

平成 20 年 3 月期 決算短信

平成 20 年 5 月 14 日

上場会社名 株式会社ジョイント・コーポレーション

上場取引所 東証一部

コード番号 8874

 URL <http://www.joint-group.co.jp>

代表者 役職名 代表取締役社長執行役員 氏名 東海林 義信

問合せ先責任者 役職名 取締役常務執行役員グループ広報・IR部担当 氏名 織部 壽 TEL (03) 5759-8874

定時株主総会開催予定日 平成 20 年 6 月 21 日

配当支払開始予定日 平成 20 年 6 月 24 日

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 6 月 23 日

(百万円未満切捨て)

1. 20 年 3 月期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月 31 日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 3 月期	187,785	11.4	27,555	14.6	23,060	11.7	9,112	29.5
19 年 3 月期	168,526	23.3	24,043	49.6	20,641	58.7	12,934	8.4

	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	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
20 年 3 月期	210 60	210 34	12.0	7.3	14.7
19 年 3 月期	295 70	294 67	19.1	8.1	14.3

(参考) 持分法投資損益 20 年 3 月期 8 百万円 19 年 3 月期 149 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20 年 3 月期	344,033	79,062	22.6	1,813 39
19 年 3 月期	291,817	74,879	25.4	1,687 41

(参考) 自己資本 20 年 3 月期 77,734 百万円 19 年 3 月期 73,985 百万円

(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
20 年 3 月期	33,306	2,813	37,855	40,707
19 年 3 月期	60,339	8,355	58,342	38,972

2. 配当の状況

(基準日)	1 株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19 年 3 月期	12 50	15 00	27 50	1,204	9.3	1.8
20 年 3 月期	15 00	15 00	30 00	1,285	14.2	1.7
21 年 3 月期 (予想)	15 00	15 00	30 00		22.2	

3. 21 年 3 月期の連結業績予想 (平成 20 年 4 月 1 日 ~ 平成 21 年 3 月 31 日)

(%表示は、通期は対前期、第 2 四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第 2 四半期 連結累計期間	59,800	31.6	4,600	72.0	2,500	82.6	1,500	82.0	34 99
通 期	172,900	7.9	13,900	49.6	10,000	56.6	5,800	36.4	135 30

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 有・無
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)
- 会計基準等の改正に伴う変更 有・無
- 以外の変更 有・無

(注)詳細は、16ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

20年3月期 43,869,200株 19年3月期 43,848,200株

期末自己株式数

20年3月期 1,001,948株 19年3月期 2,741株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、25ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 20年3月期の個別業績(平成19年4月1日～平成20年3月31日)

(1)個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	99,709	11.2	12,649	10.7	9,722	21.3	2,830	60.9
19年3月期	89,705	22.4	14,161	41.6	12,346	52.9	7,232	52.1

	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
	円 銭	円 銭
20年3月期	65 42	65 34
19年3月期	165 33	164 76

(2)個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20年3月期	229,370	50,800	22.1	1,185 05
19年3月期	198,367	53,334	26.9	1,216 42

(参考) 自己資本 20年3月期 50,800百万円 19年3月期 53,334百万円

2. 21年3月期の個別業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	32,700	2.1	2,800	49.0	1,200	71.9	700	72.1	16 33
通 期	110,000	10.3	7,900	37.5	4,800	50.6	2,800	1.1	65 32

上記の予想は本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績に関する分析

(1) 当連結会計年度の概況

当連結会計年度のわが国経済は、好調な輸出と設備投資に支えられ、基調としては緩やかに拡大してまいりました。

一方、足元ではサブプライムローン問題を引き金とした米国の景気減速懸念による急激なドル安・円高、株式・金融市場の混乱や原油等の原材料の高騰により、景気に対する先行き不透明感が増しております。

当不動産業界におきましては、建築資材の高騰や前述のサブプライムローン問題に端を発する資金停滞など、不動産市況全体に、先行きに対する不透明感が台頭してきております。

こうした中、当社グループは、不動産流動化事業においては、付加価値の高い自社開発物件の売却を増大させてまいりました。

また、不動産分譲事業におきましては、立地条件や商品企画に対する顧客の厳しい選別が強まる中、供給地域の市場ニーズに対応した商品づくりを心掛けてまいりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は、1,877億85百万円(前期比11.4%増)となり3期連続の増収となりました。更に営業利益は、275億55百万円(同14.6%増)、経常利益は、230億60百万円(同11.7%増)となり、営業利益、経常利益ともに過去最高となりました。

一方、財務健全性の確保のために、たな卸資産の評価損を特別損失に71億17百万円計上した結果、当期純利益は、91億12百万円(同29.5%減)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	前期比増減率
	百万円	%	%
不動産流動化事業	116,022	61.8	52.8
不動産分譲事業	55,723	29.7	27.0
不動産賃貸事業	8,468	4.5	3.9
不動産管理事業	4,118	2.2	2.2
その他の事業	3,452	1.8	16.2
合計	187,785	100.0	11.4

〔不動産流動化事業〕

不動産流動化事業につきましては、不動産ファンド等への物件売却が増加し、当連結会計年度における売上高は、1,160億22百万円(前期比52.8%増)となり、営業利益は、232億93百万円(同35.6%増)となりました。

〔不動産分譲事業〕

不動産分譲事業につきましては、分譲マンションの一部に引渡時期の遅れが発生するなど、引渡戸数が減少したため、当連結会計年度における売上高は、557億23百万円(前期比27.0%減)、営業利益は、31億28百万円(同50.4%減)となりました。

〔不動産賃貸事業〕

不動産賃貸事業につきましては、新たに連結対象となった、2社の保有資産の賃貸収入を合算したことにより、売上高は、84億68百万円(前期比3.9%増)となりました。

一方、サブリースにおいてオーナーからの借り上げ賃料が上昇したことなどにより営業利益は6億85百万円(同11.4%減)となりました。

〔不動産管理事業〕

不動産管理事業につきましては、分譲マンションや、賃貸マンション等の管理棟数の増加により、売上高は41億18百万円(前期比2.2%増)となり、営業利益は、1億97百万円(同29.4%増)となりました。

〔その他の事業〕

その他事業につきましては、売上高は34億52百万円(前期比16.2%減)となり、金融事業の通年稼働により営業利益は、14億10百万円(同117.5%増)となりました。

(2) 次期の業績見通し

不動産業界におきましては、建築資材の高騰やサブプライムローン問題の長期化による資金停滞などにより、予断を許さない状況にあります。

このような情勢のもと、当社グループは、早期から物件仕入の厳格化を進める一方、たな卸資産の評価の見直しなど財務の健全性を確保する努力をしております。

不動産流動化事業では、当社グループ開発の賃貸マンションや商業施設の売却を中心に、次期の売上高を、711億円と見込んでおります。

不動産分譲事業では、武蔵小杉における大型物件「ザ・コスギタワー」の引渡を中心に次期の売上高は、825億円を見込んでおります。

不動産賃貸事業では、保有する資産等からの収入により次期の売上高を、119億円と見込んでおります。

不動産管理事業では、不動産流動化・分譲事業からの新規管理受託に伴い、次期の売上高は、46億円と見込んでおります。

その他の事業では、次期の売上高を、28億円と見込んでおります。

これらにより、次期連結会計年度の業績見通しは、売上高1,729億円、営業利益139億円、経常利益100億円、当期純利益58億円を見込んでおります。

2. 財政状態に関する分析

(1) 当連結会計年度末の資産、負債、純資産の状況

	金額	構成比	前期比増減
	百万円	%	百万円
総資産	344,033	100.0	52,216
負債	264,971	77.0	48,032
純資産	79,062	23.0	4,183
有利子負債	218,191	63.4	44,508
D/Eレシオ(倍)	2.81	-	-

(注) D/Eレシオ：有利子負債/自己資本

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高は、前連結会計年度末に比べ17億34百万円増加し、407億7百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりです。

営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益159億18百万円、たな卸資産の増加による支出389億88百万円、営業貸付金の増加による支出106億49百万円等により、333億6百万円の支出となりました。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、関係会社株式の取得による支出30億79百万円等により、28億13百万円の支出となりました。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、たな卸資産の仕入のための借入の増加等により、378億55百万円の収入となりました。

