

よりよい暮らしのナビゲーター読本 [ジョイントナビ]

JOINT NAVI

第23期中間報告書

(2008年4月1日～2008年9月30日)

「早期再生に向けて」 P.01

社長メッセージ

事業トピックス P.06

アデニウム湯河原竣工 aune KUMAMOTOオープン

シリーズ不動産業務 第8回 P.07

マンション管理業務のすべて

Close-up P.13

浜辺を私邸とする、海前の邸。

「アデニウム真鶴」



JOINT CORPORATION

株式会社ジョイント・コーポレーション

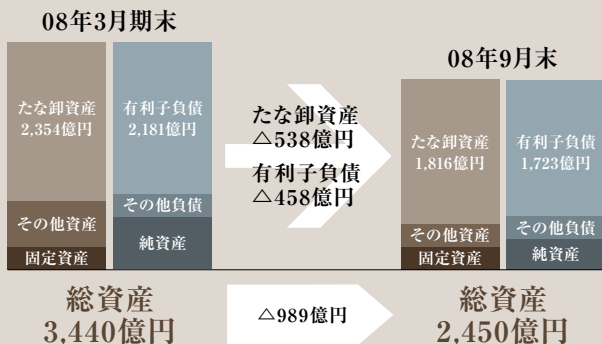
当社は、オリックスグループの資本参加を受け
経営基盤の安定を図るとともに、
今後の不動産市場の激変に対応し、
事業戦略と組織体制を抜本的に見直し
早期再生を図ってまいります。



代表取締役
東海林 義信

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、資産売却と有利子負債圧縮を最優先



01 | 2009年3月期 第2四半期決算について

昨年来、当社を取り巻く環境は激変しました。建築費・用地費が高騰し、その煽りを受け価格が上昇したことにより分譲マンション市況は悪化しました。2008年6月の改正建築基準法施行により、不動産業者が対応に追われ業界が混乱したところへ、サブプライムローンの問題が表面化し、金融機関の不動産融資姿勢が一段と厳しくなりました。そのような中で、9月末に金融商品取引法が施行されたこともあって、外資を中心とした不動産投資家の多くが物件取得を控え、あるいは市場から撤退している状況です。今年に入ってから、サブプライムローン問題

に端を発した金融不安は世界規模に拡大し、深刻化しています。日本の不動産市況はますます悪化しており、残念ながら経営が破綻する同業も現れました。

2009年3月期 第2四半期(4-9月)の取り組み

このような環境のもと、今第2四半期(4-9月)は、より堅固な経営体制の再整備を目指した4つの施策に取り組んでまいりました。

① 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に取り組みました。2008年9月末時点の進捗状況は、2008年3月末に2,354億円あったたな卸資産が1,816億円と538億円の圧縮、有利子負債は2,181億円から1,723億円と458億円の圧縮が実現しています。たな卸資産の圧縮分538億円には、たな卸資産の評価減が含まれます。実質的な増減としては、建物の建築が進んだ分等でたな卸資産が約360億円増加したのに対し、売却により約520億円を圧縮しました。

② グループ構造改革

また、生産性と収益性の向上を目指し、業務集約や事業統合など事業体制の整備を進めました。4月に分譲事業の販売業務をグループ会社のジョイント・レジデンシャル不動産に集約したほか、各グループ会社の管理業務、仕入・商品企画等の開発関連業務を本社部門に集約しました。事業および業務運営ノウハウを共有することで生産性を向上させ、グループシナジーを創出することが狙いです。これらの結果、4-9月の一般管理費を削減することができました。今決算期では、金融子会社における、

不動産を対象とした営業貸付金の貸倒引当金繰入損を計上していますが、それらの一過性の要因を除けば、一般管理費は前年同期と比べて約7%の削減となっています。期末に向けて、一層の一般管理費削減に努めてまいります。

