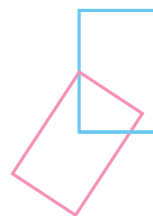


証券コード：8874

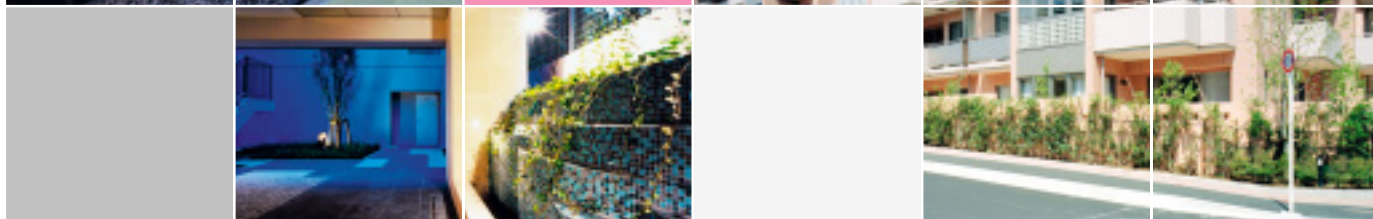
第18期中間事業報告書

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15年9月30日をもちまして第18期営業年度の上半期(平成15年4月1日から平成15年9月30日まで)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

当中間連結会計年度のわが国経済は、設備投資の回復等により好転の兆しが見えてきましたが、一方で円高の進行や年金問題等将来への社会不安もあり、景気の回復には不透明感が残っています。

不動産業界においては、大規模・高層マンション等の大量供給が続いていますが、都心への回帰現象や金利先高感、ローン減税の適用期限切れを意識した駆け込み需要等もあり、首都圏のマンション契約率は堅調に推移しています。

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、主力事業である不動産販売事業においては、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、不動産賃貸事業、不動産管理事業、その他周辺事業においては、ジョイント・コーポレーショングループの総合力によるトータルな事業展開を推進し、住周辺業務の強化・拡充を図っています。

また、2003年4月より、ジョイント・コーポレーショングループでは、利益成長を果たすための取組みを強化しており、成果をあげてきています。

この結果、当中間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1.9%減の301億27百万円と減収となりましたが、利益面においては、経常利益12億37百万円(前年同期比78.2%増)、中間純利益8億46百万円(前年同期比32.6%増)と大幅な増益となりました。

利益成長を重視した新中期計画

さらなる発展へ向けた適切な体制構築を図るため、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年間、新中期計画を推進しています。この新中期計画では、これまでの事業規模の拡大を志向する戦略から、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と進化させていくことを志向しています。分譲マンション事業の利益率改善、タグリート事業の見直し、販管費の削減、グループ会社の再編成を進めることによって目標を達成したいと考えています。

また、新中期計画の財務面の目標ベンチマークとして、2006年3月期における連結ROE10%以上、単体たな卸資産回転率1.2回以上、単体総資産有利子負債比率50%以下を掲げており、健全性を維持しながら収益性の向上に努めていく所存です。

TO OUR SHAREHOLDERS

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、分譲マンションの大量供給が継続されることが予想され、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。一方、J-REIT市場は着実に発展し、外資系ファンドによる居住系REIT物件へも積極的な投資が行われています。

こうした状況下、ジョイント・コーポレーショングループは、新中期計画の遂行を推進していきます。事業戦略としては、住環境を重視した用地開拓と常に魅力ある商品企画を追求し、需要動向に合わせた不動産販売事業を展開していきます。また、引き続き不動産ファンドへのマンション供給も展開し、収益基盤の安定及び強化を図っていきます。こうした経営戦略、事業戦略を実践していくことで、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15年9月

代表取締役社長

東海林 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、「住まい」に関するあらゆる周辺事業の充実を展開しています。不動産に関する様々なノウハウや経営資源を活かして、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・コーポレーション



株式会社ジョイント・ランド

[受託不動産販売事業]



株式会社ジョイント・レント

[不動産賃貸仲介事業]



株式会社ジョイント・コミュニティ

[不動産管理事業]



株式会社ジョイント・メンテナンス

[建物維持管理事業]



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]