(3) キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期
自己資本比率	28.3 %	25.4 %	22.6 %
時価ベースの自己資本比率	75.4 %	67.3 %	8.0 %
債務償還年数	- 年	- 年	- 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	- 倍	- 倍	- 倍

(注) 各指標の基準は下記のとおりです。いずれも、連結ベースの財務数値により計算しております。

1. 自己資本比率：自己資本 / 総資産
2. 時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産
3. 債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー
4. インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い
5. 株式時価総額は、期末株価終値 × 期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。
6. 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。
7. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。
8. 利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
9. 債務償還年数とインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため表示しておりません。

3. 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

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、内部保留による株主資本の充実と長期的な収益力を維持するとともに、業績に裏付けられた適正かつ安定的な利益分配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20年3月期の1株当たり年間配当金を30円といたしました。

次期の配当につきましては、上記方針に基づき年2回配当（中間、期末）を継続してまいります。

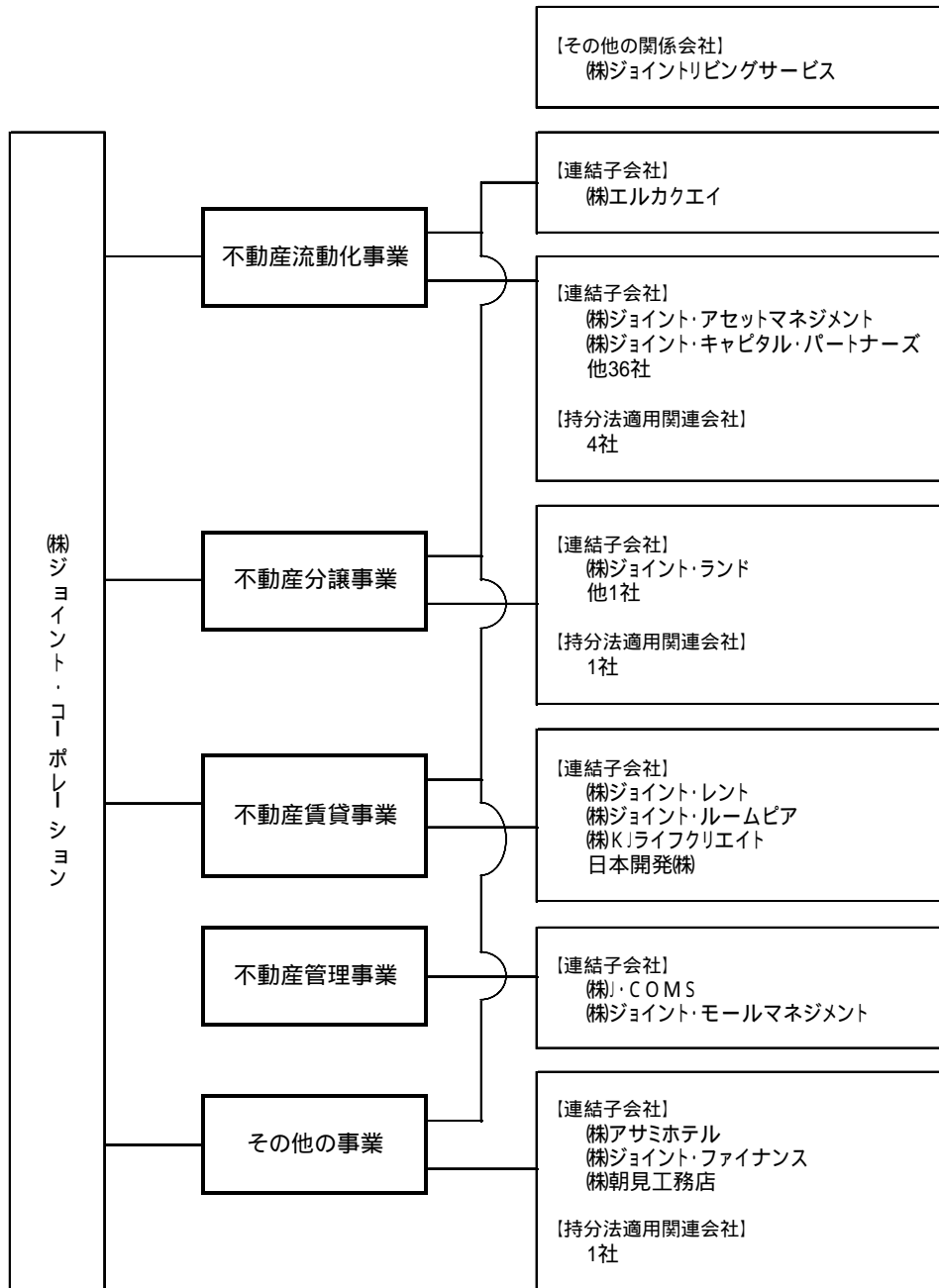
企業集団の状況

当社グループは、株式会社ジョイント・コーポレーション（当社）及び連結子会社50社、持分法適用会社6社及びその他の関係会社1社によって構成されており、首都圏を中心に全国規模で不動産事業を展開しております。

当社グループ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。

事業の種類別セグメント	事業の主な内容
不動産流動化事業	マンション、商業施設等の企画開発及び中古の不動産を購入の上、バリューアップし、ファンドや投資家へ売却する事業、並びに、当社グループにおいて不動産運用を目的としたファンドを組成し、当該ファンドの運営によるフィーや配当を受ける事業等を行っております。
不動産分譲事業	首都圏を中心として、マンションや戸建住宅等を企画、開発し分譲を行っております。用地の入手から、企画、開発、販売までを一貫して行うことにより、マーケットの変化をリアルタイムで捉え、顧客ニーズにマッチした商品作りを行っております。
不動産賃貸事業	当社グループが保有する商業施設及びマンション等の賃貸や、当社グループが開発した賃貸不動産はもとより、グループ外の賃貸不動産の賃貸仲介、賃貸管理を行っております。
不動産管理事業	マンション及びオフィスビル等の保守、管理を行っており、物件の価値を高める管理ノウハウを蓄積しております。
その他の事業	ホテル事業及び不動産に特化した金融事業等を行っております。

当社グループの事業系統図は、次のとおりであります。



- (注) 1 上記の事業系統図において、(株)ジョイントリビングサービスは、「その他の関係会社」となっております。
 2 当社は、分譲マンションの一部について(株)エルカクエイ、(株)ジョイント・ランドと共同事業を行っております。
 3 当社は、保有する賃貸用資産の賃貸管理については、(株)ジョイント・レントに委託しております。
 4 (株)J・COMSは、平成19年7月1日をもって、(株)ジョイント・メンテナンスを吸収合併しております。
 5 (株)エルカクエイは、平成19年10月1日をもって、(株)エルテックホームを吸収合併しております。
 6 (株)ルームピアは、平成19年10月1日をもって、(株)ジョイント・ルームピアに社名を変更しております。
 7 (株)ジョイント・モールマネジメントは、平成19年9月3日をもって、新規に設立し連結子会社となりました。
 8 当社は、平成19年12月7日をもって、(株)Kライフクリエイトの株式を追加取得し、持分法適用会社より連結子会社としております。
 9 当社は、平成19年12月18日をもって、日本開発(株)の発行済全株式を取得し連結子会社としております。
 10 (株)エルカクエイは、平成20年4月1日をもって、(株)ジョイント・ランドを吸収合併し、(株)ジョイント・レジデンシャル不動産に社名を変更しております。
 11 (株)ジョイント・レントは、平成20年4月1日をもって、(株)ジョイント・プロパティに社名を変更しております。

経営方針

1. 会社の経営の基本方針

当社グループは、グループ各社の自主努力経営をベースとしながら、グループ資源の有効活用を促進し総合力を発揮することで、グループ企業価値の極大化とグループ収益の最大化を目指してまいります。

2. 目標とする経営指標

当社グループは、財務体質強化を最優先課題と捉えており、「総資産有利子負債比率 50.0%～55.0%」を目標として掲げております。

3. 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、市場環境に即した、たな卸資産と有利子負債のコントロールを最優先に投下資金の効率性向上を推進してまいります。