③ オリックスグループによる資本参加

さらに、財務基盤の強化を目的に第三者割当増資による新株発行を実施し、オリックスグループによる資本参加を受け、併せて融資枠の設定、人材の受け入れ等を行いました。当社は業界の先行き不透明感を早くから認識し、先手を打つべく、今春より厳しい環境を乗り切るための経営策について、様々な議論を重ねてまいりました。その中で、資本関係を含めたパートナー・スポンサーを探すことを最優先事項とし、複数の方々と話し合いをさせていただきました。最終的には、幅広い金融事業・不動産事業のノウハウを有するオリックスグループに資本参加していただき、財務体質の強化、安定的な経営基盤の確立を図ることが、株主の皆さまにとっても最大の利益になると判断し、両社間の密な協議の結果、今回の合意に至りました。

第三者割当増資の総額は普通株式・優先株式合わせて約100億円で、普通株式約40億円は2008年9月26日に、優先株式60億円は11月17日に、それぞれ払込を完了しております。これにより、オリックスグループは当社の総議決権数の約39%を保有する筆頭株主となり、当社はオリックス株式会社の持分法適用会社となりました。さらに、新規プロジェクト取得の際のつなぎ資金として、総額200億円の極度融資枠を設定していただきました。この融資枠設定により、今後機動的に物件を取得することができ、厳しい環境の中であって、競争力の維持、

オリックスグループによる資本参加

一層強固な財務体質、安定した経営基盤構築

新規物件開発を可能とする機動的な資金調達

不動産共同投資事業



次なる飛躍に機動的に対応できる体制整備

強化を図ることが可能となります。今後は、オリックス不動産株式会社との協業による不動産共同投資事業の展開等を検討してまいります。人的支援として、オリックスグループからは、代表取締役1名、非常勤取締役1名を含む7名の人材を派遣していただきました。この資本参加により、一層強固な財務体質、安定した経営基盤を構築できるだけでなく、新規物件開発を可能とする機動的な資金調達や不動産共同投資事業など次なる飛躍に対応できる体制を整備することができたという点で、今第2四半期(4-9月)の大きなトピックスであると認識しています。

④ 含み損処理の実施

今第2四半期における不動産市況の更なる悪化を踏まえ、前期に引き続き、たな卸資産の評価損を計上いたしました。2008年3月期において既に114億円のたな卸資産評価損を計上いたしました。さらに237億円を計上いたしました。評価損の内訳は流動化事業で約65%、分譲事業で約35%です。金融子会社における営業貸付金の貸倒引当金繰入損42億円をあわせて、累計で395億円の含み損処理を実施したことになります。

その結果、誠に残念ではありますが、2009年3月期第2四半期の売上高70,422百万円(前年同期比169億円減)に対して、32,075百万円の経常損失、40,432百万円の純損失となりました。



02 | 今後の経営戦略について

今後も、不動産業界を取り巻く現在の環境はしばらく続くものと予想されます。不動産市場の激変に対応し、早期再生を図るためには、事業戦略の見直しと組織改革が喫緊の課題と認識しています。そこで、当面の経営戦略として「事業戦略の見直し」、「資金調達力の強化」、「ガバナンス体制の強化」の3つの方針を掲げ、早急な収益構造の建て直し、機動的な事業資金の調達による預貯金の手元流動性の確保、意思決定プロセスの透明性向上に取り組んでまいります。

事業戦略の見直し

なるべく早く資産の入れ替えを行い、資産を適正規模へと圧縮してまいりたいと思います。団塊ジュニア世代の分譲マンション需要は確実に存在しています。分譲事業において販売の現場を強化することで、物件販売を促進してまいります。一方で、流動化市場に関しましては、金融収縮の影響で物件は売却しづらい状況にあります。必要に応じて現在の市場環境に即し計画変更することも視野に入れながら、プロジェクトごとに事業性等について見直しを行っていきたくと考えております。

