



JOINT CORPORATION

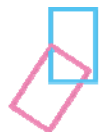
株式会社ジョイント・コーポレーション

2009年3月期 決算説明会

2009年5月27日

証券コード：8874  
東証一部

<b>1</b>	<b>2009年3月期 決算について</b>	
	P/L要因分析	3
	セグメント別業績	4
	B/S要因分析	5
<b>2</b>	<b>2009年3月期の取り組み</b>	
	2009年3月期における取り組み	7
	バランスシートの圧縮	8
	グループ構造改革	10
	オリックスグループによる資本参加等	11
	分譲事業における販売促進の強化	12
	今後の当社を取り巻く環境	13
<b>3</b>	<b>参考資料</b>	
	首都圏分譲マンション供給戸数推移	15
	J-REIT資産規模の推移	16
	海外REIT市場規模比較	17
	分譲事業 自社データ①	18
	分譲事業 自社データ②	19
	流動化事業 自社データ①	20
	流動化事業 自社データ②	21
	主要財務データ・指標	22
	連結キャッシュ・フロー計算書	23



**JOINT CORPORATION**

株式会社ジョイント・コーポレーション

# ***1.* 2009年3月期 決算について**

## 連結損益計算書

(単位:百万円)

	08年3月期	09年3月期	増減率
売上高	187,785	119,583	△36.3%
売上原価	144,462	147,817	2.3%
売上総利益 (利益率)	43,323 (23.1%)	△28,233 (-)	-
販売費及び 一般管理費	15,767	19,857	25.9%
営業利益 (利益率)	27,555 (14.7%)	△48,091 (-)	-
経常利益 (利益率)	23,060 (12.3%)	△53,086 (-)	-
特別損益	△7,142	△4,675	-
税金等調整前 当期純利益	15,918	△57,762	-
当期純利益 (利益率)	9,112 (4.9%)	△64,555 (-)	-

### POINT

≫ 流動化事業の不振による売上高減少

### POINT

≫ たな卸資産評価損：約350億円

### POINT

≫ 貸倒引当金繰入額：約35億円

### POINT

≫ 債権売却損：約22億円

≫ 投資有価証券評価損：約22億円  
(ジョイント・リート投資法人)

### POINT

≫ 繰延税金資産の取り崩し：約60億円

## 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 (増減率)		前期 (増減率)		前期 (増減率)
分譲事業	77,590	55,724 (39.2%)	△10,854	3,128 (-)	-	5.6% (-)
流動化事業	25,742	116,149 (△77.8%)	△35,426	23,293 (-)	-	20.1% (-)
不動産 関連事業(*)	17,099	17,132 (△0.2%)	△568	2,293 (-)	-	13.4% (-)
セグメント間消去 配賦不能	△849	△1,221	△1,242	△1,160	-	-
合計	119,583	187,785 (△36.3%)	△48,091	27,555 (-)	-	14.7% (-)

### POINT

》 たな卸資産評価損：約65億円

### POINT

》 たな卸資産評価損：約285億円

### POINT

》 不動産金融業における貸倒引当  
金繰入額：約25億円

### 【ご参考】

#### 〈分譲事業〉

・完成在庫数：151戸（09年3月末）  
（前年同期：148戸）

\*不動産関連事業：決算短信内記載の「事業の種類別セグメント」のうち、不動産賃貸事業、不動産管理事業、その他の事業の合計となります。

## 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	08年3月期		09年3月期		増減額 前期比
	金額	構成比	金額	構成比	
現預金	40,755		11,258		△29,497
たな卸資産(※)	235,461	68.4%	163,207	76.4%	△72,254
その他流動資産	32,870		8,397		△24,473
固定資産	34,946		30,855		△4,090
資産合計	344,033	100.0%	213,718	100.0%	△130,315
有利子負債	218,191	63.4%	153,654	71.9%	△64,537
その他負債	46,779		35,313		△11,466
負債合計	264,971	77.0%	188,968	88.4%	△76,003
株主資本	78,638	22.9%	23,451	11.0%	△55,186
その他	424		1,298		874
純資産合計	79,062	23.0%	24,750	11.6%	△54,311
負債・純資産合計	344,033	100.0%	213,718	100.0%	△130,315

