



平成 17 年 3 月期

中間決算短信 (連結)

平成 16 年 11 月 11 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
 (URL <http://www.jointcorporation.co.jp>)
 代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 東海林 義信
 問合せ先責任者 役職名 取締役副社長 氏名 田中 克巳
 決算取締役会開催日 平成 16 年 11 月 11 日
 米国会計基準採用の有無 無

上場取引所 東
 本社所在都道府県 東京都

TEL (03) 5759 - 8874

1. 16 年 9 月中間期の連結業績 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 9 月 30 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	%
16 年 9 月中間期	39,322	30.5	4,211	138.4	3,477	181.0
15 年 9 月中間期	30,127	1.9	1,766	55.2	1,237	78.2
16 年 3 月期	97,021	3.3	6,197	19.2	4,871	27.6

	中間 (当期) 純利益		1 株当たり中間 (当期) 純利益		潜在株式調整後 1 株当たり中間 (当期) 純利益	
	百万円	%	円 銭		円 銭	
16 年 9 月中間期	1,838	117.2	99	36	98	34
15 年 9 月中間期	846	32.6	45	73	45	61
16 年 3 月期	3,063	24.0	163	65	163	16

(注) 持分法投資損益 16 年 9 月中間期 百万円 15 年 9 月中間期 百万円 16 年 3 月期 百万円
 期中平均株式数 (連結) 16 年 9 月中間期 18,506,132 株 15 年 9 月中間期 18,508,975 株 16 年 3 月期 18,504,883 株
 会計処理の方法の変更 有
 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) 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
16 年 9 月中間期	155,647	31,644	20.3	1,705 46
15 年 9 月中間期	134,974	27,999	20.7	1,514 60
16 年 3 月期	135,124	29,969	22.2	1,620 08

(注) 期末発行済株式数 (連結) 16 年 9 月中間期 18,554,663 株 15 年 9 月中間期 18,486,429 株 16 年 3 月期 18,477,213 株

(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
16 年 9 月中間期	35,373	1,604	29,714	30,261
15 年 9 月中間期	16,335	104	5,812	28,733
16 年 3 月期	6,761	119	8,790	37,525

(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 16 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) 1 社 持分法 (新規) 社 (除外) 社

2. 17 年 3 月期の連結業績予想 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 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
通期	98,800	6,700	3,700

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 197 円 52 銭

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。

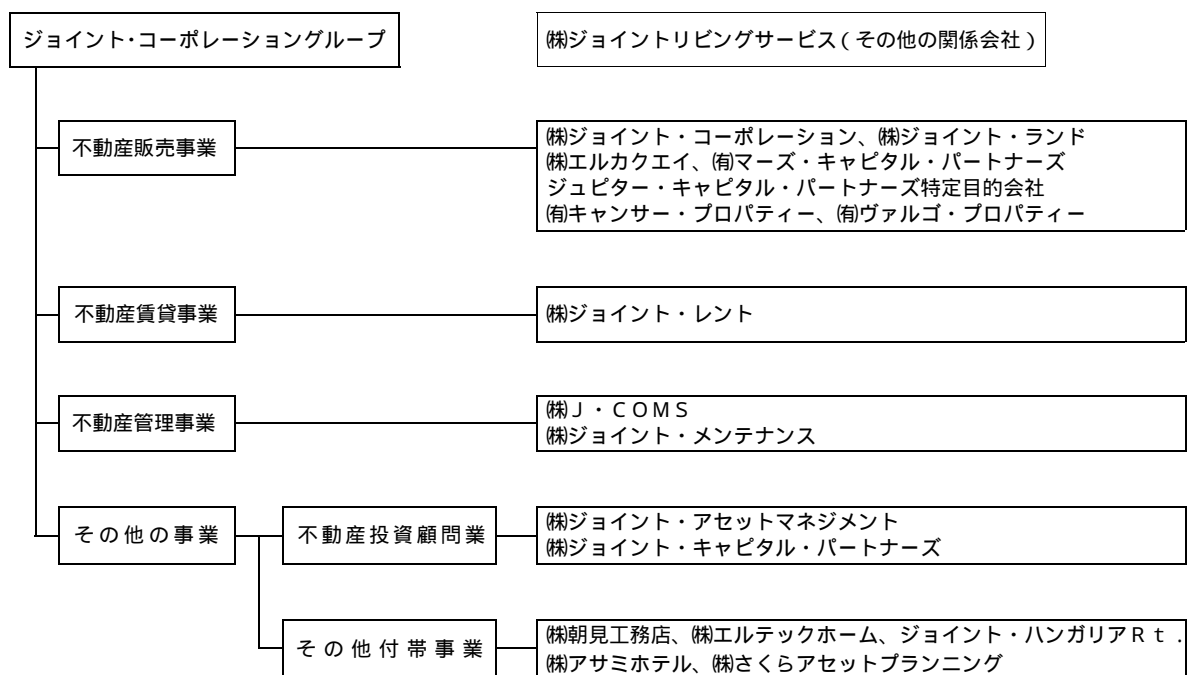
企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社 16 社、及びその他の関係会社 1 社によって構成され、東京都を中心に周辺地域での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	事業の内容
不動産販売事業	分譲マンション(「ジェイパーク」、「Feel」、「アデニウム」、「スペースア」、「ハイホーム」、「エルセレブ」等シリーズ)、賃貸マンション、戸建住宅等の開発・企画・販売及びデベロッパー等が事業主として売り出す分譲マンションの企画・販売代理
不動産賃貸事業	マンション及びオフィスビル等の賃貸及び転貸・賃貸斡旋・賃貸管理
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
その他の事業	不動産運用に関するコンサルティング・アセットマネジメント、建設工事の請負及び施設営業等

