従来、「未払事業税等」として表示しておりましたが、当期から未払事業税(当期末残高100,378千円)については、「未払法人税等」に含め、未払事業所税(当期末残高3,500千円)については、「その他の流動負債」に含めて表示しております。</p>	—————

注 記 事 項

(貸借対照表関係)

当 期 (平成11年3月31日現在)	前 期 (平成10年3月31日現在)																																										
<p>1. 担保資産</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販 売 用 不 動 産</td> <td style="text-align: right;">2,222,596千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕 掛 不 動 産</td> <td style="text-align: right;">11,480,414千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">前 渡 金</td> <td style="text-align: right;">660,756千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">686,376千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">923,512千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">そ の 他 の 投 資</td> <td style="text-align: right;">18,030千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">15,991,686千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">2,305,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,992,374千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">9,157,081千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">16,454,456千円</td> </tr> </table>	販 売 用 不 動 産	2,222,596千円	仕 掛 不 動 産	11,480,414千円	前 渡 金	660,756千円	建 物	686,376千円	土 地	923,512千円	そ の 他 の 投 資	18,030千円	計	15,991,686千円	短 期 借 入 金	2,305,000千円	1年内返済予定長期借入金	4,992,374千円	長 期 借 入 金	9,157,081千円	計	16,454,456千円	<p>1. 担保資産</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販 売 用 不 動 産</td> <td style="text-align: right;">1,534,326千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕 掛 不 動 産</td> <td style="text-align: right;">9,036,201千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">525,362千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">723,140千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">そ の 他 の 投 資</td> <td style="text-align: right;">36,060千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">11,855,091千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">490,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,598,515千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">3,715,711千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">10,804,226千円</td> </tr> </table> <p>当社の金融機関からの借入金のうち376,531千円(平成10年3月31日現在)に対し当社代表取締役社長東海林義信より債務保証を受けております。なお、当該債務保証について保証料の支払及び担保の提供は行っておりません。</p>	販 売 用 不 動 産	1,534,326千円	仕 掛 不 動 産	9,036,201千円	建 物	525,362千円	土 地	723,140千円	そ の 他 の 投 資	36,060千円	計	11,855,091千円	短 期 借 入 金	490,000千円	1年内返済予定長期借入金	6,598,515千円	長 期 借 入 金	3,715,711千円	計	10,804,226千円
販 売 用 不 動 産	2,222,596千円																																										
仕 掛 不 動 産	11,480,414千円																																										
前 渡 金	660,756千円																																										
建 物	686,376千円																																										
土 地	923,512千円																																										
そ の 他 の 投 資	18,030千円																																										
計	15,991,686千円																																										
短 期 借 入 金	2,305,000千円																																										
1年内返済予定長期借入金	4,992,374千円																																										
長 期 借 入 金	9,157,081千円																																										
計	16,454,456千円																																										
販 売 用 不 動 産	1,534,326千円																																										
仕 掛 不 動 産	9,036,201千円																																										
建 物	525,362千円																																										
土 地	723,140千円																																										
そ の 他 の 投 資	36,060千円																																										
計	11,855,091千円																																										
短 期 借 入 金	490,000千円																																										
1年内返済予定長期借入金	6,598,515千円																																										
長 期 借 入 金	3,715,711千円																																										
計	10,804,226千円																																										
<p>2. 会社が発行する株式の総数 23,952,000株</p> <p>発行済株式総数 6,488,000株</p>	<p>2. 会社が発行する株式の総数 11,952,000株</p> <p>発行済株式総数 5,988,000株</p>																																										
<p>3. _____</p>	<p>3. 関係会社に対する主な資産</p> <p style="padding-left: 20px;">未収入金 79,679千円</p>																																										
<p>4. 偶発債務(保証債務)</p> <p>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。</p> <p style="padding-left: 20px;">一般顧客 53,900千円</p>	<p>4. _____</p>																																										
<p>5. 配当制限</p> <p>貸借対照表に計上されている「その他の剰余金」(法定準備金以外)のうち、55,525千円については、当該金額がストック・オプション制度により取得した自己株式の合計額であるため、商法第290条第1項第5号の規定により、配当に充当することが制限されております。</p>	<p>5. _____</p>																																										
<p>6. 自己株式の数 45,000株</p> <p>貸借対照表価額 55,525千円</p>	<p>6. _____</p>																																										
<p>7. 新株式の発行</p> <p>(1) 募集方法 一般募集(ブックビルディング方式)</p> <p>(2) 発行する株式の種類及び数</p> <p style="padding-left: 20px;">額面普通株式(券面額 50円) 500,000株</p> <p>(3) 発行価額 1株につき 255円</p> <p style="padding-left: 20px;">(うち資本組入額 128円)</p> <p>(4) 発行価額の総額 127,500千円</p> <p>(5) 払込金額の総額 218,500千円</p> <p>(6) 資本組入額の総額 64,000千円</p>	<p>7. _____</p>																																										

