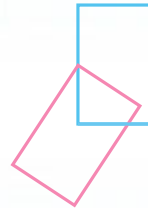


第18期事業報告書

株主・投資家の皆様へ



JOINT CORPORATION
株式会社ジョイント・コーポレーション

ごあいさつ



代表取締役社長 東海林義信

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ジョイント・コーポレーションは、平成16年3月31日をもちまして第18期営業年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日)を終了いたしましたので、この間の営業の概況等をご報告申し上げます。

業績の概況

当連結会計年度のわが国経済は、株価や民間設備投資が回復の傾向にありますが、個人消費は雇用不安や所得減少の影響を受け、引き続き低調に推移しております。

不動産業界におきましても、首都圏における分譲マンション市場は、高水準の供給継続により販売競争が激化し、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。

こうした環境のもと、ジョイント・コーポレーショングループでは、市場ニーズにマッチした商品企画に注力するとともに、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。主力である不動産販売事業につきましては、分譲マンション部門におきまして、自社ブランドマンション「ジェイパーク」及び「フィール」シリーズを中心に、より消費者のニーズに合致した商品の企画・開発に力を入れるとともに、戦略的な販売活動を行いました。また、不動産周辺事業では、ジョイント・コーポレーショングループの役割分担を明確にしたうえで、各社の持つ強みを統合することにより「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、収益機会を幅広く捉え、収益基盤の強化を図っております。

この結果、当連結会計期間における業績は、売上高において前年同期比3.3%増の970億21百万円、経常利益48億71百万円(前年同期比27.6%増)となりましたが、当期純利益は30億63百万円(同24.0%減)と減益となりました。

TO OUR SHAREHOLDERS

中期計画の初年度を終えて

ジョイント・コーポレーショングループでは、2003年4月より3カ年の新中期計画を推進しております。この中期計画では、売上高は現状を維持しつつ、各種コスト削減や連結グループ会社の再編成による効率化の追求によって、利益重視の戦略へ大きく方針転換し、厳しい環境下でも着実に利益成長を果たせる体質の企業グループへ進化させていくことを目指しています。

当期の取り組みとして、分譲マンション事業の利益率改善については、ゼネコンの絞り込みや標準仕様の見直しなどで建築費の削減を行いました。また、業務効率の見直しを徹底し、販管費の削減にも努めました。「タグリート」部門では事業全体の採算性を見直し、新たな私募ファンドの立ち上げを行いました。グループ会社の再編成については、マンション・ビル管理運営事業の基盤強化のため、関東ビルサービス株式会社と株式会社ジョイント・コミュニティーを合併し、4月1日付で株式会社J・COMS(ジェイ・コムズ)が誕生しました。

企業価値向上に向けて

ジョイント・コーポレーショングループが事業を展開している不動産業界は、今後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ない情勢です。このような情勢のもと、ジョイント・

コーポレーショングループは「不動産分譲事業」に加えて、「タグリート事業」、「フィービジネス(住周辺事業)」の3本をグループ経営の柱に据えることで、安定した収益基盤を持つ事業構造の実現を目指しています。

分譲事業においては、好立地で、優良な物件の開発、高品質の商品企画、新販売体制の確立により、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り、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、前期において組成した私募ファンドの拡大を図り、早期にJ-REIT上場を目指してまいります。グループ運営においては、グループ企業各社の収益力をさらに向上させ、グループ全体の体質強化に繋げてまいります。

こうした経営戦略・事業戦略を確実に達成することで、長期的な企業価値の向上に努め、株主の皆様のご期待に添えますよう全力を尽くしてまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

平成16年6月
代表取締役社長

東海環義信

ジョイント・コーポレーショングループ

ジョイント・コーポレーショングループは、得意エリアに的を絞ったマンション分譲事業を核として発展してまいりました。さらに、そこで培った不動産に関する様々なノウハウや経営資源を活かして、グループ一体となって「住まい」に関わるあらゆる周辺事業の充実を展開しています。