TOKYO という生き方。

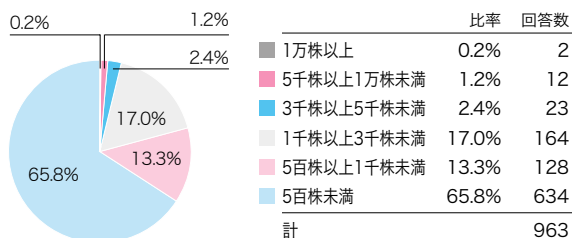
アンケート結果

2003年3月期事業報告書において、アンケートを実施させていただきましたところ、963名(15.8%)の株主の皆様よりご回答をお寄せいただきました。お忙しい中ご協力いただき、誠にありがとうございました。お寄せいただいたご意見については、今後の経営、IR活動等において、反映させていく所存でございます。

ここに、お寄せいただいたご回答の集計結果と主なご意見を報告させていただきます。

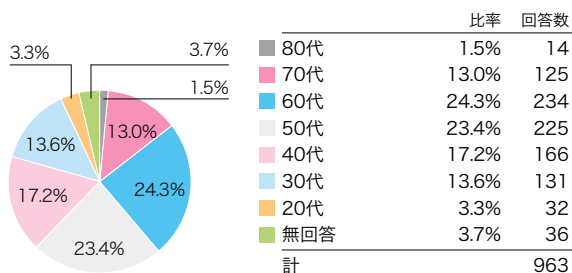
保有株数

5百株未満の保有株数が65.8%と最も多い結果となりました。



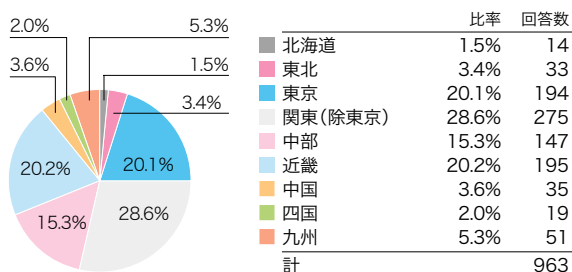
年齢

60代、50代の株主様が20%を超える結果となりました。



都道府県

東京、関東(除東京)、近畿の株主様が20%を超える結果となりました。



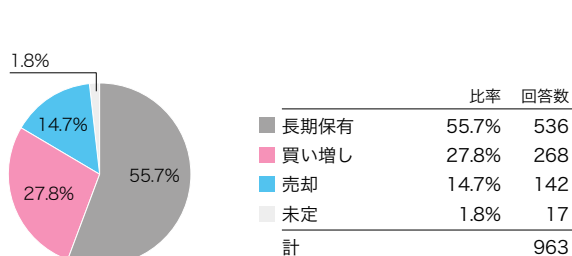
当社株の保有年数

保有2年未満の株主様が44.3%と最も多い結果となりました。



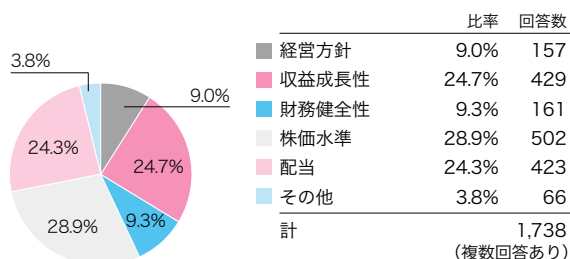
運用方針

長期保有での運用の株主様が55.7%と最も多い結果となりました。



運用方針の判断材料

収益成長性、株価水準、配当を重視されている株主様が20%を超える結果となりました。



決算内容について

- 継続的な利益の向上を望みます。
- 厳しい経営環境の中ががんばっていると思う。

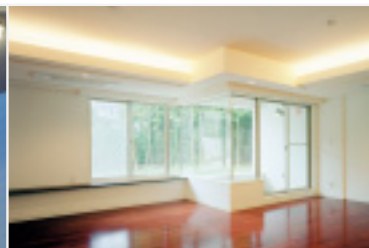
当社のマンションについて

- 都会的センスがある。
- スペースは時代のニーズにマッチしているようにみえて大変よいと思う。
- 企画力にすぐれた物件が良い。
- 都市型マンションとして広告等でも拝見するが、今後知名度をより上げていただきたい。
- 近代的でオシャレな感じがする。
- デザインがよく魅力的である。

