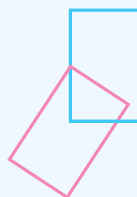




## 第19期中間事業報告書

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16年9月30日をもって第19期営業年度の上半期(平成16年4月1日から平成16年9月30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

当中間連結会計年度のわが国経済は、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。

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等諸施策を展開してまいりました。主力事業である不動産販売事業につきましては、「分譲事業」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」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まいりました。

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30.5%増の393億22百万円、経常利益34億77百万円(前年同期比181.0%増)、中間純利益は18億38百万円(同117.2%増)と増収増益となりました。

## 中期計画の達成に向けて

ジョイント・コーポレーショングループでは、平成15年4月より3カ年の新中期計画を推進しております。不動産分譲事業、タグリート事業、そして住周辺業務におけるフィービジネスの3事業を柱に、市況変動に影響されにくい収益ポートフォリオの構築を目指しています。

当中間期の取組みとして、社内に設立した4つの委員会「建築費削減委員会」「タグリート事業委員会」「販管費削減委員会」「グループ会社再編委員会」により、各種のコストや経営の効率化に取組んでまいりました。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等で原価・経費削減に努めました。また、お客様のニーズに対応したサービスを提供するために、ソフトバンクBB株式会社と提携をいたしました。タグリート事業では大型商業物件の取得や新規私募ファンドの組成を行いました。グループ会社の再編については、マンション・ビルの管理運営事業の基盤を強化し、総合不動産管理会社の確立を目指す為に、子会社の関東ビルサービス株式会社、株式会社ジョイント・コミュニティーを合併し、株式会社J・COMSを設立いたしました。

## 更なる収益基盤の強化を目指して

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。一方、J-REIT市場を中心とした不動産証券化市場は、更に拡大が見込まれます。

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、住環境を重視した用地開発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。また、不動産周辺事業では、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」に関わるあらゆる周辺事業の充実を図っています。これまでに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】

マンションにおけるコミュニティの育成、管理組合のサポートを中心とするコンサルティング業務、オーナー様の戦略的なパートナーとして不動産経営に参画するプロパティマネジメント業務、継続的なコストダウンを実現するアウトソーシング業務という3つの業務を柱に、多岐に渡るお客様のニーズに柔軟に対応、適切なサービスを提供しています。

### 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。

### 株式会社さくらアセットプランニング



#### 【不動産の販売及び仲介】

マンション売買の仲介と潤沢な管理物件をもとに、投資用マンション販売の推進ならびにジョイント・コーポレーショングループ内の連携による情報の提供、プランの提案、物件管理のフォローアップ等、お客様のあらゆるニーズとフェーズに対応する業務を積極的に手掛けています。

## トピックス

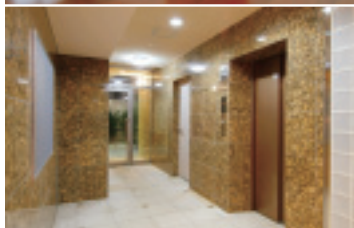
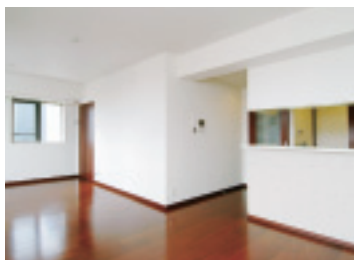


### ジェイパークヴィラ横濱

デザインイメージは落ち着いたリゾート感漂う北イタリアの“ヴィラ”（邸宅）。自らの生き方を改めて見直してみようというスローライフをコンセプトに、真に豊かな暮らしにこだわり、ゆとりある空間を実現しました。

