



JOINT CORPORATION

株式会社ジョイント・コーポレーション

# 2005年3月期 決算説明会

2005年5月31日(火)

2005年9月5日 一部修正

(証券コード: 8874)

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



# コンテンツ

	頁		頁
ジョイントグループの特徴	3		
ジョイントグループの強み	4		
<b>. 2005年3月期の総括</b>		<b>. 中期計画</b>	
ハイライト	6	業界を取り巻く環境	17
業績(連結)	7	基本方針	18
連結損益計算書(前年比較)	8	具体的施策	
連結貸借対照表	9	不動産流動化事業	19
不動産流動化事業	12	不動産分譲事業	21
不動産分譲事業		J-REIT早期立ち上げ	24
マンション売上高・売上総利益率推移	14	連結損益計算書(06年3月期計画)	25
完成在庫	15	連結損益計算書(05年3月期～08年3月期)	26
		連結売上高の内訳(05年3月期～08年3月期)	27
		事業別営業利益額(05年3月期～08年3月期)	29
		連結経常利益(05年3月期～08年3月期)	30

\*本資料は、05年3月期決算の業績及び今後の経営戦略等に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券への投資を勧誘することを目的としたものではありません。

\*本資料は05年3月31日現在のデータに基づいて作成されています。

\*本資料に記載された意見、計画、予測等は、資料作成時点での当社の判断であり、その実現・達成を保証、約束するものではなく、また、その情報の正確性、完全性を保証、約束するものではありません。

\*本資料に記載された内容は、予告なしに変更されることがあります。

# ジョイントグループの特徴

- ・賃貸マンション・商業施設開発、既存商業物件取得
- ・J-REITを視野に

- ・50～200戸の中規模マンション供給
- ・分譲マンションブランドを“アデニウム”に統一

## 不動産流動化事業(注)

05年3月期売上 169億

## 不動産分譲事業

05年3月期売上 661億

- ・他2事業の自社物件に他社物件を加え、サポート事業展開

## その他

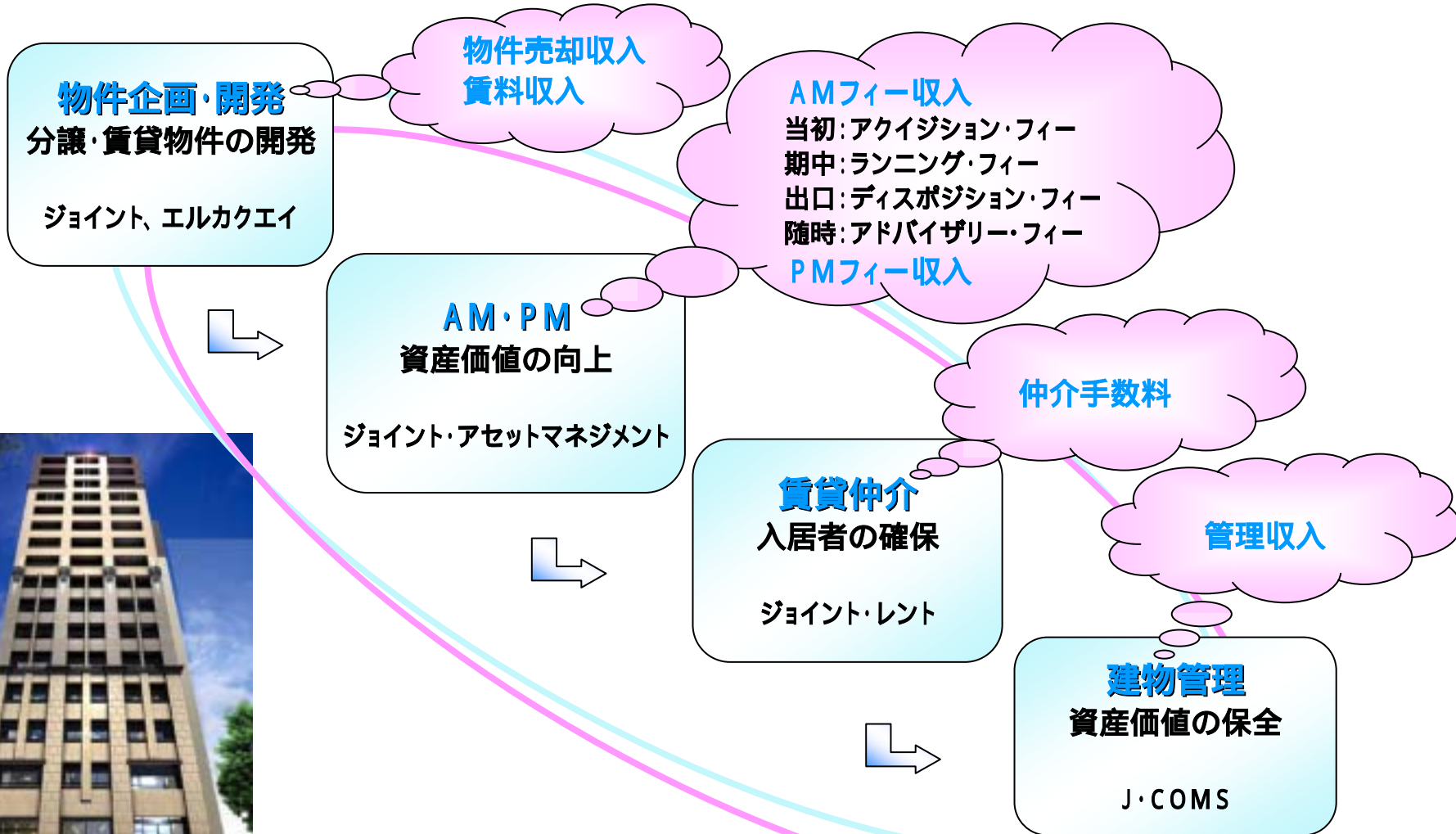
(賃貸仲介、賃貸管理、他)

