

ファクトブック

2008年3月期



JOINT CORPORATION
株式会社ジョイント・コーポレーション

【連結損益計算書】

単位:百万円

	2004/3期			2005/3期			2006/3期			2007/3期			2008/3期		
売上高		97,021	100.0%		96,470	100.0%		136,720	100.0%		168,526	100.0%		187,785	100.0%
売上原価		82,349	84.9%		76,789	79.6%		107,741	78.8%		127,063	75.4%		144,462	76.9%
売上総利益		14,671	15.1%		19,680	20.4%		28,978	21.2%		41,463	24.6%		43,323	23.1%
広告宣伝費	3,593			3,268			3,919			5,308			3,900		
給与手当	1,468			2,610			3,430			4,256			4,437		
その他	3,412			4,429			5,555			7,854			7,429		
販管費		8,474	8.7%		10,308	10.7%		12,906	9.4%		17,419	10.3%		15,767	8.4%
営業利益		6,197	6.4%		9,372	9.7%		16,072	11.8%		24,043	14.3%		27,555	14.7%
営業外収益		377	0.4%		462	0.5%		225	0.1%		566	0.3%		658	0.3%
支払利息	1,422			1,606			2,080			2,470			3,563		
支払手数料	-			416			846			1,066			1,159		
その他	280			275			361			431			431		
営業外費用		1,703	1.8%		2,297	2.4%		3,288	2.4%		3,968	2.3%		5,153	2.7%
経常利益		4,871	5.0%		7,536	7.8%		13,009	9.5%		20,641	12.3%		23,060	12.3%
更生債権早期弁済差益	-			-			8,121	(注1)		-			-		
事業譲渡益	-			-			-			2,028	(注2)		-		
その他	65			15			246			57			37		
特別利益		65	0.1%		15	0.0%		8,367	6.1%		2,085	1.2%		37	0.0%
特別損失		57	0.1%		172	0.2%		28	0.0%		22	0.0%		(注3) 7,179	3.8%
税金等調整前当期純利益		4,879	5.0%		7,380	7.6%		21,348	15.6%		22,704	13.5%		15,918	8.5%
法人税、住民税及び事業税	1,821			2,712			9,535			9,850			11,505		
その他	5			493			115			81			4,699		
法人税等		1,816	1.9%		3,205	3.3%		9,419	6.9%		9,769	5.8%		6,805	3.6%
当期純利益		3,063	3.1%		4,174	4.3%		11,928	8.7%		12,934	7.7%		9,112	4.9%

(注1) 子会社(株)エルカクエイの更生債権早期弁済に伴う特別利益

(注2) 子会社(株)エルカクエイの一部事業譲渡に伴う特別利益

(注3) たな卸資産評価減などによる特別損失

【連結貸借対照表】

単位:百万円

<資産>	2004/3期		2005/3期		2006/3期		2007/3期		2008/3期	
現金及び預金	37,525		31,759		32,730		39,107		40,755	
受取手形及び売掛金	1,333		1,129		1,406		1,552		993	
たな卸資産	75,496		123,344		156,727		216,276		235,461	
販売用不動産出資金等	2,796		7,817		2,300		1,335		1,107	
共同事業出資金	-		-		-		1,200		-	
前渡金	473		1,647		3,201		8,803		4,811	
繰延税金資産	727		422		1,015		1,213		5,862	
その他流動資産	5,223		7,010		7,923		9,047		20,239	
貸倒引当金	96		138		96		115		143	
流動資産	123,479	91.4%	172,993	94.6%	205,209	94.3%	278,421	95.4%	309,087	89.8%
有形固定資産	5,929		5,067		4,794		5,113		26,237	
無形固定資産	908		515		535		361		2,162	
投資その他の資産	4,806		4,262		7,086		7,921		6,546	
固定資産	11,645	8.6%	9,846	5.4%	12,416	5.7%	13,396	4.6%	34,946	10.2%
資産合計	135,124	100.0%	182,840	100.0%	217,625	100.0%	291,817	100.0%	344,033	100.0%

【連結貸借対照表】

単位:百万円

<負債>	2004/3期		2005/3期		2006/3期		2007/3期		2008/3期	
支払手形及び買掛金	18,156		16,321		16,676		18,240		19,189	
短期借入金	22,974		29,376		46,476		80,468		74,568	
一年以内償還予定の社債	1,720		1,605		9,325		11,530		3,454	
コマーシャルペーパー	-		-		-		10,000		5,000	
未払法人税等	1,791		2,310		7,732		7,251		7,976	
前受金	3,350		2,836		4,613		5,349		2,820	
賞与引当金	225		201		228		214		184	
役員賞与引当金	-		-		-		180		130	
その他	4,231		5,410		5,315		5,508		6,769	
流動負債	52,449	38.8%	58,061	31.7%	90,367	41.5%	138,743	47.5%	120,093	34.9%
社債	3,105		15,914		9,630		2,510		16,935	
新株予約権付社債	-		-		-		11,000		11,000	
長期借入金	20,063		47,977		46,359		58,174		107,233	
退職給付引当金	194		182		116		103		105	
役員退職慰労引当金	200		41		-		-		-	
更生債権	27,193		24,711		-		-		-	
長期未払金	-		-		4,391		3,909		3,566	
その他	1,567		1,648		4,132		2,498		6,036	
固定負債	52,325	38.7%	90,476	49.5%	64,630	29.7%	78,195	26.8%	144,878	42.1%
負債合計	104,775	77.5%	148,538	81.2%	154,998	71.2%	216,938	74.3%	264,971	77.0%

【連結貸借対照表】

単位:百万円

<少数株主持分>	2004/3期		2005/3期		2006/3期		2007/3期		2008/3期	
少数株主持分	379	0.3%	631	0.4%	1,043	0.5%	-	-	-	-
<資本>										
資本金	7,672		7,672		15,800		-		-	
資本剰余金 / 資本準備金	7,447		7,555		15,687		-		-	
利益剰余金 / 利益剰余金	15,174		18,823		30,230		-		-	
その他有価証券評価差額金	0		0		28		-		-	
為替換算調整勘定	1		1		-		-		-	
自己株式	325		381		105		-		-	
資本合計	29,969	22.2%	33,670	18.4%	61,584	28.3%	-	-	-	-
負債、少数株主持分及び資本の合計	135,124	100.0%	182,840	100.0%	217,625	100.0%	-	-	-	-
<純資産>										
資本金	-		-		-		15,821		15,831	
資本剰余金	-		-		-		15,808		15,818	
利益剰余金	-		-		-		41,973		49,785	
自己株式	-		-		-		1		2,797	
株主資本	-	-	-	-	-	-	73,601	25.2%	78,638	22.9%
その他有価証券評価差額金	-		-		-		394		794	
繰延ヘッジ損益	-		-		-		11		108	
評価・換算差額等	-	-	-	-	-	-	383	0.2%	903	-0.3%
少数株主持分	-	-	-	-	-	-	893	0.3%	1,327	0.4%
純資産合計	-	-	-	-	-	-	74,879	25.7%	79,062	23.0%
負債・純資産合計	-	-	-	-	-	-	291,817	100.0%	344,033	100.0%

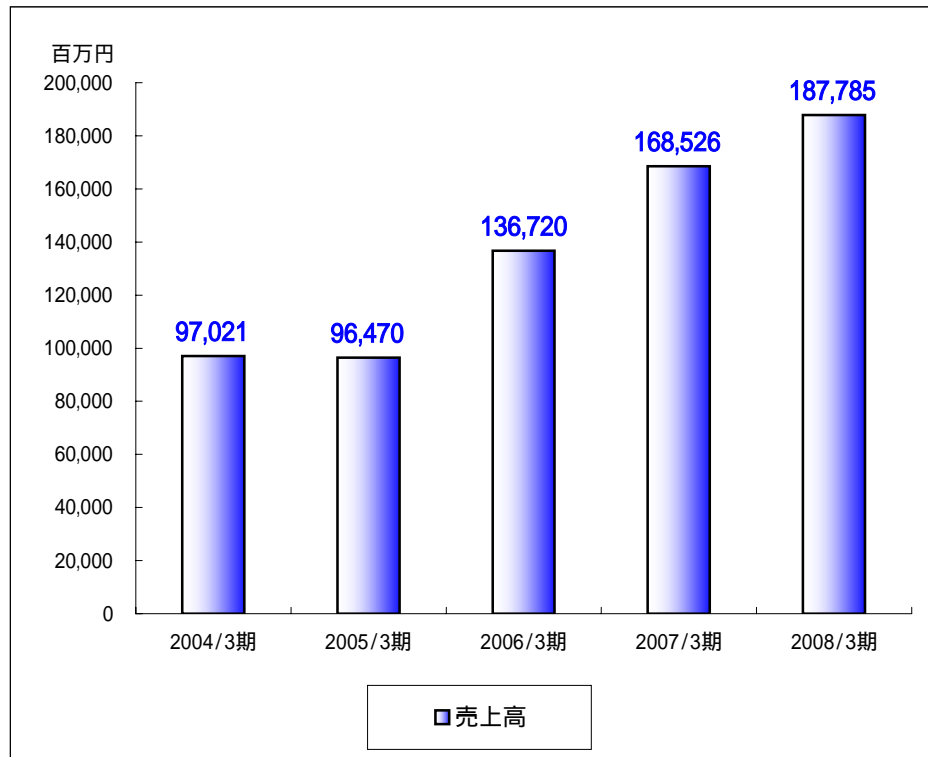
<会計基準の改正について> 2006年5月施行の会社法により、2007年3月期より「資本の部」が廃止され、「純資産の部」が新設されました。