### スペーシア川崎

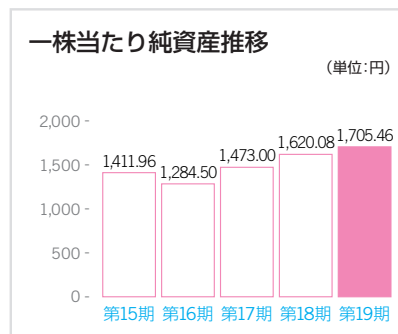
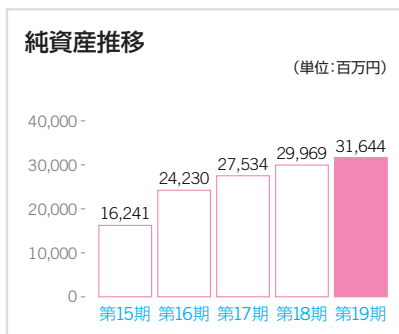
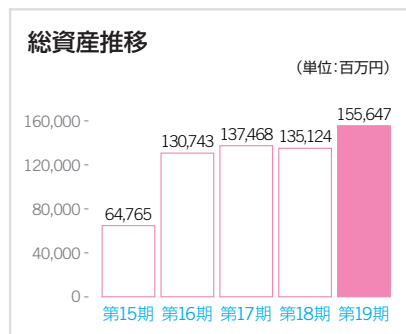
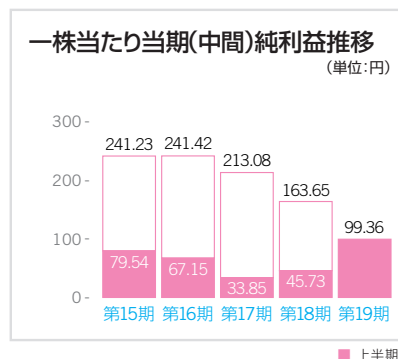
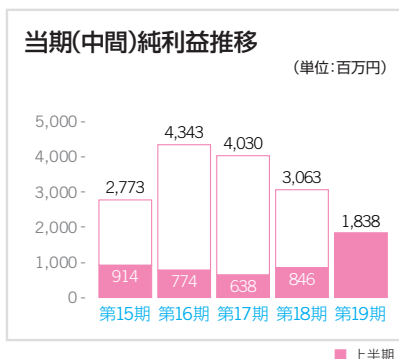
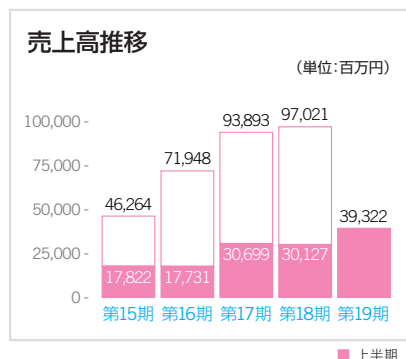
暮らしの利便と愉しみが集約された優越の駅前生活。トーンを抑えたブルーグリーンのタイルをベースとして、バルコニーに施したガラスやアルミパンチングがアクセントとなり建物全体にクールな表情を創り出しています。



### ジェイパーク目黒Ⅳ

ドイツに息づく「ものづくり」の精神を手本に、色彩計画、プランニング、立地環境にこだわり、都市の洗練と自然の温もりが融合した外観を実現しました。都市邸宅にいつまでも変わることのない“永住の価値”を創り上げています。

# 連結財務ハイライト



	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)	第19期(平成17年3月期) 上半期
売上高(百万円)	46,264	71,948	93,893	97,021	39,322
経常利益(百万円)	5,286	7,206	3,817	4,871	3,477
当期純利益(百万円)	2,773	4,343	4,030	3,063	1,838
売上高経常利益率(%)	11.4	10.0	4.1	5.0	8.8
売上高当期純利益率(%)	6.0	6.0	4.3	3.2	4.7
総資産(百万円)	64,765	130,743	137,468	135,124	155,647
純資産(百万円)	16,241	24,230	27,534	29,969	31,644
一株当たり当期純利益(円)	241.23	241.42	213.08	163.65	99.36
一株当たり純資産(円)	1,411.96	1,284.50	1,473.00	1,620.08	1,705.46
発行済株式総数(株)	11,607,000	18,915,000	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206億73百万円、15.2%増の1,556億47百万円となりました。株主資本比率は、前中間期末と比較して0.4ポイント減少し20.3%となりました。

