

JOINT CORPORATION

株式会社ジョイント・コーポレーション

# 2006年3月期決算説明会

2006年5月31日(水)

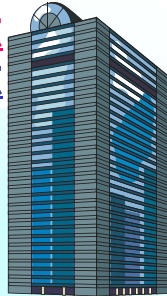
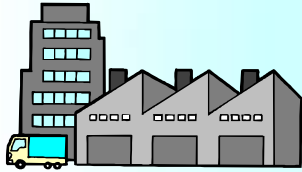
2006年10月5日 一部修正版

# ジョイントグループの特徴

## 流動化事業

06年3月期売上高 **598億**  
営業利益 **107億**

企画・開発  
既存物件ハリユ・アップ



不動産売却  
収入

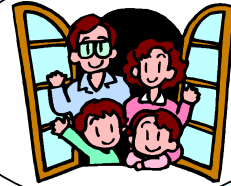
投資家  
(私募ファンド、  
J-REIT等)

その他収入

AM・PM  
棚卸賃料  
分配金・配当金

## 分譲事業

06年3月期売上高 **637億**  
営業利益 **50億**



企画・開発 個人への売却

## その他事業

06年3月期売上高 **163億**  
営業利益 **12億**

不動産賃貸管理・仲介  
不動産管理 他



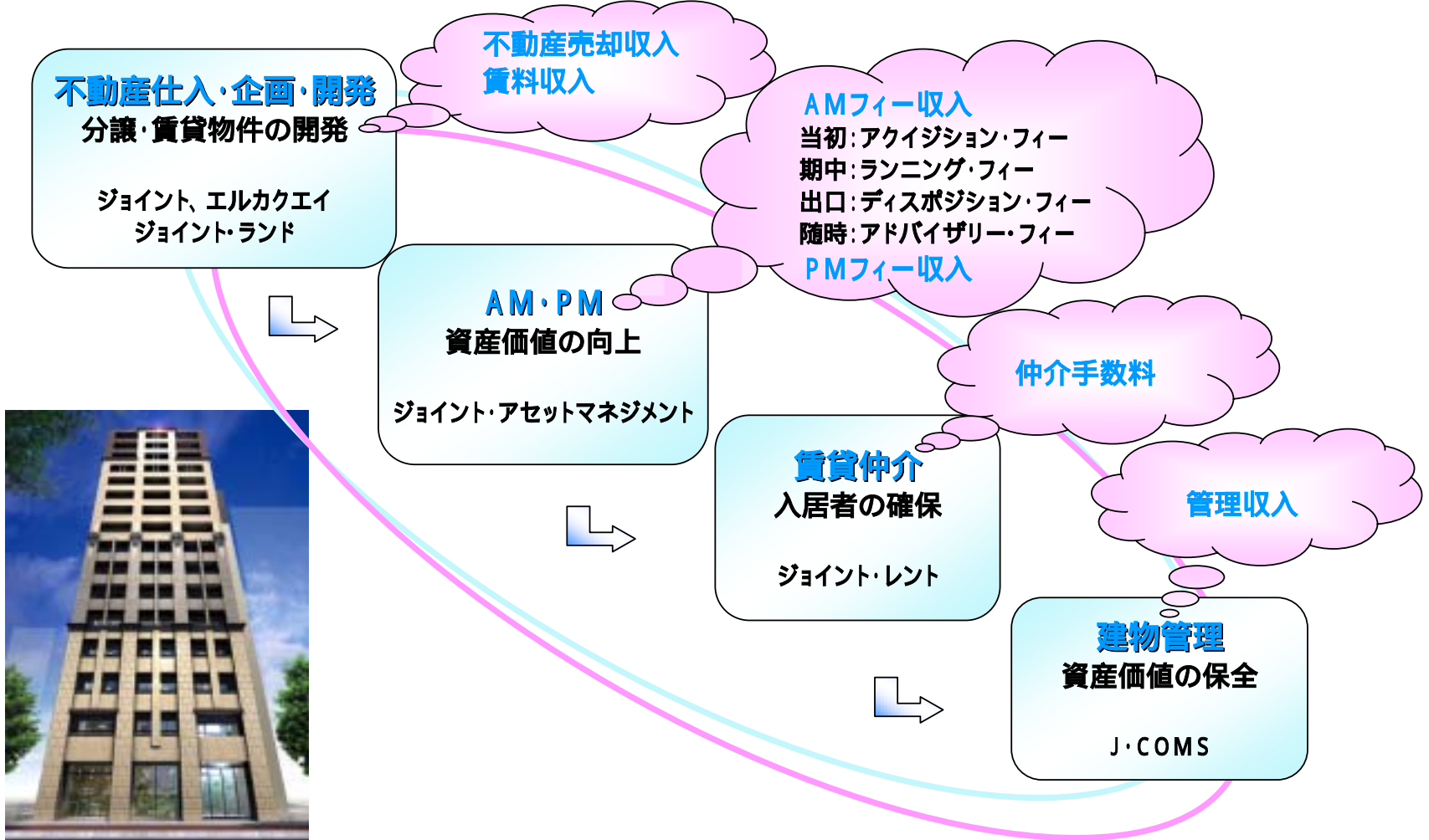
LEASE

Basic Num

(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。

# 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



スぺーシア銀座

# . 2006年3月期の総括



# 2006年3月期の総括 ハイライト

1. 過去最高益更新(上方修正3回)
2. 流動化事業大幅増益
3. J-REIT上場
4. エルカクエイ更生手続き早期終結
5. エクイティファイナンス
6. 分譲事業:品質管理強化
7. 大阪・沖縄・名古屋営業所開設

# 2006年3月期の総括

## 業績(連結)

	06年3月期	前年比	当初予算比
売上高	1,367億円	41.7%増	8.8%増
経常利益	130億円 (過去最高益)	72.6%増	43.0%増

### 主な要因

流動化事業の大幅増収増益が貢献

販管費 売上高比率低下: 10.7%(05/3)      9.4%(06/3)

販売費比率の低い流動化事業の貢献



# 2006年3月期の総括

## 連結損益計算書

(単位:百万円、%)

	05年3月期	構成比	06年3月期	構成比	増減	主な理由
売上高	96,470	100.0	136,720	100.0	40,249	・流動化事業(174億 598億)
売上原価	76,789	79.6	107,741	78.8	30,951	
売上総利益	19,680	20.4	28,978	21.2	9,298	
販管費	10,308	10.7	12,906	9.4	2,597	・販売費比率の低い流動化事業の貢献
営業利益	9,372	9.7	16,072	11.8	6,700	
経常利益	7,536	7.8	13,009	9.5	5,473	
当期純利益	4,174	4.3	11,928	8.7	7,754	・更生債権早期弁済差益等81億を特別利益として計上(当期純利益相当額46億)

# 2006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
流動化事業	59,842	42,345	10,705	6,986	17.9%	3.4p
分譲事業	63,782	1,759	5,027	60	7.9%	0.1p
その他事業	16,325	121	1,224	300	7.5%	1.8p
セグメント間消去 配賦不能	3,230	456	886	527	-	-
合計	136,720	40,249	16,072	6,700	11.8%	2.1p

# 2006年3月期の総括

## 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	05年3月期		06年3月期		増減額	備考
	金額	構成比	金額	構成比		
現預金	31,759		32,730		971	
たな卸資産	131,161	71.7%	159,028	73.1%	27,866	・分譲事業:約54% 流動化事業:約46%
その他流動資産	10,072		13,450		3,377	
固定資産	9,846		12,416		2,570	・ジョイント・リート投資法人出資額 28億
資産合計	182,840	100.0%	217,625	100.0%	34,785	
有利子負債	94,873	51.9%	111,790	51.4%	16,917	・棚卸資産増加に伴う負債増加
その他負債	53,664		43,207		10,457	・エルカクエイ更生債権弁済、長期未払金に一部振替
負債合計	148,538	81.2%	154,998	71.2%	6,459	
少数株主持分	631	0.4%	1,043	0.5%	412	
資本金	7,672		15,800		8,127	・公募増資 161億
その他	25,998		45,783		19,785	
資本合計	33,670	18.4%	61,584	28.3%	27,913	
負債、少数株主持分 及び資本合計	182,840	100.0%	217,625	100.0%	34,785	

# 2006年3月期の総括

## 流動化事業大幅増益

前期比

売上高 **242.0%増**

営業利益 **187.8%増**

不動産売却収入 **267.9%増**

その他(フィー等)収入 **83.7%増**

2001年からのノウハウの蓄積 好環境下で成果  
積極的な仕入、企画・開発力 強い物件取得ニーズにマッチ  
市場拡大への柔軟な対応 全国展開(3営業所開設)  
物件の多様化

仕入の順調な進捗

賃貸マンション

商業施設

オフィス  
物流施設 等

物件の多様化

物件売却収入

高収益フィー収入(賃料、AMフィー、配当)

収入源の拡大

投資家の強い物件取得ニーズ

# 2006年3月期の総括

## 流動化事業 売上高・営業利益の内訳

### 2006年3月期実績

(単位:百万円)

	売上高		営業利益	営業利益率	
		増減			増減
不動産売却	53,435	38,911	7,008	13.1%	4.7p
その他 (AM・PM収入) (棚卸物件賃料) (配当金・分配金)	4,728	2,154	2,227	47.1%	3.9p
セグメント間取引等	1,680	1,280	1,470	-	-
計	59,842	42,345	10,705	17.9%	3.4p

# 2006年3月期の総括

## ジョイント・リート投資法人概要(流動化事業)

2005年7月上場

資産内訳(住居)		
物件名称	所在地	取得時期
スペース銀座	東京都中央区	2005.8
スペース麻布十番	東京都港区	2005.8
スペース麻布十番	東京都港区	2005.8
スペース恵比寿	東京都渋谷区	2005.8
スペース恵比寿	東京都渋谷区	2005.8
スペース神田	東京都千代田区	2005.8
スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区	2005.8
スペース北新宿	東京都新宿区	2005.8
スペース目黒不動前	東京都品川区	2005.8
スペース町田	東京都町田市	2005.8
スペース川崎	神奈川県川崎市	2005.8
フィットエル駒形(エルカクエイ)	東京都台東区	2005.8
今池アイリス式番館	愛知県名古屋市	2005.8
グラシア・フィス	神奈川県川崎市	2005.11
フィットエル亀戸(エルカクエイ)	東京都江東区	2006.1
アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市	2006.1
スペース目黒	東京都目黒区	2006.2
エルシエロ目黒本町(ジョイント・ランド)	東京都目黒区	2006.3

資産内訳(商業施設)		
物件名称	所在地	取得時期
b-town神宮前 (エルカクエイ)	東京都渋谷区	2005.7
浜松プラザ	静岡県浜松市	2005.7
りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡	2005.7

### 2006.4月以降取得および取得予定物件

資産内訳(住居)		
物件名称	所在地	取得時期
S-RESIDENCE京橋	大阪府都島区	2006.4
スペース白楽	神奈川県横浜市	2006.4
(仮称)メゾン横浜	神奈川県横浜市	2007.2
(仮称)業鴨四丁目プロジェクト	東京都豊島区	2007.3
資産合計(取得予定含む)	<b>54,734百万円</b>	

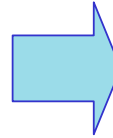
### 2006.3月末稼働率

98.1% (住居:92.2% 商業施設:100.0%)

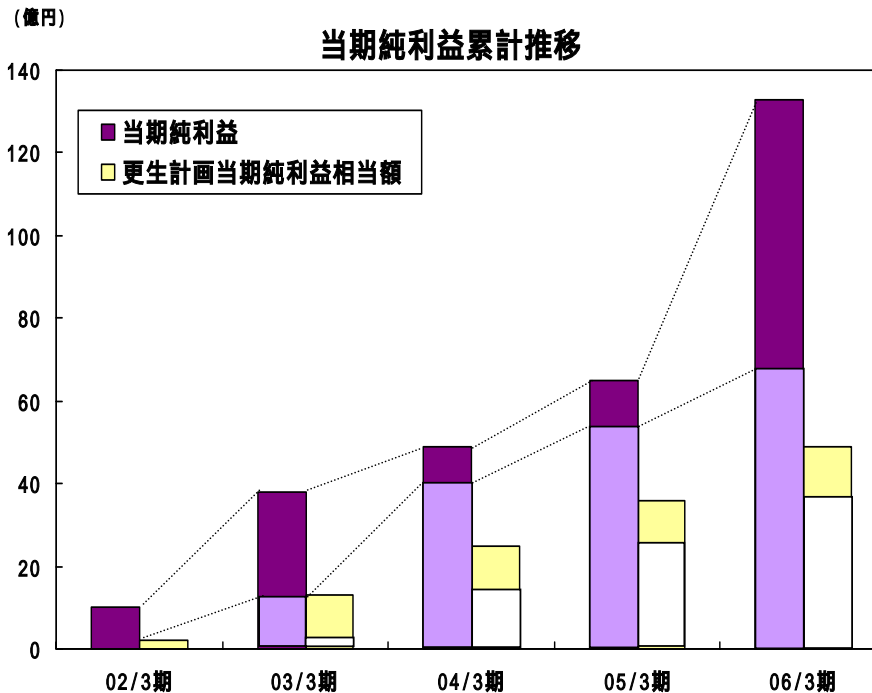
# 2006年3月期の総括

## エルカクエイ

2005年7月  
更生手続終結 11年前倒しで終結  
更生債権早期弁済(一部債権を除く)



