

JOINT CORPORATION

株式会社ジョイント・コーポレーション

2006年3月期中間決算説明会

参 考 資 料

2005年11月22日

(証券コード: 8874)

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



会社概要

(05年9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	77億4667万円 (05年11月4日現在 158億17万円)		
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」シリーズ等 マンション分譲)		
	2. 不動産流動化事業		
	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	945名(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	28.33%	
	東海林 義信	14.65%	
	日本マスタートラスト信託銀行(信託口)	10.68%	
	日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)	4.56%	
	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	2.29%	
	金融・証券	26.61%	外国人 20.46%

参考資料コンテンツ

	頁		頁
会社概要	2	・中期計画	
・2006年3月期上期の総括		業界を取り巻く環境(不動産流動化事業)	26
連結損益計算書(当初予算比較)	5	新規プロジェクト(不動産流動化事業 商業物件開発)	27
キャッシュフロー計算書	6	エリア別仕入状況(不動産流動化事業 9月末)	28
連結売上・連結経常利益の推移	7		
不動産流動化事業		首都圏年齢別人口	29
売上・営業利益の内訳	9	首都圏世帯数推移・人口動向	30
今期の主な売却物件	10	商品企画(不動産分譲事業)	31
SPCポートフォリオ明細	14	エリア別仕入状況(不動産分譲事業 9月末)	32
不動産分譲事業		目標財務指標	33
今期の主な引渡物件	16	参考資料(自己資本比率・連結)	36
分譲マンション エリア戦略	19	その他資料	
グループ企業		分譲マンション実績及び計画(連結)	38
エルカクエイ	21	単体損益計算書	39
資金調達の強化・多様化	24	単体貸借対照表	40
		エルカクエイ損益計算書	41
		エルカクエイ貸借対照表	42

*本資料は、2006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2005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。

. 2006年3月期上期の総括



JOINT CORPORATION
株式会社ジョイント・コーポレーション

2006年3月期上期の総括

連結損益計算書(当初予算比較)

(単位:百万円)

	06年3月期 中間 (当初予算)	構成比	06年3月期 中間 (実績)	構成比	差異	主な理由
売上	59,200		74,136		14,936	・流動化事業(159億 299億) ・分譲事業 (354億 368億)
売上原価	48,300	81.6	58,684	79.2	10,384	
売上総利益	10,900	18.4	15,451	20.8	4,551	・粗利益率の高い流動化事業の比率が上昇
販管費	5,900	10.0	6,385	8.6	485	・販管費率の低い流動化事業の比率が上昇
営業利益	5,000	8.4	9,066	12.2	4,066	
経常利益	3,600	6.1	7,690	10.4	4,090	
中間純利益	5,900	10.0	8,930	12.0	3,030	・エルカクエイ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 キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

06年3月期中間

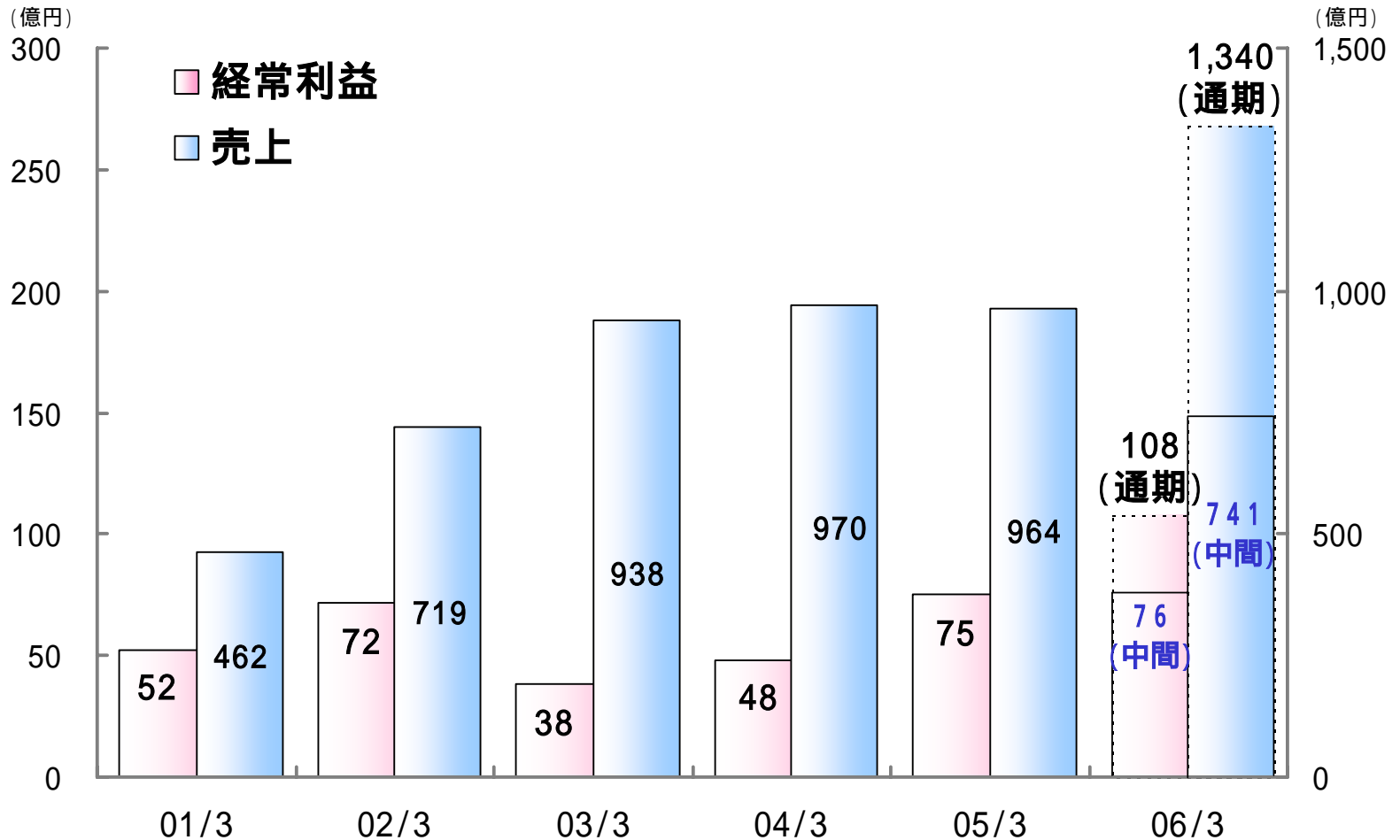
主な要因

営業活動によるキャッシュフロー	3,890
投資活動によるキャッシュフロー	539
財務活動によるキャッシュフロー	4,126
現金及び現金同等物の増減額	7,477
現金及び現金同等物の期首残高	31,747
現金及び現金同等物の期末残高	39,224

借入金、社債発行	47,259
借入金返済、社債償還	31,659

2006年3月期上期の総括

連結売上・連結経常利益の推移(01年3月期～06年3月期中間)



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

2006年3月期上期の総括

売上・営業利益の内訳(不動産流動化事業)

2006年3月期中間実績

(単位:百万円)

	売 上		営業利益	営業利益率	
		増減			増減
不動産売却	27,089	17,685	3,933	14.5%	9.7 p
その他 (AM・PM収入) (梱卸物件賃料) (配当金・分配金)	2,688	1,816	1,488	55.4%	3.1 p
計	29,777	-	5,421	-	-
連結消去および セグメント間取引	194	-	16	-	-
計	29,971	19,390	5,404	18.0%	9.3 p

2006年3月期上期の総括

今期の主な売却物件(不動産流動化事業)



スペースシア銀座

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



スペースシア北新宿

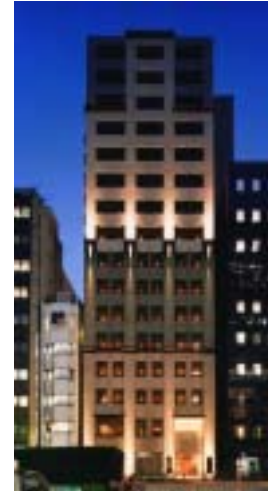
所在地	東京都新宿区北新宿1丁目
総戸数	42戸
間取り	STUDIO・1LDK・2LDK
専有面積	24.90～87.80㎡
月額賃料	118,000～385,000円
竣工	04年10月