その他、ご意見、ご要望

- 収益の拡大と株価の上昇を期待します。
- 経営陣を信頼していますので、頑張って下さい。
- 創業スピリッツをなくさないよう、かつ堅実に、頑張ってほしい。
- グループ企業としての連携や、そのメリットを生かして株価の上昇を願いたい。
- 成長しつづける企業であってほしい。
- 路線は間違っていないと思う。
- 健全な経営で安定した収益を確保してほしい。

トピックス



ウインザーハウス広尾

平均180m²超の住空間が拓くゆたらの本質。写真は「ウインザーハウス広尾」。閑静な中でも、どこか異文化の薫りを漂わせる瀟洒な街の表情が、多くの者に憧憬を抱かせる邸宅地の正統、広尾に更なる豊かさの創造を目指した集合住宅の新しい在り方を提案しています。



スペースシア恵比寿Ⅱ

気品を漂わせる瀟洒なフォルムが、この街の美意識と調和する。写真は「スペースシア恵比寿Ⅱ」。次世代を先駆ける都市に潜み、豊かな安らぎと軽快なフットワークを実現しました。



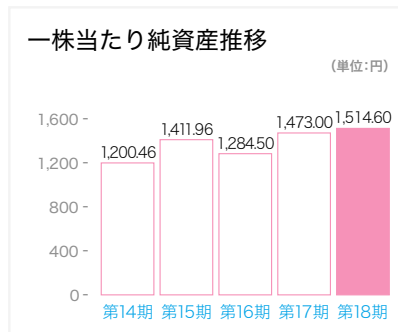
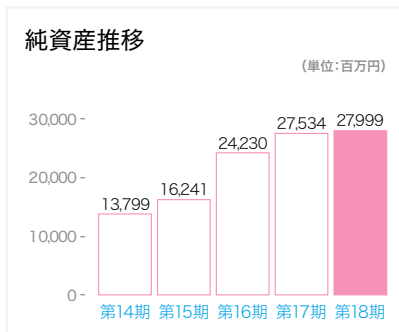
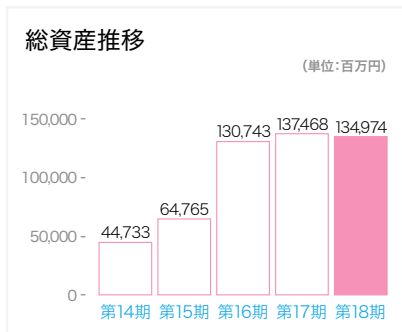
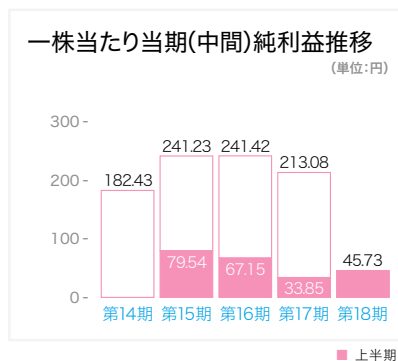
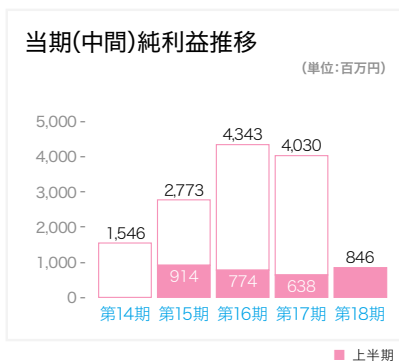
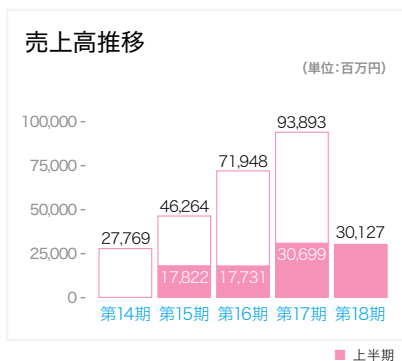
ジェイパーク横濱ヒルズ

選ばれた方の特別な暮らしに相応しい、真に豊かな住空間。写真は「ジェイパーク横濱ヒルズ」。“THE HOUSE”（理想の住処の「創造」）の概念のもと、従来の集合住宅では味わえない、真の豊かさをお届けしています。



