

よりよい暮らしのナビゲーター読本

JOINT NAVI

街角だよりー上池台

シリーズ不動産業務ー第2回

「J-REIT」って何？

Close up ~ 吉祥寺楽園構想



JOINT CORPORATION
株式会社ジョイント・コーポレーション

街角だより

上池台

Kamikedai

品川へも近い上池台は、都内でも有数の
静謐(せいひつ)な邸宅地として知られていました。
永く住まうほどに魅力がふくらむ街です。



東急池上線「洗足池」から中馬込にかけての大田区上池台は、
町名にも記されているように高台の街。

古くから、小高い丘の上にある静謐な邸宅地として知られていました。

周辺には、洗足池や池上本門寺など、

歴史を刻むスポットが多く、また大正から昭和にかけて
数多くの文士や芸術家が居を構えた馬込文士村に関わる
施設も点在し、上池台は歴史と文化の薫りを
享受している街といえそうです。





7

- ① 市内でも屈指の大きな池、洗足池は、東急池上線「洗足池」駅のすぐソバ。桜の名所としても知られています。池の由来は日蓮上人が足を洗ったことからその名がついたとか。
- ② 洗足池のほとりのレストラン。ちょっとしたリゾート気分にさせてくれます。金曜の夜はジャズなどのライブも。大人の夜のスポットとして人気のようです。
- ③ 牛乳屋、魚屋、お茶屋、靴屋、薬局、ペット美容室、フラワーショップなどの個人商店が軒を連ねるのは、洗足池ファミリーロード。
- ④ すっばりと深い緑に包まれたお屋敷です。家々の庭の木々、生け垣、玄関先のフラワーポットに彩られた花など、この町に住む、緑を愛する人達の優しさを感じました。
- ⑤ 小さな川を見つけました。洗足池から続いているようです。住宅街を抜ける川沿いの小径は、散歩コースになっているようです。
- ⑥ その昔、このあたりを蟬山と呼んでいたようです。この坂は蟬坂。上池台には鶴(こう)の巣坂、猿坂、大久保坂、稲荷坂、貝塚坂と、由緒ある坂が多く残っています。
- ⑦ 色も鮮やかな紫陽花、風見鶏、桜の並木道など。街のいたるところで「小さな見所」を発見できます。ウォーキングが楽しくなる街ですね。



6



5



4

Contents

01 街角だより

03 社長メッセージ

05 シリーズ不動産業務一第2回「J-REIT」って何？

10 Close up~ 吉祥寺楽園構想

11 財務諸表

13 株主掲示板

社長メッセージ



代表取締役社長 東海林 義信



株主の皆さまには、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
株式会社ジョイント・コーポレーションは、第20期営業年度の上半期(2005年4月1日から2005年9月30日)においても売上、利益を順調に拡大し、計画を上回る好業績を上げることができました。
9月には創業20年目に入り、なお一層気を引き締めて、計画の遂行に全力を尽くしたいと考えています。



当中間期の業績報告

当中間期(2006年3月中間期)、当社の売上は前期比88.5%増の741億円、経常利益は121.2%増の76億円、当期(中間)純利益は385.6%増の89億円で、大幅な増収増益となりました。計画以上に売上および利益が伸びた主な理由は、不動産流動化事業において当初予算に計上していなかった物件の販売が増加したこと、連結子会社で更生会社であった株式会社エルカクエイの更生債権の早期弁済に伴う更生債権早期弁済差益76億円を特別利益として計上したためです。

当中間期は企業業績の改善や株価の上昇など景気回復を感じさせる動きもあり、その中で当社は継続した成長を目指し、積極的に事業を展開してきました。

セグメント別の状況は、不動産流動化事業では、活性化している不動産流動化市場の環境を最大限活用しつつ積極的に物件を供給するとともに、将来のさらなる事業規模拡大に向けた準備を着実に進めました。

不動産分譲事業では、今年の4月から分譲マンションのブランドを「アデニウム」に集約させました。ひとつのブランドとすることで、認知度を高めてブランドの付加価値の向上を図っています。「アデニウム」ブランドで開発中の新規プロジェクトも順調に進捗しており、順次売上に貢献していくことが見込まれています。