(単位:百万円)

科 目	期 別 当中間期 平成16年 (9月30日現在)	前中間期 平成15年 (9月30日現在)
<b>(資産の部)</b>		
<b>I 流動資産</b>		
1.現金及び預金	30,267	28,858
2.受取手形及び売掛金	698	823
3.たな卸資産	95,663	83,211
4.販売用不動産出資金等	7,075	2,411
5.前渡金	2,028	631
6.繰延税金資産	640	410
7.その他	8,201	6,729
貸倒引当金	△87	△78
<b>流動資産合計</b>	<b>144,487</b>	<b>122,998</b>
<b>II 固定資産</b>		
1.有形固定資産		
(1)建物及び構築物	2,374	2,291
(2)土地	3,287	3,406
(3)建設仮勘定	2	11
(4)その他	228	248
有形固定資産合計	5,892	5,959
2.無形固定資産	804	990
3.投資その他の資産	4,463	5,027
<b>固定資産合計</b>	<b>11,160</b>	<b>11,976</b>
<b>資産合計</b>	<b>155,647</b>	<b>134,974</b>

科 目	期 別 当中間期 平成16年 (9月30日現在)	前中間期 平成15年 (9月30日現在)
<b>(負債の部)</b>		
<b>I 流動負債</b>		
1.支払手形及び買掛金	8,143	8,871
2.短期借入金	43,524	34,613
3.一年以内償還予定の社債	520	2,520
4.未払法人税等	1,531	139
5.前受金	3,431	2,916
6.賞与引当金	178	227
7.その他	3,667	3,227
<b>流動負債合計</b>	<b>60,996</b>	<b>52,516</b>
<b>II 固定負債</b>		
1.社債	8,445	3,365
2.長期借入金	25,338	19,809
3.退職給付引当金	189	205
4.役員退職慰労引当金	41	178
5.更生債権	26,989	29,109
6.その他	1,469	1,413
<b>固定負債合計</b>	<b>62,474</b>	<b>54,081</b>
<b>負債合計</b>	<b>123,470</b>	<b>106,597</b>
(少数株主持分)		
少数株主持分	532	377
<b>(資本の部)</b>		
<b>I 資本金</b>	<b>7,672</b>	<b>7,672</b>
<b>II 資本剰余金</b>	<b>7,499</b>	<b>7,447</b>
<b>III 利益剰余金</b>	<b>16,741</b>	<b>13,194</b>
<b>IV その他有価証券評価差額金</b>	<b>0</b>	<b>△2</b>
<b>V 為替換算調整勘定</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>VI 自己株式</b>	<b>△270</b>	<b>△313</b>
<b>資本合計</b>	<b>31,644</b>	<b>27,999</b>
<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>	<b>155,647</b>	<b>134,974</b>

## 中間連結損益計算書

当中間期の売上高は、前中間期に比べ30.5%増加し393億22百万円となりました。不動産販売事業による売上高は、323億54百万円(前中間期比36.0%増)となりました。また、不動産賃貸事業による売上高は、29億64百万円(前中間期比31.3%増)、不動産管理事業による売上高は、21億62百万円(前中間期比5.7%減)、その他事業による売上高は、18億40百万円(前中間期比2.9%増)となりました。

収益面では、建築コストの圧縮等の原価低減が効を奏し、経常利益は34億77百万円(前中間期比181.0%増)、中間純利益は18億38百万円(前中間期比117.2%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16年4月1日 至平成16年9月30日)	前中間期 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)
I 売 上 高	39,322	30,127
II 売 上 原 価	30,806	25,310
売 上 総 利 益	8,516	4,816
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	4,304	3,050
営 業 利 益	4,211	1,766
IV 営 業 外 収 益	210	163
1. 受 取 利 息	12	33
2. 受 取 配 当 金	21	—
3. 償 却 債 権 取 立 益	57	11
4. 金 利 スワ ッ プ 評 価 益	14	80
5. そ の 他	104	39
V 営 業 外 費 用	944	692
1. 支 払 利 息	681	568
2. そ の 他	262	124
経 常 利 益	3,477	1,237
VI 特 別 利 益	4	48
1. 投 資 有 価 証 券 売 却 益	4	—
2. 固 定 資 産 売 却 益	—	0
3. 新 株 引 受 権 戻 入 益	—	33
4. そ の 他	—	14
VII 特 別 損 失	15	3
1. 固 定 資 産 除 却 損	15	—
2. そ の 他	—	3
税 金 等 調 整 前 中 間 純 利 益	3,466	1,281
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,413	83
法 人 税 等 調 整 額	137	307
少 数 株 主 利 益	75	44
中 間 純 利 益	1,838	846

