



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
参 考 資 料

2005年6月30日 一部修正版

(証券コード: 8874)

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



会社概要

(05年3月末現在)

商号	株式会社ジョイント・コーポレーション		
設立	1986年9月		
資本金	76億7251万円		
代表者	代表取締役社長 東海林 義信		
事業内容	1. 不動産分譲事業（「アデニウム」シリーズ マンション分譲）		
	2. 不動産流動化事業（旧タグリート事業）		
	3. その他事業（不動産賃貸事業、不動産管理事業、その他の事業）		
決算期	3月31日		
従業員数	873名（05年3月31日現在 / 連結）		
所在地	本社：東京都目黒区目黒二丁目10番11号		
株主	ジョイントリビングサービス	28.39%	
	東海林 義信	14.66%	
	日本マスタートラスト信託銀行（信託口）	9.14%	
	日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）	3.65%	
	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	3.34%	
	金融・証券	22.13%	外国人 21.27%

セグメント名称変更

1. タグリート事業をより幅広く捉え、不動産流動化事業に名称変更

タグリート事業	不動産流動化事業
資産運用物件売却収入	資産運用物件売却収入 棚卸資産(賃貸マンション等)からの賃貸収入 AM・PMフィー、配当、その他

2. 従来 of “フィー事業” を “その他事業” に変更

3. 2006年3月期から、決算説明会資料でのセグメント区分と有価証券報告書、決算短信での区分を一致させる(説明会資料では今回の2005年3月期決算説明会から)

決算説明会資料	有価証券報告書・決算短信
不動産流動化事業	不動産流動化事業
不動産分譲事業(マンション・戸建住宅等)	不動産分譲事業(マンション・戸建住宅等)
その他事業	不動産賃貸事業 不動産管理事業 その他事業(建設請負、ホテル、金融、ゴルフ等)

参考資料コンテンツ

	頁		頁
. 2005年3月期の総括		. 中期計画	
連結損益計算書(予算比較)	6	業界を取り巻く環境	26
キャッシュフロー計算書	7	過去五年間の発展(不動産流動化事業)	27
連結売上高・連結経常利益の推移	8	売上・営業利益の内訳(不動産流動化事業)	29
不動産流動化事業		新規プロジェクト(商業物件開発)	30
賃貸マンション開発	10	商品企画(新ブランド アデニウムシリーズ)	31
商業施設開発	11	連結売上高・連結経常利益	32
既存商業物件取得	12	目標財務指標	33
私募ファンド等ポートフォリオ明細	14	参考資料	36
流動化物件明細	15		
不動産分譲事業		. その他資料	
集客、契約件数、インターネット営業	18	分譲マンション実績及び計画(連結)	38
エリア戦略	19	単体損益計算書	39
グループ企業		単体貸借対照表	40
エルカクエイ	21	エルカクエイ損益計算書	41
ジョイント・レント	22	エルカクエイ貸借対照表	42
J・COMS、ジョイント・ランド	23		
資金調達の強化・多様化	24		

*本資料は、2005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2005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。

. 2005年3月期の総括

2005年3月期の総括

連結損益計算書(予算比較)

(単位:百万円)

	05年3月期 (予算)	構成比	05年3月期 (実績)	構成比	差異	主な理由
売上高	102,000		96,470		5,530	・流動化物件を翌期へ(67億)
売上原価	86,000	84.3	76,789	79.6	9,211	・建築費削減努力の継続
売上総利益	16,000	15.7	19,680	20.4	3,680	・流動化事業で商業物件を好採算で売却
販管費	8,800	8.6	10,308	10.7	1,508	
営業利益	7,200	7.1	9,372	9.7	2,172	・販売価格上積み
経常利益	5,300	5.2	7,536	7.8	2,236	
純利益	2,800	2.7	4,174	4.3	1,374	

