



平成 17 年 3 月期

## 個別中間財務諸表の概要

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

上場取引所 東  
 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

TEL (03) 5759 - 8874

決算取締役会開催日 平成 16 年 11 月 11 日

中間配当制度の有無 有

中間配当支払開始日 平成 16 年 12 月 3 日

単元株制度採用の有無 有(1 単元 100 株)

## 1. 16 年 9 月中間期の業績 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 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	%
16 年 9 月中間期	19,448	17.7	1,395	36.1	810	36.7
15 年 9 月中間期	16,530	4.4	1,025	31.7	592	107.7
16 年 3 月期	63,715	3.2	3,709	12.8	2,503	34.7

	中間(当期)純利益		1 株当たり中間(当期)純利益
	百万円	%	
16 年 9 月中間期	474	76.2	25 65
15 年 9 月中間期	269	85.5	14 55
16 年 3 月期	1,372	36.5	72 29

(注) 期中平均株式数 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 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
16 年 9 月中間期	12	50	-	-
15 年 9 月中間期	12	50	-	-
16 年 3 月期	-	-	25	00

(注) 16 年 9 月中間期配当金の内訳 記念配当 - 特別配当 -

## (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
16 年 9 月中間期	96,653	24,557	25.4	1,323 55
15 年 9 月中間期	86,807	23,379	26.9	1,264 71
16 年 3 月期	83,991	24,241	28.9	1,310 09

(注) 期末発行済株式数 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

期末自己株式数 16 年 9 月中間期 360,337 株 15 年 9 月中間期 428,571 株 16 年 3 月期 437,787 株

## 2. 17 年 3 月期の業績予想 (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	1 株当たり年間配当金	
				期末	期 末
通 期	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
	60,900	3,600	2,100	12 50	25 00

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 111 円 29 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。

**中間財務諸表等**

(1) 中間貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間会計期間末 (平成15年9月30日現在)		当中間会計期間末 (平成16年9月30日現在)		前事業年度 要約貸借対照表 (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
<b>(資産の部)</b>			%		%		%
<b>流動資産</b>							
1	現金及び預金	11,977		13,225		19,143	
2	売掛金	0		-		289	
3	たな卸資産	54,543		54,320		45,511	
4	販売用不動産出資金等	2,745		8,101		3,192	
5	前渡金	609		1,894		332	
6	前払費用	3,166		2,487		1,833	
7	短期貸付金	-		4,960		3,199	
8	その他	4,222		1,607		1,480	
	貸倒引当金	67		54		70	
<b>流動資産合計</b>		77,198	88.9	86,542	89.5	74,911	89.2
<b>固定資産</b>							
1	有形固定資産						
	(1) 建物及び構築物	837		730		756	
	(2) 土 地	1,458		1,345		1,345	
	(3) その他	97		74		82	
<b>有形固定資産合計</b>		2,392	2.8	2,150	2.2	2,184	2.6
2	無形固定資産	41	0.0	57	0.1	65	0.1
3	投資その他の資産						
	(1) 関係会社株式	-		5,432		-	
	(2) その他	7,175		2,470		6,829	
<b>投資その他の資産合計</b>		7,175	8.3	7,902	8.2	6,829	8.1
<b>固定資産合計</b>		9,608	11.1	10,110	10.5	9,079	10.8
<b>資産合計</b>		86,807	100.0	96,653	100.0	83,991	100.0

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間会計期間末 (平成15年9月30日現在)		当中間会計期間末 (平成16年9月30日現在)		前事業年度 要約貸借対照表 (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
<b>(負債の部)</b>							
<b>流動負債</b>							
1	支払手形	3,263		3,348		7,428	
2	買掛金	3,002		1,633		6,686	
3	短期借入金	32,639	2・5	38,208		20,982	
4	一年以内償還予定の社債	2,480		480		1,680	
5	未払法人税等	69		312		954	
6	前受金	1,673		2,224		1,854	
7	賞与引当金	4		16		15	
8	その他	1,491	2	2,399		2,648	
<b>流動負債合計</b>		44,623	51.4	48,623	50.3	42,251	50.3
<b>固定負債</b>							
1	社債	1,845		6,965		1,605	
2	長期借入金	16,594	2	16,153		15,510	
3	退職給付引当金	39		44		37	
4	役員退職慰労引当金	141		-		155	
5	その他	184		309		189	
<b>固定負債合計</b>		18,804	21.7	23,471	24.3	17,498	20.8
<b>負債合計</b>		63,427	73.1	72,095	74.6	59,749	71.1
<b>(資本の部)</b>							
<b>資本金</b>							
<b>資本剰余金</b>							
1	資本準備金	7,444	8.8	7,672	7.9	7,672	9.1
2	その他資本剰余金	2		54		2	
<b>資本剰余金合計</b>		7,447	8.6	7,499	7.8	7,447	8.9
<b>利益剰余金</b>							
1	利益準備金	93		93		93	
2	任意積立金	6,700		6,700		6,700	
3	中間(当期)未処分利益	1,782		2,863		2,655	
<b>利益剰余金合計</b>		8,575	9.9	9,656	10.0	9,448	11.3
<b>その他有価証券評価差額金</b>		1	0.0	-	-	0	0.0
<b>自己株式</b>		313	0.4	270	0.3	325	0.4
<b>資本合計</b>		23,379	26.9	24,557	25.4	24,241	28.9
<b>負債・資本合計</b>		86,807	100.0	96,653	100.0	83,991	100.0