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、当社、(株)ジョイントリビングサービス以外は全て連結子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)エルカクエイと共同事業を行っております。
3. 当社は、分譲マンションの一部の販売について、(株)ジョイント・ランドに委託しております。
4. 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。
5. 当社は、(株)ジョイント・レントに、オフィスビルを賃貸しております。
6. 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。
7. 関東ビルサービス(株)は、(株)ジョイント・コミュニティーを吸収合併し、商号を関東ビルサービス(株)から(株)J・COMSへ変更しました。同社は、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。

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」をリーズナブルな価格で提供し、地域社会へ貢献してまいります』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おります。

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、事業の安定化に努め、グループ企業の総合力強化を図ってまいります。

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、当中間期の配当につきましては、平成 16 年 11 月 11 日開催の取締役会において、1 株当たり 12 円 50 銭で決定いたしました。

3. 目標とする経営指標

当社は、

- ・株主価値の最大化を目指して「ROE 10.0%以上」
- ・財務体質強化を目指して「総資産有利子負債比率 50.0%以下」
- ・不動産販売事業におけるスピード・効率化を目指して「たな卸資産回転率 1.2 回以上」

を掲げております。

4. 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、東京都を中心に周辺地域へも販売エリアを拡大し、良質なマンションを安定的に供給できる体制を構築してまいります。不動産販売事業の軸である分譲マンション事業は、引き続き「ジェイパーク」シリーズを中心に展開し、不動産ファンド向けの商品開発もさらに充実させてまいります。

また、不動産販売の周辺事業分野ではグループ各社の役割分担を明確にしたうえで、各社の持つ強みを統合させることにより、「住まい」に対するお客様の様々なニーズに対応したより良いサービスを提供するとともに、当社グループとしても収益機会を幅広く捉え、収益基盤の強化を図ってまいります。

5. 会社の対処すべき課題

わが国経済は企業業績の回復傾向など明るい材料が出てきておりますが、当不動産業界では、首都圏における分譲マンションの高水準の供給継続により販売競争がさらに激化しており、引き続き予断を許さない状況が続くものと思われれます。

このような情勢のもと、当社は、収益力の向上を最大の課題と捉え、「分譲事業」においては優良な物件開発、高品質の商品企画、新販売体制の確立による迅速な事業展開を目指すとともに工程・品質管理体制の強化によるコスト削減を徹底し、利益率の向上を目指してまいります。

「タグリート事業」においては、賃貸マンションの開発・供給を引き続き行うとともに、私募ファンドの拡大を図ってまいります。

グループ運営においては、グループ企業各社の事業内容を整理・統合するとともに収益力をさらに向上させることにより、グループ全体の体質強化に繋げてまいります。

5. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、迅速で正確な情報把握と意思決定が経営の重要なファクターのひとつであると認識しており、「フラットな組織」づくりを実行してまいりました。また、取締役会の活性化を図るとともに、監査役会及び内部監査制度の充実、ならびに広報・IR室を中心として継続的なIR活動を活発に行うこと等により、「コーポレート・ガバナンスの充実」に注力してまいりました。

今後も、当社グループの企業価値を継続的に高めるべく、グループ各社においても経営上の組織体制や仕組みを整備し、必要な施策の実施を図ってまいります。

(2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況

当社の取締役会は取締役6名で構成し、少人数による迅速な意思決定を行う体制としています。

取締役会は毎月1回の定例取締役会のほか、必要に応じ機能的に臨時取締役会を開催し、重要事項は全て付議されております。

また、当社は、執行役員制度を敷き、業務執行の迅速化を進めるとともに権限及び責任の明確化を図っております。

当社は監査役制度を採用しております。監査役4名全員が社外監査役であり、経営の透明性の向上・客観性の確保を図っております。監査役は内部監査部門及び会計監査人との連携・協調により、相互に監査の質を向上させ、コーポレート・ガバナンスの一層の強化に努めております。

さらに、当社取締役、監査役、執行役員とグループ各社の経営トップが出席して毎月1回開催される「グループ経営会議」において、グループ各社の経営状況や利益計画の進捗を把握するとともに、適時の課題改善を図っております。

(コンプライアンスの徹底)

企業の社会的責任を認識し、より一層信頼される企業を目指すべく、企業倫理に基づく行動のガイドラインとして平成12年4月に「社員倫理行動規準」を定め、当社経営理念に基づく事業活動の推進や業務遂行における法令遵守ならびに高い倫理観に基づく行動の徹底を図っております。

また、「内部監査室」に企業ホットラインを設け、「社員倫理行動規準」に違反した行為やその虞のある行為についての情報を受け付け、適時の予防と当該関係者に対する指示・指導を図っております。

会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係の概要

該当事項はありません。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績

(1) 当中間連結会計期間の概況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、企業収益の改善や設備投資の増加に加え、雇用面でも改善傾向が見られ、景気は緩やかながら回復基調に転じてきております。

当不動産業界におきましては、首都圏における分譲マンション市場は引き続き高水準の供給が継続しており、益々販売競争が激化し、立地や商品企画に対する選別がより一層強まっております。

こうした中、当社グループは、市場ニーズにマッチした商品企画に注力し、建築コストの圧縮に努めるとともに、販売体制の強化を図るなど諸施策を展開してまいりました。この結果、原価低減が効を奏し経常利益、中間純利益とも前期を上回ることとなりました。

当中間連結会計期間における業績は、売上高は39,322百万円（前中間期比30.5%増）、経常利益3,477百万円（前中間期比181.0%増）、中間純利益1,838百万円（前中間期比117.2%増）となりました。