2006年3月期上期の総括

ジョイント・リート投資法人概要(不動産流動化事業)

資産内訳

物件名称	所在地	用途
スペース銀座	東京都中央区	住居
スペース麻布十番	東京都港区	住居
スペース麻布十番	東京都港区	住居
スペース恵比寿	東京都渋谷区	住居
スペース恵比寿	東京都渋谷区	住居
スペース神田	東京都千代田区	住居
スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区	住居
スペース北新宿	東京都新宿区	住居
スペース目黒不動前	東京都品川区	住居
スペース町田	東京都町田市	住居
スペース川崎	神奈川県川崎市	住居
フィットエル駒形(エルカクエイ)	東京都台東区	住居
今池アイリス式番館	愛知県名古屋市	住居
b - town神宮前	東京都渋谷区	商業施設
浜松プラザ	静岡県浜松市	商業施設
りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡	商業施設



スペース銀座



スペース麻布十番



浜松プラザ

2006年3月期上期の総括

流動化物件売却実績及び売却見込(不動産流動化事業)

売却実績(02/3月期～05/3月期)			
物件地区		件数	用途別戸数
都心・城南	千代田区	3	マンション 2件 商業、他 1件
	中央区	2	マンション 1件 商業、他 1件
	港区	7	マンション 5件 商業、他 2件
	文京区	1	マンション 1件 商業、他 0件
	渋谷区	10	マンション 5件 商業、他 5件
	世田谷区	4	マンション 4件 商業、他 0件
	目黒区	2	マンション 1件 商業、他 1件
	品川区	1	マンション 1件 商業、他 0件
	大田区	1	マンション 1件 商業、他 0件
その他	新宿区	6	マンション 5件 商業、他 1件
	台東区	1	マンション 1件 商業、他 0件
	町田市	1	マンション 1件 商業、他 0件
	川崎市	1	マンション 0件 商業、他 1件

売却見込(06/3月期)				
物件地区		件数	用途別戸数	
都心・城南	中央区	1	マンション 1件 商業、他 0件	
	港区	1	マンション 0件 商業、他 1件	
	文京区	2	マンション 2件 商業、他 0件	
	渋谷区	4	マンション 1件 商業、他 3件	
	世田谷区	1	マンション 0件 商業、他 1件	
	目黒区	2	マンション 1件 商業、他 1件	
	品川区	1	マンション 0件 商業、他 1件	
	その他	新宿区	2	マンション 2件 商業、他 0件
		豊島区	2	マンション 0件 商業、他 2件
江東区		1	マンション 1件 商業、他 0件	
北区		1	マンション 0件 商業、他 1件	
	軽井沢	1	マンション 0件 商業、他 1件	

2006年3月期上期の総括

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. b-town神宮前 (05年7月売却)
3. 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

所在地	東京都渋谷区神宮前5丁目
構造	地上2階、地下1階 RC造
用途	物販店舗
開発面積	283.83㎡
竣工	05年5月

2006年3月期上期の総括

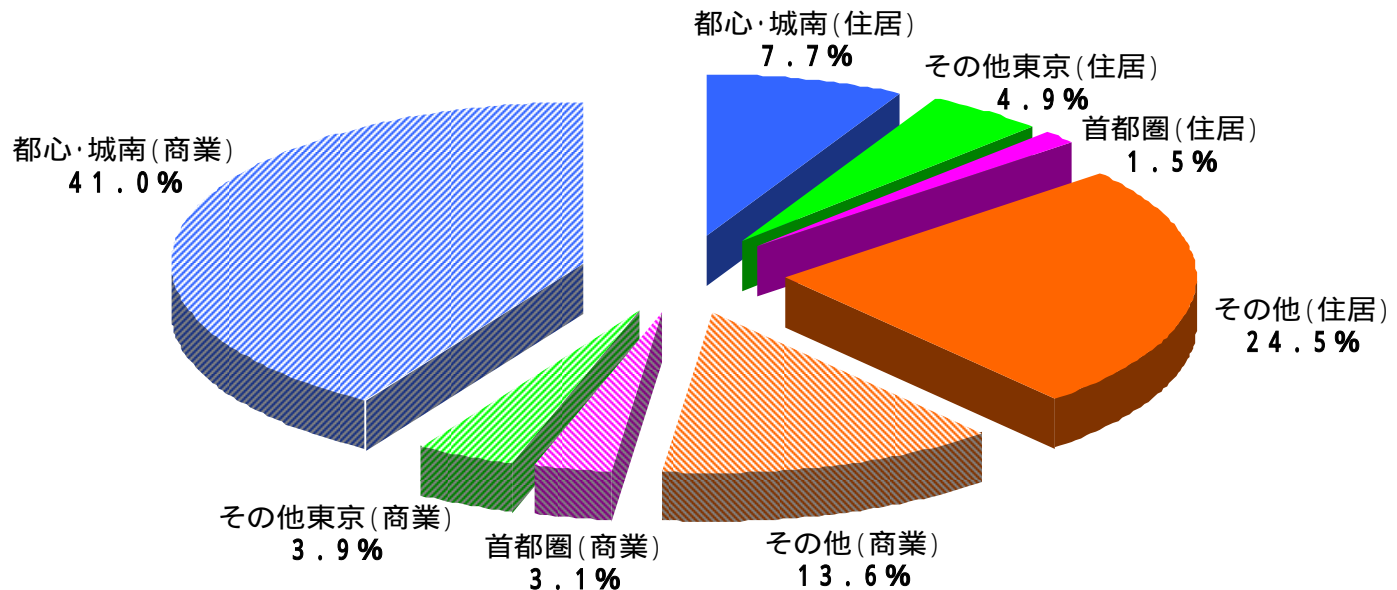
SPCポートフォリオ明細(不動産流動化事業)

SPC資産内訳(9月末 419億円)

オンバランス、オフバランスの合計

商業

住居



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

2006年3月期上期の総括

今期の主な引渡物件

ブロードシティ東京(エルカクエイ)	180戸
ジェイパーク武蔵野	163戸
ジェイパーク西船橋	90戸
アデニウム五反野	73戸
ジェイパーク新小岩	70戸
ジェイパークコート二子玉川グランデ	63戸
ジェイパーク多摩川リバージュ	61戸
アデニウム船橋法典	53戸