FINANCIAL HIGHLIGHTS

連結財務ハイライト



	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) 上半期
売上高(百万円)	27,769	46,264	71,948	93,893	30,127
経常利益(百万円)	2,749	5,286	7,206	3,817	1,237
当期純利益(百万円)	1,546	2,773	4,343	4,030	846
売上高経常利益率(%)	9.9	11.4	10.0	4.1	4.1
売上高当期純利益率(%)	5.6	6.0	6.0	4.3	2.8
総資産(百万円)	44,733	64,765	130,743	137,468	134,974
純資産(百万円)	13,799	16,241	24,230	27,534	27,999
一株当たり当期純利益(円)	182.43	241.23	241.42	213.08	45.73
一株当たり純資産(円)	1,200.46	1,411.96	1,284.50	1,473.00	1,514.60
発行済株式総数(株)	11,607,000	11,607,000	18,915,000	18,915,000	18,915,000

中間連結貸借対照表

当中間期末の資産合計は、前中間期末と比較して9億22百万円、0.7%減の1,349億74百万円となりました。
株主資本比率は、前年中間期末と比較して2.6%上昇し20.7%となりました。

(単位:百万円)

期 別 科 目	当中間期 平成15年 9月30日現在	前中間期 平成14年 9月30日現在
(資産の部)		
I 流動資産		
1. 現金及び預金	28,858	28,877
2. 受取手形及び売掛金	823	881
3. たな卸資産	83,211	79,040
4. 販売用不動産出資金等	2,411	4,506
5. 前渡金	631	578
6. 繰延税金資産	410	650
7. その他	6,729	9,213
貸倒引当金	△78	△74
流動資産合計	122,998	123,675
II 固定資産		
1. 有形固定資産		
(1) 建物及び構築物	2,291	2,956
(2) 土地	3,406	4,286
(3) 建設仮勘定	11	—
(4) その他	248	389
有形固定資産合計	5,959	7,632
2. 無形固定資産	990	1,071
3. 投資その他の資産	5,027	3,517
固定資産合計	11,976	12,221
資産合計	134,974	135,896

期 別 科 目	当中間期 平成15年 9月30日現在	前中間期 平成14年 9月30日現在
(負債の部)		
I 流動負債		
1. 支払手形及び買掛金	8,871	9,371
2. 短期借入金	34,613	32,402
3. 一年以内償還予定の社債	2,520	—
4. 未払法人税等	139	43
5. 前受金	2,916	3,541
6. 賞与引当金	227	110
7. 新株引受権	—	33
8. その他	3,227	4,835
流動負債合計	52,516	50,338
II 固定負債		
1. 社債	3,365	574
2. 長期借入金	19,809	23,147
3. 退職給付引当金	205	232
4. 役員退職慰労引当金	178	155
5. 更生債権	29,109	35,024
6. その他	1,413	1,381
固定負債合計	54,081	60,516
負債合計	106,597	110,854
(少数株主持分)		
少数株主持分	377	474
(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	13,194	9,487
IV その他有価証券評価差額金	△2	4
V 為替換算調整勘定	1	0
VI 自己株式	△313	△45
資本合計	27,999	24,566
負債、少数株主持分及び資本合計	134,974	135,896

STATEMENTS OF INCOME

中間連結損益計算書

当中間期の売上高は、前期中間期に比べ1.9%減少し301億27百万円となりました。不動産販売事業による売上高は、237億87百万円(前中間期比7.8%増)となりました。また、不動産賃貸事業による売上高は、22億58百万円(前中間期比2.9%増)、不動産管理事業による売上高は、22億91百万円(前中間期比1.6%増)、その他事業による売上高は、17億89百万円(前中間期比57.2%減)となりました。

収益面では、収益成長を重視した新中期計画の推進により、経常利益は12億37百万円(前中間期比78.2%増)、中間純利益は8億46百万円(前中間期比32.6%増)と大幅な増益となりました。

(単位:百万円)

科 目	期 別	
	当中間期 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	前中間期 (自平成14年4月1日 至平成14年9月30日)
I 売上高	30,127	30,699
II 売上原価	25,310	26,266
売上総利益	4,816	4,432
III 販売費及び一般管理費	3,050	3,294
営業利益	1,766	1,137
IV 営業外収益	163	160
1. 受取利息	33	61
2. 償却債権取立益	11	26
3. その他	119	72
V 営業外費用	692	603
1. 支払利息	568	555
2. その他	124	48
経常利益	1,237	694
VI 特別利益	48	45
1. 関係会社株式売却益	—	19
2. 投資有価証券売却益	14	—
3. 固定資産売却益	0	9
4. 役員退職慰労引当金戻入益	—	7
5. その他特別利益	33	8
VII 特別損失	3	75
1. 貸倒引当金繰入額	—	40
2. 投資有価証券売却損	1	—
3. 投資有価証券評価損	—	23
4. 固定資産除売却損	1	—
5. その他特別損失	—	10
税金等調整前中間純利益	1,281	665
法人税、住民税及び事業税	83	30
法人税等調整額	307	1
少数株主利益	44	△6
中間純利益	846	638