早期弁済差益等81億円を特別利益として計上



# 2006年3月期の総括 エクイティファイナンス

2005年10、11月にエクイティファイナンス、161億調達

流動化事業の仕入拡大に対応

バランスシート改善

## 今後の資金調達

基本：銀行借り入れ、債券発行

エクイティファイナンスは資金需要、バランスシート、  
市場の反応等を総合的に判断



# 分譲マンション品質管理強化

## ジョイント施工管理システムの継続・強化

専門チームが毎月入念に現場をチェック



**施工管理レポート:**  
管理結果を3回に渡り、お客さまに報告

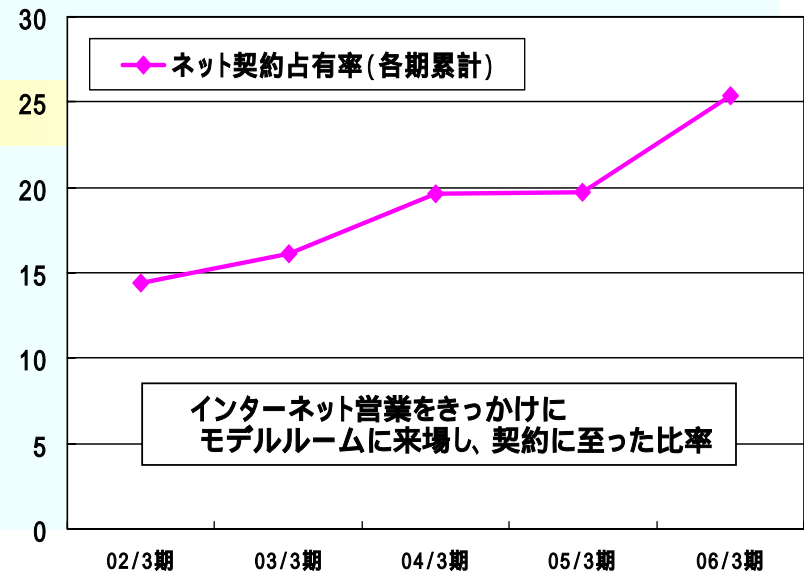
# 2006年3月期の総括 分譲事業

## マンション 完成在庫・契約の状況 (06年3月末)

完成在庫 39戸 (05年3月末 146戸)

契約進捗率 48%

ネット契約占有率 25.4%

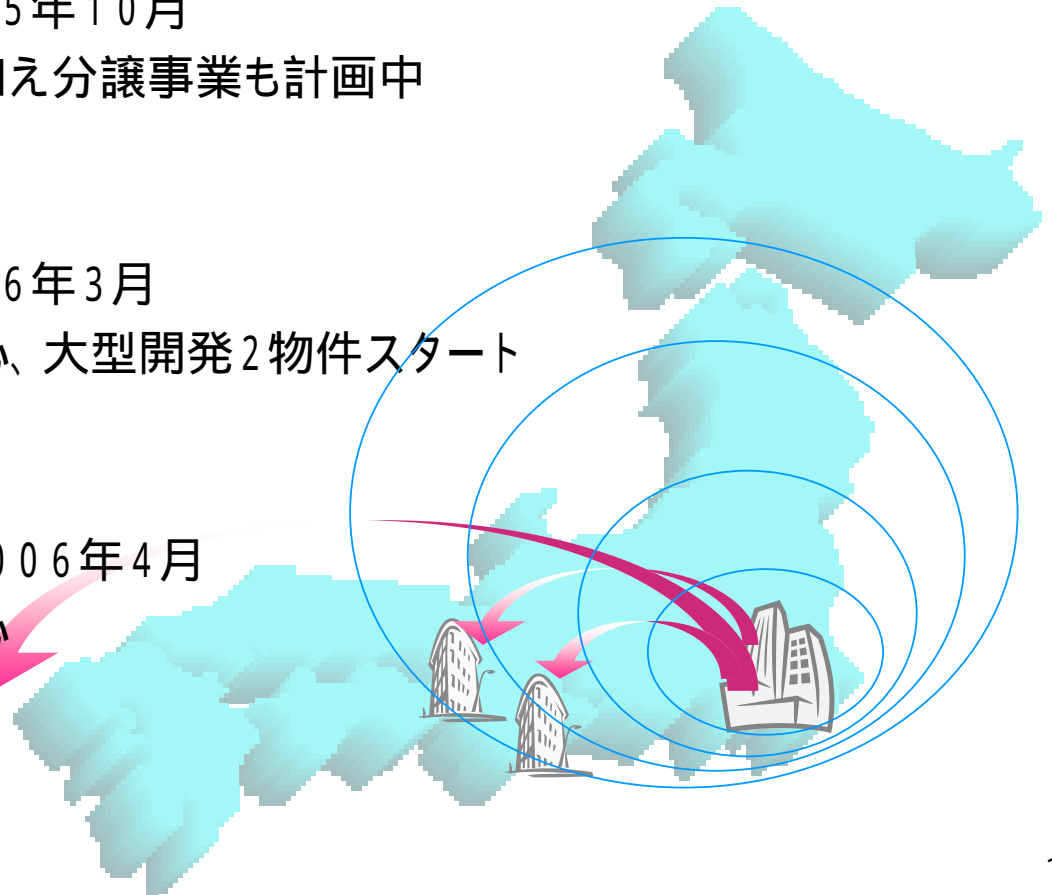


# 2006年3月期の総括

## 大阪・沖縄・名古屋営業所開設

### 流動化市場拡大に全国展開で対応

- ・大阪営業所：2005年10月  
流動化事業に加え分譲事業も計画中
- ・沖縄営業所：2006年3月  
流動化事業中心、大型開発2物件スタート
- ・名古屋営業所：2006年4月  
流動化事業中心



# ・中期計画

# 業界を取り巻く環境

	現状	今後の見通し
流動化市場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・J-REIT市場拡大中</li> <li>・景気回復・賃料上昇ポテンシャル</li> <li>・キャップレート低下</li> <li>・物件取得競争激化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場拡大</li> <li>・競争激化</li> <li>・既存優良物件の減少、 開発型物件ニーズの高まり</li> <li>・投資対象物件多様化</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流動化市場の地方への波及</li> <li>・仕入競争の激化(特に都心)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅広い地域展開</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金利上昇リスク</li> </ul>	
分譲市場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団塊ジュニア世代の需要継続</li> <li>・マンション価格・金利上昇 駆け込み需要</li> <li>・販売競争継続</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・需要堅調</li> <li>・競争継続</li> <li>・販売価格上昇</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用地取得コスト上昇(特に都心)</li> <li>・用地仕入が一層困難(特に都心)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・郊外化</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(姉齒問題による)品質・ブランド重視</li> </ul>	

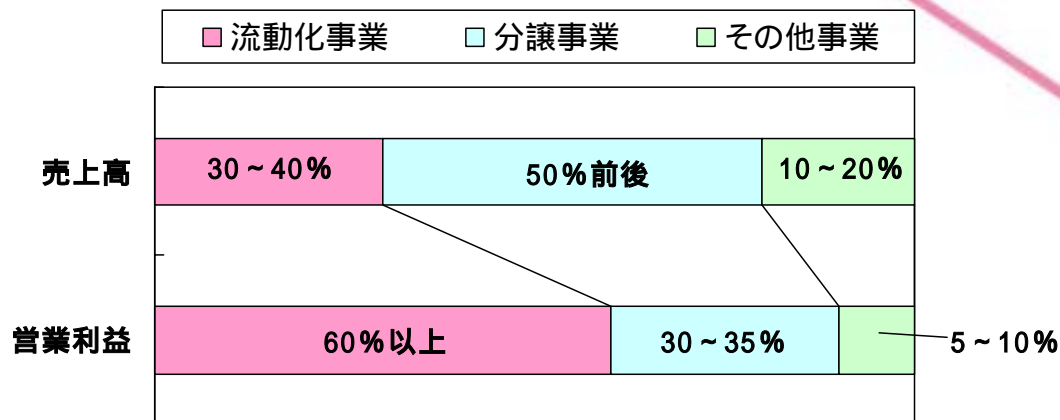
# 中期計画 基本方針

**流動化事業：** 開発案件に積極的に対応  
物件多様化、全国展開

**分譲事業：** 着実な成長、地方進出

**その他事業：** スtock型事業強化

## 構成比の目処



# 中期計画

## 流動化事業

### ▶ コア競争力: 仕入・開発力

既に1,623億仕入済  
(中期計画期中売上ベース、2006年3月末)

中期計画不動産売却売上 2,029億の80%達成

中期計画以降の仕入も好調

市場拡大に柔軟な仕入力で対応

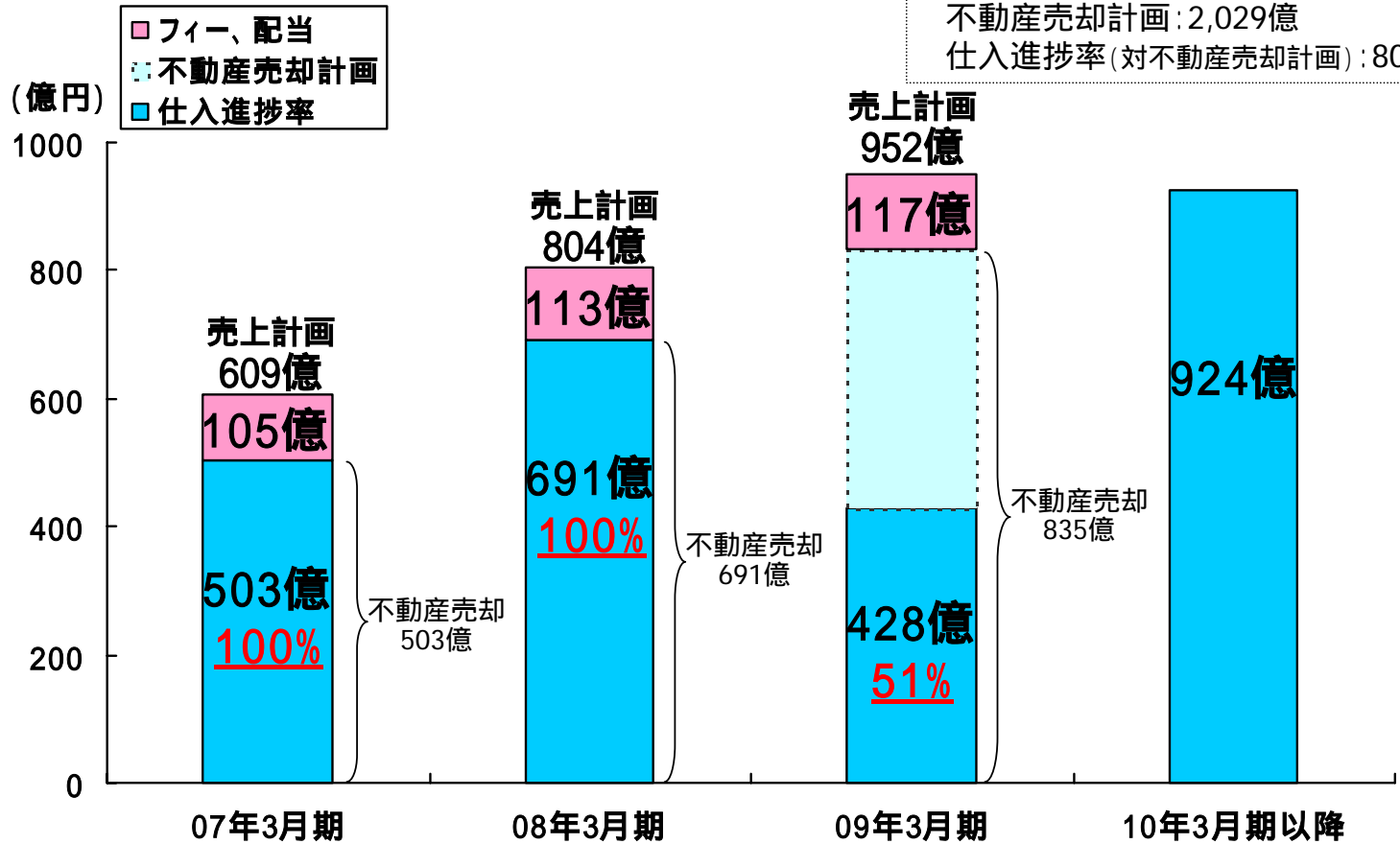
全国展開 - 大阪、沖縄、名古屋営業所開設

物件多様化 - 賃貸マンション、商業施設に加えオフィス、物流施設等



# 中期計画 (流動化事業)

## 仕入進捗率(3月末)



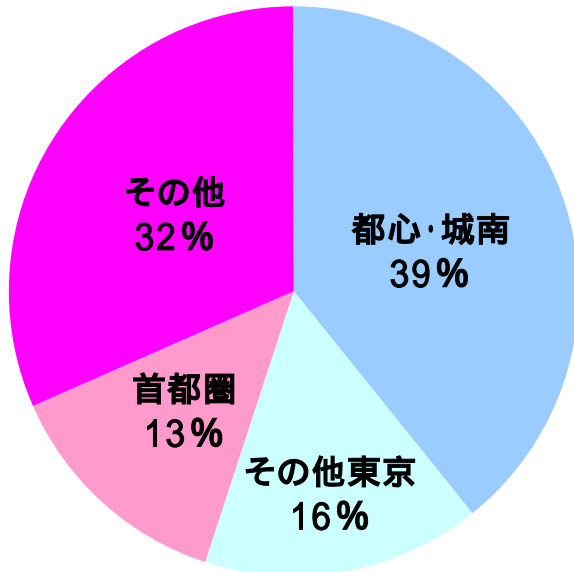
注) 上記仕入進捗率は、売上に換算して表示しております。

注) 上記仕入進捗率数値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 (流動化事業) 流動化資産残高 (3月末)