その他事業においては、ジョイント・グループ全体の取扱物件数の拡大に伴い、賃貸仲介・管理や建物管理の収入が引き続き拡大しています。

中期経営計画の進捗状況

当社では2008年3月期までの3カ年を対象とした中期経営計画を策定し、計画の実行を進めています。計画の基本方針では2つの点に主眼をおいています。1つ目は、好環境にある不動

産流動化事業を成長事業と捉え、全国展開を視野に積極的に事業拡大を図ることです。そして2つ目は、不動産分譲事業での安定供給を継続するとともに、利益率の維持とブランド力の強化を図ることです。

不動産流動化事業では、新規物件の開発用地や既存物件の取得が好調で、不動産市場の活況を背景に売却も順調に進んでおり、計画を上回る進捗状況です。10月には大阪営業所を開設しました。今後の全国展開への足がかりにしたいと考えています。不動産分譲事業においても、用地の取得は好調に進捗しており、激しい競争下にありながらも分譲マンションの販売は順調に進んでいます。

また、計画に盛り込まれていたJ-REITの立ち上げについては、「ジョイント・リート投資法人」を設立し、7月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券が上場いたしました。計画では早期に資産残高を1,000億円とすることを目標としています。ジョイント・グループは、ジョイント・リート投資法人へ優先的に物件を売却するパイプライン契約を結び、ジョイント・リートの成長に貢献していきます。

当社はすべての事業領域においてバランスよく成長しており、企業価値を増大させています。2006年の年明けには株式分割(無償交付)を予定し、株主の皆さまへの還元につなげたいと考えています。今後も一層事業を拡大させ、さらなる企業価値、株主価値の増大を実現させてまいります。

株主の皆さまにおかれましては、今後とも、一層のご支援、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

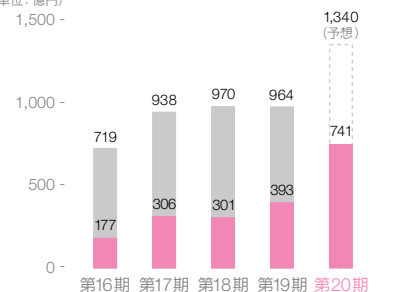
2005年9月

代表取締役社長

東海環義信

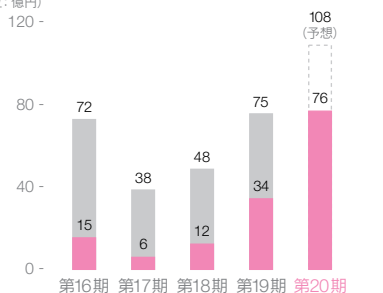
売上高推移

(単位: 億円)
1,500 -



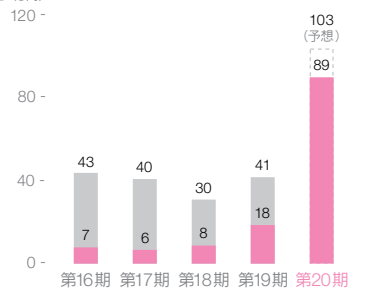
経常利益推移

(単位: 億円)
120 -



当期(中間)純利益推移

(単位: 億円)
120 -

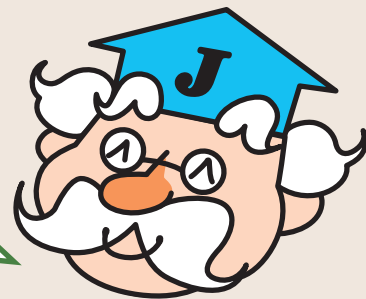


*第20期通期の予想数字は、当報告書作成時点での当社の判断であり、実現・達成を保証するものではありません。

「J-REIT(ジェイ・リート)」って何？

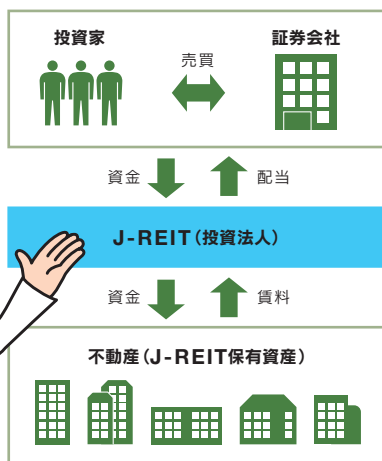
こんにちは。私はジョイント博士と申します。皆さま方にはちょっとなじみの薄い不動産知識をわかりやすくご説明申し上げる役目を仰せつかっております。

