

平成15年3月期

個別中間財務諸表の概要

平成14年11月15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 (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
 決算取締役会開催日 平成14年11月15日
 中間配当支払開始日 平成14年12月6日

上場取引所 東証1部
 本社所在都道府県 東京都
 TEL (03) 5759 - 8811
 中間配当制度の有無 有
 単元株制度採用の有無 有 (1単元100株)

平成14年9月期中間期の業績(平成14年4月1日～平成14年9月30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	%
14年9月中間期	17,287	7.7	778	56.7	285	80.3
13年9月中間期	16,050	4.2	1,796	5.6	1,446	7.1
14年3月期	62,279		6,778		5,910	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
14年9月中間期	145	81.1	7	73
13年9月中間期	769	12.3	66	29
14年3月期	3,434		190	91

(注) 期中平均株式数 14年9月中間期 18,865,731株 13年9月中間期 11,607,683株 14年3月期 17,991,852株
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)配当状況

	1株当たり中間配当金		1株当たり年間配当金	
	円	銭	円	銭
14年9月中間期	12	50		
13年9月中間期	12	50		
14年3月期			25	00

(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
14年9月中間期	90,168	23,014	25.5	1,219 76
13年9月中間期	69,767	16,751	24.0	1,442 88
14年3月期	86,426	23,141	26.8	1,226 76

(注) 期末発行済株式数 14年9月中間期 18,867,729株 13年9月中間期 11,610,000株 14年3月期 18,863,694株
 期末自己株式数 14年9月中間期 47,271株 14年3月期 51,306株

2.平成15年3月期の業績予想(平成14年4月1日～平成15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	
				期 末	年 間
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
通 期	70,000	3,700	2,100	12 50	25 00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 111円 33銭

中間財務諸表等

(1) 中間財務諸表

中間貸借対照表

(単位：百万円)

科目	前中間会計期間末 平成13年9月30日現在		当中間会計期間末 平成14年9月30日現在		前事業年度 要約貸借対照表 平成14年3月31日現在	
	金額	構成比	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	10,894		13,876		17,349	
2 売掛金	23		54		1,537	
3 たな卸資産	49,822		56,590		48,559	
4 販売用不動産出資金等			3,165		2,694	
5 前渡金	826		578		2,736	
6 前払費用	1,876		1,993		1,283	
7 その他	1,362		5,467		4,100	
貸倒引当金	5		19		14	
流動資産合計	64,800	92.9	81,707	90.6	78,249	90.5
固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物	844		903		686	
(2) 土地	1,579		1,548		1,589	
(3) その他	158		149		278	
有形固定資産合計	2,582	3.7	2,601	2.9	2,556	3.0
2 無形固定資産	50	0.1	41	0.0	45	0.1
3 投資その他の資産	2,334	3.3	5,818	6.5	5,574	6.4
固定資産合計	4,967	7.1	8,460	9.4	8,176	9.5
資産合計	69,767	100.0	90,168	100.0	86,426	100.0

(単位：百万円)

科目	前中間会計期間末 平成13年9月30日現在		当中間会計期間末 平成14年9月30日現在		前事業年度 要約貸借対照表 平成14年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)		%		%		%
流動負債						
1 支払手形	537		3,045		6,352	
2 買掛金	1,393		3,026		6,160	
3 短期借入金 2・6	31,777		31,987		27,427	
4 未払法人税等	609		17		2,360	
5 前受金	2,430		2,219		1,441	
6 賞与引当金	26		25		23	
7 新株引受権	33		33		33	
8 その他	897		3,666		3,645	
流動負債合計	37,706	54.0	44,021	48.8	47,445	54.9
固定負債						
1 社債	574		574		574	
2 長期借入金 2	14,579		22,136		14,857	
3 退職給付引当金	25		41		42	
4 役員退職慰労引当金	100		118		113	
5 その他	29		260		250	
固定負債合計	15,309	22.0	23,132	25.7	15,840	18.3
負債合計	53,016	76.0	67,154	74.5	63,285	73.2

(単位：百万円)

科目	前中間会計期間末 平成13年9月30日現在		当中間会計期間末 平成14年9月30日現在		前事業年度 要約貸借対照表 平成14年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
(資本の部)		%		%		%
資本金	5,714	8.2			7,672	8.9
資本準備金	5,487	7.9			7,444	8.6
利益準備金	93	0.1			93	0.1
その他の剰余金						
1 任意積立金	4,000				4,000	
2 中間(当期)未処分利益	1,460				3,981	
その他の剰余金合計	5,460	7.8			7,981	9.2
その他有価証券評価差額金	3	0.0			1	0.0
	16,751	24.0			23,189	26.8
自己株式					48	0.0
資本合計	16,751	24.0			23,141	26.8
負債・資本合計	69,767	100.0			86,426	100.0
資本金			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			2			
資本剰余金合計			7,447	8.2		
利益剰余金						
1 利益準備金			93	0.1		
2 任意積立金			6,700	7.4		
3 中間未処分利益			1,143	1.3		
利益剰余金合計			7,936	8.8		
その他有価証券評価差額金			4	0.0		
自己株式			45	0.0		
資本合計			23,014	25.5		
負債・資本合計			90,168	100.0		