ジョイント・コーポレーショングループとして幅広く収益機会を捉え、安定した収益基盤を構築していきます。

株式会社ジョイント・ランド

【受託不動産販売事業】

マンションの受託販売を主な業務としています。他社商品の販売業務においては、当社の顧客層とは異なるニーズやライフスタイル等に触れる機会を得るとともに、他社の情報・ノウハウの吸収を図る機会が得られます。また、他社との共同事業の推進では、お互いの強みを出し合うことで、事業推進のリスクが軽減できるメリットがあります。

株式会社ジョイント・レント

【不動産賃貸仲介・管理事業】

ジョイント・コーポレーショングループの賃貸仲介業務を担っており、グループの情報集積拠点として重要な役割を果たしています。地域の人々の動向や賃料相場等の情報分析からコストバランスを考慮することで潜在的な顧客ニーズを的確に掴み、自社分譲マンションの販売価格等に反映させることができます。

株式会社J-COMS (ジェイ・コムズ)

【不動産管理事業】

2004年4月、関東ビルサービス株式会社と株式会社ジョイント・コミュニティーが合併し、株式会社J-COMSが誕生しました。メンテナンス業務と管理運営業務に強いマネジメント力を各々の会社が培ってきた技術やサービス・システムを融合することで、お客様サービスに積極的に取り組んでいきます。

株式会社ジョイント・メンテナンス

【建物維持管理事業】

清掃管理を中心とした総合建物管理を行っています。グループ会社との相乗効果を図り、PM(プロパティマネジメント)業務の更なる拡大を進めることで、市況変化に左右されない、安定した利益を確保することができます。

株式会社ジョイント・アセットマネジメント

【不動産投資顧問業】

不動産市場と金融市場が結び付いた不動産投資市場の発展を見据え、個人・法人の投資家の皆様に対し、不動産運用に関するコンサルティング業務及び総合的な資産管理業務(アセットマネジメント)の受託を行い、ジョイント・コーポレーショングループの不動産投資ビジネスの根幹を担っています。

トピックス



アデニウムニ子玉川

流動的な川の流れるように、懐かしさを醸す柔らかな和のイメージ。国分寺崖線の自然を継承した周辺環境に呼応する外観デザイン。内部にも春夏秋冬、四季折々の多彩な表情で自然を再現しました。



スペーシア六本木

空に向かい飛び立つような力強さを感じる、翼をイメージしたデザインが印象的な外観フォルム。インターナショナルな六本木エリアにふさわしい個性と芸術美を追求しています。

Feel T 幡ヶ谷

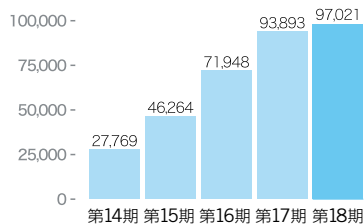
さまざまな光の演出や、透明感のある素材を活かしたデザイン性を表す Transparent Stylish の頭文字である「T」を核に、空間づくりのテイスト、オリジナリティが都市で暮らす人々に美しい活力を与えます。



連結財務ハイライト

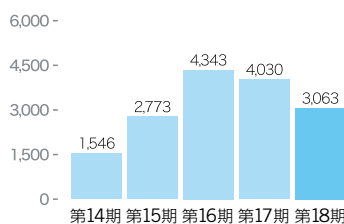
売上高推移

(単位:百万円)



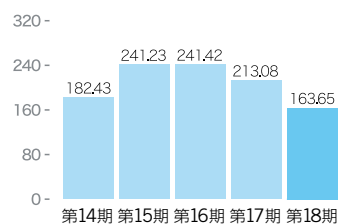
当期純利益推移

(単位:百万円)



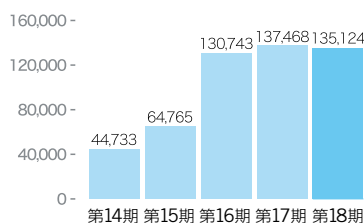
一株当たり当期純利益推移

(単位:円)



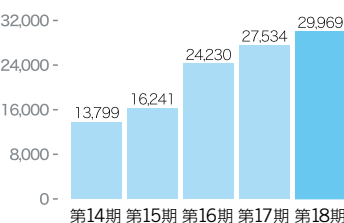
総資産推移

(単位:百万円)