【キャッシュフロー計算書】

単位:百万円

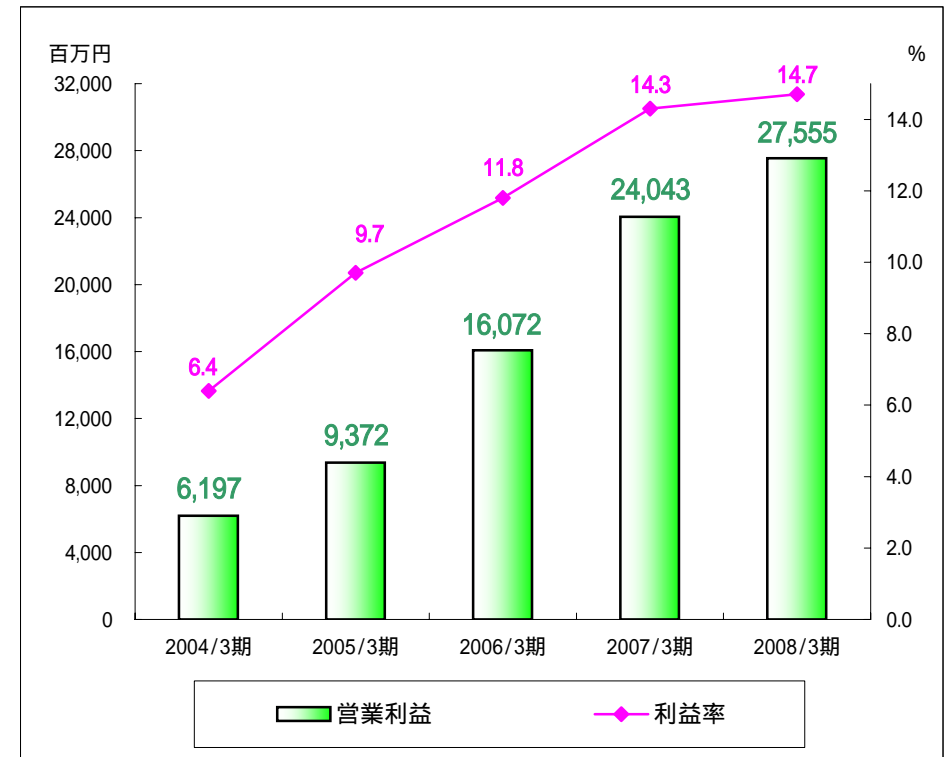
	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
営業活動によるキャッシュフロー	6,761	48,329	18,851	60,339	33,306
投資活動によるキャッシュフロー	119	955	2,698	8,355	2,813
財務活動によるキャッシュフロー	8,790	43,497	21,799	58,342	37,855
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	0	-	-	-
現金及び現金同等物の増減額	1,909	5,786	249	6,358	1,734
連結範囲の変更による現金及び現金同等物の受入	174	8	-	618	-
連結除外による現金及び現金同等物の減少	-	-	1	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	39,260	37,525	31,747	31,995	38,972
現金及び現金同等物の期末残高	37,525	31,747	31,995	38,972	40,707

【売上高】



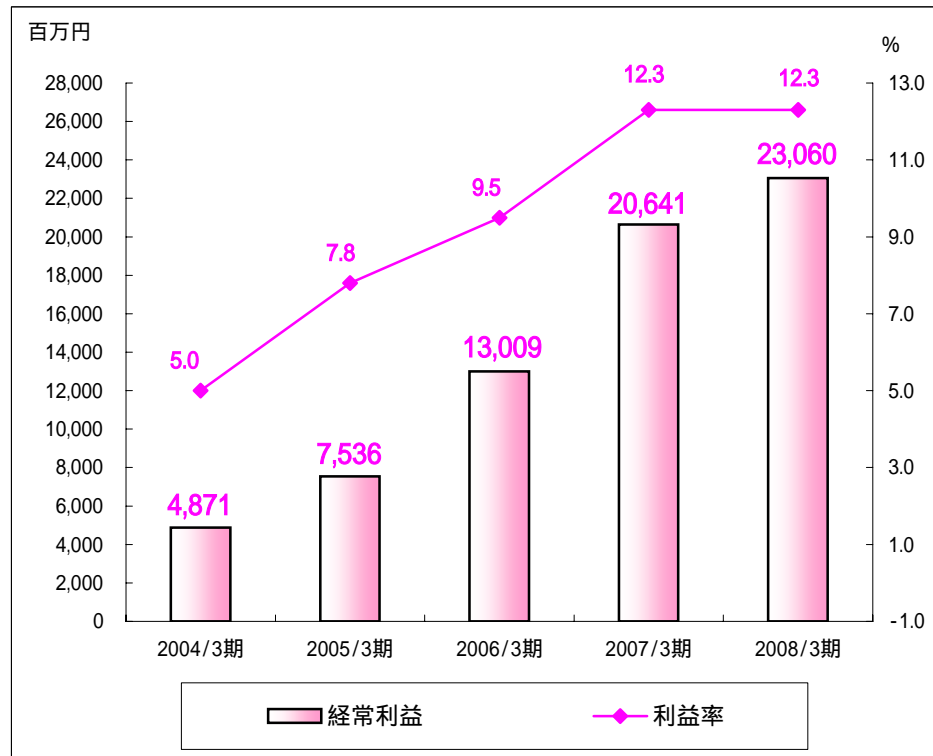
	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
売上高	97,021	96,470	136,720	168,526	187,785

【営業利益】



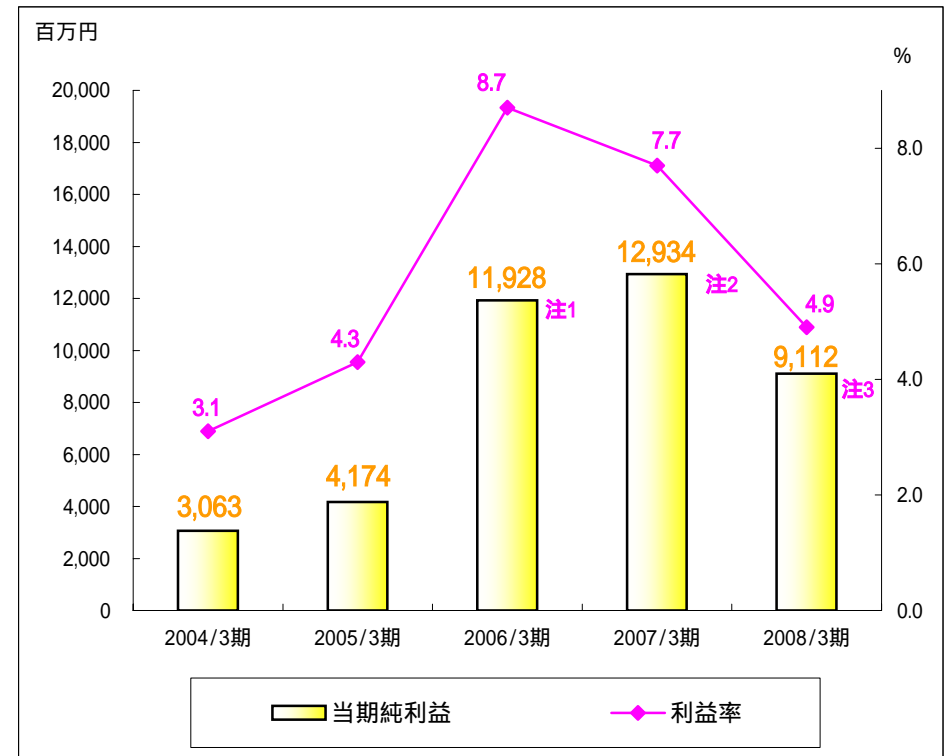
	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
営業利益	6,197	9,372	16,072	24,043	27,555
利益率	6.4	9.7	11.8	14.3	14.7