今回は、最近何かと取り上げられている「J-REIT」について解説したいと思います。話題の近いところで、「不動産の流動化」や「不動産の証券化」という言葉もよく耳にされるようになったのではないですか？聞いたことはあるけれども良くわからない、そんな方は是非ご注目ください。



Lesson 1 「J-REIT」の特徴と仕組み

J-REITは「ジェイ・リート」と読みます。英語のJapan Real Estate Investment Trustを略したもので、日本語では「日本版不動産投資信託」です。その仕組みは、J-REITの主体である投資法人が投資家から資金を集めて不動産を購入し、その不動産が生み出す賃料収入あるいは売却益を投資家に分配するというものです。



左の図でいうと、投資家は株式に投資する場合と同じように証券会社を通してJ-REITに投資することができます。そして配当金をもらう権利を得るわけです。一方、投資法人は投資家からの資金で不動産を購入し、その家賃やテナント料から投資家への配当を行います(実際の運用は、委託された運用会社が行います)。法律によって投資法人は一定の条件により法人税が免除されることから、利益のほとんどを投資家へ配当することができます。J-REITでは比較的高い配当利回りを設定することができます。

J-REITへの投資の特徴としては、

- 一口が数十万円単位と比較的少額なので、一般の人でも不動産に投資ができる
 - 賃料が大幅に上下することはないので、安定した配当が期待できる
 - 実際の不動産と違い、売買が容易にできる
- などが挙げられます。



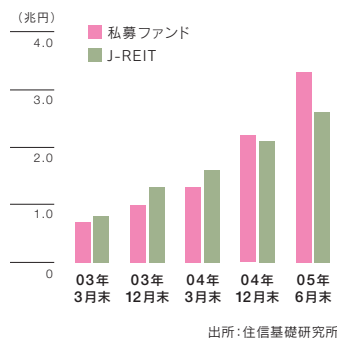
Lesson 2 J-REITの市場規模と将来性

日本では2001年3月に東京証券取引所に不動産投資信託(J-REIT)市場が開設され、その年にまず2つのJ-REITが上場しました。それまで、日本では金融市場と不動産市場はまったく別のものとして考えられていました。J-REIT上場によって、はじめて不動産が金融商品と同じような利回り商品として認識されるようになり、資金がたくさん集まるようになりました。資金需要に応えるように新たなJ-REITも次々と設立され、J-REIT市場は2005年10月末現在で26銘柄が上場するほどの規模になっています。

右のグラフはJ-REITと不動産私募ファンド*の取得資産額の推移を示したものです。2年余りの間にJ-REITと不動産私募ファンドをあわせた資産額は4倍近くに増えており、市場の成長ぶりが十分お分かりいただけるでしょう。

利回り商品としての不動産マーケットはまだ始まったばかりです。低金利も続いていて、J-REITなどで受け取れる配当利回りは相対的に魅力的なため、この成長は今後しばらく続くと期待されています。

J-REITおよび不動産私募ファンドの取得資産額の推移



用語解説
私募ファンド

証券取引所を通さず、案件に対するファンドを
設立し、投資を募って資金を集めること

Lesson 3 不動産の流動化・証券化

J-REITの話題にからんで、「不動産の流動化」「不動産の証券化」という言葉がよく出てきます。

「不動産の流動化」とは不動産の流動性を高くすること、つまり簡単にいえば、不動産を換金しやすくすることです。もともと不動産をお金にしようと思ったら、その不動産を買ってくれる人を探して、価格の交渉をして、権利関係を整理して・・・決して容易ではありません。それを、なんらかのしくみを利用して、なるべく容易にするのが「不動産の流動化」です。

そのしくみのひとつが、「不動産の証券化」です。「不動産の証券化」とは、不動産から生み出される賃料などの収益を裏づけにして有価証券を発行し、有価証券と引き換えに投資家からその不動産を取得する資金を調達することです。