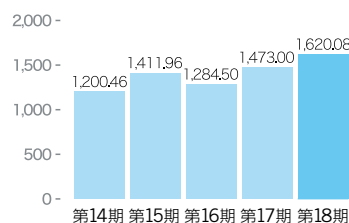
純資産推移

(単位:百万円)



一株当たり純資産推移

(単位:円)



	第14期(平成12年3月期)	第15期(平成13年3月期)	第16期(平成14年3月期)	第17期(平成15年3月期)	第18期(平成16年3月期)
売上高(百万円)	27,769	46,264	71,948	93,893	97,021
経常利益(百万円)	2,749	5,286	7,206	3,817	4,871
当期純利益(百万円)	1,546	2,773	4,343	4,030	3,063
売上高経常利益率(%)	9.9	11.4	10.0	4.1	5.0
売上高当期純利益率(%)	5.6	6.0	6.0	4.3	3.2
総資産(百万円)	44,733	64,765	130,743	137,468	135,124
純資産(百万円)	13,799	16,241	24,230	27,534	29,969
一株当たり当期純利益(円)	182.43	241.23	241.42	213.08	163.65
一株当たり純資産(円)	1,200.46	1,411.96	1,284.50	1,473.00	1,620.08
発行済株式総数(株)	11,607,000	11,607,000	18,915,000	18,915,000	18,915,000

BALANCE SHEETS

連結貸借対照表

当期の資産合計は、前期と比較して23億43百万円、1.7%減の1,351億24百万円となりました。
株主資本比率は、22.2%と前期比2.2%増加しました。

(単位:百万円)

科目	期別 当期 (平成16年 3月31日現在)	前期 (平成15年 3月31日現在)
(資産の部)		
I 流動資産		
1.現金及び預金	37,525	39,470
2.受取手形及び売掛金	1,333	1,524
3.たな卸資産	75,496	72,720
4.販売用不動産出資金等	2,796	2,317
5.前渡金	473	982
6.繰延税金資産	727	723
7.その他の流動資産	5,223	7,812
貸倒引当金	△96	△71
流動資産合計	123,479	125,480
II 固定資産		
1.有形固定資産		
(1)建物及び構築物	2,389	2,304
(2)土地	3,287	3,424
(3)建設仮勘定	10	2
(4)その他	242	273
有形固定資産合計	5,929	6,003
2.無形固定資産		
(1)連結調整勘定	419	562
(2)その他	489	510
無形固定資産合計	908	1,072
3.投資その他の資産		
(1)投資有価証券	622	802
(2)長期貸付金	392	267
(3)繰延税金資産	336	281
(4)その他の投資	3,473	3,591
貸倒引当金	△17	△31
投資その他の資産合計	4,806	4,911
固定資産合計	11,645	11,987
資産合計	135,124	137,468

科目	期別 当期 (平成16年 3月31日現在)	前期 (平成15年 3月31日現在)
(負債の部)		
I 流動負債		
1.支払手形及び買掛金	18,156	18,224
2.短期借入金	22,974	22,590
3.一年以内償還予定の社債	1,720	854
4.未払法人税等	1,791	1,020
5.前受金	3,350	2,162
6.賞与引当金	225	214
7.新株引受権	—	33
8.その他の流動負債	4,231	2,859
流動負債合計	52,449	47,961
II 固定負債		
1.社債	3,105	3,625
2.長期借入金	20,063	26,839
3.退職給付引当金	194	204
4.役員退職慰労引当金	200	179
5.更生債権	27,193	29,322
6.その他の固定負債	1,567	1,385
固定負債合計	52,325	61,556
負債合計	104,775	109,517
(少数株主持分)		
少数株主持分	379	415
(資本の部)		
I 資本金	7,672	7,672
II 資本剰余金	7,447	7,447
III 利益剰余金	15,174	12,593
IV その他有価証券評価差額金	△0	△3
V 為替換算調整勘定	1	1
VI 自己株式	△325	△176
資本合計	29,969	27,534
負債、少数株主持分及び資本合計	135,124	137,468