2005年3月期の総括 キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

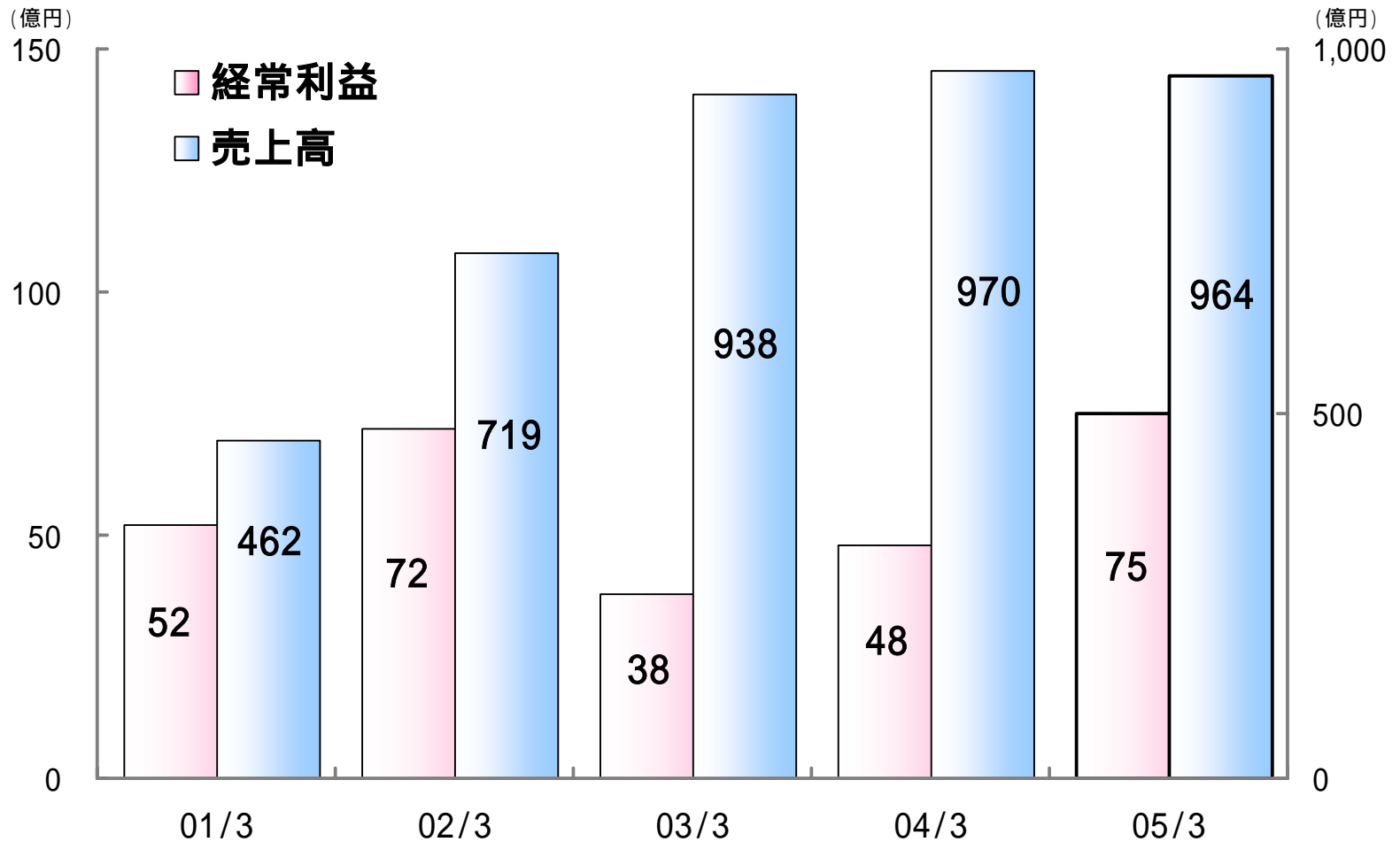
05年3月期

主な要因

営業活動によるキャッシュフロー	48,329	→	たな卸資産の増加	52,869
投資活動によるキャッシュフロー	955	→		
財務活動によるキャッシュフロー	43,497	→	有利子負債の増加	47,011
現金及び現金同等物の増減額	5,786			
現金及び現金同等物の期首残高	37,525			
現金及び現金同等物の期末残高	31,747			

2005年3月期の総括

連結売上高・連結経常利益の推移(01年3月期～05年3月期)



不動産流動化事業



JOINT CORPORATION

株式会社ジョイント・コーポレーション

2005年3月期の総括

賃貸マンション開発(不動産流動化事業 スペースシリーズ)



スペースア恵比寿

所在地	東京都渋谷区東4丁目
総戸数	42戸
間取り	1LDK・2LDK
専有面積	39.32～80.23㎡
月額賃料	195,000～420,000円
竣工	03年6月



SPACIA

スペース銀座

所在地	東京都中央区銀座3丁目
総戸数	136戸
間取り	STUDIO・1LDK
専有面積	32.55～49.70㎡
月額賃料	153,000～279,000円
竣工	05年2月

2005年3月期の総括

商業施設開発(不動産流動化事業)

1. b-town神宮前(04年9月売却)

2. 神宮前6丁目プロジェクト(04年7月土地取得)



所在地	東京都渋谷区神宮前4丁目
構造	地下1階RC造 地上2階鉄骨造
用途	物販店舗・その他 3棟
開発面積	1,128.98㎡
竣工	04年3月



神宮前6丁目プロジェクト	
所在地	東京都渋谷区神宮前6丁目
事業内容	商業施設
事業規模	地上6階、地下2階
開発面積	4,517.00㎡
テナント	物販、その他施設

2005年3月期の総括

既存商業物件取得(不動産流動化事業)

浜松・大阪等7物件250億一括購入(04年8月)

1. 浜松プラザ・浜松ウエスト



浜松プラザ		浜松ウエスト	
住所	静岡県浜松市	住所	静岡県浜松市
敷地面積	99,135.98㎡(30,041.21坪)	敷地面積	36,681.48㎡(11,115.60坪)
建築面積	53,975.49㎡(16,372.43坪)	建築面積	19,274.68㎡(5,830.59坪)
テナント	イトーヨーカドー	主要テナント	ニトリ
	スーパースポーツゼビオ		ダイソー
	アカチャンホンポ		サイゼリア

2005年3月期の総括

既存商業物件取得(不動産流動化事業)

2.りんくう



りんくう	
住所	大阪府泉南郡
敷地面積	51,146.89㎡(15,499.06坪)
建築面積	コーナン・・・26,905.71㎡(8,138.98坪)
	コジマ・・・12,774.66㎡(3,871.11坪)
	イオン・・・11,466.52㎡(3,474.70坪)



2005年3月期の総括

私募ファンド等ポートフォリオ明細(不動産流動化事業)

合計: 645億	賃貸マンション	商業施設、その他
都心・城南	16.2%	18.2%
東京23区	9.1%	2.8%
首都圏	6.4%	7.1%
その他地域	0.5%	39.8%
計	32.1% (207億)	67.9% (438億)

2005年3月期の総括

流動化物件明細(不動産流動化事業)

主な売却物件(02年3月期～03年3月期)

02年3月期		
物件地区	物件用途	戸数 棟数
目黒区	ビル	1棟
目黒区	賃貸M	66戸
港区	ビル	1棟
港区	賃貸M	38戸
世田谷区	賃貸M	32戸
新宿区	賃貸M	56戸
新宿区	賃貸M	45戸
渋谷区	賃貸M	21戸
渋谷区	賃貸M	29戸

03年3月期		
物件地区	物件用途	戸数 棟数
新宿区	ビル	1棟
新宿区	賃貸M	66戸
新宿区	賃貸M	90戸
千代田区	ビル	1棟
大田区	賃貸M	46戸
世田谷区	賃貸M	33戸
渋谷区	賃貸M	51戸
渋谷区	賃貸M	108戸
渋谷区	商業施設	1棟
中央区	賃貸M	84戸
文京区	賃貸M	53戸
品川区	賃貸M	4戸



写真左:スペース代々木上原
 写真右:スペース恵比寿

2005年3月期の総括

流動化物件明細(不動産流動化事業)

主な売却物件(04年3月期～05年3月期)

04年3月期		
物件地区	物件用途	戸数 棟数
世田谷区	賃貸M	33戸
世田谷区	賃貸M	92戸
港区	賃貸M	31戸
港区	賃貸M	46戸
港区	賃貸M	10戸
港区	賃貸M	1戸
渋谷区	賃貸M	42戸
渋谷区	ビル	1棟
渋谷区	ビル	1棟
千代田区	賃貸M	68戸
町田市	賃貸M	95戸

05年3月期		
物件地区	物件用途	戸数 棟数
千代田区	賃貸M	23戸
渋谷区	賃貸M	27戸
渋谷区	商業施設	1棟
港区	ビル	1棟
新宿区	賃貸M	20戸
台東区	賃貸M	86戸
川崎市	賃貸M	146戸