STATEMENTS OF SHAREHOLDERS' EQUITY

中間連結剰余金計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	
	当中間期 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	前中間期 (自平成14年4月1日 至平成14年9月30日)
(資本剰余金の部)		
I 資本剰余金期首残高		
資本準備金期首残高	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		
連結剰余金期首残高	12,593	9,163
II 利益剰余金増加高		
1. 中間純利益	846	638
2. 連結子会社増加に伴う利益剰余金増加	9	—
III 利益剰余金減少高		
1. 配当金	235	235
2. 役員賞与	20	48
3. 合併による剰余金減少高	—	31
IV 利益剰余金中間期末残高	13,194	9,487

STATEMENTS OF CASH FLOWS

中間連結キャッシュ・フロー計算書

当中間期は、不動産販売事業における分譲マンションの開発費用の支出等により、営業活動キャッシュ・フローは163億35百万円のマイナスとなりました。投資活動キャッシュ・フローについては、投資有価証券の取得による支出等により、1億4百万円のマイナスとなりました。一方、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の実施等により、58億12百万円のプラスとなりました。

結果として、現金及び現金同等物の中間期末残高は287億33百万円となりました。

(単位:百万円)

科 目	期 別		科 目	期 別	
	当中間期 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	前中間期 (自平成14年4月1日 至平成14年9月30日)		当中間期 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	前中間期 (自平成14年4月1日 至平成14年9月30日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	1,281	665	投資有価証券の取得による支出	△78	△165
減 価 償 却 費	131	129	投資有価証券の売却による収入	59	9
連結調整勘定償却額	73	69	有形固定資産の取得による支出	△81	△383
貸倒引当金の増減額	4	28	有形固定資産の売却による収入	8	95
賞与引当金の増減額	13	△93	無形固定資産の取得による支出	△19	△8
退職給付引当金の増減額	0	△18	出 資 金 の 増 減	-	5
役員退職慰労引当金の増減額	△0	△16	連結の範囲の変更を伴う子 会社株式の売却による収入	-	△40
受取利息及び配当金	△33	△62	子会社株式の取得による支出	△86	△9
支 払 利 息	568	555	貸 付 け に よ る 支 出	-	△2,921
金利スワップ評価損	-	0	貸付金の回収による収入	51	1,836
固定資産除売却損	1	-	定期性預金の戻入による収入	73	-
売上債権の増減額	705	1,313	定期性預金の預入による支出	-	△69
たな卸資産の増減額	△8,329	△15,022	その他投資の増減額	△31	△42
販売用不動産出資金等の増減額	△100	△631	投資活動によるキャッシュ・フロー	△104	△1,694
仕入債務の増減額	△9,354	△6,131	III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
前渡金の増減額	350	2,456	短期借入による収入	28,633	43,320
前受金の増減額	753	281	短期借入の返済による支出	△1,977	△30,976
未払消費税等の増減額	19	56	長期借入による収入	10,402	2,083
預り金の増減額	△20	-	長期借入の返済による支出	△32,065	△1,473
役員賞与の支払額	△20	△48	更生債権の増減額	△212	△255
その他流動資産の増減額	△1,179	235	社債の発行による収入	1,980	-
その他固定資産の増減額	30	38	社債の償還による支出	△574	-
その他流動負債の増減額	348	25	自己株式の売却による収入	-	5
その他固定負債の増減額	△25	152	自己株式の取得による支出	△137	-
小 計	△14,781	△16,015	配当金の支払額	△233	△235
利息及び配当金の受取額	58	35	少数株主への配当金の支払額	△2	△7
利息の支払額	△639	△709	財務活動によるキャッシュ・フロー	5,812	12,460
法人税等の支払額	△973	△2,467	IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	0	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,335	△19,157	V 現金及び現金同等物の増減額	△10,627	△8,391
			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 連結範囲変更による現金 及び現金同等物の受入	100	-
			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中間期末残高	28,733	28,600

