



# 2006年3月期 中間決算説明会

2005年11月22日(火)

(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	<b>. 中期計画</b>	
ジョイントグループの強み	4		
<b>. 2006年3月期上期の総括</b>			
業績(連結)	7	業界を取り巻く環境	21
不動産流動化事業	11	基本方針	22
J-REIT立上げ	12	不動産流動化事業	23
不動産分譲事業	13	不動産分譲事業	25
エルカクエイ	14	連結損益計算書(05年3月期～08年3月期)	26
		連結売上の内訳(05年3月期～08年3月期)	27
今期業績予想の上方修正	15		
エクイティファイナンス	16		
大阪営業所開設	19		

\*本資料は、06年3月期中間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9月30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上場

- ・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

06年3月期売上見込 434億

## 不動産分譲事業

06年3月期売上見込 749億

- ・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

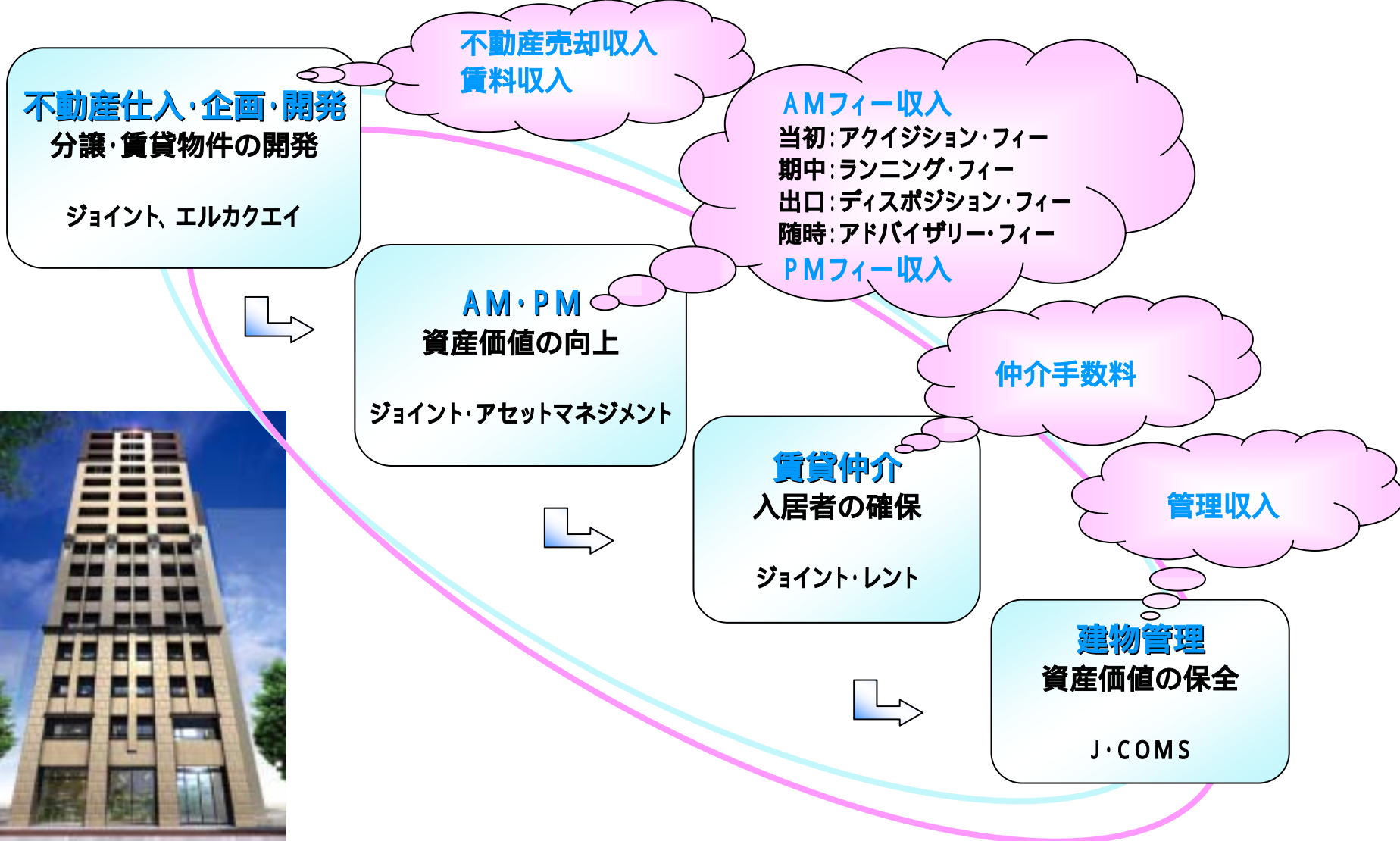
## その他

(賃貸仲介、賃貸管理、他)

06年3月期売上見込 178億

# ジョイントグループの強み

## 開発力をコアに不動産へのニーズをワン・ストップで満たす



スペースシア銀座

# . 2006年3月期上期の総括

# 2006年3月期上期の総括 ハイライト

1. 中間決算大幅増益
2. J-REIT上場
3. エルカクエイ更生手続の早期終結
4. 業績見通し上方修正
5. エクイティファイナンス
6. 大阪営業所開設

# 2006年3月期上期の総括

## 業績(連結)

	06年3月期中間	前年同期比	9月5日修正 予算比	当初 予算比
売 上	741億円	88.5%増	0.1%減	25.2%増
経常利益	76億円	121.2%増	8.3%増	113.6%増

### 主な要因

#### 不動産流動化事業

売上伸び率**183%** 営業利益伸び率**88%** (前年同期比)