## (2) 中間損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		前事業年度 要約損益計算書 (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
			%		%		%
<b>売上高</b>		16,530	100.0	19,448	100.0	63,715	100.0
<b>売上原価</b>		13,895	84.1	15,759	81.0	54,191	85.1
<b>売上総利益</b>		2,635	15.9	3,689	19.0	9,523	14.9
<b>販売費及び一般管理費</b>		1,610	9.7	2,293	11.8	5,814	9.1
<b>営業利益</b>		1,025	6.2	1,395	7.2	3,709	5.8
<b>営業外収益</b>	1	186	1.1	148	0.8	260	0.4
<b>営業外費用</b>	2	618	3.7	733	3.8	1,466	2.3
<b>経常利益</b>		592	3.6	810	4.2	2,503	3.9
<b>特別利益</b>	3	34	0.2	4	0.0	33	0.0
<b>特別損失</b>	4	1	0.0	4	0.0	26	0.0
<b>税引前中間(当期)純利益</b>		625	3.8	810	4.2	2,510	3.9
法人税、住民税及び事業税		27		210		958	
法人税等調整額		328	356	125	335	179	1,138
<b>中間(当期)純利益</b>		269	1.6	474	2.4	1,372	2.1
前期繰越利益		1,513		2,389		1,513	
中間配当額		-		-		231	
<b>中間(当期)未処分利益</b>		1,782		2,863		2,655	



(2) 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

(3) 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。

(4) 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。

6．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。

7．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

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。

## **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24百万円を販売費及び一般管理費として処理しております。

## **表示方法の変更**

前中間会計期間において、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「短期貸付金」及び、「投資その他の資産」に含めて表示しておりました「関係会社株式」は、当中間会計期間より資産の総額の100分の5を超えることとなったため、区分掲記しております。

なお、前中間会計期間の「短期貸付金」は3,268百万円、「関係会社株式」は3,992百万円であります。

## 注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成15年9月30日現在)	当中間会計期間末 (平成16年9月30日現在)	前事業年度末 (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 407百万円	1.有形固定資産の減価償却累計額 448百万円	1.有形固定資産の減価償却累計額 438百万円
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
たな卸資産 46,075百万円	たな卸資産 44,332百万円	たな卸資産 35,348百万円
建物 425百万円	建物 100百万円	建物 105百万円
土地 1,041百万円	土地 368百万円	土地 368百万円
その他の投資 6百万円	その他の投資 3百万円	その他の投資 6百万円
計 47,549百万円	計 44,805百万円	計 35,829百万円
(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 24,697百万円	短期借入金 23,966百万円	短期借入金 17,847百万円
長期借入金 16,402百万円	長期借入金 15,922百万円	長期借入金 12,974百万円
その他の流動 負債 300百万円	計 39,888百万円	計 30,822百万円
子会社の長期 借入金 1,200百万円		
計 42,599百万円		
3.投資その他の資産に係る貸倒引 当金 2百万円	3.投資その他の資産に係る貸倒引 当金 19百万円	3.投資その他の資産に係る貸倒引 当金 6百万円
4.偶発債務(保証債務)	4.偶発債務(保証債務)	4.偶発債務(保証債務)
(1) 当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。	(1) 当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。	(1) 当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 1,828百万円	一般顧客 11,416百万円
(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とおり 債務保証を行っております。	(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とおり 債務保証を行っております。	(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とおり 債務保証を行っております。
(株)エルカクエイ 2,490百万円	(株)エルカクエイ 3,090百万円	(株)エルカクエイ 2,930百万円
(株)ジョイント・ レント 93百万円	(有)マーズ・キャピタル・ パートナーズ 5,500百万円	(株)ジョイント・ レント 82百万円

前中間会計期間末 (平成15年9月30日現在)	当中間会計期間末 (平成16年9月30日現在)	前事業年度末 (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>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>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>当事業年度末残高 - 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 3,171百万円</p> <p>特別目的会社設立準備出資 21百万円</p>

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前事業年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
<p>1. 営業外収益の主要項目</p> <p>受取利息 74百万円</p> <p>受取配当金 16百万円</p> <p>金利スワップ評価益 80百万円</p> <p>2. 営業外費用の主要項目</p> <p>支払利息 531百万円</p> <p>3. 特別利益の主要項目</p> <p>新株引受権戻入益 33百万円</p> <p>4. 特別損失の主要項目</p> <p>投資有価証券売却損 1百万円</p> <p>5. 減価償却実施額</p> <p>有形固定資産 41百万円</p> <p>無形固定資産 5百万円</p>	<p>1. 営業外収益の主要項目</p> <p>受取利息 53百万円</p> <p>受取配当金 28百万円</p> <p>金利スワップ評価益 14百万円</p> <p>2. 営業外費用の主要項目</p> <p>支払利息 516百万円</p> <p>3. 特別利益の主要項目</p> <p>投資有価証券売却益 4百万円</p> <p>4. 特別損失の主要項目</p> <p>固定資産除却損 4百万円</p> <p>5. 減価償却実施額</p> <p>有形固定資産 32百万円</p> <p>無形固定資産 8百万円</p>	<p>1. 営業外収益の主要項目</p> <p>受取利息 144百万円</p> <p>受取配当金 24百万円</p> <p>金利スワップ評価益 63百万円</p> <p>2. 営業外費用の主要項目</p> <p>支払利息 1,231百万円</p> <p>3. 特別利益の主要項目</p> <p>新株引受権戻入益 33百万円</p> <p>4. 特別損失の主要項目</p> <p>固定資産除却損 19百万円</p> <p>投資有価証券売却損 4百万円</p> <p>関係会社整理損 2百万円</p> <p>5. 減価償却実施額</p> <p>有形固定資産 82百万円</p> <p>無形固定資産 11百万円</p>

(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)

前中間会計期間末（平成15年9月30日）当中間会計期間末（平成16年9月30日）及び前事業年度末（平成16年3月31日）において、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。