

平成12年3月期

決算短信(連結)

平成12年5月11日

上場会社名 株式会社 ジョイント・コ-ポレ-ション
 コード番号 8874
 問合せ先 責任者役職名 専務取締役
 氏名 関根達也
 決算取締役会開催日 平成12年5月11日

上場取引所 東証2部
 本社所在都道府県 東京都
 TEL(03) 3780 - 7744

1. 12年3月期の連結業績(平成11年4月1日~平成12年3月31日)

(1) 連結経営成績

(百万円未満切捨て)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
12年3月期	27,769	53.8	3,345	112.7	2,749	126.5
11年3月期	18,054	-	1,573	-	1,214	-

	当期純利益		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	%	%	%
12年3月期	1,546	153.6	182 43		19.2	8.0	9.9
11年3月期	609	-	98 71		26.8	5.0	6.7

(注) 持分法投資損益 12年3月期 -百万円 11年3月期 -百万円
 有価証券の評価損益 0百万円 デリバティブ取引の評価損益 13百万円
 会計処理の方法の変更 有
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	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
12年3月期	44,733	13,799	30.8	1,200 46
11年3月期	24,216	2,273	9.4	352 81

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
12年3月期	7,737	485	14,403	11,395
11年3月期	-	-	-	-

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 3社 持分法適用非連結子会社数 -社 持分法適用関連会社数 -社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 2社(除外) -社 持分法(新規) -社(除外) -社

2. 13年3月期の連結業績予想(平成12年4月1日~平成13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
中間期	15,700	1,100	500
通期	48,000	5,100	2,600

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 226円18銭

企業集団の状況

当社の企業集団は、当社及び連結子会社3社、その他の関係会社1社によって構成され、東京都及び神奈川県を中心に不動産事業を展開しております。

当企業集団の事業に係る位置づけ及び事業の種類別セグメントとの関連は、次のとおりであります。

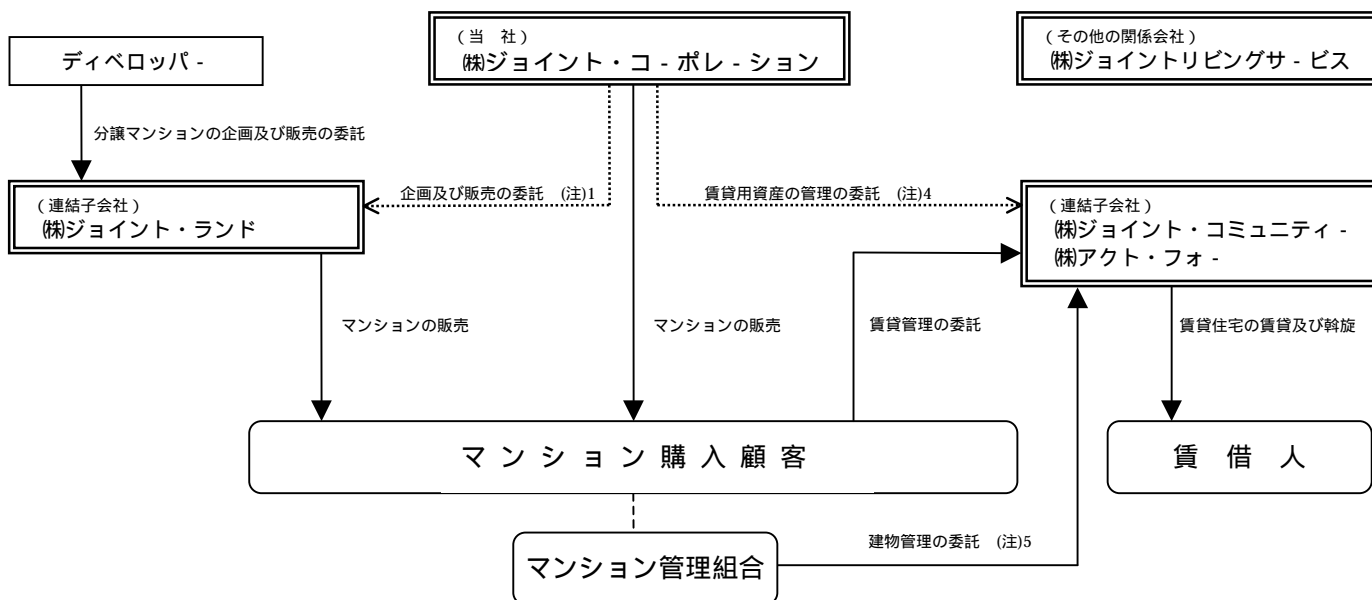
1. 不動産販売事業

区分	事業の内容	会社名
分譲不動産販売事業	分譲マンション「ジェイパ-ク」シリーズ等及び戸建住宅等の開発、企画、販売	当社
受託不動産販売事業	ディベロッパ-等が事業主として売り出す分譲マンションの企画及び販売の代理	(株)ジョイント・ランド

2. その他の事業

区分	事業の内容	会社名
不動産賃貸事業	マンション及びオフィスビル等の賃貸 マンション等の転貸・賃貸斡旋・賃貸管理	当社 (株)ジョイント・コミュニティ-
不動産管理事業	マンション及びオフィスビル等の保守・建物管理	(株)ジョイント・コミュニティ- (株)アクト・フォ-
その他付帯事業	顧客に対する住宅ローンの取次代行 損害保険の代理・生命保険の募集	当社、(株)ジョイント・ランド (株)ジョイント・コミュニティ- (株)アクト・フォ-