不動産流動化事業では、商業施設、オフィスビル、賃貸マンション、流通施設等で収益物件の開発・企画、運営に注力してまいります。

不動産分譲事業では、これまで当社グループの3社が同事業に携わっていましたが、これを1社に統合するなど、一層の収益力強化、事業運営の効率化ならびに品質・サービスの向上を推進してまいります。

不動産賃貸事業では、既存の賃貸物件の収益性の向上を図ると共に、厳選された資産の保有により安定収益基盤の構築を推進いたします。

その他の周辺事業分野では、建物管理などの物件を積極的に増やし、収益基盤の強化を推進してまいります。

4. 会社の対処すべき課題

不動産流動化市場では、J-REITの時価総額が平成19年5月末に6.8兆円に達したものの、サブプライムローン問題の影響による信用収縮により、平成20年3月には約4兆円まで縮小するなど、先行きに対する不透明感が台頭してきております。

また、首都圏における分譲マンション市場では、供給が減少する中、高水準での在庫状況が続く見通しであり、引続き販売競争は激化するものと思われれます。

さらに、建材価格、工事人件費等、建設費用は上昇基調で推移しており、今後の市場環境は厳しさを増すものと思われれます。

このような情勢のもと、当社は不動産流動化事業につきましては、運用ノウハウを蓄積させるとともに、物件特性に応じたバリューアップに取り組むことにより利益率の向上と利益額の増大を目指してまいります。

不動産分譲事業につきましては、優良な物件開発、マーケットニーズに合った商品企画、迅速な事業展開をモットーに、工程・品質管理体制の強化による品質維持とコスト管理を更に徹底し、利益率の向上を目指してまいります。

グループ運営につきましても、各社の収益基盤を更に強化し、グループ全体の価値向上を図ってまいります。

連結財務諸表等

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科目	期別	前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成20年3月31日現在)		増減
		金額	構成比	金額	構成比	金額
	注記 番号		%		%	
(資産の部)						
流動資産						
1	現金及び預金	39,107		40,755		1,647
2	受取手形及び売掛金	1,552		993		559
3	たな卸資産	216,276		235,461		19,184
4	販売用不動産出資金等	1,335		1,107		227
5	共同事業出資金	1,200				1,200
6	前渡金	8,803		4,811		3,992
7	繰延税金資産	1,213		5,862		4,649
8	その他	9,047		20,239		11,192
	貸倒引当金	115		143		28
	流動資産合計	278,421	95.4	309,087	89.8	30,665
固定資産						
1 有形固定資産						
(1)	建物及び構築物	2,680		11,865		
	減価償却累計額	663		2,095		9,770
(2)	土地					15,229
(3)	建設仮勘定					890
(4)	その他	548		777		
	減価償却累計額	322		430		347
	有形固定資産合計	5,113	1.8	26,237	7.6	21,123
2 無形固定資産						
(1)	のれん	41		45		3
(2)	その他	319		2,117		1,797
	無形固定資産合計	361	0.1	2,162	0.7	1,800
3 投資その他の資産						
(1)	投資有価証券	5,241		1,987		3,253
(2)	長期貸付金	239		241		2
(3)	繰延税金資産	10		1,245		1,235
(4)	その他	2,581		3,348		766
	貸倒引当金	150		276		125
	投資その他の資産合計	7,921	2.7	6,546	1.9	1,374
	固定資産合計	13,396	4.6	34,946	10.2	21,550
	資産合計	291,817	100.0	344,033	100.0	52,216

(株)ジョイント・コーポレーション(8874)平成20年3月期決算短信
(単位:百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成20年3月31日現在)		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
	注記 番号		%		%	
(負債の部)						
流動負債						
1 支払手形及び買掛金	8	18,240		19,189		949
2 短期借入金	1・3	80,468		74,568		5,900
3 一年以内償還予定の社債	1	11,530		3,454		8,075
4 コマーシャル・ペーパー		10,000		5,000		5,000
5 未払法人税等		7,251		7,976		725
6 前受金		5,349		2,820		2,528
7 賞与引当金		214		184		30
8 役員賞与引当金		180		130		50
9 その他		5,508		6,769		1,261
流動負債合計		138,743	47.5	120,093	34.9	18,649
固定負債						
1 社債	1	2,510		16,935		14,425
2 新株予約権付社債		11,000		11,000		
3 長期借入金	1	58,174		107,233		49,058
4 退職給付引当金		103		105		2
5 長期未払金	1	3,909		3,566		342
6 その他		2,498		6,036		3,538
固定負債合計		78,195	26.8	144,878	42.1	66,682
負債合計		216,938	74.3	264,971	77.0	48,032

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成20年3月31日現在)		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
	注記 番号		%		%	
(純資産の部)						
株主資本						
1	資本金	15,821	5.4	15,831	4.6	9
2	資本剰余金	15,808	5.4	15,818	4.6	9
3	利益剰余金	41,973	14.4	49,785	14.5	7,811
4	自己株式	1	0.0	2,797	0.8	2,795
株主資本合計		73,601	25.2	78,638	22.9	5,036
評価・換算差額等						
1	その他有価証券評価差額金	394	0.2	794	0.2	1,189
2	繰延ヘッジ損益	11	0.0	108	0.1	97
評価・換算差額等合計		383	0.2	903	0.3	1,286
少数株主持分		893	0.3	1,327	0.4	433
純資産合計		74,879	25.7	79,062	23.0	4,183
負債純資産合計		291,817	100.0	344,033	100.0	52,216

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

科目	期別	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		増減		
		金額	百分比	金額	百分比	金額		
	注記 番号		%		%			
売上高		168,526	100.0	187,785	100.0	19,259		
売上原価		127,063	75.4	144,462	76.9	17,399		
売上総利益		41,463	24.6	43,323	23.1	1,859		
販売費及び一般管理費								
1 広告宣伝費		5,308		3,900				
2 役員報酬		361		488				
3 給与手当		4,256		4,437				
4 賞与引当金繰入額		263		227				
5 役員賞与引当金繰入額		180		130				
6 退職給付費用		99		102				
7 租税公課		1,371		789				
8 減価償却費		207		253				
9 貸倒引当金繰入額		147		96				
10 その他		5,223	17,419	10.3	5,341	15,767	8.4	1,652
営業利益		24,043	14.3	27,555	14.7	3,512		
営業外収益								
1 受取利息		88		164				
2 受取配当金		175		150				
3 受取保証料		68		56				
4 償却債権取立益		31		44				
5 金利スワップ評価益		39		-				
6 長期未払金弁済差益		45		51				
7 その他		116	566	0.3	191	658	0.3	91
営業外費用								
1 支払利息		2,470		3,563				
2 支払手数料		1,066		1,159				
3 持分法による投資損失		149		8				
4 その他		282	3,968	2.3	422	5,153	2.7	1,184
経常利益		20,641	12.3	23,060	12.3	2,419		
特別利益								
1 投資有価証券売却益		29		-				
2 固定資産売却益	2	28		37				
3 事業譲渡益		2,028	2,085	1.2	-	37	0.0	2,048
特別損失								
1 固定資産除売却損	1	22		61				
2 投資有価証券売却損		-		0				
3 たな卸資産評価損		-	22	0.0	7,117	7,179	3.8	7,156
税金等調整前当期純利益		22,704	13.5	15,918	8.5	6,785		
法人税、住民税及び事業税		9,850		11,505				
法人税等調整額		341	9,509	5.6	4,908	6,597	3.5	2,912
少数株主利益		259	0.2	208	0.1	51		
当期純利益		12,934	7.7	9,112	4.9	3,822		

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高	15,800	15,687	30,230	105	61,612
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	21	21			43
剰余金の配当(注1)			1,092		1,092
利益処分による 役員賞与(注2)			115		115
当期純利益			12,934		12,934
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分		99		104	203
連結範囲の変動			16		16
株主資本以外の項目 の連結会計年度中 の変動額(純額)					
連結会計年度中 の変動額合計	21	121	11,743	103	11,989
平成19年3月31日残高	15,821	15,808	41,973	1	73,601

(単位:百万円)