中間損益計算書

(単位：百万円)

科目	前中間会計期間		当中間会計期間		前事業年度 要約損益計算書	
	自 平成13年 4月 1日 至 平成13年 9月30日		自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日		自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
		%		%		%
売上高	16,050	100.0	17,287	100.0	62,279	100.0
売上原価	12,873	80.2	14,627	84.6	51,305	82.4
売上総利益	3,176	19.8	2,660	15.4	10,974	17.6
販売費及び一般管理費	1,379	8.6	1,882	10.9	4,195	6.7
営業利益	1,796	11.2	778	4.5	6,778	10.9
営業外収益 1	39	0.2	99	0.6	74	0.1
営業外費用 2	389	2.4	592	3.5	941	1.5
経常利益	1,446	9.0	285	1.6	5,910	9.5
特別利益 3	31	0.2	21	0.1	39	0.1
特別損失 4			70	0.4		
税引前中間(当期)純利益	1,478	9.2	236	1.3	5,950	9.6
法人税、住民税 及び事業税	571	3.6	2	0.0	2,817	4.5
法人税等調整額	137	0.8	87	0.5	302	0.5
中間(当期)純利益	769	4.8	145	0.8	3,434	5.6
前期繰越利益	690		997		690	
中間配当額					144	
中間(当期)未処分利益	1,460		1,143		3,981	

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 自 平成13年 4月 1日 至 平成13年 9月30日	当中間会計期間 自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日	前事業年度 自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日
1 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) たな卸資産 販売用不動産及び仕掛不動産 個別法による原価法 貯蔵品 最終仕入原価法</p> <p>(2) 有価証券 子会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 中間決算期末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) 時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>(3) デリバティブ 時価法</p>	<p>(1) たな卸資産 販売用不動産及び仕掛不動産 同左 貯蔵品 同左</p> <p>(2) 有価証券 子会社株式 同左 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</p> <p>販売用不動産出資金等 個別法による原価法</p> <p>(3) デリバティブ 同左</p>	<p>(1) たな卸資産 販売用不動産及び仕掛不動産 同左 貯蔵品 同左</p> <p>(2) 有価証券 子会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 決算期末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) 時価のないもの 同左</p> <p>販売用不動産出資金等 同左</p> <p>(3) デリバティブ 同左</p>
2 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通りであります。 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>	<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>
3 繰延資産の処理方法	<p>新株発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>_____</p>	<p>新株発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>
4 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>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p>

項目	前中間会計期間 自 平成13年 4月 1日 至 平成13年 9月30日	当中間会計期間 自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日	前事業年度 自 平成13年 4月 1日 至 平成14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、当中間会計期間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、内規に基づく中間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>	<p>(2) 賞与引当金 同左</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>
5 ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、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) 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る、相場変動等が評価に反映されていないもの ヘッジ方針 当社は、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>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 同左</p> <p>ヘッジ対象 同左</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>

項目	前中間会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	当中間会計期間 自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日	前事業年度 自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日
	<p>ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップについては、 ヘッジ対象とヘッジ手段に関 する重要な条件が同一であ り、かつ、ヘッジ開始時及び その後も継続して相場変動を 完全に相殺するものと想定で きるため、ヘッジの有効性の 評価は省略しております。</p>	<p>ヘッジ有効性の評価の方法 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。</p>	<p>ヘッジ有効性の評価の方法 同左</p>
<p>6 その他中間財務諸表 (財務諸表)作成のため の基本となる重要な事 項</p>	<p>消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方 式によっており、控除対象外消 費税等については、販売費及び 一般管理費に計上してありま す。 なお、仮払消費税等及び仮受 消費税等は相殺のうえ、流動負 債の「その他」に含めて表示し ております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜 方式によっており、控除対象 外消費税等については、販売 費及び一般管理費に計上して おります。</p>

追加情報

<p>前中間会計期間 自 平成13年 4月 1日 至 平成13年 9月30日</p>	<p>当中間会計期間 自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日</p>	<p>前事業年度 自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日</p>
<p>(金融商品会計) 当中間会計期間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。 この結果、その他有価証券評価差額金 3百万円、繰延税金資産2百万円が計上されております。</p>	<p>_____</p> <p>(自己株式及び法定準備金取崩等会計) 当中間会計期間から「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。 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>(中間貸借対照表) 中間財務諸表規則の改正により当中間会計期間から「資本準備金」は「資本剰余金」の内訳と、「利益準備金」「任意積立金」「中間未処分利益」は「利益剰余金」の内訳として表示しております。</p>	<p>(金融商品会計) 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。 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) 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) 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>_____</p>