写真左:スペースシア三軒茶屋
 写真右:スペースシア川崎

不動産分譲事業

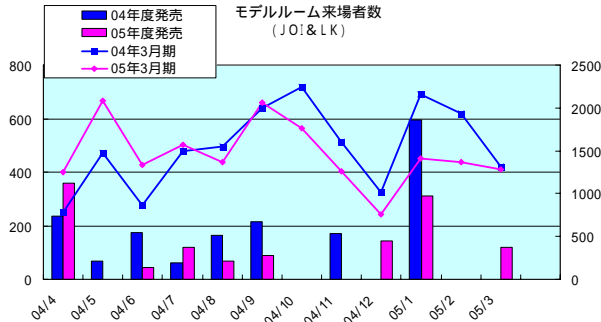


JOINT CORPORATION

株式会社ジョイント・コーポレーション

2005年3月期の総括

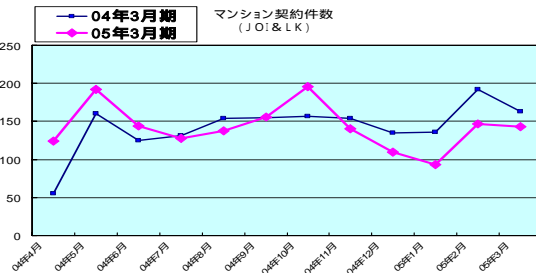
集客数、契約件数、インターネット営業(不動産分譲事業)



<モデルルーム来場者数>

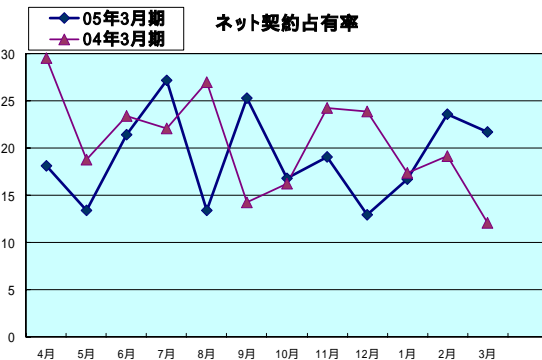
前年比 6.7%減

・05年度の発売物件は04年度に比べ
期末に集中したため、下期集客の鍵と
なる発売戸数が不足していた



<マンション契約件数>

前年比 6%増



<インターネット契約占有率>

19.7%

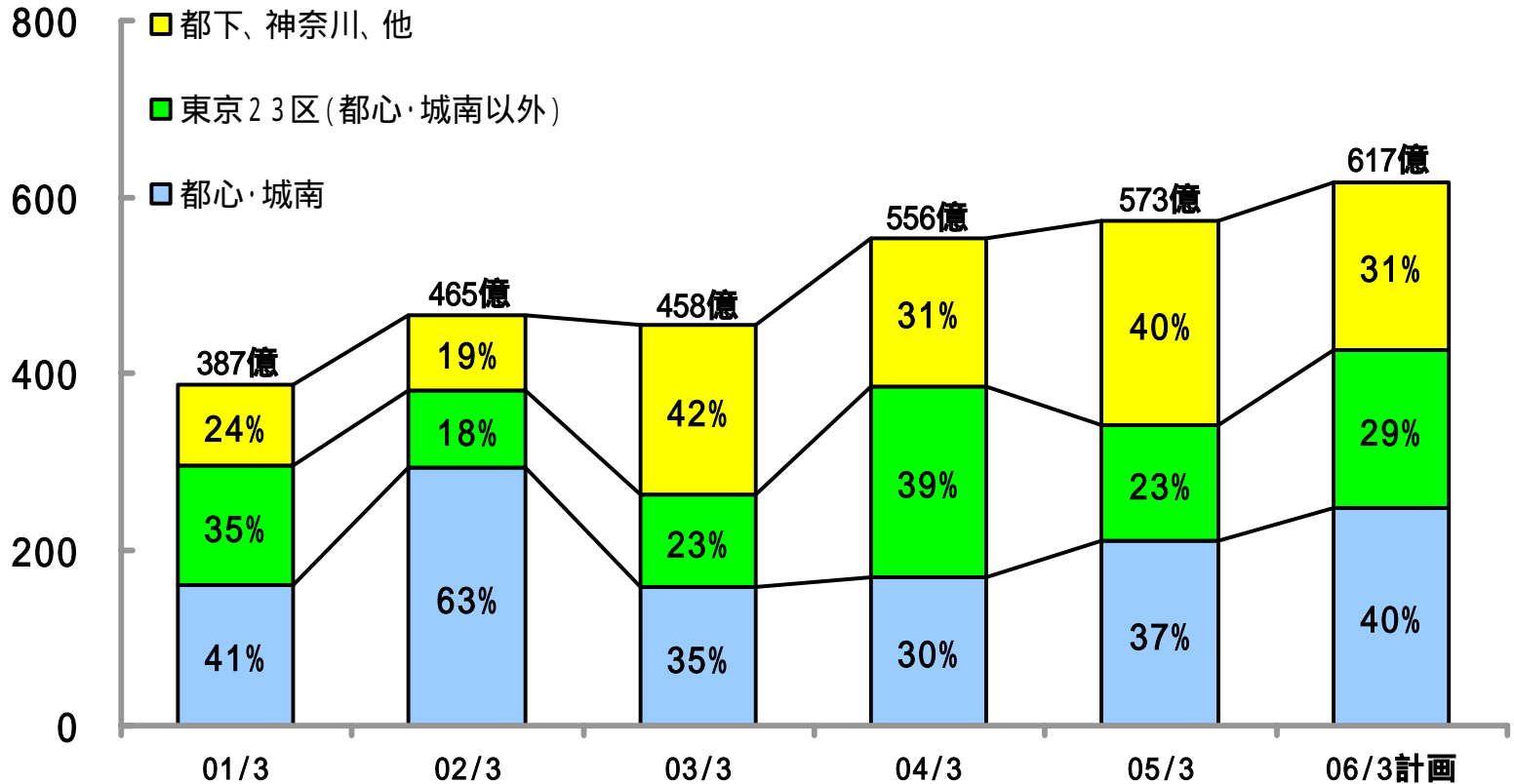
インターネット営業をきっかけに
モデルルームに来場し、契約に至った比率

2005年3月期の総括

エリア戦略(不動産分譲事業)

地域別引渡実績及び計画(連結)

(単位:億円)



注)城南地区:世田谷区、目黒区、品川区、大田区

都心地区:千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区

グループ企業

2005年3月期の総括

エルカクエイ

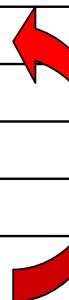
1. 業績

	05年3月期	前年比	予算比
売上高	220億円	2.5%増	7.8%減
経常利益	25億円	90.2%増	53.7%増
不動産流動化事業 売上高	74億円	456.0%増	
不動産分譲事業 売上高	122億円	31.1%減	

2. 更生計画の順調な進捗

(単位:億円)