企業集団の事業系統図は、次のとおりであります。



- (注) 1. 当社は、分譲マンションの一部について株式会社ジョイント・ランドに、企画及び販売を委託しております。
 2. 当社は、マンション及びオフィスビル等を保有し賃貸しております。
 3. 当社は、株式会社ジョイント・ランド及び株式会社ジョイント・コミュニティ-に、オフィスビルの一部を賃貸しております。
 4. 当社は、保有する賃貸用資産の賃貸管理・建物管理について、株式会社ジョイント・コミュニティ-に委託しております。
 5. 株式会社ジョイント・コミュニティ-は、当社が分譲したマンションの建物管理を行っております。
 6. 株式会社アクト・フォ-は、同社が発行するすべての株式を平成12年3月15日に当社が取得し連結子会社となりました。

経 営 方 針

1．会社の経営の基本方針

当社は、『地域の特性に見合った良質な「住まい」をリ・ズナブルな価格で提供し、地域社会へ貢献していきます』を経営理念に掲げ、創業当初から今日に至るまで、時代の流れを見据えた商品の企画開発を行ってまいりました。

こうした商品戦略がユ・ザ・需要の喚起を促し、低金利と住宅ローン減税等を追い風としたマンション市場全体の活況と相俟って、平成 12 年 3 月期においては過去最高の売上を確保するとともに、おかげさまで、創業以来 14 期連続経常黒字を達成することができました。

今後とも、

- 一、 常に、お客様に愛される企業をめざせ
- 一、 常に、柔軟な発想を持て
- 一、 常に、一歩前へ

を行動指針として、事業の安定拡大に努め、主力である不動産販売事業において基盤を確立するとともに、周辺事業にまで取り組みの枠を広げ、グループ企業の総合力強化を図り、新たな「生活総合サービス産業」の構築を目指してまいります。

2．会社の利益配分に関する基本方針

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして認識しており、株主資本の充実と長期的な安定収益力を維持するとともに、業績に裏付けられた適正な利益配分を継続することを基本方針としております。

この基本方針に基づき、平成 12 年 3 月期は、平成 12 年 6 月 28 日開催予定の第 14 回定時株主総会において、配当金として 1 株につき普通配当 12 円 50 銭、東京証券取引所市場第二部への上場を記念し、記念配当 2 円 50 銭を提案する予定であります。

3．中長期的な会社の経営戦略

主力事業である不動産販売事業の安定拡大を図るため、第一に、引続き現在の販売エリアである都心・城南地区を中心として、分譲マンション 2,000 戸（年間）を安定的に供給できる体制を構築してまいります。また、プロジェクト毎の綿密なマーケティング調査を実施し、その調査結果に照らし合わせた商品企画・価格設定等を行うことで、商品の独自性を打ち出し、他社商品との差別化を図ってまいります。

第二に、不動産販売事業における新規事業として、年内創設が予定されている不動産ファンド（会社型投資法人方式）を対象とした商品開発を予定しております。具体的な事業構想としては、安定した賃貸需要の見込める東京都 23 区内の人気エリアにおいて、シングル・デュクス向けの居住用賃貸マンションを開発し、マンション 1 棟を不動産ファンドへ販売していきます。これに先駆けて、4 月 1 日付で開発部内に「リート推進課」を新設し、不動産ファンド向けの土地仕入及び商品開発について専門的に取り組んでおります。

今後、自社シリ・ズである一般ユ・ザ・向け分譲マンション販売に加え、不動産ファンド向けのマンション販売を織り交ぜることにより、中長期的には、不動産販売事業全体において、経済情勢や消費動向等に左右されない安定した収益基盤の構築を目指してまいります。

4. 会社の対処すべき課題

(1) 新築マンション分譲事業の堅調維持

今後のマンション市況の見通しは、物件供給過多や減税効果のリバウンド等の懸念材料から、さらなる好況継続は困難なものと考えられており、また、物件によっては優劣の差が拡大し、売れ行きの二極化傾向も一段と進行するものと予想されています。

当社としましては、100戸を超える大規模物件の企画販売や、従来よりワンランクグレードの高い新マンションシリーズ「アデニウム」の投入等により商品企画力にいつもの磨きをかけることで、他社との商品差別化を図ってまいります。また、ユ・ザ・嗜好を常に捉えた的確なマーケティングを実践し、プラン（企画）・プレイス（立地）・プライス（価格）の3Pを重視した商品性の向上を目指してまいります。

(2) フィ・事業の展開とグル・ブ総合力の強化

不動産ファンド向けマンション販売については、当社が商品開発及び販売を行い、相手方の不動産ファンドから、マンション管理業務（建物管理・修繕）及び賃貸仲介業務（テナント付け）売買仲介業務（一括売却斡旋）等、不動産運営管理に関する業務全般を子会社が受託することで、高収益のフィ・事業を当社グル・ブ企業内で行っていく予定であります。今後とも、子会社を通じて積極的にフィ・事業を展開することで、ジョイント・グル・ブ内におけるパ・トナ・シップを形成し、事業領域の拡大とグル・ブ総合力の強化を目指していきたいと考えております。

(3) インタ・ネット時代への対応強化

昨今のインタ・ネット分野における爆発的なユ・ザ・数増加を見据えて、当社におきましても、平成12年2月1日付で「インタ・ネット推進室」を新設し、インタ・ネット媒体での購入見込客に対しては、Eメール交換等によりワン・トゥ・ワンの営業活動を展開することで、インタ・ネット営業による囲い込みと販売強化に努めてまいります。