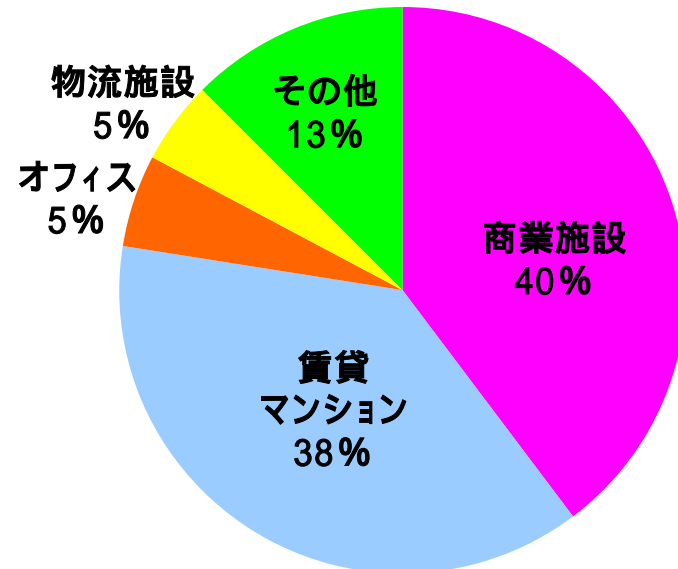
## エリア別比較

06年3月末 1,623億



## 用途別比較

06年3月末 1,623億



**都心・城南:** 世田谷区、目黒区、品川区、大田区、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区

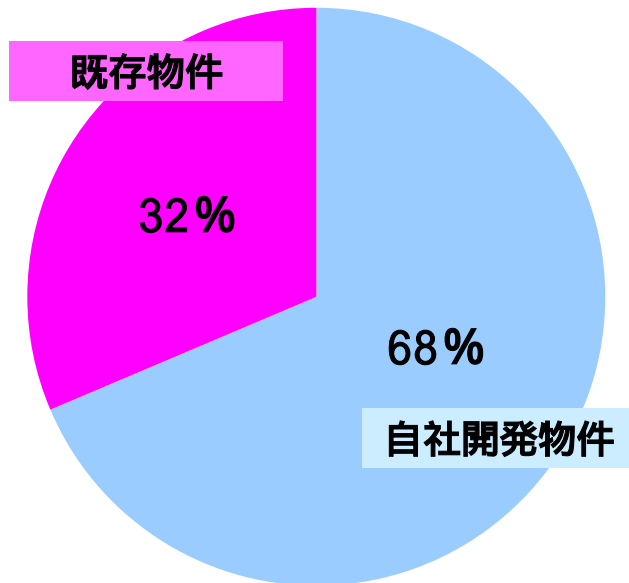
**首都圏:** 神奈川県、千葉県、埼玉県

# 中期計画 (流動化事業)

## 流動化資産残高 (3月末)

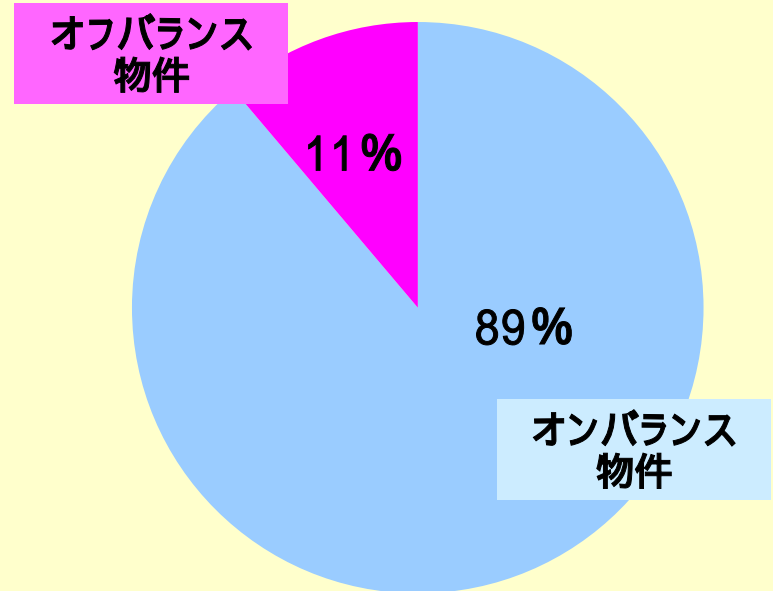
### 自社開発物件と既存物件

06年3月末 1,623億



### オンバランス物件とオフバランス物件

オンバランス物件・オフバランス物件のグラフの割合は、流動化物件の原価をベースにして算出しております。



# 中期計画 (流動化事業)

## 「b6」PJ(神宮前6丁目PJ)



**b6** 斗  
JINGUMAE 区



所在地	渋谷区神宮前6丁目
敷地面積	約2,160㎡(約650坪)
主要用途	商業施設(38店舗)
店舗面積	約4,300㎡(約1,300坪)
売上規模	約200億円
竣工	06年9月予定

# 中期計画 (流動化事業)

## スペース新宿原町

地上30階・地下1階  
 最高高さ 約96m  
 延床面積 約16,000㎡  
 戸数 164戸



所在地	東京都新宿区原町
敷地面積	約3,300㎡(約1,000坪)
主要用途	賃貸住宅
売上規模	約100億円
竣工	08年2月予定



# 中期計画 (流動化事業) 白金プロジェクト



都営三田線  
東京メトロ南北線  
白金台駅より  
徒歩10分

所在地	東京都港区白金
敷地面積	約6,700m <sup>2</sup> (約2,000坪)
延床面積	約26,000m <sup>2</sup> (約8,000坪)
主要用途	オフィス、商業施設、住居
売上規模	約330億円
竣工	2010年頃予定

# 中期計画 (流動化事業) スペース目黒タワー



免震ゴムによる免震構造  
目黒駅徒歩約8分  
25階建・最高高さ86.55m  
戸数 183戸  
高級賃貸デザイナーズマンション



所在地	東京都目黒区目黒
敷地面積	約4,100m <sup>2</sup> (約1,200坪)
主要用途	賃貸住宅
売上規模	約130億円
竣工	08年1月予定

# 中期計画 (流動化事業)

## 東扇島ロジスティクスセンター(増改築)

改築部分

増築部分



2009年羽田拡張工事に伴う需要急拡大

所在地	川崎市川崎区東扇島
敷地面積	約11,300㎡(約3,400坪)
主要用途	物流施設
売上規模	約60億円
竣工	07年5月

### < 改築要点 >

使用容積率アップ(244% **292%**)

トラックヤード新設:横付けトラック 14台 **27台**



# 中期計画 (流動化事業)

## 沖縄事業

国内有数のリゾート地

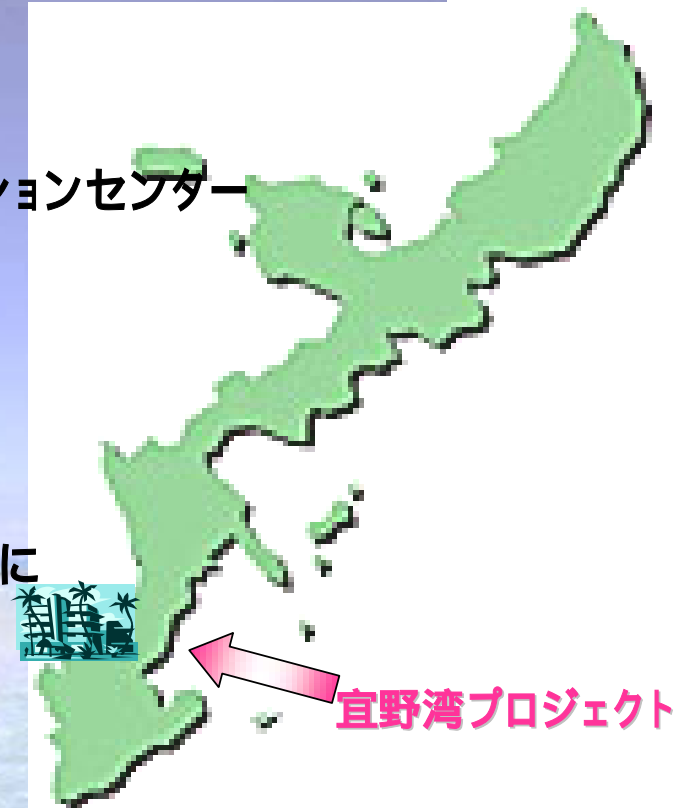
少子高齢化、シニアマーケットへも対応

### 1. 宜野湾エリア開発

- ・宜野湾：那覇市から車で30分  
マリーナ、トロピカルビーチ、コンベンションセンター  
年間観光客230万人
- ・ホテル、リゾート複合商業施設開発予定

### 2. 沖縄営業所開設(2006年3月)

- ・流動化事業拡大を目的、分譲事業も視野に



# 中期計画 (流動化事業) 沖縄宜野湾エリア開発

沖縄インターコンチネンタルホテル(仮称、開業予定2008年冬)

リゾート複合商業施設(開業予定2008年冬)

隣地ホテルと一体感ある開発



# 中期計画 (流動化事業) 沖縄宜野湾エリア開発



宜野湾エリア完成イメージ

# 中期計画 (流動化事業)

## ジョイント大手前ビル(バリューアップ物件)



エントランス



エレベーターホール



所在地	大阪府中央区谷町3丁目
敷地面積	約800m <sup>2</sup> (約240坪)
主要用途	事務所
売上規模	約20億円
竣工	06年4月

# 中期計画 分譲事業

## ▶ 着実な成長継続

前期よりジョイントの分譲マンションブランドを「アデニウム」に統一  
ブランド浸透を図る

### A D E N I U M

#### <アデニウム> ブランドコンセプト

#### ~ 目指したのは、Healing & Refreshment ~

住まう方に、いかに「癒しHealing」と「明日への活力Refreshment」を感じていただくか、  
それがジョイントの求めるテーマです。

<アデニウム>では、「安心」「快適」「洗練」という3方向のこだわりを軸として、  
住空間のクオリティを追求し、  
良質な住まいを提供してまいります。



# 中期計画 分譲事業

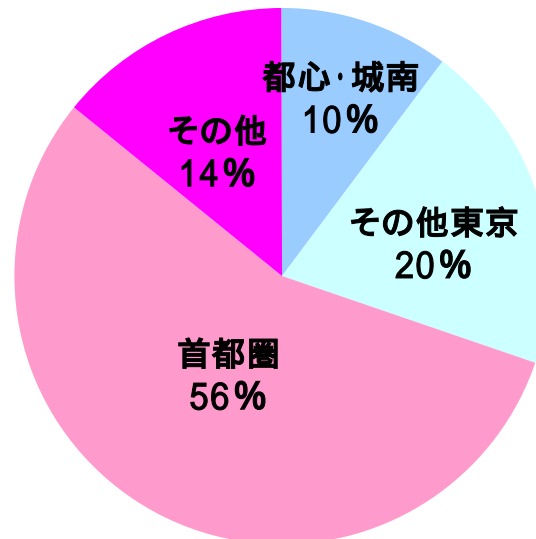
仕入済 **1,715億** (中期計画期中売上ベース、2006年3月末)

中期計画売上 2,690億の **64%達成**

地方都市へ進出(大阪など)

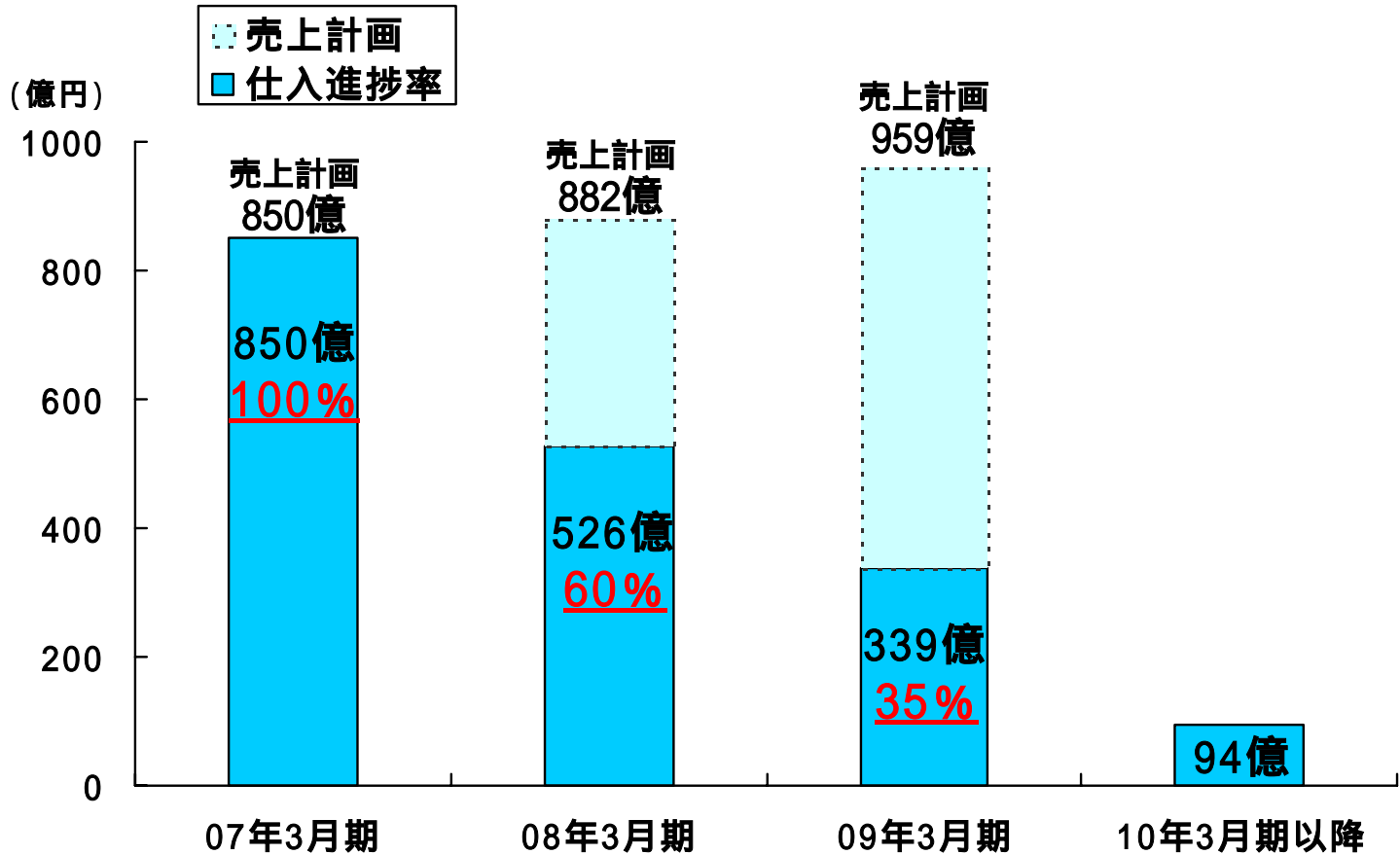
分譲資産残高(エリア別比較)

06年3月末 1,715億



# 中期計画 (分譲事業)

## 仕入進捗率(3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 (分譲事業)

## 商品企画(アデニウムシリーズ)

A DENIUM

### アデニウム吉祥寺



#### 「吉祥寺楽園構想」～アジアンリゾートの癒しを日常へ。

- ・南向き中心全214邸のビッグプロジェクト
- ・敷地内駐車場100%無料
- ・アジアンリゾートをイメージしたこだわりの共用施設
- ・暮らしに潤いをもたらす癒しのアジアンガーデン

所在地	東京都三鷹市下連雀
総戸数	214戸
専有面積	75.00～103.00㎡
間取り	3LDK～4LDK
売上規模	約90億
竣工	07年3月予定

# 中期計画 (分譲事業)

## 商品企画(アデニウムシリーズ)

A DENIUM

### アデニウム熱海翠光園



楽園Style in 熱海～これからの人生にもっとリゾートを。

- ・熱海分譲マンション第2弾！
- ・樹齢300年を超える老松を受け継ぐ美しい日本庭園
- ・独自の源泉、スパリゾートを思わせる多彩な温泉施設
- ・全住戸奥行約3.0mのバルコニー