(2) 事業の種類別セグメントの状況

期 別 区 分	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)			前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	前中間期 増減率	金 額	構成比
	百万円	%	百万円	%	%	百万円	%
不動産販売事業	23,787	79.0	32,354	82.3	36.0	83,289	85.8
不動産賃貸事業	2,258	7.5	2,964	7.5	31.3	5,458	5.6
不動産管理事業	2,291	7.6	2,162	5.5	5.7	4,577	4.7
その他の事業	1,789	5.9	1,840	4.7	2.9	3,695	3.9
合 計	30,127	100.0	39,322	100.0	30.5	97,021	100.0

(不動産販売事業)

不動産販売事業につきましては、「分譲事業」部門において、ジェイパークシリーズを中心に順調に引渡しが進みました。一方、「タグリート事業」部門におきましては、不動産ファンド等へ賃貸マンションの供給及び商業施設の開発・販売をいたしました。

この結果、当中間連結会計期間におけるマンション・戸建住宅等の引渡戸数は1,002戸（前中間期実績815戸）と拡大し、売上高は32,354百万円（前中間期比36.0%増）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、子会社の㈱ジョイント・レントを主体に賃貸マンションの管理・仲介事業を行っております。同事業は賃貸マンション管理戸数の順調な増加と賃貸仲介の契約件数増加により、当中間連結会計期間における売上高は2,964百万円（前中間期比31.3%増）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、子会社の㈱J・COMSと㈱ジョイント・メンテナンスを主体にマンション・ビル・施設管理と建物維持管理業務を行っております。マンション・ビルの管理戸数は増加しましたが、建物維持管理業務において受注競争が激化したため、受注件数が減少し、当中間連結会計期間における売上高は2,162百万円（前中間期比5.7%減）となりました。

(その他の事業)

その他の事業につきましては、当社グループの主力事業である不動産販売事業との連携のもと、住周辺業務の強化・拡大を図っております。

この結果、当中間連結会計期間における売上高は1,840百万円（前中間期比2.9%増）となりました。

2. 財政状態

(1) 当中間連結会計期間末の資産、負債、資本の状況

期 別 項 目	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)			前連結会計年度末 (平成16年3月31日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	前中間期 増減率	金 額	構成比
	百万円	%	百万円	%	%	百万円	%
総 資 産	134,974	100.0	155,647	100.0	15.2	135,124	100.0
負 債	106,597	79.0	123,470	79.3	15.8	104,775	77.5
株 主 資 本	27,999	20.7	31,644	20.3	13.0	29,969	22.2
有利子負債	60,308	44.7	77,827	50.0	29.0	47,862	35.4
D / Eレシオ	2.15倍	-	2.46倍	-	-	1.60倍	-

(注) D / Eレシオ：有利子負債 / 株主資本

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物の期末残高は、前中間連結会計期間末に比べ1,528百万円増加し、30,261百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、不動産販売事業における事業用地の取得等により、35,373百万円となりました。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、貸付金の増加等により、1,604百万円となりました。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、事業用地の取得に伴う調達資金の増加等により、29,714百万円となりました。

(3) キャッシュ・フロー指標の推移

	平成 15 年 9 月期中	平成 16 年 3 月期	平成 16 年 9 月期中
株主資本比率	20.7 %	22.2 %	20.3 %
時価ベースの 株主資本比率	20.7 %	32.5 %	25.5 %
債務償還年数	-	7.0 年	-
インタレスト・カ バレッジ・レシオ	-	4.8 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. 株主資本比率：株主資本 / 総資産
時価ベースの株主資本比率：株式時価総額 / 総資産
債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー
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
2. 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。
3. 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。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。また、利払いにつきましては、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。
4. 平成 15 年 9 月期中、及び平成 16 年 9 月期中の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. 通期の見通し

今後わが国の経済は、企業収益の改善や設備投資の増加に加え、雇用情勢の持ち直し等から個人消費の一部には明るさがみられ、景気は緩やかながら回復へ向かうものと思われれます。しかしながら、当不動産業界におきましては今後とも分譲マンションの大量供給が予想され、購入者の厳しい物件選別による競争激化は避けられません。一方、J-REIT市場を中心とした不動産証券化市場は、さらに拡大が見込まれます。

このような情勢のもと、当社グループは、住環境を重視した用地開拓と魅力ある商品企画追求により、需給動向に合わせた不動産販売事業を展開し、分譲マンションの販売強化、不動産ファンド等への賃貸マンションの供給と、私募ファンドの規模を拡大し、収益基盤の安定・強化を図ってまいります。今期も、分譲マンションの販売は順調に拡大の見込みですが、タグリートの減少により、同事業における通期の売上高は、82,000 百万円を見込んでおります。

また、不動産販売の周辺事業は、経済情勢や消費動向等に左右されない安定した分野として、従来にも増して収益基盤を強化し、同事業における通期の売上高は、マンション管理戸数の増加等により、16,800 百万円を見込んでおります。

これらにより、通期の業績見通しは、売上高 98,800 百万円、経常利益 6,700 百万円、当期純利益 3,700 百万円を見込んでおります。

中間連結財務諸表等

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成16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	2	28,858	30,267	37,525		
2	受取手形及び売掛金	8	823	698	1,333		
3	たな卸資産	2	83,211	95,663	75,496		
4	販売用不動産出資金等	6	2,411	7,075	2,796		
5	前渡金		631	2,028	473		
6	繰延税金資産		410	640	727		
7	その他		6,729	8,201	5,223		
	貸倒引当金		78	87	96		
	流動資産合計		122,998	144,487	123,479		91.4
固定資産							
1	有形固定資産						
	(1) 建物及び構築物	1・2	2,291	2,374	2,389		
	(2) 土 地	2	3,406	3,287	3,287		
	(3) 建設仮勘定		11	2	10		
	(4) その他	1	248	228	242		
	有形固定資産合計		5,959	5,892	5,929		4.4
2	無形固定資産		990	804	908		0.6
3	投資その他の資産	2・4	5,027	4,463	4,806		3.6
	固定資産合計		11,976	11,160	11,645		8.6
	資産合計		134,974	155,647	135,124		100.0