05年3月期売上 162億

(注)旧タグリート事業を名称変更  
セグメント間消去、配賦不能27億

# ジョイントグループの強み

## 不動産関連ニーズをワン・ストップで満たす



スペースシア銀座

# . 2005年3月期の総括

# 2005年3月期の総括 ハイライト

1. 過去最高益の更新
2. 不動産流動化事業の大幅増益
3. 私募ファンド残高増加
4. マンション分譲売上総利益率の改善
5. 順調な契約残の積上げ (不動産流動化・分譲事業)
6. J - REIT 上場準備

# 2005年3月期の総括

## 業績(連結)

	05年3月期	前年比	予算比
売上高	964億円	0.6%減	5.4%減
経常利益	75億円 (過去最高益)	54.7%増	42.2%増

### 主な要因

1. 不動産流動化事業の営業利益率大幅上昇(12.4p上昇)  
 商業物件を始めとする好採算売却の貢献  
 売却前物件の賃料収入、AM・PM収入(高収益率)増加
2. 不動産分譲事業の営業利益率改善(0.2p上昇)  
 建設費削減努力の継続

# 2005年3月期の総括

## 連結損益計算書(前年比較)

(単位:百万円)

	04年3月期	構成比	05年3月期	構成比	差異	主な理由
売上高	97,021		96,470		550	
売上原価	82,349	84.9	76,789	79.6	5,560	・建築費削減努力の継続 ・ジョイント・レント(11億減) 8億(人件費)、3億(その他経費) 販管費
売上総利益	14,671	15.1	19,680	20.4	5,009	・私募ファンドの配当、賃料収入、AMフィー
販管費	8,474	8.7	10,308	10.7	1,834	・ジョイント・レント(11億増) 売上原価 8億(人件費)、3億(その他経費)
営業利益	6,197	6.4	9,372	9.7	3,175	
経常利益	4,871	5.0	7,536	7.8	2,665	
当期純利益	3,063	3.1	4,174	4.3	1,111	

# 2005年3月期の総括

## 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	04年3月期		05年3月期		増減額	備考
	金額	構成比	金額	構成比		
現預金	37,525		31,759		5,766	
たな卸資産	78,293	57.9%	131,162	71.7%	52,869	・用地仕入積極化(先行き売上高の1.5 2年に拡大) ・不動産流動化出資等78億
その他流動資産	7,659		10,072		2,413	
固定資産	11,645		9,846		1,798	
資産合計	135,124	100.0%	182,840	100.0%	47,715	
有利子負債	47,862	35.4%	94,873	51.9%	47,011	・用地仕入積極化 ・流動化事業で竣工即売却から私募ファンド一時保有への切り換え
その他負債	56,912		53,664		3,248	・エルカクエイ更生債権245億
負債合計	104,775	77.5%	148,538	81.2%	43,763	
少数株主持分	379	0.3%	631	0.4%	251	
資本金	7,672		7,672		-	
その他	22,297		25,998		3,701	
資本合計	29,969	22.2%	33,670	18.4%	3,701	
負債、少数株主持分 及び資本合計	135,124	100.0%	182,840	100.0%	47,715	

# 2005年3月期の総括

## 業績(連結)

(単位:百万円)

	売上高		営業利益		営業利益率	
		前年比		前年比		前年比
不動産流動化事業	16,915	2,905	3,703	1,814	21.9%	12.4p
不動産分譲事業	66,123	882	5,077	191	7.7%	0.2p
その他	16,207	1,633	925	244	5.7%	1.0p
セグメント間消去 配賦不能	2,775	-	332	-	-	-
合計	96,470	550	9,372	3,175	9.7%	3.3p