また、収益性を重視し事業を集約するなど、非効率な分野からの撤退を検討し、グループ全体で人的生産性の向上とコスト削減を図ってまいります。

前下期より事実上、用地の仕入は行っていませんでしたが、今下期より再開する予定です。建築費はこの数年で非常に高騰しました。3年前から比べると約4割は上昇したかと思えます。

最近は少し下落気味ということですが、それでもやはり、せいぜい10%~15%くらいの値下がり率ではないかと思うのです。まだこの時期に建築工事を発注するというのは得策ではないので、できれば回転期間の短い完成品を中心に厳選して仕入れていこうと考えています。過去の仕入活動で得た物件情報のネットワーク、仕入のノウハウが、確実に活かされるはずです。

また、今後の事業展開としては、もとの得意分野である分譲事業へ軸足をシフトします。販売価格と消費者の求める価格帯との乖離により、分譲マンション市況は低迷していますが、特に東京都心や神奈川を中心とした首都圏では需要が潜在しています。少しずつ拡大していた展開エリアを見直し、創業からの地盤である東京23区と神奈川県を核としたエリアへ絞り込んでいきます。流動化事業においては、経済活動が活発な東京都心6区(中央区・千代田区・港区・品川区・新宿区・渋谷区)での展開に注力し、売上が20~100億円の中規模物件を中心に供給してまいります。

以上の戦略に加え、オリックスグループとの不動産共同投資事業を視野に入れながら、早期に収益構造の建て直しを図る所存です。

資金調達力の強化

オリックス株式会社より、総額200億円の極度融資枠を設定していただいたことは先にご説明いたしました。この融資枠は、借入金を仕入時の土地建物代支払いに使うことを目的に設定していただきました。劣悪な環境ではありますが、一方で仕入のチャンスもありますので、この融資枠をフルに活用して優良物件を取得し、早期再生につなげていきたいと思えます。

社長メッセージ

一方で、必要十分な運転資金の確保をめざし、主力行をはじめとした金融機関と更なる関係強化を図っていきたいと考えています。これらの機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することで、当社は積極的な事業展開を図ることが可能となり、なおかつ手元流動性の確保を図ることができます。

ガバナンス体制の強化

経営と執行の役割を明確化すべく、取締役の刷新を図りました。取締役の意思決定および業務執行の監督機能強化を目的に社外取締役3名を招聘しました。11月14日付の臨時株主総会にてご承認いただき、既に新しい取締役が就任しております。また、経営責任を明確化するためにも、取締役の任期を現行の2年から1年へ短縮いたしました。さらに、取締役と兼務する執行役員を大きく減らし、執行役員による業務執行機能の強化を図ります。

事業リスク管理体制については、特に財務(資金調達)、仕入、企画開発、販売の部門間の連携を強くすることで、業務プロセスのモニタリングを行い、徹底的なリスク管理を行っていきたいと考えています。また、このめまぐるしい経営環境の変化に即応し、適宜、方針を見直すことのできる体制を整えたいと思います。

これらガバナンス体制の強化により、最終的には意思決定プロセスの透明性向上につなげていきたいと考えている次第です。

2009年3月期通期の業績予想は売上高129,800百万円に対して、32,800百万円の経常損失、40,800百万円の純損失となっておりますが、これらの施策により早期の黒字化を目指してまいります。

当社の課題認識と今後の方針

不動産市場の激変に対応し、事業戦略と組織体制を抜本的に見直し、早期再生を図る。

方針 1 ▶▶▶ 事業戦略の見直し

方針 2 ▶▶▶ 資金調達力の強化

方針 3 ▶▶▶ ガバナンス体制の強化



収益構造の
建て直し

機動的な事業資金の
調達
手元流動性の確保

意思決定プロセスの
透明性の向上

03 株主の皆様へ

厳しい事業環境の中にあり、今期は無配とさせていただくことになりました。また、内容を一新しお届けしました株主優待も、当面は廃止とさせていただきます。現在は、早期に事業を立て直し、確実な業績をあげていくことが、株主の皆様利益になるものと考えております。