	01年10月末	02年3月期	03年3月期	04年3月期	05年3月期	累計
売上高	-	45	172	215	220	-
経常利益	-	9	14	13	25	-
当期純利益	-	10	28	11	16	65
純資産	15	32	60	72	105	-
更生債権	373	350	293	270	245	-
更生計画 当期純利益	-	2	11	12	11	36



2005年3月期の総括

ジョイント・レント 業績

	05年3月期	前年比	予算比
売上高	44億円	32.8%増	21.6%増
経常利益	3.8億円	87.7%増	94.4%増
賃貸管理戸数	7,563戸	63.0%増	

主な要因

- ・賃貸管理事業：管理戸数大幅増
 新商品(「まるごとパック」)提供開始
 コンバージョン事業強化
 (企業の寮・社宅 学生マンションへ、前期2棟 今期10棟へ)
- ・賃貸仲介事業：拠点拡大(10→12店舗)
 インターネット集客好調



2005年3月期の総括

J・COMS

	05年3月期	前年比
マンション管理戸数	23,550戸	12.9%増
ビル管理棟数	212棟	3.2%減

ジョイント・ランド

2005年3月期よりマンション分譲事業開始
 “イクシア”ブランド展開

IXIA

2005年3月期の総括

資金調達の強化・多様化

初の公募債発行

50億円発行 3年債(発行登録 100億円)

私募債発行

102億円発行、3月末発行残高118億円

コミットメントラインの設定枠

110億円

CP発行設定枠

50億円

格付け(05年2月)

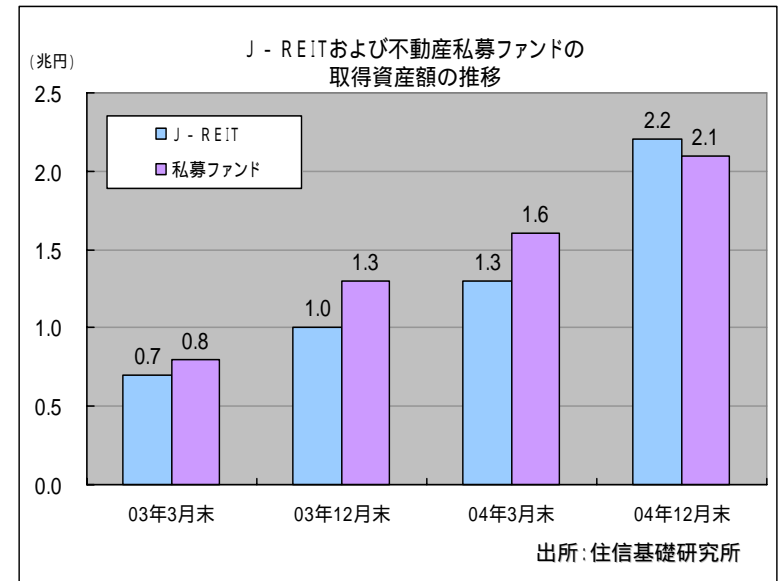
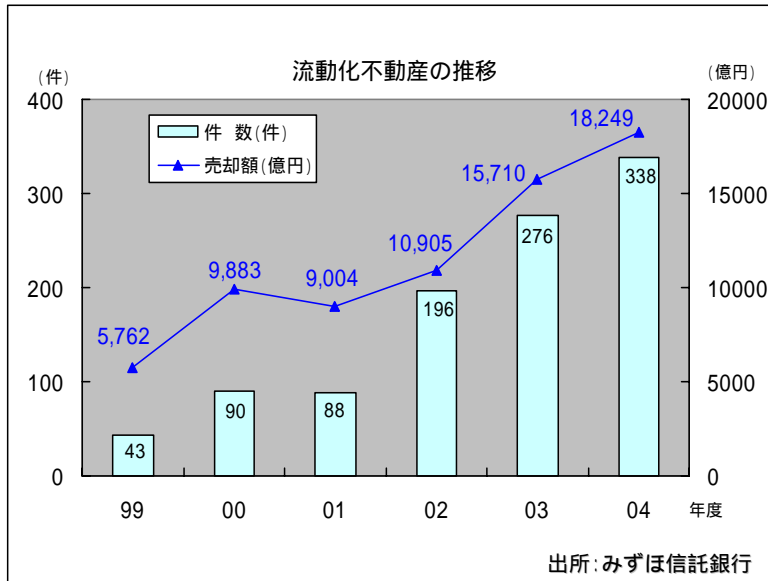
- * CP J - 2
- * 長期優先債務 BBB -

