

JOINT CORPORATION

株式会社ジョイント・コーポレーション

2008年3月期決算説明会

2008年5月19日

証券コード:8874
東証一部

2008年3月期決算について

- 1. 連結業績(P/L、セグメント、B/S)**
- 2. グループ構造改革(事業持株体制スタート)**
- 3. 仕入れの状況**
- 4. 不動産会社のM&A**
- 5. 株主還元**

連結損益計算書

(単位:百万円)

	07年3月期	08年3月期	増減率
売上高	168,526	187,785	11.4%
売上原価	127,063	144,462	13.7%
売上総利益 (利益率)	41,463 (24.6%)	43,323 (23.1%)	4.5%
販売費及び 一般管理費	17,419	15,767	△9.5%
営業利益 (利益率)	24,043 (14.3%)	27,555 (14.7%)	14.6%
経常利益 (利益率)	20,641 (12.2%)	23,060 (12.3%)	11.7%
特別損益	2,062	△7,142	-
税金等調整前当期純利益	22,704	15,918	-
当期純利益 (利益率)	12,934 (7.7%)	9,112 (4.9%)	△29.5%

POINT

・たな卸資産評価減による売上原価計上：43億円

POINT

・流動化事業が貢献（売却物件の増加）

POINT

・一般管理費の削減（前期比）：△8億円 △7.8%
要因：業務集約・事業統合による効果

POINT

・たな卸資産評価減などにより
特別損失計上：△71億円

1-2. セグメント別連結業績

セグメント別連結業績

(単位:百万円)

	売上高		営業利益		営業利益率	
		前期 (前年比)		前期 (前年比)		前期 (前年比)
流動化事業	116,149	76,043 (52.7%)	23,293	17,180 (35.6%)	20.1%	22.6% (Δ2.5p)
分譲事業	55,724	76,293 (Δ27.0%)	3,128	6,307 (Δ50.4%)	5.6%	8.3% (Δ2.7p)
不動産 関連事業	17,132	17,154 (Δ0.1%)	2,293	1,575 (45.6%)	13.4%	9.2% (4.2p)
セグメント間消去 配賦不能	Δ1,221	-	Δ1,160	-	-	-
合計	187,785	168,526 (11.4%)	27,555	24,043 (14.6%)	14.7%	14.3% (0.4p)

POINT

- ・売却物件の増加
→ 大規模な賃貸マンション2棟を売却
- ・不採算物件を早期に売却(土地売却)

POINT

- ・引渡戸数の減少 → 固定費負担の影響大

POINT

- ・ジョイント・ファイナンスの営業収益増加

【ご参考】

- ・完成在庫：
82戸 + 66戸(完成済物件の取得)
(前年同期:133戸)
- ・契約進捗率：
<08年3月末>
38% (契約残高:215億、512戸)※
<07年3月末>
32% (契約残高:154億、428戸)

※分譲マンションの引渡計画(09/3期)に対する進捗率

連結貸借対照表

(単位:百万円)

	07年3月期		08年3月期		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
現預金	39,107		40,755		1,647
たな卸資産	217,611	74.6%	236,568	68.8%	18,957
その他流動資産	21,702		31,763		10,060
固定資産	13,396	4.6%	34,946	10.2%	21,550
資産合計	291,817	100.0%	344,033	100.0%	52,216
有利子負債	173,683	59.5%	218,191	63.4%	44,508
その他負債	43,255		46,779		3,524
負債合計	216,938	74.3%	264,971	77.0%	48,032
株主資本	73,601	25.2%	78,638	22.9%	5,036
その他	1,277		424		△853
純資産合計	74,879	25.7%	79,062	23.0%	4,183
負債・純資産合計	291,817	100.0%	344,033	100.0%	52,216

POINT

- ・流動化事業：約60%、分譲事業：約40%
- ・大型物件の決済（京都駅南、越谷）

POINT

- ・ジョイント・ファイナンスの営業貸付金増加

POINT

賃貸事業の展開

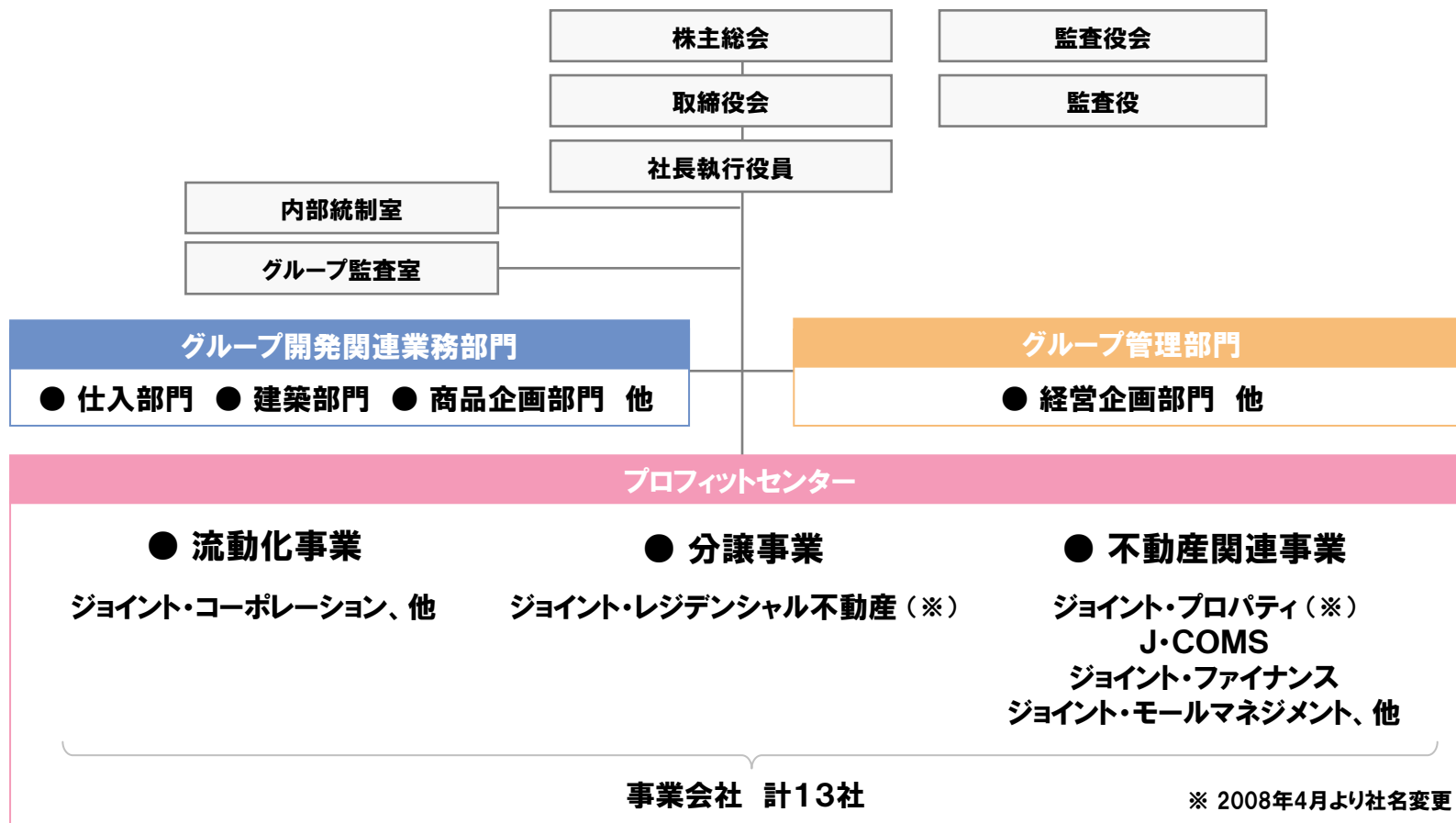
- ・たな卸資産 → 固定資産：153億円
- ・M&Aによる固定資産の取得：51億円

POINT

- ・たな卸し資産等の増加に伴う借入
借入・社債等の増加

2. グループ構造改革（事業持株体制）

生産性・収益性の向上を図るべく、07年4月より事業持株体制スタート



業務集約・事業統合により一般管理費削減

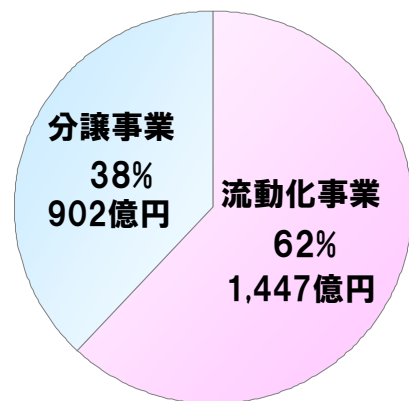
- 一般管理費(前期比) : $\Delta 8$ 億 $\Delta 7.8\%$
- 09年3月期 一般管理費削減目標 : 5~10%

【ご参考】従業員の変動

07年3月末	947名
08年3月末	916名

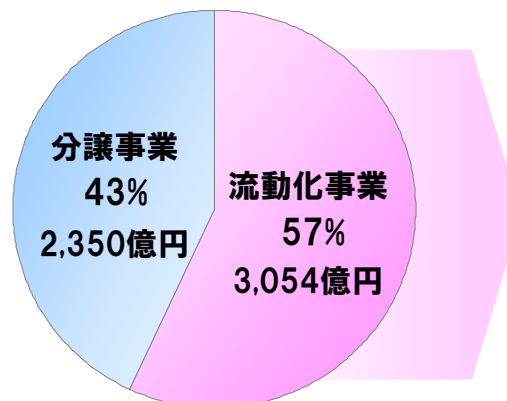
たな卸資産ベース (08年3月末)

2,350億円



売上高換算ベース (08年3月末)

5,404億円



仕入残高の減少理由

- 一部で事業の見直し
→ 土地での売却を加速
- 一部物件を固定資産に振替
→ 賃貸事業の強化

※たな卸資産ベースの推移

(単位:億円)

	07年3月末	07年9月末	08年3月末
合計	2,167	2,581	2,350
流動化事業	1,122	1,583	1,447
分譲事業	1,044	998	902