連結損益計算書

当期の売上高は、前期に比べ3.3%増加し、970億21百万円となりました。主力のマンション売上では、「ジェイパーク」及び「フィール」シリーズを中心に積極的に販売した結果、832億89百万円(引渡実績2,730戸)、前期比8.2%増加となりました。

当期は原価低減が功奏し、経常利益は48億71百万円(前期比27.6%増)となりましたが、当期純利益は減益となりました。

(単位:百万円)

科 目	期 別	
	当期 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	前期 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)
I 売 上 高	97,021	93,893
II 売 上 原 価	82,349	81,096
売 上 総 利 益	14,671	12,796
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	8,474	7,595
営 業 利 益	6,197	5,200
IV 営 業 外 収 益	377	298
1. 受 取 利 息	63	153
2. そ の 他	314	144
V 営 業 外 費 用	1,703	1,682
1. 支 払 利 息	1,422	1,299
2. そ の 他	280	382
経 常 利 益	4,871	3,817
VI 特 別 利 益	65	1,477
1. 投資有価証券売却益	9	—
2. 関係会社株式売却益	9	19
3. 更生債権早期弁済差益	—	1,414
4. そ の 他	46	42
VII 特 別 損 失	57	137
1. 投資有価証券評価損	—	48
2. 固定資産除売却損	21	44
3. そ の 他	35	45
税金等調整前当期純利益	4,879	5,157
法人税、住民税及び事業税	1,821	1,044
法人税等調整額	△62	△94
少数株主利益	57	177
当 期 純 利 益	3,063	4,030

STATEMENTS OF SHAREHOLDERS' EQUITY

連結剰余金計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	
	当期 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	前期 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)
(資本剰余金の部)		
I 資本剰余金期首残高	7,447	7,444
II 資本剰余金増加高		
自己株式処分差益	—	2
III 資本剰余金期末残高	7,447	7,447
(利益剰余金の部)		
I 利益剰余金期首残高	12,593	9,163
II 利益剰余金増加高		
当期純利益	3,063	4,030
連結子会社の増加に伴う利益剰余金増加高	3	—
III 利益剰余金減少高		
配 当 金	466	471
役 員 賞 与	20	48
連結子会社の増加に伴う利益剰余金減少高	—	49
合併による剰余金減少高	—	31
IV 利益剰余金期末残高	15,174	12,593

STATEMENTS OF CASH FLOWS

連結キャッシュ・フロー計算書

当期の営業活動によるキャッシュ・フローは、前受金の増加等により、67億61百万円となりました。投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の売却および有形固定資産の売却による収入等により、1億19百万円となりました。財務活動によるキャッシュ・フローは、分譲マンションの開発費用に対応した借入を期末に返済したこと等により、87億90百万円のマイナスとなりました。

結果として、現金及び現金同等物の当期末残高は375億25百万円となりました。

(単位:百万円)

科 目	期 別	
	当期 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	前期 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,879	5,157
減 価 償 却 費	249	244
連結調整勘定償却額	146	140
貸倒引当金の増減額	11	△18
賞与引当金の増減額	11	9
退職給付引当金の増減額	△9	△46
役員退職慰労引当金の増減額	21	7
受取利息及び配当金	△72	△154
支 払 利 息	1,422	1,316
デリバティブ評価損	-	181
更生債権早期弁済差益	-	△1,414
固定資産除売却損	21	44
売上債権の増減額	193	671
たな卸資産の増減額	△567	△3,961
販売用不動産出資金等の増減額	△485	△111
仕入債務の増減額	△71	2,717
前渡金の増減額	509	2,053
前受金の増減額	1,187	△1,124
未払消費税等の増減額	3	37
預り金の増減額	320	△2,493
役員賞与の支払額	△20	△48
その他流動資産の増減額	197	161
その他固定資産の増減額	55	112
その他流動負債の増減額	996	190
その他固定負債の増減額	130	△25
小 計	9,133	3,649
利息及び配当金の受取額	98	127
利息の支払額	△1,407	△1,380
法人税等の支払額	△1,062	△2,504
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,761	△109