	評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
平成18年3月31日残高	28		28	1,043	62,627
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					43
剰余金の配当(注1)					1,092
利益処分による 役員賞与(注2)					115
当期純利益					12,934
自己株式の取得					0
自己株式の処分					203
連結範囲の変動					16
株主資本以外の項目 の連結会計年度中 の変動額(純額)	423	11	412	149	262
連結会計年度中 の変動額合計	423	11	412	149	12,251
平成19年3月31日残高	394	11	383	893	74,879

(注1)平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目 545百万円を含んでおります。

(注2)平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日残高	15,821	15,808	41,973	1	73,601
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	9	9			19
剰余金の配当			1,300		1,300
当期純利益			9,112		9,112
自己株式の取得				2,796	2,796
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目 の連結会計年度中 の変動額(純額)					
連結会計年度中 の変動額合計	9	9	7,811	2,795	5,036
平成20年3月31日残高	15,831	15,818	49,785	2,797	78,638

(単位:百万円)

	評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
平成19年3月31日残高	394	11	383	893	74,879
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					19
剰余金の配当					1,300
当期純利益					9,112
自己株式の取得					2,796
自己株式の処分					0
株主資本以外の項目 の連結会計年度中 の変動額(純額)	1,189	97	1,286	433	853
連結会計年度中 の変動額合計	1,189	97	1,286	433	4,183
平成20年3月31日残高	794	108	903	1,327	79,062

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
		(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	
		金額	金額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー	注記 番号			
税金等調整前当期純利益		22,704	15,918	6,785
減価償却費		310	416	105
たな卸資産評価損			7,117	7,117
のれん償却額		152	34	118
貸倒引当金の増減額		136	118	17
賞与引当金の増減額		13	37	23
役員賞与引当金の増減額		180	50	230
退職給付引当金の増減額		13	32	18
受取利息及び配当金		264	314	50
支払利息		2,470	3,563	1,092
事業譲渡益	2	2,028		2,028
固定資産除売却損		22	61	38
固定資産売却益		28	37	9
売上債権の増減額		146	547	693
営業貸付金の増減額		1,379	10,649	9,270
たな卸資産の増減額		65,645	38,988	26,657
販売用不動産出資金等の増減額		829	227	602
共同事業出資金の増減額		1,200	1,200	2,400
仕入債務の増減額		1,666	949	717
前渡金の増減額		5,601	3,992	9,594
前受金の増減額		722	2,587	3,310
未払消費税等の増減額		455	469	925
預り金の増減額		320	476	155
役員賞与の支払額		115		115
その他流動資産の増減額		790	673	1,463
その他固定資産の増減額		144	630	774
その他流動負債の増減額		465	152	618
その他固定負債の増減額		1,685	219	1,466
小計		47,661	19,280	28,381
利息及び配当金の受取額		257	276	19
利息の支払額		2,583	3,462	878
法人税等の支払額		10,352	10,840	488
営業活動によるキャッシュ・フロー		60,339	33,306	27,033
投資活動によるキャッシュ・フロー				
投資有価証券の払戻による収入			308	308
投資有価証券の売却による収入		552	0	552
有形固定資産の取得による支出		685	314	370
有形固定資産の売却による収入		133	125	7
無形固定資産の取得による支出		80	56	24
出資金の返戻による収入		28		28
事業譲渡による収入	2	9,780		9,780
連結子会社株式の追加取得による支出		377	862	484
関係会社株式の取得による支出		924	3,079	2,155
出資による支出		29	9	20
貸付による支出		4,666	3,004	1,661
貸付金の回収による収入		4,128	4,009	118
定期性預金の預入による支出		111	13	98
定期性預金の払出による収入		611	100	511
その他投資の増減額		4	17	13
投資活動によるキャッシュ・フロー		8,355	2,813	11,169

(株)ジョイント・コーポレーション(8874)平成20年3月期決算短信
(単位:百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	増 減
		金 額	金 額	金 額
財務活動によるキャッシュ・フロー	注記 番号			
短期借入による収入		120,302	100,736	19,565
短期借入の返済による支出		82,964	109,619	26,654
長期借入による収入		74,368	107,574	33,206
長期借入の返済による支出		68,587	58,108	10,478
コマーシャル・ペーパーの発行による収入		28,200	49,000	20,800
コマーシャル・ペーパーの償還による支出		18,200	54,000	35,800
社債発行による収入		16,410	18,880	2,470
社債の償還による支出		10,325	12,530	2,205
新株式発行による収入		48	19	28
自己株式の売却による収入		203	0	202
自己株式の取得による支出		0	2,796	2,795
連結子会社の自己株式の取得による支出		31		31
配当金の支払額		1,090	1,301	211
少数株主への株式の発行による収入		10		10
財務活動によるキャッシュ・フロー		58,342	37,855	20,486
現金及び現金同等物の増減額		6,358	1,734	4,623
連結範囲の変更による現金及び現金同等物の受入		618		618
現金及び現金同等物の期首残高		31,995	38,972	6,977
現金及び現金同等物の期末残高	1	38,972	40,707	1,734

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 50社

主要な連結子会社の名称

「企業集団の状況」の「事業系統図」に記載しているため省略しております。

㈱ジョイント・モールマネジメント、合同会社サザンクロス・プロパティ―三号、リンクス・プロパティ―㈱、カリナ・プロパティ―㈱、ケートス・プロパティ―㈱、ミザール・プロパティ―㈱、合同会社ムスカ・プロパティ―、合同会社ペルセウス・プロパティ―三号、京都南町プラザ㈱は新規に設立し連結子会社となりました。

㈱宜野湾ホテル開発、日本開発㈱は、株式取得により連結子会社となりました。

また、㈱KJライフクリエイトは、株式を追加取得し持分法適用会社より、連結子会社となりました。(新規 12社)

なお、㈱ジョイント・メンテナンスは㈱J・COMSとの合併において、また㈱エルテックホームは㈱エルカクエイとの合併において消滅会社となりました。

また、(有)デルタ・プロパティ―は、全株式を売却したため連結子会社から外れました。(除外 3社)

(2) 非連結子会社の数 非連結子会社は、存在していません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数 6社

持分法適用会社の名称

主要な会社は、武蔵小杉開発特定目的会社であります。

(有)ローレル・プロパティ―は、新規に設立し持分法適用会社となりました。

また、㈱横浜フードランドは、日本開発㈱の関係会社であり同社の株式取得により、持分法適用会社となりました。(新規 2社)

なお、㈱KJライフクリエイトは、株式の追加取得により持分法適用会社より、連結子会社となりました。(除外 1社)

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、(有)デネブ・プロパティ―、(有)サザンクロス・プロパティ―、(有)シリウス・プロパティ―、合同会社ローズ・プロパティ―の決算日は平成19年12月31日であり、(有)サターン・キャピタル・パートナーズ、(有)ネプチューン・キャピタル・パートナーズ、(有)ヴェガ・プロパティ―、(有)ウラヌス・キャピタル・パートナーズ、(有)マーズ・キャピタル・パートナーズ、(有)オフェーリア・キャピタル・パートナーズ、(有)ジュリエット・キャピタル・パートナーズ、(有)フリー・バレー・キャピタル・パートナーズの決算日は平成20年1月31日であり、㈱朝見工務店、(有)キャンサー・プロパティ―、(有)ヴァルゴ・プロパティ―、(有)プロキオン・プロパティ―の決算日は平成20年2月29日であります。

なお、(有)タウルス・プロパティ―の決算日は平成19年4月30日であり、(有)フラックステン・キャピタル・パートナーズの決算日は平成19年5月31日であり、合同会社ペルセウス・プロパティ―二号、合同会社ペルセウス・プロパティ―三号、合同会社サザンクロス・プロパティ―三号の決算日は平成19年6月30日であり、(有)フェニックス・プロパティ―、(有)海浜幕張駅前開発、(有)ケンタウルス・プロパティ―、(有)ベテルギウス・プロパティ―、京都駅南開発特定目的会社、(有)カシオペア・プロパティ―の決算日は平成19年7月31日であり、合同会社フォーチュンキャピタルパートナーズ、リンクス・プロパティ―㈱、カリナ・プロパティ―㈱、京都南町プラザ㈱の決算日は平成19年8月31日であり、(有)レグルス・プロパティ―、ケートス・プロパティ―㈱、ミザール・プロパティ―㈱の決算日は平成19年10月31日であり、ジュピター・キャピタル・パートナーズ特定目的会社の決算日は平成19年11月30日であり、仮決算を実施し連結財務諸表を作成しております。