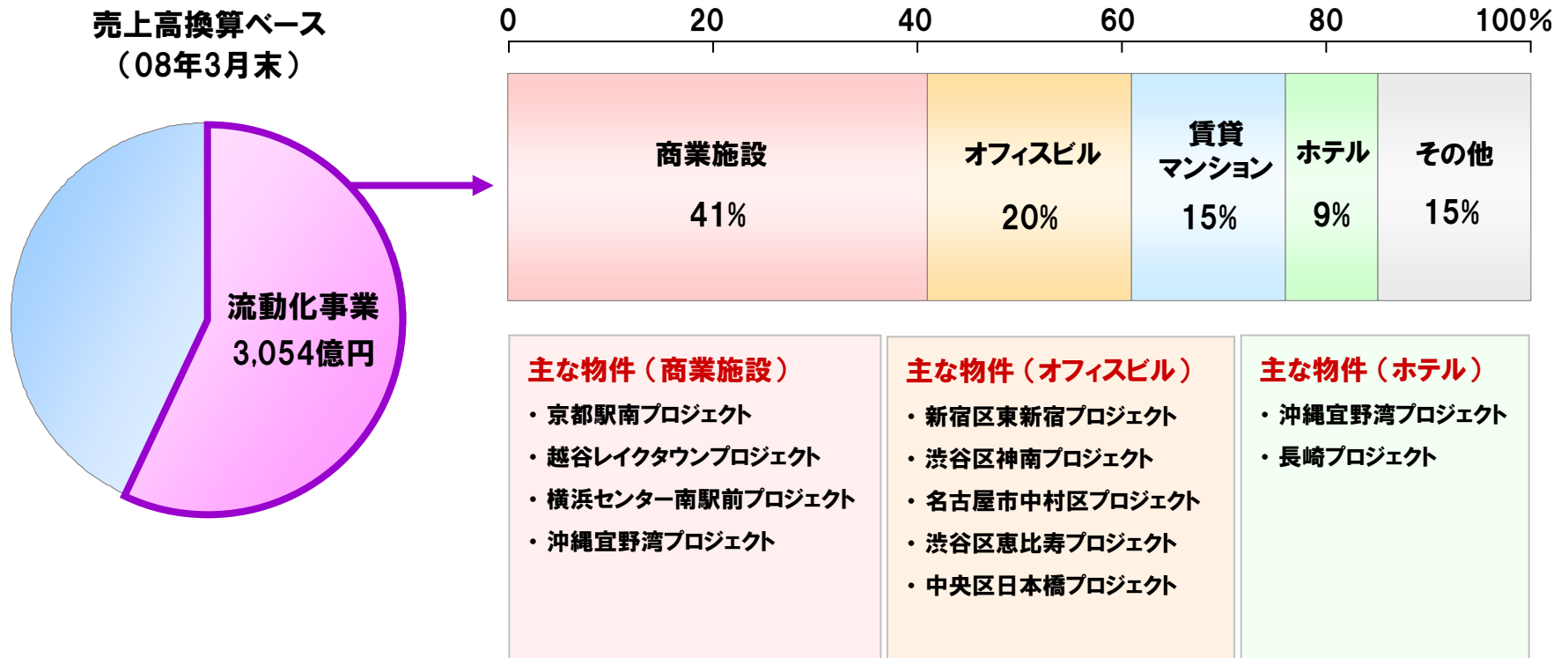
売上高換算ベースの推移

(単位:億円)

	07年3月末	07年9月末	08年3月末
合計	6,519	6,471	5,404
流動化事業	3,438	3,620	3,054
分譲事業	3,080	2,851	2,350

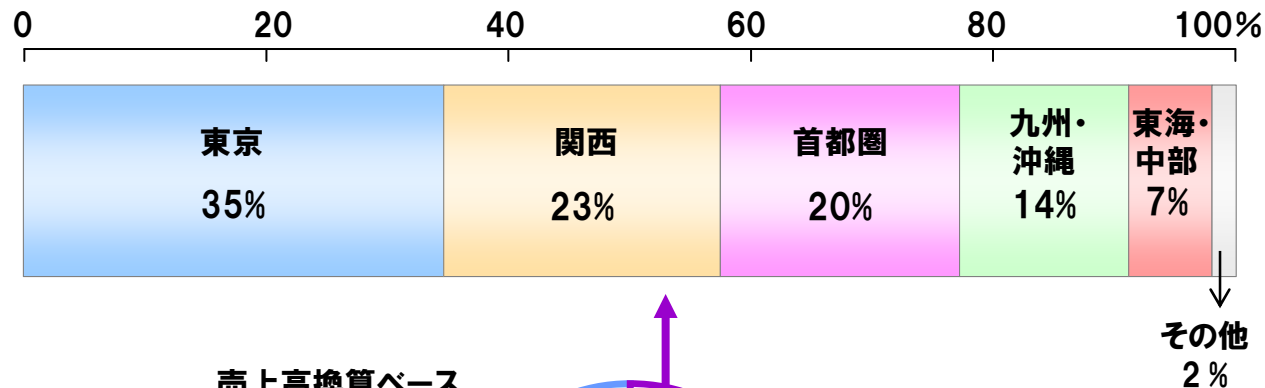
※販売用不動産出資金等は含まず

流動化物件の用途別内訳

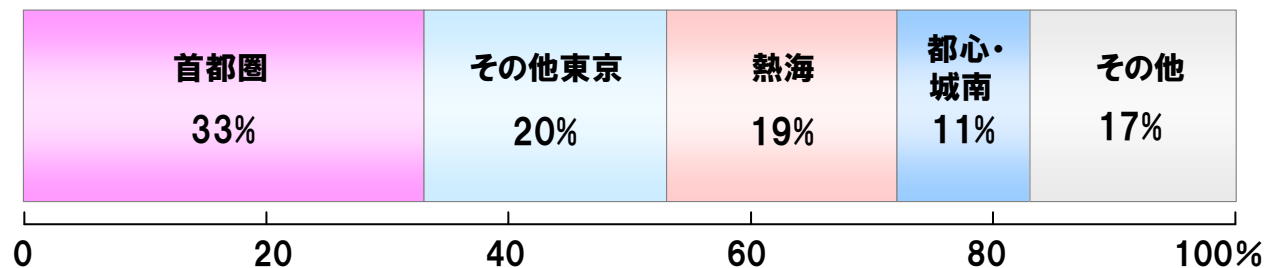
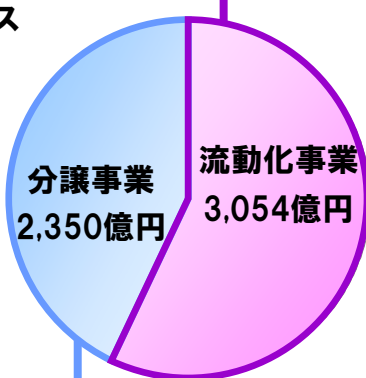


3-3. 仕入の状況（内訳）

流動化・分譲物件のエリア別内訳



売上高換算ベース
(08年3月末)



主な流動化物件

【首都圏】

- ・ 越谷レイクタウンプロジェクト
- ・ 横浜センター南駅前プロジェクト

【関西】

- ・ 京都駅南プロジェクト

【九州・沖縄】

- ・ 沖縄宜野湾プロジェクト

主な分譲マンション

【首都圏】

- ・ THE KOSUGI TOWER

【その他】

- ・ アデニウムタワー 萬代橋
- ・ アデニウム北加賀屋
- ・ 天神橋筋6丁目プロジェクト

2社の株式取得：日本開発株式会社、株式会社KJライフクリエイト

日本開発

横浜セルテ（JR関内駅南口直結）

- 概要(現状)
- 敷地面積：2,130.36m²
- 延床面積：21,691.42m²
- 主要用途：商業施設、事務所
- 所在地：神奈川県横浜市

今後の展開例

- ・ テナント入替え、
リニューアル工事等
- ・ 建替え



KJライフクリエイト

武蔵小杉再開発プロジェクト（予定）

- 概要
- 敷地面積：約9,090m²
- 延床面積：約77,000m²(予定)
- 主要用途：オフィスビル、商業施設
賃貸マンション等(予定)
- 完成時期：2012年予定
- 所在地：神奈川県川崎市

地権者として、
トップシェア40%の権利を保有

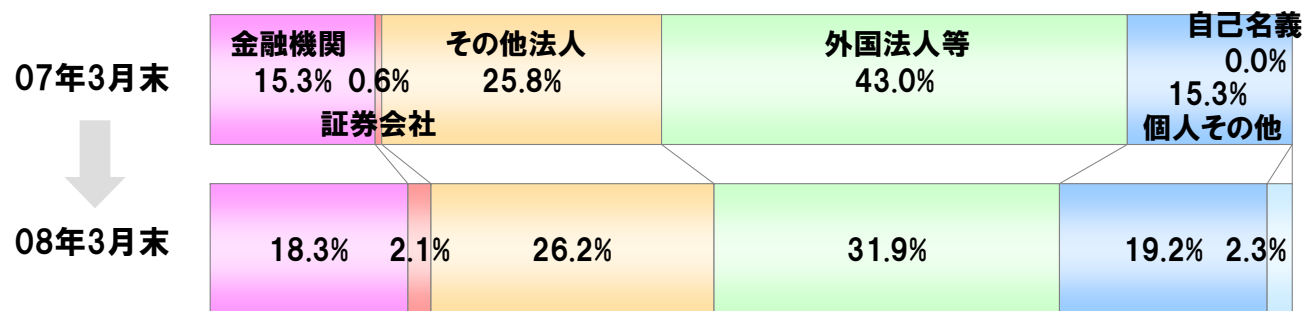


安定的な賃料収入の確保

|| 一株当たり配当金



|| 株主構成



株主数

07年3月末	3,780名
08年3月末	7,208名

安定配当を実施

今後の見通し

市場環境の変化

08年3月期の環境変化と認識

2007年 3月以前	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2008年 1月	2月	3月
---------------	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-------------	----	----

建築費の上昇

分譲マンション市況の悪化

改正建築基準法施行

サブプライムローン問題

金融機関の融資姿勢の変化

金融商品取引法施行

流動化プレイヤーの減少

1. バランスシートの圧縮

市況の悪化を踏まえ、たな卸資産・有利子負債を圧縮

2. 収益ポートフォリオの充実

フロー型ビジネス(開発ビジネス)とストック型ビジネス(賃貸事業等)のバランス経営を図る

3. 資金効率の最大化

回転期間の短い物件を積極的に取得

基本方針

流動化事業（ジョイント・コーポレーション、他）

- 戦略の見直し → 資産の圧縮と新規の物件入替え

分譲事業（ジョイント・レジデンシャル不動産）

- 団塊Jr世代を中心とした需要に対し、安定供給

不動産関連事業（ジョイント・プロパティ、J・COMS、ジョイント・ファイナンス、ジョイント・モールマネジメント、他）

- 賃貸事業の強化を図り、安定収益確保

今後の開発案件

流動化事業

商業施設、オフィスビル

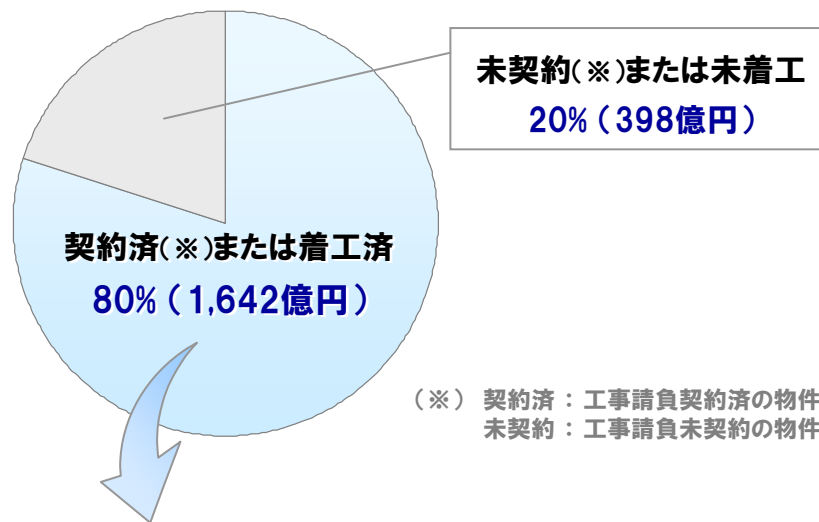
- 5～10%の建築コストアップは許容範囲
- 保有利回り6%を目標に物件を取得