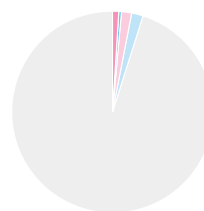
科 目	期 別	
	当期 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	前期 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△101	△703
投資有価証券の売却による収入	294	9
有形固定資産の取得による支出	△320	△500
有形固定資産の売却による収入	111	159
無形固定資産の取得による支出	△88	△67
出資金の返戻による収入	46	7
出 資 に よ る 支 出	△109	△968
連結範囲の変更を伴う 子会社株式の売却による収入	41	57
子会社株式の取得による支出	△118	△279
貸付による支出	△1,529	△5,201
貸付金の回収による収入	1,482	5,458
その他投資の増減額	110	151
定期性預金の預入による支出	299	△28
投資活動によるキャッシュ・フロー	119	△1,908
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入による収入	66,095	5,752
短期借入の返済による支出	△68,500	△6,594
長期借入による収入	21,343	29,128
長期借入の返済による支出	△25,330	△21,460
更生債権の増減額	△2,128	△4,543
社 債 発 行 に よ る 収 入	4,800	2,325
社債の償還による支出	△4,454	-
自己株式の売却による収入	-	7
自己株式の取得による支出	△149	△132
配当金の支払額	△464	△471
少数株主への配当金の支払額	-	△7
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,790	4,004
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	△0
V 現金及び現金同等物の増減額	△1,909	1,986
VI 非連結子会社の合併による 現金及び現金同等物の受入	-	40
VII 連結範囲の変更による現金 及び現金同等物の受入	174	281
VIII 現金及び現金同等物の期首残高	39,260	36,952
IX 現金及び現金同等物の期末残高	37,352	39,260

株式の状況 (平成16年3月31日現在)

■ 会社が発行する株式の総数	75,660,000株
■ 発行済株式総数 (自己株式437,787株を含む)	18,915,000株
■ 株主数	3,956名
■ 大株主	

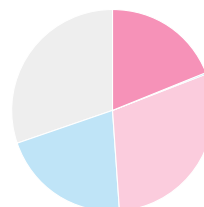
株主名	持株数	議決権比率
	(千株)	(%)
株式会社ジョイントリビングサービス	5,370	29.2
東海林義信	2,762	15.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,174	6.3
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	791	4.3
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	509	2.7
ビービーエイチ フォー フィデリティー ロープライス ストック ファンド	310	1.6
バンク オブ パミューダ ガンジー スペシャル アカウト エクスクルーシブベネフィット クライアantz	268	1.4
ザ チェース マンハッタンバンク エヌ エイ ロンドン エス エル オムニバス アカウト	228	1.2
ケス デポ エ コンシニヤシオン パリ	200	1.0
ザ チェース マンハッタンバンク エヌ エイ ロンドン	184	1.0

※自己株式437千株は上記より除外しております。

■ 株式分布状況
株主数構成比(%)

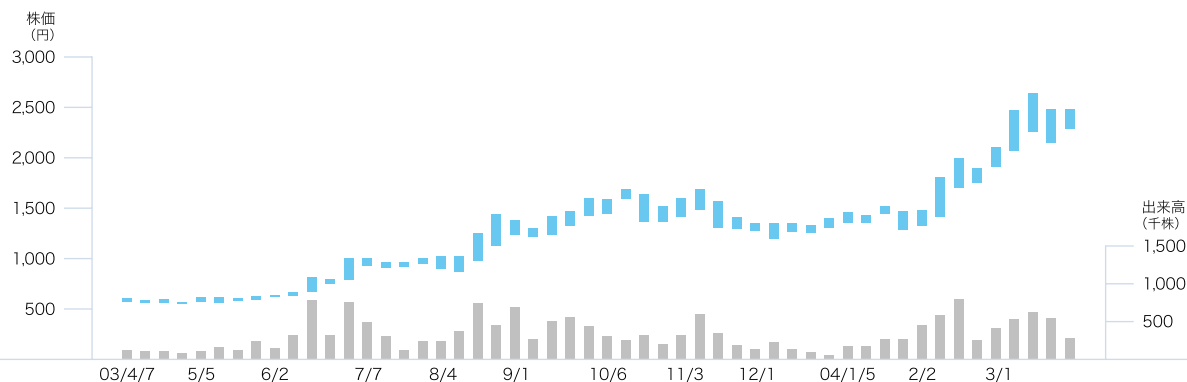
金融機関	39名	(0.99)
証券会社	17名	(0.43)
その他の法人	64名	(1.62)
外国法人等	73名	(1.85)
個人その他	3,763名	(95.11)
合計	3,956名	(100.00)