## 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16年4月1日 至平成16年9月30日)	前中間期 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)
<b>(資本剰余金の部)</b>		
I 資 本 剰 余 金 期 首 残 高	7,447	7,447
II 資 本 剰 余 金 増 加 高		
自己株式処分差益	51	—
III 資 本 剰 余 金 中 間 期 末 残 高	7,499	7,447
<b>(利益剰余金の部)</b>		
I 利 益 剰 余 金 期 首 残 高	15,174	12,593
II 利 益 剰 余 金 増 加 高		
1. 中 間 純 利 益	1,838	846
2. 連 結 子 会 社 増 加 に 伴 う 利 益 剰 余 金 増 加 高	—	9
III 利 益 剰 余 金 減 少 高		
1. 配 当 金	230	235
2. 役 員 賞 与	40	20
IV 利 益 剰 余 金 中 間 期 末 残 高	16,741	13,194

## 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事業用地の取得等により、営業活動によるキャッシュ・フローは353億73百万円のマイナスとなりました。投資活動によるキャッシュ・フローについては、貸付金の増加等により、16億4百万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、事業用地の取得に伴う調達資金の増加等により、297億14百万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302億61百万円となりました。

(単位:百万円)

期 別	当中間期 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前中間期 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)
科 目		
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	3,466	1,281
減 価 償 却 費	124	131
連結調整勘定償却額	73	73
貸倒引当金の増減額	31	4
賞与引当金の増減額	△47	13
退職給付引当金の増減額	△5	0
役員退職慰労引当金の増減額	△159	△0
受取利息及び配当金	△33	△33
支 払 利 息	681	568
固定資産除売却損	15	1
売上債権の増減額	634	705
たな卸資産の増減額	△20,166	△8,329
販売用不動産出資金等の増減額	△4,278	△100
仕入債務の増減額	△10,013	△9,354
前渡金の増減額	△1,555	350
前受金の増減額	80	753
未払消費税等の増減額	65	19
預り金の増減額	524	△20
役員賞与の支払額	△40	△20
その他流動資産の増減額	△888	△1,179
その他固定資産の増減額	38	30
その他流動負債の増減額	△1,173	348
その他固定負債の増減額	△97	△25
小 計	△32,724	△14,781
利息及び配当金の受取額	31	58
利息の支払額	△1,007	△639
法人税等の支払額	△1,673	△973
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△35,373</b>	<b>△16,335</b>

期 別	当中間期 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前中間期 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)
科 目		
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の取得による支出	△3	△78
投資有価証券の売却による収入	28	59
有形固定資産の取得による支出	△92	△81
有形固定資産の売却による収入	7	8
無形固定資産の取得による支出	△36	△19
出資金の返戻による収入	234	—
子会社株式の取得による支出	—	△86
貸付による支出	△2,132	—
貸付金の回収による収入	399	51
定期性預金の解約による収入	—	73
定期性預金の預入による支出	△6	—
その他投資の増減額	△3	△31
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,604</b>	<b>△104</b>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入による収入	28,867	28,633
短期借入の返済による支出	△16,769	△1,977
長期借入による収入	21,030	10,402
長期借入の返済による支出	△7,302	△32,065
更生債権の増減額	△204	△212
社債の発行による収入	5,600	1,980
社債の償還による支出	△1,460	△574
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	△3	△137
配当金の支払額	△230	△233
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	—
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>29,714</b>	<b>5,812</b>
<b>IV 現金及び現金同等物に係る換算差額</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V 現金及び現金同等物の増減額</b>	<b>△7,264</b>	<b>△10,627</b>
<b>VI 連結範囲変更による現金及び現金同等物の受入</b>	<b>—</b>	<b>100</b>
<b>VII 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>37,525</b>	<b>39,260</b>
<b>VIII 現金及び現金同等物の中間期末残高</b>	<b>30,261</b>	<b>28,733</b>