### POINT

» 新規仕入を抑制し、物件売却を優先

### POINT

» 不動産金融業における  
営業貸付金の減少  
» 貸倒引当金計上  
» 繰延税金資産の減少

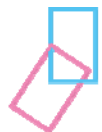
### POINT

» 未払法人税等の減少

### POINT

» 物件の評価損および売却損  
による損失計上

※たな卸資産: 決算短信内記載の財務諸表のうち、「販売用不動産」、「仕掛販売用不動産」、及び「貯蔵品」の合計を表しています。



**JOINT CORPORATION**

株式会社ジョイント・コーポレーション

## **2. 2009年3月期の取り組み**

## ■ バランスシートの圧縮

- » バランスシート健全化の基本方針に沿って、たな卸資産と有利子負債の圧縮を最優先

## ■ グループ構造改革

- » 生産性・収益性の向上に向けた事業体制の整備

## ■ オリックスグループによる資本参加等

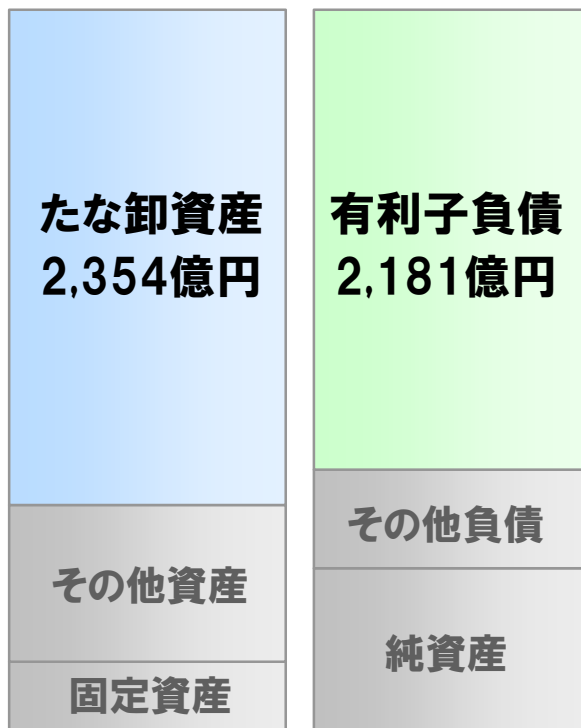
- » 信用補完による安定した経営基盤構築の実現
- » オリックスグループによる事業協力

## ■ 分譲事業における販売促進の強化

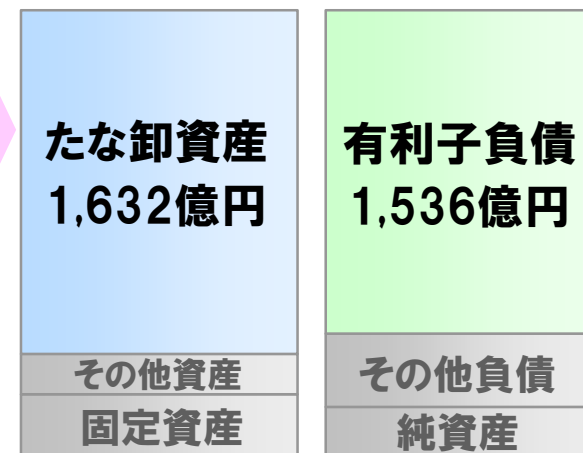
- » 販売促進キャンペーン実施による大量集客の成功
- » 09年3月期引渡物件への集中的人員投下