会計処理の変更

<p>前中間会計期間 自 平成13年 4月 1日 至 平成13年 9月30日</p>	<p>当中間会計期間 自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日</p>	<p>前事業年度 自 平成13年 4月 1日 至 平成14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に計上していましたが、不動産販売事業においては付随的かつ恒常的に発生するとともに、高額の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中間会計期間より売上高に含めて計上することに変更しました。</p> <p>この変更により、従来の方法に比べ、売上高、売上総利益および営業利益は10百万円増加し、営業外収益は同額だけ減少しておりますが、経常利益および税引前中間純利益に与える影響はありません。</p>	<hr/>	<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」に計上していましたが、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、高額の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>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 平成13年9月30日現在	当中間会計期間末 平成14年9月30日現在	前事業年度末 平成14年3月31日現在
1 有形固定資産の減価償却累計額 316百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 355百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 314百万円
2 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (1) 担保に供している資産 たな卸資産 46,113百万円 建物 577百万円 土地 911百万円 その他の投資 12百万円 計 47,614百万円 (2) 上記に対応する債務 短期借入金 29,582百万円 長期借入金 14,395百万円 計 43,978百万円	2 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (1) 担保に供している資産 たな卸資産 50,821百万円 建物 657百万円 土地 723百万円 その他の投資 12百万円 計 52,214百万円 (2) 上記に対応する債務 短期借入金 27,155百万円 長期借入金 21,128百万円 計 48,283百万円	2 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (1) 担保に供している資産 たな卸資産 41,877百万円 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 (2) 上記に対応する債務 短期借入金 25,164百万円 長期借入金 14,728百万円 計 39,892百万円
3 投資その他の資産に係る貸倒引当金 3百万円	3 投資その他の資産に係る貸倒引当金 42百万円	3 投資その他の資産に係る貸倒引当金 18百万円
4 偶発債務(保証債務) 当社顧客の住宅ローンに関して抵当権設定登記完了までの間、金融機関等に対して連帯債務保証を行っております。 一般顧客 853百万円	4 偶発債務(保証債務) 当社顧客の住宅ローンに関して抵当権設定登記完了までの間、金融機関等に対して連帯債務保証を行っております。 一般顧客 4,583百万円	4 偶発債務(保証債務) 当社顧客の住宅ローンに関して抵当権設定登記完了までの間、金融機関等に対して連帯債務保証を行っております。 一般顧客 12,634百万円
5 _____	5 販売用不動産出資金等 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。	5 販売用不動産出資金等 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。
6 _____	6 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ン契約を締結しております。 コミットライン契約の総額 2,000百万円 当中間会計期間末残 1,750百万円	6 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ン契約を締結しております。 コミットライン契約の総額 3,800百万円 当事業年度末残 100百万円

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 自 平成13年 4月 1日 至 平成13年 9月30日	当中間会計期間 自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日	前事業年度 自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日
1 営業外収益の主要項目 受取利息 18百万円 公共的施設 負担収入 10百万円	1 営業外収益の主要項目 受取利息 65百万円 受取配当金 11百万円	1 営業外収益の主要項目 受取利息 40百万円 公共的施設 負担収入 10百万円
2 営業外費用の主要項目 支払利息 370百万円	2 営業外費用の主要項目 支払利息 549百万円	2 営業外費用の主要項目 支払利息 835百万円
3 特別利益の主要項目 自己株式売却益 31百万円	3 特別利益の主要項目 関係会社株式 売却益 7百万円 役員退職慰労引当 金戻入益 7百万円	3 特別利益の主要項目 自己株式売却益 39百万円
4 _____	4 特別損失の主要項目 貸倒引当金繰入額 40百万円 投資有価証券 評価損 23百万円	4 _____
5 減価償却実施額 有形固定資産 38百万円 無形固定資産 5百万円	5 減価償却実施額 有形固定資産 48百万円 無形固定資産 4百万円	5 減価償却実施額 有形固定資産 81百万円 無形固定資産 9百万円

(リース取引関係)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前中間会計期間末(平成13年 9月30日)

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。

当中間会計期間末(平成14年 9月30日)

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。

前事業年度末(平成14年 3月31日)

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。

(1株当たり情報)

前中間会計期間 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日	当中間会計期間 自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日	前事業年度 自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日
1株当たり純資産額 1,442円88銭 1株当たり中間純利益 66円29銭 なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、新株引受権付社債を発行しておりますが新株引受権に係るプレミアムが生じていないため記載しておりません。	1株当たり純資産額 1,219円76銭 1株当たり中間純利益 7円73銭 なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、新株引受権付社債を発行しておりますが新株引受権に係るプレミアムが生じていないため記載しておりません。	1株当たり純資産額 1,226円76銭 1株当たり当期純利益 190円91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、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。 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。

(注) 当中間会計期間及び前事業年度の1株当たり情報の計算については、中間財務諸表等規則及び財務諸表等規則の改正により、発行済株式数から自己株式数を控除して算出しております。

(2) その他

平成14年11月15日開催の取締役会において、第17期の中間配当を行うことを決議いたしました。

中間配当金総額	235百万円
1株当たりの額	12円50銭