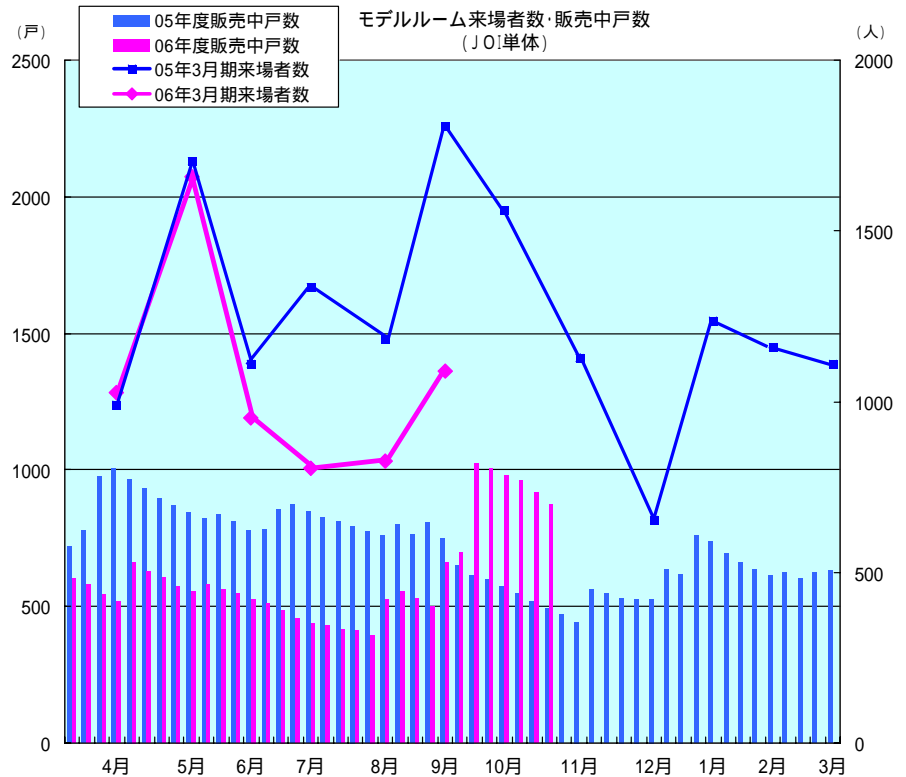
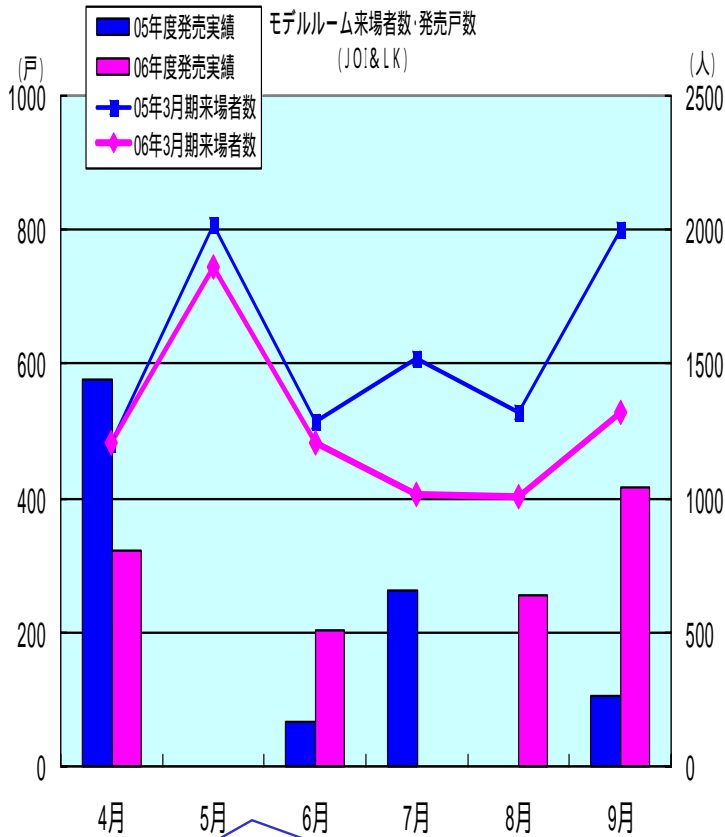
ジェイパーク武蔵野



物件名	ジェイパーク武蔵野
所在地	東京都練馬区関町南4丁目
賃貸戸数	163戸
間取り	2LDK・3LDK・4LDK

2006年3月期上期の総括

モデルルーム来場者数(不動産分譲事業)

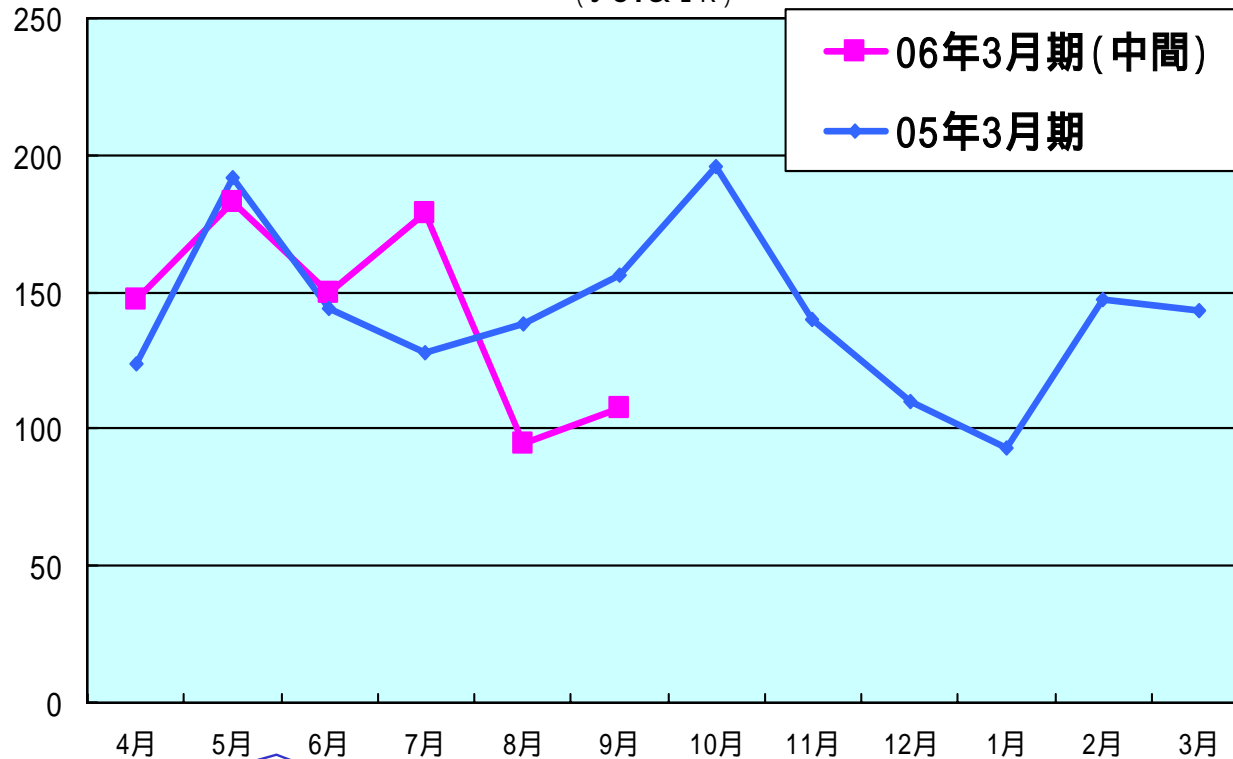


<モデルルーム来場者数> 前年比19%減
・販売中戸数の前年比減少が影響

2006年3月期上期の総括

マンション契約件数(不動産分譲事業)

マンション契約件数
(JOI&LK)