連結財務諸表の作成にあたっては、各社の直近の決算日現在の財務諸表を使用しておりますが、連結決算日との間に生じた重要な取引につきましては、連結上必要な調整を行っております。

他の連結子会社の決算日は、すべて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

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産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

匿名組合出資金は、純資産における持分相当額、その他は移動平均法による原価法

販売用不動産出資金等

匿名組合出資金は、純資産における持分相当額、その他は個別法による原価法

デリバティブ取引により生ずる債権及び債務

時価法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛不動産及び未成工事支出金

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 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、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 5年～50年

(会計方針の変更)

当連結会計年度から法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、これによる損益への影響は軽微であります。

また、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(追加情報)

当社及び連結子会社は、法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

なお、これによる損益への影響は軽微であります。

また、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

無形固定資産 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)に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。

株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、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勘案し、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、支給見込額に基づき計上しております。

役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金

一部の連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、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。

(5) 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。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

金利スワップについては、特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 デリバティブ取引(金利スワップ取引)

ヘッジ対象 キャッシュ・フローが固定されその変動が回避されるもの及び相場変動等による損失の可能性があり、相場変動等が評価に反映されていないもの

ヘッジ方針

当社グループは、借入金の金利変動リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計または相場変動と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計または相場変動を比較し、両者の変動額等を基礎にしてヘッジ有効性を評価しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

(7) 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。

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. のれん及び負ののれんの償却に関する事項

のれんは、5年間で均等償却しております。

7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日または償還日が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りリスクしか負わない短期的な投資であります。

追加情報

所有目的の変更

所有目的の変更により、販売用不動産及び仕掛不動産から建物へ6,110百万円、土地へ6,109百万円、建設仮勘定へ890百万円、無形固定資産(借地権)へ769百万円振替えております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成20年3月31日現在)																																																																										
<p>1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務</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;">686百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">112,569百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産出資金等</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">690百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,144百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">115,118百万円</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;">52,165百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">42,640百万円</td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td style="text-align: right;">3,182百万円</td> </tr> <tr> <td>社債に対する銀行保証</td> <td style="text-align: right;">5,040百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">103,028百万円</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務(保証債務)</p> <p>(1) 当社及び連結子会社の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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一般顧客</td> <td style="text-align: right;">5,844百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 下記の関係会社の金融機関からの借入金に対して次の債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">武蔵小杉開発特定目的会社</td> <td style="text-align: right;">3,270百万円</td> </tr> </table> <p>3. 当社は、販売用不動産取得資金の効率的な調達を行うため取引金融機関とコミットライン契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">18,500百万円</td> </tr> <tr> <td>当連結会計年度末残高</td> <td style="text-align: right;">5,421百万円</td> </tr> </table> <p>4. 販売用不動産出資金等</p> <p>特別目的会社(SPC)を活用した不動産開発物件について、開発完了後当該特別目的会社のエクイティ(優先出資証券等)を販売することを目的としたものであります。</p> <p>内訳は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">優先出資</td> <td style="text-align: right;">853百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資</td> <td style="text-align: right;">459百万円</td> </tr> <tr> <td>特別目的会社設立準備出資</td> <td style="text-align: right;">21百万円</td> </tr> </table> <p>5. 共同事業出資金</p> <p>「共同事業出資金」とは、共同事業契約に基づく共同事業遂行を目的としたものであります。</p>	現金及び預金	686百万円	たな卸資産	112,569百万円	販売用不動産出資金等	27百万円	建物及び構築物	690百万円	土地	1,144百万円	計	115,118百万円	短期借入金	52,165百万円	長期借入金	42,640百万円	長期未払金	3,182百万円	社債に対する銀行保証	5,040百万円	計	103,028百万円	一般顧客	5,844百万円	武蔵小杉開発特定目的会社	3,270百万円	コミットライン契約の総額	18,500百万円	当連結会計年度末残高	5,421百万円	優先出資	853百万円	匿名組合出資	459百万円	特別目的会社設立準備出資	21百万円	<p>1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務</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;">583百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">99,545百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">4,793百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">6,173百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">890百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">111,985百万円</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;">34,807百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">72,483百万円</td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td style="text-align: right;">2,855百万円</td> </tr> <tr> <td>社債に対する銀行保証</td> <td style="text-align: right;">2,190百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">112,336百万円</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務(保証債務)</p> <p>(1) 当社及び連結子会社の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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一般顧客</td> <td style="text-align: right;">3,432百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 下記の関係会社の金融機関からの借入金に対して次の債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">武蔵小杉開発特定目的会社</td> <td style="text-align: right;">3,600百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次の債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">ル・グランシェルビルディング㈱</td> <td style="text-align: right;">750百万円</td> </tr> </table> <p>3. 当社は、販売用不動産取得資金の効率的な調達を行うため取引金融機関とコミットライン契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">20,700百万円</td> </tr> <tr> <td>当連結会計年度末残高</td> <td style="text-align: right;">75百万円</td> </tr> </table> <p>4. 販売用不動産出資金等</p> <p>特別目的会社(SPC)を活用した不動産開発物件について、開発完了後当該特別目的会社のエクイティ(優先出資証券等)を販売することを目的としたものであります。</p> <p>内訳は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">優先出資</td> <td style="text-align: right;">281百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資</td> <td style="text-align: right;">620百万円</td> </tr> <tr> <td>特別目的会社設立準備出資</td> <td style="text-align: right;">205百万円</td> </tr> </table> <p>5.</p>	現金及び預金	583百万円	たな卸資産	99,545百万円	建物及び構築物	4,793百万円	土地	6,173百万円	建設仮勘定	890百万円	計	111,985百万円	短期借入金	34,807百万円	長期借入金	72,483百万円	長期未払金	2,855百万円	社債に対する銀行保証	2,190百万円	計	112,336百万円	一般顧客	3,432百万円	武蔵小杉開発特定目的会社	3,600百万円	ル・グランシェルビルディング㈱	750百万円	コミットライン契約の総額	20,700百万円	当連結会計年度末残高	75百万円	優先出資	281百万円	匿名組合出資	620百万円	特別目的会社設立準備出資	205百万円
現金及び預金	686百万円																																																																										
たな卸資産	112,569百万円																																																																										
販売用不動産出資金等	27百万円																																																																										
建物及び構築物	690百万円																																																																										
土地	1,144百万円																																																																										
計	115,118百万円																																																																										
短期借入金	52,165百万円																																																																										
長期借入金	42,640百万円																																																																										
長期未払金	3,182百万円																																																																										
社債に対する銀行保証	5,040百万円																																																																										
計	103,028百万円																																																																										
一般顧客	5,844百万円																																																																										
武蔵小杉開発特定目的会社	3,270百万円																																																																										
コミットライン契約の総額	18,500百万円																																																																										
当連結会計年度末残高	5,421百万円																																																																										
優先出資	853百万円																																																																										
匿名組合出資	459百万円																																																																										
特別目的会社設立準備出資	21百万円																																																																										
現金及び預金	583百万円																																																																										
たな卸資産	99,545百万円																																																																										
建物及び構築物	4,793百万円																																																																										
土地	6,173百万円																																																																										
建設仮勘定	890百万円																																																																										
計	111,985百万円																																																																										
短期借入金	34,807百万円																																																																										
長期借入金	72,483百万円																																																																										
長期未払金	2,855百万円																																																																										
社債に対する銀行保証	2,190百万円																																																																										
計	112,336百万円																																																																										
一般顧客	3,432百万円																																																																										
武蔵小杉開発特定目的会社	3,600百万円																																																																										
ル・グランシェルビルディング㈱	750百万円																																																																										
コミットライン契約の総額	20,700百万円																																																																										
当連結会計年度末残高	75百万円																																																																										
優先出資	281百万円																																																																										
匿名組合出資	620百万円																																																																										
特別目的会社設立準備出資	205百万円																																																																										