分譲事業に比べ、
建築費アップの影響度は限定的

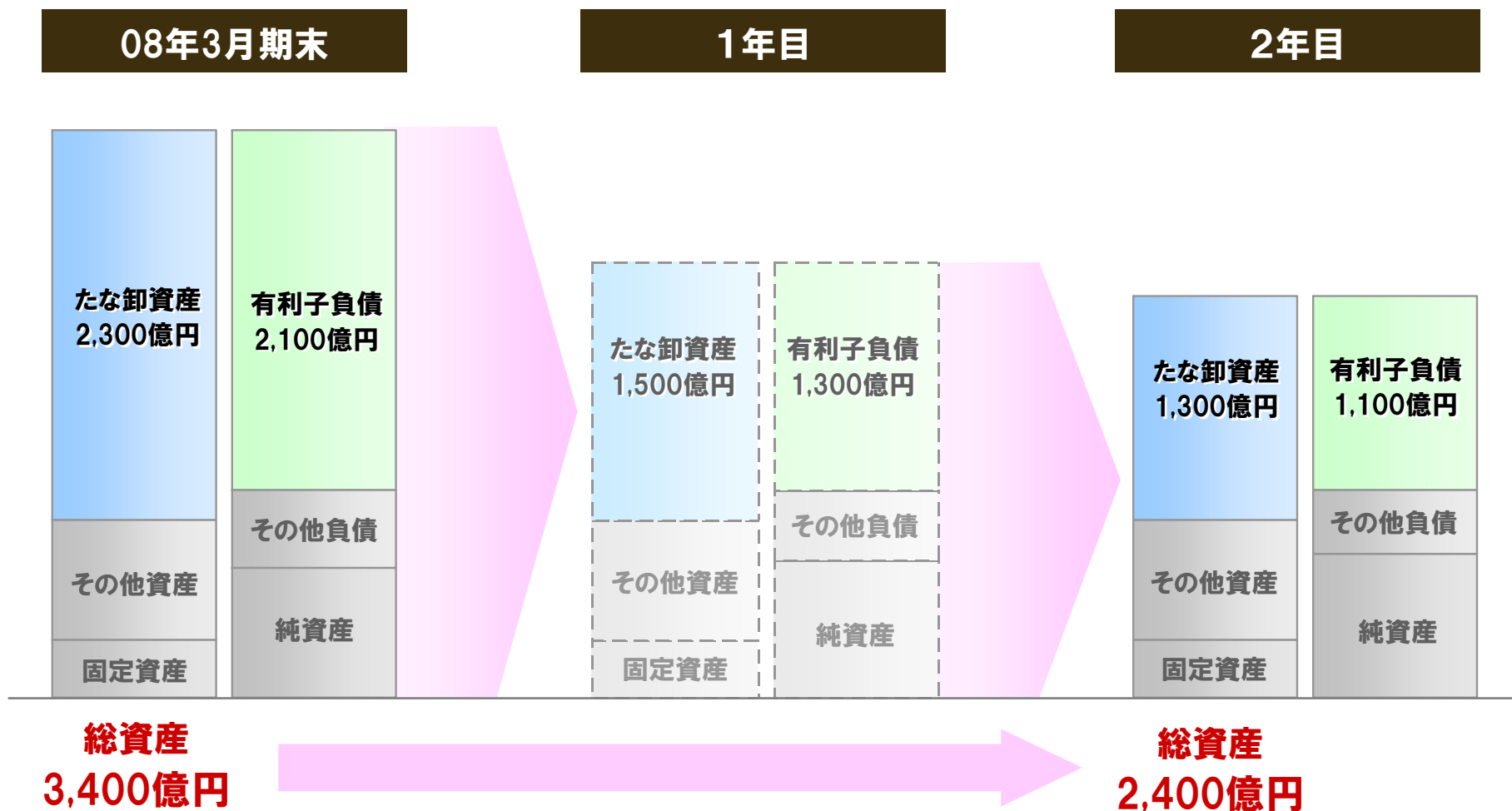
分譲事業

今後の開発予定の分譲マンション
2,040億(売上高換算ベース)



今後の開発予定物件の大半は
着工済、または建築請負契約済

II たな卸資産、及び有利子負債を圧縮

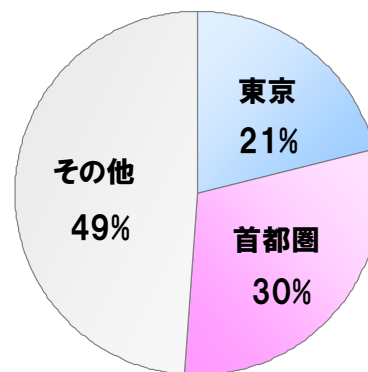


賃貸事業の概要（固定資産保有物件）

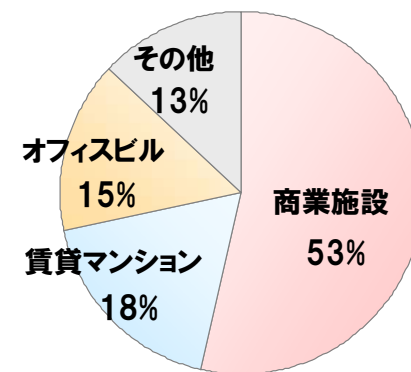
|| 主な保有物件（08年3月末）

物件名	用途	エリア
所沢CDC	物流施設	首都圏
西友山科店	商業施設	その他
横浜セルテ	商業施設	首都圏
ジョイント大手前ビル	オフィスビル	その他
桜ノ宮タワープラザ	商業施設	その他
グレイスランドマーク光明池	商業施設	その他
葛西臨海公園	物流施設	東京
他	-	-

エリア別比較



用途別比較



平均利回り：7%

短期(一年以内)に売却可能な物件の積極的な取得

- **流動化事業** : 既存物件の取得(バリューアップ)
- **分譲事業** : 完成済物件の取得

キャッシュ・フロー効率の向上

(単位:百万円)

	08年3月期 (実績)		09年3月期 (計画)	
	金額	売上高比率	金額	売上高比率
売上高	187,785	100.0%	172,900	100.0%
売上総利益	43,323	23.1%	29,700	17.2%
営業利益	27,555	14.7%	13,900	8.0%
経常利益	23,060	12.3%	10,000	5.8%
当期純利益	9,112	4.9%	5,800	3.4%

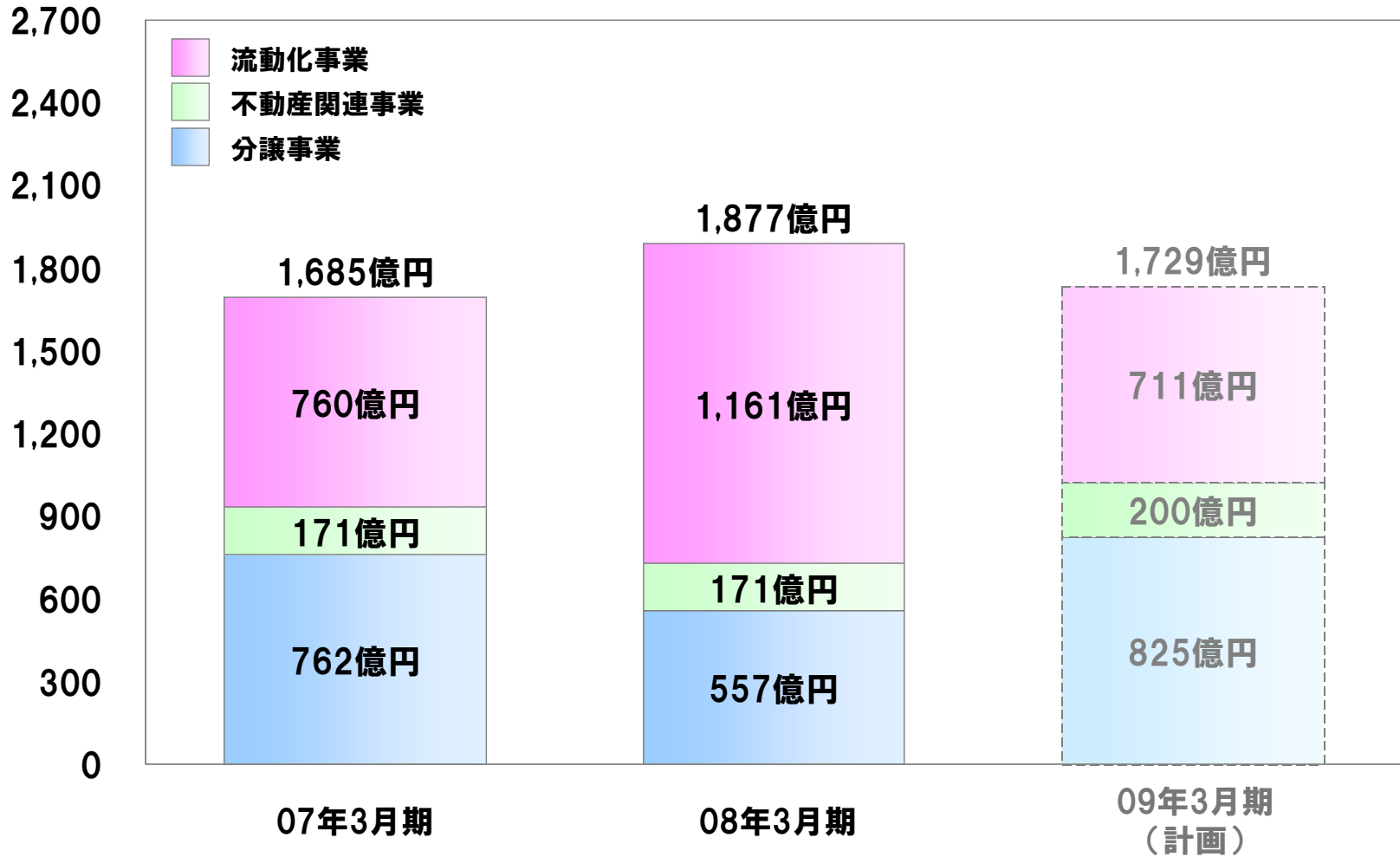
セグメント別売上高の内訳

(単位:百万円)