バランスシート健全化の基本方針に沿って、資産売却と有利子負債圧縮を最優先

08年3月期末



09年3月期末



たな卸資産  
△722億円

有利子負債  
△645億円

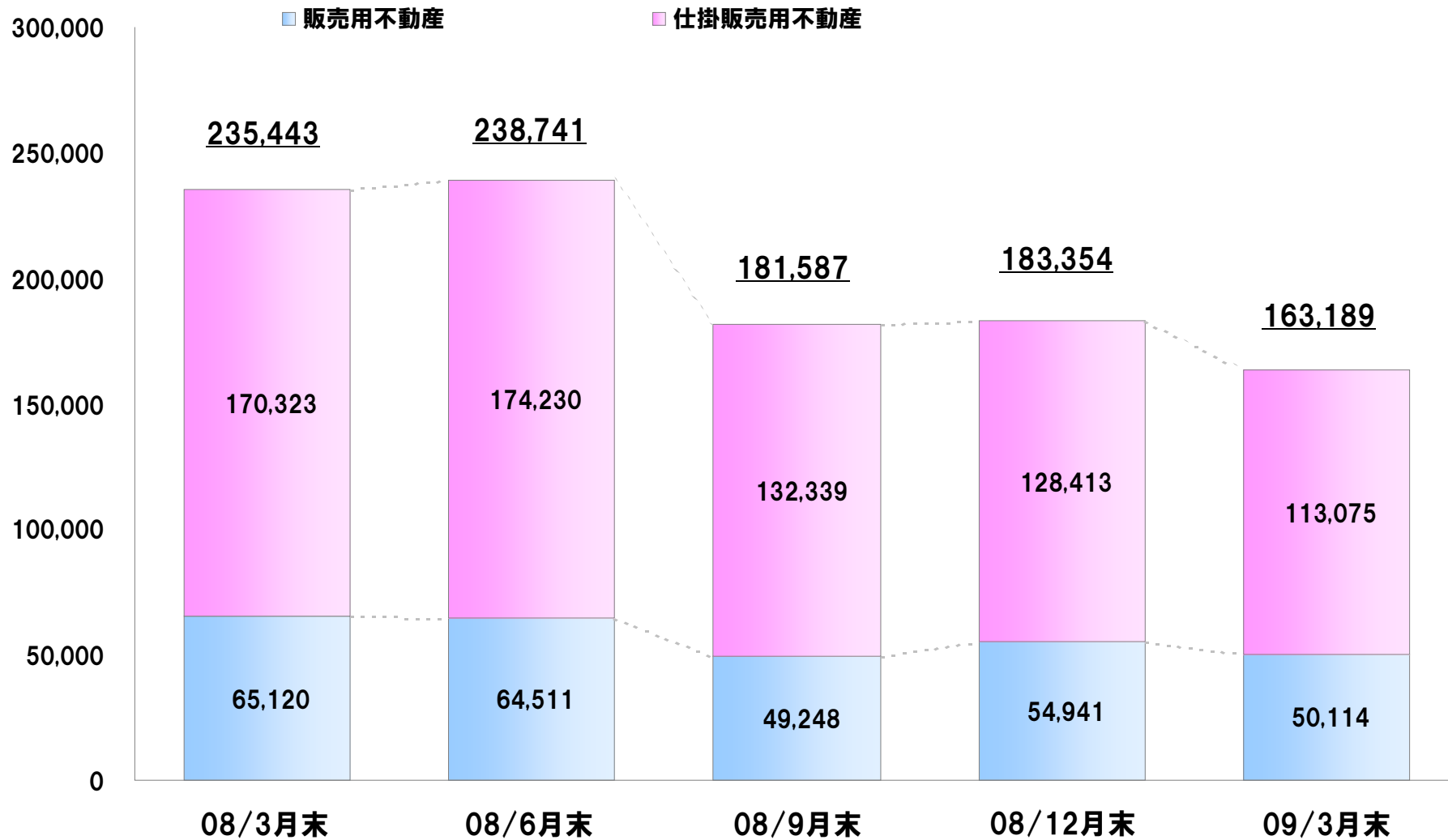
総資産  
3,440億円

△1,303億円

総資産  
2,137億円

## 販売用不動産等の四半期末推移

(単位:百万円)



## 生産性・収益性の向上に向けた事業体制の整備

### 業務集約・事業統合

#### ■ グループシナジーの創出（事業および業務運営ノウハウの共有による生産性向上）

- ≫ 分譲事業の販売業務を「ジョイント・レジデンシャル不動産」に集約
- ≫ 管理業務、開発関連業務<sup>(※)</sup>をグループ本社部門に集約

※ 開発関連業務：仕入、商品企画、事業推進等

#### ■ グループ事業の選択と集中

- ≫ J・COMS株式の売却、PM事業の統合、ファイナンス事業からの撤退

#### ■ 人件費等の削減

- ≫ 前年同期比で約12.6%削減
- ≫ 早期退職支援制度の実施

※ 新規採用の抑制

※ 人事制度の見直し（給与制度の見直し）

#### 【ご参考】 連結従業員数の推移

07年3月末 <sup>(※)</sup>	08年3月末 <sup>(※)</sup>
947名	916名

早期退職者  
を含め削減

△209名

09年4月末

707名

子会社  
従業員減少

△144名

09年5月現在

563名

※有報ベース

## 信用補完による安定した経営基盤構築の実現

### ■ 第三者割当増資

**引受先** オリックスグループ

**引受金額** 普通株式・優先株式合わせて約100億円

### ■ 融資枠設定

**貸付極度枠** 200億円      **資金用途** 仕入資金

## オリックスグループによる事業協力

### ■ オリックスグループによる事業協力

» 京都「VINOWA」プロジェクトを始めとするリーシングにおける事業協力

» 分譲事業における連携および情報交換等の事業協力

■ **人的支援** 8名（2009年5月現在）

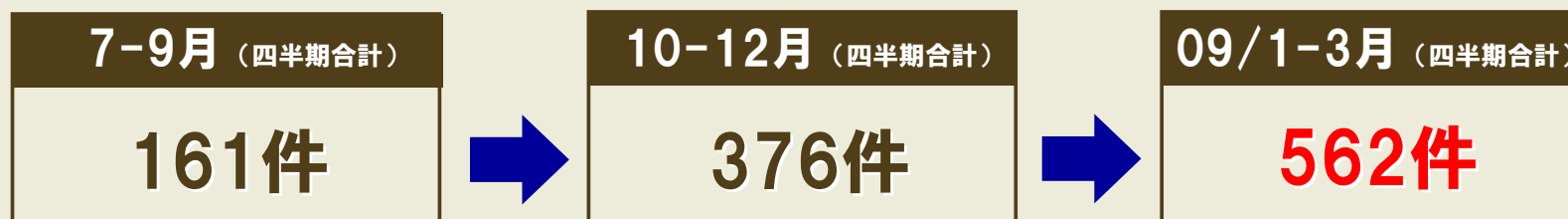
## 販売促進キャンペーン実施による大量集客の成功

- 「住宅購入資金券プレゼントキャンペーン」の実施(第4四半期)
  - ≫ 「総額5億円」、「総額2億円」と2回の販促キャンペーンを実施
- 09年3月期引渡物件への集中的人員投下策の実施
- キャンペーン効果により、来場者数・契約数ともに大幅に増加

【モデルルーム来場者数(月間平均数)】



【契約件数(四半期合計数)】



## 不動産市況の低迷が続く

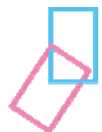
- 》 世界的な金融市場の混乱
- 》 未曾有の景気後退局面
- 》 株式市況の低迷
- 》 雇用環境の急激な悪化
- 》 不動産価格の下落
- 》 金融機関の融資抑制
- 》 流動化プレイヤーの減少