今後においては、インタ・ネットを最大限に活用し、マンパワ・及び販売コストの削減を図るとともに、ユ・ザ・に対する定期的な情報配信や付加価値サービスの提供等を行うことで、潜在的顧客としてのデータストック化及びサ・クル的組織化を進め、販売活動での優位性を確立していきたいと考えております。

経 営 成 績

1. 当期の概況

(1) 業 績

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用、所得環境の悪化や消費者心理の冷え込み等により、個人消費の低迷が続いております。一方で、政府による経済対策の効果が浸透したこともあり、住宅投資、設備投資の増加等、徐々に景気回復の兆しが見えはじめてまいりました。

不動産業界におきましては、住宅ローン減税の拡充措置と低金利を受け、首都圏におけるマンション市場は活況を呈し、発売戸数が過去最高を記録しました。

当社及び連結子会社は、不動産販売事業を中心に、事業規模、販売エリアを拡大し、積極的に販売活動を展開してまいりました。また、その他の事業においては、不動産賃貸事業の分社化及び不動産管理事業の拡充を図り、グループ各社の営業体制の強化と、業務の効率化に努め、企業グループの総合力を強化してまいりました。

なお、従来当社がおこなってきた不動産賃貸事業については、株式会社ジョイント・コミュニティ - を設立し、平成 11 年 7 月 1 日より同社にて営業を開始しました。また、不動産管理事業の強化、拡充を目的に、平成 12 年 3 月 15 日付で株式会社アクト・フォ - の全株式を取得しました。

これらの結果、当連結会計年度における業績は、売上高 277 億 69 百万円（前期比 53.8%増）、経常利益 27 億 49 百万円（前期比 126.5%増）、当期純利益 15 億 46 百万円（前期比 153.6%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

	売 上 高	構 成 比	前期増減率
	百万円	%	%
不動産販売事業	26,747	96.3	57.0
その他の事業	1,021	3.7	0.7
合 計	27,769	100.0	53.8

（不動産販売事業）

分譲不動産販売事業において当社は、開発地域の拡大、オリジナリティの高い商品企画、販売力の強化に努め、分譲マンション「ジェイパーク」シリーズに加え、新たにハイグレード仕様の「アデニウム」シリーズの発売を開始しました。これら分譲マンションの新規発売戸数は 1,320 戸（前期実績 504 戸）、期中契約戸数は 1,189 戸（前期実績 542 戸）と大幅に増加しました。また、販売コストの抑制と、発売物件の価格面における競争力を高めることを目的に「インターネット推進室」を新設し、インターネットによる営業活動を開始しました。

受託不動産販売事業において株式会社ジョイント・ランドは、新規発売物件の受注活動を積極的に展開し、販売力の強化に努めてまいりました。また、同社の通期稼働（平成 11 年 2 月 20 日営業開始）により、新規発売戸数 533 戸（前期実績 194 戸）、期中契約戸数 481 戸（前期実績 281 戸）と大幅に増加しました。

これらの結果、当期における不動産販売事業の実績は、新規発売高 539 億 59 百万円（前期比 182.8%増）、契約高は 470 億 18 百万円（前期比 142.9%増）、契約残高 322 億 21 百万円（前期比 169.6%増）、引渡高 267 億 47 百万円（前期比 57.0%増）となりました。

(その他の事業)

従来、当社が行ってきた不動産賃貸事業については、株式会社ジョイント・コミュニティ - を設立し、平成 11 年 7 月 1 日より同社にて営業を開始し、当期においては、仲介及び集金代行業の営業強化に努めてまいりました。この結果、不動産賃貸事業収入は、9 億 29 百万円（前期比 1.2%減）となりました。

また、住宅ロ - ンの取次代行及びその他の付帯事業により、その他の事業の実績は、売上高 10 億 21 百万円（前期比 0.7%増）となりました。

(2) キャッシュフロ - の状況

営業活動によるキャッシュフロ -

当連結会計年度における営業活動の主な収入は、不動産販売事業による分譲マンション等の販売収入及び前受金の増加額 284 億 64 百万円であります。また、主な支出については、分譲マンション等の開発費用 314 億 3 百万円であります。これらの結果、法人税等の支出及びその他の要因を含め、営業活動によるキャッシュフロ - は、 77 億 37 百万円となりました。

投資活動によるキャッシュフロ -

当連結会計年度における投資活動は、主に、投資事業組合への出資 3 億円、福利厚生施設の取得 1 億 7 百万円であります。これらの結果、その他の要因を含め、投資活動によるキャッシュフロ - は、 4 億 85 百万円となりました。

財務活動によるキャッシュフロ -

当連結会計年度における財務活動は、主に、分譲マンションの開発費用に対応した借入を行い、短期借入金及び長期借入金の合計収支は、42 億 56 百万円増となりました。また、公募増資（1,250 千株）の実施により、103 億 66 百万円の収入となりました。これらにより財務活動によるキャッシュフロ - は、144 億 3 百万円となりました。

これらの結果、当連結会計年度におけるキャッシュフロ - は、61 億 79 百万円となり、現金及び現金同等物の期末残高は、113 億 95 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、政府による経済諸施策の効果が期待されるものの、設備投資の低迷、雇用情勢や所得環境など懸念要因も多く、景気の本格的な回復には今しばらく時間を要するものと思われまます。当不動産業界におきましても、住宅ローン減税の期限延長などにより、好調な市況の持続が期待されますが、金利の上昇傾向、所得・雇用に対する不安等により需要の減退も予想されます。