所在地	静岡県熱海市咲見町
総戸数	119戸
専有面積	36.10～112.37m <sup>2</sup>
間取り	STUDIO～2LDK
売上規模	約35億
竣工	06年8月予定

# 中期計画 (分譲事業) 商品企画



## THE KOSUGI TOWER



### うそみたいな未来がやってくる。THE KOSUGI TOWER

- ・ジョイント初の超高層マンション開発
- ・再開発計画の街・武蔵小杉  
(汐留シオサイトを超える広大な開発総面積約37ha)
- ・東急東横線ほか7路線、JR横須賀線新駅開業予定
- ・国内初となるF<sub>c</sub>150の超高強度コンクリート採用

所在地	神奈川県川崎市中原区
総戸数	689戸
専有面積	58.36 ~ 122.77m <sup>2</sup>
間取り	2LDK ~ 4LDK
売上規模	約340億
竣工	08年6月予定
共同事業者	ジョイント・コーポレーション 他2社

# 中期計画 (分譲事業)

## 商品企画(エルカクエイ)

ハイホーム春日部ブロードタウン



エルフィーノ葉山一色



所在地	埼玉県春日部市粕壁東
総戸数	101戸
専有面積	65.45 ~ 86.40㎡
間取り	2LDK+S ~ 4LDK
竣工	06年11月予定

所在地	神奈川県三浦郡葉山町
総戸数	81戸
専有面積	59.77 ~ 101.96㎡
間取り	2LDK・3LDK・4LDK
竣工	07年3月予定



# 中期計画

## 連結損益計算書(06年3月期～09年3月期)

(単位:百万円)

	06年3月期 (実績)		07年3月期 (新計画) 06年10月5日時点		08年3月期 (旧計画)		09年3月期 (旧計画)	
	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	136,720	100.0%	172,700	100.0%	185,000	100.0%	210,000	100.0%
売上総利益	28,978	21.2%	40,300	23.3%	40,700	22.0%	45,400	21.6%
営業利益	16,072	11.8%	23,800	13.8%	23,700	12.8%	27,200	13.0%
経常利益	13,009	9.5%	20,500	11.9%	18,500	10.0%	21,000	10.0%
当期純利益	11,928	8.7%	13,100	7.6%	10,900	5.9%	12,200	5.8%

# 中期計画

## 連結売上高の内訳(06年3月期～09年3月期)

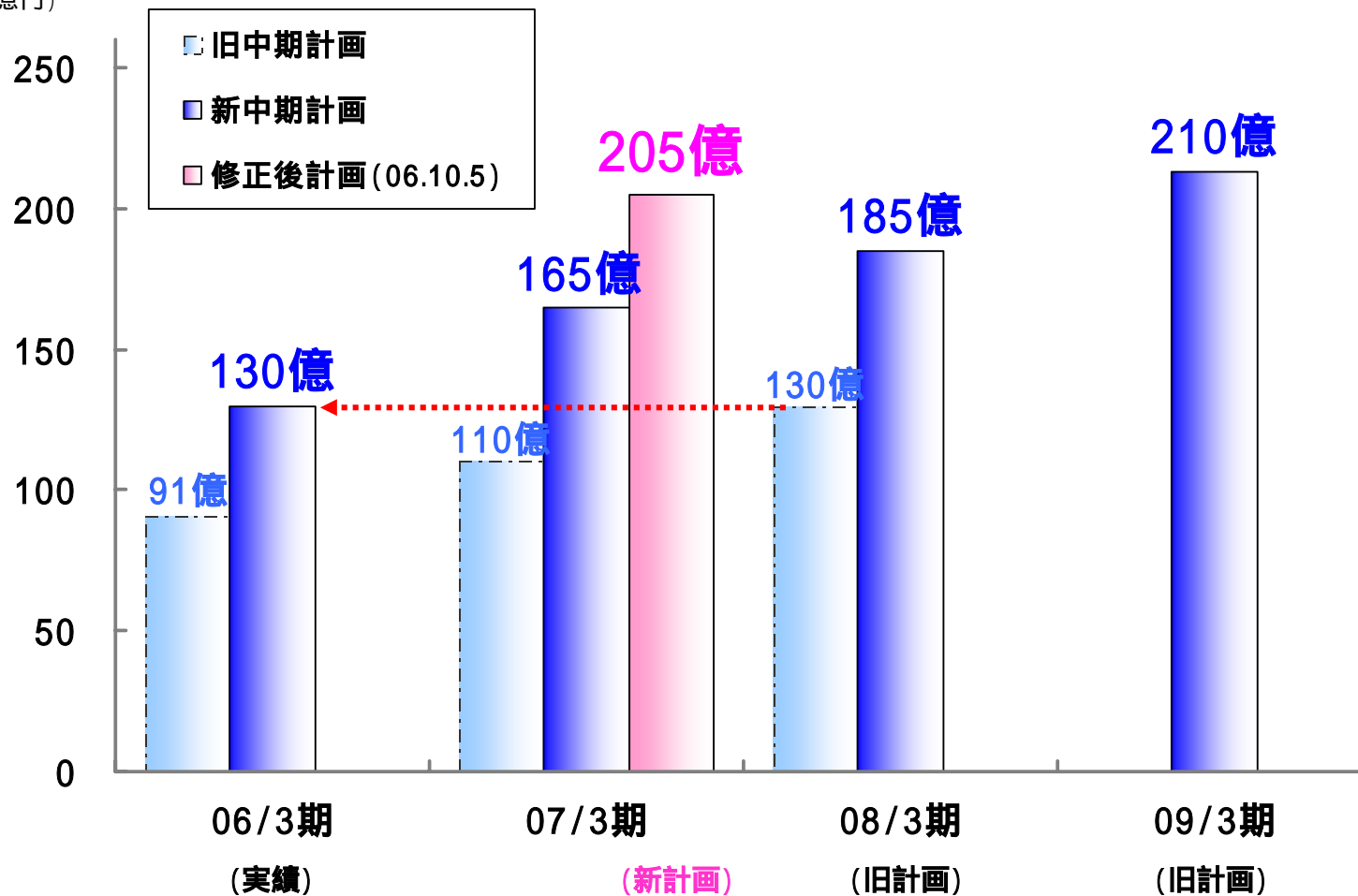
(単位:百万円)

	06年3月期 (実績)			07年3月期 (旧計画)			08年3月期 (旧計画)			09年3月期 (旧計画)		
	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
流動化事業	59,842	42.8%	17.9%	60,900	37.7%	21.0%	80,400	43.1%	19.6%	95,200	45.0%	19.0%
分譲事業	63,782	45.6%	7.9%	85,000	52.6%	8.3%	88,200	47.3%	8.1%	95,900	45.4%	8.3%
その他事業	16,325	11.7%	7.5%	15,600	9.7%	9.8%	17,800	9.5%	10.6%	20,300	9.6%	11.3%
計	139,951	100.0%	-	161,500	100.0%	-	186,400	100.0%	-	211,400	100.0%	-
セグメント間 消去、 配賦不能	3,230	-	-	1,500	-	-	1,400	-	-	1,400	-	-
合計	136,720	-	11.8%	160,000	-	12.7%	185,000	-	12.8%	210,000	-	13.0%

# 中期計画

## 連結経常利益(06年3月期～09年3月期)

(億円)

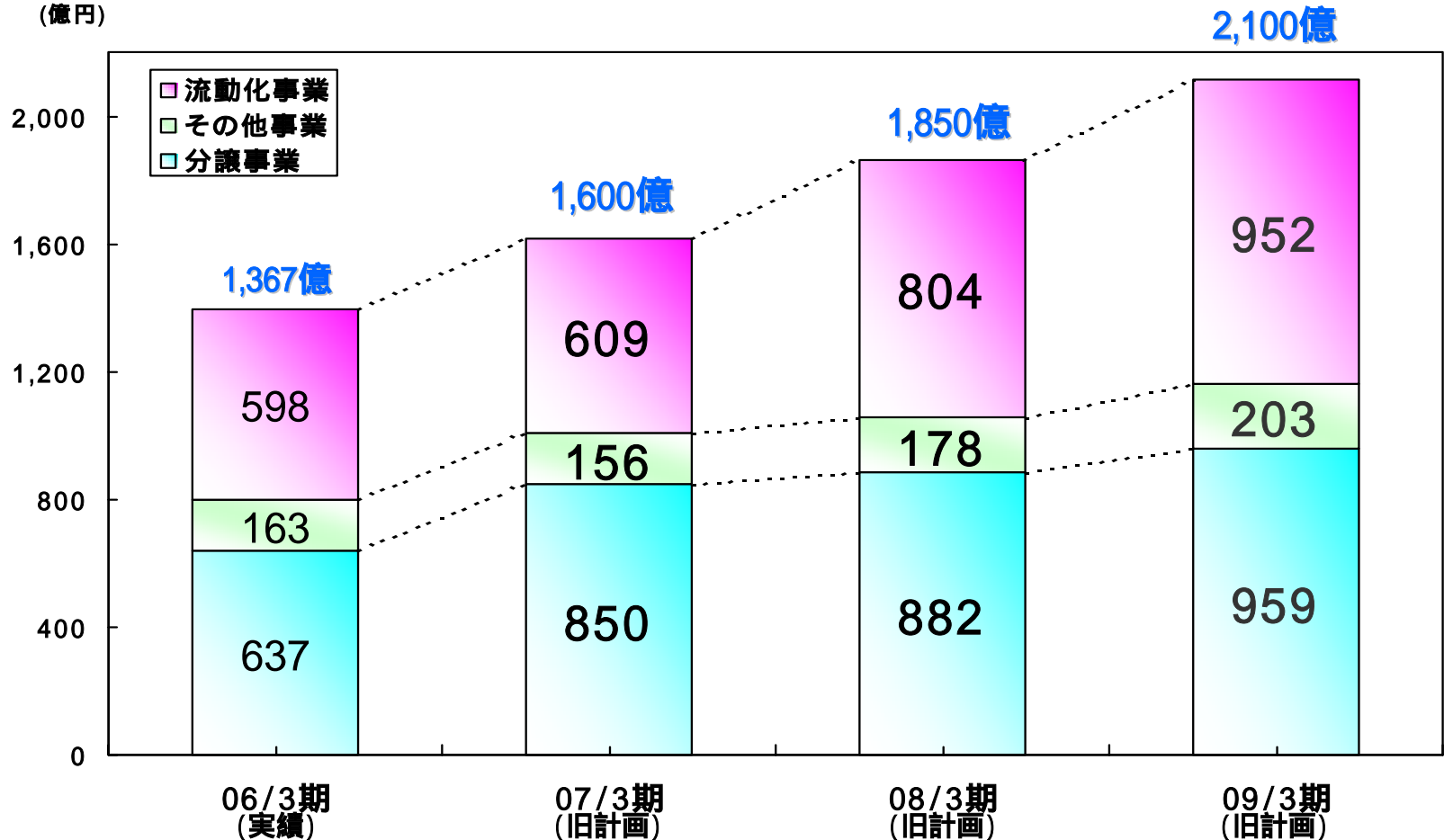


06年10月5日時点

# 中期計画

## 連結売上高の内訳(06年3月期～09年3月期)

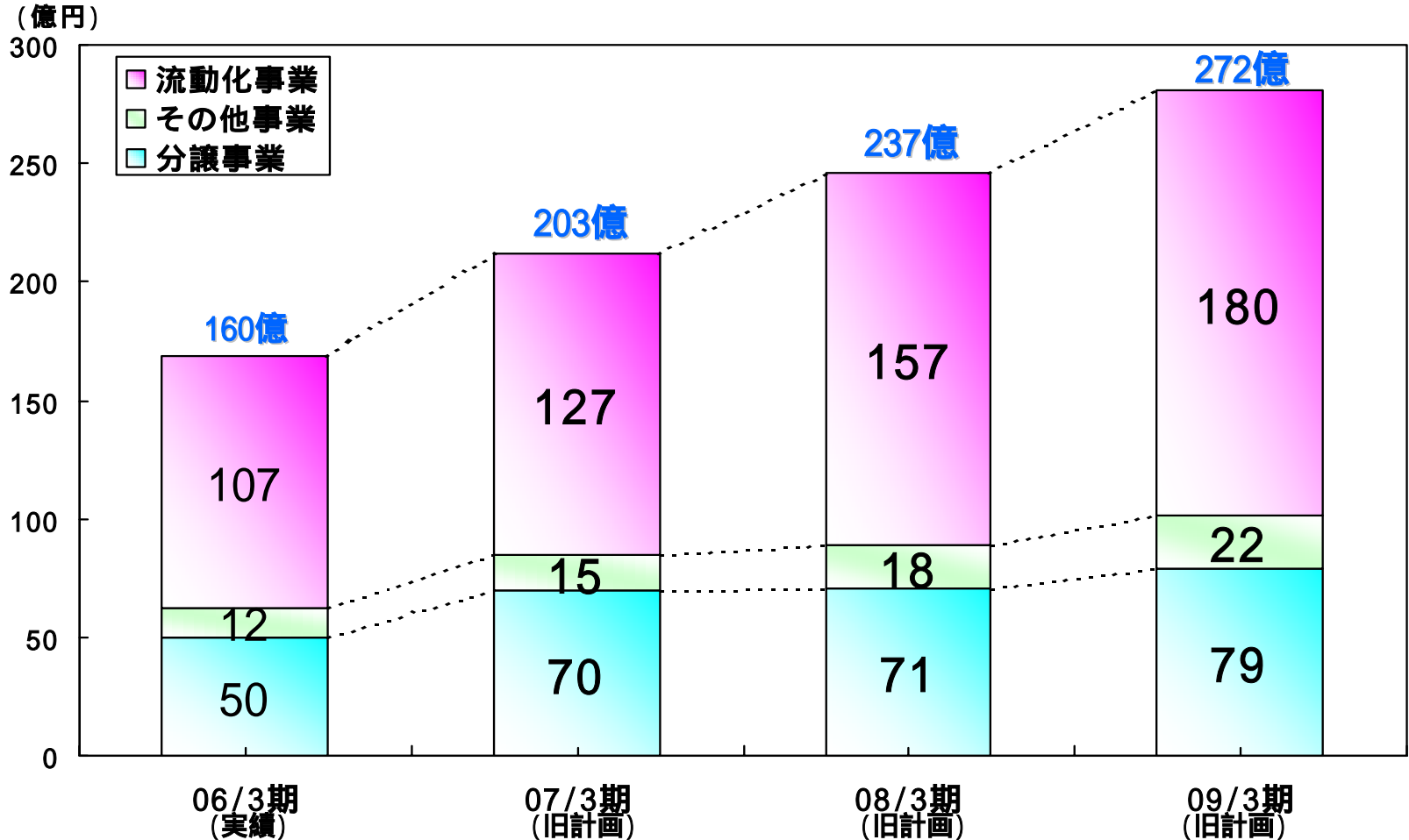
(億円)