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成16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	支払手形及び買掛金	8,871		8,143		18,156	
2	短期借入金	34,613		43,524		22,974	
3	一年以内償還予定の社債	2,520		520		1,720	
4	未払法人税等	139		1,531		1,791	
5	前受金	2,916		3,431		3,350	
6	賞与引当金	227		178		225	
7	その他	3,227		3,667		4,231	
	流動負債合計	52,516	38.9	60,996	39.2	52,449	38.8
固定負債							
1	社債	3,365		8,445		3,105	
2	長期借入金	19,809		25,338		20,063	
3	退職給付引当金	205		189		194	
4	役員退職慰労引当金	178		41		200	
5	更生債権	29,109		26,989		27,193	
6	その他	1,413		1,469		1,567	
	固定負債合計	54,081	40.1	62,474	40.1	52,325	38.7
	負債合計	106,597	79.0	123,470	79.3	104,775	77.5
(少数株主持分)							
	少数株主持分	377	0.3	532	0.4	379	0.3
(資本の部)							
	資本金	7,672	5.7	7,672	4.9	7,672	5.7
	資本剰余金	7,447	5.5	7,499	4.8	7,447	5.5
	利益剰余金	13,194	9.7	16,741	10.8	15,174	11.2
	その他有価証券評価差額金	2	0.0	0	0.0	0	0.0
	為替換算調整勘定	1	0.0	1	0.0	1	0.0
	自己株式	313	0.2	270	0.2	325	0.2
	資本合計	27,999	20.7	31,644	20.3	29,969	22.2
	負債、少数株主持分 及び資本合計	134,974	100.0	155,647	100.0	135,124	100.0

(2) 中間連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間		前連結会計年度 要約連結損益計算書	
		(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		(自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
			%		%		%
売上高		30,127	100.0	39,322	100.0	97,021	100.0
売上原価		25,310	84.0	30,806	78.3	82,349	84.9
売上総利益		4,816	16.0	8,516	21.7	14,671	15.1
販売費及び一般管理費	1	3,050	10.1	4,304	11.0	8,474	8.7
営業利益		1,766	5.9	4,211	10.7	6,197	6.4
営業外収益							
1 受取利息		33		12		63	
2 受取配当金		-		21		8	
3 償却債権取立益		11		57		147	
4 金利スワップ評価益		80		14		63	
5 その他		39	163	104	210	93	377
			0.5		0.5		0.4
営業外費用							
1 支払利息		568		681		1,422	
2 その他		124	692	262	944	280	1,703
			2.3		2.4		1.8
経常利益		1,237	4.1	3,477	8.8	4,871	5.0
特別利益							
1 投資有価証券売却益		-		4		9	
2 固定資産売却益		0		-		-	
3 新株引受権戻入益		33		-		33	
4 その他		14	48	-	4	22	65
			0.2		0.0		0.1
特別損失							
1 固定資産除売却損	2	-		15		26	
2 その他		3	3	-	15	30	57
			0.0		0.0		0.1
税金等調整前 中間(当期)純利益		1,281	4.3	3,466	8.8	4,879	5.0
法人税、住民税及び事業税		83		1,413		1,821	
法人税等調整額		307	390	137	1,551	62	1,759
			1.3		3.9		1.8
少数株主利益		44	0.2	75	0.2	57	0.1
中間(当期)純利益		846	2.8	1,838	4.7	3,063	3.1

(3) 中間連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金 額		金 額		金 額	
(資本剰余金の部)							
	資本剰余金期首残高		7,447		7,447		7,447
	資本剰余金増加高						
	自己株式処分差益	-	-	51	51	-	-
	資本剰余金中間期末(期末)残高		7,447		7,499		7,447
(利益剰余金の部)							
	利益剰余金期首残高		12,593		15,174		12,593
	利益剰余金増加高						
	1 中間(当期)純利益	846		1,838		3,063	
	2 連結子会社増加に伴う 利益剰余金増加高	9	856	-	1,838	3	3,067
	利益剰余金減少高						
	1 配当金	235		230		466	
	2 役員賞与	20	255	40	271	20	486
	利益剰余金中間期末(期末)残高		13,194		16,741		15,174