このような情勢下にあつて、当社及び連結子会社は、企業グループの連携をさらに強化し、ジョイントグループ全体として、営業体制の拡充と、業務の効率化を積極的に推し進め、変化に対応しうる経営基盤を確立し、さらなる成長を目指してまいり所存であります。

これらにより、平成13年3月期の業績は、売上高480億円（前期比72.8%増）、経常利益51億円（前期比85.5%増）、当期純利益26億（前期比68.1%増）を見込んでおります。

事業の種類別セグメントの業績見通しは、次のとおりであります。

	売上高	構成比	前期増減率
	百万円	%	%
不動産販売事業	46,200	96.2	72.7
その他の事業	1,800	3.8	76.1
合計	48,000	100.0	72.8

連結財務諸表等

連結貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成12年3月31日現在)			前 期 (平成11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	11,395,522			5,216,270					
2. 受取手形及び売掛金	316,179			211,992					
3. たな卸資産	27,276,280			14,017,731					
4. 前渡金	1,012,711			1,823,693					
5. 繰延税金資産	110,624			71,056					
6. その他の流動資産	1,659,140			589,471					
7. 貸倒引当金	5,226			1,703					
流動資産合計	41,765,233	93.4		21,928,512	90.6		19,836,721	90.5	
固定資産									
1. 有形固定資産									
(1) 建物及び構築物	939,571			878,807					
減価償却累計額	148,022	791,549		69,687	809,119				
(2) 土地		1,085,866			959,904				
(3) その他	203,224			164,588					
減価償却累計額	103,178	100,046		60,102	104,485				
有形固定資産合計		1,977,462	4.4		1,873,509	7.7		103,952	5.5
2. 無形固定資産		123,333	0.3		19,458	0.1		103,874	533.8
3. 投資その他の資産									
(1) 投資有価証券		21,334			750				
(2) 長期貸付金		138,851			114,569				
(3) 繰延税金資産		113,864			59,854				
(4) その他の投資		604,083			229,505				
(5) 貸倒引当金		10,788			9,664				
投資その他の資産合計		867,344	1.9		395,016	1.6		472,328	119.6
固定資産合計		2,968,140	6.6		2,287,984	9.4		680,155	29.7
資産合計		44,733,373	100.0		24,216,496	100.0		20,516,877	84.7

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成12年3月31日現在)		前 期 (平成11年3月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
		%		%		%
(負債の部)						
流動負債						
1. 支払手形及び買掛金	4,160,599		2,424,571			
2. 短期借入金	11,548,430		7,410,374			
3. 未払法人税等	1,027,272		444,681			
4. 前受金	3,161,121		1,308,854			
5. 賞与引当金	25,160		7,562			
6. その他の流動負債	742,968		336,239			
流動負債合計	20,665,553	46.2	11,932,284	49.3	8,733,268	73.2
固定負債						
1. 長期借入金	9,920,064		9,747,081			
2. 退職給与引当金	20,897		7,031			
3. 役員退職慰労引当金	93,710		75,220			
4. その他の固定負債	193,295		181,698			
固定負債合計	10,227,967	22.9	10,011,032	41.3	216,934	2.2
負債合計	30,893,520	69.1	21,943,317	90.6	8,950,203	40.8
(少数株主持分)						
少数株主持分	40,282	0.1	-	-	40,282	-
(資本の部)						
資本金	5,707,390	12.8	523,640	2.2	5,183,750	989.9
資本準備金	5,479,640	12.2	297,140	1.2	5,182,500	1744.1
連結剰余金	2,764,620	6.2	1,507,924	6.2	1,256,695	83.3
	13,951,650	31.2	2,328,704	9.6	11,622,945	499.1
自己株式	152,079	0.4	55,525	0.2	96,554	173.9
資本合計	13,799,570	30.8	2,273,179	9.4	11,526,391	507.1
負債、少数株主持分及び資本合計	44,733,373	100.0	24,216,496	100.0	20,516,877	84.7

連結損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 期 (自 平成 11 年 4 月 1 日 至 平成 12 年 3 月 31 日)			前 期 (自 平成 10 年 4 月 1 日 至 平成 11 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		27,769,817	100.0		18,054,575	100.0	9,715,241	53.8
売 上 原 価		21,700,017	78.1		13,950,305	77.3	7,749,712	55.6
売 上 総 利 益		6,069,800	21.9		4,104,270	22.7	1,965,529	47.9
販売費及び一般管理費								
1. 広 告 宣 伝 費	893,405			885,964				
2. 販 売 員 報 酬	-			158,247				
3. 役 員 報 酬	154,184			138,394				
4. 給 与 手 当	777,958			630,326				
5. 賞 与 引 当 金 繰 入 額	33,319			9,659				
6. 退 職 給 与 引 当 金 繰 入 額	4,435			4,093				
7. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金 繰 入 額	22,550			9,720				
8. 租 税 公 課	141,942			96,502				
9. 減 価 償 却 費	72,070			67,438				
10. 貸 倒 引 当 金 繰 入 額	4,129			2,594				
11. そ の 他	620,541	2,724,537	9.8	528,287	2,531,229	14.0	193,308	7.6
営 業 利 益		3,345,262	12.1		1,573,041	8.7	1,772,221	112.7
営 業 外 収 益								
1. 受 取 利 息	10,090			10,619				
2. 受 取 配 当 金	15			35				
3. 解 約 違 約 金 収 入	21,908			61,943				
4. そ の 他	32,675	64,689	0.2	11,208	83,805	0.5	19,116	22.8
営 業 外 費 用								
1. 支 払 利 息	575,775			384,877				
2. 貸 倒 引 当 金 繰 入 額	2,046			2,735				
3. そ の 他	82,774	660,595	2.4	55,154	442,767	2.5	217,828	49.2
経 常 利 益		2,749,356	9.9		1,214,080	6.7	1,535,276	126.5
特 別 利 益								
1. 自 己 株 式 売 却 益	106,979	106,979	0.4	-	-	-	106,979	-
特 別 損 失								
1. 過 年 度 退 職 給 与 引 当 金 繰 入 額	11,541			-				
2. 過 年 度 適 格 退 職 年 金 過 去 勤 務 費 用	8,237	19,778	0.1	-	-	-	19,778	-
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		2,836,556	10.2		1,214,080	6.7	1,622,476	133.6
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,349,985			644,776				
法 人 税 等 調 整 額	60,206	1,289,778	4.6	40,685	604,090	3.3	685,687	113.5
当 期 純 利 益		1,546,778	5.6		609,989	3.4	936,789	153.6