ジョイント・リート投資法人向けを含め、不動産売却収入が大幅に増加  
 好採算のフィー収入、賃料収入、SPC配当が増加

#### 不動産分譲事業

粗利益率、販管費率ともに改善

マンション引渡の平準化

都心を中心にマンションの販売環境が改善

# 2006年3月期上期の総括

## 連結損益計算書(前年同期比較)

(単位:百万円)

	05年3月期 中間	構成 比	06年3月期 中間	構成 比	差異	主な理由
売 上	39,322		74,136		34,813	・流動化事業(105億 299億) ・分譲事業 (223億 368億)
売上原価	30,806	78.3	58,684	79.2	27,878	・前期は好採算の物件が原価低減に 寄与
売上総利益	8,516	21.7	15,451	20.8	6,935	
販 管 費	4,304	11.0	6,385	8.6	2,080	・販管費率の低い流動化事業の大幅 売上増
営業利益	4,211	10.7	9,066	12.2	4,854	
経常利益	3,477	8.8	7,690	10.4	4,213	
中間純利益	1,838	4.7	8,930	12.0	7,091	・エルカクエイの更生債権早期弁済差益 76億を特別利益として計上

# 2006年3月期上期の総括

## 事業別収益(連結)

(単位:百万円)

	売上		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	29,971	19,390	5,404	2,516	18.0%	9.3p
不動産分譲事業	36,852	14,491	3,451	1,925	9.4%	2.5p
その他	8,174	1,025	582	177	7.1%	1.5p
セグメント間消去 配賦不能	861	-	373	-	-	-
合計	74,136	34,813	9,066	4,854	12.2%	1.5p

# 2006年3月期上期の総括

## 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	05年3月期		06年3月期 中間		増減額	備考
	金額	構成比	金額	構成比		
現預金	31,759		40,104		8,344	・出資金戻り
たな卸資産	131,162	71.7%	125,188	66.9%	5,973	
その他流動資産	10,072		9,020		1,052	
固定資産	9,846		12,683		2,837	
<b>資産合計</b>	<b>182,840</b>	<b>100.0%</b>	<b>186,997</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,156</b>	
有利子負債	94,873	51.9%	110,473	59.1%	15,599	・エルカクエイ、更生債権弁済資金として約60億を借入
その他負債	53,664		32,774		20,890	・エルカクエイ、更生債権195億を早期弁済
<b>負債合計</b>	<b>148,538</b>	<b>81.2%</b>	<b>143,247</b>	<b>76.6%</b>	<b>5,290</b>	
少数株主持分	631	0.4%	941	0.5%	310	
資本金	7,672		7,746		74	
その他	25,998		35,061		9,063	
<b>資本合計</b>	<b>33,670</b>	<b>18.4%</b>	<b>42,808</b>	<b>22.9%</b>	<b>9,137</b>	
<b>負債、少数株主持分 及び資本合計</b>	<b>182,840</b>	<b>100.0%</b>	<b>186,997</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,156</b>	

# 2006年3月期上期の総括

## 不動産流動化事業

- ・市場の好環境を反映し、売却収入が大幅に増加 (94億 271億) 前年同期比
- ・好採算のAM・PMフィー、棚卸物件賃料、SPC配当金も大きく増加
- ・外部からの引合いが活発、予算外の物件を売却

### J-REIT上場の流動化事業へのインパクト(今期)

売上 90億                      粗利益 20億

(不動産売却、AMフィー、SPC配当金・分配金)

# 2006年3月期上期の総括

## J-REIT立上げ

### 現在の状況

- ・7月28日上場（資産規模 414億円）
- ・7月にJ-REIT4銘柄の上場が集中、市場は調整局面を迎えたが、安定したパフォーマンスを維持

### 残高目標値

- ・早期に1,000億円

### 流動化事業への貢献度

- ・グループ仕入情報の充実
- ・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

J-REIT市場“調整” ➡ 流動化事業への影響



# 2006年3月期上期の総括

## 不動産分譲事業

### マンション 完成在庫・契約の状況

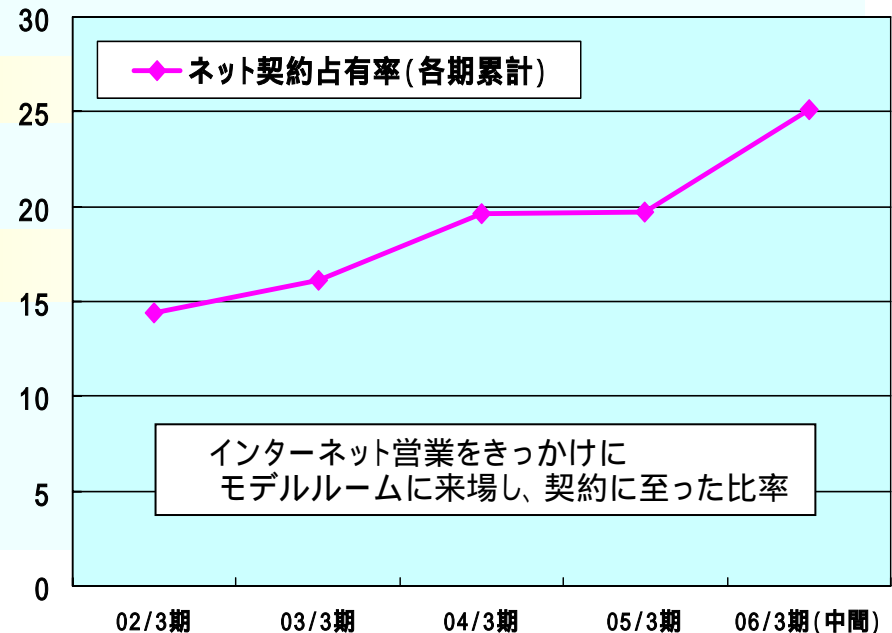
完成在庫 37戸 (05/3月末 146戸)

