

平成 15 年 3 月期 個別財務諸表の概要

平成 15 年 5 月 23 日

上場会社名 株式会社 ジョイント・コーポレーション
 コード番号 8874

上場取引所 東証 1 部
 本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.jointcorporation.co.jp>)

代表者 役職名 代表取締役 氏名 東海林 義信
 問合せ先責任者 役職名 専務取締役 氏名 関根 達也 TEL (03) 5759 - 8811
 決算取締役会開催日 平成 15 年 5 月 23 日 中間配当制度の有無 有・無
 定時株主総会開催日 平成 15 年 6 月 24 日 単元株制度採用の有無 有 (1 単元 100 株)・無

1. 15 年 3 月期の業績(平成 14 年 4 月 1 日 ~ 平成 15 年 3 月 31 日)

(1) 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	%
15 年 3 月期	61,742	0.9	3,287	51.5	1,858	68.6
14 年 3 月期	62,279	41.3	6,778	18.6	5,910	17.5

	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	%	%	%
15 年 3 月期	1,005	70.7	52 36	—	4.3	2.1	3.0
14 年 3 月期	3,434	29.6	190 91	—	17.5	7.9	9.5

(注) 期中平均株式数 15 年 3 月期 18,820,820 株 14 年 3 月期 17,991,852 株
 会計処理の方法の変更 有・無
 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) 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	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
15 年 3 月期	25 00	12 50	12 50	469	46.7	2.0
14 年 3 月期	25 00	12 50	12 50	380	11.1	1.6

(注) 15 年 3 月期期末配当金の内訳 記念配当 0 円 00 銭 特別配当 0 円 00 銭

(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
15 年 3 月期	90,091	23,499	26.1	1,257 00
14 年 3 月期	86,426	23,141	26.8	1,226 76

(注) 期末発行済株式数 15 年 3 月期 18,679,404 株 14 年 3 月期 18,863,694 株
 期末自己株式数 15 年 3 月期 235,596 株 14 年 3 月期 51,306 株

2. 16 年 3 月期の業績予想(平成 15 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 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	年間
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	18,240	100	60	12 50	—	—
通期	57,050	1,910	1,090	12 50	12 50	25 00

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 57 円 28 銭

上記の予想は本資料発表日現在において想定できる経済情勢、市場動向などを前提としています。実際の業績は、今後様々な要因によって異なる結果となる可能性があります。

上記記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

2 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	期別	第16期 (平成14年3月31日現在)		第17期 (平成15年3月31日現在)		
		金額	構成比	金額	構成比	
			%		%	
(資産の部)						
流動資産						
1		現金及び預金	17,349		23,532	
2		売掛金	1,537		33	
3	1	販売用不動産	6,710		4,259	
4	1	仕掛不動産	41,840		43,034	
5		貯蔵品	9		4	
6	6	販売用不動産出資金等	2,694		2,645	
7		前渡金	2,736		910	
8		前払費用	1,283		1,840	
9		繰延税金資産	634		683	
10		短期貸付金	3,272		2,792	
11		その他の流動資産	194		930	
		貸倒引当金	14		56	
		流動資産合計	78,249	90.5	80,612	89.5
固定資産						
1		有形固定資産				
(1)	1	建物	865		1,084	
		減価償却累計額	178	686	229	855
(2)		構築物	16		7	
		減価償却累計額	3	12	3	4
(3)		車両運搬具	24		22	
		減価償却累計額	13	10	9	13
(4)		工具、器具及び備品	197		222	
		減価償却累計額	120	77	124	98
(5)	1	土地	1,589		1,458	
(6)		建設仮勘定	178			
		有形固定資産合計	2,556	3.0	2,429	2.7
2		無形固定資産				
(1)		ソフトウェア	27		27	
(2)		電話加入権	17		17	
(3)		その他	0		0	
		無形固定資産合計	45	0.1	45	0.1
3		投資その他の資産				
(1)		投資有価証券	68		683	
(2)		関係会社株式	3,752		3,906	
(3)		出資金	262		1,195	
(4)		関係会社出資金	3		3	
(5)		長期貸付金	120		253	
(6)		役員長期貸付金	5			
(7)		従業員長期貸付金	8		3	
(8)		関係会社長期貸付金	566		100	
(9)		長期前払費用	3		1	
(10)		差入敷金保証金	333		431	
(11)		長期性預金	63		89	
(12)		繰延税金資産	147		183	
(13)	1	その他の投資	260		157	
		貸倒引当金	18		4	
		投資その他の資産合計	5,574	6.4	7,003	7.7
		固定資産合計	8,176	9.5	9,478	10.5
		資産合計	86,426	100.0	90,091	100.0