連結剰余金計算書

(単位：千円)

科 目	当 期 (自 平成 11 年 4 月 1 日 至 平成 12 年 3 月 31 日)		前 期 (自 平成 10 年 4 月 1 日 至 平成 11 年 3 月 31 日)		増 減	
	金 額		金 額		金 額	増減率
連結剰余金期首残高		1,507,924		856,801	651,122	76.0
過年度税効果調整額		-		90,225	90,225	-
連結剰余金減少高						
1. 配 当 金	256,300		31,092			
2. 役 員 賞 与 金 (うち監査役賞与金)	20,000 (1,000)		18,000 (1,000)			
3. 連結子会社の第三者割当増資に伴う 剰余金減少高	13,782	290,082	-	49,092	240,990	490.9
当期純利益		1,546,778		609,989	936,789	153.6
連結剰余金期末残高		2,764,620		1,507,924	1,256,695	83.3

連結キャッシュフロ - 計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期
		(自 平成 11 年 4 月 1 日 至 平成 12 年 3 月 31 日)
		金 額
営業活動によるキャッシュフロ -		
税金等調整前当期純利益		2,836,556
減価償却費		90,312
貸倒引当金の増加額		4,647
賞与引当金の増加額		14,257
退職給与引当金の増加額		13,355
役員退職慰労引当金の増加額		2,750
受取利息及び配当金		10,105
支払利息		575,775
自己株式売却益		106,979
出資金の評価減		4,578
固定資産の除却損		839
貸倒引当金の目的取崩		1,527
過年度適格年金過去勤務費用		8,237
売上債権の増加額		101,133
たな卸資産の増加額		13,257,473
仕入債務の増加額		1,736,028
前受金の増加額		1,817,849
役員賞与の支払額		20,000
未払消費税の増加額		128,035
その他流動資産の増加額		238,778
その他固定資産の増加額		80,963
その他流動負債の増加額		184,987
その他固定負債の増加額		3,027
小計		6,392,666
利息及び配当金の受取額		10,270
利息の支払額		588,130
法人税等の支払額		767,435
営業活動によるキャッシュフロ -		7,737,962
投資活動によるキャッシュフロ -		
有価証券の取得による支出		20,584
関係会社株式の取得による収入		15,383
有形固定資産の取得による支出		141,040
出資による支出		300,100
貸付けによる支出		39,320
貸付金の回収による収入		16,753
定期性預金の預入による支出		17,000
投資活動によるキャッシュフロ -		485,907
財務活動によるキャッシュフロ -		
短期借入による収入		6,318,000
短期借入の返済による支出		6,362,000
長期借入による収入		16,277,946
長期借入の返済による支出		11,977,697
株式の発行による収入		10,392,750
自己株式の取得による支出		200,055
自己株式の売却による収入		210,480
配当金の支払額		256,300
財務活動によるキャッシュフロ -		14,403,123
現金及び現金同等物の増加		6,179,252
現金及び現金同等物の期首残高		5,216,270
現金及び現金同等物の期末残高		11,395,522

連結財務諸表作成の基本となる事項

当 期 (自 平成 11 年 4 月 1 日 至 平成 12 年 3 月 31 日)	
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 3 社 主要な連結子会社の名称 「企業集団の状況」に記載しているため省略しております。
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 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 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 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 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。 無形固定資産 法人税法に規定する方法と同一の基準による定額法 ただし、ソフトウェア（自社利用分）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 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。 当社の平成 11 年 9 月 10 日付有償一般募集による新株式発行（1,250 千株）は、引受証券会社が引受価額で引受を行い、これを引受価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「新方式」という。）によっております。 「新方式」では、発行価格と引受価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当社から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。 平成 11 年 9 月 10 日付有償一般募集による新株式発行に際し、発行価格と引受価額との差額の総額は 546,250 千円であり、「従来方式」による新株式発行であれば、新株発行費として処理されていたものであります。 このため、「新方式」では、「従来方式」に比べ、資本金及び資本準備金の合計額と、新株発行費がそれぞれ 546,250 千円少なく計上され、また経常利益及び税金等調整前当期純利益は同額多く計上されております。 (3) 重要な引当金の計上基準 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。 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。 退職給与引当金 当社及び連結子会社は、従業員の退職金支給に備えるため、当社及び連結子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 100%を計上しております。 役員退職慰労引当金 当社及び連結子会社は、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。 (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準じた会計処理によっております。 (5) その他重要な事項 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。 適格退職年金制度 当社及び連結子会社 1 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。
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方法は、全面時価評価法によっております。
6. 連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定は、5 年間で均等償却しております。