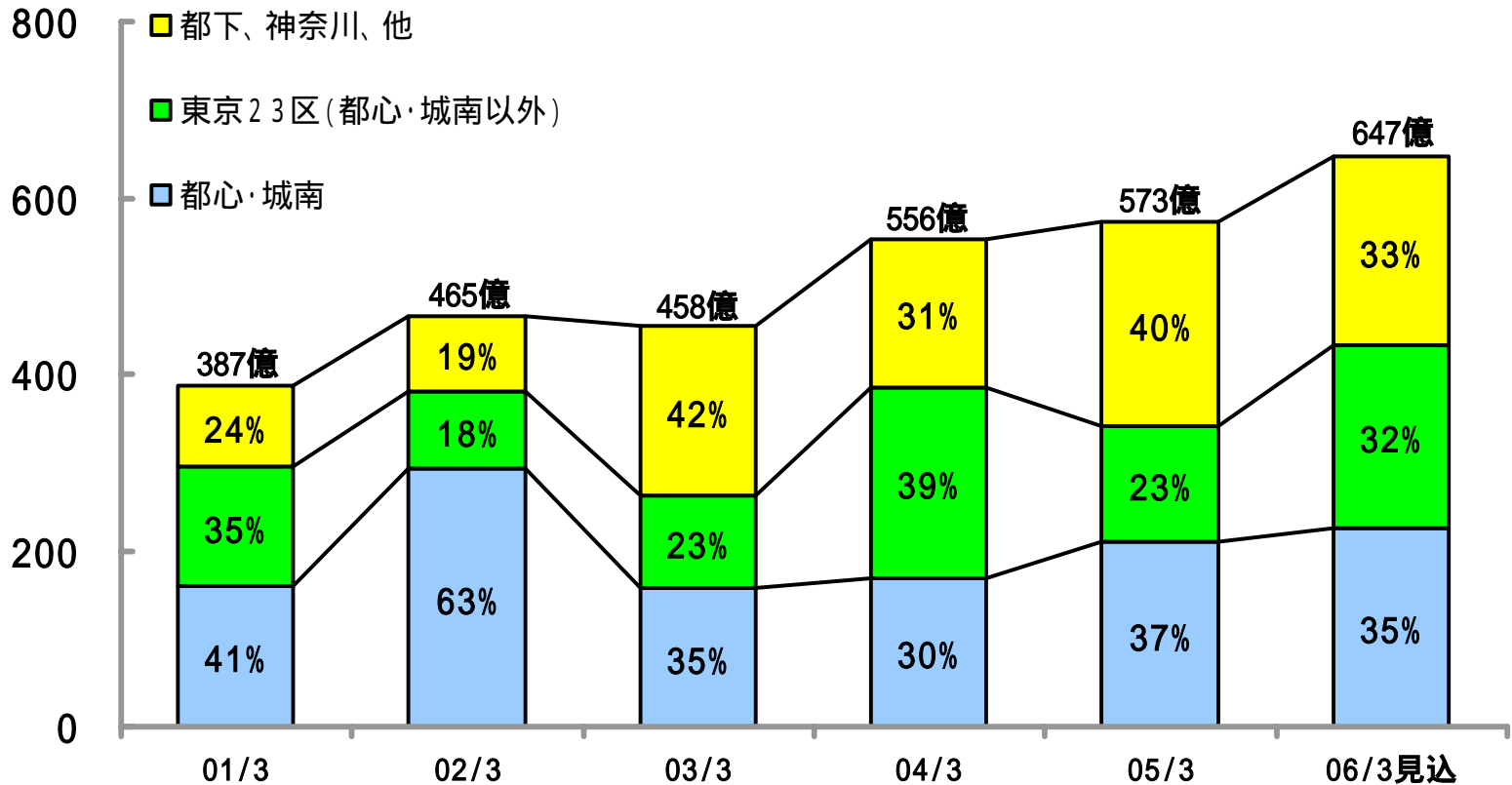
<マンション契約件数> 前年比 3%減
・販売中戸数の前年比減少が影響

2006年3月期上期の総括

分譲マンション 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



2006年3月期上期の総括

エルカクエイ

業績

	06年3月期中間	前年同期比	当初予算比
売上	234 億円	74.9%増	13.3%増
経常利益	19 億円	15.0%減	64.9%増
不動産流動化事業 売上高	92 億円	65.5%増	
不動産分譲事業 売上高	130 億円	99.1%増	

主な要因

- ・流動化事業での好採算物件を含む前年同期比では減益だが、マンション分譲の売上が上昇して、予算比で増収増益

2006年3月期上期の総括

ジョイント・レント

業績

	06年3月期中間	前年同期比	当初予算比
売上	25 億円	29.9%増	2.1%増
経常利益	1 億円	23.8%減	8.3%増
賃貸管理戸数	8,491 戸	33.5%増	
	JOIグループ受託	1,396 戸	
	他社受託	7,095 戸	

主な要因

- ・新規投資負担、人員増等で販管費増加
- ・売上・利益の大半は下期に集中し、通期では36%増益見込

2006年3月期上期の総括

J・COMS

	06年3月期中間	前年同期比
マンション管理戸数	24,094戸	9.3%増
JOIグループ受託	12,541戸	
他社受託	11,553戸	
ビル管理棟数	215棟	6.5%減
JOIグループ受託	30棟	
他社受託	185棟	

ジョイント・ランド

2005年3月期より、IXIA(イクシア)ブランドで
 マンション分譲事業に参入





2006年3月期上期の総括

資金調達の強化・多様化

(1) コミットメントラインの設定

総額 115 億円

運転資金枠 75 億円を新規設定

機動的な物件仕入に対応

(2) 社債発行による調達

9月末発行残高 175 億円

公募債 50 億円 (発行登録 100 億円)

私募債 125 億円

(3) 格付 (JCR、10月末現在)

短期 J - 2 (CP、発行枠 50 億円)

長期 BBB⁻ (発行登録債、長期優先債務)

・中期計画

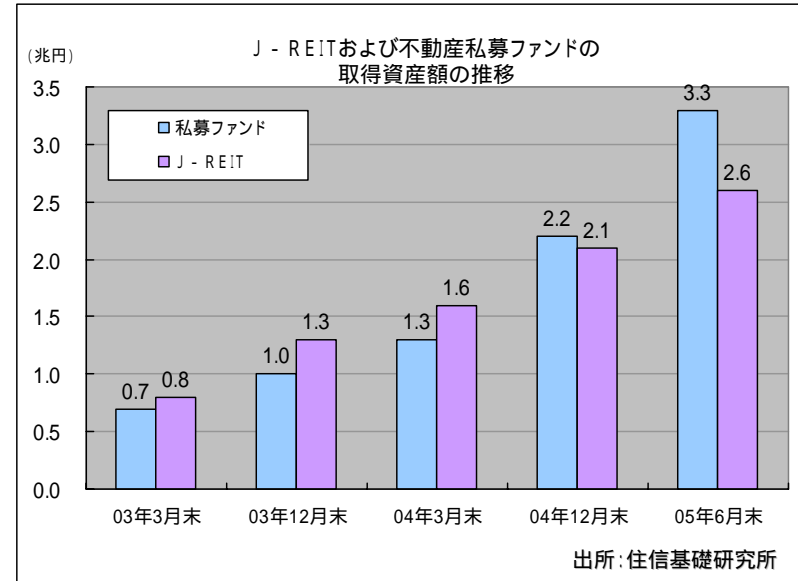
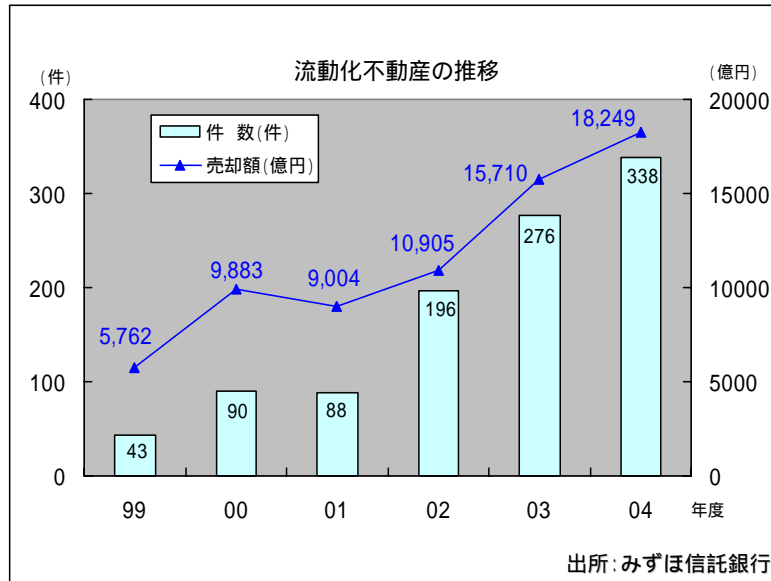


JOINT CORPORATION
株式会社ジョイント・コーポレーション

中期計画

業界を取り巻く環境(不動産流動化事業)

不動産流動化・証券化市場の活況



中期計画

新規プロジェクト(不動産流動化事業 商業物件開発)

熱海 プロジェクト(つるやホテル跡地開発)