(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

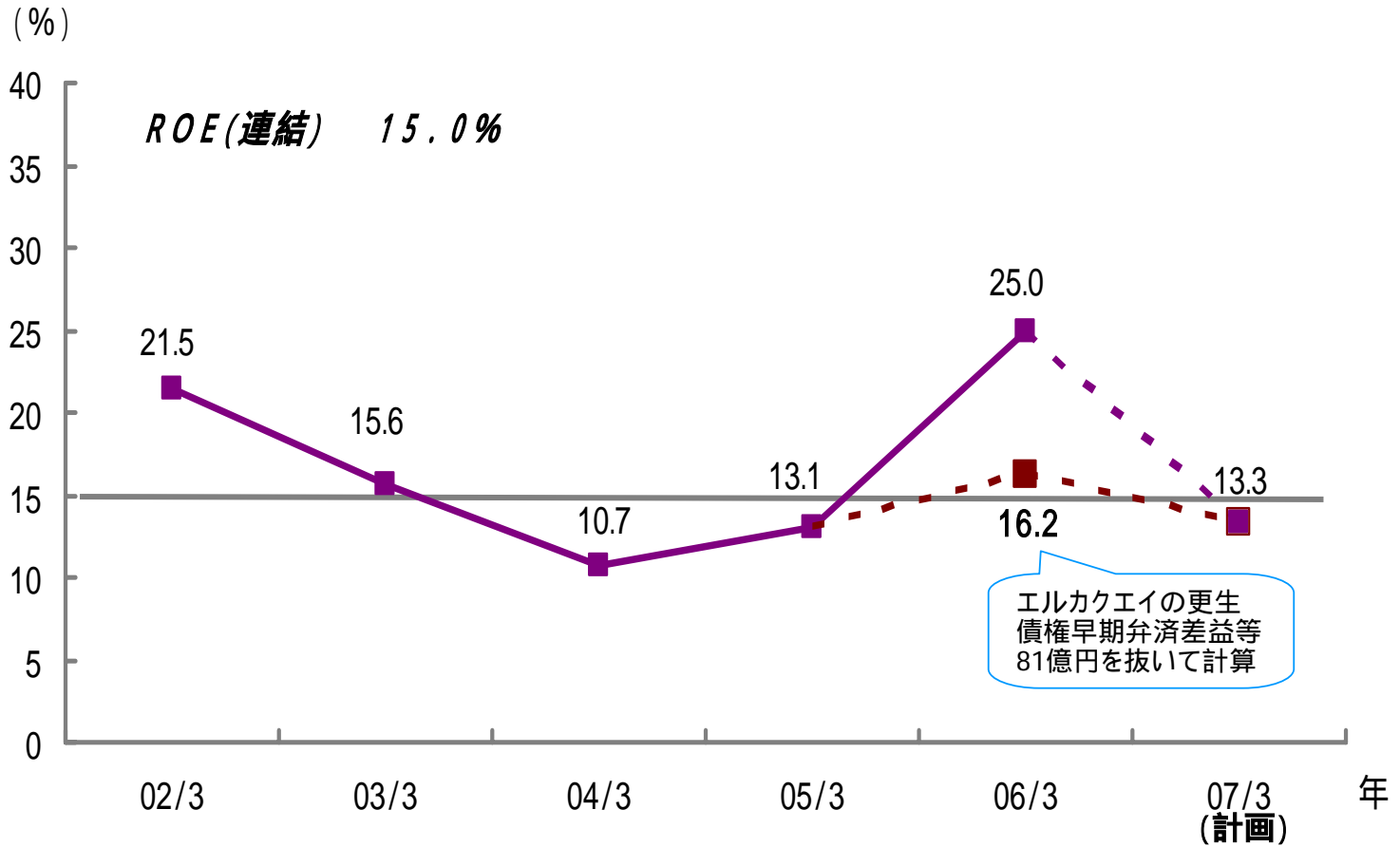
## 事業別営業利益額(06年3月期～09年3月期)



(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

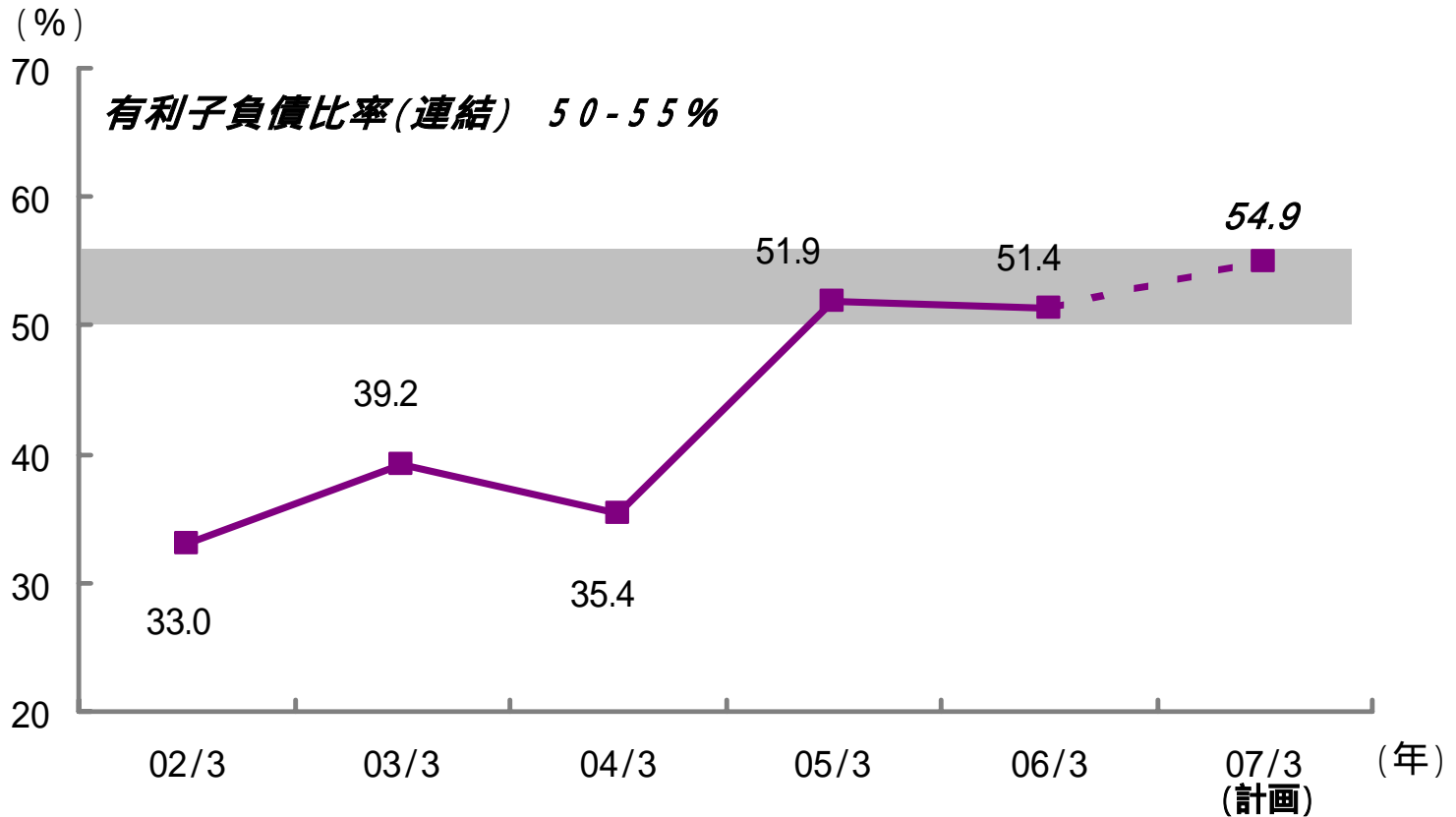
## 目標財務指標



# 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



# 参考資料



# 会社概要

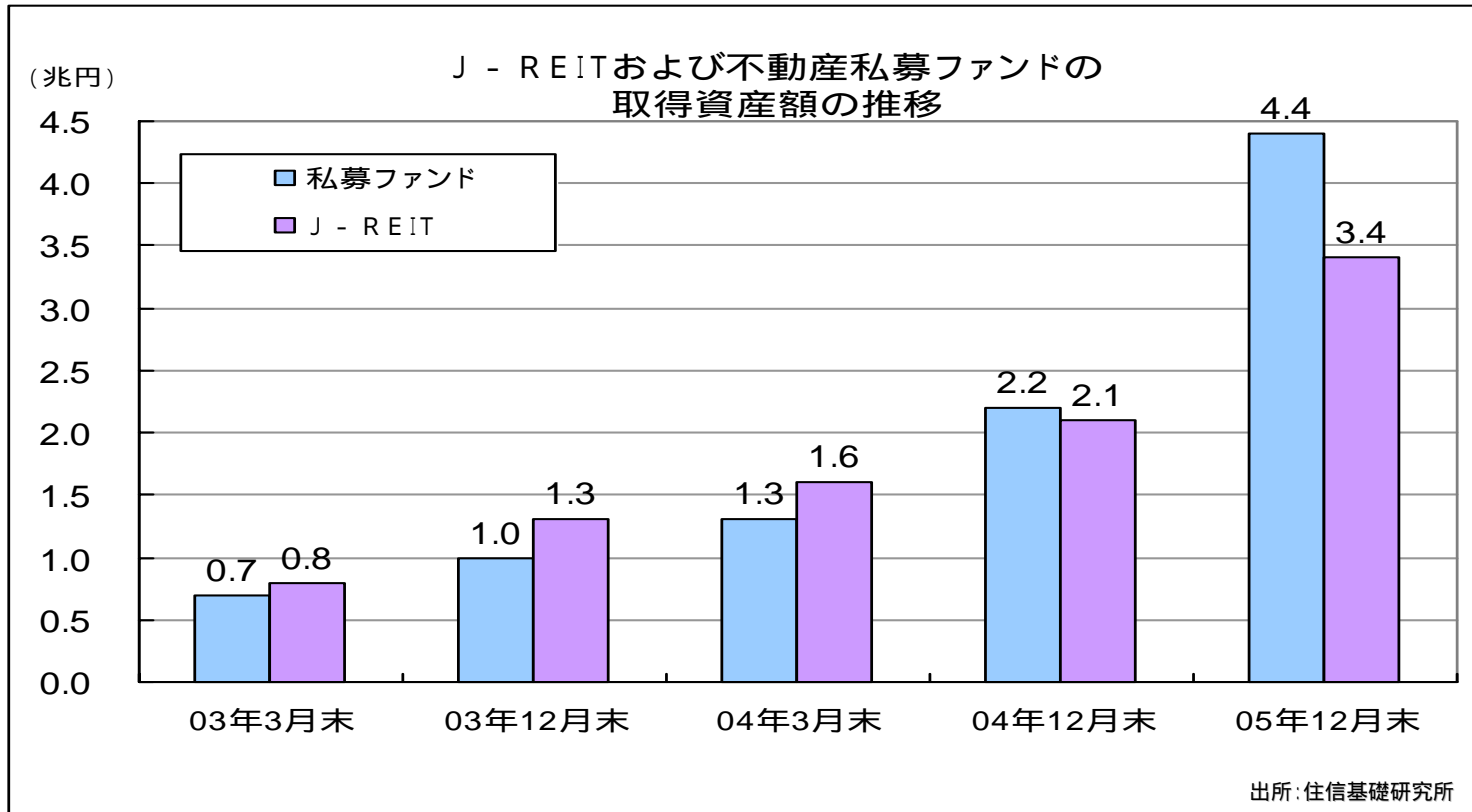
(06年3月末現在)

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	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. 分譲事業 (「アデニウム」シリーズ等 マンション分譲)			
	2. 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 (2006年3月末)	959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 (2006年3月末)	ジョイントリビングサービス		24.51%	
	東海林 義信		10.39%	
	日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)		7.26%	
	バンク オブ ニューヨーク GCM		6.19%	
	日本マスタートラスト信託銀行(信託口)		6.06%	
	金融・証券	23.21%	外国人	31.69%

# 流動化事業

# 流動化事業

## 流動化市場の活況

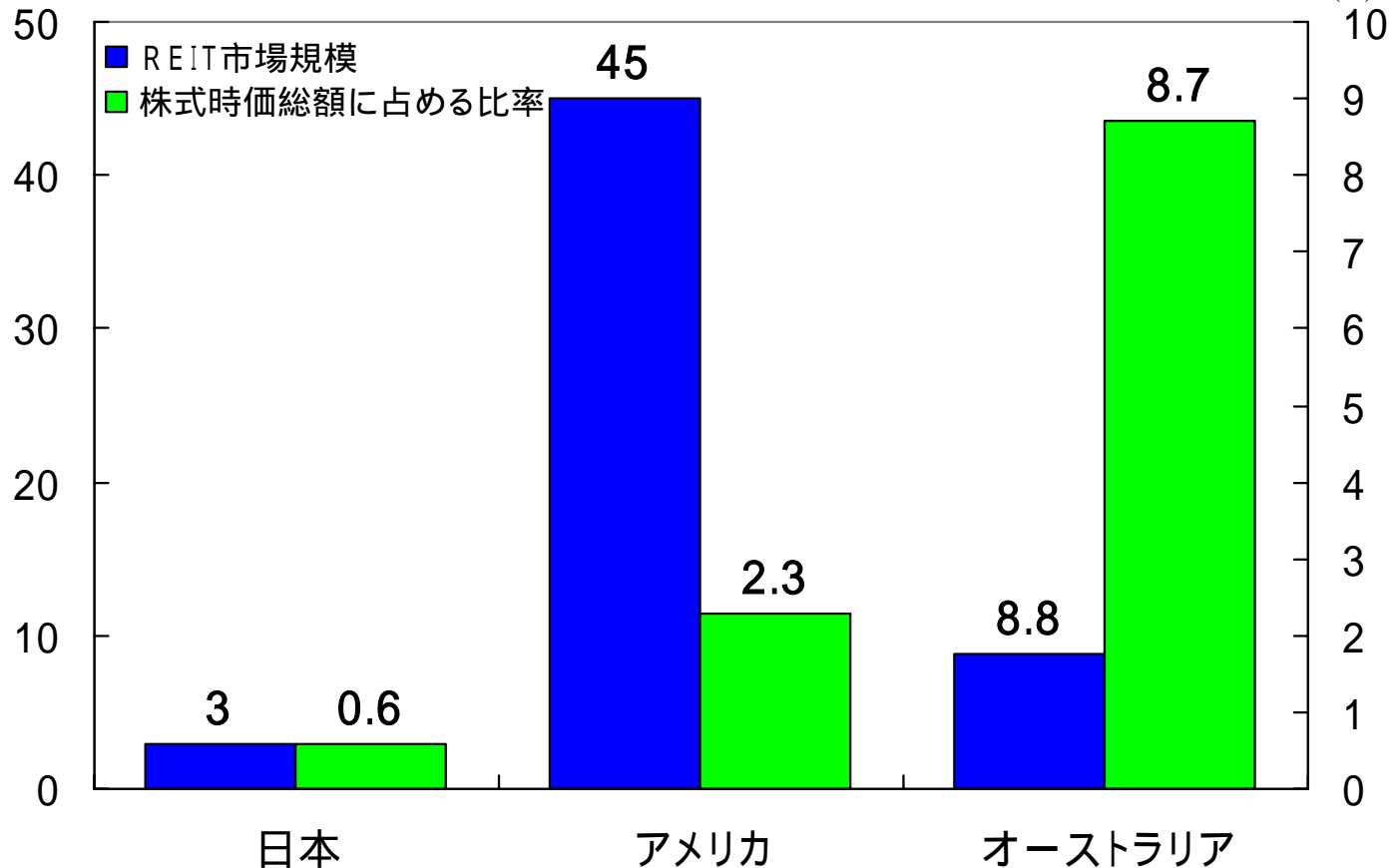


# 流動化事業

## 日、米、豪のREIT市場規模比較 (2006年3月現在)

REIT市場規模  
(兆円)