【経常利益】



	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
経常利益	4,871	7,536	13,009	20,641	23,060
利益率	5.0	7.8	9.5	12.3	12.3

【当期純利益】



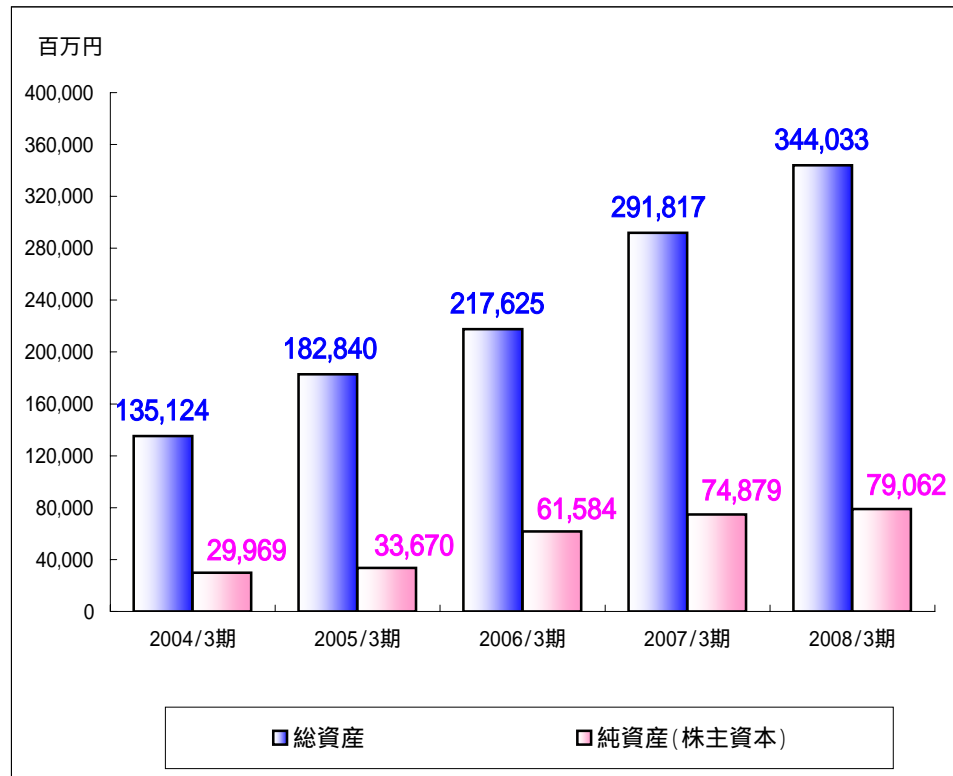
	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
当期純利益	3,063	4,174	^{注1} 11,928	^{注2} 12,934	^{注3} 9,112
利益率	3.1	4.3	8.7	7.7	4.9

注1: 2006/3期は子会社(株)エルカクエイの更生債権早期弁済に伴い特別利益を計上しております。

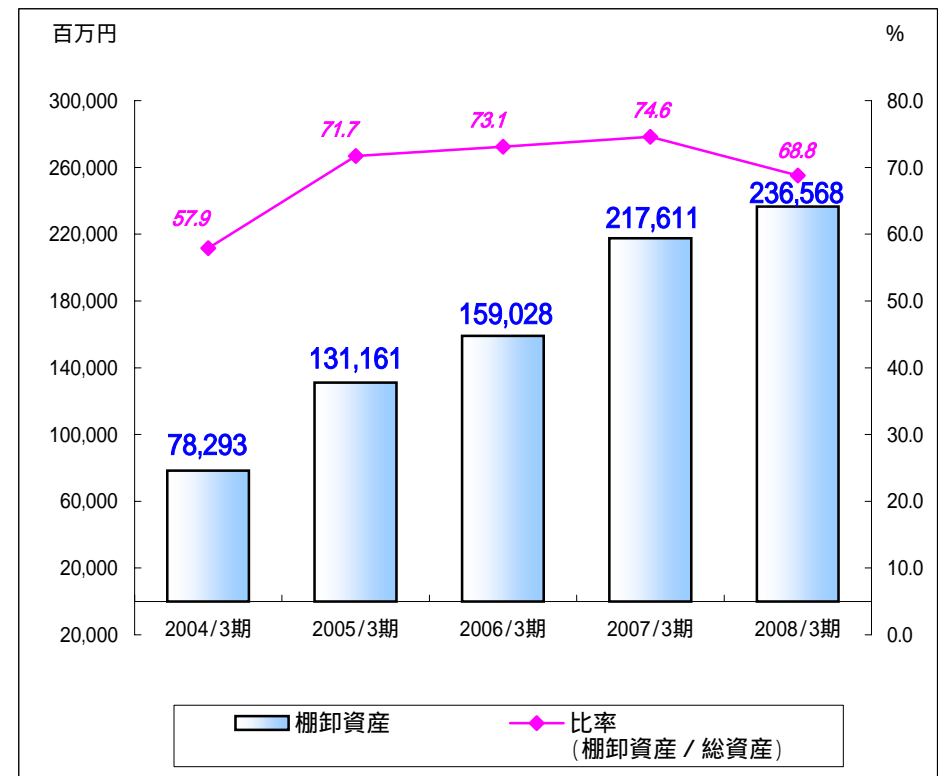
注2: 2007/3期は子会社(株)エルカクエイの一部事業の譲渡に伴い特別利益を計上しております。

注3: 2008/3期はたな卸資産評価減などにより、特別損失を計上しております。

【総資産・純資産(株主資本)】



【棚卸資産】



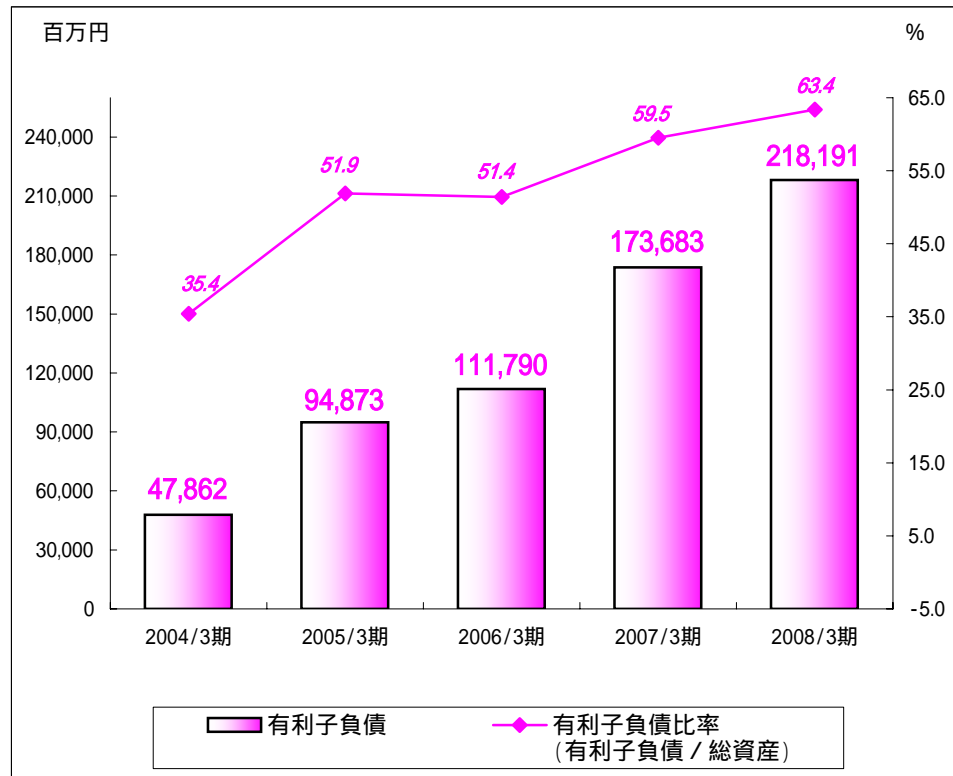
	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
総資産	135,124	182,840	217,625	291,817	344,033
純資産(株主資本)	29,969	33,670	61,584	74,879	79,062