中期計画

中期計画

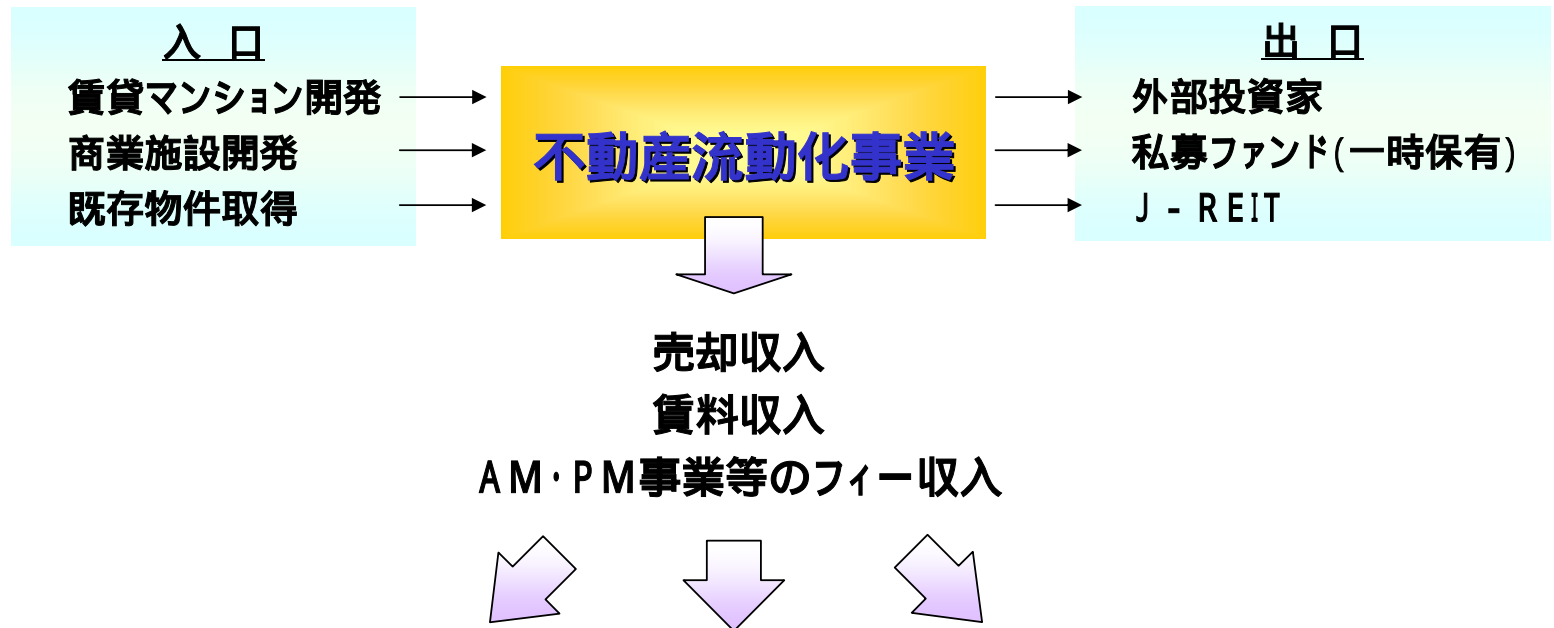
業界を取り巻く環境

不動産流動化・証券化市場の活況



中期計画

過去五年間の発展(不動産流動化事業)



ジョイント、エルカクエイ、ジョイント・レント、J・COMS、ジョイント・アセットマネジメント



中期計画

過去五年間の発展(不動産流動化事業)

< 入口の幅を広げるメリット >

- ・不動産取得競争激化に対応、仕入の幅を広げ十分な仕入量確保
- ・マンション専門業者に比べ幅広い対応可能
- ・既存物件取得で、保有資産増加

< 出口の幅を広げるメリット >

- ・物件売却価格はキャップレート、賃料実績に左右
 私募ファンドで一時保有し、賃料収入を得て売却タイミング図る
- ・開発物件の安定売却先確保

中期計画

売上・営業利益の内訳(不動産流動化事業)

2005年3月期実績

(単位:百万円)

	売上		営業利益	営業利益率	
		増減			増減
物件売買	13,942	4,452	2,575	18.5%	11.6 p
その他 (棚卸物件賃料) (AM・PM収入) (配当金・分配金)	2,574	1,345	1,111	43.2%	14.2 p
計	16,515	-	3,686	-	-
連結消去および セグメント間取引	400	-	17	-	-
計	16,915	2,905	3,703	21.9%	12.4 p

中期計画 新規プロジェクト(商業物件開発)

熱海 プロジェクト(つるやホテル跡地開発)

熱海 プロジェクト	
住 所	静岡県熱海市東海岸町
敷地面積	6,130㎡(1,854坪)
建築面積	4,725㎡(1,429坪)
事業規模	地上10階
主要用途	商業施設
テナント(予)	温浴施設
	アミューズメント施設
	物販施設
	レストラン



中期計画

商品企画(新ブランド アデニウムシリーズ)