# 不動産流動化事業

# 2005年3月期の総括 不動産流動化事業の進展

(従来) 賃貸マンション開発



1. 商業施設の開発本格化



2. 既存商業物件の取得開始

## J-REIT早期立上げ

05年4月18日: 投資法人資産運用業の認可取得

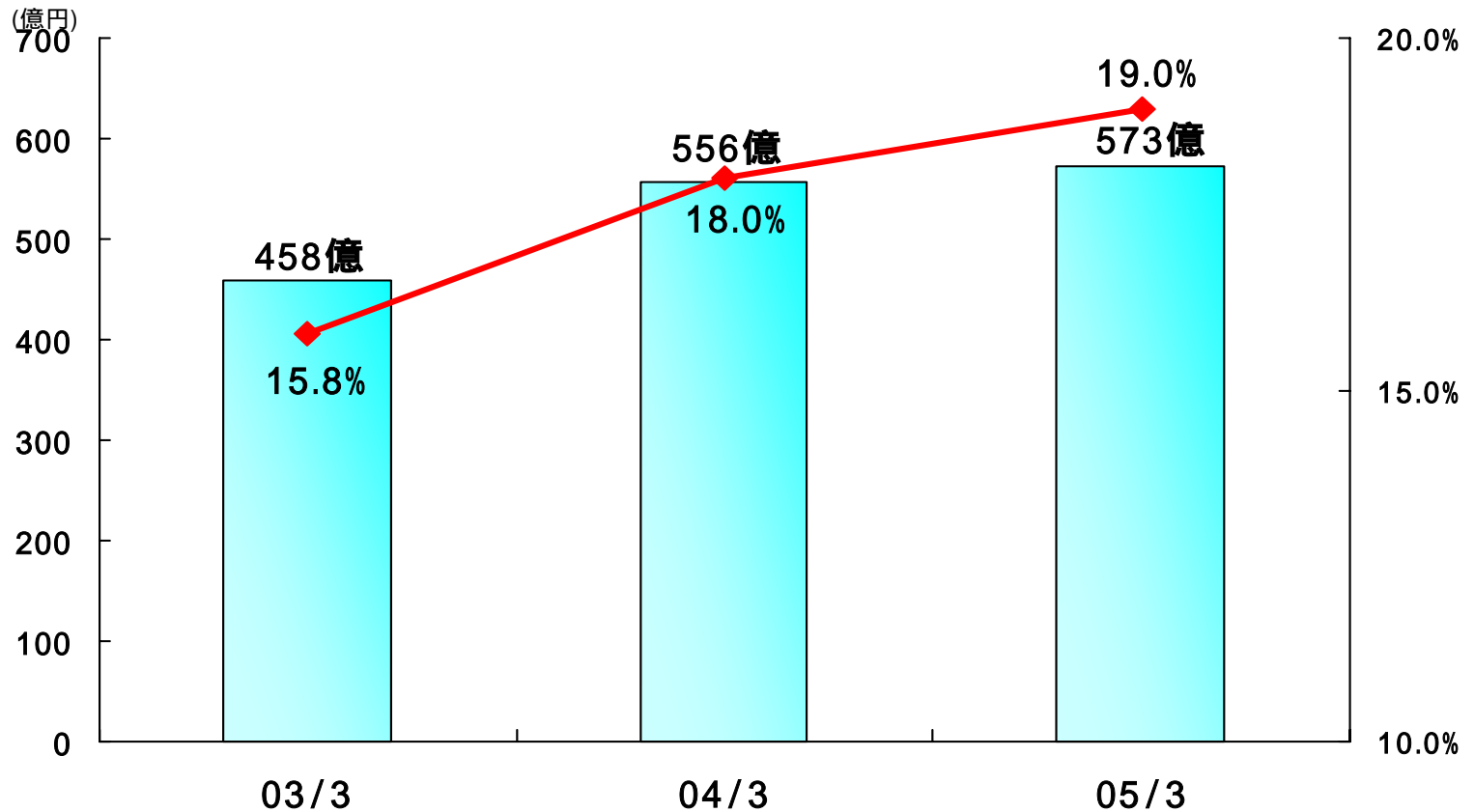
私募ファンド等保有資産残高 : 645億

契約残積上げ順調(2005年3月末)

# 不動産分譲事業

# 2005年3月期の総括

## マンション売上高・売上総利益率推移



・建築費削減努力の継続 (ゼネコン絞込み、設計・施工推進、標準仕様見直し)



# 2005年3月期の総括

## 完成在庫

146戸 (ジョイント 139戸、エルカクエイ 7戸)

04年3月末 134戸

契約残高好調

(05年3月末進捗率: 40% 前年比 + 15p)

# ・中期計画

# 中期計画

## 業界を取り巻く環境

	<u>ポジティブ要因</u>	<u>ネガティブ要因</u>
不動産流動化 不動産証券化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用資金流入活発化 金融機関・機関投資家 グローバルマネー</li> <li>・他の運用商品と比べ有利な利回り</li> <li>・ミドルリスク・ミドルリターンの運用商品を提供</li> <li>・金融機関の積極融資姿勢</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キャップレート、J-REIT利回り低下</li> <li>・上場相次ぎ、J-REIT選別の時代へ</li> <li>・ファンド統合の可能性</li> <li>・賃貸マンション供給過剰感、賃料下落</li> <li>・用地費高騰・建築費上昇</li> </ul>
マンション分譲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団塊ジュニア層の住宅一次取得世代入り</li> <li>・低金利継続</li> <li>・マンションへの認識の変化 (“終の棲家”へ)</li> <li>・賃貸から分譲へのシフト (賃料払うよりローンで購入)</li> <li>・マンション建設技術の進歩</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用地取得競争、入札での高値応札</li> <li>・建築費上昇</li> <li>・販売価格先高観</li> <li>・厳しい販売競争の継続</li> <li>・期分け販売による完成在庫の潜在化</li> <li>・住宅取得優遇税制の段階的廃止</li> </ul>