契約率 83% (前年同期 75%)  
来期分契約済 134戸 45億円



契約件数 前年比 3%減

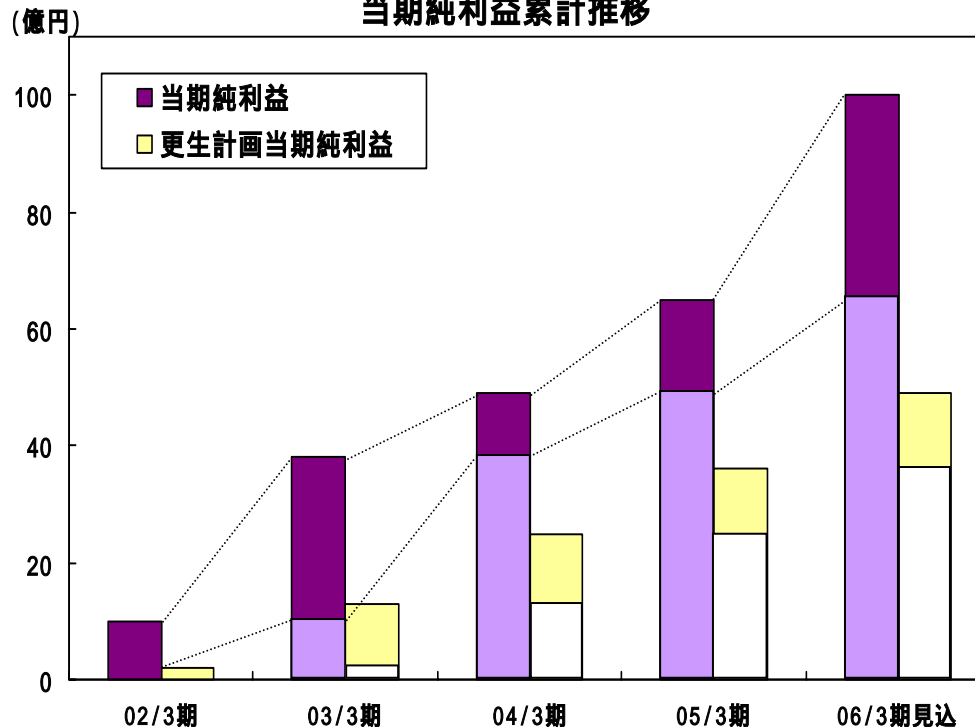
ネット契約占有率 25.1%



# 2006年3月期上期の総括 エルカクエイ

- ・2000年 5月 更生手続開始決定
- ・2001年 7月 ジョイントがスポンサーに
- ・2005年 7月 **更生手続終結、更生債権早期弁済**(一部債権を除く)  
更生債権の当初返済期限は2016年

当期純利益累計推移



[P/L]

早期弁済差益76億円を特別利益として計上

[B/S]

更生債権245億円中195億円を早期弁済

弁済資金約60億円を金融機関から借入

# 2006年3月期上期の総括

## 今期業績予想の上方修正

### 6月30日

	修正前	修正後	修正幅
当期純利益	50億円	90億円	40億円

理由 エルカクエイの更生計画終結に伴う更生債権早期弁済差益(特別利益)

### 9月5日

	修正前	修正後	修正幅
売上	1,257億円	1,340億円	83億円
経常利益	91億円	108億円	17億円



理由 流動化事業: J-REIT、私募ファンド等の物件取得意欲が依然強い

予算外の物件を売却  
 売却物件価格が想定を上回る  
 フィー収入(AM・PM等)の順調な伸び



# 2006年3月期上期の総括

## エクイティファイナンス

### 160億円を調達

目的: 好調な市場環境を捉え、流動化事業を一層加速化  
(用地・物件仕入額の拡大)

#### 調達資金の主な使途

1. SPC出資等(オフバランス)
2. 棚卸資産取得資金(オンバランス)

取得用地・物件の特性に応じてオフバランス、オンバランスを使い分け

# 2006年3月期上期の総括

## エクイティファイナンスによるバランスシートの充実

(単位:百万円)

	05年3月期		06年3月期 見込		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
たな卸資産	131,161	71.7%	153,500	74.7%	22,339
<b>資産合計</b>	182,840	100.0%	205,500	100.0%	22,660
有利子負債	94,873	51.9%	106,900	52.0%	12,027
<b>負債合計</b>	148,538	81.2%	145,100	70.6%	3,438
<b>資本合計</b>	33,670	18.4%	59,500	29.0%	25,830
<b>負債、少数株主持分 及び資本合計</b>	182,840	100.0%	205,500	100.0%	22,660