アデニウム洗足池南

所在地	東京都大田区上池台
総戸数	30戸
専有面積	64.98~114.56㎡
間取り	2LDK・3LDK
竣工	06年3月



アデニウム千歳烏山

所在地	東京都世田谷区上祖師谷
総戸数	51戸
専有面積	62.69~78.30㎡
間取り	2LDK・3LDK
竣工	06年1月



アデニウム西船橋

所在地	千葉県船橋市印内
総戸数	40戸
専有面積	72.67~86.47㎡
間取り	3LDK・4LDK
竣工	06年3月

A D E N I U M

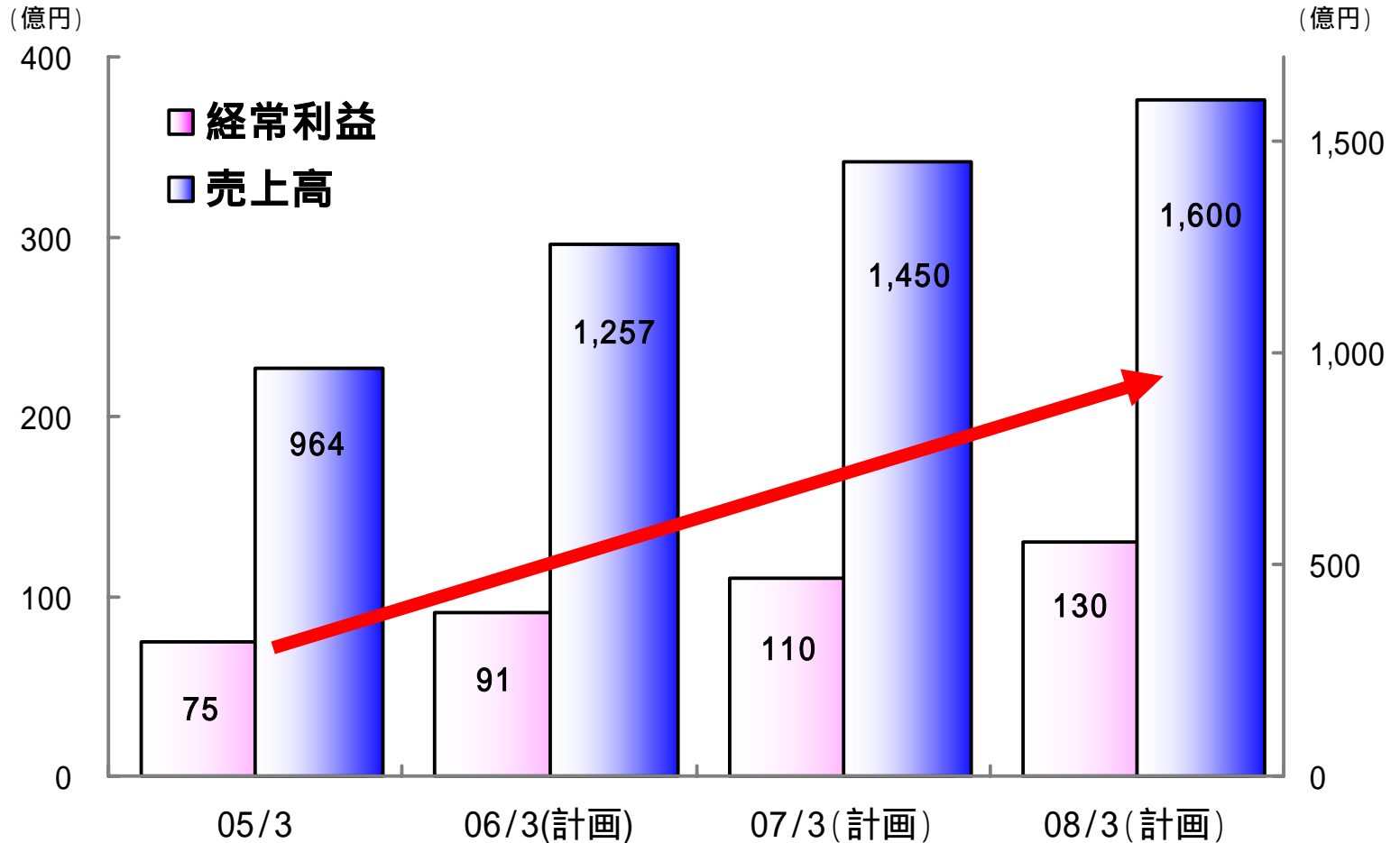


アデニウム熱海
オーシャンスイート

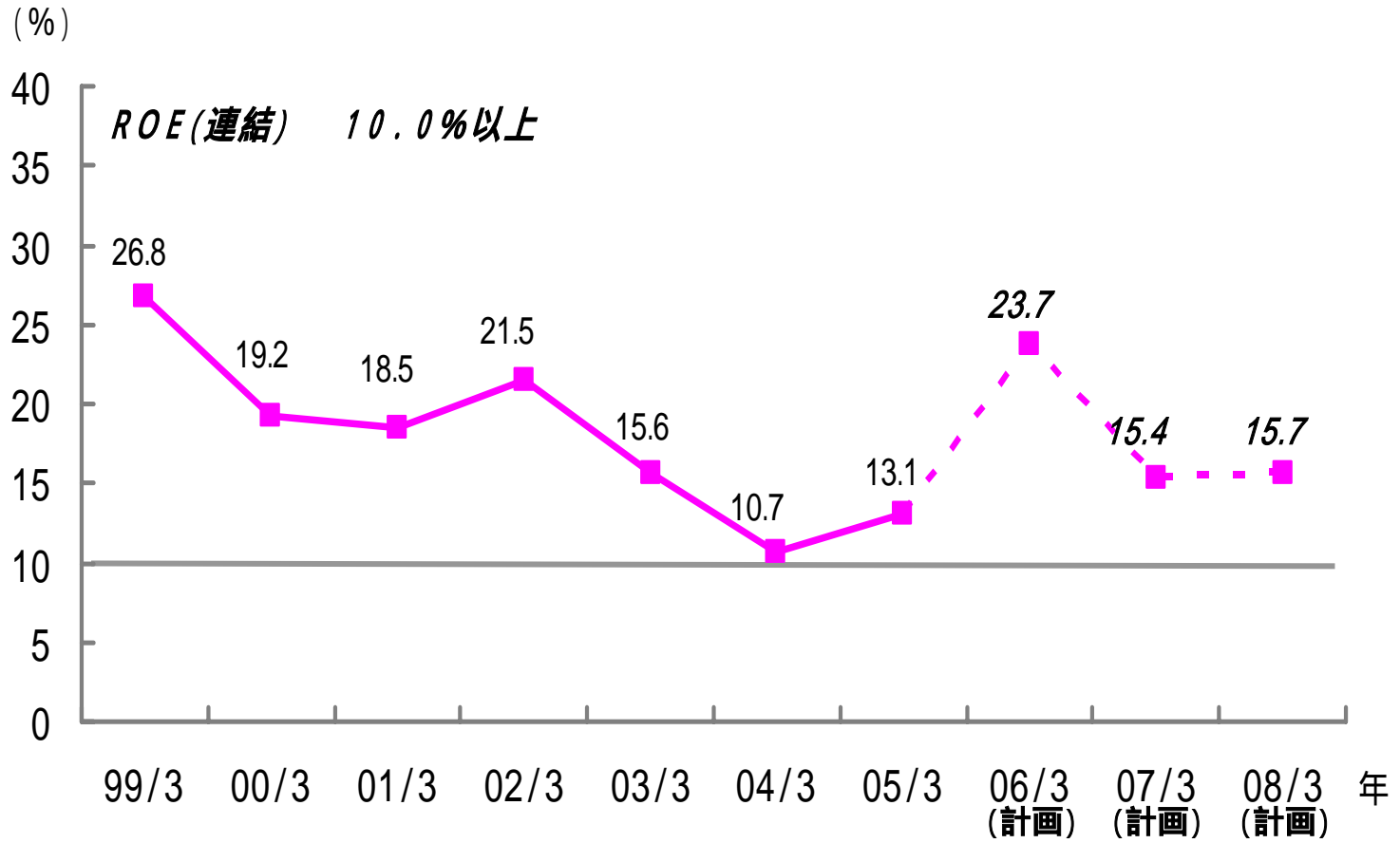
所在地	静岡県熱海市春日町
総戸数	95戸
専有面積	56.46~89.03㎡
間取り	1LDK・2LDK
竣工	06年3月