# 中期計画 基本方針

## 1. 不動産流動化事業

好環境を捉え積極展開

新規開発、既存物件取得共に全国展開

**成長市場**

## 2. 不動産分譲事業

安定供給の継続（利益率重視）

マンションブランド統一

**成熟市場**

## 3. J-REIT早期立ち上げ

# 中期計画

## 具体的施策

### 1. 不動産流動化事業

#### 前期までの展開

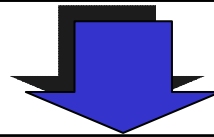
##### 1. 不動産流動化事業部門の強化

(株)ジョイント・キャピタル・パートナーズ設立(資産運用会社)

組織変更、増員(40人 → 70人)

##### 2. 過去四年の引渡実績: 700億

高稼働率: 賃貸マンション(97.5%) 商業物件(100%)



#### 今後の展開

##### 1. 仕入進捗し、積極展開へ

1,200億(売上ベース、2005年3月末)仕込済

マンション500億、商業施設700億

大型商業物件: 神宮前六丁目、熱海

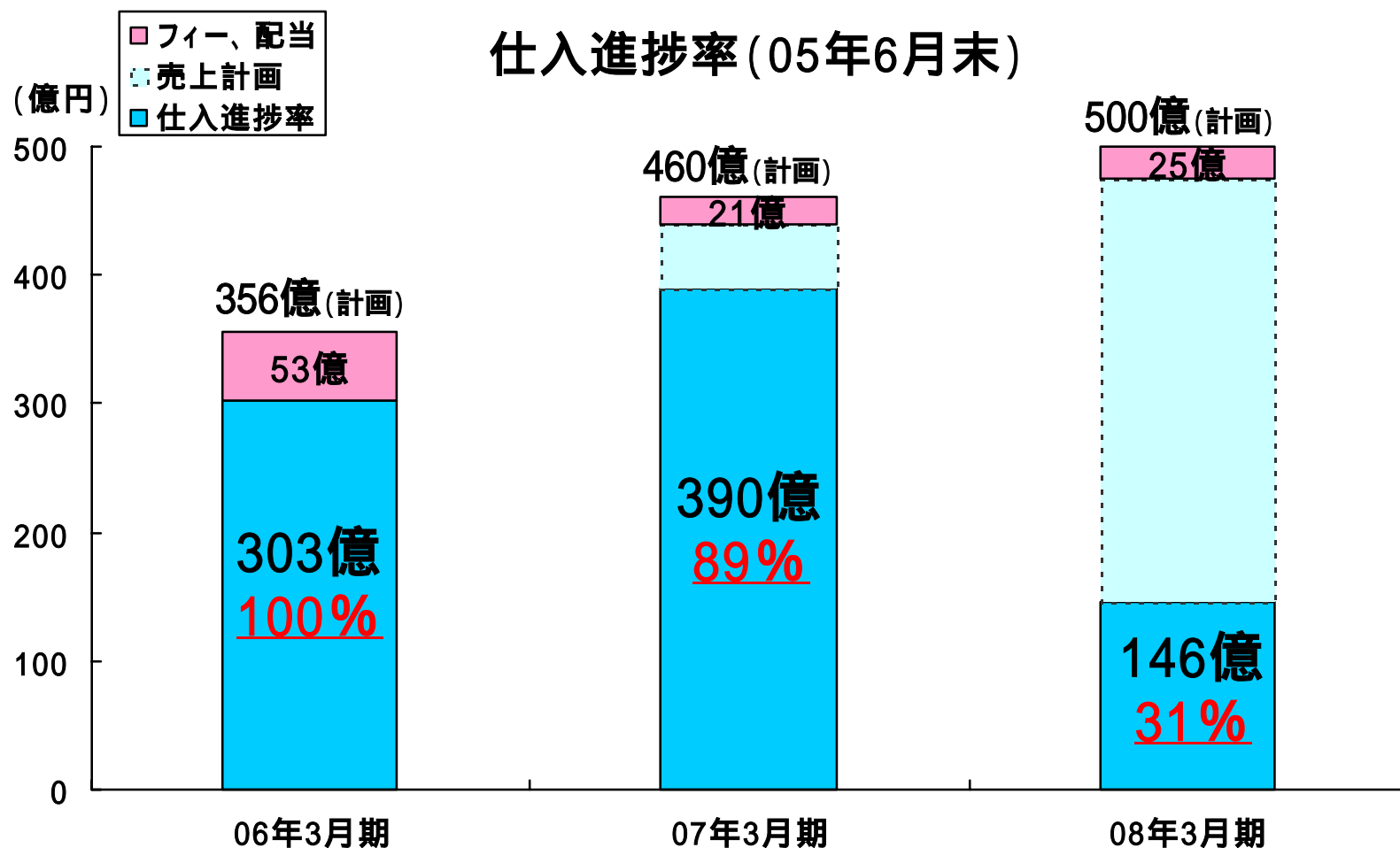
##### 2. 全国主要都市で既存施設を積極的に取得

バリューアップ(PMフィーの削減、テナントの入替等)を計る

# 中期計画

## 具体的施策

### 1. 不動産流動化事業



注) 上記仕入進捗率は、売上高に換算して表示しております。



# 中期計画

## 具体的施策

### 2. 不動産分譲事業

#### 利益率を重視した安定供給の継続 (年間2000～2500戸ペース)

- ・都心・城南地域にこだわらない機動的(弾力的)な仕入・供給戦略
- ・東京、神奈川に続く千葉でも(今期4物件供給)販売好調
- ・商品企画・販売部隊の一体化
- ・付加価値に裏付けられた価格戦略
- ・ブランド浸透による販売価格への好影響