# 2006年3月期上期の総括

## エクイティファイナンスによる業績ポテンシャル

### (試算)

1. SPCへ50億円出資  
平年度ベース10億円程度の配当
2. 棚卸資産50億円取得  
営業利益率約10%

### (前提)

1. SPCを組成してエクイティを拠出

資金を主に新規開発に充当し、竣工後、一定期間賃貸収入を得る

トラックレコードを確立した後に売却

2. 新規物件開発、既存物件取得 ▶ 売却

# 2006年3月期上期の総括

## 大阪営業所開設

- ・10月3日開設

- ・目的: 流動化事業

東京は取得競争が過熱化

関西は既に進出済み、一層の事業拡大を図る

分譲事業

首都圏以外の事業展開に備え物件情報を収集

# ・中期計画

# 中期計画

## 業界を取り巻く環境（最近の状況）

		<b>ポジティブ要因</b>	<b>ネガティブ要因</b>
<b>成長</b>	<b>不動産流動化 不動産証券化</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用資金流入継続</li> <li>・金融機関の積極的融資姿勢</li> <li>・他の運用商品と比べ有利な利回り</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上場相次ぎ、J-REIT選別の時代へ</li> </ul> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・J-REIT市場の調整</li> <li>・賃貸マンションの供給過剰感</li> </ul> </div>
<b>成熟</b>	<b>マンション分譲</b>	<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> </ul> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心での供給一服、販売価格上昇</li> </ul> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用地取得競争、入札での高値応札</li> <li>・厳しい販売競争の継続</li> </ul>