もうおわかりでしょう。「J-REIT」は「不動産を証券化」した商品で、「不動産の流動化」の手段の中でもっとも身近なものといえるかもしれません。



「不動産流動化事業って
どんなことをやっているの？」

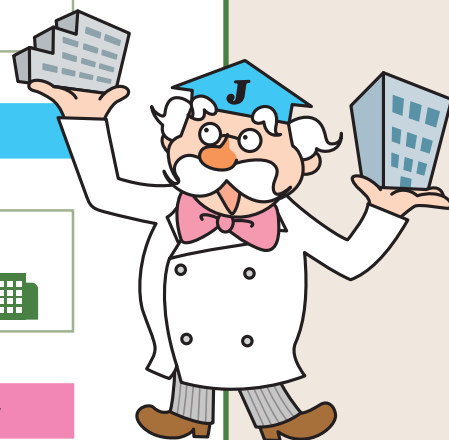
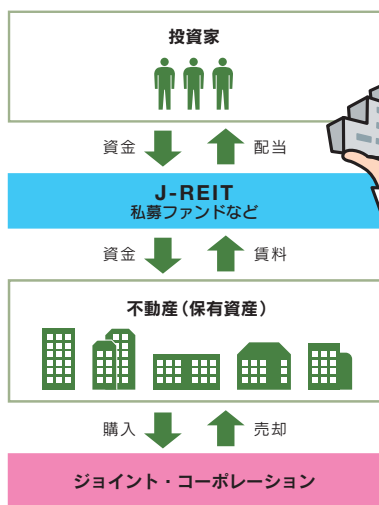


J-REIT についてはおわかりいただけましたかな？
では、次にジョイント・グループで積極的に進めている
「不動産流動化事業」についてご説明していきましょう。

Lesson 4

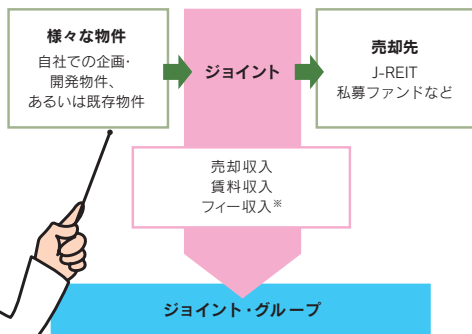
ジョイント・コーポレーションの 不動産流動化事業

J-REITなどの不動産流動化マーケットに資金がたくさん集まっているというお話をしました。裏返せば、物件の需要が高まっているということになります。そこへ物件を供給しているのが、ジョイント・コーポレーションの不動産流動化事業です。自社で企画・開発した物件や購入した既存物件を流動化市場へ売却しており、物件の開発コストや購入費用と売上との差額が利益ということになります。扱っている物件は賃貸マンションや商業施設などで、既存物件の場合は改築してテナントを入れ替えるなど価値を高めて売却しています。



Lesson 5 ジョイント・グループの不動産流動化事業

不動産流動化業務の仕組み



用語解説
フィー収入

不動産の管理業務に伴う管理費や不動産の
賃貸・売買の仲介手数料など

流動化用の不動産を取得して投資家に売却するまでの過程では、さまざまな関連業務が発生します。たとえば、賃貸マンションを開発して売却する場合、配当金のもととなる家賃収入の実績をつくっておくと、投資家は安心して購入することができるのでマンションの評価が高くなります。そこで、入居者を募集する業務が発生します。また、入居者のケアをする管理業務や、売却までの間に建物が劣化しないようにするメンテナンス業務も発生します。ジョイント・グループではそれらの関連業務を担当する企業が揃っており、企画・開発から売却までの間の業務をワンストップで完結させることができるのが強みのひとつとなっているのです。



J-REITとジョイント・グループ

2005年7月に、グループ会社の株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズが運用するジョイント・リート投資法人のJ-REITが東京証券取引所に上場しました。ジョイント・グループは、ジョイント・リート投資法人に物件を優先的に供給するパイプライン契約を結び、ジョイント・リートの成長に貢献します。

グループ内にJ-REITを持つメリットは？

ジョイントはもともと都心・城南地区を地盤として事業を展開してきたので、地方では知人ぞ知るデベロッパーでした。しかし、ジョイント・リート投資法人のJ-REITが東京証券取引所に上場したことで知名度が上がり、寄せられる不動産の仕入情報が量・質ともに向上しました。デベロッパーは仕入が命ですので、これは大変大きなメリットです。

また、1戸1戸の売上を積上げていくマンション分譲と違って、建物をまるまる1棟売りする流動化事業では売上のふれが大きく、リスクの大きい事業とされています。しかし、J-REIT上場によって物件の安定供給先ができたことみなされ、それは企業の信用度向上にもつながりました。信用度が高まれば、たとえば借入の際の条件もよくなります。

このように、J-REITの存在は、中・長期的にグループが成長していく上で大きな役割を果たすのです。



>> 次回をお楽しみに!