	08年3月期 (実績)				09年3月期 (計画)			
	売上高	構成比	営業利益	利益率	売上高	構成比	営業利益	利益率
流動化事業	116,149	61.5%	23,293	20.1%	71,100	41.0%	7,400	10.4%
分譲事業	55,724	29.5%	3,128	5.6%	82,500	47.5%	4,600	5.6%
不動産関連事業	17,132	9.1%	2,293	13.4%	20,000	11.5%	3,800	19.0%
計	189,007	100.0%	28,716	-	173,600	100.0%	15,800	-
セグメント間消去 配賦不能	△1,221	-	△1,160	-	△700	-	△1,900	-
合計	187,785	-	27,555	14.7%	172,900	-	13,900	8.0%

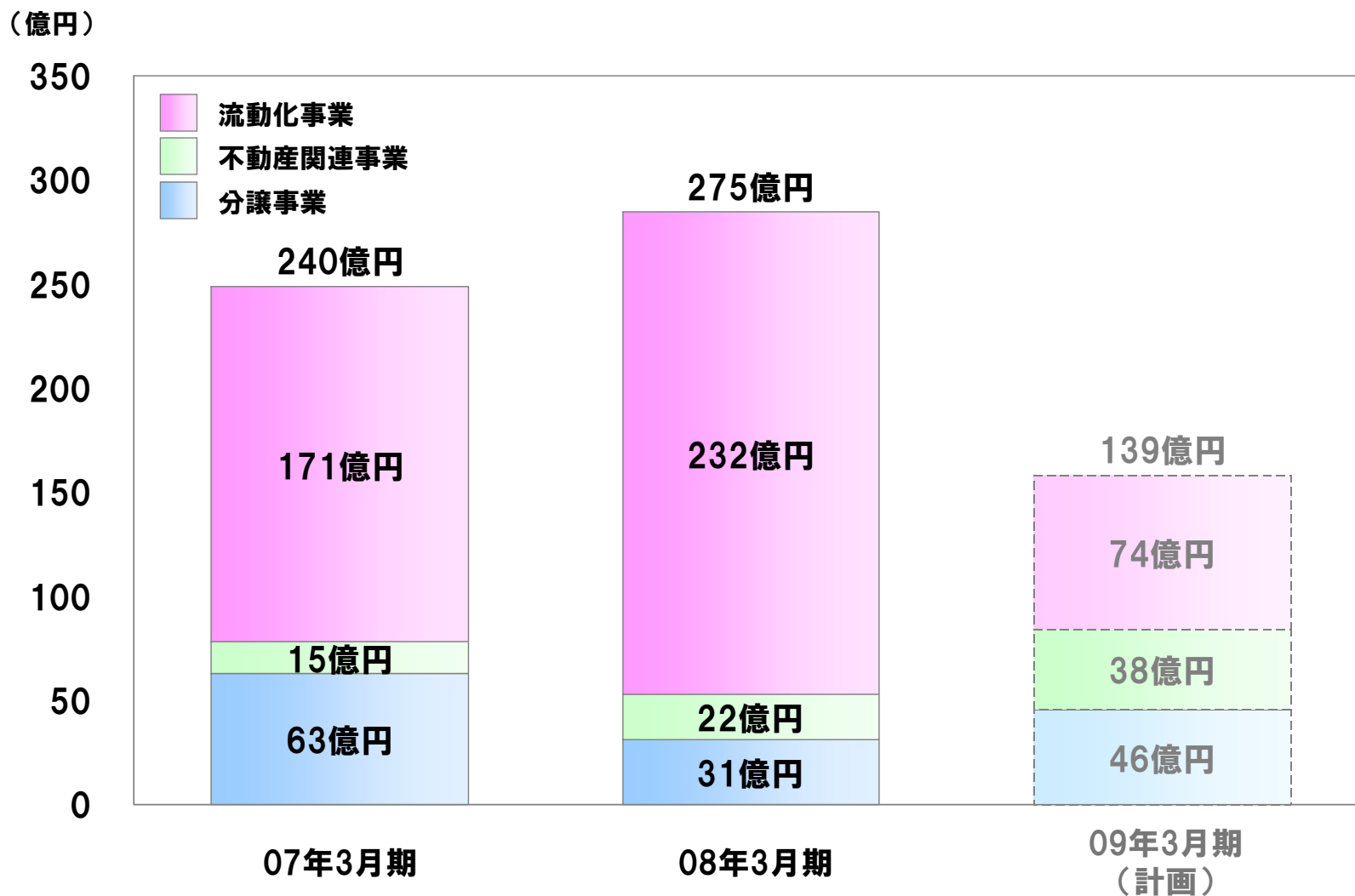
セグメント別売上高の計画

(億円)



(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が含まれています。

セグメント別営業利益の計画



(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が含まれています。

目黒 賃貸タワーマンション

08年3月期売却

- ・高級賃貸タワーマンション
- ・免震構造
- ・都心好立地物件
- ・地上25階



所在地	東京都目黒区
敷地面積	4,121.56m ²
延床面積	21,926.98m ²
総戸数	183戸
竣工	2008年2月



新宿原町 賃貸タワーマンション

08年3月期売却

- ・賃貸タワーマンション
- ・都心好立地物件
- ・地上30階



所在地	東京都新宿区
敷地面積	約3,366.47m ²
延床面積	約16,013.36m ²
総戸数	168戸
竣工	2008年3月



THE KOSUGI TOWER

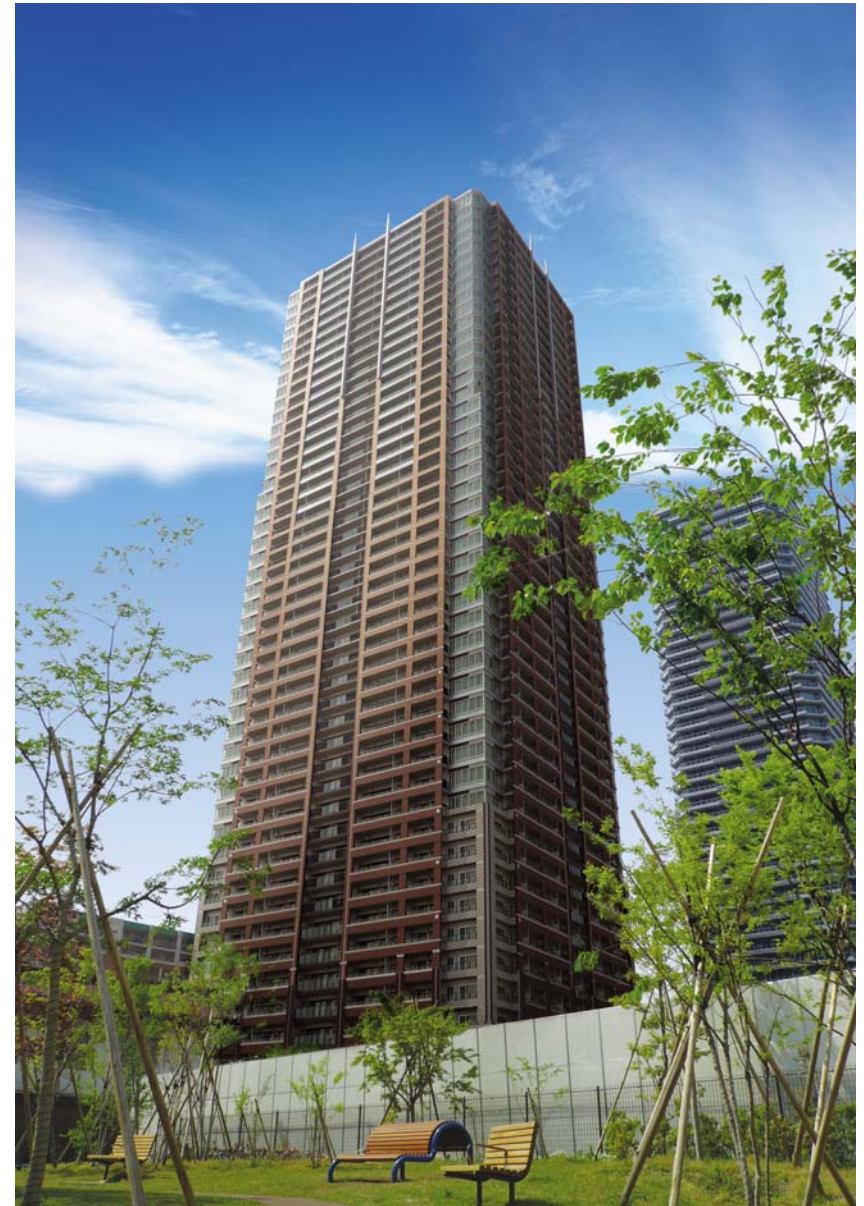
武蔵小杉エリア再開発プロジェクト

交通利便性の良い立地(JR、私鉄、メトロ乗り入れ)

→ 2010年 横須賀線新駅(武蔵小杉駅)開通予定

- ・09年3月期引渡し
- ・当社初、超高層タワーマンション(地上49階、689戸)
- ・ジョイント・コーポレーション、東京建物、伊藤忠都市開発の3社によるJV案件
- ・2008年6月下旬竣工予定

所在地	神奈川県川崎市
敷地面積	11,856.76m ²
延床面積	81,680.30m ²
総戸数	689戸
竣工	2008年6月下旬予定



リライフ・プロジェクト始動（熱海エリアで4物件スタート） → TVCMスタート

アデニウム熱海濱ノ離宮

所在地	静岡県熱海市
敷地面積	約1,900m ²
延床面積	約7,000m ²
総戸数	71戸
竣工	2009年5月予定



アデニウム熱海グランドタワー

- ・交通便利な熱海で
素晴らしい眺望の
高層マンション
- ・2010年頃竣工予定

所在地	静岡県熱海市
敷地面積	約10,000m ²
延床面積	約80,000m ²
総戸数	513戸
竣工	2010年11月予定



アデニウム熱海フォレストヒルズ

所在地	静岡県熱海市
敷地面積	約15,000m ²
延床面積	約19,000m ²
総戸数	184戸
竣工	2009年12月予定



アデニウム真鶴

所在地	神奈川県足柄下郡
敷地面積	約7,000m ²
延床面積	約13,000m ²
総戸数	120戸
竣工	2008年12月予定



aune MAKUHARI (あうね幕張)