# 中期計画

## 具体的施策

### 2. 不動産分譲事業

#### 分譲マンションブランド統一

従来

ジェイパーク (ファミリー向け)  
アデニウム (ハイグレード)  
フィール (シングル・ディックス)

# A DEN I U M

## 新「アデニウム」

“安心” “快適” “洗練”をブランドアイデンティティとして  
都市型マンションを提供  
(全グレードをカバー)

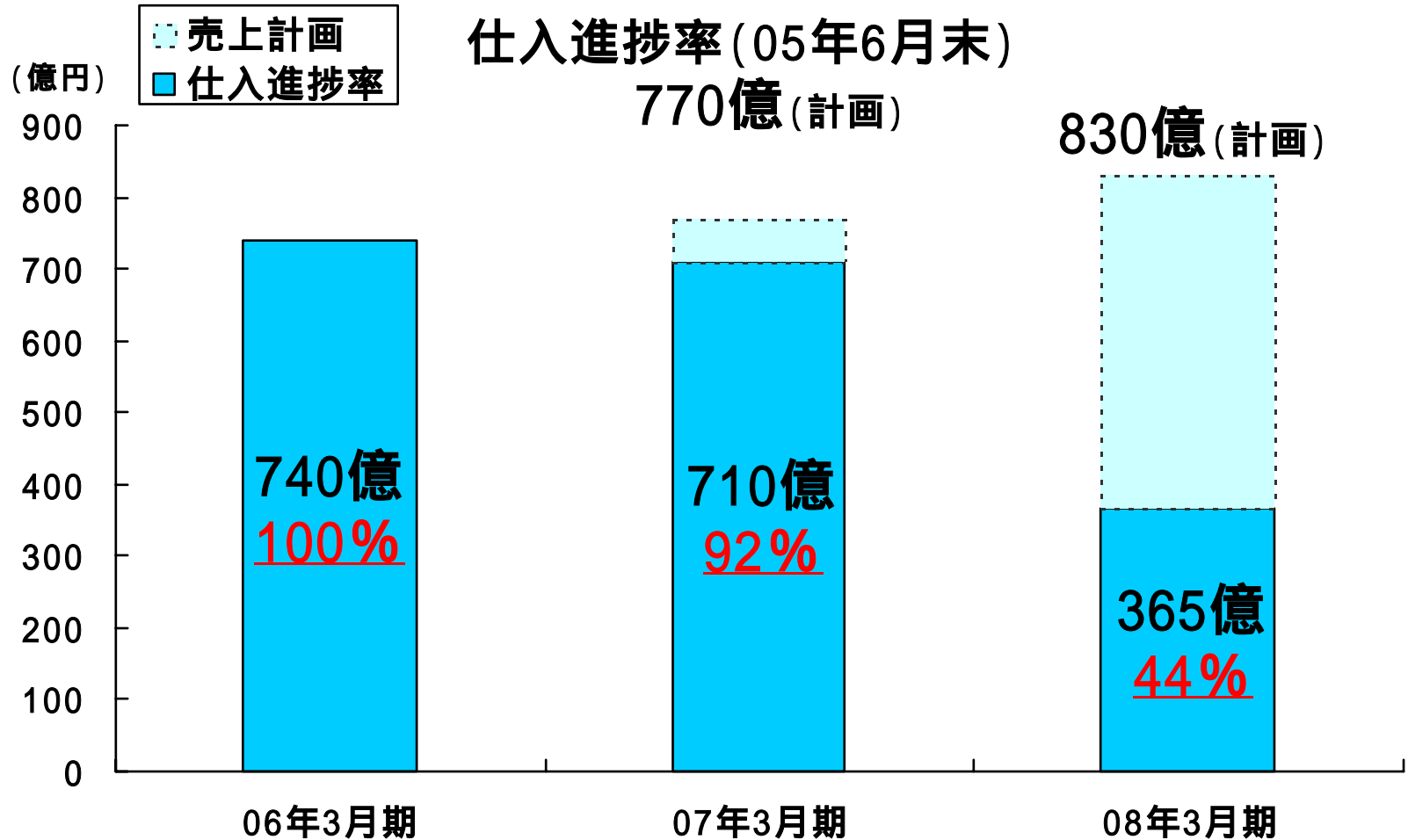
#### 新「アデニウム」主要プロジェクト

	目黒	新宿原町	三鷹下連雀	熱海
事業規模	184戸	168戸	214戸	213戸
開発面積	1,246坪	1,028坪	2,830坪	1,935坪
売上規模	140億	80億	90億	70億

# 中期計画

## 具体的施策

### 2. 不動産分譲事業



注) 上記仕入進捗率は、売上高に換算して表示しております。



# 中期計画

## 具体的施策

### 3.J - REIT早期立ち上げ

#### 現在の状況

- ・4月18日:投資法人資産運用業の認可取得
- ・投資法人早期上場を視野に

#### 流動化事業への貢献度

- ・物件の安定した供給先の確保(パイプライン契約)
- ・関連業務(AM、PM業務等)のグループ企業への取り込み
- ・仕入情報の充実
- ・資金調達等コスト軽減