2007年3月期より、2006年5月施行の新会社法に則り、純資産を表示しています。

	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
棚卸資産	78,293	131,161	159,028	217,611	236,568
比率 (棚卸資産 / 総資産)	57.9	71.7	73.1	74.6	68.8

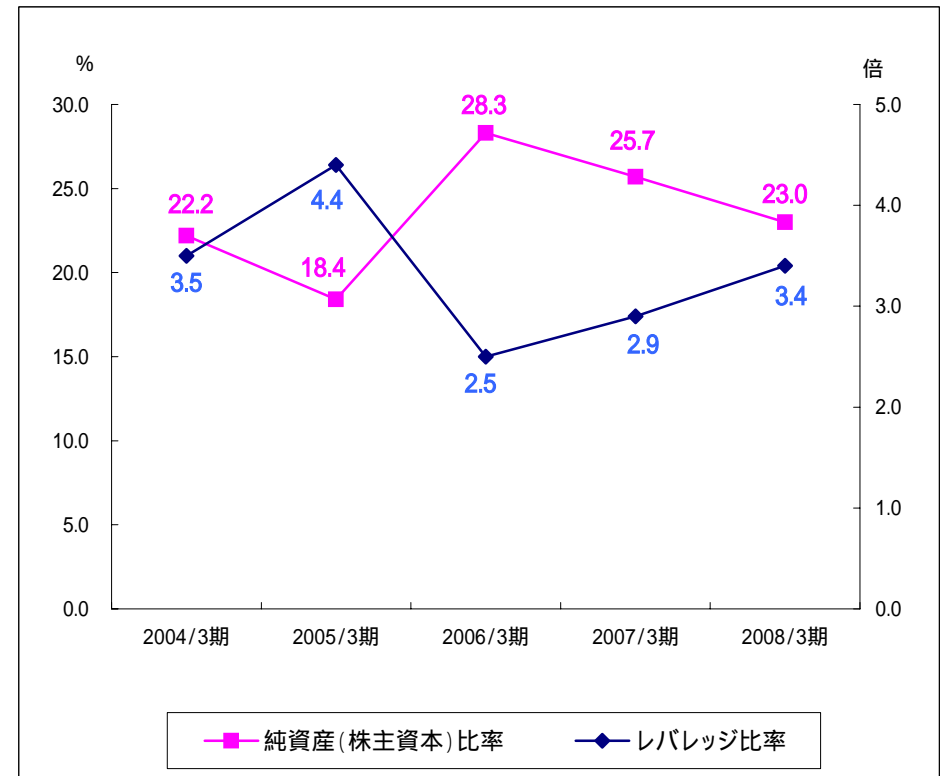
上記棚卸資産 = たな卸資産 + 販売用不動産出資金等

【有利子負債】



	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
有利子負債	47,862	94,873	111,790	173,683	218,191
有利子負債比率 (有利子負債 / 総資産)	35.4	51.9	51.4	59.5	63.4

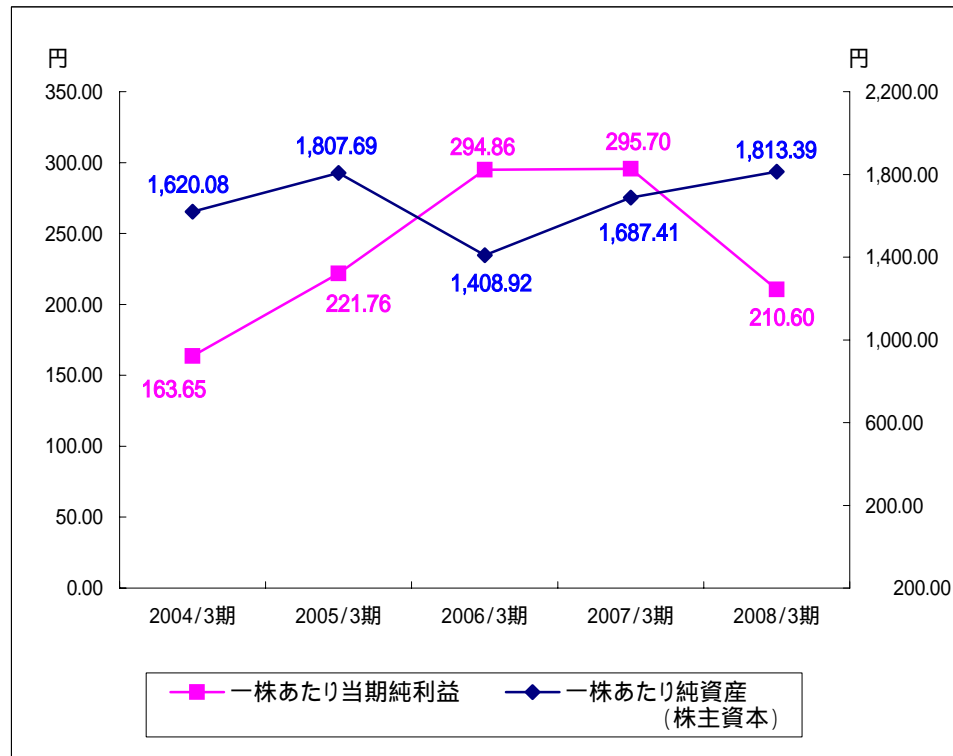
【純資産(株主資本)比率・レバレッジ比率】



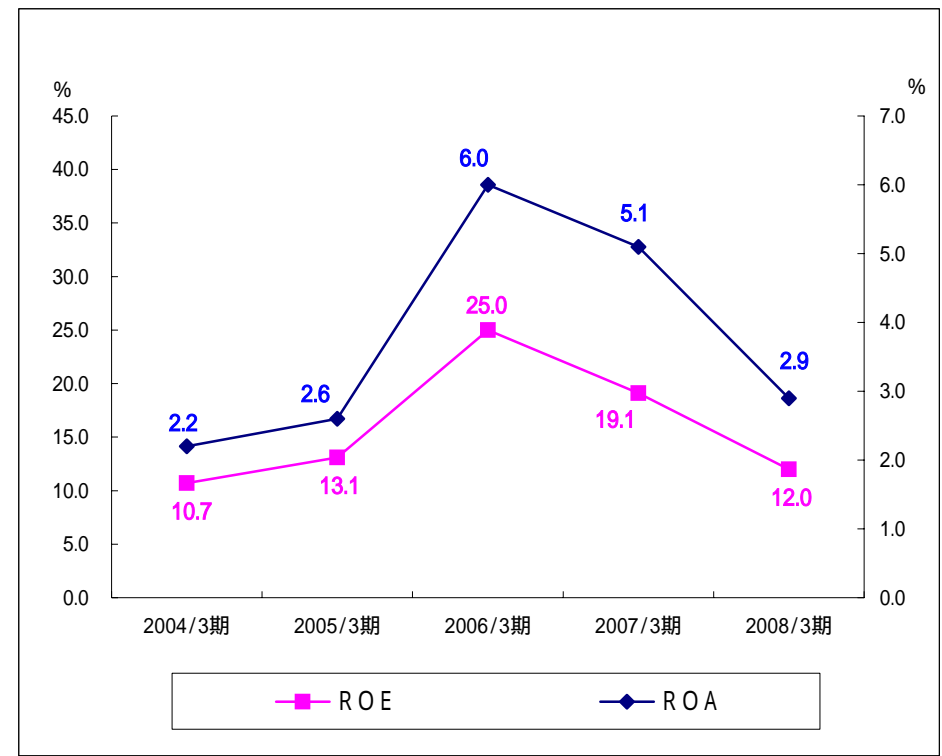
	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
純資産(株主資本)比率	22.2	18.4	28.3	25.7	23.0
レバレッジ比率	3.5	4.4	2.5	2.9	3.4

2007年3月期より、2006年5月施行の新会社法に則り、純資産を表示しています。

【一株あたり利益・純資産(株主資本)】



【ROE・ROA】



	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
一株あたり当期純利益	163.65	221.76	294.86	295.70	210.60
一株あたり純資産 (株主資本)	1,620.08	1,807.69	1,408.92	1,687.41	1,813.39

	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
ROE	10.7	13.1	25.0	19.1	12.0
ROA	2.2	2.6	6.0	5.1	2.9