## 株式の状況 (平成16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 18,915,000株  
(自己株式360,337株を含む)

■ 株主数 3,619名

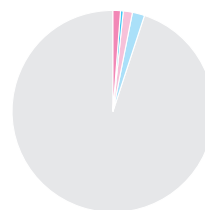
■ 大株主

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	29.1
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)	1,574	8.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	742	4.0
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク	620	3.4
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	320	1.7
ビービーエイチ フォー フィディリティー ロープライス ストック ファンド	311	1.7
バンク オブ バミュダ 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 クライアランス	288	1.6
ザ チェース マンハッタン バンク 385034	259	1.4
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インターナショナル・リミテッド	231	1.3

※自己株式360千株は上記より除外しております。

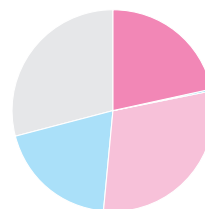
■ 株式分布状況

株主数構成比(%)



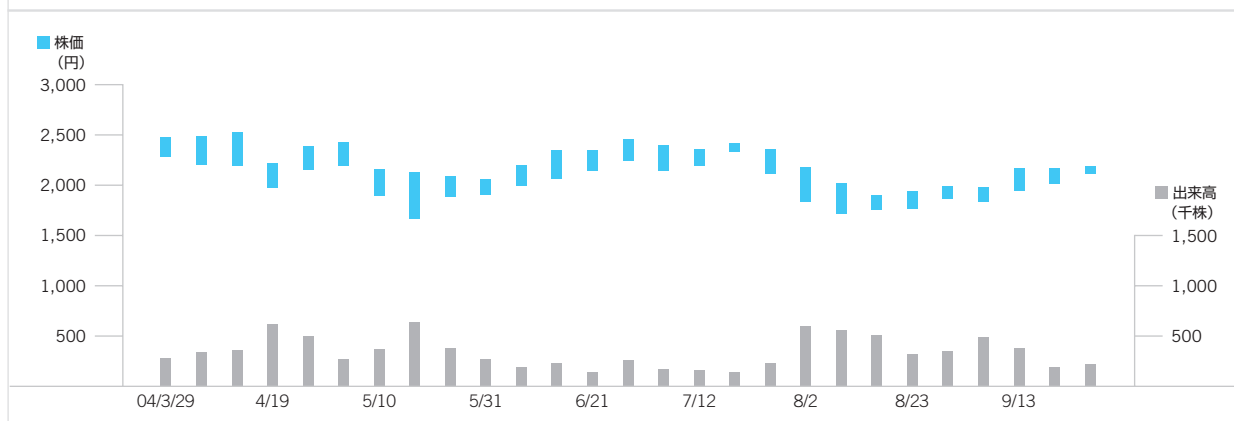
金融機関	43名	(1.20)
証券会社	16名	(0.44)
その他の法人	53名	(1.46)
外国法人等	71名	(1.96)
個人その他	3,436名	(94.94)
合計	3,619名	(100.00)

株式数構成比(%)



金融機関	4,080千株	(21.57)
証券会社	51千株	(0.27)
その他の法人	5,611千株	(29.66)
外国法人等	3,673千株	(19.42)
個人その他	5,500千株	(29.08)
合計	18,915千株	(100.00)

## 株価・出来高チャート(週足)



## 会社概要 (平成16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 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 織 部 壽

※は執行役員兼務

従業員数 197名

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.

## 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)	<a href="http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html">http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html</a>
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	<a href="http://www.jointcorporation.co.jp/ir/kessan">http://www.jointcorporation.co.jp/ir/kessan</a>
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