#### 残高目標値

- ・早期に1,000億円

# 中期計画

## 連結損益計算書(06年3月期計画)

(単位:百万円)

	05年3月期		06年3月期計画		増減額	備考
	金額	売上高比率	金額	売上高比率		
売上高	96,470	100.0%	134,000	100.0%	37,530	
売上総利益	19,680	20.4%	27,500	20.5%	7,820	
営業利益	9,372	9.7%	13,700	10.2%	4,328	
経常利益	7,536	7.8%	10,800	8.1%	3,264	
当期純利益	4,174	4.3%	10,300	7.7%	2,126	エルカクエイ 更生債権早期弁済に伴い 特別利益76億円を計上

2005年9月5日のプレスリリース発表に伴い数値の修正を行っております

# 中期計画

## 連結損益計算書(05年3月期～08年3月期)

(単位:百万円)

	05年3月期		06年3月期計画		07年3月期計画		08年3月期計画	
	金額	売上高比率	金額	売上高比率	金額	売上高比率	金額	売上高比率
売上高	96,470	100.0%	134,000	100.0%	145,000	100.0%	160,000	100.0%
売上総利益	19,680	20.4%	27,500	20.5%	28,500	19.7%	32,000	20.0%
営業利益	9,372	9.7%	13,700	10.2%	14,500	10.0%	16,500	10.3%
経常利益	7,536	7.8%	10,800	8.1%	11,000	7.6%	13,000	8.1%
当期純利益	4,174	4.3%	10,300	7.7%	6,200	4.3%	7,500	4.7%

2005年9月5日のプレスリリース発表に伴い数値の修正を行っております

# 中期計画

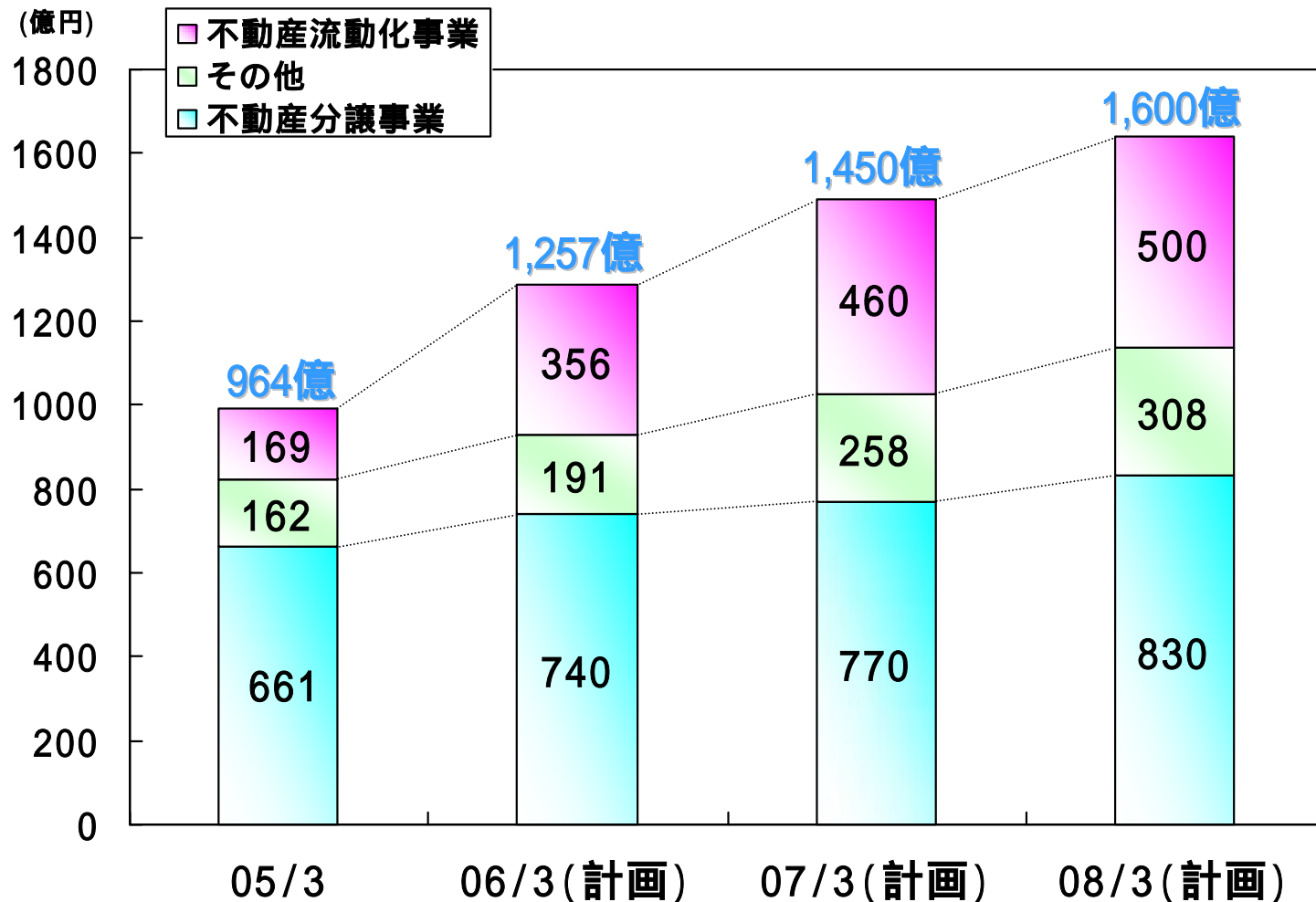
## 連結売上高の内訳(05年3月期～08年3月期)