株主の皆様におかれましては、何卒ご理解を賜りたくお願い申し上げます。

代表取締役

東海林 義信

Topics | 01

アデニウム湯河原竣工

湯河原の由緒ある歴史と、富士と相模湾を臨む風光明媚な自然。かつて数多くの文人達が愛した湯河原の街に湯の癒しと洒落た空間をたっぷり用意した「アデニウム湯河原」がこの秋、竣工を迎えました。悠久のときを受け継ぐ美意識を映し出すために、草木や山々に調和する”地層”をモチーフに、微妙に変化する日本の伝統色でデザインされた外観。そして、趣向を凝らした2つの大浴場をはじめ、家族風呂やサウナなど多彩な温泉風呂、和の趣が漂う中庭や坪庭を彩る美しい花や木が四季と名湯に浸る日常を実現します。

DATA

所在地 神奈川県足柄下郡
湯河原町土肥1丁目7-9
敷地面積 2,107.42㎡
延床面積 11,351.82㎡
専有面積 58.94㎡~86.45㎡

構造・規模 鉄筋コンクリート造
地上9階 地下2階建て
販売戸数 13戸
総戸数 103戸
間取り 1LDK~3LDK



Topics | 02

aune KUMAMOTOオープン

九州第二の都市・熊本市の中心商業エリアである上通町に、ジョイント・グループの商業施設「aune」の第3弾、「aune KUMAMOTO」（あうね熊本）が10月25日にグランドオープンしました。コンセプトは「My Compilation Shop」＝「自分らしさがみつかる場所」。ファッション感度の高い20~30代をメインターゲットに熊本初上陸ブランドや話題性の高いファッション、ビューティーサロンなどで構成されています。熊本の中心街に久しぶりに新規開店したファッションビルで、オープン前から地元のメディアに取り上げられるなど話題性が高かったこともあり、開店前に約200人が行列をつくりました。地元の商店街からは「開業により人の通行量が増えた」という声が聞かれ、「aune KUMAMOTO」の開業が地域の活性化につながるのではとの期待が高まっています。

DATA

所在地 〒860-0845 熊本市上通町1-26
敷地面積 754.69㎡(228.29坪)
延床面積 4,578.01㎡(1,384.84坪)

店舗面積 3,135.54㎡(948.50坪)
構造 鉄骨造 地上8階
用途 商業施設(物販、サービス等)



マンション 管理業務のすべて

今日竣工されたマンションも年月とともに建物や設備の劣化が進みます。

しかし、適切なメンテナンスを施すことで劣化のスピードを緩めたり、建物や設備の機能をさらに向上させたりすることも可能です。そこできちんとした管理を行うことが重要となります。

今回は、マンション管理という仕事の重要なポイントについてご紹介しましょう。



マンション管理組合と管理会社の関係

分譲マンションはそれぞれの区分を個人が購入し、外壁や廊下、給排水設備、電気設備など個人区分以外の部分を共有することで成り立っています。本来なら区分所有者たちがつくるマンション管理組合自らが管理するのが理想ですが、区分所有者には管理をする時間的余裕や知識が不足しています。そこで通常、専門家である管理会社に管理を委託します。マンション管理の主体はあくまで管理組合。販売時にあらかじめ管理会社が決まっているのが一般的ですが、その後管理組合で管理会社を変更することも可能なのです。

Point 1 マンション管理会社の業務

マンション管理に必要な業務を、住民がつくるマンション管理組合から委託されて実施するのが管理会社の役割。
したがって組合との信頼関係がすべての仕事のベースとなります。



事務管理業務

▶管理組合運営業務

管理組合の総会・理事会に管理会社の担当社員が出席し、管理組合の課題等についてアドバイスするとともに、住民の方々が快適なマンションライフを過ごせるようにさまざまな提案をします。