<p>当 期 (自 平成 11 年 4 月 1 日) (至 平成 12 年 3 月 31 日)</p>
<p>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。</p>
<p>8. 連結キャッシュ・フロー - 計算書における資金の範囲 手許現金、要求払預金及び取得日から 3 ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、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短期的な投資</p>

会計処理の変更

<p>当 期 (自 平成 11 年 4 月 1 日) (至 平成 12 年 3 月 31 日)</p>
<p>退職給与引当金及び適格退職年金過去勤務費用の計上方法 従業員の退職給与引当金については、従来、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% を計上していましたが、当連結会計年度より、その 100% を計上する方法に変更しました。 また、適格退職年金過去勤務費用についても払込期間にわたり支出時に費用処理してきましたが、当連結会計年度より発生時に費用処理する方法に変更しました。 この変更は、当下期に会社の退職金制度の再検討を機に、会社の退職金財源の必要額を算定したところ、会社の退職給与引当金残高及び年金資産残高に不足額があることが判明したため、当該不足額を填補し、今後の退職金原資を確保することにより、財務体質の健全化を図り、期間損益計算をより適正に表示するために行ったものであります。 退職給与引当金の計上方法の変更に伴い、当期発生分 691 千円については、売上原価に 137 千円、販売費及び一般管理費に 553 千円、また、過年度分 11,541 千円を特別損失に計上した結果、営業利益及び経常利益は 691 千円減少し、税金等調整前当期純利益は 12,232 千円減少しております。 また、適格退職年金過去勤務費用の計上方法の変更に伴い、過年度分 8,237 千円を特別損失に計上した結果、税金等調整前当期純利益は、同額減少しております。</p>

追 加 情 報

<p>当 期 (自 平成 11 年 4 月 1 日) (至 平成 12 年 3 月 31 日)</p>
<p>ソフトウェア(自社利用) 自社利用のソフトウェアについては、「研究開発費及びソフトウェアの会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第 12 号 平成 11 年 3 月 31 日)の経過措置の適用により、従来の会計処理方法を継続しております。ただし、同報告により上記に関わるソフトウェアの表示については、当連結会計年度より投資その他の資産の「その他の投資」から無形固定資産に変更しております。 なお、減価償却方法は、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p>

注 記 事 項

(連結貸借対照表関係)

当 期 (平成12年3月31日現在)	前 期 (平成11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="width: 80%;">現 金 及 び 預 金</td><td style="text-align: right;">15,000 千円</td></tr> <tr><td>た な 卸 資 産</td><td style="text-align: right;">21,343,860 千円</td></tr> <tr><td>建 物 及 び 構 築 物</td><td style="text-align: right;">639,542 千円</td></tr> <tr><td>土 地</td><td style="text-align: right;">931,859 千円</td></tr> <tr><td>そ の 他 の 投 資</td><td style="text-align: right;">12,500 千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,942,762 千円</td></tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短 期 借 入 金</td><td style="text-align: right;">10,869,434 千円</td></tr> <tr><td>長 期 借 入 金</td><td style="text-align: right;">9,841,297 千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,710,731 千円</td></tr> </table>	現 金 及 び 預 金	15,000 千円	た な 卸 資 産	21,343,860 千円	建 物 及 び 構 築 物	639,542 千円	土 地	931,859 千円	そ の 他 の 投 資	12,500 千円	計	22,942,762 千円	短 期 借 入 金	10,869,434 千円	長 期 借 入 金	9,841,297 千円	計	20,710,731 千円	<p>1. _____</p>
現 金 及 び 預 金	15,000 千円																		
た な 卸 資 産	21,343,860 千円																		
建 物 及 び 構 築 物	639,542 千円																		
土 地	931,859 千円																		
そ の 他 の 投 資	12,500 千円																		
計	22,942,762 千円																		
短 期 借 入 金	10,869,434 千円																		
長 期 借 入 金	9,841,297 千円																		
計	20,710,731 千円																		
<p>2. 偶発債務 (保証債務)</p> <p>当社顧客の住宅ロ - 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>一般顧客 224,300 千円</p>	<p>2. 偶発債務 (保証債務)</p> <p>当社顧客の住宅ロ - 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>一般顧客 53,900 千円</p>																		
<p>3. 資本の部から控除した自己株式</p> <p style="text-align: right;">111,750 株 152,079 千円</p>	<p>3. 資本の部から控除した自己株式</p> <p style="text-align: right;">45,000 株 55,525 千円</p>																		

(リース取引関係)