(単位:百万円)

	05年3月期			06年3月期計画			07年3月期計画			08年3月期計画		
	売上高	構成比	営業利益率	売上高	構成比	営業利益率	売上高	構成比	営業利益率	売上高	構成比	営業利益率
不動産 流動化 事業	16,915	17.0%	21.9%	35,600	27.7%	17.6%	46,000	30.9%	17.6%	50,000	30.5%	18.0%
不動産 分譲 事業	66,123	66.6%	7.7%	74,000	57.5%	7.5%	77,000	51.7%	7.5%	83,000	50.7%	7.6%
その他	16,207	16.3%	5.7%	19,100	14.8%	9.4%	25,800	17.3%	11.2%	30,800	18.8%	11.0%
計	99,245	100.0%	-	128,700	100.0%	-	148,800	100.0%	-	163,800	100.0%	-
セグメント間 消去、 配賦不能	2,775	-	-	3,000	-	-	3,800	-	-	3,800	-	-
合計	96,470	-	9.7%	125,700	-	9.5%	145,000	-	10.0%	160,000	-	10.3%

# 中期計画

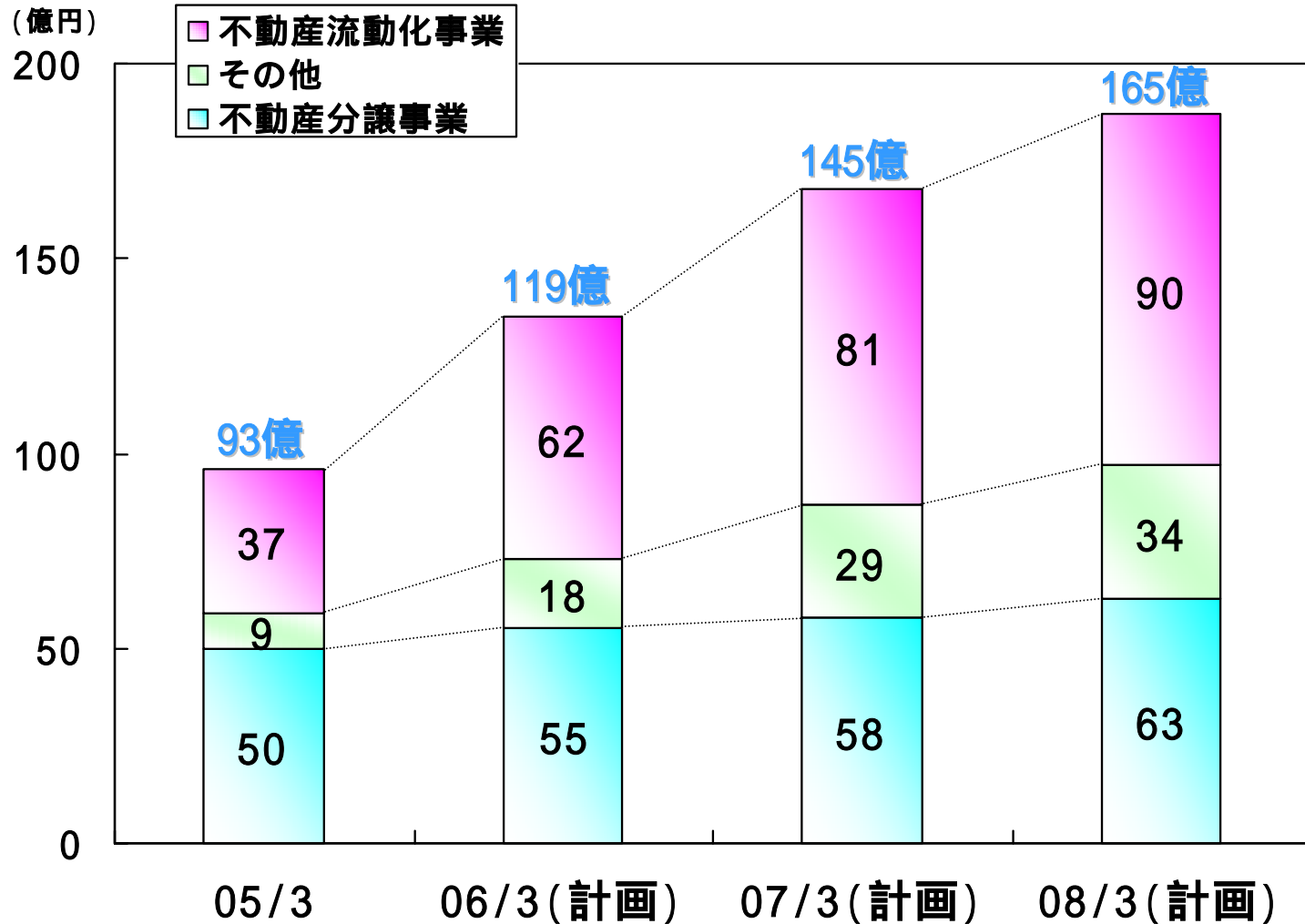
## 連結売上高の内訳(05年3月期～08年3月期)