株式時価総額  
に占める比率  
(%)

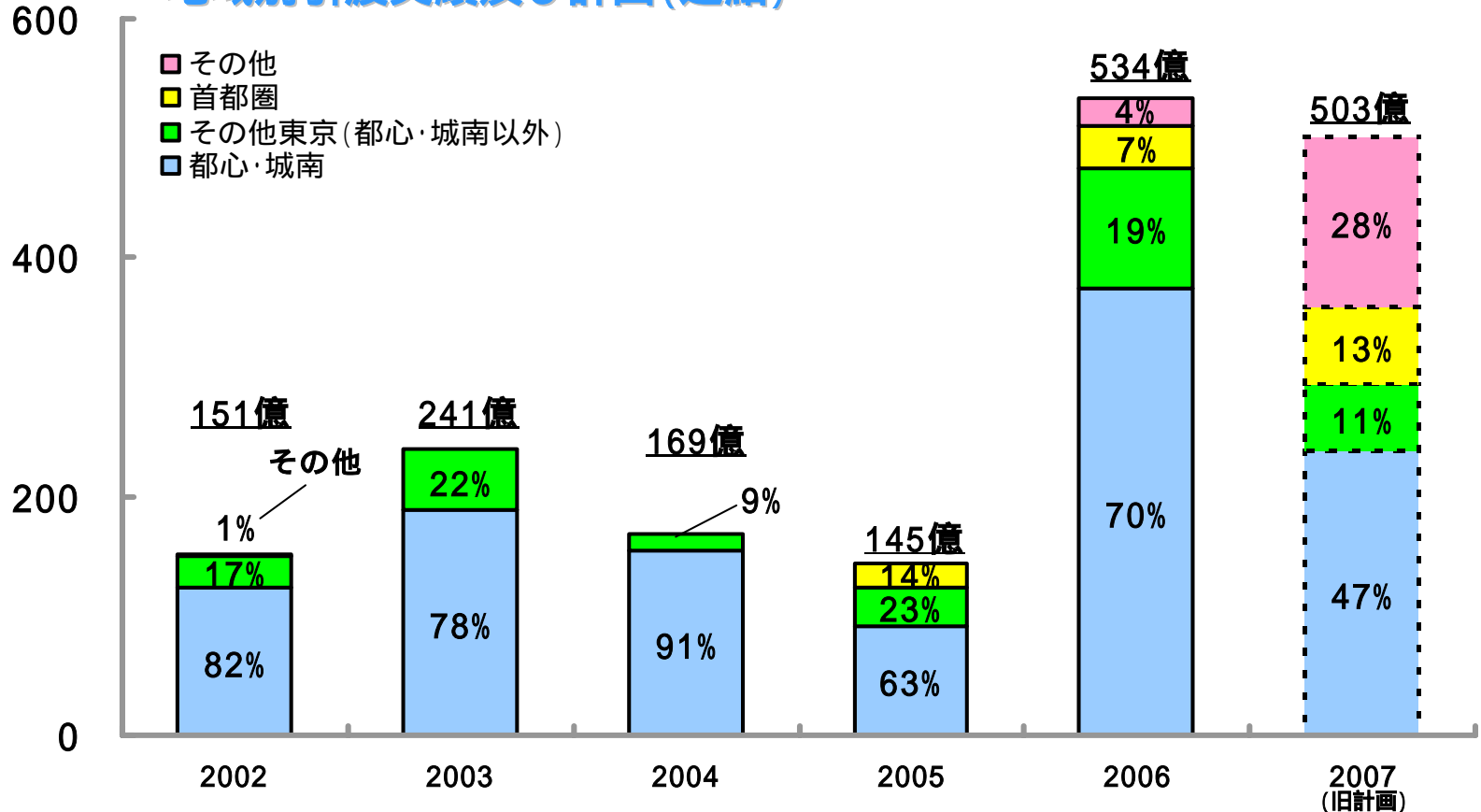


# 流動化事業

## 流動化物件 エリア戦略

(単位: 億円)

### 地域別引渡実績及び計画(連結)



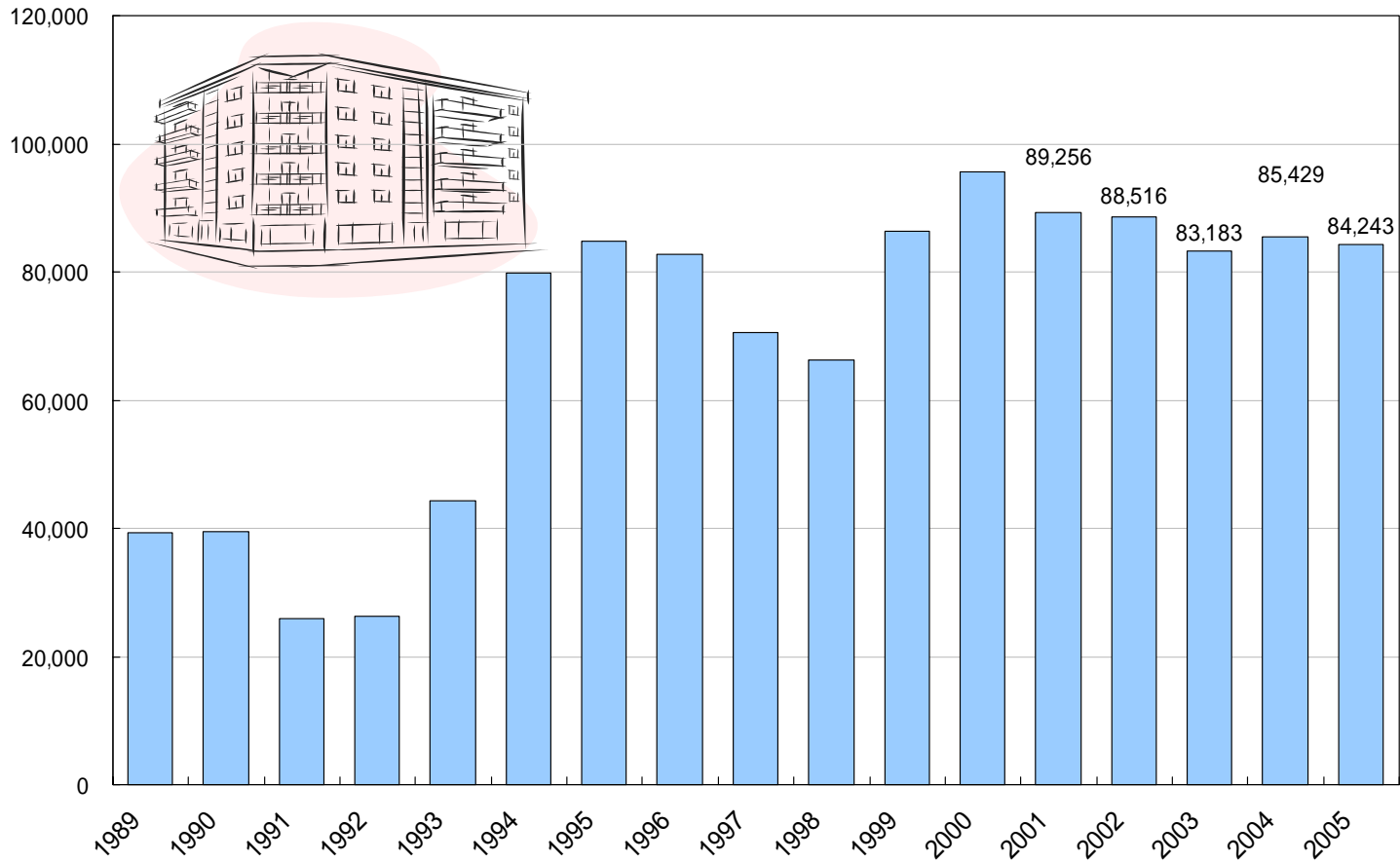
都心・城南: 世田谷区、目黒区、品川区、大田区、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区 首都圏: 神奈川県、千葉県、埼玉県