▶会計業務

管理組合にとって、管理費等の収納や支払は最も重要であるとともに最も煩雑な業務。この業務を管理組合に代わって行うのも管理会社の仕事です。スピーディーな処理と透明性を重視した健全な会計処理を行うことで管理組合をサポートします。



管理員業務

マンション管理の第一線の業務を担うのが管理員。受付や清掃といった日常業務はもちろんのこと、住民同士のトラブルの仲介やセキュリティ面への配慮など、住民の方々が快適かつ安全に暮らせるように、さまざまな声に耳を傾け、対処していくのがメイン業務です。



設備管理業務

設備の保守点検などマンションの適切な維持管理に必要な業務を、専門性を持った協力業者と連携して行います。建物や設備の点検を定期的実施することで、故障や事故などの発生を未然に防ぐとともに、点検結果に応じて必要な改善策を管理組合に提案します。

Point 2

担当者に聞く!

マンション管理業務の実際

Q1

マンション管理の最近のトレンドは?

この5-6年でセキュリティへの関心が高まってきました。新築のマンションでは防犯カメラやオートロックの設備は当たり前ですが、世相を反映して、既存のマンションでもそれらを取り付けるようになってきています。一時期、管理費の値下げ要求がトレンドでしたが、最近では下火になりました。コストダウンが管理内容の低下につながるという認識が広がってきたからでしょう。

10年前と比べて大きく変わったのは、かつては管理組合から依頼されて共有部分の修繕などをするのが主な仕事だったのですが、現在は管理会社から積極的に提案をしていくようになったことです。そうすることで、組合とのより強い信頼関係を築いていきます。

Q2

管理員(管理人)の人選の規準とは?

面接の際にはまず人あたりの良さを見ます。人を相手にする仕事では第一印象が大切ですから、しかめっ面をしている人は不合格です。服装や言動、清掃する姿などの印象が良いかどうかも重要です。マンションで働く管理員に対しては、指導員が定期的に巡回してサポートします。管理員は住人からのクレームを直接受ける立場ですが、まわりには相談する人もいないので、様々な問題について指導員からアドバイスを受けます。

Q3

住民からのクレームへの対処法は?

マンション管理業務では、住民から様々なクレームが出ることは避けられません。クレームが来たら、担当者は逃げずにすぐ現場に直行することです。「クレームやトラブルは歓迎しよう」といつも言っています。クレームやトラブルに真摯に対処することで、逆に管理会社の存在意義を高めることができるからです。そのため、フロント担当者の携帯電話は夜中に鳴ることもしばしばです。

近藤 博

株式会社 J・COMS
マンション管理事業部 管理第二部 部長代理

入社する前はデベロッパー系の管理会社で企画や管理を担当し、管理には14年の経験があります。フロント(管理組合の総会・理事会のサポートをする担当者)にはいつも「担当したマンションに自分の家があると思って仕事をしなさい」と言っています。お客様の立場に立つという意識が行動や提案を大きく左右するからです。これがサービス業としての基本的な姿勢だと思っています。マンションでは様々なトラブルが発生しますが、トラブルの対処には、逃げずにこっちから突っ込んでいくことが大切です。タフでなければ務まりません。私は、学生時代はテニスで鍛え、社会人になってからもいろいろな大会に出場したりしていたので、体力には自信があります。最近では小学3年生の娘にテニスを教えていますが、トラブルには強くてかわいい娘には勝てません。