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書
		(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	(自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	(自 平成15年4月1日 至 平成16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				
税金等調整前中間(当期)純利益		1,281	3,466	4,879
減価償却費		131	124	249
連結調整勘定償却額		73	73	146
貸倒引当金の増減額		4	31	11
賞与引当金の増減額		13	47	11
退職給付引当金の増減額		0	5	9
役員退職慰労引当金の増減額		0	159	21
受取利息及び配当金		33	33	72
支払利息		568	681	1,422
固定資産除売却損		1	15	26
売上債権の増減額		705	634	193
たな卸資産の増減額		8,329	20,166	567
販売用不動産出資金等の増減額		100	4,278	485
仕入債務の増減額		9,354	10,013	71
前渡金の増減額		350	1,555	509
前受金の増減額		753	80	1,187
未払消費税等の増減額		19	65	3
預り金の増減額		20	524	320
役員賞与の支払額		20	40	20
その他流動資産の増減額		1,179	888	197
その他固定資産の増減額		30	38	55
その他流動負債の増減額		348	1,173	996
その他固定負債の増減額		25	97	130
小 計		14,781	32,724	9,133
利息及び配当金の受取額		58	31	98
利息の支払額		639	1,007	1,407
法人税等の支払額		973	1,673	1,062
営業活動によるキャッシュ・フロー		16,335	35,373	6,761
投資活動によるキャッシュ・フロー				
投資有価証券の取得による支出		78	3	101
投資有価証券の売却による収入		59	28	294
有形固定資産の取得による支出		81	92	320
有形固定資産の売却による収入		8	7	111
無形固定資産の取得による支出		19	36	88
出資による支出		-	-	109
出資金の返戻による収入		-	234	46
子会社株式の取得による支出		86	-	118
連結の範囲の変更に伴う 子会社株式の売却による収入	2	-	-	41
貸付による支出		-	2,132	1,529
貸付金の回収による収入		51	399	1,482
定期性預金の解約による収入		73	-	299
定期性預金の預入による支出		-	6	-
その他投資の増減額		31	3	110
投資活動によるキャッシュ・フロー		104	1,604	119

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書
		(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	(自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
		金 額	金 額	金 額
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入による収入		28,633	28,867	66,095
短期借入の返済による支出		1,977	16,769	68,500
長期借入による収入		10,402	21,030	21,343
長期借入の返済による支出		32,065	7,302	25,330
更生債権の増減額		212	204	2,128
社債の発行による収入		1,980	5,600	4,800
社債の償還による支出		574	1,460	4,454
ストックオプションの権利行使による自己株式売却収入		-	110	-
自己株式の取得による支出		137	3	149
配当金の支払額		233	230	466
少数株主への配当金の支払額		2	-	-
少数株主からの払込による収入		-	77	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,812	29,714	8,790
現金及び現金同等物に係る 換算差額		0	0	0
現金及び現金同等物の増減額		10,627	7,264	1,909
連結範囲変更による 現金及び現金同等物の受入		100	-	174
現金及び現金同等物の期首残高		39,260	37,525	39,260
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	1	28,733	30,261	37,525

中間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 16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。

(新規 2社)

(株)ジョイント・キャピタル・パートナーズ及び(有)マーズ・キャピタル・パートナーズは、新規に設立し連結子会社となりました。

(除外 1社)

関東ビルサービス(株)は、(株)ジョイント・コミュニティーを吸収合併し、商号を関東ビルサービス(株)から(株)J・COMSへ変更しました。

(2) 主要な非連結子会社の名称 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

持分法を適用しない非連結子会社は、存在していません。

3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち、ジョイント・ハンガリア Rt.の中間決算日は平成16年6月30日であり、(株)朝見工務店、ジュピター・キャピタル・パートナーズ特定目的会社、(有)ヴァルゴ・プロパティ及び(有)キャンサー・プロパティの中間決算日は平成16年8月31日であります。

中間連結財務諸表の作成にあたっては、各社の中間決算日現在の財務諸表を使用しておりますが、中間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。

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

中間連結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)

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

デリバティブ取引により生じる債権及び債務

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 8年～50年

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）に基づき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。

新株発行費 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。

退職給付引当金

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中間連結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。

役員退職慰労引当金

一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく中間期末要支給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) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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。

5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書(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スクシカ負わない短期的な投資であります。

会計処理方法の変更

(不動産賃貸仲介・管理業務に係る人件費及び経費の計上区分の変更)

従来、連結子会社における不動産賃貸仲介・管理業務に係る人件費及び経費については、不動産賃貸事業原価に計上していましたが、業務拡大に伴い見直しを行った結果、連結グループの損益区分をより適切にするために当中間連結会計期間より販売費及び一般管理費に含めて計上することに変更いたしました。この変更により、従来の方法に比べ、売上原価は499百万円減少し、売上総利益、販売費及び一般管理費は同額増加しておりますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益に与える影響はありません。

追加情報

(外形標準課税)

「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年 法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間連結会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割46百万円を販売費及び一般管理費として処理しております。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日現在)
1 .有形固定資産の減価償却累計額 838百万円	1 .有形固定資産の減価償却累計額 971百万円	1 .有形固定資産の減価償却累計額 919百万円
2 .担保に供している資産及びこれ に対応する債務	2 .担保に供している資産及びこれ に対応する債務	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	(1) 担保に供している資産	(1) 担保に供している資産
現金及び預金 5,687百万円	現金及び預金 6,143百万円	現金及び預金 5,508百万円
たな卸資産 55,906百万円	たな卸資産 61,340百万円	たな卸資産 49,386百万円
建物及び構築物 1,287百万円	建物及び構築物 933百万円	建物及び構築物 948百万円
土地 2,305百万円	土地 1,665百万円	土地 1,665百万円
投資有価証券 6百万円	投資有価証券 6百万円	投資有価証券 6百万円
その他の投資 6百万円	その他の投資 938百万円	その他の投資 1,127百万円
計 65,199百万円	計 71,028百万円	計 58,643百万円
(2) 上記に対応する債務	(2) 上記に対応する債務	(2) 上記に対応する債務
短期借入金 26,567百万円	短期借入金 28,531百万円	短期借入金 19,237百万円
一年以内償還 40百万円	一年以内償還 40百万円	一年以内償還 40百万円
予定の社債	予定の社債	予定の社債
その他流動負債 300百万円	社債 1,480百万円	社債 1,500百万円
社債 1,520百万円	長期借入金 19,482百万円	長期借入金 17,675百万円
長期借入金 19,334百万円	更生債権 13,414百万円	更生債権 13,606百万円
更生債権 14,452百万円	計 62,947百万円	計 52,059百万円
計 62,214百万円		
3 . 偶発債務(保証債務)	3 . 偶発債務(保証債務)	3 . 偶発債務(保証債務)
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。	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。	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。
一般顧客 170百万円	一般顧客 2,021百万円	一般顧客 11,440百万円
4 . 投資その他の資産に係る貸倒引 当金	4 . 投資その他の資産に係る貸倒引 当金	4 . 投資その他の資産に係る貸倒引 当金
29百万円	58百万円	17百万円

