

投資主アンケート

皆様のご意見をお聞かせください

当社では、投資主の皆様の声をお聞かせいただくため、アンケートを実施させていただくこといたしました。お手数ではございますが、下記の方法によるアンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。所要時間は5分程度です。

 <https://www.e-kabunushi.com>

アクセスコード 8973

 携帯電話からもアクセスできます

QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右のQRコードからもアクセスできます。



 空メールによりURL自動返信

kabu@wjm.jpへ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入)アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。

アンケート実施期間は、本資産運用報告書がお手元に到着してから約2ヶ月間(2006年8月20日まで)です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます

本アンケートは、株式会社エーツーメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。
(株式会社エーツーメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)

ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます。事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」 TEL: 03-5777-3900 MAIL: info@e-kabunushi.com



ジョイント・リート 投資法人

第1期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告書)

自平成17年4月20日 至平成18年3月31日

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、ジョイント・リート投資法人及び株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズに対しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成17年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、この度、第1期(平成18年3月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様方のご支援の賜物と心より感謝申し上げますとともに、本投資法人の第1期の決算と運用の概況につきまして、ご報告申し上げます。

当期は、本投資法人の資産運用の基本方針に従い、着実に物件を取得すること等を通じて運用資産の成長を図り、保有不動産等は上場直後に取得しました16物件に加え、新たに5物件の合計21物件、取得価格総額475億円となりました。この結果、営業収益2,271百万円、経常利益969百万円、当期純利益967百万円を計上し、分配金は1口当たり17,277円とさせていただきます。

今後とも、投資主の皆様方のご期待に応えるべく、中長期的な観点から安定収益の確保と着実な成長に努める所存でございます。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

ジョイント・リート投資法人
執行役員

株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
代表取締役社長

三 駄 寛 之



CONTENTS

・投資法人の概要	3	・金銭の分配に係る計算書	55
・資産運用報告書	25	・会計監査人の監査報告書	56
・貸借対照表	46	・キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	57
・損益計算書	48		

投資法人の概要

決算ハイライト

1口当たり分配金について

第1期(平成17年4月20日～平成18年3月31日)1口当たり分配金 17,277円

*第1期の営業期間は、平成17年4月20日～平成18年3月31日の346日間です。なお、実質的な運用期間は平成17年7月28日～平成18年3月31日の247日間です。

*平成18年3月末日現在における本投資法人の保有不動産等は、上場直後に取得した16物件に加え、第1期中に取得した不動産等5物件の合計21物件、取得価格総額は47,516百万円となりました。

運用状況及び分配状況

	第1期(当初予想)	第1期(実績)	第2期(予想)
営業収益	2,080百万円	2,271百万円	1,932百万円
営業利益	—	1,341百万円	—
経常利益	—	969百万円	700百万円
当期純利益	845百万円	967百万円	700百万円
1口当たり分配金	15,102円	17,277円	12,500円

*第1期(当初予想)の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成17年7月28日時点のものです。

*第2期(予想)の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成18年5月25日時点のものです。実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。なお、各項目の数値は、平成18年5月25日付「平成18年3月期(平成17年4月20日～平成18年3月31日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。ホームページにつきましては、59ページをご覧ください。)

財政状態

	第1期
総資産額	55,599百万円
純資産額	29,458百万円
自己資本比率	53.0%
1口当たり純資産額	526,046円

住居及び商業施設をコア・アセットとした、
安定収益の確保と着実な運用資産の
成長を目指すリートです。



本投資法人の特色と基本方針

安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した資産の運用を行います。

安定収益の見込まれる住居及び商業施設をコア・アセットとし、また、安定稼働が見込まれる物件に厳選した上でオフィスビル等のバランス・アセットにも投資を行います。

不動産売買の機会と取得後の賃貸市場規模が大きく、かつ将来にわたり需給関係が良好と見込まれる東京圏^(注)を主要投資対象地域とし、その他地方主要都市部にも分散投資を行います。