中期計画

連結売上高・連結経常利益



中期計画 目標財務指標

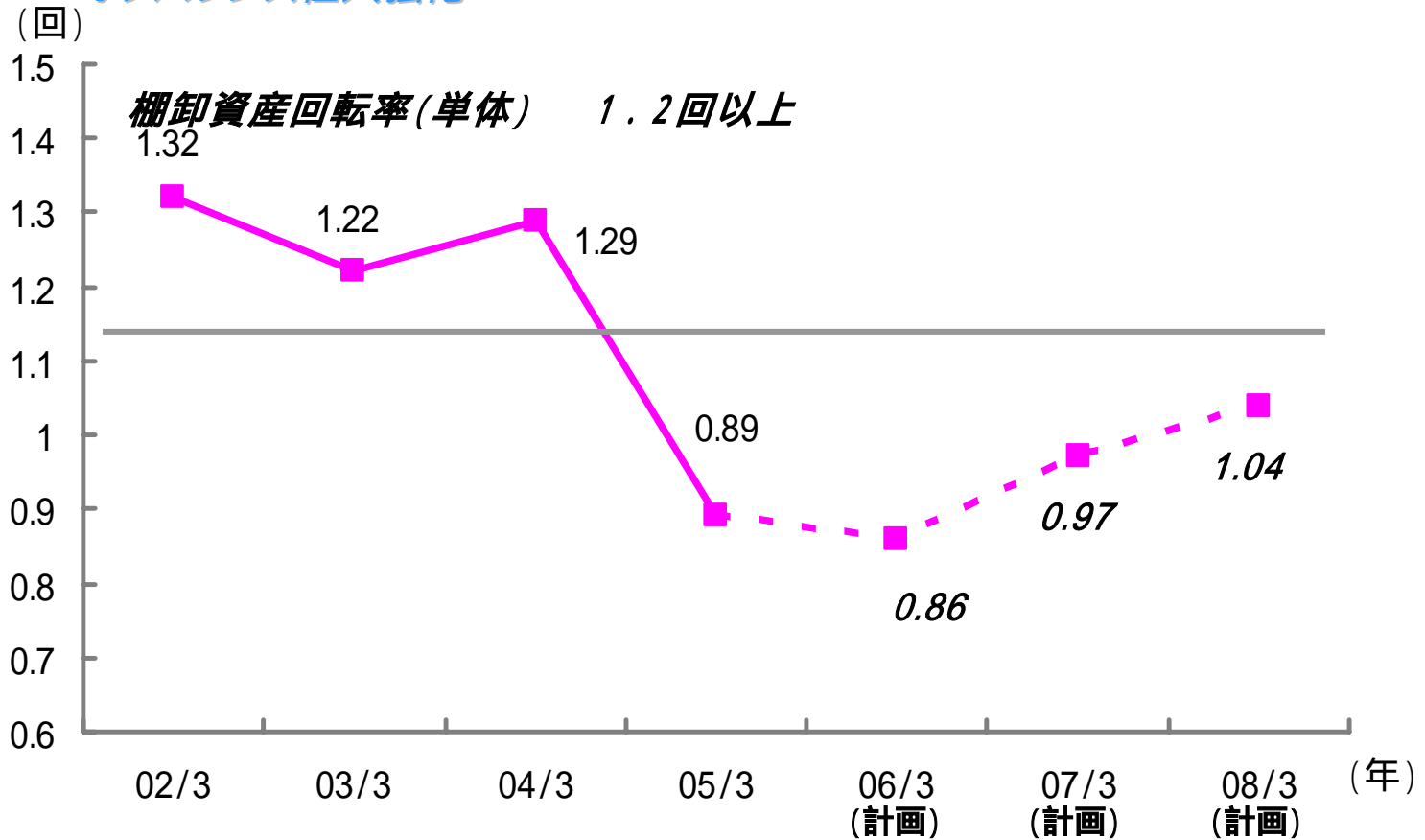


2005年6月30日のプレスリリース発表に伴い数値の修正を行っております

中期計画

目標財務指標

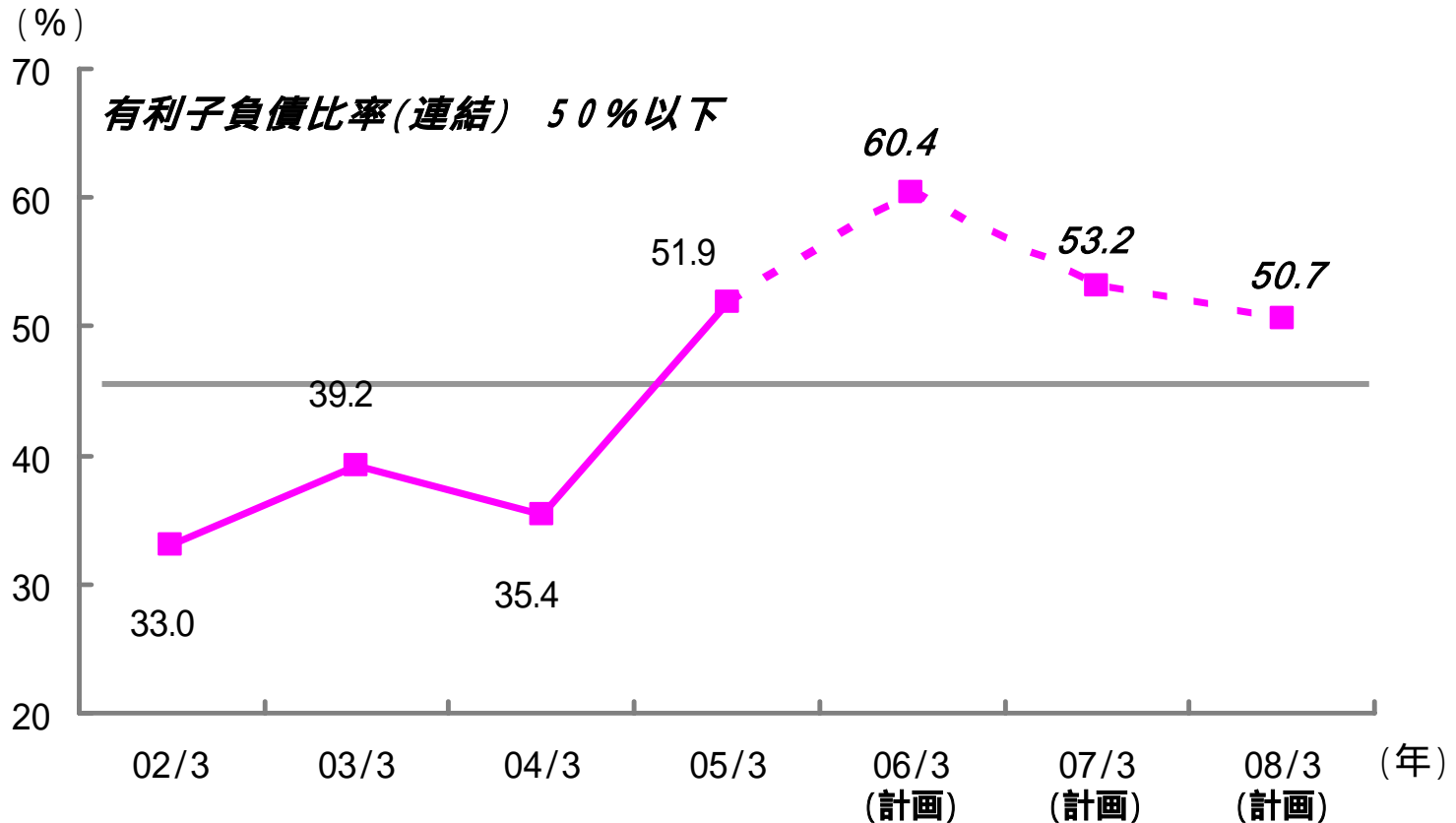
積極的な仕入、分譲マンションの大型化反映
オフバランス仕入強化



中期計画

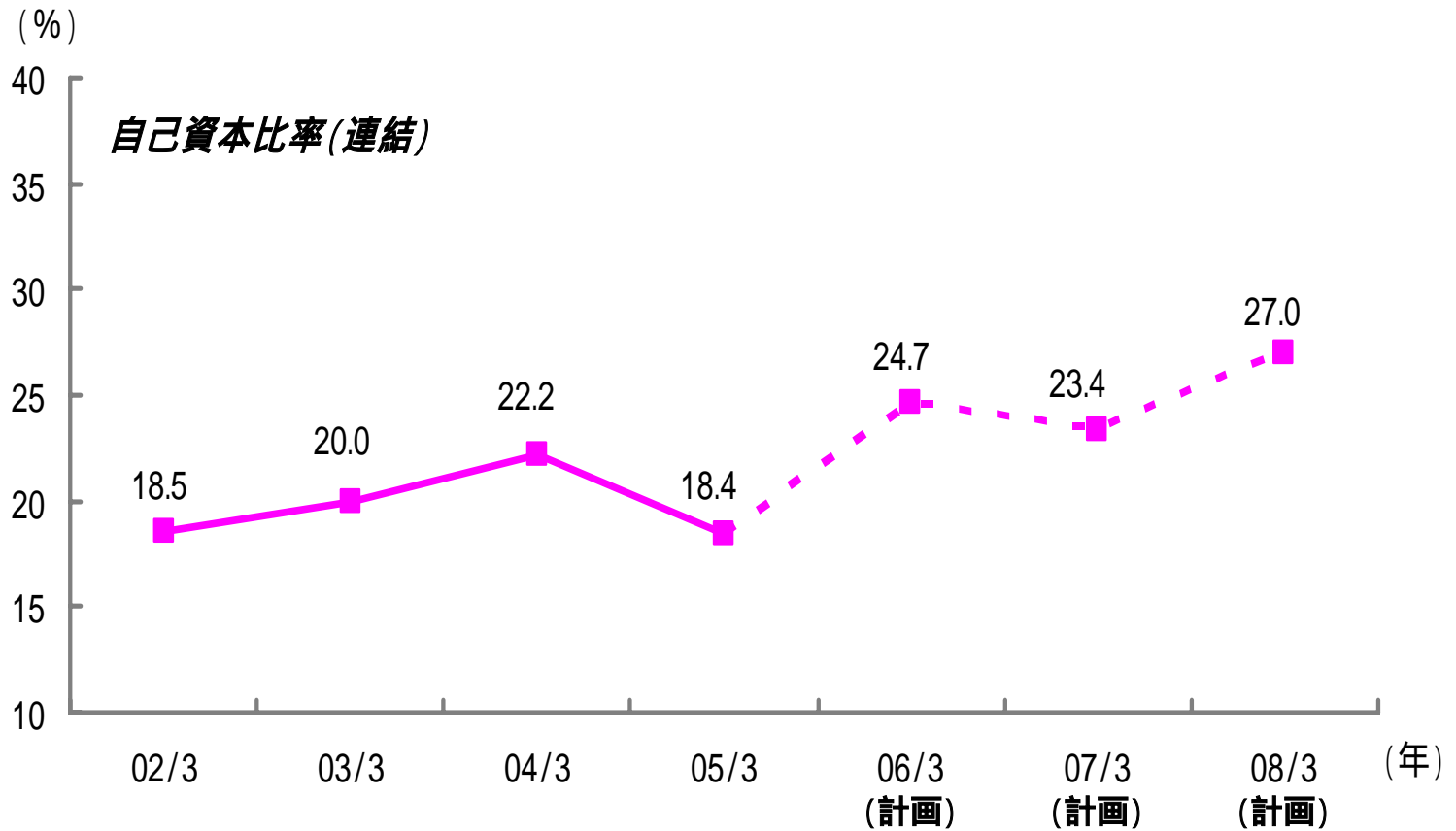
目標財務指標

積極的仕入と財務バランスの確保
オフバランス仕入強化



2005年6月30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 参考資料



2005年6月30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

その他資料



JOINT CORPORATION
株式会社ジョイント・コーポレーション

その他資料

分譲マンション実績及び計画(連結)

(単位:百万円)

	04年3月期		05年3月期		06年3月期計画	
発 売	1,903戸	71,252	1,955戸	70,968	2,677戸	97,155
契 約	1,781戸	62,107	1,887戸	64,211	2,392戸	84,271
引 渡	1,648戸	55,614	1,637戸	57,377	1,786戸	62,785
契 約 残 高	488戸	19,255	738戸	26,089	1,343戸	47,574



その他資料

単体損益計算書

(単位:百万円)

	04年3月期		05年3月期		増減額	備考
	金額	売上高比率	金額	売上高比率		
売上高	63,715	100.0%	57,600	100.0%	6,115	
売上総利益	9,523	14.9%	11,233	19.5%	1,710	
営業利益	3,709	5.8%	5,426	9.4%	1,717	
経常利益	2,503	3.9%	3,940	6.8%	1,437	
当期純利益	1,372	2.1%	2,110	3.7%	738	子会社(朝見工務店)評価損に伴う特別損失: 4.1億

その他資料

単体貸借対照表

(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	19,143		18,491		652	