前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日現在)
<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ン契約を締結しております。</p> <p>コミットライン契約の総額 9,000百万円</p> <p>当中間連結会計期間末残高 - 百万円</p> <p>6. 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。</p> <p>7. 更生債権 会社更生法に基づき更生手続開始決定のあった(株)エルカクエイの更生債権者に弁済すべき長期債務であります。</p> <p>8. 手形裏書譲渡高 受取手形裏書譲渡高 25百万円</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ン契約を締結しております。</p> <p>コミットライン契約の総額 9,000百万円</p> <p>当中間連結会計期間末残高 1,270百万円</p> <p>6. 販売用不動産出資金等 同左</p> <p>7. 更生債権 同左</p> <p>8. 手形裏書譲渡高 受取手形裏書譲渡高 20百万円</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ン契約を締結しております。</p> <p>コミットライン契約の総額 9,000百万円</p> <p>当連結会計年度末残高 - 百万円</p> <p>6. 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。内訳は以下のとおりです。</p> <p>優先出資 2,775百万円</p> <p>特別目的会社設立準備出資 21百万円</p> <p>7. 更生債権 同左</p>

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日) (至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日) (至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日) (至 平成16年3月31日)																																																						
<p>1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="236 555 587 757"> <tr><td>広告宣伝費</td><td>795百万円</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td>314百万円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td>158百万円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td>694百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>41百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>237百万円</td></tr> </table> <hr/>	広告宣伝費	795百万円	販売促進費	314百万円	役員報酬	158百万円	給与手当	694百万円	賞与引当金繰入額	41百万円	租税公課	237百万円	<p>1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="662 555 1013 757"> <tr><td>広告宣伝費</td><td>956百万円</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td>508百万円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td>173百万円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td>1,245百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>52百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>249百万円</td></tr> </table> <p>2. 固定資産除売却損</p> <table data-bbox="678 817 1013 913"> <tr><td>固定資産売却損</td><td></td></tr> <tr><td> 建物</td><td>9百万円</td></tr> <tr><td> 工具器具及び備品</td><td>5百万円</td></tr> </table>	広告宣伝費	956百万円	販売促進費	508百万円	役員報酬	173百万円	給与手当	1,245百万円	賞与引当金繰入額	52百万円	租税公課	249百万円	固定資産売却損		建物	9百万円	工具器具及び備品	5百万円	<p>1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="1088 555 1437 757"> <tr><td>広告宣伝費</td><td>3,593百万円</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td>886百万円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td>308百万円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td>1,468百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>93百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>432百万円</td></tr> </table> <p>2. 固定資産除売却損</p> <table data-bbox="1088 817 1437 1019"> <tr><td>固定資産売却損</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸用不動産</td><td>19百万円</td></tr> <tr><td>固定資産除売却損</td><td></td></tr> <tr><td> ソフトウェア</td><td>3百万円</td></tr> <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>1百万円</td></tr> </table>	広告宣伝費	3,593百万円	販売促進費	886百万円	役員報酬	308百万円	給与手当	1,468百万円	賞与引当金繰入額	93百万円	租税公課	432百万円	固定資産売却損		賃貸用不動産	19百万円	固定資産除売却損		ソフトウェア	3百万円	車両運搬具	1百万円	工具器具及び備品	1百万円
広告宣伝費	795百万円																																																							
販売促進費	314百万円																																																							
役員報酬	158百万円																																																							
給与手当	694百万円																																																							
賞与引当金繰入額	41百万円																																																							
租税公課	237百万円																																																							
広告宣伝費	956百万円																																																							
販売促進費	508百万円																																																							
役員報酬	173百万円																																																							
給与手当	1,245百万円																																																							
賞与引当金繰入額	52百万円																																																							
租税公課	249百万円																																																							
固定資産売却損																																																								
建物	9百万円																																																							
工具器具及び備品	5百万円																																																							
広告宣伝費	3,593百万円																																																							
販売促進費	886百万円																																																							
役員報酬	308百万円																																																							
給与手当	1,468百万円																																																							
賞与引当金繰入額	93百万円																																																							
租税公課	432百万円																																																							
固定資産売却損																																																								
賃貸用不動産	19百万円																																																							
固定資産除売却損																																																								
ソフトウェア	3百万円																																																							
車両運搬具	1百万円																																																							
工具器具及び備品	1百万円																																																							