(損益計算書関係)

当 期 (自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)	前 期 (自 平成9年4月1日 至 平成10年3月31日)
1. _____	1. 固定資産売却益の内訳 車 両 運 搬 具 1,465千円
2. _____	2. 固定資産売却損の内訳 車 両 運 搬 具 3,329千円
3. _____	3. 固定資産除却損の内訳 建 物 7,175千円 工具、器具及び備品 4,979千円 計 12,154千円

(税効果関係)

当 期 (自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)	前 期 (自 平成9年4月1日 至 平成10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 23,007千円	
計 68,542千円	
(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 5,334千円	
計 59,854千円	

(リース取引関係)

当 期 (自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)	前 期 (自 平成9年4月1日 至 平成10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	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	(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																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 20%;">取得価額相当額</th> <th style="width: 20%;">減価償却累計額相当額</th> <th style="width: 20%;">期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">千円</td> <td style="text-align: right;">千円</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用</td> <td style="text-align: right;">5,880</td> <td style="text-align: right;">2,156</td> <td style="text-align: right;">3,724</td> </tr> </tbody> </table>		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	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 20%;">取得価額相当額</th> <th style="width: 20%;">減価償却累計額相当額</th> <th style="width: 20%;">期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">千円</td> <td style="text-align: right;">千円</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">4,908</td> <td style="text-align: right;">4,826</td> <td style="text-align: right;">81</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用</td> <td style="text-align: right;">5,880</td> <td style="text-align: right;">980</td> <td style="text-align: right;">4,900</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">10,788</td> <td style="text-align: right;">5,806</td> <td style="text-align: right;">4,981</td> </tr> </tbody> </table>		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	工具、器具及び備品	4,908	4,826	81	長期前払費用	5,880	980	4,900	合 計	10,788	5,806	4,981																								
	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																																																						
	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																																																						
工具、器具及び備品	4,908	4,826	81																																																						
長期前払費用	5,880	980	4,900																																																						
合 計	10,788	5,806	4,981																																																						
(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いため、支払利子込み法により算定しております。	(注) 同 左																																																								
(2) 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額																																																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">1</td> <td style="width: 10%;">年</td> <td style="width: 10%;">内</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">1,176</td> <td>千円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>年</td> <td>超</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2,548</td> <td>千円</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right;">3,724</td> <td>千円</td> <td></td> </tr> </table>	1	年	内									1,176	千円		1	年	超		2,548	千円		合 計				3,724	千円		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">1</td> <td style="width: 10%;">年</td> <td style="width: 10%;">内</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">1,257</td> <td>千円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>年</td> <td>超</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3,724</td> <td>千円</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right;">4,981</td> <td>千円</td> <td></td> </tr> </table>	1	年	内									1,257	千円		1	年	超		3,724	千円		合 計				4,981	千円	
1	年	内																																																							
				1,176	千円																																																				
1	年	超		2,548	千円																																																				
合 計				3,724	千円																																																				
1	年	内																																																							
				1,257	千円																																																				
1	年	超		3,724	千円																																																				
合 計				4,981	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いため、支払利子込み法により算定しております。	(注) 同 左																																																								
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額																																																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">1,257千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,257千円</td> </tr> </table>	支払リース料	1,257千円	減価償却費相当額	1,257千円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">1,961千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,961千円</td> </tr> </table>	支払リース料	1,961千円	減価償却費相当額	1,961千円																																																
支払リース料	1,257千円																																																								
減価償却費相当額	1,257千円																																																								
支払リース料	1,961千円																																																								
減価償却費相当額	1,961千円																																																								
(4) 減価償却費相当額の算定方法	(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りしております。	同 左																																																								

(5) 品目別売上高明細表・期中契約高・契約残高

品目別売上高

(単位：千円)