注) 2006年3月期からセグメントの変更を行ったため、2005年3月期以前の数値は試験的に集計したものです。

# 分譲事業

# 分譲事業

## 首都圏分譲マンション供給戸数推移

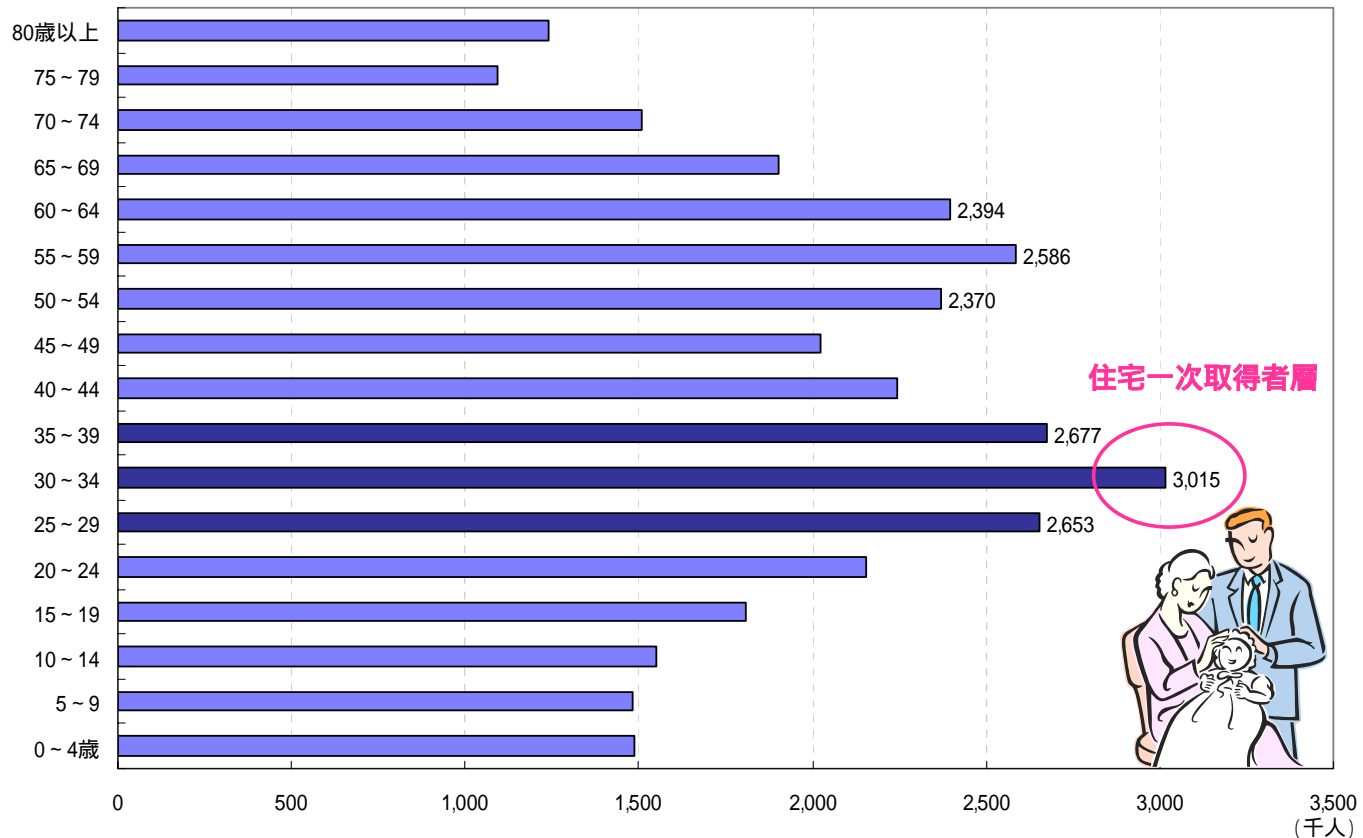


出所:不動産経済研究所

# 分譲事業

## 首都圏年齢別人口

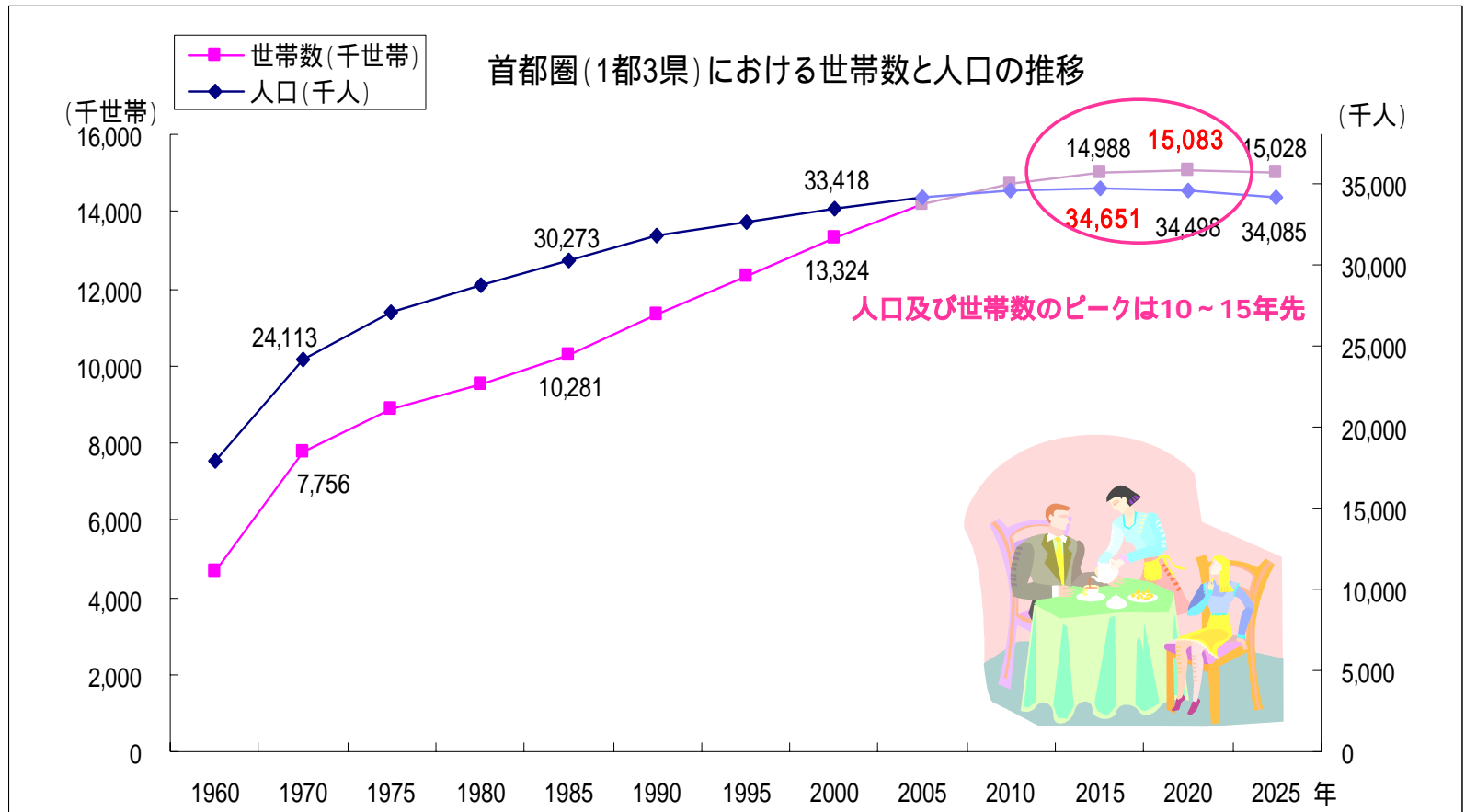
首都圏(1都3県)における年齢別人口(2004年10月現在推計)



(出所) 総務省統計局

# 分譲事業

## 首都圏世帯数推移・人口動向



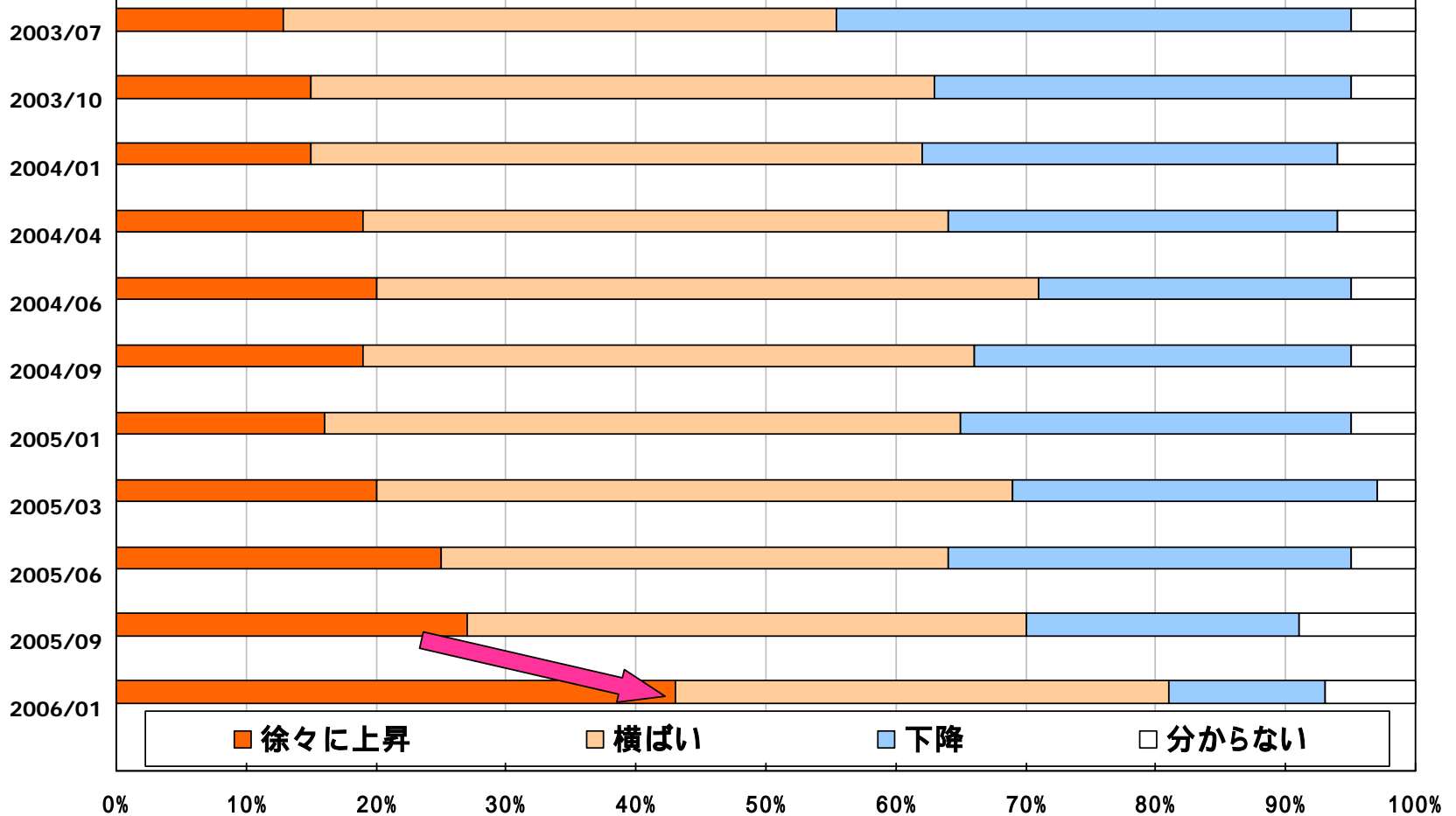
(出所)実績値・・・「国勢調査」  
予測値・・・「国立社会保障人口問題研究所」

# 分譲事業

## 分譲マンション価格の動向

資料: 長谷工アーベスト「顧客マインド調査」

今後、「マンションの価格」はどのように思いますか



# 分譲事業

## マンション購入シミュレーション

例) マンション価格3,500万  
 年収 650万  
 自己資金 20%  
 借入金 80% 元利均等35年返済で想定

現況(仮:金利2.8%)で計算した場合

月々11.3万円(年間135.6万円) 返済率 20.9%

返済率: 年収に占める  
返済負担額の割合



### マンション価格上昇による影響

価格以外は同条件

価格10%上昇(3,850万)で計算  
 月々12.6万円(年間151.2万円)

返済率 23.3%

▶分譲価格10%上昇で返済率は2.4%上昇



### 金利上昇による影響

金利0.5%上昇(3.3%)で計算  
 月々12.2万円(年間146.4万円)

返済率 22.5%

▶金利が0.5%上昇で返済率は1.6%上昇

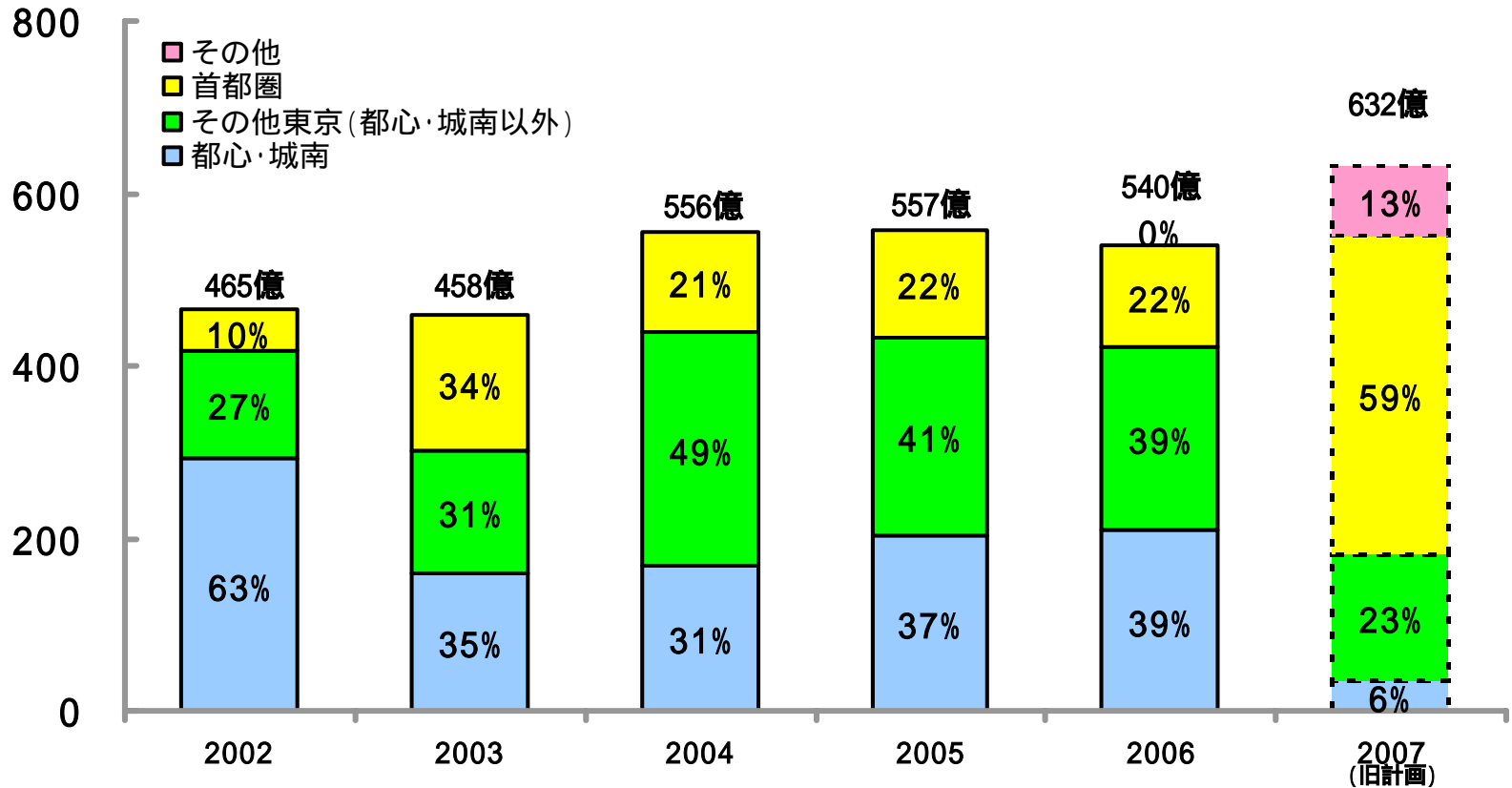
マンション価格10%上昇、金利0.5%上昇で  
 消費者の返済負担率は24.9%となる

上記シミュレーションは、共稼ぎによる合算年収、所得の向上、親からの援助は含んでいません。

# 分譲事業

## 新築分譲マンション エリア戦略

(単位: 億円) 地域別引渡実績及び計画(連結)



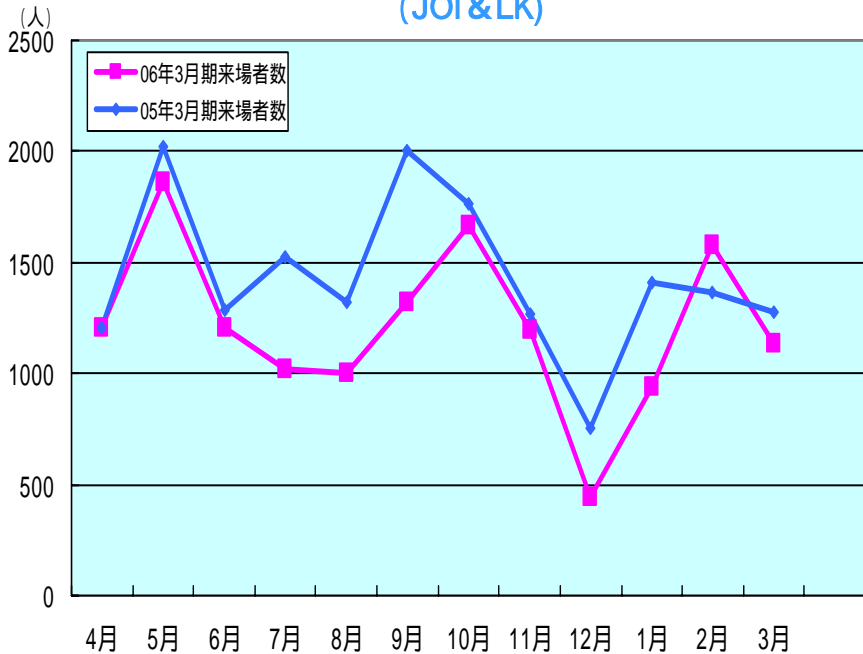
都心・城南: 世田谷区、目黒区、品川区、大田区、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区