マンション管理適正化法とは？

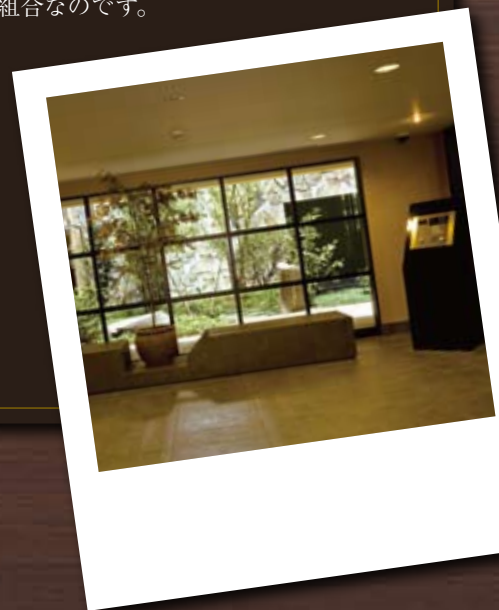
「マンション管理適正化法」とは、マンション管理組合と管理会社の関係を定めた法律です。正式名称を「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」と言い、2001年8月に施行されました。この法律のポイントは以下の3つに集約されます。

- ① マンション管理業者の登録制度を実施
- ② 管理組合の相談に応じる
「マンション管理士」資格の創設
- ③ 預金口座の管理会社名義の禁止(=分別管理)

この法律以前には、管理委託契約の内容を事前に管理組合に説明してから契約するという慣行もなく、管理会社の倒産で管理費などの財産が損害を受けることもあったのです。そこでこの法律では、マンション管理業者の登録

制度で国によるマンション管理業者に対する厳しい監督処分を定め、管理会社の質による線引きを始めました。

まず管理会社の義務を明確にし、住民保護の観点に立ったのがこの法律ですが、実はその最大の特徴は、マンションの管理組合とその構成員(住民あるいは区分所有者)の“義務”も明確にしたことにあります。条文の中でも、集会への積極的な参加や、管理や修繕計画についての知識の充実などが求められています。適正化の主体はあくまでも管理組合なのです。



ジョイント・グループの不動産管理会社 株式会社 J・COMS

ジョイント・グループで不動産管理事業を営む株式会社 J・COMSでは、マンション管理はもちろんのこと、オフィスビルや商業施設の管理や修繕計画を立案するリニューアル事業などさまざまな不動産管理業務を実施しています。

現在、株式会社 J・COMSが管理しているマンションは約460棟。24時間365日対応するカスタマーサービスや有人管理のセキュリティサービス、管理組合の皆様への立場になったマンション運営のサポートなどで、「人に求められる」「人に喜ばれる」安心と信頼を提供しております。

四半期財務諸表

四半期連結貸借対照表(要約)

(単位:百万円)

	当第2四半期 2008年 9月30日現在	前期 2008年 3月31日現在
<資産の部>		
流動資産	210,233	309,087
現金及び預金	10,169	40,755
販売用不動産	49,248	65,120
仕掛販売用不動産	132,339	170,322
その他の流動資産	22,944	33,033
貸倒引当金	△ 4,467	△143
固定資産	34,819	34,946
有形固定資産	28,795	26,237
無形固定資産	2,137	2,162
投資その他の資産	3,886	6,546
資産合計	245,053	344,033
<負債の部>		
流動負債	100,870	120,093
固定負債	101,350	144,878
負債合計	202,220	264,971
<純資産の部>		
株主資本	41,567	78,638
資本金	17,834	15,831
資本剰余金	17,820	15,818
利益剰余金	8,710	49,785
自己株式	△2,797	△2,797
評価・換算差額等	△31	△903
少数株主持分	1,295	1,327
純資産合計	42,832	79,062
負債純資産合計	245,053	344,033

Point 1

物件売却を優先、新規仕入を抑制

バランスシート健全化の基本方針に従い、今第2四半期(4~9月)は物件の売却を優先して行い、新規の仕入を抑えました。2008年3月末と比較して、たな卸資産は538億円の圧縮が実現していますが、圧縮分にはたな卸資産の評価損237億円が含まれます。実質的な増減としては、建物の建築が進んだ分等でたな卸資産が約360億円増加したのに対し、売却により約520億円を圧縮しました。

Point 2

ジョイント・ファイナンスの営業貸付金の減少、および貸倒引当金繰入

不動産市況の急速な悪化を受け、不動産に特化した金融子会社であるジョイント・ファイナンスにおける営業貸付金が減少しました。また、営業貸付金の貸倒引当金を繰り入れました。