たな卸資産	48,703	58.0%	80,086	68.5%	31,383	
その他流動資産	7,064		9,684		2,620	
固定資産	9,079		8,651		428	
資産合計	83,991	100.0%	116,913	100.0%	32,922	
有利子負債	39,777	47.4%	72,996	62.4%	33,219	
その他負債	19,972		18,010		1,962	
負債合計	59,749	71.1%	91,006	77.8%	31,257	
資本金	7,672		7,672		0	
その他	16,569		18,234		1,665	
資本合計	24,241	28.9%	25,906	22.2%	1,665	
負債・資本合計	83,991	100.0%	116,913	100.0%	32,922	

その他資料

エルカクエイ損益計算書

(単位:百万円)

	04年3月期		05年3月期		増減額	備考
	金額	売上高比率	金額	売上高比率		
売上高	21,507	100.0%	22,054	100.0%	547	
売上総利益	3,623	16.8%	4,577	20.8%	954	
営業利益	1,474	6.9%	2,834	12.9%	1,360	
経常利益	1,341	6.2%	2,551	11.6%	1,210	
当期純利益	1,179	5.5%	1,679	7.6%	500	

その他資料

エルカクエイ貸借対照表

(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	14,165		7,617		6,548	
たな卸資産	24,384	53.0%	37,830	72.7%	13,446	
その他流動資産	2,937		2,192		745	
固定資産	4,534		4,396		138	
資産合計	46,021	100.0%	52,037	100.0%	6,016	
有利子負債	5,201	11.3%	10,099	19.4%	4,898	
更生債権	27,011	58.7%	24,525	47.1%	2,486	
その他負債	6,545		6,867		322	
負債合計	38,757	84.2%	41,491	79.7%	2,734	
資本金	1,500		3,000		1,500	
その他	5,763		7,545		1,782	
資本合計	7,263	15.8%	10,545	20.3%	3,282	
負債・資本合計	46,021	100.0%	52,037	100.0%	6,016	