(単位：百万円)

科目	期別	第16期 (平成14年3月31日現在)		第17期 (平成15年3月31日現在)	
		金額	構成比 %	金額	構成比 %
(負債の部)					
流動負債					
1 支払手形		6,352		7,415	
2 買掛金		6,160		6,076	
3 短期借入金	1・5	6,040		5,422	
4 一年以内返済予定の長期借入金	1	21,387		15,776	
5 一年以内償還予定の社債				814	
6 未払金		476		497	
7 未払費用		60		110	
8 未払法人税等		2,360		891	
9 未払消費税等		27		33	
10 前受金		1,441		711	
11 預り金		3,071		889	
12 賞与引当金		23		4	
13 新株引受権		33		33	
14 その他の流動負債	1	11		308	
流動負債合計		47,445	54.9	38,986	43.3
固定負債					
1 社債		574		2,085	
2 長期借入金	1	14,857		25,095	
3 退職給付引当金		42		39	
4 役員退職慰労引当金		113		132	
5 預り敷金・保証金		134		61	
6 その他の固定負債		116		190	
固定負債合計		15,840	18.3	27,604	30.6
負債合計		63,285	73.2	66,591	73.9
(資本の部)					
資本金					
2		7,672	8.9		
資本準備金					
		7,444	8.6		
利益準備金					
		93	0.1		
その他の剰余金					
1 任意積立金					
(1) 別途積立金		4,000			
2 当期末処分利益		3,981			
その他の剰余金合計		7,981	9.2		
その他有価証券評価差額金		1	0.0		
		23,189	26.8		
自己株式					
		48	0.0		
資本合計					
		23,141	26.8		
負債・資本合計					
		86,426	100.0		
資本金					
2				7,672	8.5
資本剰余金					
1 資本準備金				7,444	
2 その他資本剰余金					
(1) 自己株式処分差益				2	
資本剰余金合計				7,447	8.3
利益剰余金					
1 利益準備金				93	
2 任意積立金					
(1) 別途積立金				6,700	
3 当期末処分利益				1,766	
利益剰余金合計				8,559	9.5
その他有価証券評価差額金				3	0.0
自己株式					
3				176	0.2
資本合計					
				23,499	26.1
負債・資本合計					
				90,091	100.0

損益計算書

(単位：百万円)

科目	第16期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)			第17期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		
	金額		百分比	金額		百分比
売上高			%			%
1 不動産販売事業収入	61,616			60,910		
2 その他事業収入	663	62,279	100.0	831	61,742	100.0
売上原価						
1 不動産販売事業原価	51,213			53,173		
2 その他事業原価	91	51,305	82.4	373	53,546	86.7
売上総利益		10,974	17.6		8,195	13.3
販売費及び一般管理費						
1 広告宣伝費	2,112			2,045		
2 販売手数料	151			683		
3 販売促進費	274			325		
4 役員報酬	140			128		
5 給与手当	693			555		
6 賞与引当金繰入額	22			4		
7 退職給付費用	22			9		
8 役員退職慰労引当金繰入額	26			26		
9 法定福利費	96			89		
10 福利厚生費	18			26		
11 通信費	19			14		
12 租税公課	212			215		
13 支払手数料	144			299		
14 減価償却費	61			70		
15 貸倒引当金繰入額	23			38		
16 その他	177	4,195	6.7	376	4,908	8.0
営業利益		6,778	10.9		3,287	5.3

(単位：百万円)