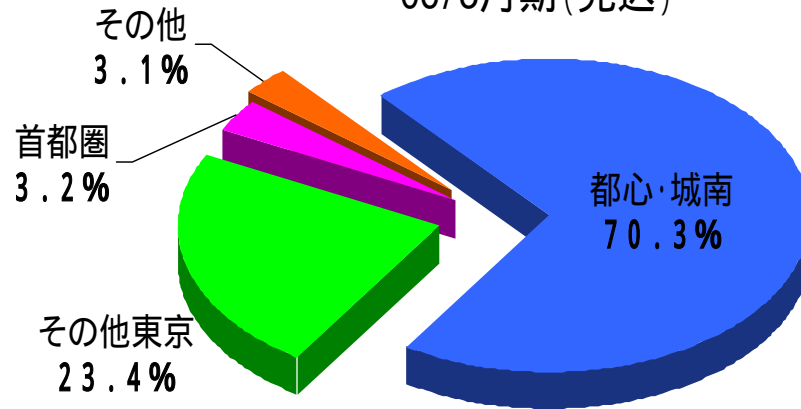
熱海 プロジェクト	
住 所	静岡県熱海市東海岸町
敷地面積	6,130㎡(1,854坪)
建築面積	4,725㎡(1,429坪)
事業規模	地上10階
主要用途	商業施設
テナント(予)	リラクゼーション
	物販施設
	レストラン



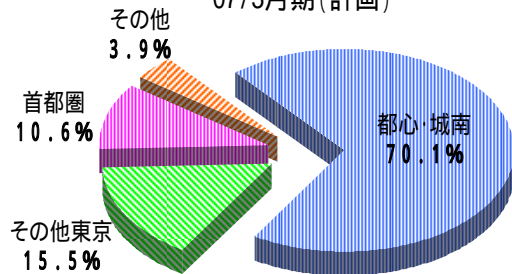
中期計画

エリア別仕入状況(不動産流動化事業 9月末)

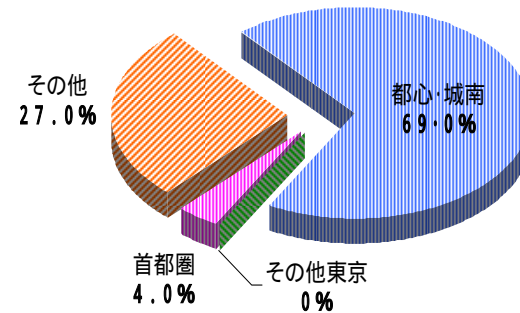
06/3月期(見込)



07/3月期(計画)



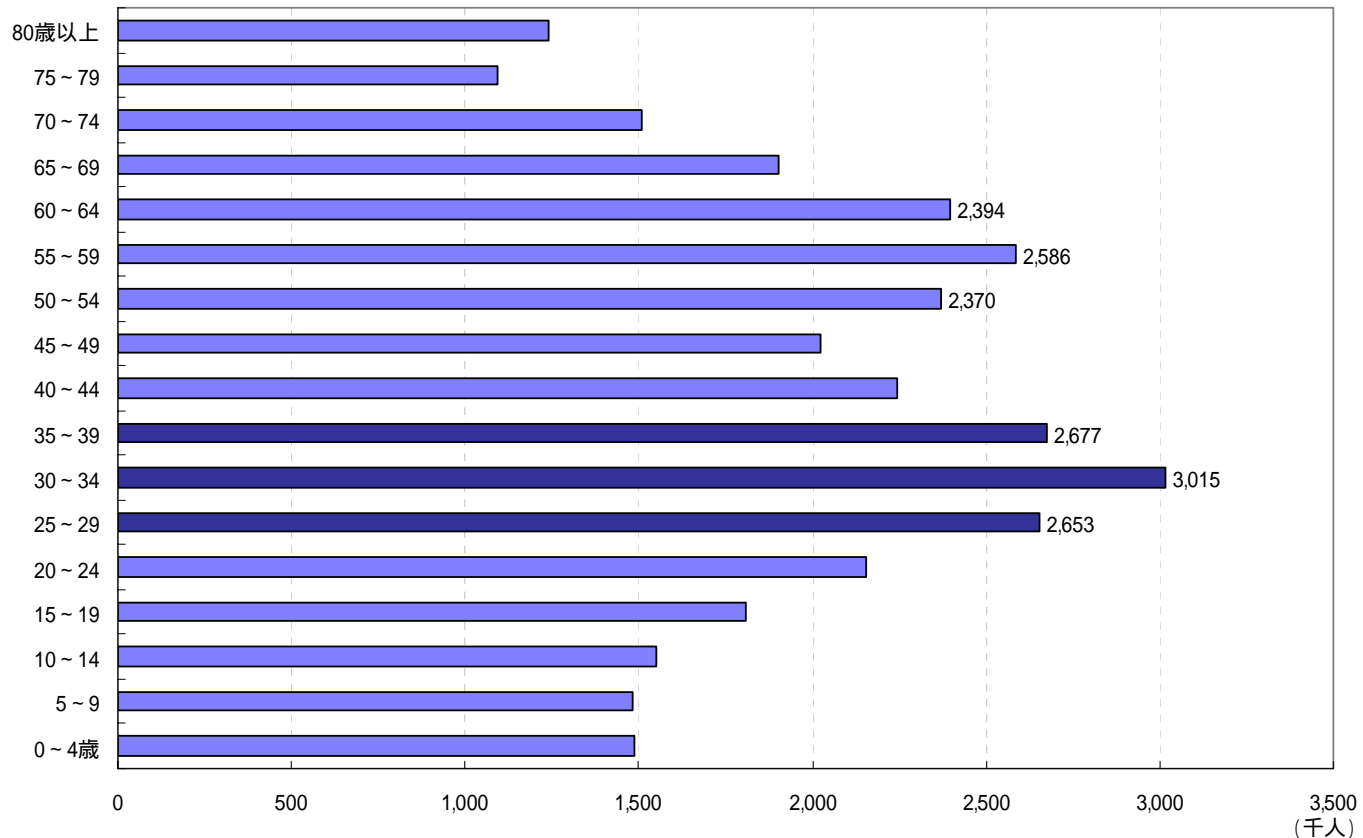
08/3月期(計画)