世界規模の金融危機

世界的な景気悪化

不動産市況の悪化

危機的な  
事業環境

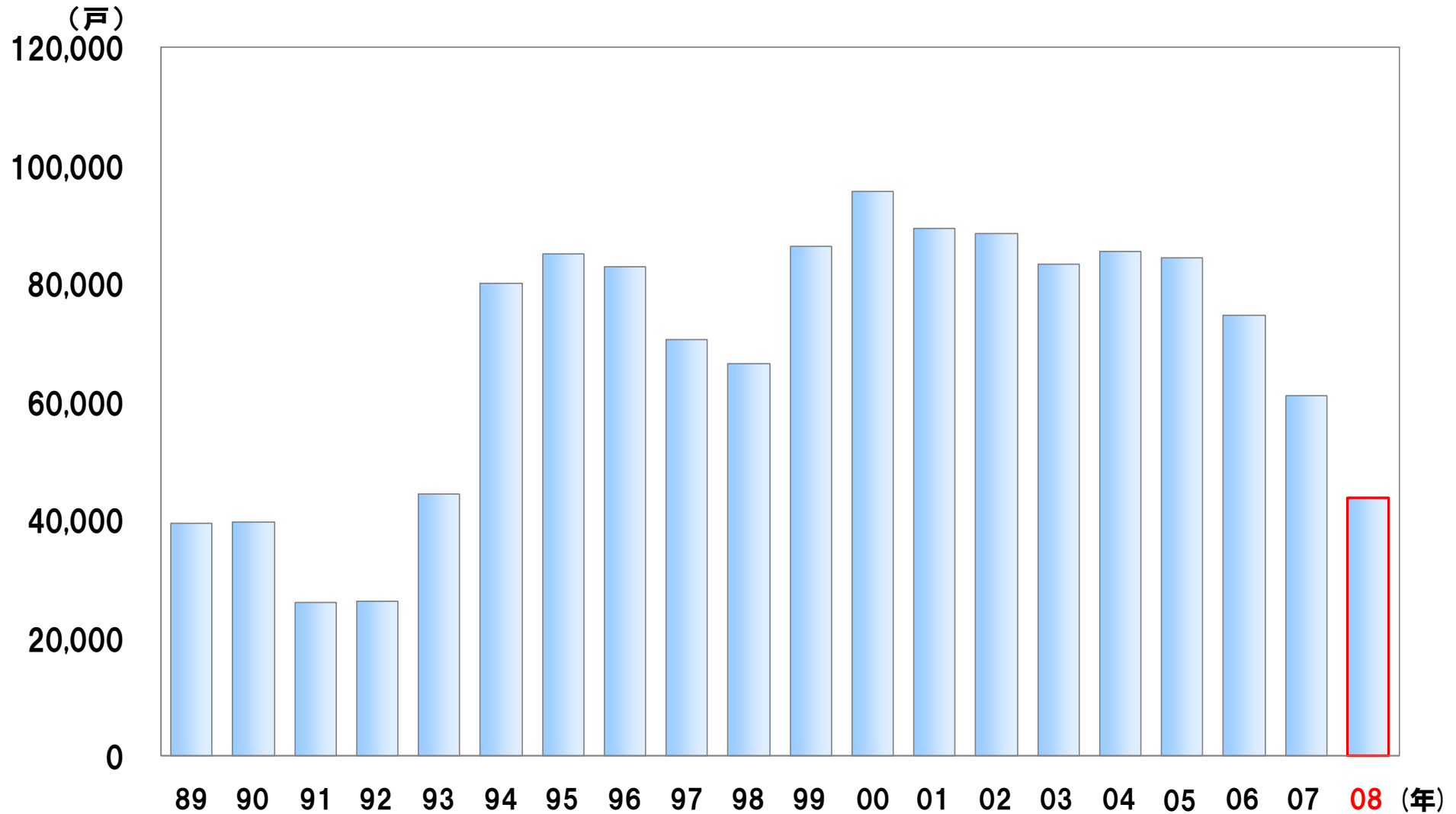


**JOINT CORPORATION**

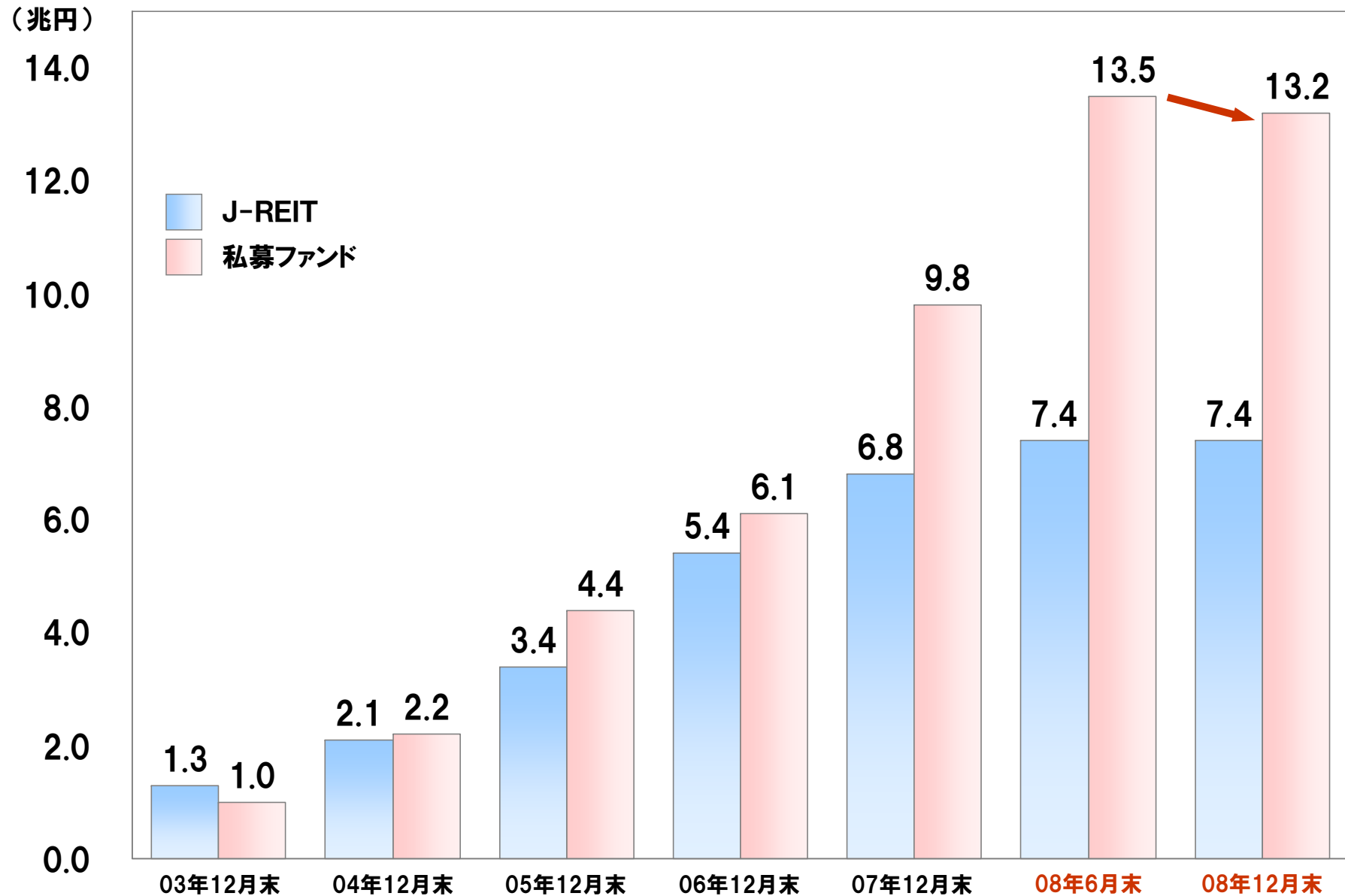