科目	期別	第16期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		第17期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	
		金額	百分比	金額	百分比
営業外収益			%		%
1 受取利息		40		157	
2 受取配当金		0		11	
3 公共的施設負担収入		10			
4 その他		23	74	32	201
営業外費用			0.1		0.3
1 支払利息		835		1,272	
2 その他		106	941	357	1,630
経常利益			1.5		2.6
特別利益			9.5		3.0
1 自己株式売却益		39			
2 関係会社株式売却益				7	
3 固定資産売却益	1			6	
4 その他			39	7	21
特別損失			0.1		0.0
1 固定資産除売却損	2			5	
2 投資有価証券評価損				32	
3 その他				40	77
税引前当期純利益			9.6		2.9
法人税、住民税及び事業税		2,817		883	
法人税等調整額		302	2,515	85	797
当期純利益			4.0		1.3
前期繰越利益			3,434		1,005
中間配当額			690		997
当期末処分利益			144		235
			3,981		1,766

売上原価明細書

(イ)不動産販売事業原価

(単位：百万円)

科目	第16期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		第17期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	
	金額	構成比	金額	構成比
用地費	25,827	50.4	25,089	47.2
外注建築工事費	20,698	40.4	20,740	39.0
人件費	238	0.5	387	0.7
経費	1,120	2.2	893	1.7
購入不動産	3,328	6.5	6,064	11.4
不動産販売事業原価	51,213	100.0	53,173	100.0

(注) 1 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2 購入不動産は、マンション等の仕入によるものであります。

(ロ)その他事業原価

(単位：百万円)

科目	第16期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		第17期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	
	金額	構成比	金額	構成比
経費	91	100.0	373	100.0
その他事業原価	91	100.0	373	100.0

利益処分案

(単位：百万円)

科目	第16期 (株主総会承認日 平成14年6月26日)		第17期 (株主総会承認予定日 平成15年6月24日)	
	金額		金額	
当期末処分利益		3,981		1,766
利益処分額				
1 配当金	235		233	
2 役員賞与金	48		20	
(うち監査役分)	(2)		(1)	
3 任意積立金				
別途積立金	2,700	2,983		253
次期繰越利益		997		1,513

重要な会計方針

期別 項目	第16期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	第17期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>子会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>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、全部資本直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法 販売用不動産出資金等 個別法による原価法</p>	<p>子会社株式 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左 販売用不動産出資金等 同左</p>
2 デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務の評価基準及び評価方法	時価法	同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用不動産及び仕掛不動産 個別法による原価法</p> <p>貯蔵品 最終仕入原価法</p>	<p>販売用不動産及び仕掛不動産 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p>
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 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……………8年~50年</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 長期前払費用 均等償却</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
5 繰延資産の処理方法	<p>新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>
6 引当金の計上基準	<p>(1) 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。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p>

	第16期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	第17期 (自 平成14年4月1日 至 平成15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、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期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期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。</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 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>
7 ヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>ヘッジ方針 当社は、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左</p> <p>ヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
8 リース取引の処理方法	<p>_____</p>	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>
9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>

会計処理の変更

<p style="text-align: center;">第16期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第17期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>
<p>契約違約金収入の会計処理</p> <p>不動産販売契約に関する違約金収入は、従来金額的に重要性が乏しかったことから営業外収益「解約違約金収入」に計上しておりましたが、不動産販売事業においては解約が付随的かつ恒常的に発生するとともに、高額な契約には違約金条項を取り入れることが一般化し、今後取引の拡大とともに増加することが予想されることから、損益区分をより適切にするため当事業年度より売上高に含めて計上することに変更致しました。</p> <p>この変更により、従来の方法に比べ、売上高、売上総利益及び営業利益は44百万円増加し、営業外収益は同額減少しておりますが、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。</p>	<p>自己株式及び法定準備金取崩等に関する会計基準</p> <p>当事業年度から「企業会計基準第1号 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(平成14年2月21日 企業会計基準委員会)を適用しております。</p> <p>この変更に伴う損益に与える影響は、軽微であります。</p> <p>1株当たり当期純利益に関する会計基準等</p> <p>当事業年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、同会計基準及び適用指針の適用に伴う影響については、(1株当たり情報)注記事項に記載のとおりであります。</p> <p>貸借対照表</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 前事業年度において独立掲記しておりました「資本準備金」は、財務諸表等規則の改正により当事業年度においては、「資本剰余金」の内訳科目として表示しております。 2 前事業年度において独立掲記しておりました「利益準備金」は、財務諸表等規則の改正により当事業年度においては、「利益剰余金」の内訳科目として表示しております。 3 前事業年度において「その他の剰余金」の内訳科目として表示しておりました「任意積立金」は、財務諸表等規則の改正により当事業年度においては、「利益剰余金」の内訳科目として表示しております。 4 前事業年度において「その他の剰余金」の内訳科目として表示しておりました「当期末処分利益」は、財務諸表等規則の改正により当事業年度においては、「利益剰余金」の内訳科目として表示しております。