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																		
<p>6. 無形固定資産 のれんと負ののれんは相殺表示しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">77 百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">35 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">相殺後ののれん</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41 百万円</td> </tr> </table> <p>7. 関係会社に対するものは、次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">826 百万円</td> </tr> </table> <p>8. 連結年度末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。 なお、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため、次の連結会計年度末日満期手形が、当連結会計年度末残高に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払手形</td> <td style="text-align: right;">759 百万円</td> </tr> </table>	のれん	77 百万円	負ののれん	35 百万円	相殺後ののれん	41 百万円	投資有価証券(株式)	826 百万円	支払手形	759 百万円	<p>6. 無形固定資産 のれんと負ののれんは相殺表示しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">211 百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">165 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">相殺後ののれん</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45 百万円</td> </tr> </table> <p>7. 関係会社に対するものは、次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">11 百万円</td> </tr> </table> <p>8.</p>	のれん	211 百万円	負ののれん	165 百万円	相殺後ののれん	45 百万円	投資有価証券(株式)	11 百万円
のれん	77 百万円																		
負ののれん	35 百万円																		
相殺後ののれん	41 百万円																		
投資有価証券(株式)	826 百万円																		
支払手形	759 百万円																		
のれん	211 百万円																		
負ののれん	165 百万円																		
相殺後ののれん	45 百万円																		
投資有価証券(株式)	11 百万円																		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																				
<p>1. 固定資産除売却損</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">固定資産除売却損</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">15 百万円</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">7 百万円</td> </tr> </table> <p>2. 固定資産売却益</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">賃貸用不動産</td> <td style="text-align: right;">25 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2 百万円</td> </tr> </table>	固定資産除売却損		建物及び構築物	15 百万円	その他	7 百万円	賃貸用不動産	25 百万円	その他	2 百万円	<p>1. 固定資産除売却損</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">固定資産除売却損</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">34 百万円</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">27 百万円</td> </tr> </table> <p>2. 固定資産売却益</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">賃貸用不動産</td> <td style="text-align: right;">15 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">21 百万円</td> </tr> </table>	固定資産除売却損		建物及び構築物	34 百万円	その他	27 百万円	賃貸用不動産	15 百万円	その他	21 百万円
固定資産除売却損																					
建物及び構築物	15 百万円																				
その他	7 百万円																				
賃貸用不動産	25 百万円																				
その他	2 百万円																				
固定資産除売却損																					
建物及び構築物	34 百万円																				
その他	27 百万円																				
賃貸用不動産	15 百万円																				
その他	21 百万円																				

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	43,812,400	35,800		43,848,200

(注) 普通株式数の増加は新株予約権の権利行使による新株の発行による増加です。

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	186,756	185	184,200	2,741

(注) 1. 普通株式の自己株式数の増加185株は、単元未満株式の買取による増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少184,200株は、新株予約権の権利行使による減少です。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年6月24日 定時株主総会	普通株式	545	12.5	平成18年3月31日	平成18年6月27日
平成18年11月7日 取締役会	普通株式	547	12.5	平成18年9月30日	平成18年12月1日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

上記の事項については、次のとおり決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当金の 原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	657	15.0	平成19年3月31日	平成19年6月26日

当連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	43,848,200	21,000		43,869,200

(注) 普通株式数の増加は新株予約権の権利行使による新株の発行による増加です。

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,741	1,000,207	1,000	1,001,948

(注) 1. 普通株式の自己株式数の増加は、単元未満株式の買取207株及び市場買付1,000,000株による増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少1,000株は、新株予約権の権利行使による減少です。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月23日 定時株主総会	普通株式	657	15.0	平成19年3月31日	平成19年6月26日
平成19年11月7日 取締役会	普通株式	642	15.0	平成19年9月30日	平成19年11月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

上記の事項については、次のとおり決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当金の 原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	643	15.0	平成20年3月31日	平成20年6月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係</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;">39,107百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">39,107百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">135百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">38,972百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	39,107百万円	計	39,107百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	135百万円	現金及び現金同等物	38,972百万円	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係</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;">40,755百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">40,755百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">48百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">40,707百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	40,755百万円	計	40,755百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	48百万円	現金及び現金同等物	40,707百万円
現金及び預金	39,107百万円																
計	39,107百万円																
預入期間が3か月を超える定期預金	135百万円																
現金及び現金同等物	38,972百万円																
現金及び預金	40,755百万円																
計	40,755百万円																
預入期間が3か月を超える定期預金	48百万円																
現金及び現金同等物	40,707百万円																
<p>2. 事業の譲渡により増加又は減少した資産及び負債の主な内訳 株式会社エルカクエイ(平成18年11月1日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">8,014百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">8,015百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">193百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">69百万円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">263百万円</td> </tr> <tr> <td>事業譲渡益</td> <td style="text-align: right;">2,028百万円</td> </tr> <tr> <td>事業の譲渡の対価</td> <td style="text-align: right;">9,780百万円</td> </tr> </table>	流動資産	8,014百万円	固定資産	1百万円	資産合計	8,015百万円	流動負債	193百万円	固定負債	69百万円	負債合計	263百万円	事業譲渡益	2,028百万円	事業の譲渡の対価	9,780百万円	<p>2.</p>
流動資産	8,014百万円																
固定資産	1百万円																
資産合計	8,015百万円																
流動負債	193百万円																
固定負債	69百万円																
負債合計	263百万円																
事業譲渡益	2,028百万円																
事業の譲渡の対価	9,780百万円																

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産流動化事業	不動産分譲事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	75,930	76,293	8,154	4,028	4,120	168,526	-	168,526
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	113	0	119	353	378	965	(965)	-
計	76,043	76,293	8,273	4,382	4,498	169,491	(965)	168,526
営業費用	58,862	69,986	7,499	4,229	3,850	144,428	54	144,482
営業利益	17,180	6,307	773	152	648	25,063	(1,019)	24,043
資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	122,665	143,472	8,157	2,159	4,830	281,285	10,532	291,817
減価償却費	8	21	134	19	55	239	70	310
資本的支出	328	243	79	19	53	725	40	765

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主な製品

- (1) 不動産流動化事業…マンションや商業施設等の企画・開発・販売、不動産運用ファンドからのフィー・配当等
- (2) 不動産分譲事業…「アデニウム」、「エルフィーノ」等の分譲マンション販売等
- (3) 不動産賃貸事業…マンション、ビル等の賃貸及び転貸・賃貸斡旋・賃貸管理等
- (4) 不動産管理事業…マンション、ビル等の保守・維持・管理等
- (5) その他の事業…建築工事請負、ホテル事業、不動産に特化した金融事業

3. 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主なもの(1,043百万円)は、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産(10,532百万円)の主なものは、提出会社及び特定子会社における余資運用資金(現金)及び長期投資資金(投資有価証券)等であります。

5. 会計方針の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4(4)に記載のとおり、当連結会計年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号平成17年11月29日)を適用しております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、「消去又は全社」の営業費用は180百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産流動化事業	不動産分譲事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	116,022	55,723	8,468	4,118	3,452	187,785	-	187,785
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	127	1	71	335	685	1,221	(1,221)	-
計	116,149	55,724	8,540	4,453	4,138	189,007	(1,221)	187,785
営業費用	92,856	52,596	7,854	4,255	2,728	160,290	(61)	160,229
営業利益	23,293	3,128	685	197	1,410	28,716	(1,160)	27,555
資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	171,682	133,843	16,898	1,909	13,744	338,078	5,955	344,033
減価償却費	19	160	107	14	60	363	52	416
資本的支出	6	134	185	5	2	334	36	371

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主な製品

- (1) 不動産流動化事業…マンションや商業施設等の企画・開発・販売、不動産運用ファンドからのフィー・配当等
- (2) 不動産分譲事業…「アデニウム」、「エルフィーノ」等の分譲マンション販売等
- (3) 不動産賃貸事業…マンション、ビル等の賃貸及び転貸・賃貸斡旋・賃貸管理等
- (4) 不動産管理事業…マンション、ビル等の保守・維持・管理等
- (5) その他の事業…ホテル事業、不動産に特化した金融事業

3. 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主なもの(1,191百万円)は、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産(5,955百万円)の主なものは、提出会社における余資運用資金(現金)及び長期投資資金(投資有価証券)等であります。

5. 会計方針の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4(2) (会計処理の変更)に記載のとおり、当連結会計年度から法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、これによる損益への影響は軽微であります。