株式会社ジョイント・コーポレーション

# 3. 参考資料

2008年の供給戸数は43,733戸、前年対比28.3%の減少



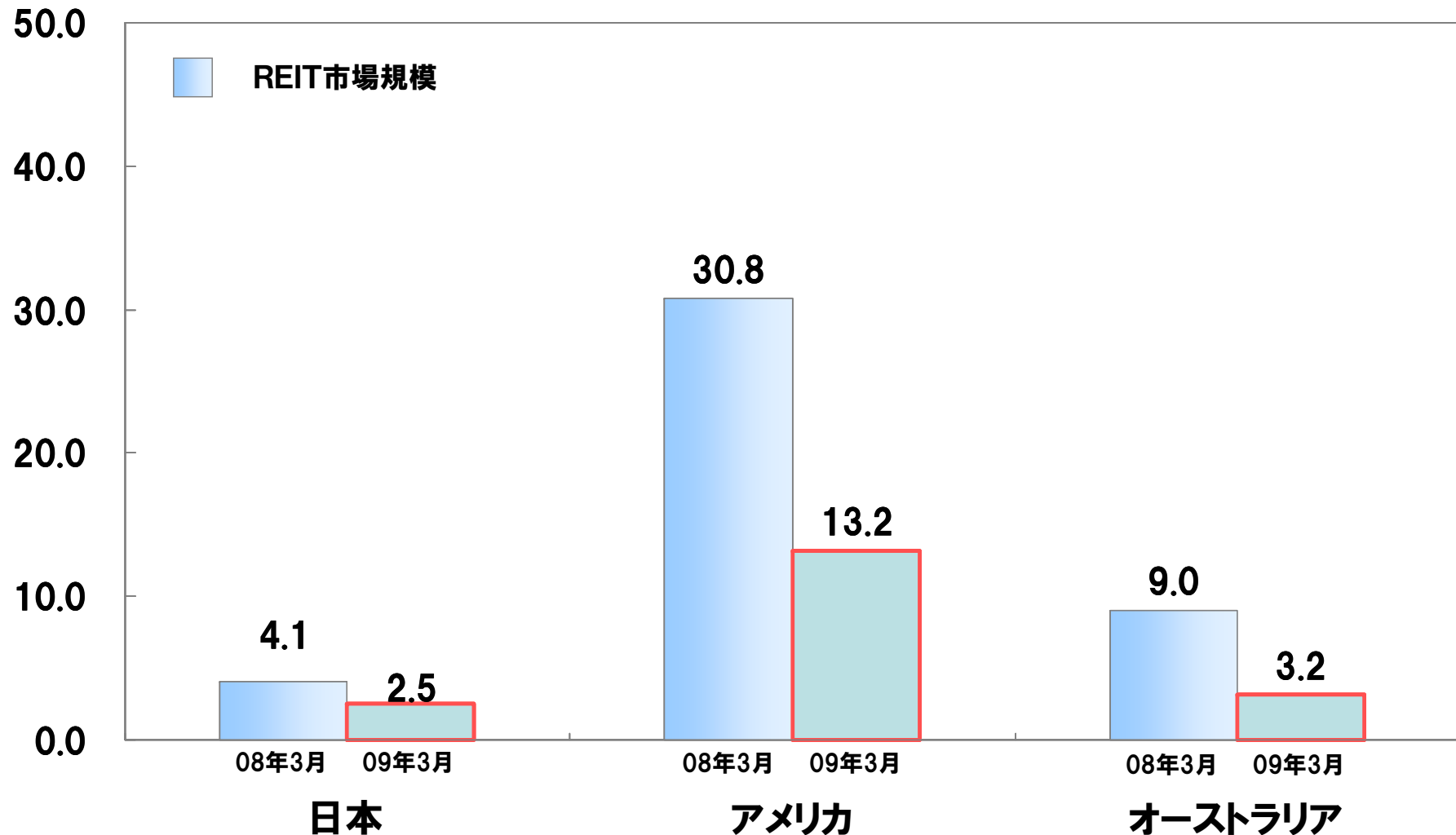
## J-REITおよび不動産私募ファンドの取得資産規模の推移



出所：住信基礎研究所