当 期 (自平成11年4月1日 至平成12年3月31日)	前 期 (自平成10年4月1日 至平成11年3月31日)																																																		
<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・リース取引に係る注記</p> <p>(1) リ - 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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></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> <tr> <td></td> <td>千円</td> <td>千円</td> <td>千円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">5,880</td> <td style="text-align: right;">3,332</td> <td style="text-align: right;">2,548</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リ - 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。</p> <p>(2) 未経過リ - ス料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 10%;"></td><td style="width: 40%;">1 年 内</td><td style="width: 40%; text-align: right;">1,176 千円</td></tr> <tr><td></td><td>1 年 超</td><td style="text-align: right;">1,372 千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,548 千円</td></tr> </table> <p>(注) 未経過リ - ス料期末残高相当額は、未経過リ - 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。</p> <p>(3) 支払リ - ス料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">支 払 リ - ス 料</td><td style="text-align: right;">1,176 千円</td></tr> <tr><td>減 価 償 却 費 相 当 額</td><td style="text-align: right;">1,176 千円</td></tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リ - 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。</p>		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	無形固定資産	5,880	3,332	2,548		1 年 内	1,176 千円		1 年 超	1,372 千円	合 計		2,548 千円	支 払 リ - ス 料	1,176 千円	減 価 償 却 費 相 当 額	1,176 千円	<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・リース取引に係る注記</p> <p>(1) リ - 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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></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> <tr> <td></td> <td>千円</td> <td>千円</td> <td>千円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資その他の資産 (その他の投資)</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> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リ - 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。</p> <p>(2) 未経過リ - ス料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 10%;"></td><td style="width: 40%;">1 年 内</td><td style="width: 40%; text-align: right;">1,176 千円</td></tr> <tr><td></td><td>1 年 超</td><td style="text-align: right;">2,548 千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,724 千円</td></tr> </table> <p>(注) 未経過リ - ス料期末残高相当額は、未経過リ - 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。</p> <p>(3) 支払リ - ス料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">支 払 リ - ス 料</td><td style="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> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リ - 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。</p>		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	投資その他の資産 (その他の投資)	5,880	2,156	3,724		1 年 内	1,176 千円		1 年 超	2,548 千円	合 計		3,724 千円	支 払 リ - ス 料	1,257 千円	減 価 償 却 費 相 当 額	1,257 千円
	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																																																
無形固定資産	5,880	3,332	2,548																																																
	1 年 内	1,176 千円																																																	
	1 年 超	1,372 千円																																																	
合 計		2,548 千円																																																	
支 払 リ - ス 料	1,176 千円																																																		
減 価 償 却 費 相 当 額	1,176 千円																																																		
	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																																																
投資その他の資産 (その他の投資)	5,880	2,156	3,724																																																
	1 年 内	1,176 千円																																																	
	1 年 超	2,548 千円																																																	
合 計		3,724 千円																																																	
支 払 リ - ス 料	1,257 千円																																																		
減 価 償 却 費 相 当 額	1,257 千円																																																		

(税効果会計関係)

当 期 (自 平成 11 年 4 月 1 日 至 平成 12 年 3 月 31 日)	前 期 (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の主な原因別内訳 繰延税金資産 (流動資産の部) 賞与引当金損金算入限度超過額 2,154 千円 未払事業税損金不算入 84,502 千円 そ の 他 23,967 千円 計 110,624 千円 (固定資産の部) 貸倒引当金損金算入限度超過額 3,770 千円 会員権評価損損金不算入 19,175 千円 退職給与引当金繰入限度超過額 5,965 千円 役員退職慰労引当金損金不算入 39,451 千円 そ の 他 45,501 千円 計 113,864 千円	繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 繰延税金資産 (流動資産の部) 賞与引当金損金算入限度超過額 1,802 千円 未払事業税損金不算入 43,732 千円 そ の 他 25,521 千円 計 71,056 千円 (固定資産の部) 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

(セグメント情報)

当 期 (自 平成 11 年 4 月 1 日 至 平成 12 年 3 月 31 日)	前 期 (自 平成 10 年 4 月 1 日 至 平成 11 年 3 月 31 日)
<p>1. 事業の種類別セグメント情報 事業の種類として「不動産販売事業」及び「その他の事業」に区分しておりますが、当連結会計年度については、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、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。</p> <p>2. 所在地別セグメント情報 本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。</p> <p>3. 海外売上高 海外売上高がないため該当事項はありません。</p>	<p>1. 事業の種類別セグメント情報 事業の種類として「不動産販売事業」及び「その他の事業」に区分しておりますが、当連結会計年度については、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、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。</p> <p>2. 所在地別セグメント情報 本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。</p> <p>3. 海外売上高 海外売上高がないため該当事項はありません。</p>

(1 株当たり情報)

当 期 (自 平成 11 年 4 月 1 日 至 平成 12 年 3 月 31 日)	前 期 (自 平成 10 年 4 月 1 日 至 平成 11 年 3 月 31 日)
<p>1 株当たり純資産額 1,200 円 46 銭 1 株当たり当期純利益 182 円 43 銭 なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、新株引受権附社債及び転換社債の発行がないため記載していません。</p>	<p>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 なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、新株引受権附社債及び転換社債の発行がないため記載していません。</p>

生産、受注及び販売の状況

営業収益の実績

(単位：千円)

区 分		当 期		前 期	
		金 額	構成比	金 額	構成比
不動産販売事業	分譲不動産販売事業	26,143,877	94.1%	16,353,902	90.6%
	受託不動産販売事業	604,020	2.2	685,542	3.8
	計	26,747,897	96.3	17,039,444	94.4
その他の事業	不動産賃貸事業	929,296	3.4	940,542	5.2
	その他	92,623	0.3	74,588	0.4
	計	1,021,920	3.7	1,015,130	5.6
合 計		27,769,817	100.0	18,054,575	100.0

(1) 不動産販売事業の状況

発売及び契約、契約残高の状況

イ．不動産販売事業の発売実績

(単位：千円)

区 分		当 期		前 期	
		数 量	金 額	数 量	金 額
分譲不動産販売事業	マンション	1,320 戸	48,221,011	498 戸	17,507,339
	戸建住宅等	6704.4 m ²	4,599,564	6 戸 297.5 m ² 2 棟	1,296,834
	計	1,320 戸 6704.4 m ²	52,820,575	504 戸 297.5 m ² 2 棟	18,804,173
受託不動産販売事業	マンション	533 戸	1,138,618 (19,534,979)	194 戸	278,203 (7,310,819)
合 計		1,853 戸 6704.4 m ²	53,959,193 (72,355,554)	698 戸 297.5 m ² 2 棟	19,082,376 (26,114,992)