Point 3

借入金返済、建築費等の支払債務減少

Point 1でご説明したとおり、今第2四半期(4~9月)は物件の売却を優先し、新規の仕入を抑えた結果、借入金の返済が進捗し、有利子負債は458億円の圧縮が実現しました。また、業界特性として、第1四半期に建築費等の支払が集中するため、2008年3月末に比べて今第2四半期末では支払債務が減少しています。

四半期連結損益計算書 (要約)

(単位:百万円)

	当第2四半期累計期間 自 2008年4月 1日 至 2008年9月30日	前中間期 自 2007年4月 1日 至 2007年9月30日
売上高	70,422	87,374
4 売上原価	87,646	62,726
売上総利益(△損失)	△ 17,223	24,647
5 販売費及び一般管理費	12,424	8,222
営業利益(△損失)	△ 29,648	16,425
営業外収益	832	367
営業外費用	3,259	2,434
経常利益(△損失)	△ 32,075	14,357
特別利益	184	—
6 特別損失	1,753	5
税金等調整前 当期純利益(△損失)	△ 33,644	14,352
7 当期純利益(△損失)	△ 40,432	8,331

Point 4

たな卸資産評価損を計上

不動産市況は、今第2四半期(4~9月)においてますます悪化し、今後しばらくはこの環境が続くと考えられます。2008年3月末に既に114億円のたな卸資産評価損を計上しましたが、今第2四半期において、さらに237億円のたな卸資産評価損を計上することにいたしました。その結果、売上総利益は、流動化事業の売上高が減少し利益率が低下したことも影響し、大幅に減少。残念ながら、172億円の損失となりました。

Point 5

ジョイント・ファイナンスの営業貸付金の貸倒引当金等を計上

Point 2でご説明したとおり、不動産市況の急速な悪化を受け、金融子会社であるジョイント・ファイナンスの営業貸付金の貸倒引当金等を計上しました。この一過性の要因を除くと、業務集約や事業統合などのグループ構造改革により、一般管理費は前年同期比で約7%削減しています。期末に向けて、より一層の一般管理費削減に努めてまいります。

Point 6

投資有価証券(ジョイント・リート投資法人)評価損の計上

当社は、ジョイント・リート投資法人の発行済投資口数の約5.15%を保有する投資主ですが、投資口価格の時価が下落したため、評価損16億円を計上しました。

Point 7

法人税等調整額を計上

繰延税金資産の取崩し等による法人税等調整額58億円を計上しました。

四半期連結キャッシュ・フロー計算書 (要約)

(単位:百万円)

	当第2四半期累計期間 自 2008年4月 1日 至 2008年9月30日	前中間期 自 2007年4月 1日 至 2007年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,964	△35,518
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,008	△586
財務活動によるキャッシュ・フロー	△42,547	33,834
現金及び現金同等物の増減額	△30,591	△2,269
現金及び現金同等物の期首残高	40,707	38,972
現金及び現金同等物の当期末残高	10,115	36,702

Close-up

浜辺を私邸とする、海前の邸。

「アデニウム真鶴」

真鶴半島の豊潤な緑に恵まれ

きらめく大海原を臨む凜としたオーシャンフロント邸宅。

天然岩の露天風呂に浸り潮騒に耳を澄ます…。

自然を堪能するリゾートライフがはじまります。



露天風呂 [Mikage]



エントランスホール



花火を臨むラウンジ

2009年1月、建物内モデルルームオープン

実際のお部屋をご覧になれます。

ジョイント・グループが提案するリゾート邸宅

ADENIUM RESORT

詳しくは下記ウェブサイトまで

<http://www.adenium-resort.com>

DATA

所在地	神奈川県足柄下郡湯河原町 吉浜字柏坂26-1他(地番)
敷地面積	7,112.16㎡
専有面積	60.00㎡~138.02㎡
総戸数	120戸
間取り	1LDK~3LDK