区 分	当 期 (自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)		前 期 (自 平成9年4月1日 至 平成10年3月31日)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
不 動 産 販 売 収 入		%		%
マ ン シ ョ ン	15,290,642	84.7	11,000,418	77.9
戸 建 住 宅 等	1,063,259	5.9	1,245,243	8.9
計	16,353,902	90.6	12,245,662	86.8
受 託 不 動 産 販 売 収 入	685,542	3.8	887,226	6.3
不 動 産 賃 貸 事 業 収 入	942,883	5.2	881,664	6.2
そ の 他 事 業 収 入	74,588	0.4	99,302	0.7
合 計	18,056,917	100.0	14,113,856	100.0

期中契約高

(単位：千円)

区 分	当 期 (自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)		前 期 (自 平成9年4月1日 至 平成10年3月31日)	
	数 量	金 額	数 量	金 額
マ ン シ ョ ン	533戸	18,042,346	319戸	10,505,348
戸 建 住 宅 等	9戸 297.5m ² 1棟	1,006,466	5戸 1,574.9m ²	1,302,036
合 計	542戸 297.5m ² 1棟	19,048,813	324戸 1,574.9m ²	11,807,384

契 約 残 高

(単位：千円)

区 分	当 期 (自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)		前 期 (自 平成9年4月1日 至 平成10年3月31日)	
	数 量	金 額	数 量	金 額
マンション	314戸	11,754,992	252戸	9,003,288
戸建住宅等	-	-	1戸	56,793
合 計	314戸	11,754,992	253戸	9,060,081

(6) 有価証券の時価等

(単位：千円)

区 分	当 期 (平成11年3月31日現在)			前 期 (平成10年3月31日現在)		
	貸借対照表 計上額	時 価	評価損益	貸借対照表 計上額	時 価	評価損益
(1)流動資産に属するもの						
株 式	-	-	-	-	-	-
債 券	-	-	-	-	-	-
そ の 他	-	-	-	-	-	-
小 計	-	-	-	-	-	-
(2)固定資産に属するもの						
株 式	55,525	102,600	47,074	-	-	-
債 券	-	-	-	-	-	-
そ の 他	-	-	-	-	-	-
小 計	55,525	102,600	47,074	-	-	-
合 計	55,525	102,600	47,074	-	-	-

(注) 1. 時価等の算定方法

店頭売買有価証券 日本証券業協会が公表する売買価格等によっております。

2. 株式には、自己株式を含んでおります。

なお、自己株式の評価損益は、次のとおりであります。

	当 期	前 期
固定資産に属するもの	47,074千円	—

3. 開示の対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額

	当 期	前 期
固定資産に属するもの 非上場株式(店頭売買株式を除く)	100,750千円	2,300千円
(内関係会社株式)	(100,000千円)	(-)

(7) デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

(単位：千円)

期 別 区 分		当 期 (平成11年3月31日現在)			前 期 (平成10年3月31日現在)				
		契 約 額 等		時 価	評 価 損 益	契 約 額 等		時 価	評 価 損 益
			うち1年超				うち1年超		
市場取引以外の取引	オプション取引 金利キャップ 買 建	1,000,000 (44,466)	1,000,000 (44,466)	(26,558)	(17,908)	-	-	-	-
	合 計	1,000,000 (44,466)	1,000,000 (44,466)	(26,558)	(17,908)	-	-	-	-

- (注) 1. 契約金額は想定元本であります。
 2. ()内の数値は、貸借対照表に計上したオプション料であります。
 3. 時価の算定方法については金利キャップ契約を締結している取引銀行から提示された価格によっております。
 4. 上記金利キャップ取引については、潜在的なリスクはありません。

(8) 役員の異動

代表者の異動

該当事項はありません。

新任取締役候補

- 取 締 役 矢 部 武 明 (現 第一営業部長)
 取 締 役 山 下 孝 二 (現 開発部長)
 取 締 役 鈴 木 均 (現 総務部長)
 取 締 役 高 尾 逸 男 (現 株式会社ジョイント・コミュニティ 代表取締役社長)
 取 締 役 園 部 正 則 (現 株式会社ジョイント・ランド 代表取締役社長)

新任監査役候補

- 監 査 役 (非常勤) 関 口 裕 (現 関口法律事務所代表)

(注) 監査役候補者の関口裕は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条1項に定める社外監査役の候補者であります。

昇格予定取締役

- 取締役副社長 溝 口 俊 一 (現 専務取締役、第一営業部・第二営業部・第三営業部・開発部・企画部・業務部担当)
 専務取締役 関 根 達 也 (現 常務取締役、総務部・経理部担当)
 常務取締役 田 中 克 巳 (現 取締役、財務部長、賃貸営業部担当)

退任取締役

- 加 藤 明 義 (前 専務取締役) (平成11年4月30日付)