# 中期計画

## 基本方針

### 1. 不動産流動化事業

グループ成長の中核事業  
調達資金を活かし、一層の加速化  
好環境を捉え積極的に全国展開

成長市場

### 2. 不動産分譲事業

安定供給・安定成長(利益率重視)  
開発地域の拡大

成熟市場

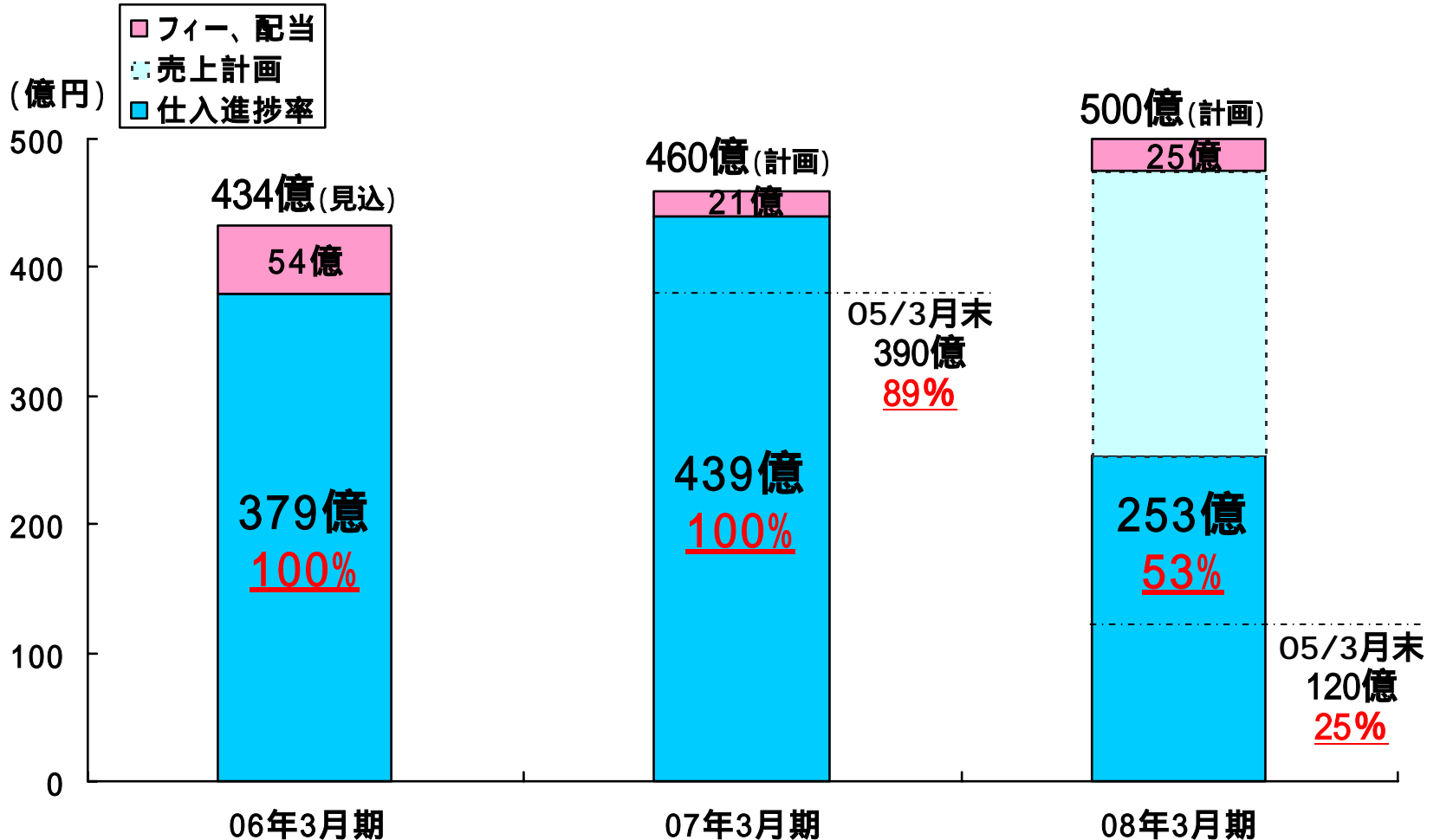
### 3. J-REIT資産規模拡大

出口戦略の多様化  
グループ仕入情報の一層の充実

# 中期計画

## 不動産流動化事業

### 仕入進捗率(9月末)

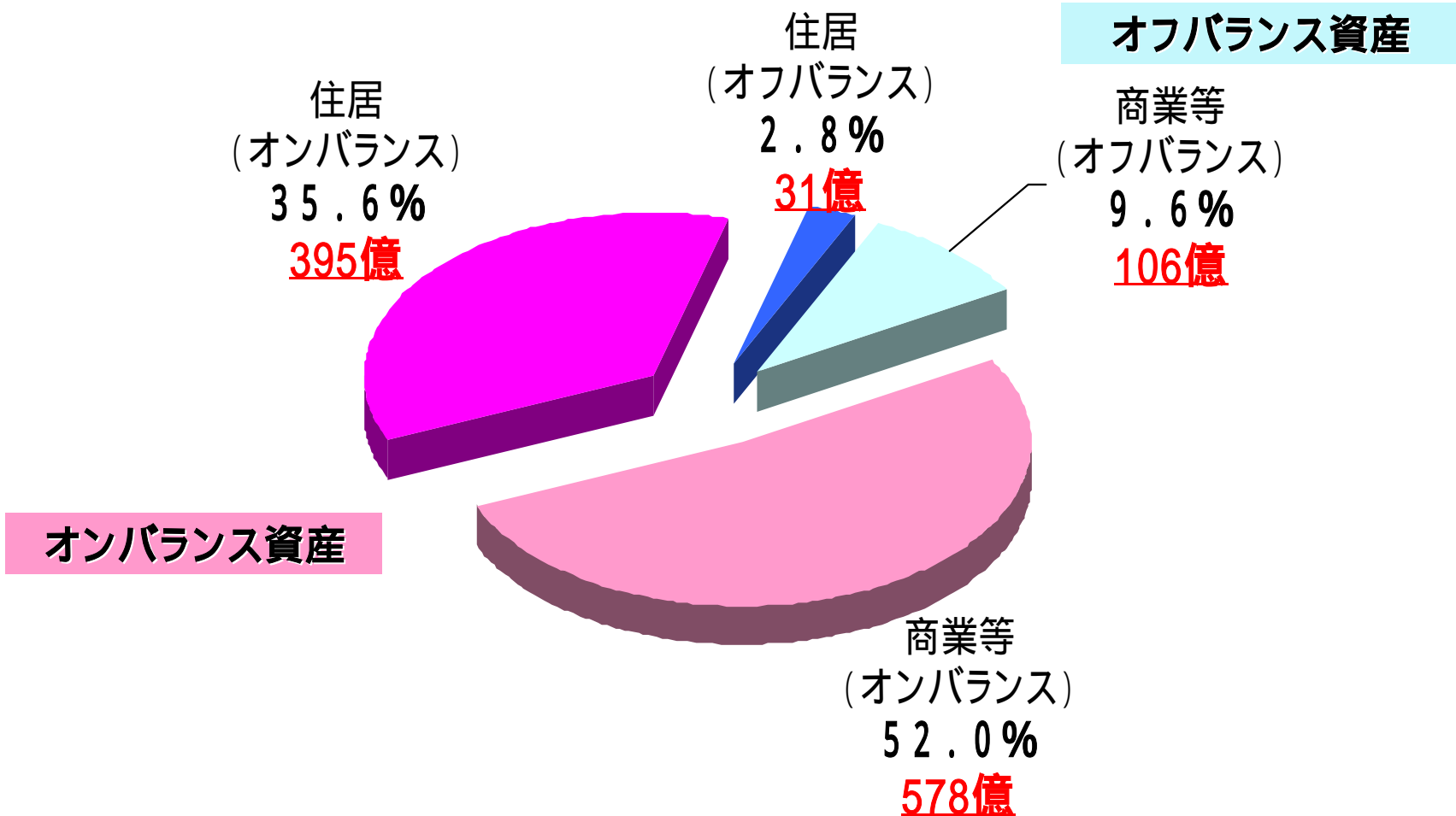


注) 上記仕入進捗率は、売上に換算して表示しております。

# 中期計画

## 不動産流動化事業

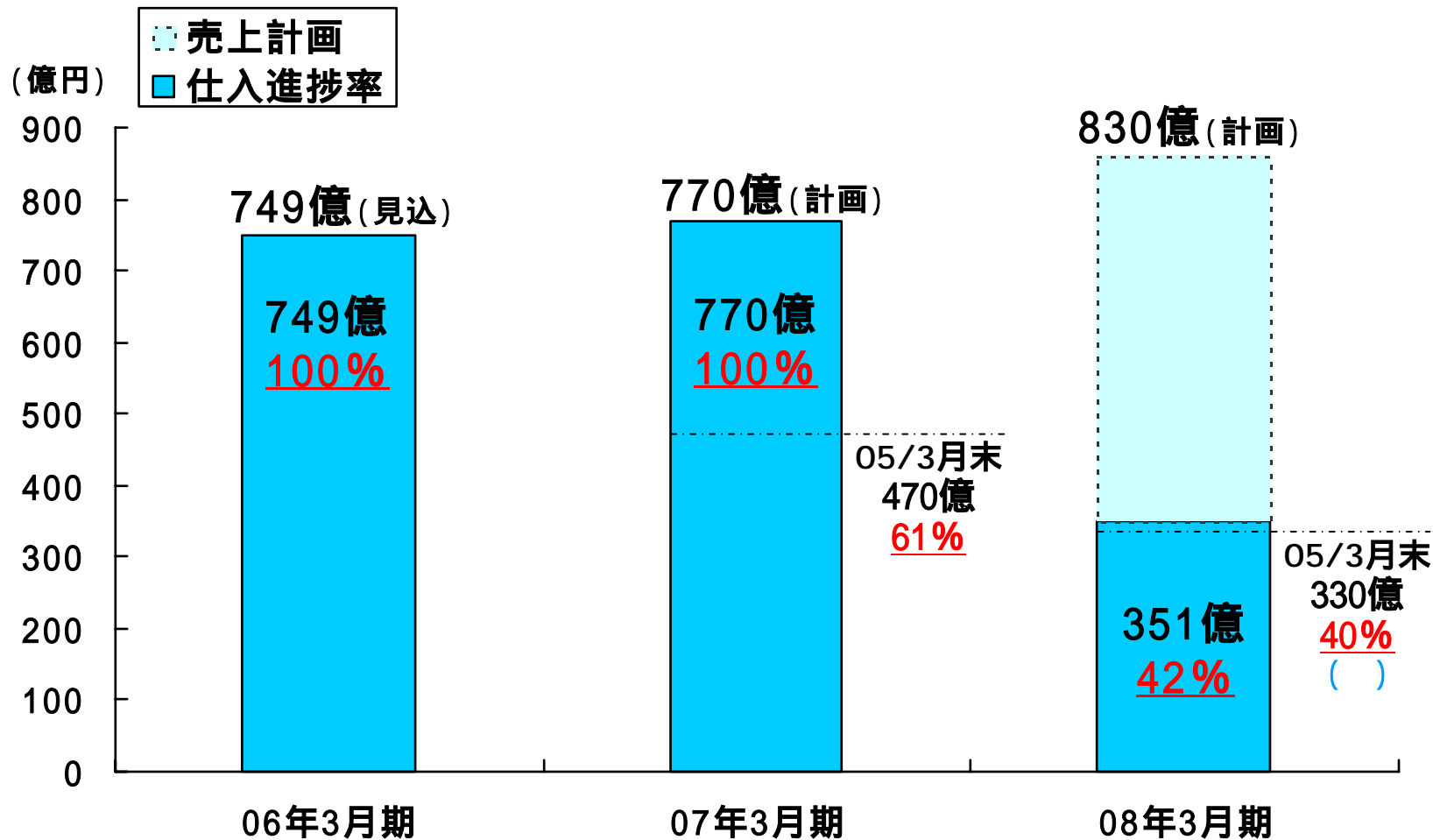
流動化資産残高(9月末 1,113億円)



# 中期計画

## 不動産分譲事業

### 仕入進捗率(9月末)



注) 上記仕入進捗率は、売上に換算して表示しております。

( ) 一部物件(目黒 139億)を  
流動化事業へ転換