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日) (至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日) (至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日) (至 平成16年3月31日)																																		
<p>1. 現金及び現金同等物の中間期間末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">28,858百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">28,858百万円</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;">125百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">28,733百万円</td> </tr> </table> <hr/>	現金及び預金	28,858百万円	計	28,858百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	125百万円	現金及び現金同等物	28,733百万円	<p>1. 現金及び現金同等物の中間期間末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">30,267百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">30,267百万円</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;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">30,261百万円</td> </tr> </table> <hr/>	現金及び預金	30,267百万円	計	30,267百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	6百万円	現金及び現金同等物	30,261百万円	<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掲記されている科目の金額との関係</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">37,525百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">37,525百万円</td> </tr> </table> <p>2. 株式の売却により連結子会社から外れた会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の売却により連結から外れたことに伴う連結終了時の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価額と売却のための収入(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p>ジョイント証券株 (平成15年12月1日現在)</p> <table border="0"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">114百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式売却益</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>ジョイント証券株の売却価額</td> <td style="text-align: right;">124百万円</td> </tr> <tr> <td>ジョイント証券株の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">82百万円</td> </tr> <tr> <td>差引:ジョイント証券株売却による収入</td> <td style="text-align: right;">41百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	37,525百万円	現金及び現金同等物	37,525百万円	流動資産	114百万円	固定資産	2百万円	流動負債	1百万円	関係会社株式売却益	9百万円	ジョイント証券株の売却価額	124百万円	ジョイント証券株の現金及び現金同等物	82百万円	差引:ジョイント証券株売却による収入	41百万円
現金及び預金	28,858百万円																																			
計	28,858百万円																																			
預入期間が3か月を超える定期預金	125百万円																																			
現金及び現金同等物	28,733百万円																																			
現金及び預金	30,267百万円																																			
計	30,267百万円																																			
預入期間が3か月を超える定期預金	6百万円																																			
現金及び現金同等物	30,261百万円																																			
現金及び預金	37,525百万円																																			
現金及び現金同等物	37,525百万円																																			
流動資産	114百万円																																			
固定資産	2百万円																																			
流動負債	1百万円																																			
関係会社株式売却益	9百万円																																			
ジョイント証券株の売却価額	124百万円																																			
ジョイント証券株の現金及び現金同等物	82百万円																																			
差引:ジョイント証券株売却による収入	41百万円																																			

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	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	23,787	2,258	2,291	1,789	30,127	-	30,127
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	16	47	225	372	662	(662)	-
計	23,803	2,306	2,517	2,162	30,790	(662)	30,127
営業費用	21,856	2,071	2,460	1,902	28,291	69	28,360
営業利益	1,946	234	57	259	2,498	(731)	1,766

(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) 不動産販売事業……「ジェイパーク」、「ハイホーム」等の分譲マンション販売等
- (2) 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
- (3) 不動産管理事業……マンション、ビル等の保守・維持・管理等
- (4) その他の事業……不動産投資顧問、建設業等

前中間連結会計期間において「その他の事業」に含めて表示しておりました「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」については、前連結会計年度において重要性が高まったため、当中間連結会計期間においては、独立事業区分として表示しております。

この結果、従来の方による場合に比較して、当中間連結会計期間における「その他の事業」の売上高は4,824百万円、営業費用は4,532百万円それぞれ減少し、営業利益は291百万円減少しております。

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(671百万円)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。

当中間連結会計期間(自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	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	32,354	2,964	2,162	1,840	39,322	-	39,322
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	240	150	211	340	943	(943)	-
計	32,595	3,115	2,374	2,181	40,265	(943)	39,322
営業費用	28,201	2,778	2,393	2,072	35,446	(334)	35,111
営業利益	4,393	337	19	108	4,819	(608)	4,211

(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) 不動産販売事業……「ジェイパーク」、「ハイホーム」等の分譲マンション販売等
- (2) 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
- (3) 不動産管理事業……マンション、ビル等の保守・維持・管理等
- (4) その他の事業……不動産投資顧問、建設業等

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(526百万円)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. 従来、販売用不動産から生じる賃貸収入等は不動産賃貸事業及びその他の事業に含めておりましたが、当中間連結会計期間より、不動産販売事業に含めて表示しております。

前連結会計年度（自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日）

（単位：百万円）

	不動産 販売事業	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	83,289	5,458	4,577	3,695	97,021	-	97,021
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	23	218	441	1,425	2,108	(2,108)	-
計	83,313	5,677	5,018	5,120	99,130	(2,108)	97,021
営業費用	77,407	4,917	4,871	4,984	92,180	(1,356)	90,824
営業利益	5,905	759	147	136	6,949	(751)	6,197

（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) 不動産販売事業……「ジェイパーク」、「ハイホーム」等の分譲マンション販売等
- (2) 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
- (3) 不動産管理事業……マンション、ビル等の保守・維持・管理等
- (4) その他の事業……不動産投資顧問、建設業等

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（936百万円）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。

2．所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前連結会計年度において、全セグメントの売上高の合計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

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前連結会計年度において、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。

（リース取引）

E D I N E Tにより開示を行うため、記載を省略しております。

(有価証券)

1. 時価のある有価証券

(単位：百万円)

区 分	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)			当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)			前連結会計年度末 (平成16年3月31日現在)		
	取得原価	連結決算日 における 連結貸借対 照表計上額	差 額	取得原価	連結決算日 における 連結貸借対 照表計上額	差 額	取得原価	連結決算日 における 連結貸借対 照表計上額	差 額
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの									
債券	49	49	0	29	29	0	40	40	0
小 計	49	49	0	29	29	0	40	40	0
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの									
株式	27	21	5	-	-	-	26	25	0
その他	206	205	1	-	-	-	-	-	-
小 計	233	226	6	-	-	-	26	25	0
合 計	282	275	6	-	-	-	67	66	0

(注) 表中の取得原価は、減損処理後の帳簿価額であります。

2. 時価評価されていない主な有価証券

(単位：百万円)

区 分	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日現在)
	連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額
(その他有価証券)			
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	555	569	556
販売用不動産出資金等	2,411	7,075	2,796
合 計	2,967	7,645	3,352

(デリバティブ取引)

E D I N E Tにより開示を行うため、記載を省略しております。

生産、受注及び販売の状況

(不動産販売事業の状況)

1. 発売実績

(単位：百万円)