(注)1. 受託不動産販売の金額欄()内は、取扱高を記載しております。

2. 戸建住宅等の数量m²は、宅地分譲による販売面積を記載しております。

ロ．不動産販売事業の契約実績

(単位：千円)

区 分		当 期		前 期	
		数 量	金 額	数 量	金 額
分譲不動産販売事業	マンション	1,185 戸	41,532,211	533 戸	18,042,346
	戸建住宅等	4 戸 6142.2 m ²	4,470,265	9 戸 297.5 m ² 1 棟	1,006,466
	計	1,189 戸 6142.2 m ²	46,002,477	542 戸 297.5 m ² 1 棟	19,048,813
受託不動産販売事業	マンション	481 戸	1,015,805 (17,688,377)	281 戸	311,315 (10,372,426)
合 計		1,670 戸 6142.2 m ²	47,018,282 (63,690,854)	823 戸 297.5 m ² 1 棟	19,360,129 (29,421,239)

(注)1. 受託不動産販売の金額欄()内は、取扱高を記載しております。

2. 戸建住宅等の数量m²は、宅地分譲による販売面積を記載しております。

ハ．不動産販売事業の契約残高

(単位：千円)

区 分		当 期		前 期	
		数 量	金 額	数 量	金 額
分譲不動産販売事業	マンション	831 戸	30,060,092	314 戸	11,754,992
	戸建住宅等	1961.5 m ²	1,553,500	-	-
	計	831 戸 1961.5 m ²	31,613,592	314 戸	11,754,992
受託不動産販売事業	マンション	303 戸	607,955 (11,656,623)	139 戸	196,170 (5,210,215)
合 計		1,134 戸 1961.5 m ²	32,221,548 (43,270,216)	453 戸	11,951,162 (16,965,208)

(注)1. 受託不動産販売の金額欄()内は、取扱高を記載しております。

2. 戸建住宅等の数量m²は、宅地分譲による販売面積を記載しております。

営業収益の状況

イ．不動産販売事業の引渡実績

(単位：千円)

区 分		当 期		前 期	
		数 量	金 額	数 量	金 額
分譲不動産販売事業	マンション	668 戸	23,227,111	471 戸	15,290,642
	戸建住宅等	4 戸 4180.7 m ²	2,916,765	10 戸 297.5 m ² 1 棟	1,063,259
	計	672 戸 4180.7 m ²	26,143,877	481 戸 297.5 m ² 1 棟	16,353,902
受託不動産販売事業	マンション	317 戸	604,020 (11,241,969)	365 戸	685,542 (14,848,593)
合 計		989 戸 4180.7 m ²	26,747,897 (37,385,846)	846 戸 297.5 m ² 1 棟	17,039,444 (31,202,495)

(注)1.受託不動産販売の金額欄()内は、取扱高を記載しております。

2.戸建住宅等の数量m²は、宅地分譲による販売面積を記載しております。

ロ．地域別引渡実績

(単位：千円)

区 分	当 期		前 期	
	金 額	構成比	金 額	構成比
東京都 2 3 区内	23,083,057 (32,916,707)	86.3	17,027,111 (30,791,389)	99.9
神奈川県	3,613,501 (3,613,501)	13.5	-	-
その他	51,338 (855,636)	0.2	12,333 (411,105)	0.1
合 計	26,747,897 (37,385,846)	100.0	17,039,444 (31,202,495)	100.0

(注) 金額欄()内は、取扱高を記載しております。

(2) その他の事業の状況

(単位：千円)

区 分	当 期		前 期	
	金 額	構成比	金 額	構成比
不動産賃貸事業収入	929,296	90.9	940,542	92.7
住宅ロ - ン取次手数料	65,440	6.4	56,652	5.6
その他	27,182	2.7	17,936	1.7
合 計	1,021,920	100.0	1,015,130	100.0

有価証券の時価等

(単位：千円)

区 分	期 別	当 期 (平成12年3月31日現在)			前 期 (平成11年3月31日現在)		
		連結貸借対照表 計上額	時 価	評価損益	連結貸借対照表 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		16,384	16,966	581	-	-	-
債 券		-	-	-	-	-	-
そ の 他		-	-	-	-	-	-
小 計		16,384	16,966	581	-	-	-
合 計		16,384	16,966	581	-	-	-

(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.開示の対象から除いた有価証券の連結貸借対照表計上額

固定資産に属するもの	非上場株式(店頭売買株式を除く)	当期 4,950千円	前期 750千円
------------	------------------	---------------	-------------

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)

区 分	期 別	当 期 (平成12年3月31日現在)				前 期 (平成11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 (35,266)	1,000,000 (35,266)	21,995	13,270	1,000,000 (44,466)	1,000,000 (44,466)	26,558	17,908
合 計		1,000,000 (35,266)	1,000,000 (35,266)	21,995	13,270	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、連結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。

関連当事者との取引

当期(自平成11年4月1日至平成12年3月31日)

役員及び個人主要株主等

属 性	氏 名	住 所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
役員及びその近親者	関根達也	東京都目黒区	-	当社専務取締役(株)ジョイント・ランド取締役	1.2%	-	-	販売用不動産の販売	54,900千円	-	-

(取引条件及び取引条件の決定方針)

販売用不動産の販売については、市場価格等を勘案して、一般取引条件と同様に価格決定しております。