また、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4(2) (追加情報)に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価格の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価格の5%相当額と備忘価格との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

なお、これによる損益への影響は軽微であります。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)及び当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)において、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める本邦の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

3. 海外売上高

前連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)及び当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)において、海外売上高は連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

〔開示の省略〕

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引、ストック・オプション等、企業結合等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,687円41銭	1株当たり純資産額	1,813円39銭
1株当たり当期純利益金額	295円70銭	1株当たり当期純利益金額	210円60銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	294円67銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	210円34銭
(追加情報)			
「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」 (企業会計基準適用指針第4号)が平成18年1月31日付で 改正されたことに伴い、当連結会計年度から繰延ヘッジ 損益(税効果調整後)の金額を普通株式に係る連結会計年 度末の純資産額に含めております。			
なお、前連結会計年度末において採用していた方法に より算定した当連結会計年度末の1株当たり純資産額は 1,687円67銭であります。			

(注)1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項 目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益	12,934百万円	9,112百万円
普通株式に係る当期純利益	12,934百万円	9,112百万円
普通株式の期中平均株式数	43,743千株	43,269千株
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益の算定に用いられた 普通株式増加数の主要な内訳		
新株予約権	151千株	53千株
普通株式増加数	151千株	53千株
希薄化効果を有しないため、 潜在株式調整後1株当たり当 期純利益の算定に含まれな かった潜在株式の概要	2012年1月30日満期円貨建転換社債型 新株予約権付社債 株式の種類 普通株式 額面総額 11,000百万円	2012年1月30日満期円貨建転換社債型 新株予約権付社債 株式の種類 普通株式 額面総額 11,000百万円

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

生産、受注及び販売の状況

(不動産分譲事業の状況)

1. 発売実績

(単位:百万円)

期別 区分		前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		前期増減率 (%)
		数量	金額	数量	金額	
不動産分譲事業	マンション	1,230 戸	48,102	1,260 戸	49,001	1.9
	新築戸建・中古住宅・土地	126 戸 100,751.5 m ²	15,496	99 戸 55,724.8 m ²	11,755	24.1
	受託販売	- 戸	-	59 戸	289 (1,570)	-
	合計	1,356 戸 100,751.5 m ²	63,598 (63,598)	1,418 戸 55,724.8 m ²	61,045 (62,327)	4.0

(注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。

2. 数量は、マンション、新築戸建及び中古住宅については「戸」、土地については「m²」で記載しております。

2. 契約実績

(単位:百万円)

期別 区分		前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		前期増減率 (%)
		数量	金額	数量	金額	
不動産分譲事業	マンション	1,454 戸	53,171	1,013 戸	36,966	30.5
	新築戸建・中古住宅・土地	136 戸 100,394.5 m ²	16,021	105 戸 55,724.8 m ²	12,041	24.8
	受託販売	1 戸	2 (84)	3 戸	10 (64)	-
	合計	1,589 戸 100,394.5 m ²	69,191 (69,109)	1,121 戸 55,724.8 m ²	49,017 (49,071)	29.2

(注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。

2. 数量は、マンション、新築戸建及び中古住宅については「戸」、土地については「m²」で記載しております。

3. 契約残高実績

(単位:百万円)

期別 区分		前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		前期増減率 (%)
		数量	金額	数量	金額	
不動産分譲事業	マンション	660 戸	26,562	540 戸	22,469	15.4
	新築戸建・中古住宅・土地	10 戸 27,418.7 m ²	2,786	7 戸 7,085.6 m ²	525	81.1
	受託販売	0 戸	-	0 戸	-	-
	合計	670 戸 27,418.7 m ²	29,349 (29,349)	547 戸 7,085.6 m ²	22,995 (22,995)	21.6

(注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。

2. 数量は、マンション、新築戸建及び中古住宅については「戸」、土地については「m²」で記載しております。

4. 引渡実績

(単位:百万円)

期別 区分		前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		前期増減率 (%)
		数量	金額	数量	金額	
不動産分譲事業	マンション	1,713 戸	60,657	1,133 戸	41,059	32.3
	新築戸建・中古住宅・土地	145 戸 80,981.1 m ²	15,224	108 戸 76,057.9 m ²	14,301	6.1
	受託販売	3 戸	0 (73)	3 戸	10 (64)	1,275.1
	その他	-	410	-	352	14.2
	合計	1,861 戸 80,981.1 m ²	76,293 (76,366)	1,244 戸 76,057.9 m ²	55,723 (55,778)	27.0

(注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。

2. 数量は、マンション、新築戸建及び中古住宅については「戸」、土地については「m²」で記載しております。

3. 「その他」は、販売用不動産に係る賃貸収入等を記載しております。

(地域別引渡実績の状況)

(単位:百万円)

区 分	期 別	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		前期増減率 (%)
		金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)	
不動産分譲事業	神奈川県	25,162 (25,162)	33.0	21,257 (21,257)	38.2	15.5
	東京都23区内	12,531 (12,531)	16.4	17,081 (17,081)	30.7	36.3
	千葉県	10,183 (10,183)	13.3	10,556 (10,556)	18.9	3.7
	東京都下	13,268 (13,268)	17.4	1,954 (1,954)	3.5	85.3
	埼玉県	6,293 (6,366)	8.3	1,657 (1,657)	3.0	73.7
	静岡県	8,094 (8,094)	10.6	16 (16)	0.0	99.8
	その他地域	348 (348)	0.5	2,846 (2,901)	5.1	717.7
	その他(地域不可分)	410 (410)	0.5	352 (352)	0.6	14.2
合 計	76,293 (76,366)	100.0	55,723 (55,778)	100.0	27.0	

(注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。

2. 「その他(地域不可分)」は、販売用不動産に係る賃貸収入等を記載しております。

個別財務諸表
個別財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

科目	期別		前事業年度 (平成19年3月31日現在)		当事業年度 (平成20年3月31日現在)		増減
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額
(資産の部)							
流動資産							
1 現金及び預金	18,922		13,308		5,613		
2 販売用不動産	36,454		25,361		11,092		
3 仕掛不動産	95,067		127,579		32,512		
4 貯蔵品	2		8		6		
5 販売用不動産出資金等	3,305		6,427		3,121		
6 共同事業出資金	1,200				1,200		
7 前渡金	7,665		3,886		3,778		
8 前払費用	1,766		3,195		1,428		
9 繰延税金資産	724		3,686		2,962		
10 不動産流動化短期貸付金	12,167		13,175		1,007		
11 短期貸付金	6,031		6,097		66		
12 その他	1,346		1,151		195		
貸倒引当金	64		70		5		
流動資産合計	184,588	93.1	203,807	88.9	19,219		
固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物	447		4,029		3,582		
減価償却累計額	149	297	168	3,861	3,563		
(2) 構築物	9		9				
減価償却累計額	1	7	3	6	1		
(3) 船舶	-		210				
減価償却累計額	-	-	75	135	135		
(4) 車両運搬具	32		34				
減価償却累計額	18	13	23	10	2		
(5) 工具、器具及び備品	137		162				
減価償却累計額	88	48	97	65	16		
(6) 土地		491		4,728	4,236		
(7) 建設仮勘定		220		890	670		
有形固定資産合計	1,079	0.5	9,697	4.2	8,618		
2 無形固定資産							
(1) ソフトウェア		135		130	4		
(2) 電話加入権		17		17	-		
(3) その他		0		7	7		
無形固定資産合計		153		155	2		
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券		4,279		1,840	2,439		
(2) 関係会社株式		6,804		11,013	4,208		
(3) 出資金		19		19	-		
(4) 関係会社出資金		0		0	-		
(5) 長期貸付金		973		209	764		
(6) 長期前払費用		144		902	757		
(7) 差入敷金保証金		358		349	9		
(8) 繰延税金資産		41		1,433	1,392		
(9) その他		72		119	47		
貸倒引当金		148		178	29		
投資その他の資産合計	12,546	6.3	15,709	6.8	3,163		
固定資産合計	13,779	6.9	25,562	11.1	11,783		
資産合計	198,367	100.0	229,370	100.0	31,003		