中期計画

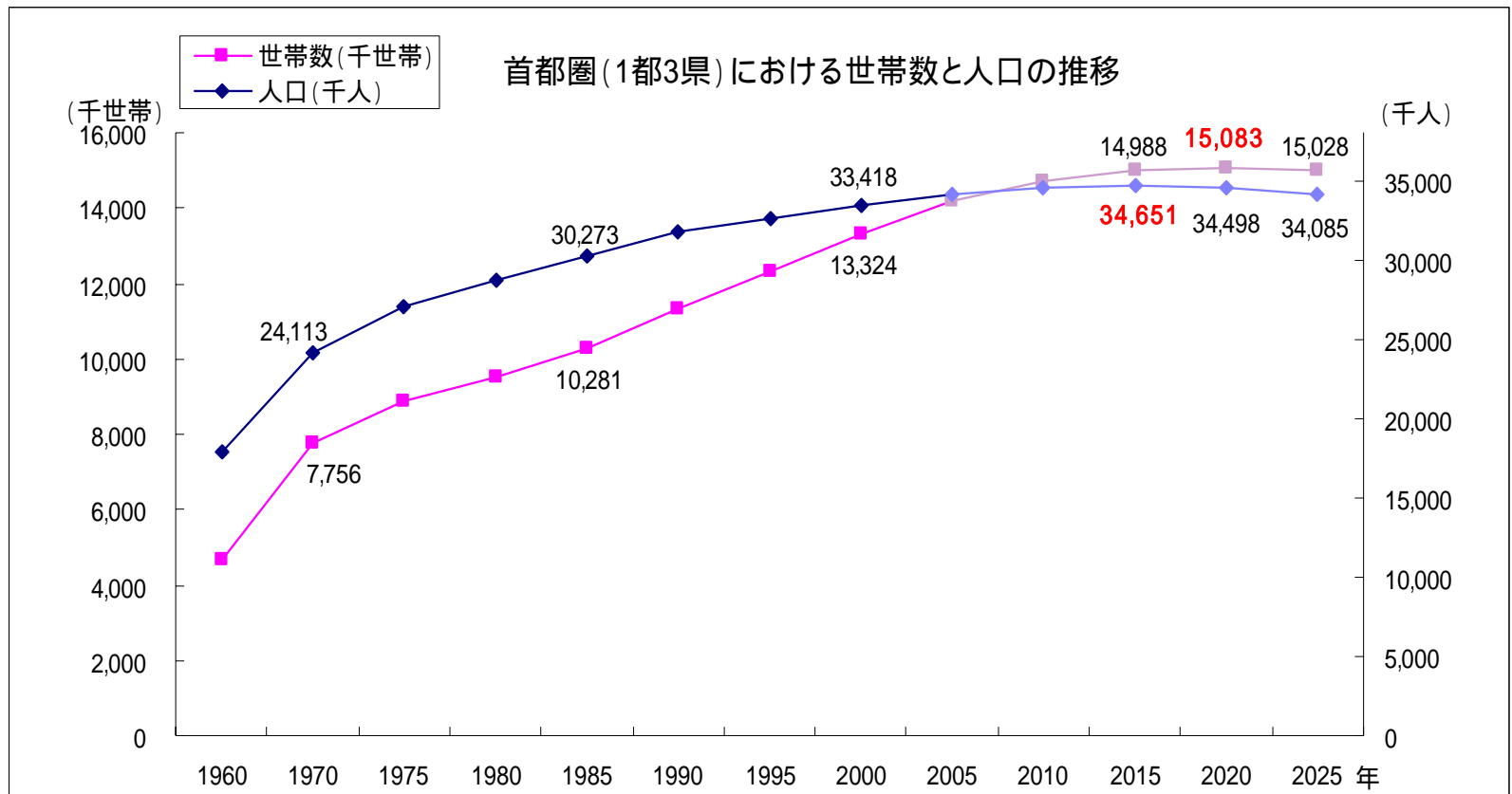
首都圏年齢別人口

首都圏(1都3県)における年齢別人口(2004年10月現在推計)



中期計画

首都圏世帯数推移・人口動向



(出所)実績値・・・「国勢調査」
予測値・・・「国立社会保障人口問題研究所」

中期計画

商品企画(不動産分譲事業 新ブランド アデニウムシリーズ)



THE KOSUGI TOWER

所在地	神奈川県川崎市中原区
総戸数	689戸
専有面積	58.36 ~ 122.77㎡
間取り	2LDK ~ 4LDK
竣工	08年6月
共同事業者	東京建物、伊藤忠都市開発 ジョイント・コーポレーション



A DENIUM

アデニウム熱海オーシャンスイート



ジョイント初の超高層マンション開発！



アデニウム吉祥寺

所在地	東京都三鷹市下連雀
総戸数	216戸
専有面積	75.00 ~ 103.00㎡
間取り	3LDK ~ 4LDK
竣工	07年3月

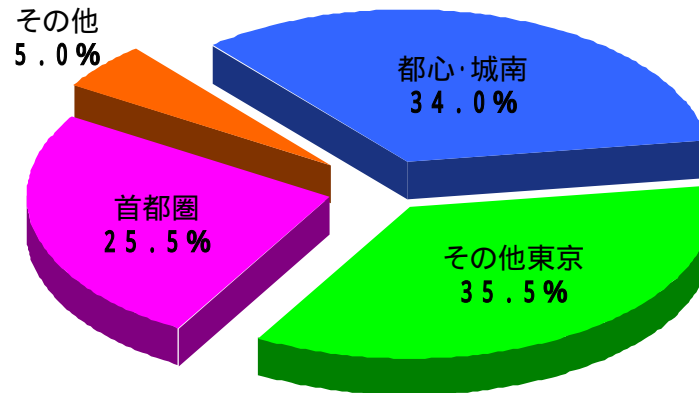
所在地	静岡県熱海市春日町
総戸数	95戸
専有面積	56.46 ~ 89.03㎡
間取り	1LDK ~ 2LDK
竣工	06年3月

'アジアリゾート'を意識した大規模物件！

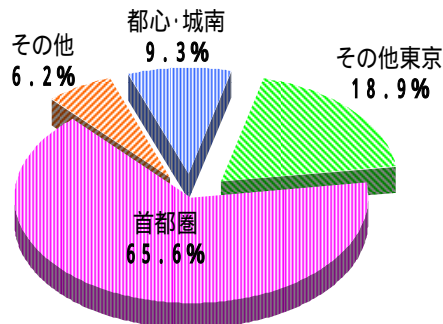
中期計画

エリア別仕入状況(不動産分譲事業 9月末)

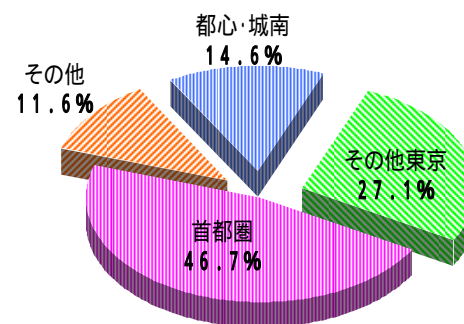
06/3月期(見込)



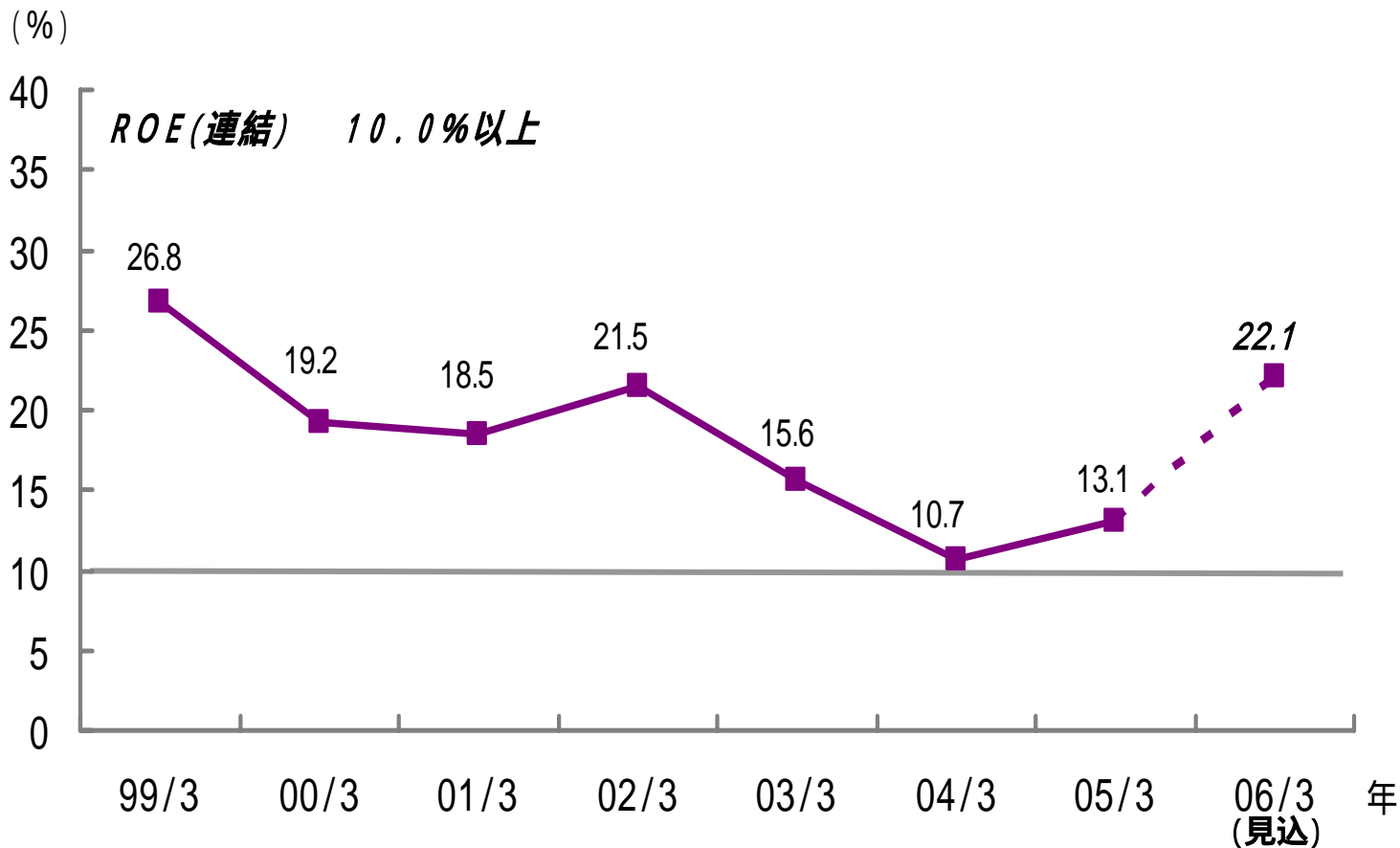
07/3月期(計画)