会社概要 (2008年11月14日現在)

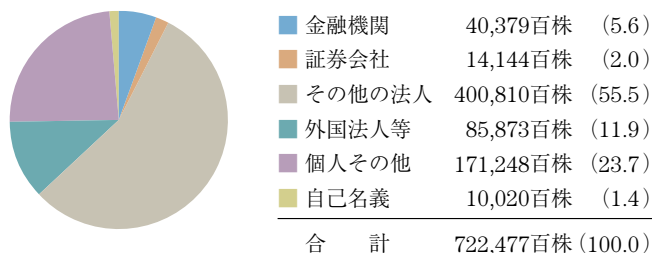
商号	株式会社ジョイント・コーポレーション
所在地	本社: 東京都目黒区目黒二丁目10番11号 大阪営業所: 大阪府大阪市中央区谷町三丁目1番17号
URL	http://www.joint-group.co.jp
設立	1986年9月
資本金	20,834,048千円(2008年11月17日現在)
従業員	182名(2008年9月30日現在)

役員	代表取締役	東海林	義信
	代表取締役	松崎	勉
	取締役	関根	達也
	取締役	西名	弘明
	取締役	半林	亨
	取締役	横瀬	元治
	常勤監査役	妙中	厚雄
	常勤監査役	鈴木	忠男
	監査役	高山	富雄
	監査役	水野	勝

株式の情報 (2008年9月30日現在)

発行可能株式総数	175,249,600株
発行済株式総数	72,247,700株 (自己株式1,002,068株を含む)
株主数	10,500名

株式数構成比 (%)



大株主

株主名	持株数 (百株)	議決権比率 (%)
OPI2008投資事業組合	283,687	39.9
株式会社ジョイントリビングサービス	109,900	15.4
東海林 義信	42,844	6.0
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	14,392	2.0
バンクオブニューヨークジーシーエムクライアントアカウント ジェイビーアールデイアイエスジーエフイーエイシー	13,617	1.9
日本証券金融株式会社	9,145	1.3
ベア スターンズ アンド カンパニー	9,075	1.3
ピクテ アンド シエ	7,217	1.0
市原 健太郎	4,930	0.7
ジェービーエムシーエヌエイアイティーエスロンドンクライアントツア カウントモルガンスタンレイアンドカンパニーインターナショナル	4,088	0.6

※当社は自己株式1,002,068株を保有しておりますが、上記大株主からは除いております。
※OPI2008投資事業組合は、オリックス株式会社及びオリックスの100%子会社であるオリックス・プリンシパル・インベストメント株式会社を組員とする投資事業組合です。

株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎年6月開催
基準日	定時株主総会 毎年3月31日 そのほか必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日。
単元株式数	100株
株主名簿管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先)	〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)	住所変更等用紙のご請求 TEL. 0120-175-417 その他のご照会 TEL. 0120-176-417
(インターネット ホームページURL)	http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html
同取次所	住友信託銀行株式会社 本店及び全国各支店

【株券電子化後の株式に関するお届出先及びご照会先について】

平成21年1月5日に株券電子化となります。その後のご住所変更等のお届出及びご照会は、株主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。

株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていない株主様には、株主名簿管理人である上記の住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設いたします。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

【株券電子化前後の単元未満株式の買取のお取扱いについて】

特別口座の株主様につきましては、株券電子化の施行日平成21年1月5日から平成21年1月25日まで、受付を停止いたします。また、平成20年12月25日から30日までに請求をいただいた場合は、代金のお支払いは平成21年1月26日以降となります。

※単元未満株式について「ほふり」を利用されている株主様につきましては、上記取扱と異なりますので、お取引の証券会社へお問い合わせください。

公告の方法	当社のホームページに掲載する。 http://www.joint-group.co.jp/ir/library/electronic-notification.html
上場証券取引所	東京証券取引所市場第1部