## 日、米、豪のREIT市場規模比較(2009年3月)

REIT市場規模  
(兆円)



出所：住信基礎研究所

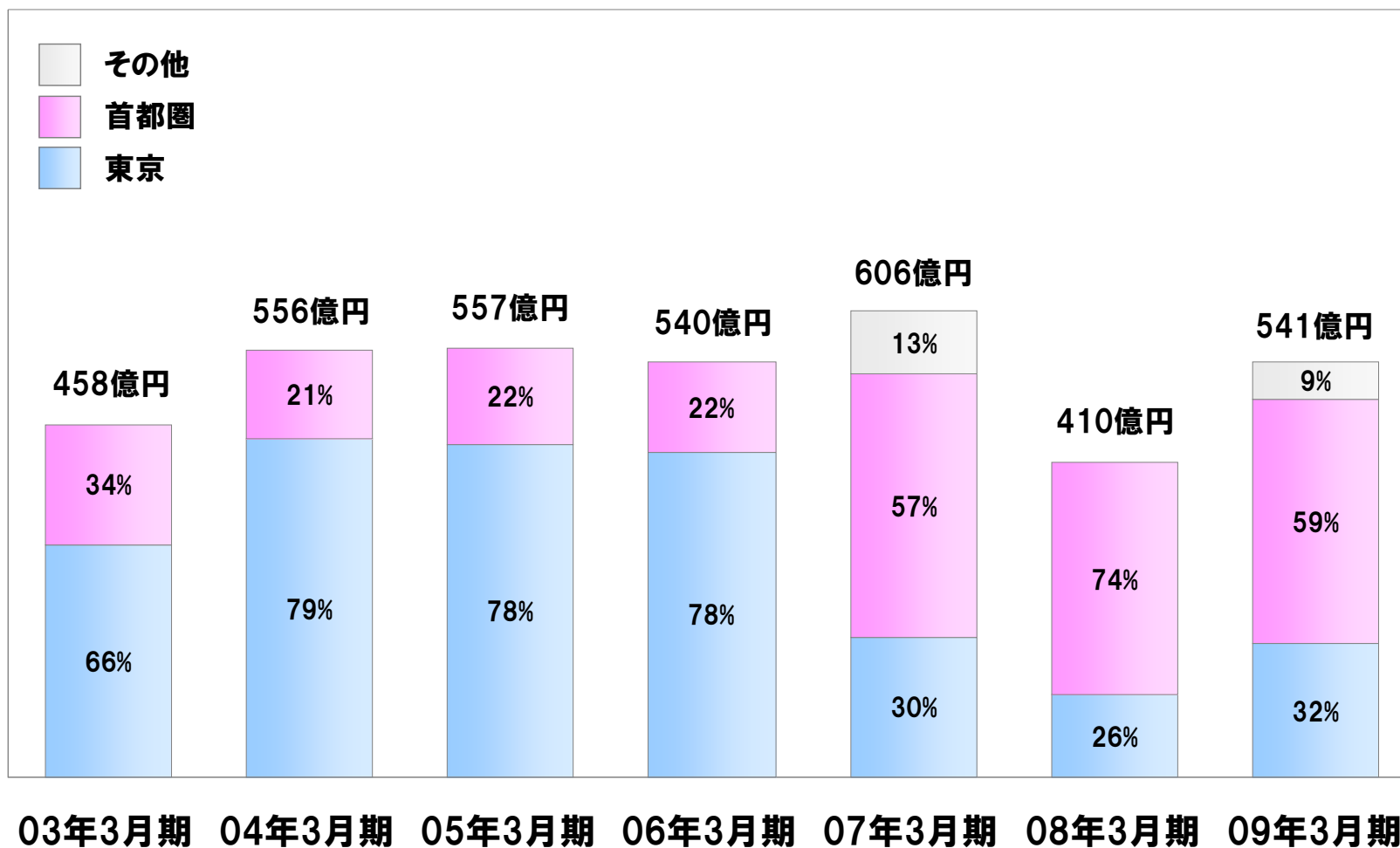
## 分譲マンション販売実績(連結)