現場紹介



はじめまして。私は不動産流動化市場に供給する自社開発物件の企画・開発から売却までの業務を主に担当しています。物件の企画・設計から始まって、建設に関する許認可の取得や建設工事の進捗の管理、リーシング(入居者やテナントを集める業務)の管理、私募ファンドやJ-REITへの売却まで、業務は多岐にわたります。扱っている物件は、賃貸マンションの「スペースシア」シリーズや商業施設です。駅に近く、利便性が高いシングルやDINKS向けの賃貸マンションを多く手がけてきました。

プロジェクト推進本部
不動産流動化事業部 事業一課
課長 北川 武典

業務で大変だと思われる点、やりがいを感じる点はどのようなところですか？

私は以前設計事務所に勤務していたのですが、もっとユーザーの気持ちを広く汲み取ることのできるポジションで働きたいと思い、ジョイントに入社して、当初は分譲事業を担当していました。建物は、量産品と違って、世界で唯一の製品を一発勝負で造るわけで、うまくいかなかったらやり直すということができません。一方でマンションは一生に一回といってもいい高価な買い物ですので、当然、お客さまは真剣です。それだけに、ゼネコンや設計事務所など建設に携わるいろいろな業種の多くの人たちと一致協力して、お客さまに喜んでいただけるいい物件が完成したときは、最高のやりがいを感じます。

不動産流動化事業では、資産運用会社、金融機関、不動産鑑定事務所など、分譲事業以上に多様な業種の人に関わり、それぞれが異なる視点を持っているので、最初は戸惑いを感じました。でも、きちんと利益を生み出すいいものを造ろうという目標達成に向かって協力しているのは、分譲事業と同じことです。不動産流動化の世界は、あらゆる情報に高い透明性が求められる、非常に厳しい世界です。が、例えば、鑑定評価や地震リスクといった情報を開示し、協議、検証しながら進めていくという点で、仕事はやりやすいと思っています。

業務に対する意気込みを語ってください。

不動産の流動化という投資主体のマネーゲームのように捉えられている面もあるようです。しかし、建物は社会に残る資産ですし、住む喜びや、安定した収益につながる社会的な意義の大きい仕事です。当社はテベロツパーとしてゼロからモノを生み出す力を有していることが最大の強みであり、これからも、この点を最大限に活かしていきたいと思っています。

ジョイント・コーポレーションの「ジョイント」には、まず大切なお客さま、それから建設に携わるゼネコン等の取引先、そして地域社会へと、一つの物件を通じて、それに携わるたくさんの皆さんを「つなぐ」役割を果たしたいという願いが込められています。私はつなぎ役として、人と人、事業と事業の間で上手く橋渡しができるようにといつも心がけています。「つなぐ」ことでコミュニケーションを円滑にしたり、新しい分野に事業を広げたりして、より大きな目標を目指せるようになりたいと思っています。

Close up

吉祥寺楽園構想

～アデニウム吉祥寺～

人気の高い吉祥寺エリアにおいて、『アジアリゾート』をテーマとする「アデニウム吉祥寺」の販売を10月下旬から開始いたしました。総戸数は、今期販売開始の当社単独物件では最大規模の214戸。ゆったりした敷地面積に豊かな自然と建物の共存をイメージし、都市の中にあつて本格的な「住むリゾート」を目指しています。

当社の分譲マンション「アデニウム」は「Healing & Refreshment」をブランドコンセプトとしており、「アデニウム吉祥寺」はそのブランドコンセプトを最大限に体現した物件です。