2007年3月期より、2006年5月施行の新会社法に則り、純資産を表示しています。

【セグメント別業績推移】

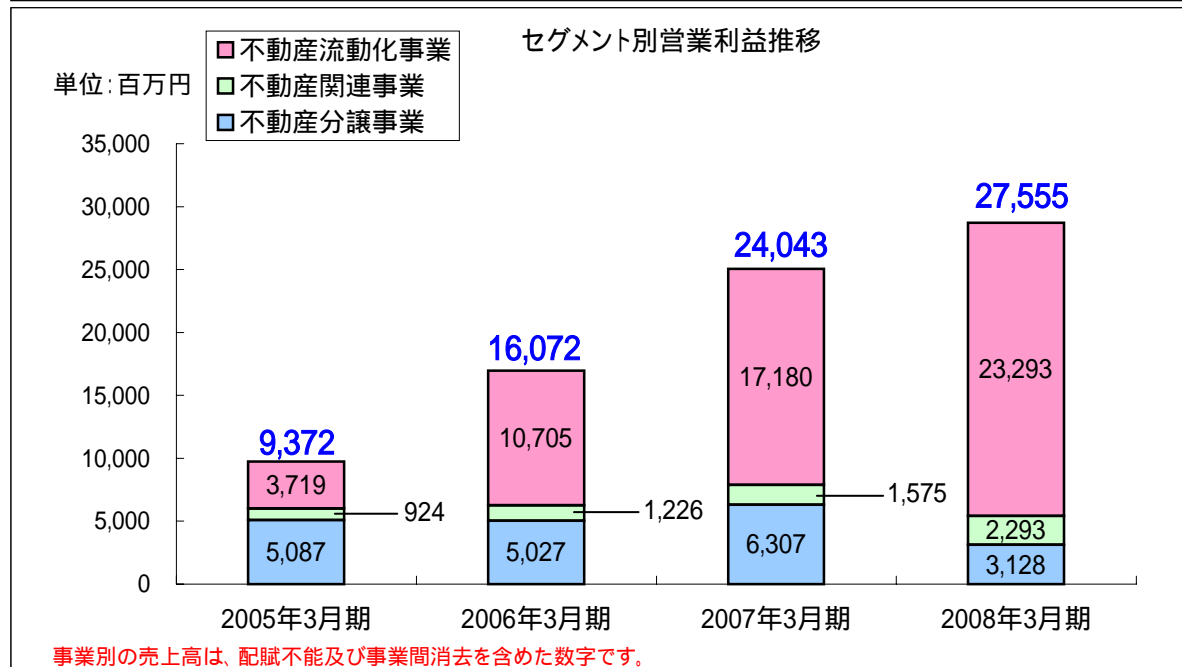
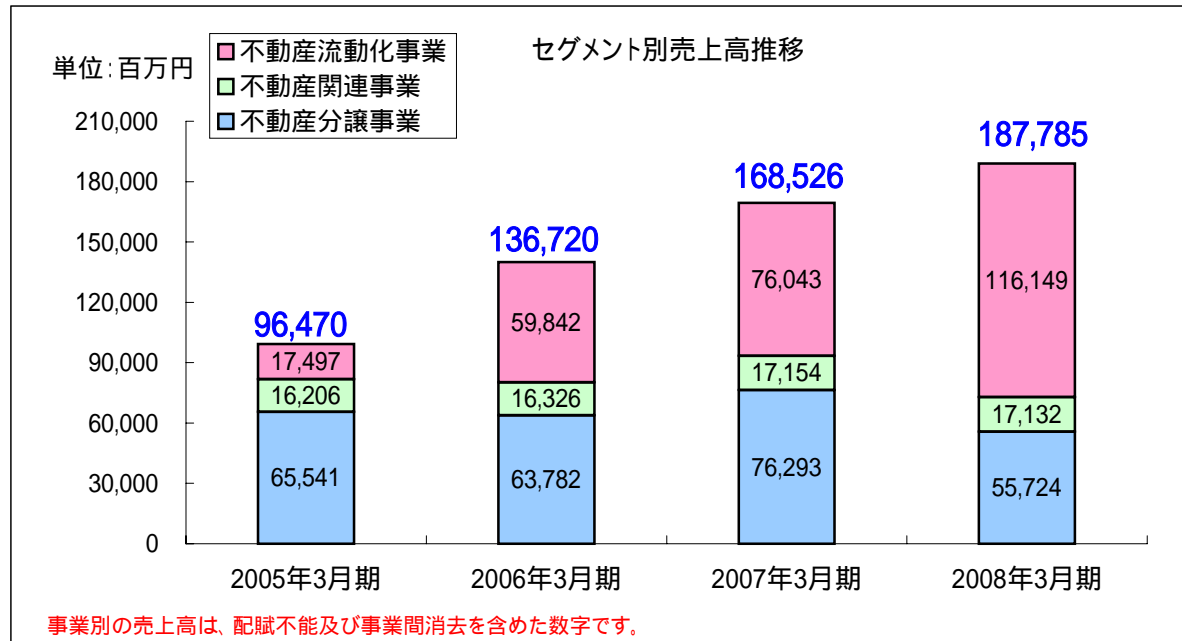
<売上高>

	2005/3期		2006/3期		2007/3期		2008/3期	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
不動産流動化事業	17,497	18%	59,842	43%	76,043	45%	116,149	61%
不動産分譲事業	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%
賃貸事業	6,988	7%	7,666	5%	8,273	5%	8,540	5%
管理事業	4,819	5%	4,457	3%	4,382	3%	4,453	2%
その他事業	4,397	4%	4,202	3%	4,498	3%	4,138	2%
消去前合計	99,245	100%	139,951	100%	169,491	100%	189,007	100%
消去及び配付不能	2,774	-	3,230	-	965	-	1,221	-
消去後合計	96,470	-	136,720	-	168,526	-	187,785	-

<営業利益>

	2005/3期			2006/3期			2007/3期			2008/3期		
	金額	構成比	利益率	金額	構成比	利益率	金額	構成比	利益率	金額	構成比	利益率
不動産流動化事業	3,719	38%	21.3%	10,705	63%	17.9%	17,180	69%	22.6%	23,293	81%	20.1%
不動産分譲事業	5,087	52%	7.8%	5,027	30%	7.9%	6,307	25%	8.3%	3,128	11%	5.6%
不動産関連事業	924	10%	5.7%	1,226	7%	7.5%	1,575	6%	9.2%	2,293	8%	13.4%
賃貸事業	650	7%	9.3%	870	5%	11.4%	773	3%	9.4%	685	2%	8.0%
管理事業	137	1%	2.8%	100	1%	2.3%	152	1%	3.5%	197	1%	4.4%
その他事業	137	1%	3.1%	254	2%	6.1%	648	3%	14.4%	1,410	5%	34.1%
消去前合計	9,732	100%	-	16,959	100%	-	25,063	100%	-	28,716	100%	-
消去及び配付不能	359	-	-	886	-	-	1,019	-	-	1,160	-	-
消去後合計	9,372	-	9.7%	16,072	-	11.8%	24,043	-	14.3%	27,555	-	14.7%

【セグメント別業績推移】



不動產流動化事業

【累計売却実績(02/3期～08/3期)】

累計売却実績: 305,902百万円(239物件)

[エリア定義]

都心・城南・・・千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、世田谷区、目黒区、品川区、大田区
 その他東京・・・東京都内で都心・城南以外の地域
 首都圏<東京以外>・・・神奈川県、千葉県、埼玉県
 その他・・・上記以外の地域