# 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月期中間		06年3月期中間		06年3月期見込 2005年9月5日修正		07年3月期計画 2005年5月発表		08年3月期計画 2005年5月発表	
	金額	売上比率	金額	売上比率	金額	売上比率	金額	売上比率	金額	売上比率
売上	39,322	100.0%	74,136	100.0%	134,000	100.0%	145,000	100.0%	160,000	100.0%
売上総利益	8,516	21.7%	15,451	20.8%	27,500	20.5%	28,500	19.7%	32,000	20.0%
営業利益	4,211	10.7%	9,066	12.2%	13,700	10.2%	14,500	10.0%	16,500	10.3%
経常利益	3,477	8.8%	7,690	10.4%	10,800	8.1%	11,000	7.6%	13,000	8.1%
当期純利益	1,838	4.7%	8,930	12.0%	10,300	7.7%	6,200	4.3%	7,500	4.7%

# 中期計画

## 連結売上の内訳(05年3月期～08年3月期)

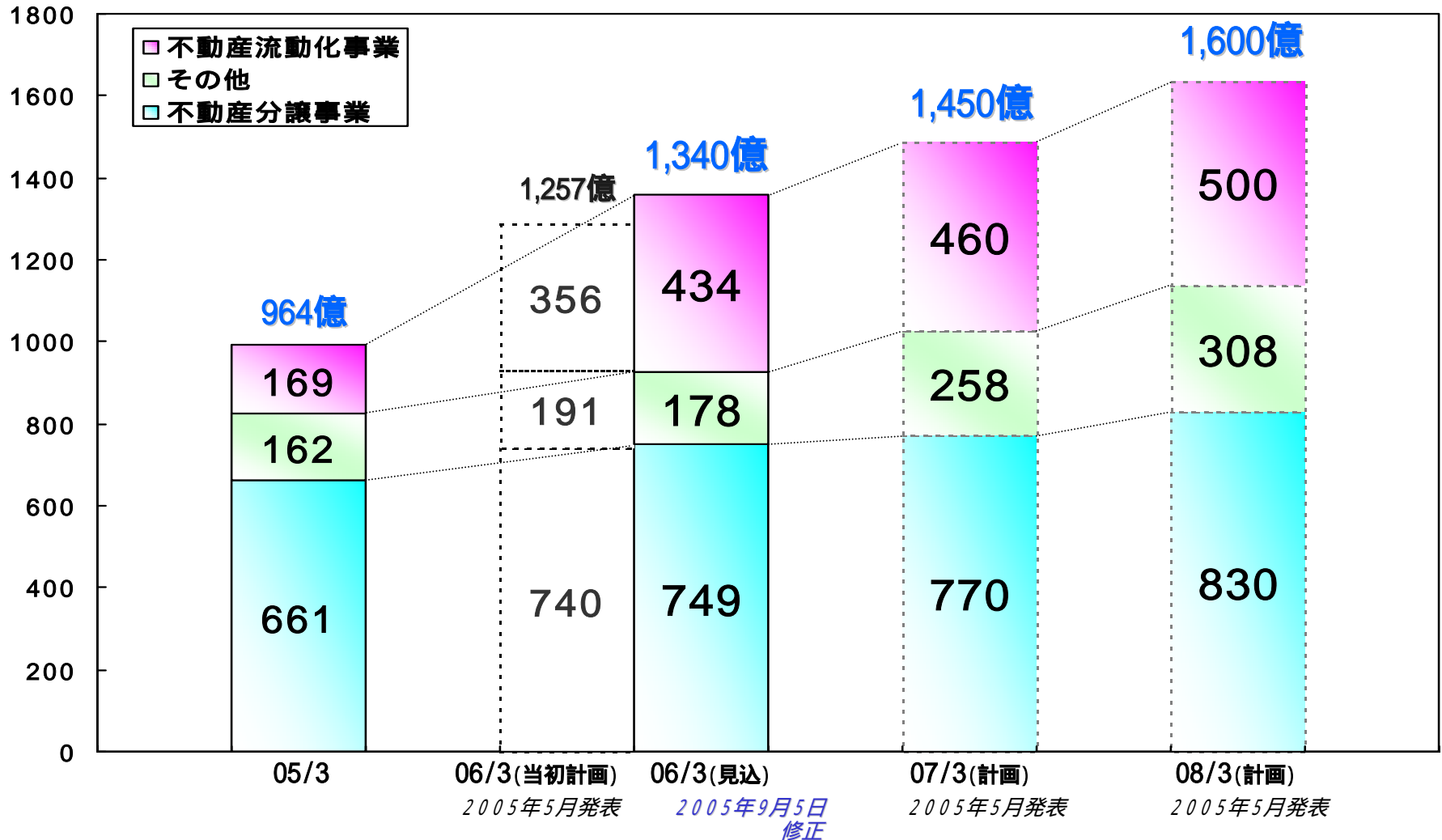
(単位:百万円)