周辺は緑の多い静かな住環境にありながら、徒歩圏内にスーパーや学校、病院などがある利便性の高いエリアです。デザイン監修には国内外でリゾートホテルを手がけている建築家・中根昌樹氏を起用。吉祥寺楽園構想として、アジアリゾートテイストあふれる“大人の隠れ家”ともいうべき癒しの住まいを提供します。

A DENIUM



財務諸表

中間連結貸借対照表

| 科目 | 期別 当中間期 2005年 9月30日現在 | 当中間期 2004年 9月30日現在 |
|------------------|--------------------------------|--------------------------|
| (資産の部) | | |
| I 流動資産 | | |
| 1.現金及び預金 | 40,104 | 30,267 |
| 2.受取手形及び売掛金 | 2,449 | 698 |
| 1 3.たな卸資産 | 121,618 | 95,663 |
| 4.販売用不動産出資金等 | 3,570 | 7,075 |
| 5.前渡金 | 1,546 | 2,028 |
| 6.繰延税金資産 | 751 | 640 |
| 7.その他の流動資産 | 4,357 | 8,201 |
| 貸倒引当金 | △84 | △87 |
| 流動資産合計 | 174,313 | 144,487 |
| II 固定資産 | | |
| 1.有形固定資産 | | |
| (1)建物及び構築物 | 1,964 | 2,374 |
| (2)土地 | 2,612 | 3,287 |
| (3)建設仮勘定 | - | 2 |
| (4)その他 | 251 | 228 |
| 有形固定資産合計 | 4,827 | 5,892 |
| 2.無形固定資産 | 494 | 804 |
| 3.投資その他の資産 | 7,361 | 4,463 |
| 固定資産合計 | 12,683 | 11,160 |
| 資産合計 | 186,997 | 155,647 |

POINT 1

用地仕入れの積極化の継続により、前期と比較して27.1%増の121,618百万円となりました。

(単位:百万円)

| 科目 | 期別 当中間期 2005年 9月30日現在 | 当中間期 2004年 9月30日現在 |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| (負債の部) | | |
| I 流動負債 | | |
| 1.支払手形及び買掛金 | 11,537 | 8,143 |
| 2.短期借入金 | 31,255 | 43,524 |
| 3.一年以内償還予定の社債 | 6,965 | 520 |
| 4.未払法人税等 | 6,590 | 1,531 |
| 5.前受金 | 3,004 | 3,431 |
| 6.賞与引当金 | 175 | 178 |
| 7.その他の流動負債 | 4,187 | 3,667 |
| 流動負債合計 | 63,717 | 60,996 |
| II 固定負債 | | |
| 1.社債 | 10,600 | 8,445 |
| 2.長期借入金 | 61,652 | 25,338 |
| 3.退職給付引当金 | 179 | 189 |
| 4.役員退職慰労引当金 | 5 | 41 |
| 5.長期未払金 | 5,598 | - |
| 6.更生債権 | - | 26,989 |
| 7.その他の固定負債 | 1,493 | 1,469 |
| 固定負債合計 | 79,529 | 62,474 |
| 負債合計 | 143,247 | 123,470 |
| (少数株主持分) | | |
| 少数株主持分 | 941 | 532 |
| (資本の部) | | |
| I 資本金 | 7,746 | 7,672 |
| II 資本剰余金 | 7,629 | 7,499 |
| III 利益剰余金 | 27,464 | 16,741 |
| IV その他有価証券評価差額金 | 144 | 0 |
| V 為替換算調整勘定 | - | 1 |
| VI 自己株式 | △177 | △270 |
| 2 資本合計 | 42,808 | 31,644 |
| 負債、少数株主持分及び資本合計 | 186,997 | 155,647 |

POINT 2

中間純利益の増加に伴う、利益剰余金の増加などにより、前期と比較して35.3%増の42,808百万円となりました。

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

| 科目 | 期別 | 当中間期 | 前中間期 |
|----------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | (自2005年4月1日 至2005年9月30日) | (自2004年4月1日 至2004年9月30日) |
| 3 | I 売上高 | 74,136 | 39,322 |
| | II 売上原価 | 58,684 | 30,806 |
| | 売上総利益 | 15,451 | 8,516 |
| | III 販売費及び一般管理費 | 6,385 | 4,304 |
| | 営業利益 | 9,066 | 4,211 |
| | IV 営業外収益 | 117 | 210 |
| | V 営業外費用 | 1,492 | 944 |
| | 経常利益 | 7,690 | 3,477 |
| 4 | VI 特別利益 | 7,937 | 4 |
| | VII 特別損失 | 5 | 15 |
| | 税金等調整前中間純利益 | 15,622 | 3,466 |
| | 中間純利益 | 8,930 | 1,838 |