<用途別内訳>

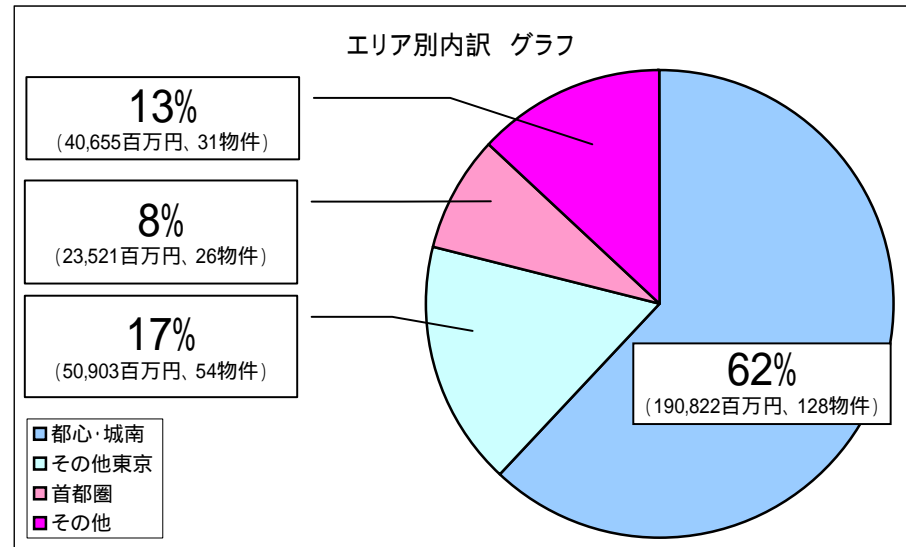
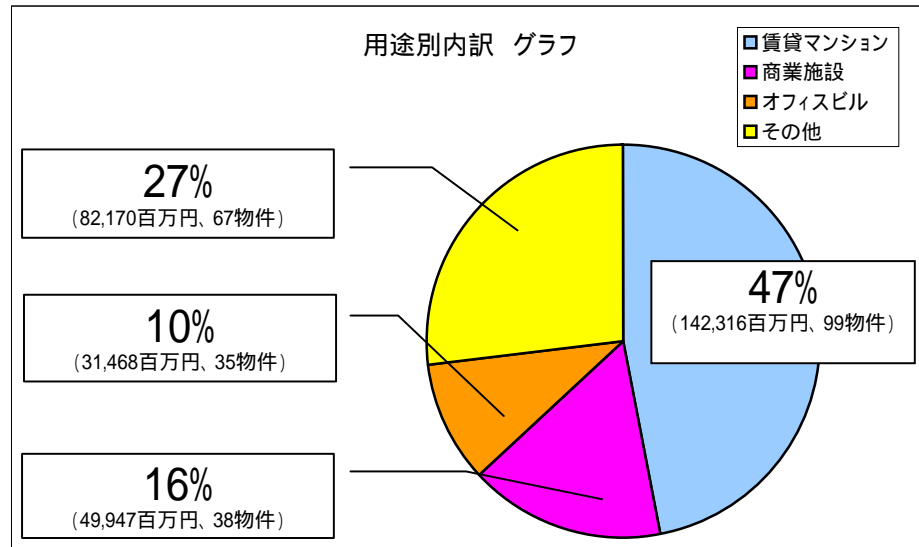
単位: 百万円、件、戸

	金額	件数	戸数	比率
賃貸マンション	142,316	99	4,922	47%
商業施設	49,947	38		16%
オフィスビル	31,468	35		10%
その他	82,170	67		27%
計	305,902	239	4,922	100%

<エリア別内訳>

単位: 百万円、件、戸

	金額	件数	戸数	比率
都心・城南	190,822	128	2,295	62%
その他東京	50,903	54	1,360	17%
首都圏	23,521	26	685	8%
その他	40,655	31	582	13%
計	305,902	239	4,922	100%



<エリア及び用途別の詳細>

単位: 百万円、件、戸

	都心・城南				その他東京				首都圏				その他			
	金額	件数	戸数	比率	金額	件数	戸数	比率	金額	件数	戸数	比率	金額	件数	戸数	比率
賃貸マンション	86,620	51	2,295	28%	37,261	24	1,360	12%	8,864	15	685	3%	9,569	9	582	3%
商業施設	41,184	24		13%	4,982	9		2%	3,780	5		1%	-	-		-
オフィスビル	20,890	22		7%	3,174	7		1%	98	1		0%	7,305	5		2%
その他	42,126	3		14%	5,483	14		2%	10,778	5		4%	23,781	17		8%
計	190,822	128		62%	50,903	54		17%	23,521	26	685	8%	40,655	31	582	13%

注) 2006年3月期より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を使用しております。

【期別の売却実績(直近5ヵ年:04/3期～08/3期)】

<用途別内訳>

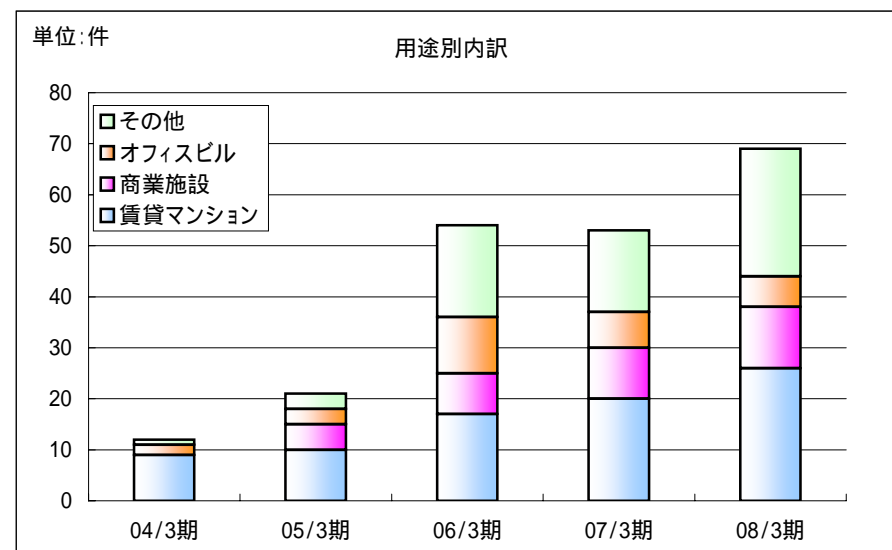
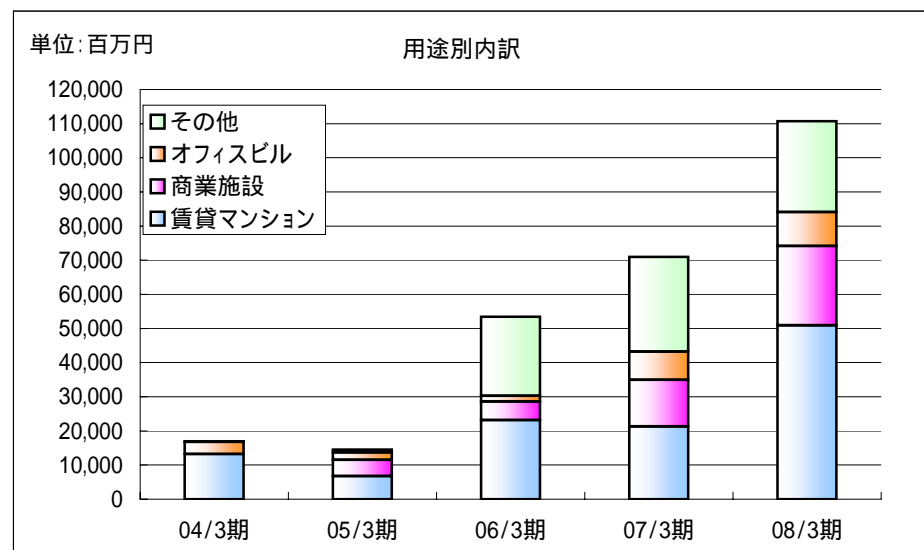
単位:百万円

	04/3期		05/3期		06/3期		07/3期		08/3期	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
賃貸マンション	13,181	78%	6,778	47%	23,111	43%	21,264	30%	50,940	46%
商業施設	-	-	4,767	33%	5,526	10%	13,670	19%	23,220	21%
オフィスビル	3,564	21%	2,133	15%	1,670	3%	8,257	12%	9,925	9%
その他	178	1%	843	6%	23,127	43%	27,824	39%	26,654	24%
計	16,923	100%	14,524	100%	53,434	100%	71,016	100%	110,742	100%

<用途別内訳>

単位:戸、件

	04/3期		05/3期		06/3期		07/3期		08/3期	
	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数
賃貸マンション	418	9	356	10	671	17	916	20	1,712	26
商業施設	-	-	-	5	-	8	-	10	-	12
オフィスビル	-	2	-	3	-	11	-	7	-	6
その他	-	1	-	3	-	18	-	16	-	25
計	418	12	356	21	671	54	916	53	1,712	69