(単位:百万円)

	07年3月期		08年3月期		09年3月期	
発 売	20棟 (1,230戸)	48,102	16棟 (1,260戸)	49,001	13棟 (1,524戸)	72,895
契 約	42棟 (1,454戸)	53,171	31棟 (1,013戸)	36,966	41棟 (1,339戸)	42,902
引 渡	27棟 (1,713戸)	60,657	19棟 (1,133戸)	41,059	34棟 (1,572戸)	54,126

## 新築分譲マンションエリア戦略：地域別引渡実績(連結)

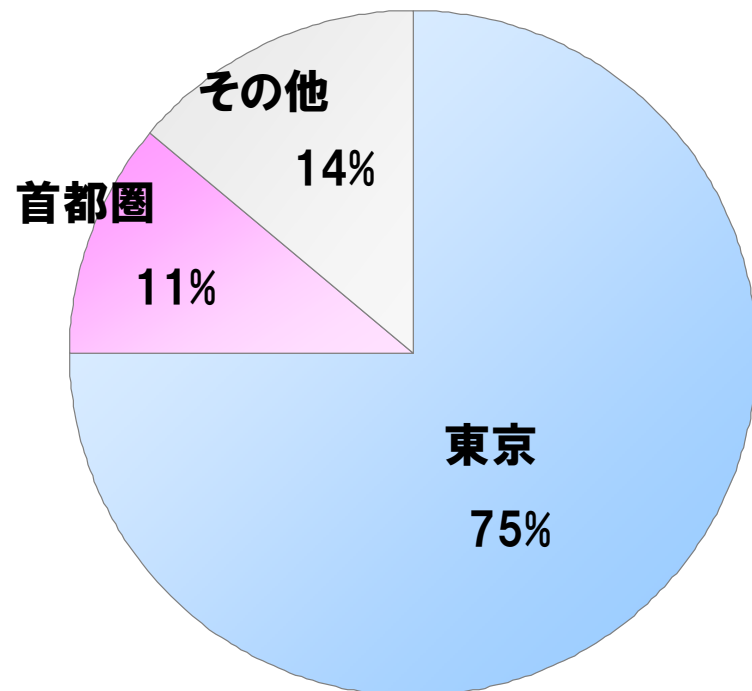
(億円)  
1,000



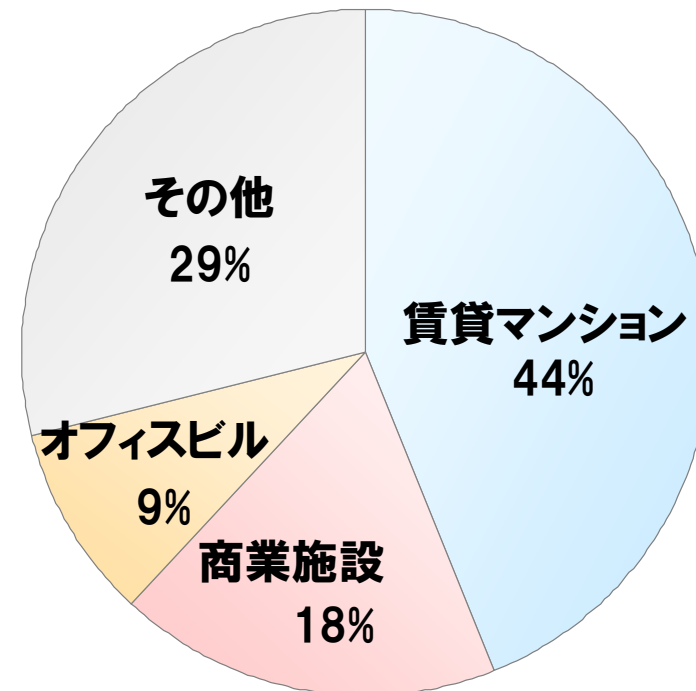
首都圏：神奈川県、千葉県、埼玉県

流動化物件引渡実績累計(03年3月期～09年3月期)：合計3,128億円

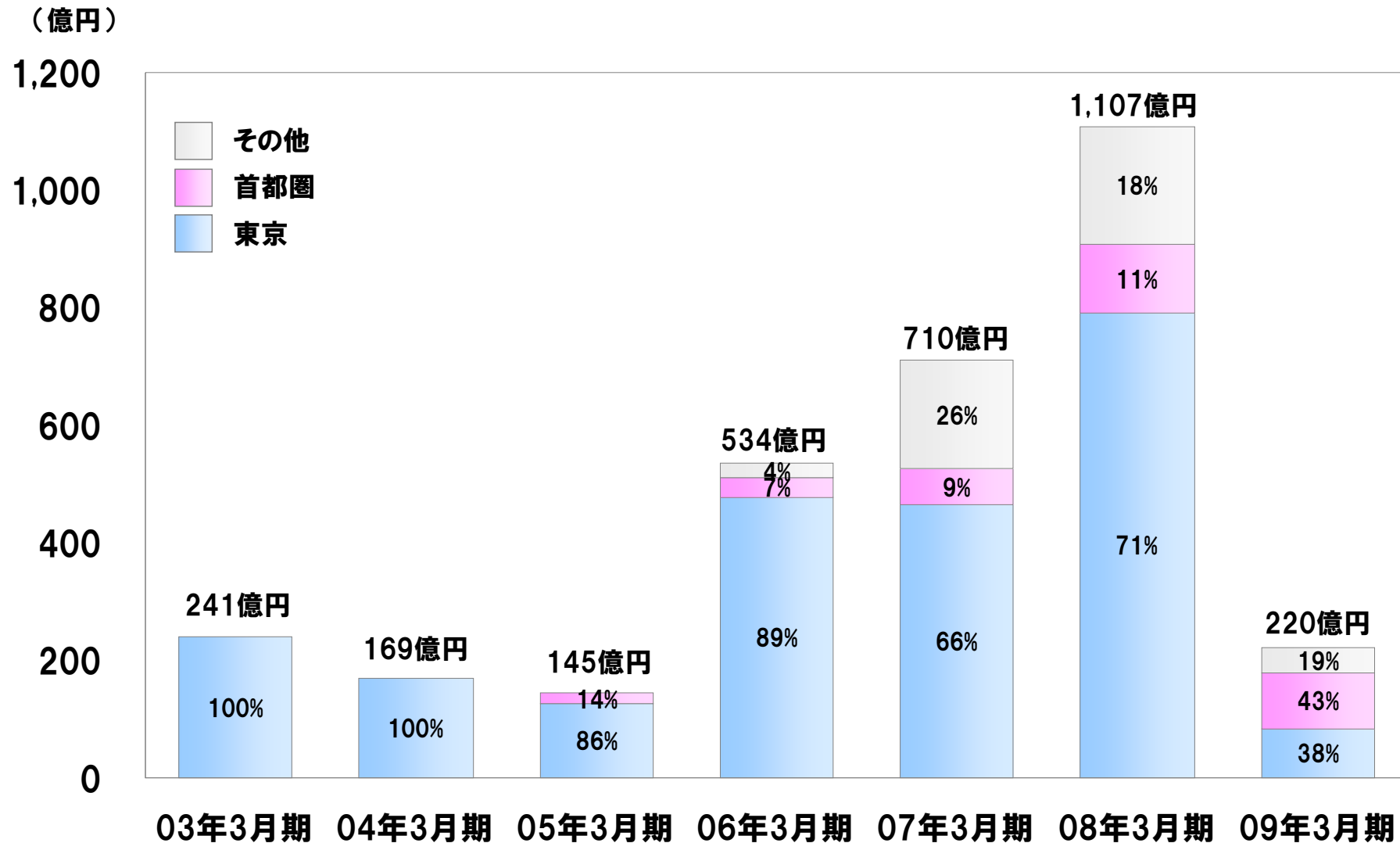
## エリア別比較



## 用途別比較



## 流動化物件エリア戦略：地域別引渡実績(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。

## 主な経営指標等の推移

決算年		05年3月期	06年3月期	07年3月期	08年3月期	09年3月期
売上高	(百万円)	96,470	136,720	168,526	187,785	119,583
	分譲事業	65,541(66%)	63,782(46%)	76,293(45%)	55,724(29%)	77,590(64%)
	流動化事業	17,497(18%)	59,842(43%)	76,043(45%)	116,149(61%)	25,742(21%)
	不動産関連事業	16,206(16%)	16,326(12%)	17,154(10%)	17,132(9%)	17,099(14%)
	消去及び配賦不能額	△2,774	△3,230	△965	△1,221	△849
経常利益	(百万円)	7,536	13,009	20,641	23,060	△53,086
当期純利益	(百万円)	4,174	11,928	12,934	9,112	△64,555
純資産額	(百万円)	33,670	61,584	74,879	79,062	24,750
総資産額	(百万円)	182,840	217,625	291,817	344,033	213,718