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

| 科目 | 期別 | 当中間期 | 前中間期 |
|----------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | (自2005年4月1日 至2005年9月30日) | (自2004年4月1日 至2004年9月30日) |
| 5 | I 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,890 | △35,373 |
| | II 投資活動によるキャッシュ・フロー | △539 | △1,604 |
| | III 財務活動によるキャッシュ・フロー | 4,126 | 29,714 |
| | IV 現金及び現金同等物に係る換算差額 | - | 0 |
| | V 現金及び現金同等物の増減額 | 7,477 | △7,264 |
| | VI 連結範囲の変更による現金及び現金同等物の受入 | - | - |
| | VII 現金及び現金同等物の期首残高 | 31,747 | 37,525 |
| | VIII 現金及び現金同等物の中間期末残高 | 39,224 | 30,261 |

中間連結剰余金計算書

(単位:百万円)

| 科目 | 期別 | 当中間期 | 前中間期 |
|-----------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | (自2005年4月1日 至2005年9月30日) | (自2004年4月1日 至2004年9月30日) |
| (資本剰余金の部) | | | |
| | I 資本剰余金期首残高 | 7,555 | 7,447 |
| | II 資本剰余金増加高 | 74 | 51 |
| | III 資本剰余金中間期末残高 | 7,629 | 7,499 |
| (利益剰余金の部) | | | |
| | I 利益剰余金期首残高 | 18,823 | 15,174 |
| | II 利益剰余金増加高 | 8,931 | 1,838 |
| | III 利益剰余金減少高 | 289 | 271 |
| | IV 利益剰余金中間期末残高 | 27,464 | 16,741 |

POINT 3

不動産流動化事業をはじめとする各事業において収益が拡大し、前期と比較して88.5%増の74,136百万円となりました。

POINT 4

(株)エルカクエイの更生債権の早期弁済による特別利益7,680百万円を計上いたしました。

POINT 5

中間純利益の増加、販売用不動産出資金等の減少などにより△35,373百万円から3,890百万円となりました。

■ 株主優待制度継続のお知らせ

株主の皆さまのご支援に感謝するとともに、当社へのご理解を一層深めていただくことを目的に、本年3月より株主優待制度を新設いたしました。対象株主さまへ一律に、ふるさと小包「花鳥風月」花2 コース(フリーチョイスギフトカード3,000円相当)を贈呈させていただきましたが、たいへんご好評を得ることができましたので、株式分割後も引き続きこの優待制度を継続させていただきます予定です。



■ 株式分割で実質増配へ

2006年1月4日現在の株主さまを対象に、1月5日に所有株式数1株を2株とする株式分割(無償交付)を実施いたします。2006年3月期の期末配当は引き続き12.5円を予定しており、実質増配とすることで株主さまへ一層の還元ができると考えています。

例えば、100株をお持ちの株主さまは、分割前の中間配当金は12.5円×100株=1,250円ですが、期末配当金は株式分割により12.5円×100株×2=2,500円になります。従って、受け取られる今年度の年間配当金額は3,750円と、昨年度の1.5倍になります。

■ エルカクエイの更生手続き終結により特別利益を計上

当社は2001年10月に、更生会社であった株式会社エルカクエイを子会社化し、以来、その更生計画を進めてまいりました。これまでの間、当初予定を上回る業績を上げたことから、大部分の更生債権の早期弁済が認められ、本年7月には東京地方裁判所より更生手続き終結の決定をいただきました。

早期弁済により更生債権は割引され、当中間決算において、割引分の76億円が更生債権早期弁済差益として特別利益に計上されています。

■ 大阪事務所開設：全国展開への足がかり

当社では、2005年10月に大阪市内に大阪営業所を開設いたしました。都心・城南地区を基盤として事業を展開してまいりました当社ですが、不動産流動化事業の成長とともに、商業施設を中心にエリアを全国に拡大しています。特に東京に次ぐ経済圏である関西地区は、事業拡大の加速を可能にするエリアとして有力視しています。そこで、大阪営業所を開設し、関西圏におけるREIT向け収益物件の開発・取得を積極的に進め、今後の全国展開への足がかりにしたいと考えています。