区 分		前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)			前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		数 量	金 額	数 量	金 額	前中間期 増減率(%)	数 量	金 額
分譲不動産 販売事業	マンション	1,257戸	45,846	1,292戸	45,352	1.0	2,331戸	83,358
	戸建住宅等	9戸 5,182.1㎡ 4棟	7,129	6戸 3,366.7㎡ 4棟	7,547	5.9	18戸 18,478.7㎡ 3棟	10,341
	計	1,266戸 5,182.1㎡ 4棟	52,975	1,298戸 3,366.7㎡ 4棟	52,899	0.1	2,349戸 18,478.7㎡ 3棟	93,700
受託不動産 販売事業	マンション	372戸	592 (12,136)	252戸	313 (9,672)	47.1	416戸	654 (13,668)
合 計		1,638戸 5,182.1㎡ 4棟	53,568 (65,112)	1,550戸 3,366.7㎡ 4棟	53,213 (62,572)	0.7	2,765戸 18,478.7㎡ 3棟	94,354 (107,368)

(注) 1. 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㎡は、宅地分譲による販売面積を記載しております。

2. 契約実績

(単位：百万円)

区 分		前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)			前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		数 量	金 額	数 量	金 額	前中間期 増減率(%)	数 量	金 額
分譲不動産 販売事業	マンション	972戸	31,840	1,217戸	39,216	23.2	2,209戸	75,214
	戸建住宅等	57戸 15,029.5㎡ 4棟	9,369	23戸 16,406.4㎡ 4棟	8,394	10.4	96戸 36,673.7㎡ 3棟	14,127
	計	1,029戸 15,029.5㎡ 4棟	41,210	1,240戸 16,406.4㎡ 4棟	47,610	15.5	2,305戸 36,673.7㎡ 3棟	89,341
受託不動産 販売事業	マンション	247戸	368 (8,067)	169戸	297 (5,689)	19.1	401戸	663 (13,012)
合 計		1,276戸 15,029.5㎡ 4棟	41,578 (49,277)	1,409戸 16,406.4㎡ 4棟	47,908 (53,300)	15.2	2,706戸 36,673.7㎡ 3棟	90,005 (102,354)

(注) 1. 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㎡は、宅地分譲による販売面積を記載しております。

3. 契約残高

(単位：百万円)

期別 区分		前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)			前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	
		数量	金額	数量	金額	前中間期 増減率(%)	数量	金額
分譲不動産 販売事業	マンション	862戸	30,866	1,004戸	37,132	20.2	510戸	19,986
	戸建住宅等	37戸 3,538.4㎡	1,934	16戸 4,856.0㎡	1,168	39.6	27戸 4,955.5㎡	1,901
	計	899戸 3,538.4㎡	32,801	1,019戸 4,856.0㎡	38,300	16.7	537戸 4,955.5㎡	21,887
受託不動産 販売事業	マンション	341戸	480 (12,825)	143戸	219 (4,629)	54.3	219戸	318 (7,766)
合計		1,240戸 3,538.4㎡	33,282 (45,626)	1,162戸 4,856.0㎡	38,520 (42,930)	15.7	756戸 4,955.5㎡	22,206 (29,654)

(注) 1. 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㎡は、宅地分譲による販売面積を記載しております。

4. 引渡実績

(単位：百万円)

期別 区分		前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)			前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	
		数量	金額	数量	金額	前中間期 増減率(%)	数量	金額
分譲不動産 販売事業	マンション	467戸	14,541	723戸	22,070	51.7	2,057戸	68,796
	戸建住宅等	43戸 14,895.1㎡ 4棟	8,759	34戸 16,505.9㎡ 4棟	9,127	4.2	92戸 35,122.3㎡ 3棟	13,550
	計	510戸 14,895.1㎡ 4棟	23,300	757戸 16,505.9㎡ 4棟	31,197	33.8	2,149戸 35,122.3㎡ 3棟	82,346
受託不動産 販売事業	マンション	305戸	486 (9,326)	245戸	396 (8,826)	18.4	581戸	943 (19,330)
その他		-	-	-	760 (760)	-	-	-
合計		815戸 14,895.1㎡ 4棟	23,787 (32,627)	1,002戸 16,505.9㎡ 4棟	32,354 (40,784)	36.0	2,730戸 35,122.3㎡ 3棟	83,289 (101,676)

(注) 1. 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㎡は、宅地分譲による販売面積を記載しております。

3. 従来、販売用不動産から生じる賃貸収入等は不動産賃貸事業及びその他の事業に含めておりましたが、当中間連結会計期間より、不動産販売事業に含めて表示しております。

(地域別の状況)

(単位：百万円)

区 分	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)			前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
	金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)	前中間期 増減率(%)	金 額	構成比(%)
東京都23区内	15,445 (17,300)	64.9	21,565 (24,896)	66.7	39.6	58,349 (64,403)	70.1
神奈川県	3,678 (6,213)	15.5	5,921 (9,891)	18.3	60.9	9,614 (14,935)	11.5
埼玉県	2,928 (5,715)	12.3	937 (937)	2.9	68.0	5,152 (7,938)	6.2
その他地域	1,734 (3,398)	7.3	3,170 (4,299)	9.8	82.8	10,173 (14,399)	12.2
その他(地域不可分)	-	-	760 (760)	2.3	-	-	-
合 計	23,787 (32,627)	100.0	32,354 (40,784)	100.0	36.0	83,289 (101,676)	100.0

(注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。

2. 従来、販売用不動産から生じる賃貸収入等は不動産賃貸事業及びその他の事業に含めておりましたが、当中間連結会計期間より、不動産販売事業に含めて表示しております。