	05年3月期中間			06年3月期中間			06年3月期見込 2005年9月5日修正			07年3月期計画 2005年5月発表			08年3月期計画 2005年5月発表		
	売上	構成比	営業利益率	売上	構成比	営業利益率	売上	構成比	営業利益率	売上	構成比	営業利益率	売上	構成比	営業利益率
不動産 流動化 事業	10,550	26.3%	25.0%	29,971	40.0%	18.0%	43,451	31.9%	18.6%	46,000	30.9%	17.6%	50,000	30.5%	18.0%
不動産 分譲 事業	22,361	55.8%	7.3%	36,852	49.1%	9.4%	74,914	55.0%	6.9%	77,000	51.7%	7.5%	83,000	50.7%	7.6%
その他	7,179	17.9%	5.1%	8,174	10.9%	7.1%	17,824	13.1%	7.5%	25,800	17.3%	11.2%	30,800	18.8%	11.0%
計	40,091	100.0%	-	74,998	100.0%	-	136,188	100.0%	-	148,800	100.0%	-	163,800	100.0%	-
セグメント間 消去、 配賦不能	768	-	-	861	-	-	2,188	-	-	3,800	-	-	3,800	-	-
合計	39,322	-	10.7%	74,136	-	12.2%	134,000	-	10.6%	145,000	-	10.0%	160,000	-	10.3%

# 中期計画

## 連結売上の内訳(05年3月期~08年3月期)

(億円)