■ 株式数構成比(%)



金融機関	3,574千株	(18.89)
証券会社	42千株	(0.22)
その他の法人	5,634千株	(29.79)
外国法人等	3,939千株	(20.83)
個人その他	5,726千株	(30.27)
合計	18,915千株	(100.00)

株価・出来高チャート(週足)



CORPORATE DATA

会社概要 (平成16年6月24日現在)

商号	株式会社ジョイント・コーポレーション
所在地	本社 東京都目黒区目黒二丁目10番11号 神奈川営業所 神奈川県横浜市神奈川区 神奈川本町5番地4
設立	昭和61年9月
資本金	7,672,518千円
役員	代表取締役社長 *東海林 義 信 取締役副社長 *田 中 克 巳 専務取締役 *関 根 達 也 常務取締役 *鈴 木 均 取締役 *山 下 孝 二 取締役 廣 瀬 駒 雄 常勤監査役 妙 中 厚 雄 監査役 高 山 富 雄 監査役 関 口 裕 監査役 迫 田 弘 一 執行役員 加 藤 有 作 執行役員 岩 谷 健 一 郎 執行役員 大 野 敏 信 執行役員 西 山 峯 夫 執行役員 織 部 壽

※は執行役員兼務

従業員数 115名(出向社員72名は含まず)(平成16年3月31日現在)

加盟団体 (社)不動産協会、(社)日本住宅建設産業協会、
東京商工会議所、(社)首都圏不動産公正取引協議会

免許・登録 国土交通大臣(2)第5600号
一級建築士事務所登録(都)第43303号

業務内容 1. 戸建・住宅分譲事業
2. REIT関連事業
3. その他不動産関連事業

関係会社 不動産分譲事業 (株)エルカクエイ
受託不動産販売事業 (株)ジョイント・ランド
不動産管理事業 (株)J-COMS
建物維持管理事業 (株)ジョイント・メンテナンス
不動産賃貸仲介・管理事業 (株)ジョイント・レント
不動産投資顧問業 (株)ジョイント・アセットマネジメント
不動産売買・仲介業 (株)さくらアセットプランニング
不動産関連事業 (株)エルテックホーム
(株)朝見工務店
(株)アサミホテル
ジョイント・ハンガリア Rt.

INVESTOR INFORMATION

株主メモ

決算期	毎年3月31日
定時株主総会	毎年6月
基準日	毎年3月31日。そのほか必要があるときは、 あらかじめ公告して定められた日。
権利確定日	利益配当金 毎年3月31日 中間配当金 毎年9月30日
1単元の株式数	100株
名義書換代理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先)	〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)	住所変更等用紙のご請求 TEL. 0120-175-417 その他のご照会 TEL. 0120-176-417
(インターネット ホームページURL)	http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/ service/daiko/index.html
同 取 次 所	住友信託銀行株式会社 本店及び全国各支店
公告掲載新聞	日本経済新聞
決算公告掲載URL	http://www.jointcorporation.co.jp/ir/kessan
上場証券取引所	東京証券取引所市場第1部

ホームページ—IR情報

当社では、情報開示の公平性確保及び、株主・投資家の皆様の情報収集の利便性向上を目的として、当社ホームページの中にIR情報を開設しています。



<http://www.jointcorporation.co.jp>

TOKYOという生き方。

JOINT CORPORATION
株式会社ジョイント・コーポレーション

<http://www.jointcorporation.co.jp>

東京都目黒区目黒2-10-11 〒153-0063