注)2006年3月期より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を使用しております。

【期別の売却実績(直近5ヵ年:04/3期～08/3期)】

【エリア定義】

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

その他東京・・・東京都内で都心・城南以外の地域

首都圏<東京以外>・・・神奈川県、千葉県、埼玉県

その他・・・上記以外の地域

< エリア別内訳 >

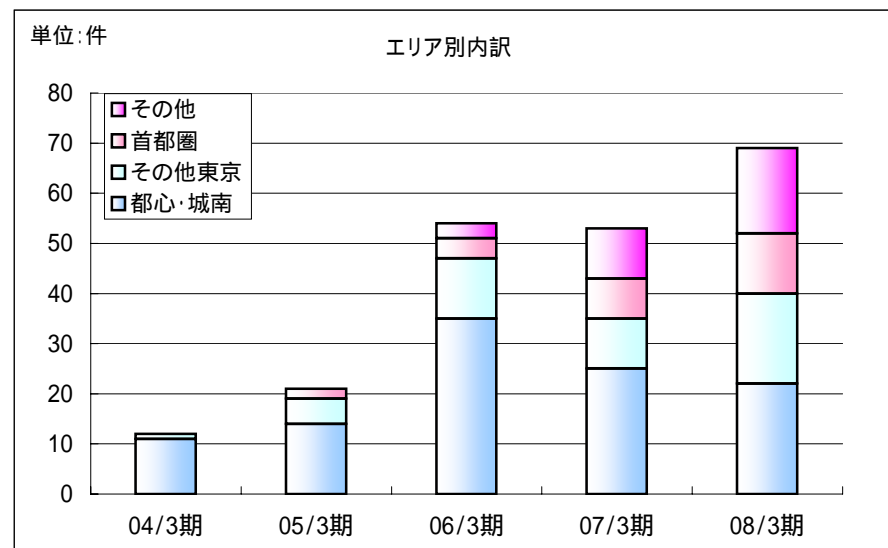
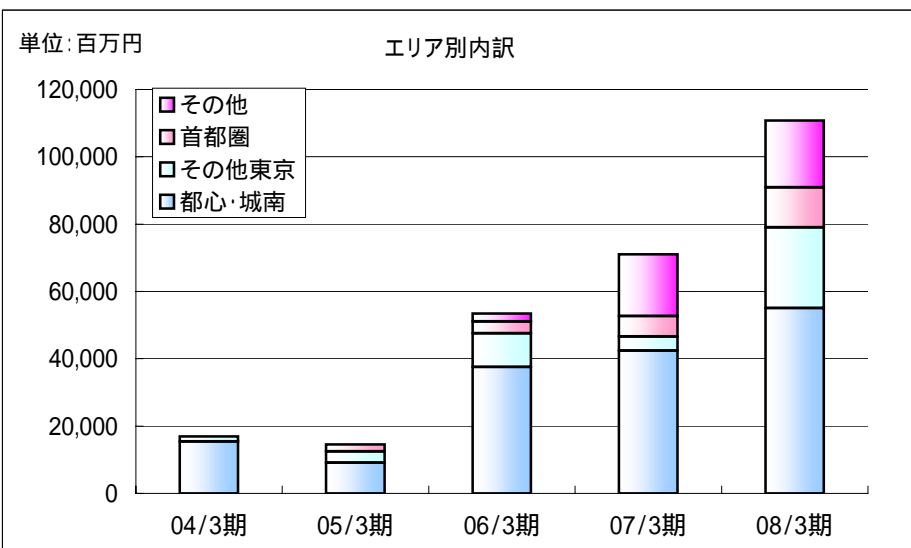
単位:百万円

	04/3期		05/3期		06/3期		07/3期		08/3期	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
都心・城南	15,450	91%	9,145	63%	37,543	70%	42,371	60%	55,034	50%
その他東京	1,473	9%	3,351	23%	10,000	19%	4,204	6%	23,997	22%
首都圏	-	-	2,027	14%	3,531	7%	6,110	9%	11,852	11%
その他	-	-	-	-	2,359	4%	18,330	26%	19,858	18%
計	16,923	100%	14,524	100%	53,434	100%	71,016	100%	110,742	100%

< エリア別内訳 >

単位:戸、件

	04/3期		05/3期		06/3期		07/3期		08/3期	
	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数
都心・城南	323	11	98	14	440	35	491	25	351	22
その他東京	95	1	106	5	201	12	20	10	681	18
首都圏	-	-	152	2	30	4	168	8	335	12
その他	-	-	-	-	-	3	237	10	345	17
計	418	12	356	21	671	54	916	53	1,712	69



注)2006年3月期より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を使用しております。

不動産分譲事業

【累計売却実績(01/3期～08/3期)】

累計売却実績:471,914百万円(700物件)

[エリア定義]

都心・城南・・・千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、世田谷区、目黒区、品川区、大田区
 その他東京・・・東京都内で都心・城南以外の地域
 首都圏<東京以外>・・・神奈川県、千葉県、埼玉県
 その他・・・上記以外の地域

<用途別内訳>

単位:百万円、件、戸

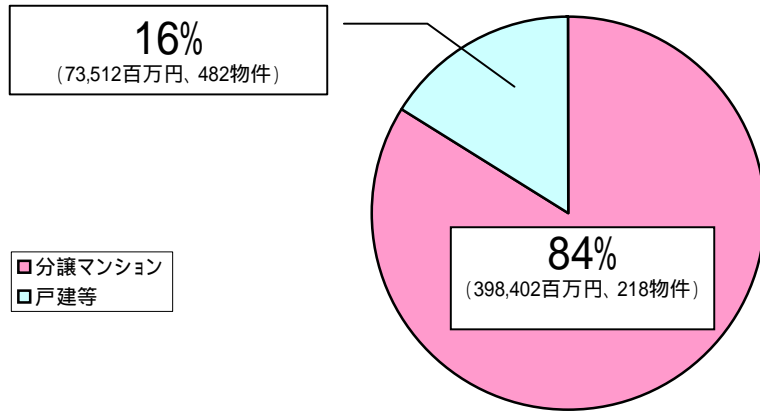
	金額	件数	戸数	比率
分譲マンション	398,402	218	10,772	84%
戸建等	73,512	482	3,052	16%
計	471,914	700	13,824	100%

<エリア別内訳>

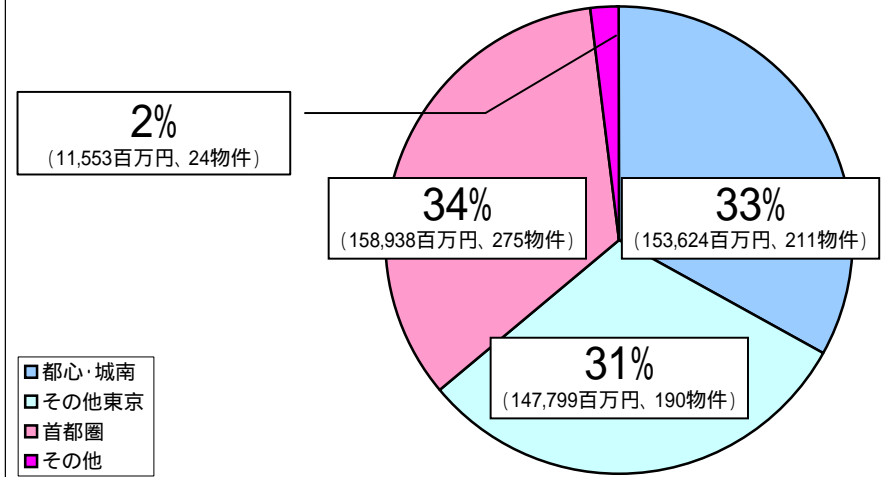
単位:百万円、件、戸

	金額	件数	戸数	比率
都心・城南	153,624	211	3,153	33%
その他東京	147,799	190	4,923	31%
首都圏	158,938	275	5,511	34%
その他	11,553	24	237	2%
計	471,914	700	13,824	100%

用途別内訳 グラフ



エリア別内訳 グラフ



<エリア及び用途別の詳細>

単位:百万円、件、戸

	都心・城南				その他東京				首都圏				その他			
	金額	件数	戸数	比率	金額	件数	戸数	比率	金額	件数	戸数	比率	金額	件数	戸数	比率
分譲マンション	126,267	67	2,813	27%	134,829	80	3,824	29%	129,216	69	3,922	27%	8,087	2	213	2%
戸建等	27,356	144	340	6%	12,969	110	1,099	3%	29,721	206	1,589	6%	3,465	22	24	0%
計	153,624	211	3,153	33%	147,799	190	4,923	31%	158,938	275	5,511	34%	11,553	24	237	2%