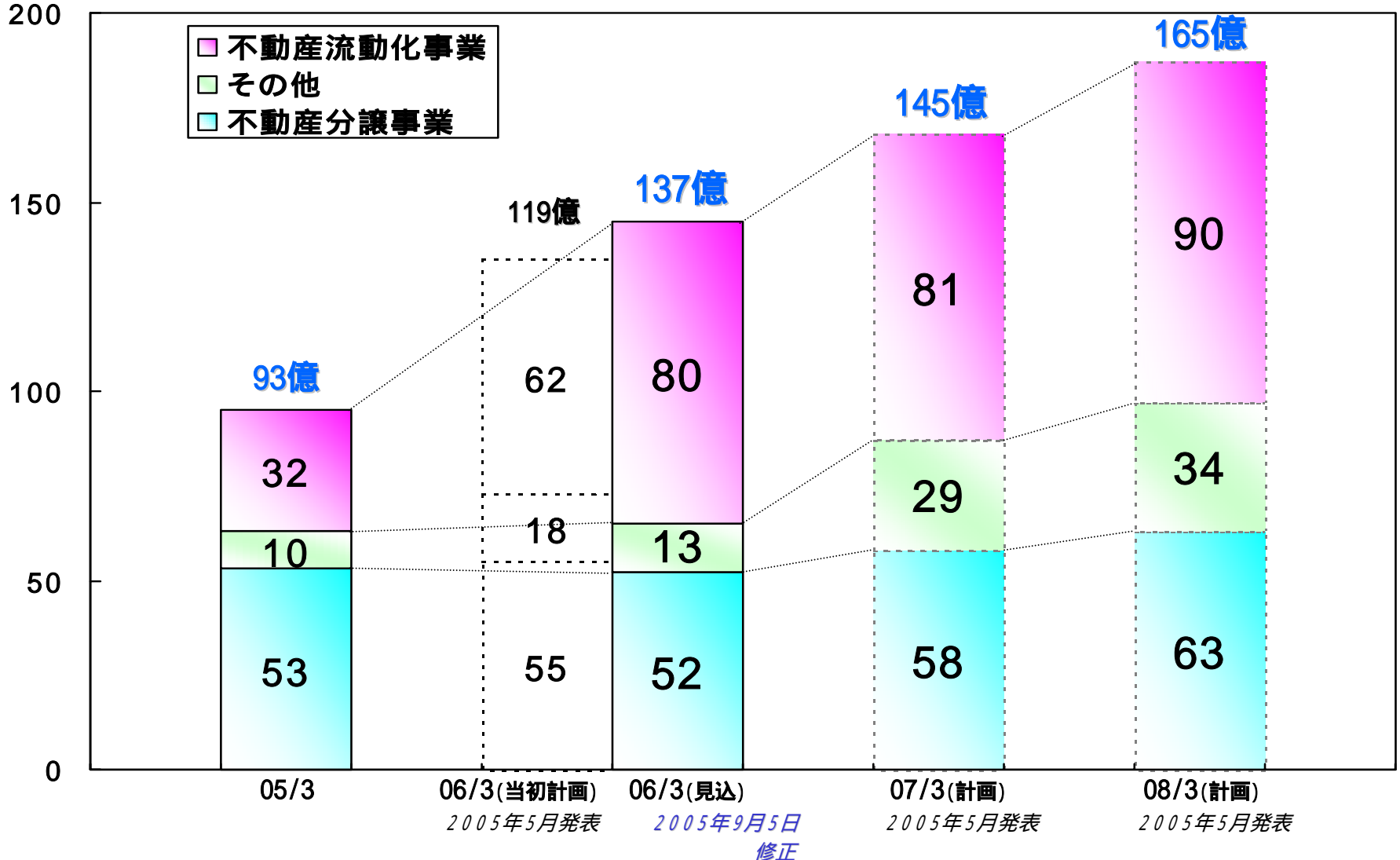


(注) 事業別の売上はセグメント間消去および配賦不能分を含んだ数字です。

# 中期計画

## 事業別営業利益額(05年3月期～08年3月期)

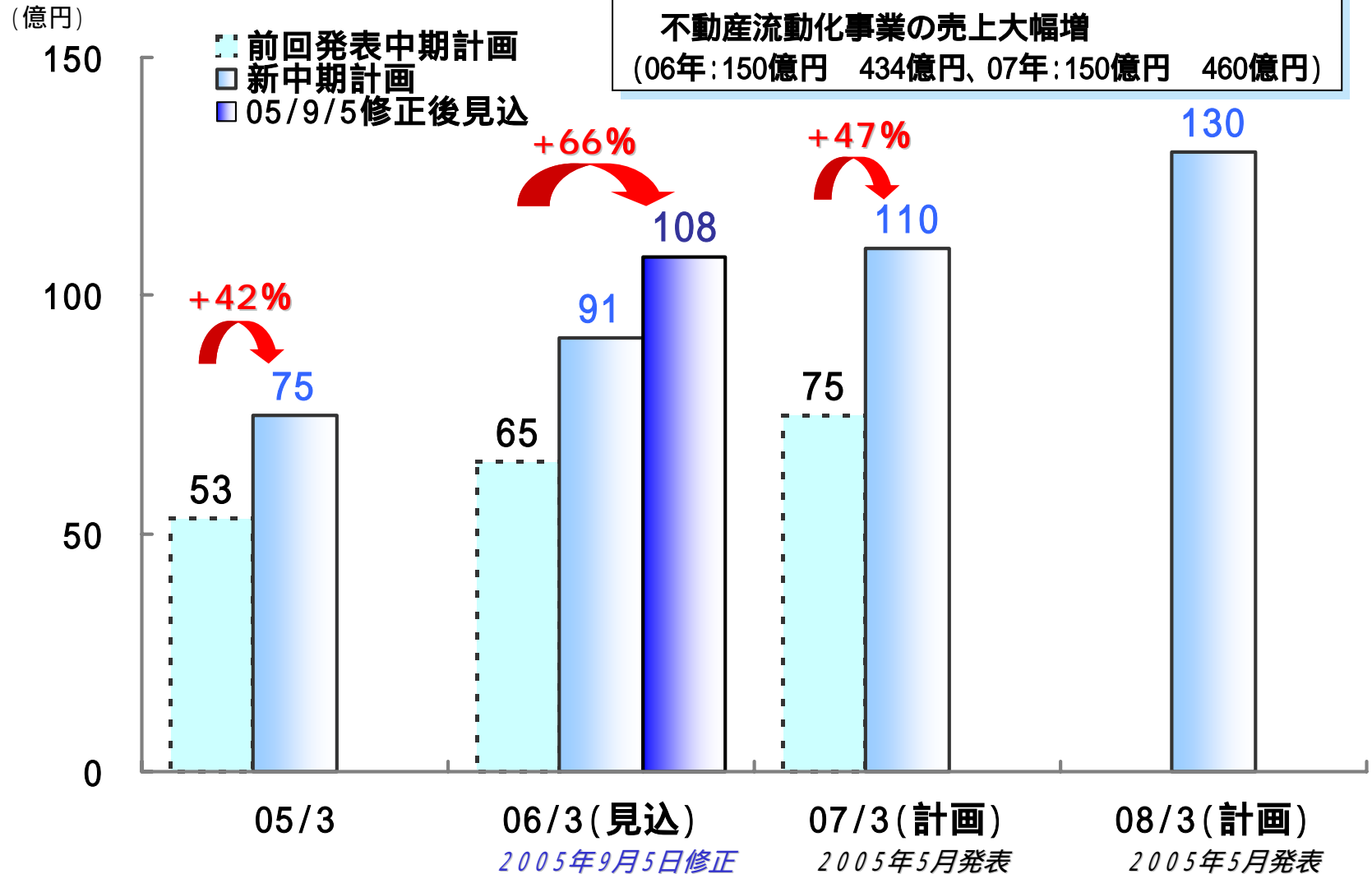
(億円)



(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





## 『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)