科 目	期 別	前事業年度 (平成19年3月31日現在)		当事業年度 (平成20年3月31日現在)		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
			%		%	
(負債の部)						
流動負債						
1	支払手形	5,199		6,271		1,071
2	買掛金	7,499		8,679		1,180
3	短期借入金	36,561		25,805		10,756
4	一年以内返済予定の長期借入金	21,706		23,913		2,207
5	一年以内償還予定の社債	11,430		3,310		8,120
6	コマーシャル・ペーパー	10,000		5,000		5,000
7	未払金	1,193		1,749		556
8	未払費用	209		286		76
9	未払法人税等	3,832		4,038		206
10	未払消費税等	-		187		187
11	前受金	3,890		1,662		2,228
12	預り金	395		1,861		1,466
13	賞与引当金	93		93		0
14	役員賞与引当金	180		125		55
15	その他	3		0		3
	流動負債合計	102,196	51.5	82,985	36.2	19,210
固定負債						
1	社債	2,110		16,000		13,890
2	新株予約権付社債	11,000		11,000		-
3	長期借入金	29,381		67,220		37,838
4	預り敷金・保証金	278		1,038		760
5	その他	66		326		259
	固定負債合計	42,836	21.6	95,585	41.7	52,748
	負債合計	145,033	73.1	178,570	77.9	33,537

(単位:百万円)

科 目	期 別	前事業年度 (平成19年3月31日現在)		当事業年度 (平成20年3月31日現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	
(純資産の部)							
株主資本							
1	資本金		15,821	8.0	15,831	6.9	9
2	資本剰余金						
	(1)資本準備金	15,588		15,598			9
	(2)その他資本剰余金	219		219			0
	資本剰余金合計		15,808	8.0	15,818	6.9	9
3	利益剰余金						
	(1)利益準備金	93		93			-
	(2)その他利益剰余金						
	別途積立金	6,700		6,700			-
	繰越利益剰余金	14,529		16,059			1,530
	利益剰余金合計		21,322	10.7	22,852	9.9	1,530
4	自己株式		1	0.0	2,797	1.2	2,795
	株主資本合計		52,950	26.7	51,705	22.5	1,245
評価・換算差額等							
1	その他有価証券評価差額金		394	0.2	796	0.3	1,191
2	繰延ヘッジ損益		11	0.0	108	0.1	97
	評価・換算差額等合計		383	0.2	905	0.4	1,288
	純資産合計		53,334	26.9	50,800	22.1	2,534
	負債純資産合計		198,367	100.0	229,370	100.0	31,003

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			増 減
		金 額		金 額		百分比	金 額
						%	
売上高							
1 不動産流動化事業収入		43,410		74,981			
2 不動産分譲事業収入		46,261		24,074			
3 その他事業収入		33	89,705	653	99,709	100.0	10,003
売上原価							
1 不動産流動化事業原価		31,365		59,473			
2 不動産分譲事業原価		36,823		20,341			
3 その他事業原価		10	68,200	25	79,840	80.1	11,639
売上総利益			21,504		19,868	19.9	1,636
販売費及び一般管理費							
1 広告宣伝費		2,809		1,693			
2 販売手数料		522		426			
3 販売促進費		170		695			
4 役員報酬		121		222			
5 給与手当		1,331		1,805			
6 賞与引当金繰入額		117		111			
7 役員賞与引当金繰入額		180		125			
8 退職給付費用		29		39			
9 法定福利費		197		204			
10 福利厚生費		20		22			
11 通信費		22		42			
12 租税公課		605		456			
13 支払手数料		384		392			
14 減価償却費		73		154			
15 貸倒引当金繰入額		29		36			
16 その他		725	7,343	790	7,218	7.2	124
営業利益			14,161		12,649	12.7	1,512
営業外収益							
1 受取利息		172		295			
2 受取配当金		174		141			
3 金利スワップ評価益		39					
4 その他		69	455	100	537	0.5	81
営業外費用							
1 支払利息		1,366		2,185			
2 支払手数料		496		709			
3 社債利息		182		430			
4 その他		226	2,271	140	3,465	3.4	1,193
経常利益			12,346		9,722	9.8	2,623
特別利益							
1 固定資産売却益		0					
2 投資有価証券売却益		20	20			0.0	20
特別損失							
1 固定資産除売却損		3		0			
2 関係会社株式評価損		-		2			
3 たな卸資産評価損		-	3	4,788	4,792	4.9	4,789
税引前当期純利益			12,363		4,929	4.9	7,433
法人税、住民税及び事業税		5,464		5,576			
法人税等調整額		332	5,131	3,477	2,099	2.1	3,031
当期純利益			7,232		2,830	2.8	4,401

(4) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	株 主 資 本			
	資 本 金	資 本 剰 余 金		
		資 本 準 備 金	そ の 他 資 本 剰 余 金	資 本 剰 余 金 合 計
平成18年3月31日残高	15,800	15,566	120	15,687
事業年度中の変動額				
新株の発行	21	21		21
剰余金の配当(注1)				
利益処分による 役員賞与(注2)				
当期純利益				
自己株式の取得				
自己株式の処分			99	99
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)				
事業年度中の変動額合計	21	21	99	121
平成19年3月31日残高	15,821	15,588	219	15,808

(単位:百万円)

	株 主 資 本					株主資本合計
	利 益 剰 余 金				自己株式	
	利益準備金	そ の 他 利 益 剰 余 金		利益剰余金 合計		
		別途積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日残高	93	6,700	8,499	15,292	105	46,675
事業年度中の変動額						
新株の発行						43
剰余金の配当(注1)			1,092	1,092		1,092
利益処分による 役員賞与(注2)			110	110		110
当期純利益			7,232	7,232		7,232
自己株式の取得					0	0
自己株式の処分					104	203
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)						
事業年度中の変動額合計			6,029	6,029	103	6,275
平成19年3月31日残高	93	6,700	14,529	21,322	1	52,950

	評 価 ・ 換 算 差 額 等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日残高	28		28	46,646
事業年度中の変動額				
新株の発行				43
剰余金の配当(注1)				1,092
利益処分による 役員賞与(注2)				110
当期純利益				7,232
自己株式の取得				0
自己株式の処分				203
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	423	11	412	412
事業年度中の変動額合計	423	11	412	6,687
平成19年3月31日残高	394	11	383	53,334

(注1) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目 545百万円を含んでおります。

(注2) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

(単位:百万円)

	株 主 資 本			
	資 本 金	資 本 剰 余 金		
		資 本 準 備 金	そ の 他 資 本 剰 余 金	資 本 剰 余 金 合 計
平成19年3月31日残高	15,821	15,588	219	15,808
事業年度中の変動額				
新株の発行	9	9		9
剰余金の配当				
当期純利益				
自己株式の取得				
自己株式の処分			0	0
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)				
事業年度中の変動額合計	9	9	0	9
平成20年3月31日残高	15,831	15,598	219	15,818

(単位:百万円)

	株 主 資 本					株主資本合計
	利 益 剰 余 金				自己株式	
	利益準備金	そ の 他 利 益 剰 余 金		利益剰余金 合計		
		別途積立金	繰越利益剰余金			
平成19年3月31日残高	93	6,700	14,529	21,322	1	52,950
事業年度中の変動額						
新株の発行						19
剰余金の配当			1,300	1,300		1,300
当期純利益			2,830	2,830		2,830
自己株式の取得					2,796	2,796
自己株式の処分					0	0
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)						
事業年度中の変動額合計			1,530	1,530	2,795	1,245
平成20年3月31日残高	93	6,700	16,059	22,852	2,797	51,705

	評 価 ・ 換 算 差 額 等			純資産合計
	其他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
平成19年3月31日残高	394	11	383	53,334
事業年度中の変動額				
新株の発行				19
剰余金の配当				1,300
当期純利益				2,830
自己株式の取得				2,796
自己株式の処分				0
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	1,191	97	1,288	1,288
事業年度中の変動額合計	1,191	97	1,288	2,534
平成20年3月31日残高	796	108	905	50,800

役員の変動

- ・ 新任取締役候補
取締役(社外)候補
小笠原 忠造 (元 警視庁新宿警察署長)

- ・ 退任取締役
大野 敏信

本件につきましては、平成20年6月21日開催予定の定時株主総会決議により、正式に決定される予定です。

以 上