商業施設の新ブランド「aune (あうね)」の第1弾

物件の特徴

- ・飲食等を中心に約20店舗入居した
海浜型フードコンプレックスビル
- ・利便性の高い駅前立地(JR海浜幕張駅)
- ・「海」をテーマにしたユニークな外観デザイン

所在地	千葉県千葉市
敷地面積	2,029.06m ²
延床面積	8,474.10m ²
主要用途	商業施設
竣工/開業	2008年2月29日 / 2008年3月29日



aune MAKUHARI (あうね幕張) オープン時の様子



aune KOHOKU (あうね港北)

商業施設の新ブランド「aune (あうね)」の第2弾

物件の特徴

- ・飲食や銀行、整骨院など、地元ニーズの高い店舗が入居した、地元密着型の商業施設
- ・首都圏近郊のニュータウン港北エリアで、駅前好立地（横浜市営地下鉄 センター南駅）
- ・今後も発展が期待される注目エリアで、地域活性化への貢献を目指す物件

所在地	神奈川県横浜市都筑区
敷地面積	1,267.50m ²
延床面積	8,553.30m ²
主要用途	商業施設
竣工/開業	2008年3月31日 / 2008年4月26日



aune KOHOKU (あうね港北)

オープン時の様子



参考資料

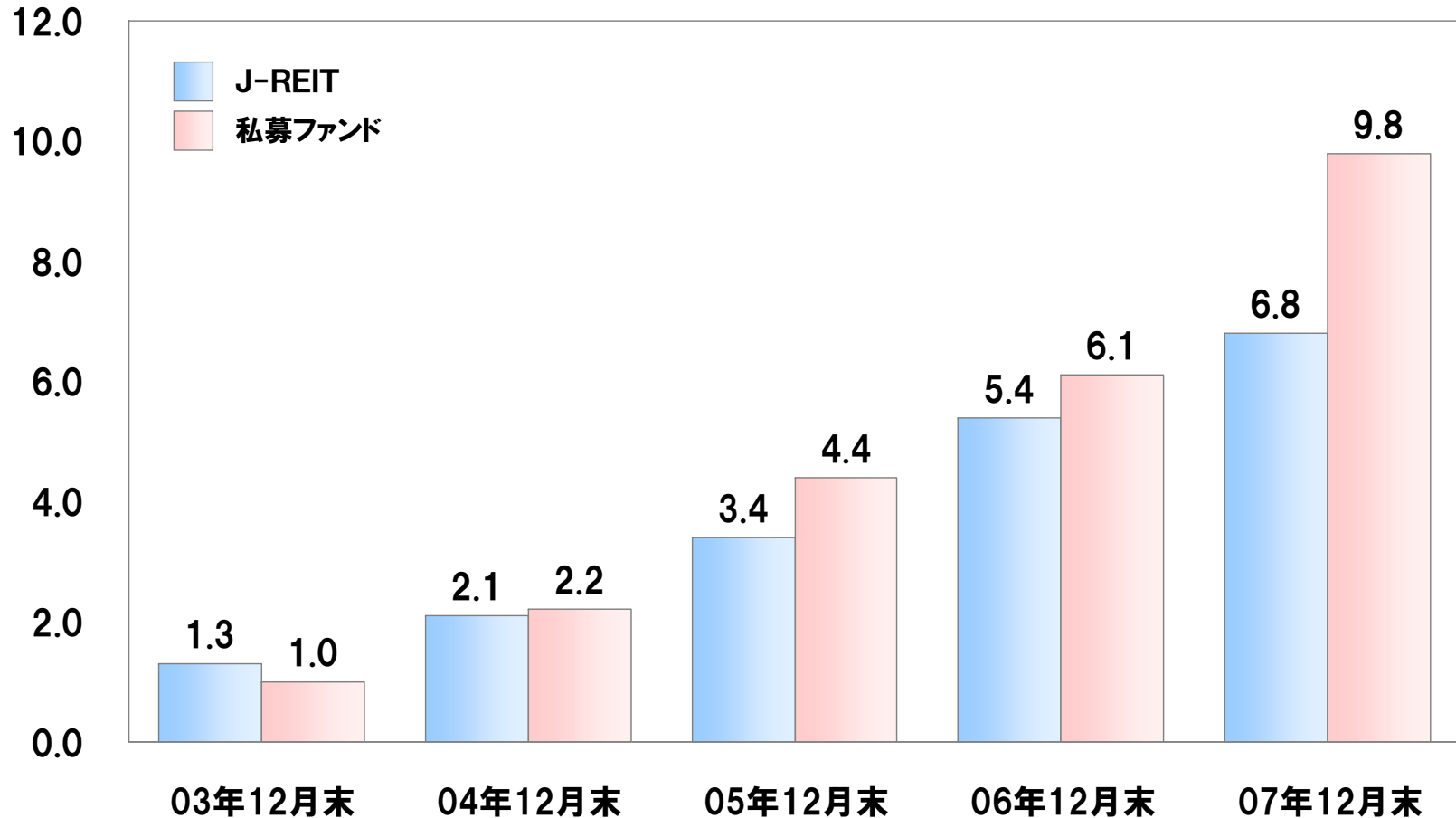
I. 市場環境外部データ

1. J-REITおよび不動産私募ファンドの推移

流動化市場の活況（2007年12月現在）

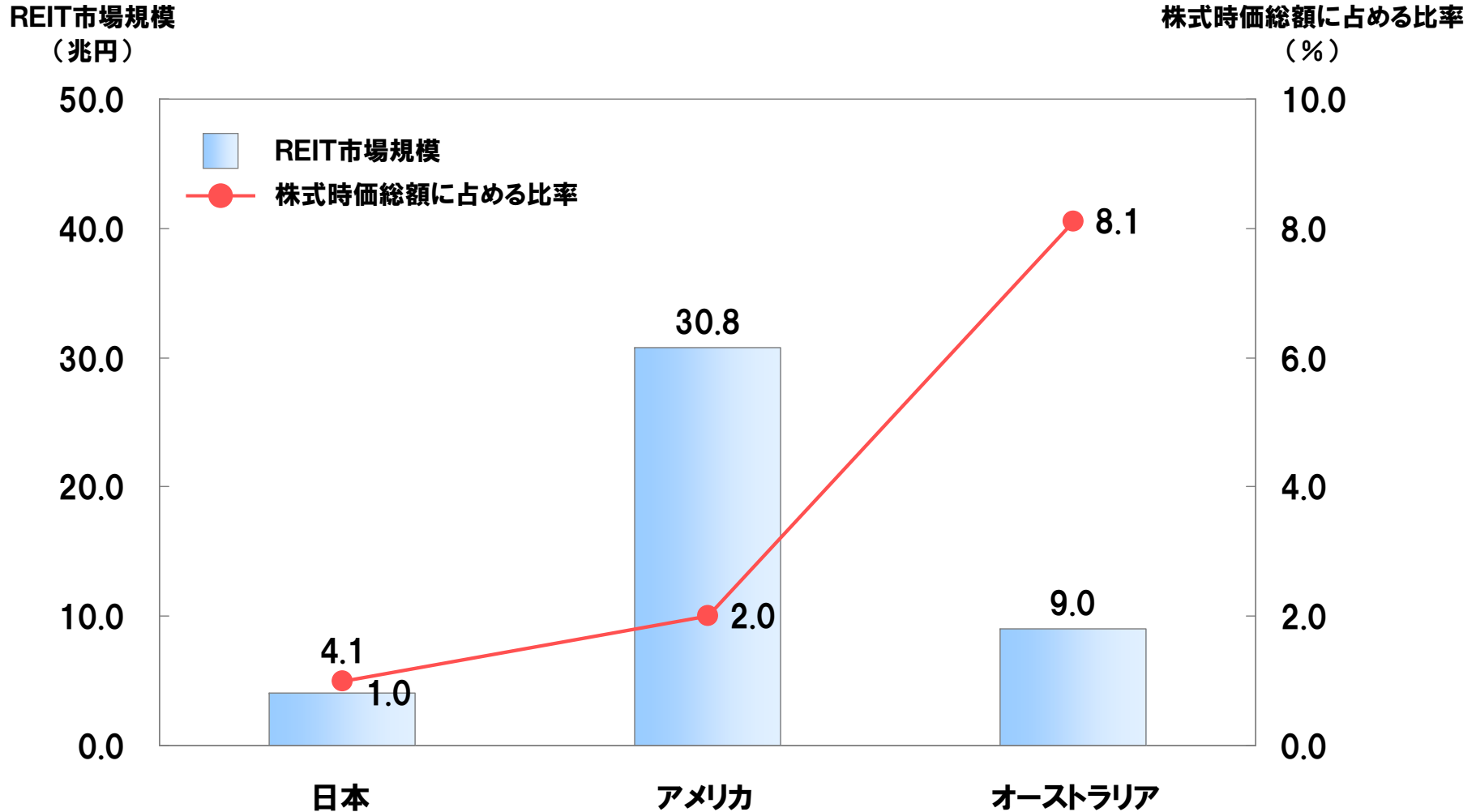
J-REITおよび不動産私募ファンドの取得資産規模の推移

(兆円)