首都圏: 神奈川県、千葉県、埼玉県

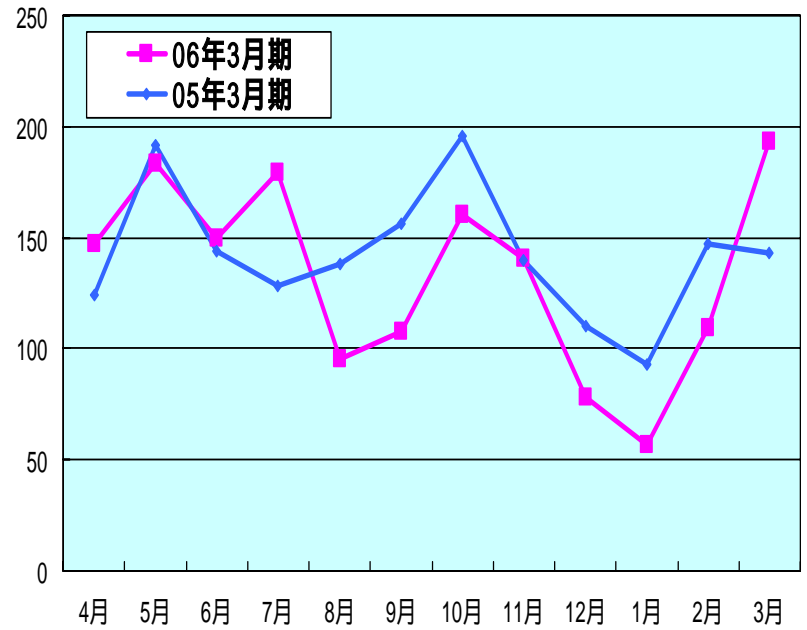
# 分譲事業

## モデルルーム来場者数・マンション契約件数

モデルルーム来場者数  
(JOI & LK)



マンション契約数  
(JOI & LK)



< マンション契約件数 >  
1,670戸 (連結)

# 分譲事業

## 分譲マンション販売実績及び計画(連結)

(単位:百万円)

	06年3月期		07年3月期(旧)計画	
発 売	26 棟 (1,966戸)	70,552	31 棟 (2,213戸)	70,577
契 約	43 棟 (1,670戸)	62,034	54 棟 (2,233戸)	76,597
引 渡	21 棟 (1,488戸)	54,049	28 棟 (1,820戸)	63,248
契 約 残 高	30 棟 (918戸)	34,047	35 棟 (1,332戸)	47,397



	07年3月期 (旧計画)	08年3月期 (旧計画)	09年3月期 (旧計画)
引渡予定戸数	1,820 戸	2,160 戸	2,230 戸

# 分譲事業

## 今期の主な分譲マンション引渡物件

物件名	総戸数	引渡予定
<b>ジョイント・コーポレーション</b>		
アデニウム吉祥寺	214	2007年3月
アデニウム新横浜	179	2006年4月
アデニウム千葉みなと	137	2007年3月
アデニウム熱海翠光園	119	2006年9月
アデニウム小田急相模原	110	2006年12月
アデニウム熱海オーシャンスイート	94	2006年4月
アデニウム津田沼	64	2006年4月
<b>エルカクエイ</b>		
旭区市沢プロジェクト	126	2007年3月
ハイホーム春日部グロートタウン	101	2006年12月
エルフィーノ西船橋パークテラス	87	2006年11月
エルフィーノ葉山一色	81	2007年1月
<b>ジョイント・ランド</b>		
IXIA横浜鶴見ステーションフロント	61	2007年2月
IXIA二子多摩川	60	2006年4月
IXIA堀切菖蒲園	52	2006年9月
IXIA多摩川リバーージュ	52	2006年12月



# グループ企業

# 2006年3月期の総括

## エルカクエイ

### 業績

	06年3月期	前期比	当初予算比
売上高	356 億円	61.7%増	1.8%増
経常利益	32 億円	27.1%増	28.7%増
流動化事業 売上高	153 億円	107.5%増	
分譲事業 売上高	174 億円	41.8%増	

### 主な要因

- ・流動化事業：商業物件開発が寄与
- ・分譲事業：大型物件(ブロードシティ東京、180戸)が寄与

# 2006年3月期の総括

## ジョイント・レント

### 業績

	06年3月期	前期比	当初予算比
売上高	57 億円	28.9%増	1.3%増
経常利益	4.8 億円	27.4%増	6.2%減
賃貸管理戸数	9,909 戸	26.8%増	
JOIグループ受託	1,389 戸		
他社受託	8,520 戸		

### 主な要因

- ・賃貸管理事業：管理戸数の増加
- ・賃貸仲介事業：拠点拡大(12→14店舗)、インターネット集客好調

# 2006年3月期の総括

## J・COMS

	06年3月期	前期比
<b>マンション管理戸数</b>	<b>25,169戸</b>	<b>6.8%増</b>
JOIグループ受託	13,332戸	
他社受託	11,837戸	
<b>ビル管理棟数</b>	<b>216棟</b>	<b>0.9%増</b>
JOIグループ受託	30棟	
他社受託	186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

# IXIA



# その他

# 2006年3月期の総括 キャッシュフロー計算書

06年3月期

主な要因

(単位:百万円)

営業活動によるキャッシュフロー	18,851
投資活動によるキャッシュフロー	2,698
財務活動によるキャッシュフロー	21,799
現金及び現金同等物の増減額	249
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	31,995

棚卸資産増加	278億
公募増資	161億



# 2006年3月期の総括

## 資金調達(3月末現在)

投資の多様化に対応し、調達の機動性を強化

### (1) コミットメントラインの設定

総額135億円

### (2) 社債発行による調達

3月末発行残高190億円

公募債 50億円 (発行登録100億円)

私募債140億円

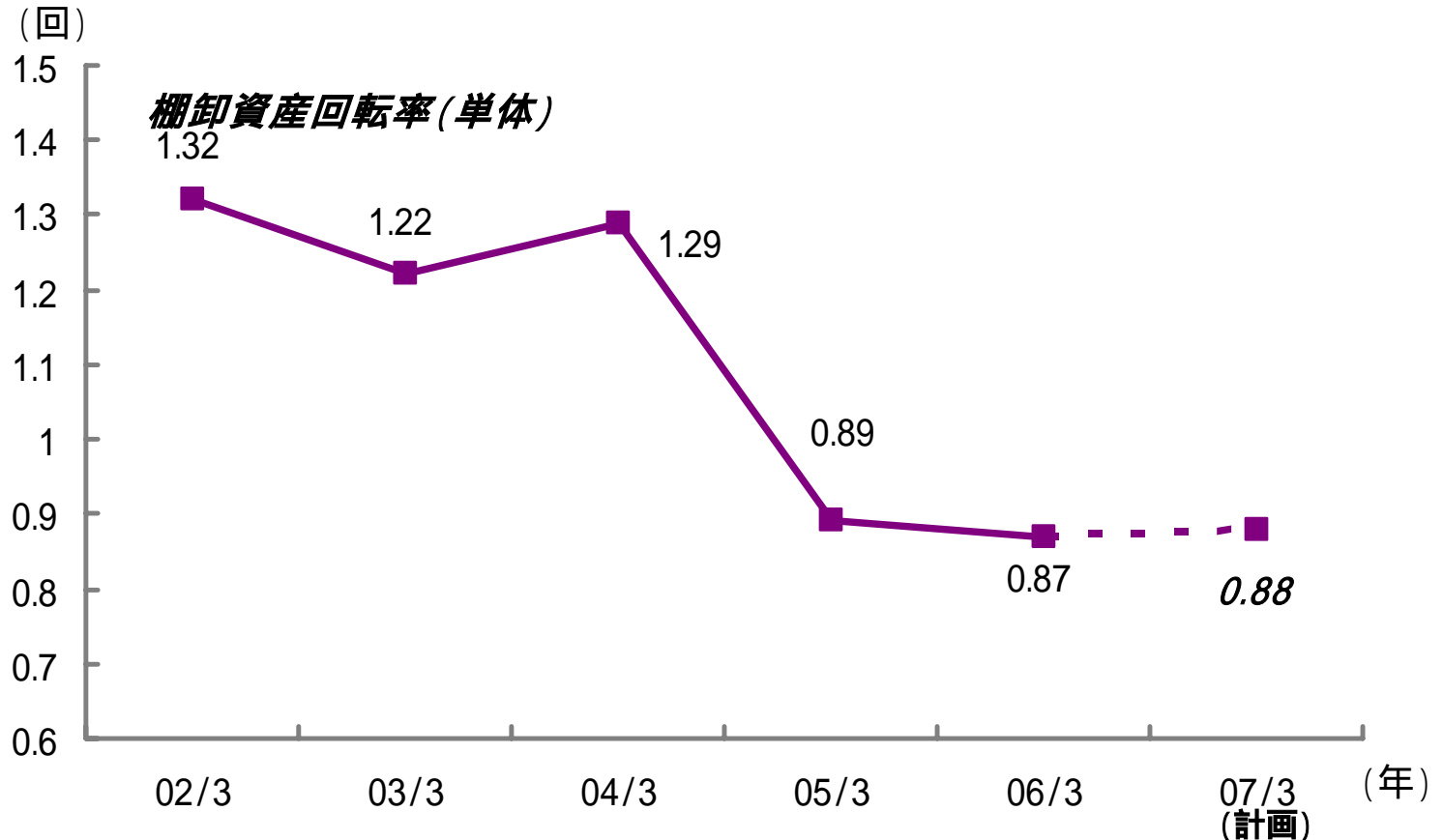
### (3) 格付 (JCR、4月末現在)

短期 J - 2 CP発行枠を100億円に増額

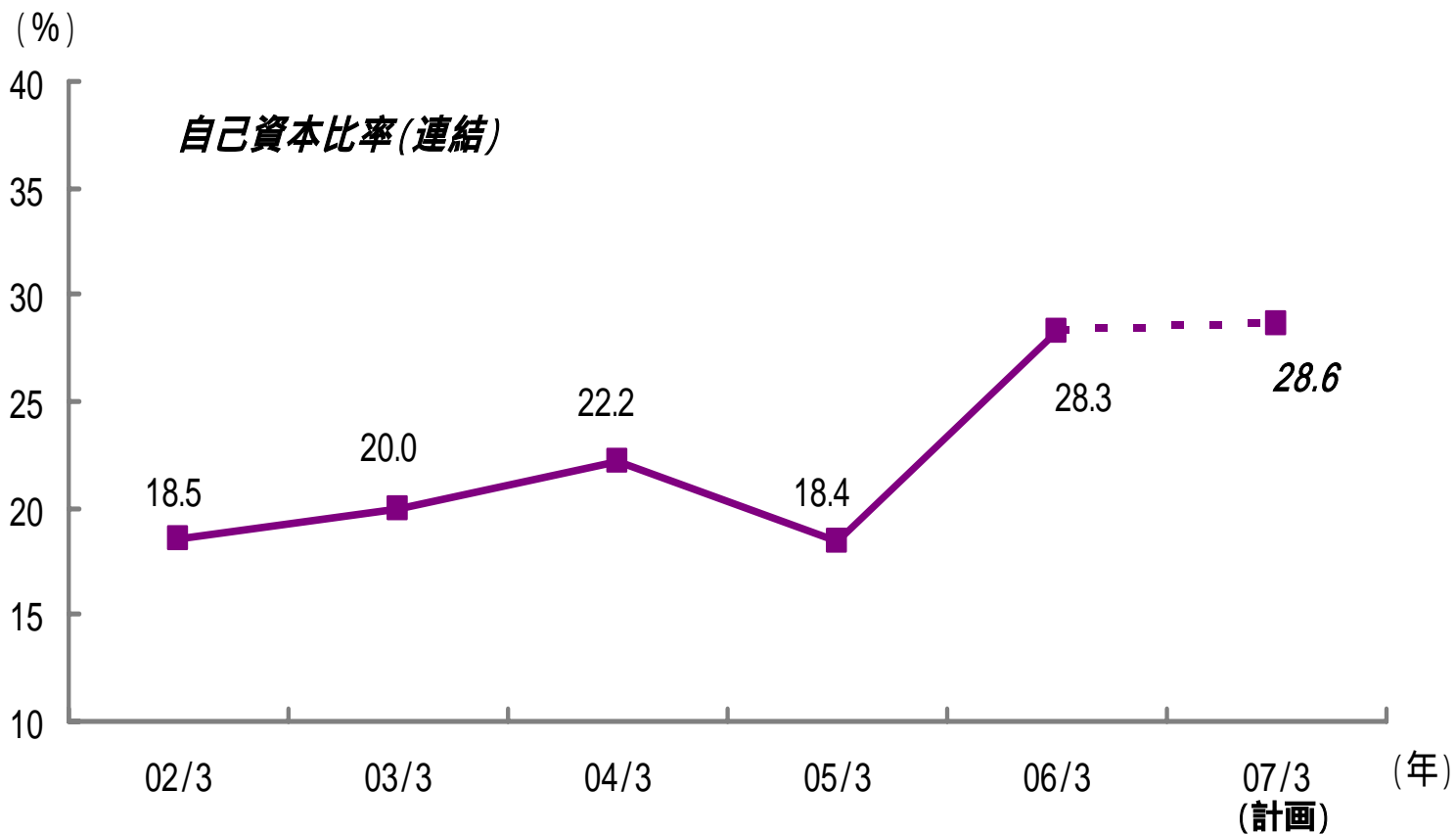
長期 BBB- 格付見通し「ポジティブ」

# 今期計画

積極的な仕入、分譲マンションの大型化反映



# 今期計画



# 資金調達体制

- ・プロジェクト資金 - 変動金利中心(期間1.5～2年、低金利メリット享受)

06年3月期 

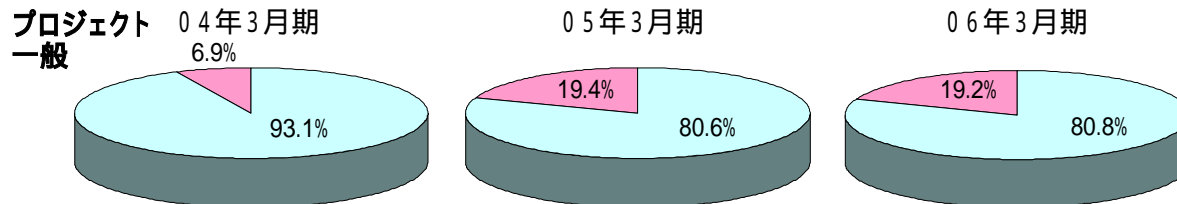
固定: 27.0%	変動: 73.0%
-----------	-----------

- ・一般(運転)資金 - 固定金利中心(エクイティ投資等長期安定資金)

06年3月期 

固定: 68.9%	変動: 31.1%
-----------	-----------

- ・事業の変化(流動化案件増加)を反映、一般資金のウエイト高める



- ・連結ベース借入れ内訳

06年3月期 

固定: 35.0%	変動: 65.0%
-----------	-----------

- ・今後、長期案件のプロジェクト資金は固定化を検討



## 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)