追加情報

<p style="text-align: center;">第16期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第17期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>
<p>金融商品会計</p> <p>当事業年度からその他有価証券のうち時価のあるものの評価方法について金融商品に係る会計基準(「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年1月22日))を適用しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比較して、その他有価証券評価差額金が 1百万円計上され、投資有価証券が5百万円減少し、出資金が3百万円増加し、繰延税金資産が1百万円増加しております。</p> <p>自己株式</p> <p>前期まで流動資産及び固定資産に掲記しておりました「自己株式」は、財務諸表等規則の改正により当期より資本に対する控除項目として資本の部の末尾に表示しております。</p> <p>所有目的の変更</p> <p>所有目的の変更により販売用不動産から建物へ99百万円、土地へ409百万円、また、建物から販売用不動産へ167百万円、土地から販売用不動産へ188百万円振替えております。</p>	<p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p>所有目的の変更</p> <p>所有目的の変更により販売用不動産から建物へ 36 百万円、土地へ 27 百万円、また、建物から販売用不動産へ 55 百万円、構築物から販売用不動産へ 6 百万円、土地から販売用不動産へ 117 百万円振替えております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

第16期 (平成14年3月31日現在)	第17期 (平成15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%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,881百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">38,996百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">356百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">723百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,970百万円</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;">4,890百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,274百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,728百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,892百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	2,881百万円	仕掛不動産	38,996百万円	建物	356百万円	土地	723百万円	その他の投資	12百万円	計	42,970百万円	短期借入金	4,890百万円	1年内返済予定長期借入金	20,274百万円	長期借入金	14,728百万円	計	39,892百万円	<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%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,059百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">40,511百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">369百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">689百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,636百万円</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;">1,852百万円</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,649百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,033百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の流動負債</td> <td style="text-align: right;">300百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,835百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	1,059百万円	仕掛不動産	40,511百万円	建物	369百万円	土地	689百万円	その他の投資	6百万円	計	42,636百万円	短期借入金	1,852百万円	一年内返済予定の長期借入金	14,649百万円	長期借入金	25,033百万円	その他の流動負債	300百万円	計	41,835百万円
販売用不動産	2,881百万円																																										
仕掛不動産	38,996百万円																																										
建物	356百万円																																										
土地	723百万円																																										
その他の投資	12百万円																																										
計	42,970百万円																																										
短期借入金	4,890百万円																																										
1年内返済予定長期借入金	20,274百万円																																										
長期借入金	14,728百万円																																										
計	39,892百万円																																										
販売用不動産	1,059百万円																																										
仕掛不動産	40,511百万円																																										
建物	369百万円																																										
土地	689百万円																																										
その他の投資	6百万円																																										
計	42,636百万円																																										
短期借入金	1,852百万円																																										
一年内返済予定の長期借入金	14,649百万円																																										
長期借入金	25,033百万円																																										
その他の流動負債	300百万円																																										
計	41,835百万円																																										
<p>2 会社が発行する株式 46,428,000株</p> <p>発行済株式総数 18,915,000株</p>	<p>2 会社が発行する株式 普通株式 75,660,000株</p> <p>発行済株式総数 普通株式 18,915,000株</p>																																										
—————	<p>3 自己株式の保有数</p> <p style="padding-left: 20px;">普通株式 235,596株</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 12,634百万円</p>	<p>4 偶発債務(保証債務)</p> <p>(1) 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 7,895百万円</p> <p>(2) 下記の関連会社の金融機関からの借入金に対して次の通り債務保証を行っております。</p> <p style="padding-left: 20px;">(株)エルカクエイ 1,900百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">(株)ジョイント・レント 104百万円</p>																																										
<p>5 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主要取引金融機関とコミットライク契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットライク契約の総額</td> <td style="text-align: right;">3,800百万円</td> </tr> <tr> <td>当事業年度末残</td> <td style="text-align: right;">100百万円</td> </tr> </table>	コミットライク契約の総額	3,800百万円	当事業年度末残	100百万円	<p>5 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主要取引金融機関とコミットライク契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットライク契約の総額</td> <td style="text-align: right;">2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>当事業年度末残</td> <td style="text-align: right;">1,850百万円</td> </tr> </table>	コミットライク契約の総額	2,000百万円	当事業年度末残	1,850百万円																																		
コミットライク契約の総額	3,800百万円																																										
当事業年度末残	100百万円																																										
コミットライク契約の総額	2,000百万円																																										
当事業年度末残	1,850百万円																																										
<p>6 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;">2,682百万円</td> </tr> <tr> <td>特別目的会社設立準備出資</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> </table>	優先出資	2,682百万円	特別目的会社設立準備出資	12百万円	<p>6 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;">2,630百万円</td> </tr> <tr> <td>特別目的会社設立準備出資</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> </table>	優先出資	2,630百万円	特別目的会社設立準備出資	15百万円																																		
優先出資	2,682百万円																																										
特別目的会社設立準備出資	12百万円																																										
優先出資	2,630百万円																																										
特別目的会社設立準備出資	15百万円																																										