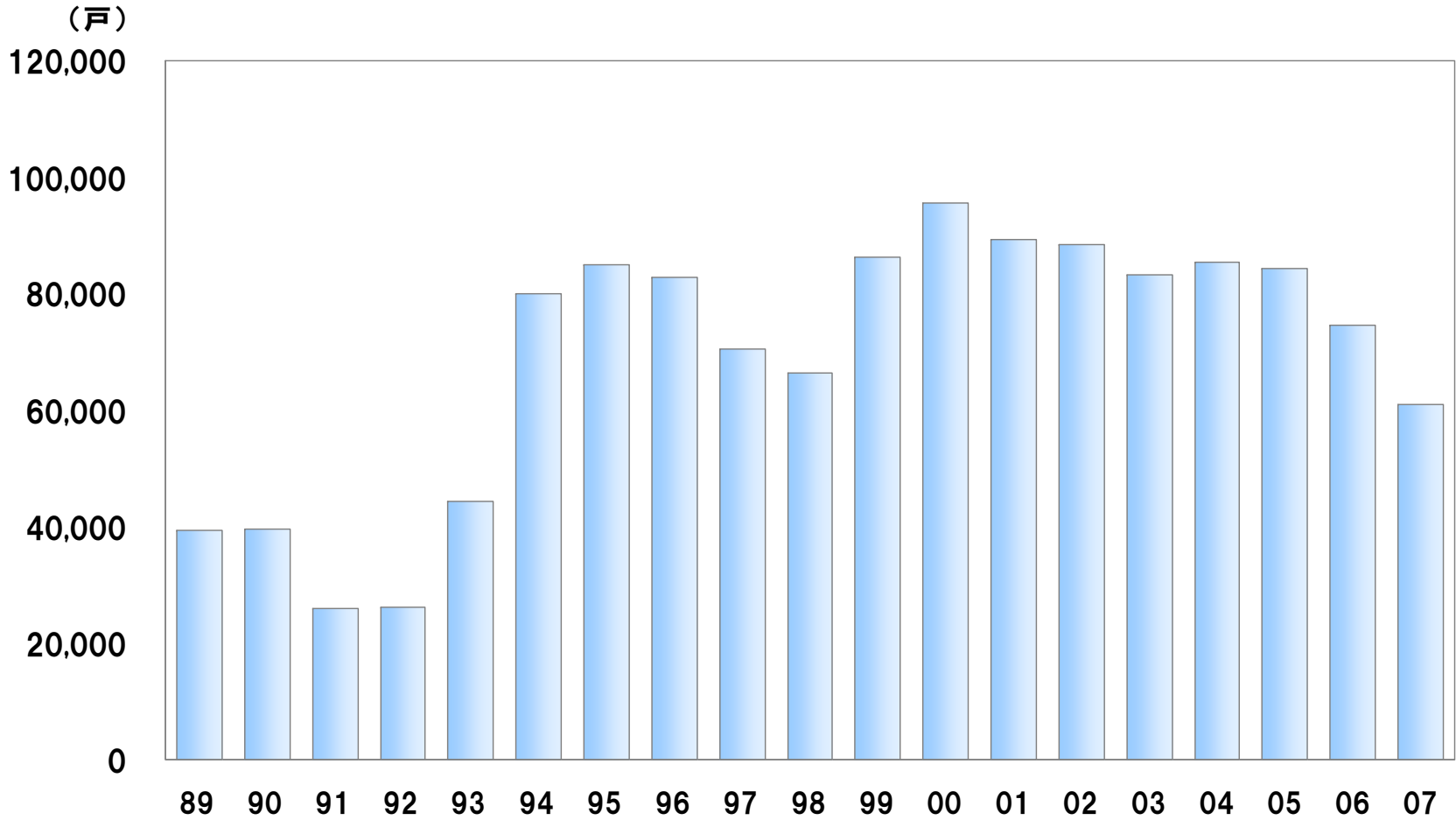
2. 日・米・豪のREIT市場規模

日、米、豪のREIT市場規模比較（2008年3月現在）



3. 首都圏分譲マンション供給戸数推移

首都圏分譲マンション供給戸数推移

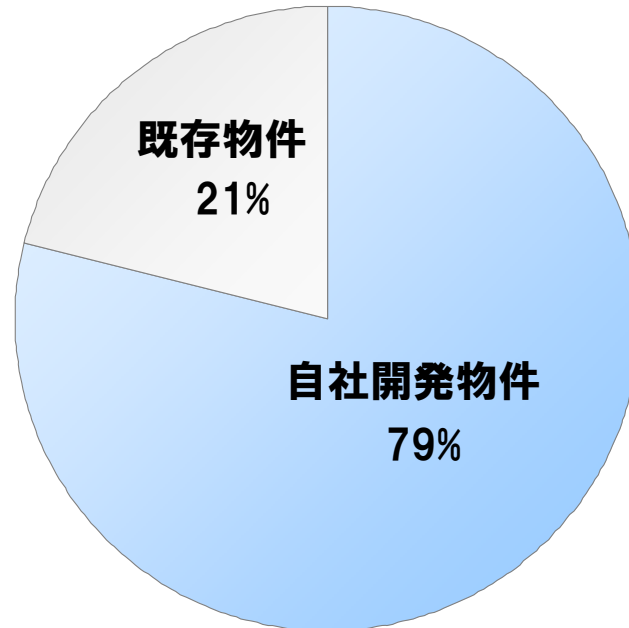


II. 流動化事業自社データ

流動化資産残高（2008年3月末）

|| 流動化資産残高（2008年3月末）：3,054億円

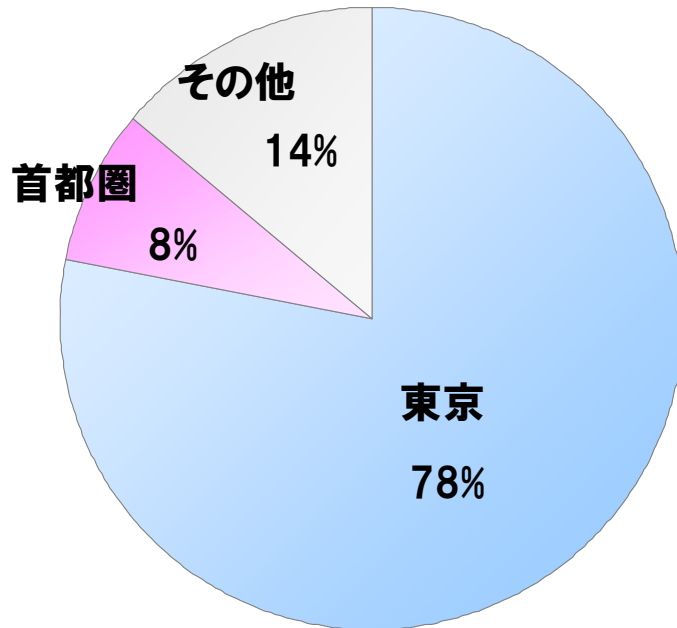
自社開発物件と既存物件



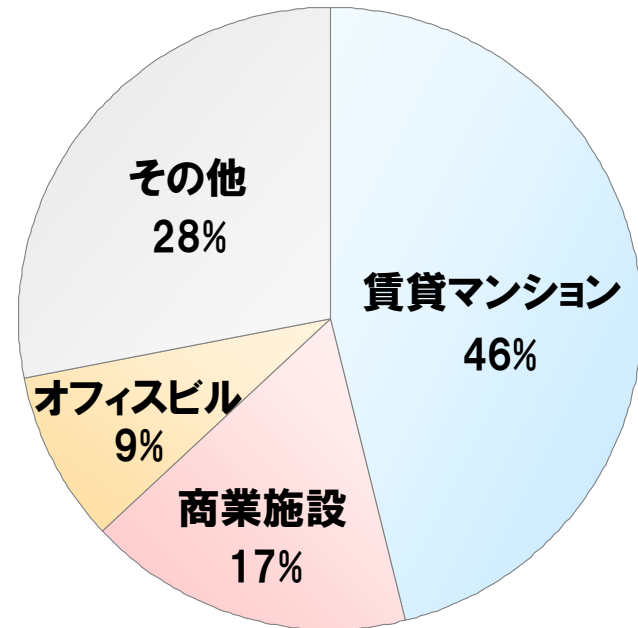
流動化物件 引渡実績累計

|| 引渡実績（03年3月期～08年3月期）累計：2,907億円

エリア別比較



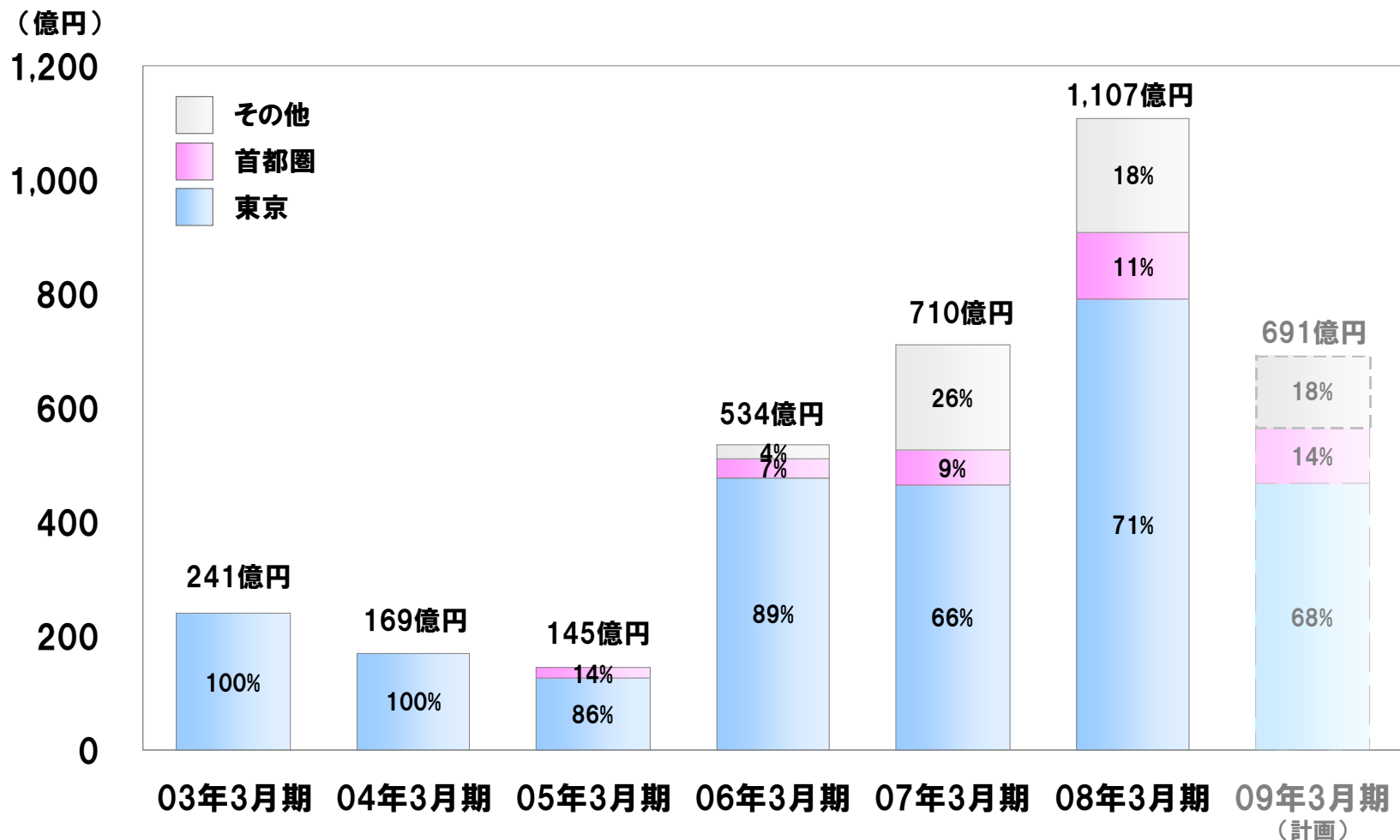
用途別比較



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。

3. 地域別引渡実績・計画

流動化物件 エリア戦略：地域別引渡実績及び計画（連結）



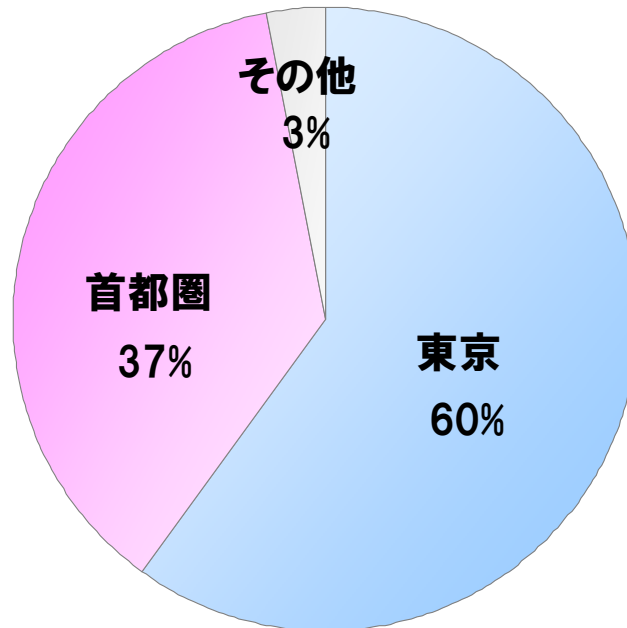
首都圏：神奈川県、千葉県、埼玉県 (注) 2006年3月期からセグメントの変更を行ったため、2005年3月期以前の数値は試験的に集計したものです。