08/3月期(計画)



中期計画 目標財務指標

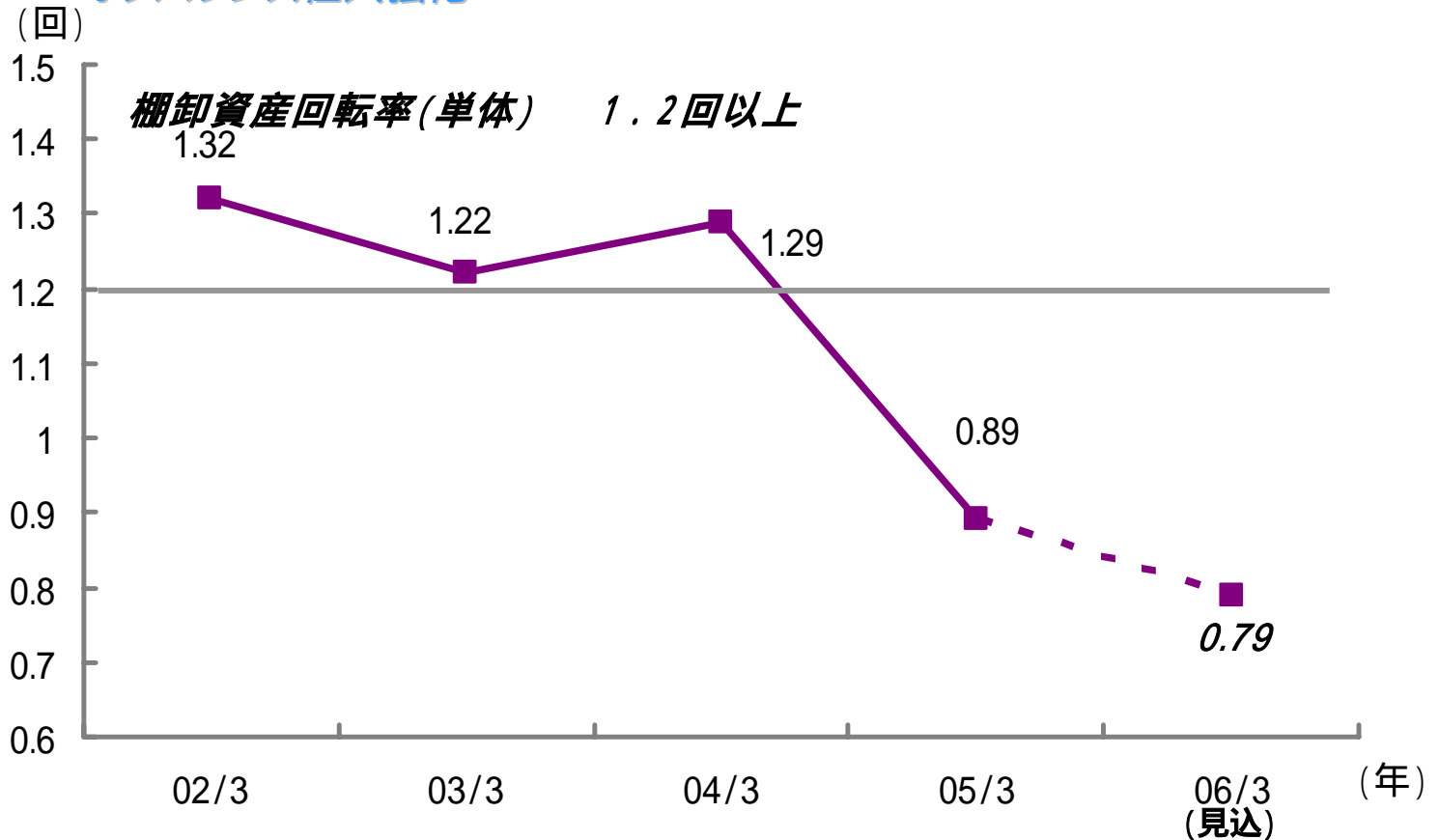


06/3(見込)は、エルカクエイの更生債権早期弁済差益76億円が特別利益として計上されています。

中期計画

目標財務指標

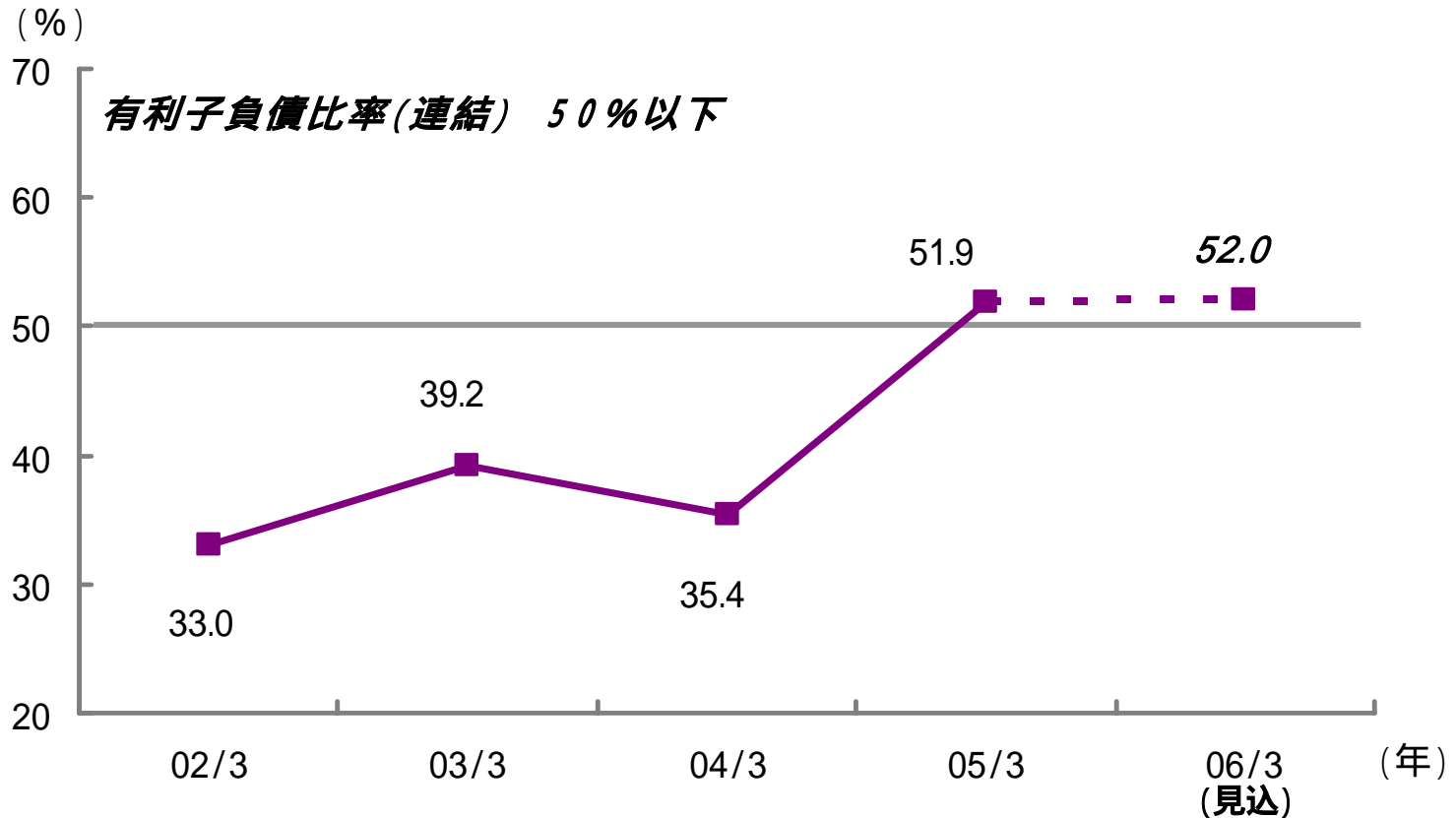
積極的な仕入、分譲マンションの大型化反映
オフバランス仕入強化



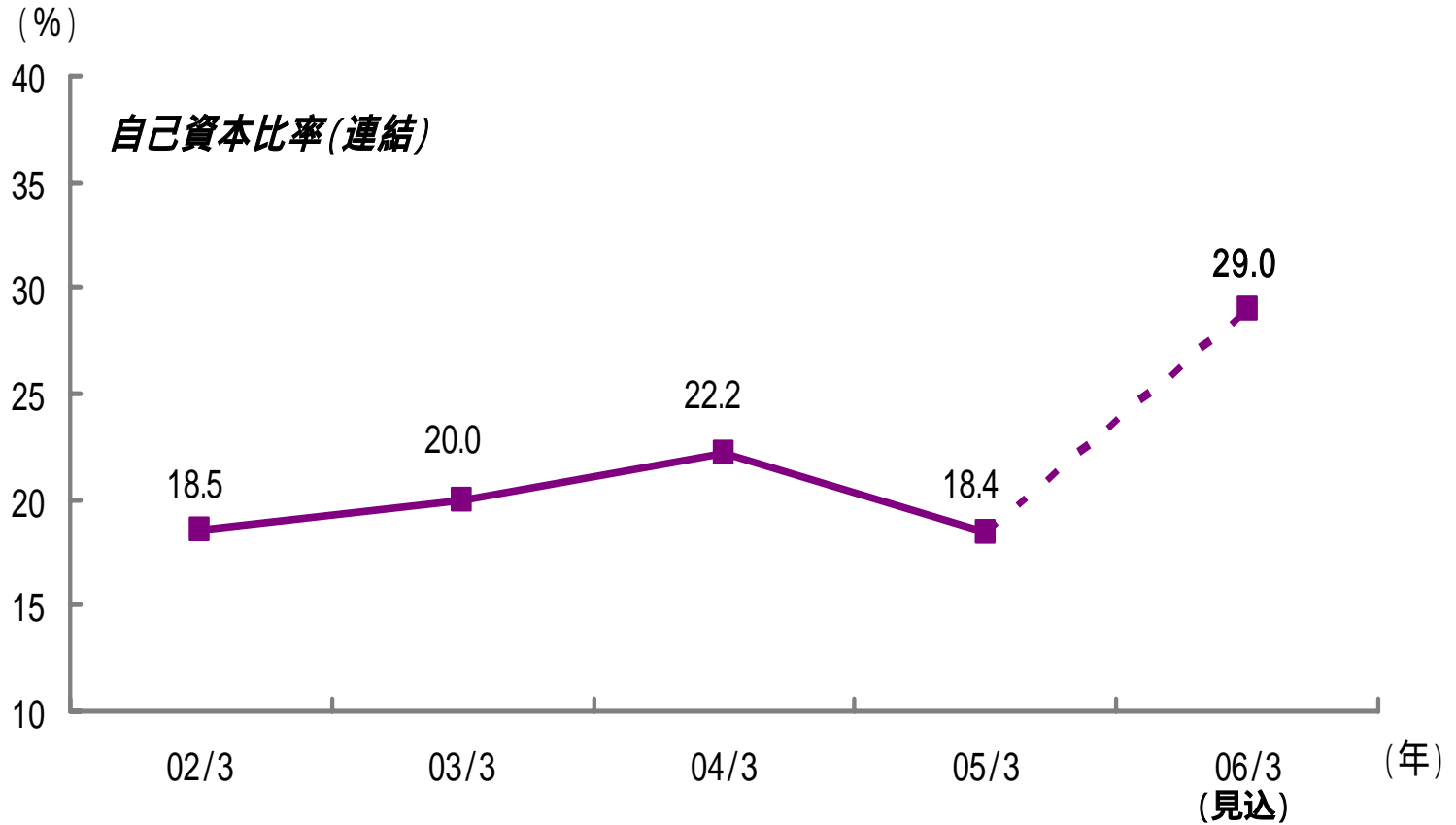
中期計画

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



中期計画 参考資料



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)

	05年3月期中間		06年3月期中間		06年3月期計画	
発 売	20 棟 (1,049戸)	39,602	18 棟 (1,248戸)	39,649	34 棟 (2,533戸)	84,580
契 約	30 棟 (950戸)	32,467	32 棟 (923戸)	32,016	53 棟 (2,278戸)	78,472
引 渡	7 棟 (468戸)	17,220	11 棟 (939戸)	31,701	27 棟 (1,843戸)	64,755
契 約 残 高	30 棟 (970戸)	34,502	33 棟 (722戸)	26,404	38 棟 (1,173戸)	39,807



その他資料

単体損益計算書

(単位:百万円)

	05年3月期中間		06年3月期中間		増減額	備考
	金額	売上比率	金額	売上比率		
売上	19,448	100.0%	39,352	100.0%	19,904	
売上総利益	3,689	19.0%	7,639	19.4%	3,950	
営業利益	1,395	7.2%	5,205	13.2%	3,810	
経常利益	810	4.2%	4,317	11.0%	3,506	
中間純利益	474	2.4%	2,433	6.2%	1,958	

その他資料

単体貸借対照表

(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	18,491		23,018		4,527	
たな卸資産	80,086	68.5%	63,332	55.4%	16,754	
その他流動資産	9,684		16,412		6,728	