(損益計算書関係)

第16期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	第17期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)						
	<p>1 固定資産売却益 固定資産として計上していた賃貸用不動産を売却したことによる売却益であります。</p> <p>2 固定資産除売却損の内容は以下のとおりです。</p> <table data-bbox="874 443 1388 542"><tr><td>車両運搬具</td><td>1百万円</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>4百万円</td></tr><tr><td>計</td><td>5百万円</td></tr></table>	車両運搬具	1百万円	工具、器具及び備品	4百万円	計	5百万円
車両運搬具	1百万円						
工具、器具及び備品	4百万円						
計	5百万円						

(リース取引関係)

第16期 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)	第17期 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)																																
_____	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引に係る注記</p> <p>(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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>無形固定 資産 (ソフトウェア)</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法</p> <p>減価償却費相当額の算定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。 <p>利息相当額の算定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リース料総額とリース物件の取得価格相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法は、利息法によっております。 <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">315百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1,890百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2,205百万円</td> </tr> </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	無形固定 資産 (ソフトウェア)	7	0	6	計	7	0	6	1年内	1百万円	1年超	5百万円	計	6百万円	支払リース料	0百万円	減価償却費相当額	0百万円	支払利息相当額	0百万円	未経過リース料		1年以内	315百万円	1年超	1,890百万円	合計	2,205百万円
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																														
無形固定 資産 (ソフトウェア)	7	0	6																														
計	7	0	6																														
1年内	1百万円																																
1年超	5百万円																																
計	6百万円																																
支払リース料	0百万円																																
減価償却費相当額	0百万円																																
支払利息相当額	0百万円																																
未経過リース料																																	
1年以内	315百万円																																
1年超	1,890百万円																																
合計	2,205百万円																																

(有価証券関係)