III. 分譲事業自社データ

新築分譲マンション 引渡実績累計

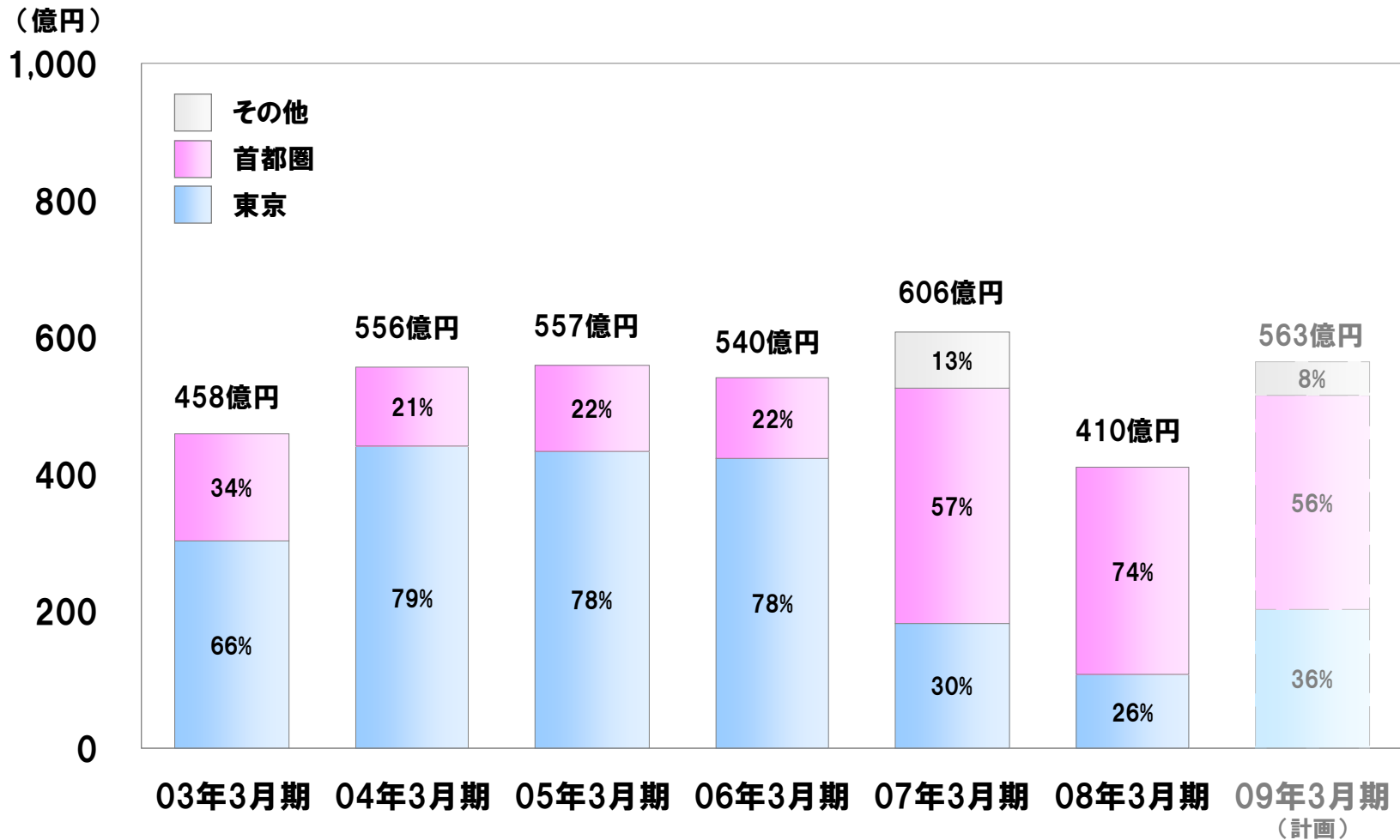
|| 引渡実績（03年3月期～08年3月期）累計：3,130億円

エリア別比較



2. 地域別引渡実績・計画

新築分譲マンション エリア戦略：地域別引渡実績及び計画（連結）



3. 分譲マンション販売実績・計画

分譲マンション販売実績及び計画（連結）

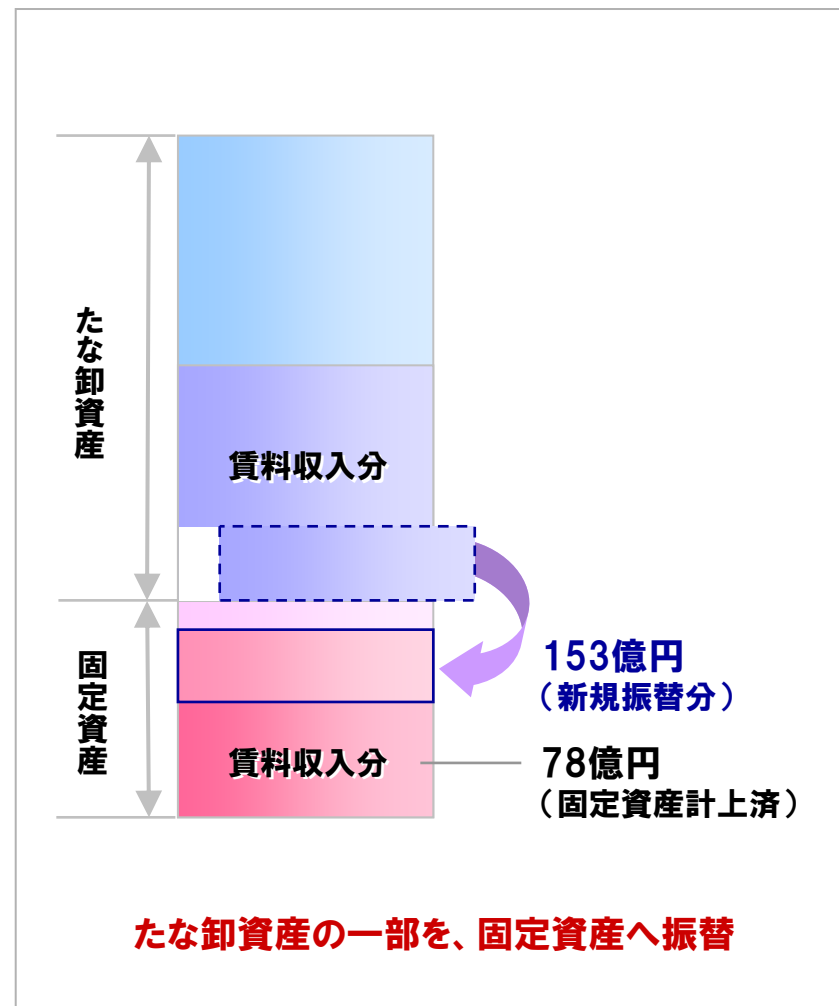
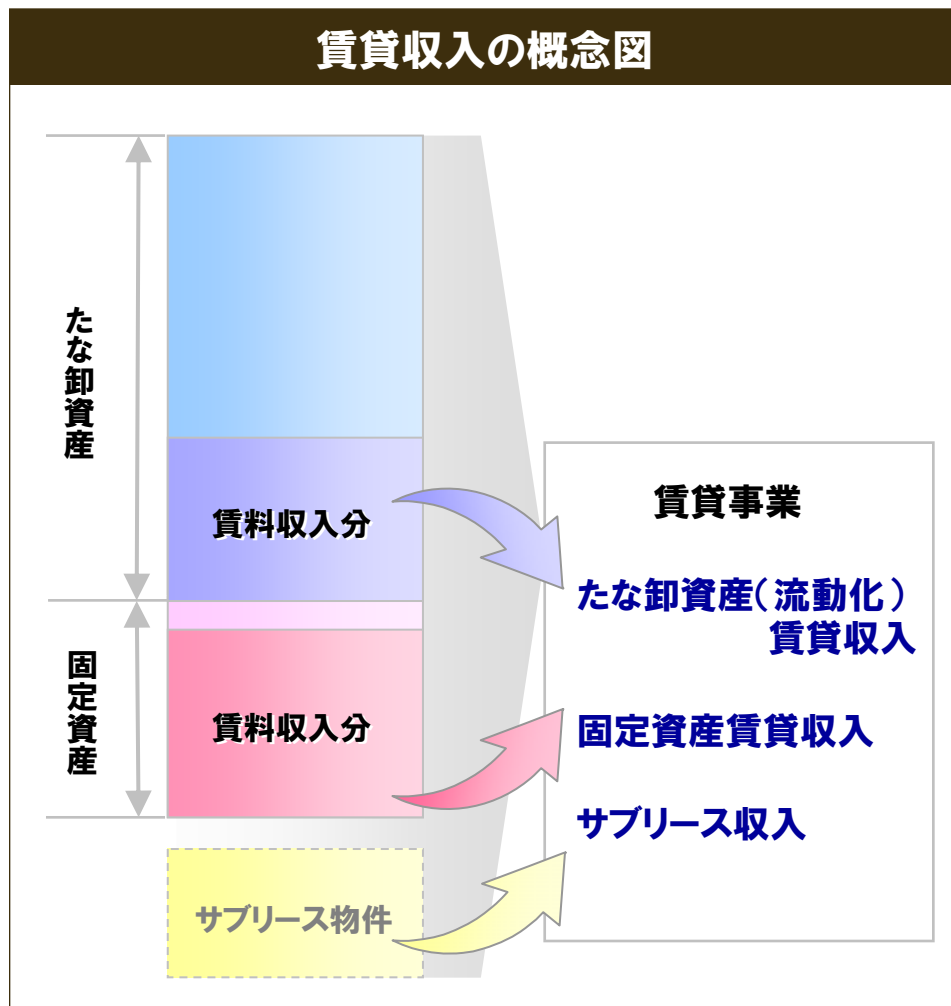
（単位：百万円）