1株当たり純資産額	(円)	1,807.69	1,408.92	1,687.41	1,813.39	243.40
1株当たり当期純利益	(円)	221.76	294.86	295.70	210.60	△1,125.60
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	219.86	292.37	294.67	210.34	-
自己資本比率	(%)	18.4%	28.3%	25.4%	22.6%	11.0%
自己資本利益率	(%)	13.1%	25.0%	19.1%	12.0%	△127.7%

(単位:百万円)

	08年3月期	09年3月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△33,306	26,014
税金等調整前当期純利益	15,918	△57,762
たな卸資産評価損	7,117	34,990
債権売却損	-	2,231
貸倒引当金の増減額(△は減少)	118	3,487
投資有価証券評価損	-	2,216
営業貸付金の増減額(△は増加)	△10,649	7,282
たな卸し資産の増減額(△は増加)	△38,988	39,680
その他	△6,822	△6,110
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,813	△262
財務活動によるキャッシュ・フロー	37,855	△55,261
現金及び現金同等物の増減額	1,734	△29,509
現金及び現金同等物の期末残高	40,707	11,198

## POINT

» 営業活動によるキャッシュ・フローが大幅に増加

## POINT

» B/S健全化の基本方針に沿って、資産売却

## POINT

» 有利子負債の圧縮により減少

株式会社ジョイント・コーポレーション  
グループ経営企画室 広報・IRチーム  
03-5759-8874  
ir@joint-group.co.jp

- ※ 本資料は、09年3月期決算の業績および取り組み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、09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09年5月27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等は、資料作成時点での当社の判断であり、その実現・達成や情報の正確性・完全性を保証、約束するものではありません。