STOCK INFORMATION

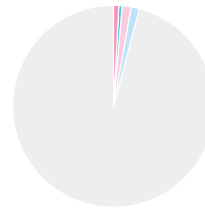
株式の状況 (平成15年9月30日現在)

■ 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428,571株を含む)	18,915,000株
■ 株主数	5,843名
■ 大株主	

株主名	持株数 (千株)	議決権比率 (%)
株式会社ジョイントリビングサービス	5,370	28.39
東海林義信	2,762	14.60
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	986	5.22
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	714	3.78
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク	370	1.96
バンク オブ バミューダ ガンジー スペシャル アカウ ント エクスクルーシブ ベネフィット クライアンツ	319	1.69
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	282	1.49
ザ チェース マンハッタン バンク エヌ エイ ロンドン	200	1.06
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	184	0.97
株式会社みずほコーポレート銀行	180	0.95

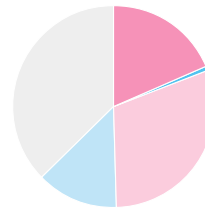
※自己株式428千株は上記より除外しております。

株式分布状況 株主数構成比(%)



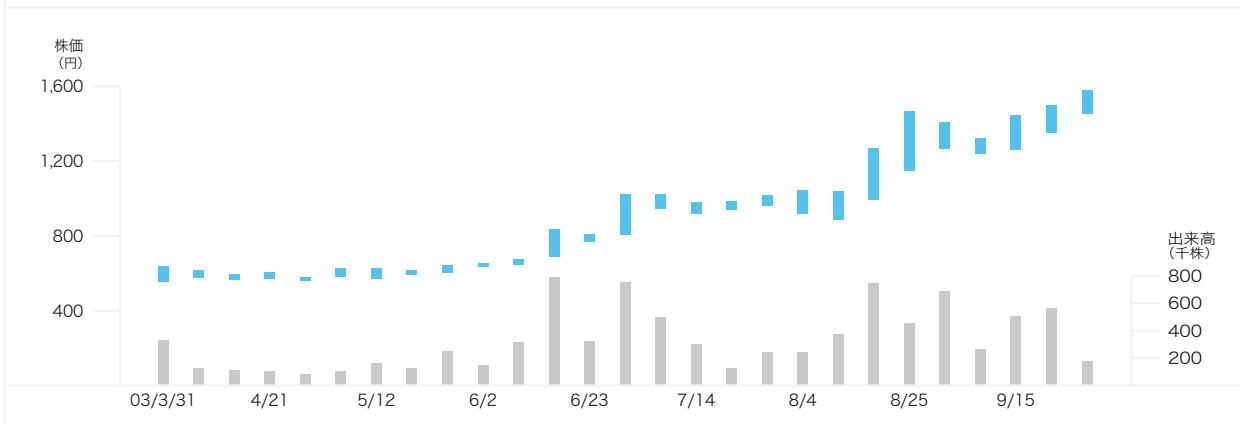
金融機関	38名	(0.64)
証券会社	19名	(0.33)
その他の法人	73名	(1.25)
外国法人等	66名	(1.13)
個人その他	5,647名	(96.65)
合計	5,843名	(100.00)

株式数構成比(%)



金融機関	3,500千株	(18.50)
証券会社	93千株	(0.49)
その他の法人	5,762千株	(30.46)
外国法人等	2,480千株	(13.11)
個人その他	7,080千株	(37.44)
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15年9月30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 根 義 信 専務取締役 *関 中 根 義 信 常務取締役 *鈴 木 均 均 取締役 *山下 武 孝 明 取締役 *矢部 恒 明 取締役 *山藤 野 恒 明 取締役 *藤 野 恒 明 取締役 *廣 瀨 恒 明 常勤監査役 *高 山 口 弘 一 監査役 *高 山 口 弘 一 監査役 *加 藤 健 一 執行役員 *大 野 敏 敏 執行役員 *大 野 敏 敏 執行役員 *西 山 部 山 部

※は執行役員兼務

従業員数	94名(出向社員77名は含まず)
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)ジョイント・コミュニティー 関東ビルサービス(株) 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 不動産証券化事業 ジョイント・インベストメント(B.V.I)リミテッド 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.

株主メモ INVESTOR INFORMATION

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	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。



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