	07年3月期		08年3月期		09年3月期（計画）	
発 売	20棟 (1,230戸)	48,102	16棟 (1,260戸)	49,001	15棟 (1,675戸)	80,741
契 約	42棟 (1,454戸)	53,171	31棟 (1,013戸)	36,966	43棟 (1,586戸)	63,379
引 渡	27棟 (1,713戸)	60,657	19棟 (1,133戸)	41,059	32棟 (1,472戸)	56,342
契約残高	28棟 (659戸)	26,562	28棟 (540戸)	22,469	23棟 (653戸)	29,507

IV. 賃貸事業自社データ

安定収益基盤の確立

II 物件保有による安定的な賃料収入の確保



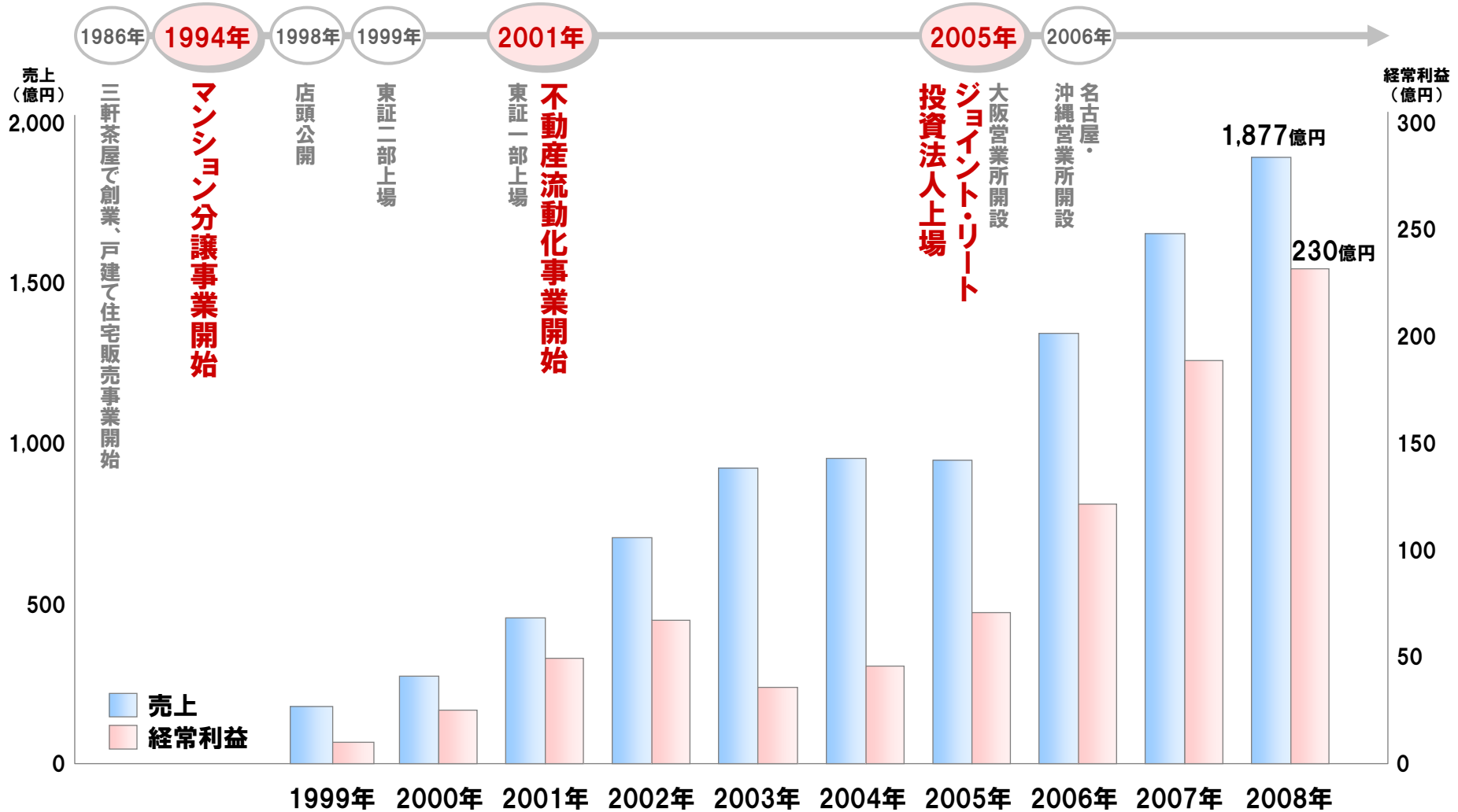
V. ジョイント・グループ

1. ジョイント・コーポレーション 会社概要 (08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	158億3千万円
代表者	代表取締役 東海林 義信
事業内容	1. 流動化事業 2. 分譲事業 3. 不動産関連事業（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	916名(連結)
本社所在地	〒153-0063 東京都目黒区目黒2-10-11
株主	株式会社ジョイントリビングサービス 25.05% 東海林義信 9.75% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 5.68% モルガン・スタンレー アンド カンパニーインク 5.04% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 4.73% 金融・証券 20.4% 外国法人等 31.9%

2. グループ沿革

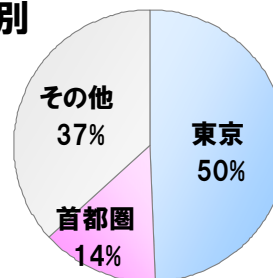
不動産流動化事業、分譲事業中心の不動産開発企業



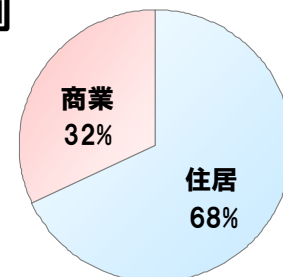
VI. ジョイント・リート投資法人の概要

- 08年3月末資産合計 91,818百万円
- 08年3月末稼働率 住居：96.2%
商業：100.0%

エリア別



用途別



07年4月～08年3月取得物件

物件名	所在地	取得時期
【住居】		
スペースシア麻布十番Ⅲ	東京都港区	2007年5月
フィットエル板橋本町	東京都板橋区	2007年8月
フィットエル大泉学園	東京都練馬区	2007年8月
ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市	2007年9月
ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市	2007年9月
ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市	2007年11月
プレジオ西中島	大阪府大阪市	2007年11月
ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区	2007年11月
ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区	2007年11月
ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区	2008年2月
ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市	2008年3月
【商業】		
ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市	2007年12月
資産計	17,161百万円	

08年4月以降の取得予定物件

物件名	所在地	取得時期
【住居】		
ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市	2008年4月
ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区	2008年4月
ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市	2008年4月
(仮称)プレジオ天神橋	大阪府大阪市	2008年6月
(仮称)東品川一丁目計画	東京都品川区	2008年7月
ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区	2008年11月
ジェイフラッツ初台	東京都渋谷区	2008年11月
(仮称)ジェイフラッツ五条高倉	京都府京都市	2009年2月
資産計	12,786百万円	

※ 資産合計（取得予定物件含む） 104,605百万円

VII. 連結財務情報

主な経営指標等の推移

決算年	04年3月期	05年3月期	06年3月期	07年3月期	08年3月期
売上高 (百万円)	97,021	96,470	136,720	168,526	187,785
流動化事業	-	17,497(18%)	59,842(43%)	76,043(45%)	116,149(61%)
分譲事業	-	65,541(66%)	63,782(46%)	76,293(45%)	55,724(29%)
不動産関連事業	-	16,206(16%)	16,326(12%)	17,154(10%)	17,132(9%)
消去及び配賦不能額	-	△2,774	△3,230	△965	△1,221
経常利益 (百万円)	4,871	7,536	13,009	20,641	23,060
当期純利益 (百万円)	3,063	4,174	11,928	12,934	9,112
純資産額 (百万円)	29,969	33,670	61,584	74,879	79,062
総資産額 (百万円)	135,124	182,840	217,625	291,817	344,033
1株当たり純資産額 (円)	1,620.08	1,807.69	1,408.92	1,687.41	1,813.39
1株当たり当期純利益 (円)	163.65	221.76	294.86	295.70	210.60
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	163.16	219.86	292.37	294.67	210.34
自己資本比率 (%)	22.2%	18.4%	28.3%	25.4%	22.6%
自己資本利益率 (%)	10.7%	13.1%	25.0%	19.1%	12.0%

VIII. 単体業績

1. 単体損益計算書

単体損益計算書

(単位:百万円)

	07年3月期		08年3月期		増減額
	金額	売上高比率	金額	売上高比率	
売上高	89,705	100.0%	99,709	100.0%	10,003
売上総利益	21,504	24.0%	19,868	19.9%	△1,636
営業利益	14,161	15.8%	12,649	12.7%	△1,512
経常利益	12,346	13.8%	9,722	9.8%	△2,623
当期純利益	7,232	8.1%	2,830	2.8%	△4,401

2. 単体貸借対照表

単体貸借対照表

(単位:百万円)

	2007年3月期		2008年3月期		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
現預金	18,922		13,308		△5,613
たな卸資産	134,829	68.0%	159,377	69.5%	24,547
その他流動資産	30,836		31,122		285
固定資産	13,779	6.9%	25,562	11.1%	11,783
資産合計	198,367	100.0%	229,370	100.0%	31,003
有利子負債	122,189	61.6%	152,248	66.4%	30,059
その他負債	22,844		26,321		3,477
負債合計	145,033	73.1%	178,570	77.9%	33,537
株主資本	52,950	26.7%	51,705	22.5%	△1,245
その他	383		△905		△1,288
純資産合計	53,334	26.9%	50,800	22.1%	△2,534
負債・純資産合計	198,367	100.0%	229,370	100.0%	31,003

Togethering

トゥギャザーリング

ともに、イキな未来を創りつづけます。



お問い合わせ先

株式会社ジョイント・コーポレーション
グループ広報・IR部
03-5759-8874
ir@joint-group.co.jp

- ※ 本資料は、08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、08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内容は08年5月19日現在において一般的に認識されている経済・社会等の情勢および当社が合理的に判断した一定の前提に基づいて作成されておりますが、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。
- ※ 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。