■ 友の会名称変更のお知らせ

当社では、新しいマンションを探している方、買い替えたい方などのために、快適なマンションライフを提案する友の会をCLUB-Jとして運営してきました。このたび、分譲マンションのブランド名を「アデニウム」に統一したことを期に、CLUB-Jの名称を変更し、「アデニウムPLUS」として再スタートを切りました。

私たちは理想的な住まいを手に入れることで、日々の暮らしを充実したものに変わることができます。「アデニウムPLUS」は特典、優位性などがプラスされ、より個性に叶う住まい探しをサポートします。

ご入会いただくと、ジョイントグループが分譲・販売する物件情報をE-mailなどで優先的にご案内するなど様々な特典がございます。また、当社のホームページ「JOINT +web」内に専用の「MY PAGE」を設けて独自の住まい探しができるなどのWebサービスもご利用いただけます。今後も、お客さまとのより親密な関係づくりを目指し、特典・サービスの充実を図ってまいります。



会社概要 (2005年9月30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
神奈川営業所：
神奈川県横浜市神奈川区神奈川本町5番地4
大阪営業所：
大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目7番5号
(2005年10月3日開設)
URL <http://www.jointcorporation.co.jp>
設立 1986年9月
資本金 7,746,678千円
従業員 212名

役員
代表取締役社長 *東海林 義 信
専務取締役 *関根 達 也
常務取締役 *鈴木 均
取締役 *山下 孝 二
取締役 *加藤 有 作
取締役 *岩谷 健一郎
取締役 *大野 敏 信
取締役 *織 部 壽

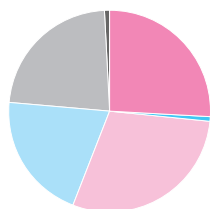
取締役 田中 克 巳
取締役 廣瀬 駒 雄
執行役員 江口 日出登
常勤監査役 妙中 厚 雄
監査役 高山 富 雄
監査役 迫田 弘 一
監査役 水野 勝

* は執行役員兼務

株式情報 (2005年9月30日)

会社が発行する株式の総数 75,660,000株
発行済株式総数 18,956,200株
(自己株式155,637株を含む)

株主数 3,191名
株式数構成比(%)



| | | |
|--------|----------|----------|
| 金融機関 | 4,905千株 | (25.87) |
| 証券会社 | 140千株 | (0.74) |
| その他の法人 | 5,555千株 | (29.31) |
| 外国法人等 | 3,877千株 | (20.46) |
| 個人その他 | 4,322千株 | (22.80) |
| 自己名義 | 155千株 | (0.82) |
| 合計 | 18,956千株 | (100.00) |

大株主

| 株主名 | 持株数 (千株) | 議決権比率 (%) |
|------------------------------------|-------------|--------------|
| 株式会社ジョイントリビングサービス | 5,370 | 28.6 |
| 東海林義信 | 2,776 | 14.8 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 2,024 | 10.8 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 864 | 4.6 |
| モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク | 434 | 2.3 |
| ゴールドマン・サックス・インターナショナル | 321 | 1.7 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口) | 309 | 1.7 |
| ビービーエイチフォーフィティロープライスストックファンド | 272 | 1.5 |
| ルクセンブルグ オフショア ジャスティック レンディング アカウント | 210 | 1.1 |
| 三菱信託銀行株式会社(信託口) | 204 | 1.1 |

株主メモ

決算期 毎年3月31日
定時株主総会 毎年6月
基準日 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られた日。
権利確定日 利益配当金 毎年3月31日
中間配当金 毎年9月30日
1単元の株式数 100株
名義書換代理人 大阪府中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番4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
公告掲載新聞 日本経済新聞
決算公告掲載URL <http://www.jointcorporation.co.jp/ir/kessan>
上場証券取引所 東京証券取引所市場第1部

JOINT CORPORATION
株式会社ジョイント・コーポレーション



古紙配合率100%再生紙を使用しています