注)2006年3月期より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を使用しております。

【期別の売却実績(直近5ヵ年:04/3期～08/3期)】

<用途別内訳>

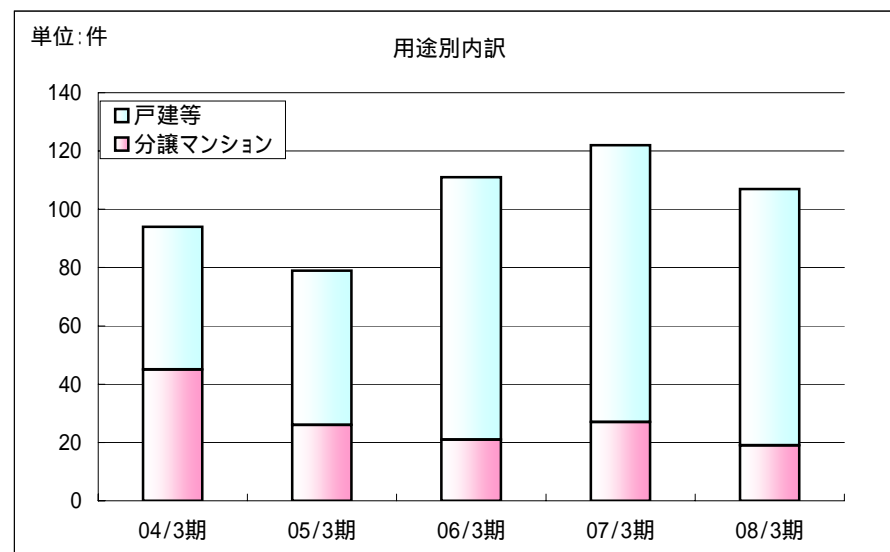
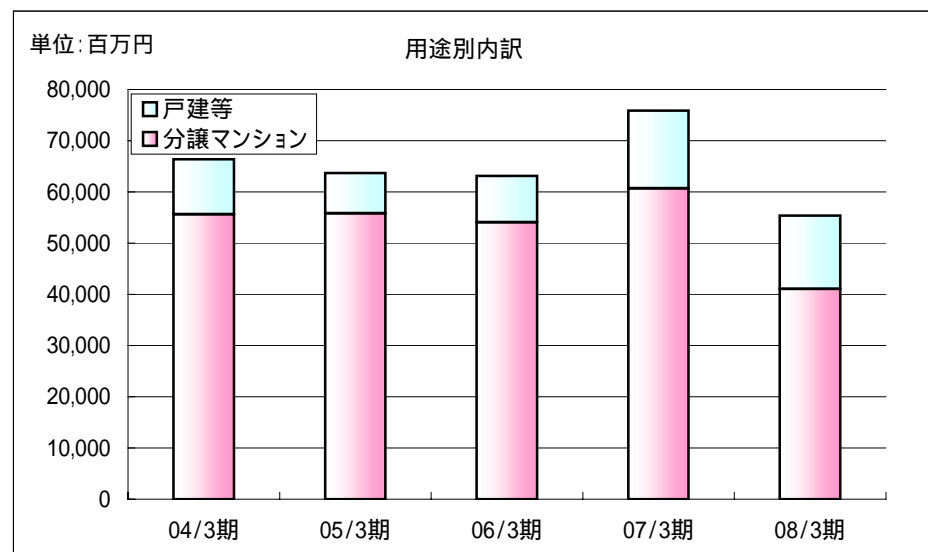
単位:百万円

	04/3期		05/3期		06/3期		07/3期		08/3期	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
分譲マンション	55,614	84%	55,787	88%	54,049	86%	60,657	80%	41,059	74%
戸建等	10,751	16%	7,926	12%	9,099	14%	15,225	20%	14,311	26%
計	66,366	100%	63,713	100%	63,149	100%	75,882	100%	55,371	100%

<用途別内訳>

単位:戸、件

	04/3期		05/3期		06/3期		07/3期		08/3期	
	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数
分譲マンション	1,648	45	1,471	26	1,488	21	1,713	27	1,133	19
戸建等	673	49	422	53	509	90	148	95	111	88
計	2,321	94	1,893	79	1,997	111	1,861	122	1,244	107



注)2006年3月期より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を使用しております。

【期別の売却実績(直近5ヵ年:04/3期～08/3期)】

【エリア定義】

都心・城南・・・千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、世田谷区、目黒区、品川区、大田区
 その他東京・・・東京都内で都心・城南以外の地域
 首都圏<東京以外>・・・神奈川県、千葉県、埼玉県
 その他・・・上記以外の地域

< エリア別内訳 >

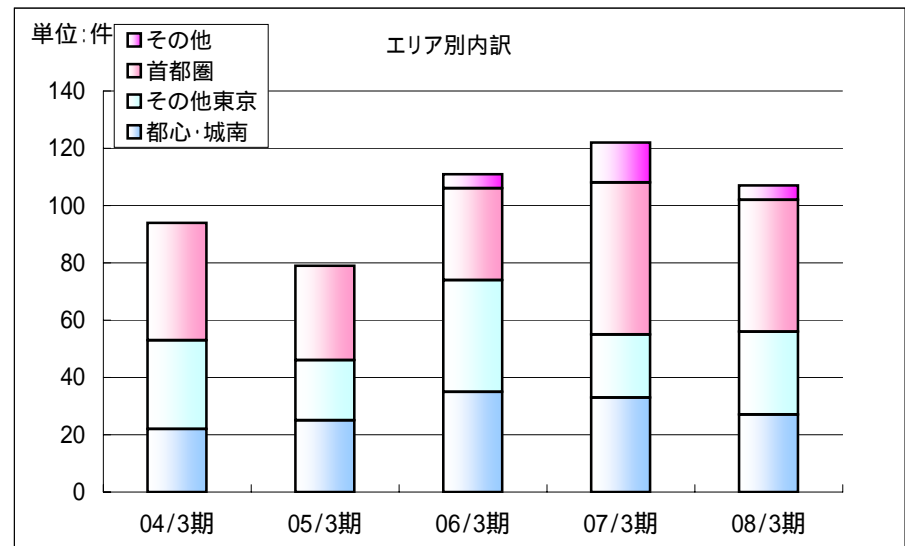
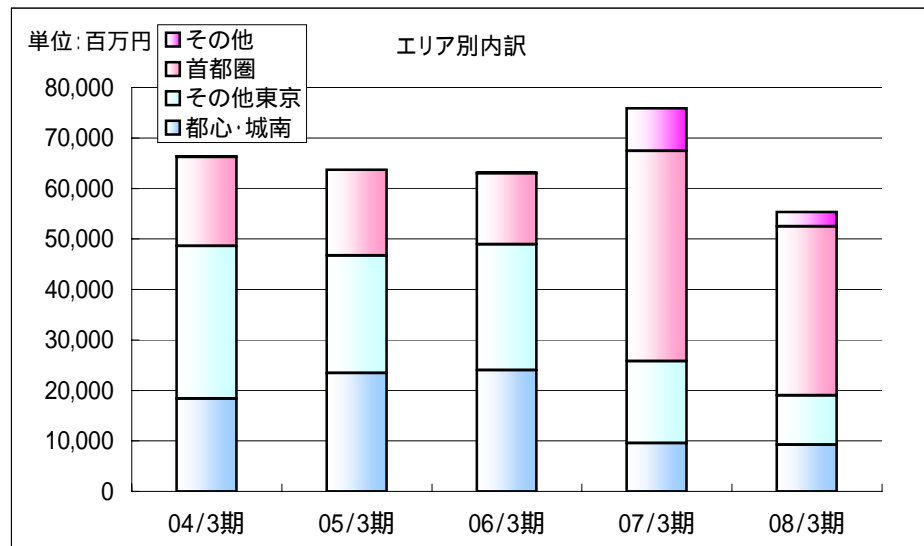
単位:百万円

	04/3期		05/3期		06/3期		07/3期		08/3期	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
都心・城南	18,356	28%	23,472	37%	24,036	38%	9,542	13%	9,264	17%
その他東京	30,244	46%	23,241	36%	24,872	39%	16,257	21%	9,771	18%
首都圏	17,662	27%	16,999	27%	14,094	22%	41,639	55%	33,471	60%
その他	101	0%	-	-	145	0%	8,442	11%	2,863	5%
計	66,366	100%	63,713	100%	63,149	100%	75,882	100%	55,371	100%

< エリア別内訳 >

単位:戸、件

	04/3期		05/3期		06/3期		07/3期		08/3期	
	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数
都心・城南	540	22	429	25	548	35	109	33	85	27
その他東京	1,095	31	849	21	913	39	358	22	228	29
首都圏	686	41	615	33	522	32	1,175	53	927	46
その他	-	-	-	-	14	5	219	14	4	5
計	2,321	94	1,893	79	1,997	111	1,861	122	1,244	107



注)2006年3月期より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を使用しております。