第16期(自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

第17期(自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

第16期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	第17期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)																																																		
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産 (流動資産の部)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">336百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">63百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">3百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入</td><td style="text-align: right;">210百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">20百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">634百万円</td></tr> </table> <p>(固定資産の部)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地建物評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">23百万円</td></tr> <tr><td>会員権評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">23百万円</td></tr> <tr><td>デリバティブ評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">6百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金不算入</td><td style="text-align: right;">15百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金損金不算入</td><td style="text-align: right;">47百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">29百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">147百万円</td></tr> </table>	販売用不動産評価損損金不算入	336百万円	仕掛不動産評価損損金不算入	63百万円	賞与引当金損金算入限度超過額	3百万円	未払事業税損金不算入	210百万円	その他	20百万円	計	634百万円	土地建物評価損損金不算入	23百万円	会員権評価損損金不算入	23百万円	デリバティブ評価損損金不算入	6百万円	退職給付引当金損金不算入	15百万円	役員退職慰労引当金損金不算入	47百万円	その他	29百万円	計	147百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産 (流動資産の部)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">33百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">529百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入</td><td style="text-align: right;">73百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">45百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">683百万円</td></tr> </table> <p>(固定資産の部)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地建物評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">30百万円</td></tr> <tr><td>会員権評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">25百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金不算入</td><td style="text-align: right;">14百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金損金不算入</td><td style="text-align: right;">53百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">58百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">183百万円</td></tr> </table>	販売用不動産評価損損金不算入	33百万円	仕掛不動産評価損損金不算入	529百万円	賞与引当金損金算入限度超過額	1百万円	未払事業税損金不算入	73百万円	その他	45百万円	計	683百万円	土地建物評価損損金不算入	30百万円	会員権評価損損金不算入	25百万円	退職給付引当金損金不算入	14百万円	役員退職慰労引当金損金不算入	53百万円	その他	58百万円	計	183百万円
販売用不動産評価損損金不算入	336百万円																																																		
仕掛不動産評価損損金不算入	63百万円																																																		
賞与引当金損金算入限度超過額	3百万円																																																		
未払事業税損金不算入	210百万円																																																		
その他	20百万円																																																		
計	634百万円																																																		
土地建物評価損損金不算入	23百万円																																																		
会員権評価損損金不算入	23百万円																																																		
デリバティブ評価損損金不算入	6百万円																																																		
退職給付引当金損金不算入	15百万円																																																		
役員退職慰労引当金損金不算入	47百万円																																																		
その他	29百万円																																																		
計	147百万円																																																		
販売用不動産評価損損金不算入	33百万円																																																		
仕掛不動産評価損損金不算入	529百万円																																																		
賞与引当金損金算入限度超過額	1百万円																																																		
未払事業税損金不算入	73百万円																																																		
その他	45百万円																																																		
計	683百万円																																																		
土地建物評価損損金不算入	30百万円																																																		
会員権評価損損金不算入	25百万円																																																		
退職給付引当金損金不算入	14百万円																																																		
役員退職慰労引当金損金不算入	53百万円																																																		
その他	58百万円																																																		
計	183百万円																																																		
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。</p> <p>繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、地方税法の改正に伴い、当事業年度における一時差異等のうち、平成16年3月末までに解消が予定されるものは改正前の税率、平成16年4月以降に解消が予定されるものは改正後の税率であります。</p> <p>この税率変更による繰延税金資産及び法人税等調整額に対する影響は、軽微であります。</p>																																																		

(1株当たり情報)

第16期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	第17期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
1株当たり純資産額 1,226円76銭	1株当たり純資産額 1,257円00銭
1株当たり当期純利益 190円91銭	1株当たり当期純利益 52円36銭
<p>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、自己株式取得方式によるストックオプション制度の潜在株式を調整した計算により1株当たり当期純利益が減少しないため、記載しておりません。</p> <p>なお、当期中に株式分割を行っているため、分割が期首に行われているものとして算出しております。</p>	<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>1 当事業年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、当事業年度において、従来と同様の方法によった場合の(1株当たり情報)については、以下のとおりであります。</p> <p style="margin-left: 2em;">1株当たり純資産額 1,258円07銭 1株当たり当期純利益 53円42銭</p> <p>2 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</p> <p style="margin-left: 2em;">損益計算書上の当期純利益 1,005百万円 普通株式にかかる当期純利益 985百万円 普通株主に帰属しない金額の主要な内訳</p> <p style="margin-left: 4em;">利益処分による役員賞与金 20百万円 普通株式の期中平均株式数 18,820,820株</p> <p>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</p> <p>平成10年6月10日定時株主総会決議ストックオプション(自己株式譲渡方式)</p> <p style="text-align: right;">42千株</p> <p>平成13年6月27日定時株主総会決議ストックオプション(新株引受権方式)</p> <p style="text-align: right;">103千株</p> <p>平成14年6月26日定時株主総会決議ストックオプション(新株予約権)</p> <p style="text-align: right;">1,917個</p> <p>平成15年6月22日満期第2回新株引受権附社債</p> <p style="text-align: right;">113千株</p>

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

役員の変動

役員の変動については、以下を予定しております。

1. 役員の新任

新任取締役候補

新役職	(前役職)	就任日	氏名
取締役兼執行役員	(執行役員)	平成15年6月24日	山下孝二
取締役		平成15年6月25日	広瀬駒雄

(注) 上記の内容については、平成15年6月24日開催予定の第17回定時株主総会において「取締役2名選任の件」が承認決議されることを条件といたします。

2. 役員の変任

退任予定取締役

現役職	退任日	氏名
取締役副社長兼副社長執行役員	平成15年6月24日	山本治男