固定資産	8,651		11,592		2,941	
資産合計	116,913	100.0%	114,356	100.0%	2,557	
有利子負債	72,996	62.4%	75,485	66.0%	2,489	
その他負債	18,010		10,320		7,690	
負債合計	91,006	77.8%	85,805	75.0%	5,201	
資本金	7,672		7,746		74	
その他	18,234		20,803		2,569	
資本合計	25,906	22.2%	28,550	25.0%	2,644	
負債・資本合計	116,913	100.0%	114,356	100.0%	2,557	

その他資料

エルカクエイ損益計算書

(単位:百万円)

	05年3月期中間		06年3月期中間		増減額	備考
	金額	売 上 比 率	金額	売 上 比 率		
売 上	13,377	100.0%	23,404	100.0%	10,026	
売 上 総 利 益	3,192	23.9%	3,828	16.4%	636	
営 業 利 益	2,400	17.9%	2,259	9.7%	141	
経 常 利 益	2,280	17.0%	1,938	8.3%	341	
中 間 純 利 益	1,448	10.8%	5,873	25.1%	4,425	更生債権早期弁済差益 76億を特別利益として計上

その他資料

エルカクエイ貸借対照表

(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	7,617		8,552		934	
たな卸資産	37,830	72.7%	38,993	71.5%	1,162	
その他流動資産	2,192		2,669		477	
固定資産	4,396		4,314		81	
資産合計	52,037	100.0%	54,529	100.0%	2,492	
有利子負債	10,099	19.4%	19,935	36.6%	9,836	
更生債権	24,525	47.1%	0	0%	24,525	
その他負債	6,867		18,175		11,308	更生債権の残50億を含む
負債合計	41,491	79.7%	38,110	69.9%	3,380	
資本金	3,000		3,000		-	
その他	7,545		13,419		5,873	
資本合計	10,545	20.3%	16,419	30.1%	5,873	
負債・資本合計	52,037	100.0%	54,529	100.0%	2,492	