(注)事業別の売上高はセグメント間消去および配賦不能分を含んだ数字です。

# 中期計画

## 事業別営業利益額(05年3月期～08年3月期)



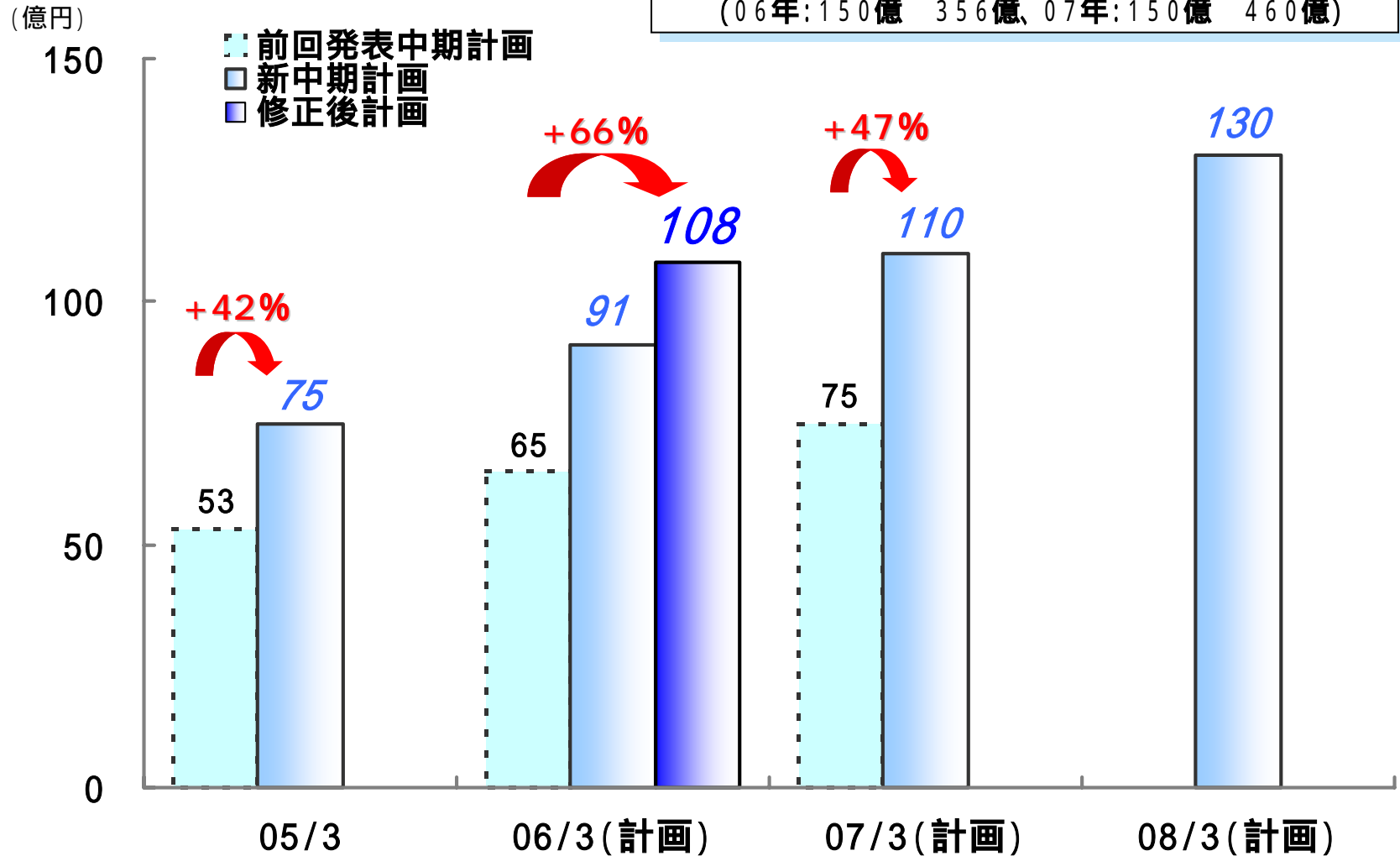
(注)事業別の営業利益額はセグメント間消去および配賦不能分を含んだ数字です。

# 中期計画 連結経常利益

## 中期計画改定の主な要因

不動産流動化事業の売上高大幅増

(06年:150億 356億、07年:150億 460億)



## 『経営理念』

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いきます。

## 『行動指針』

- 一．常に、お客様に愛される企業をめざせ
- 一．常に、柔軟な発想を持って
- 一．常に、一步前へ



## 問合せ先

株式会社ジョイント・コーポレーション

広報・IR室 江口

03 - 5759 - 8874

[h-eguchi@jointcorporation.co.jp](mailto:h-eguchi@jointcorporation.co.jp)