(注)東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

Q & A 集

Q ジョイント・リート投資法人の特色は？

A 安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行います。安定収益の見込まれる住居と商業施設をコア・アセットとして、この2つのカテゴリーに主として投資し、またバランスアセットとして安定稼働の見込めるオフィスビル等にも厳選投資を行い、一層の収益の安定性と分散効果によりポートフォリオのリスク軽減を図ります。特にコア・アセットである住居と商業施設は、ともにスポンサーであるジョイントグループが開発、運用に携わってきた強みを発揮できる分野であり、今後も同グループからの物件供給が期待できます。

Q 運用の基本方針は？

A 一言で言えば、キャッシュフローの安定性と分散効果です。住居と商業施設の2種類のコア・アセットは、ともに生活に密着したアセットであり、それぞれ異なる安定性とリスク分散効果を持っています。それらの効果を組み合わせることでファンド全体の安定性と分散効果を高められると考えています。住居は、キャッシュフローが経済情勢の変化を受けにくく安定しており、また、底固い需要があるため、テナントが退去してもすぐに後継テナントを見つけやすい一方、商業施設は、基本的に優良なテナントと長期の賃貸借契約を締結しているため安定的です。例えば、代表的物件である浜松プラザでは、主要な優良テナントと15～20年の期間の賃貸借契約を結んでいます。分散効果については、住居は1棟の取得金額が商業施設やオフィスビルに比べて小さいので数が増えることによるリスクの分散、テナントも個人なのでリスク分散効果があります。一方、商業施設は業種や郊外型、都市型などの立地による分散効果が期待でき、これら2つのアセットの持つ異なる安定性と分散効果を組み合わせることによってポートフォリオ全体の安定性と分散効果を高めることができると考えています。

Q 運用資産の構成比率は？

A コア・アセットのうち住居が45～65%、商業施設が35～55%、バランス・アセットとしてのオフィスビル等は15%を上限に投資法人に組み入れていきます。オフィスビル等については、安定稼働が見込めポートフォリオの分散に寄与するものに厳選投資を行うため現状のように構成比ゼロもあり得ます。住居については、東京都心・城南地区で50%以上、それ以外の東京都全域と神奈川・千葉・埼玉県の東京・周辺都市部を合わせて80%以上、残り20%以下は政令指定都市をはじめとする地方の主要都市に分散投資を行なっていきます。中心となるのは、スポンサーであるジョイントグループの強みを生かせる東京都心・城南地区です。商業施設及びオフィスビル等については特にエリア別の分散方針を定めてはませんが、上記3エリアの中から個別物件の立地特性、商圏等を考慮しつつ投資します。

Q ジョイントグループとの協力関係は？

A 不動産等の取得に関する優先交渉権及び売却・仲介情報の優先的提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結し、コア・アセットの中でも中心的用途と位置付けている住居について、東京都心・城南地区を中心とする東京圏での分譲マンションの開発実績を有する株式会社ジョイント・コーポレーション並びにその子会社及び関連会社の開発物件の取得機会を確保しています。また、住居に次ぐ中心的用途と位置付けている商業施設についても、東京都心で商業施設の開発実績を有する株式会社エルカクエイを中心としたジョイントグループの開発物件の取得機会を確保しています。このようなデベロッパーであるジョイントグループとの物件取得に関する強力なパイプラインにより、その開発物件を優先的に取得できる機会を確保できることは、運用物件の取得環境が厳しい中、他と大きく差別化できている点であると考えています。

Q スポンサーとの利益相反対策は？

A スポンサーなど投信法における利害関係人等を含む利害関係者との取引に関し、自主ルールを制定し利益相反について対策をとっています。例えば、利害関係者からの物件取得は鑑定評価額以下の価格でないといけません。また、外部の専門家を入れて厳しいチェック体制を構築しています。投資運用部が起案、コンプライアンス・オフィサーがチェックし、その上で投資委員会で審議、決定されても、運用会社の社長とコンプライアンス・オフィサー、外部の弁護士からなるコンプライアンス委員会のうち社長以外の2人のうち1人でも賛成しないと、その案は通りません。さらに運用会社の取締役会に加え、利害関係者との取引については投資法人の役員会でも承認を得なければなりません。利益相反については特に厳しくチェックをしています。

Q 投資家へのアピールポイントは？

A 平成18年3月末日現在、運用している住居の築年数は平均2.2年、商業施設のb-town神宮前Ⅱの築年数は0.9年と新築・築浅物件が中心のポートフォリオとなっています。今後もジョイントグループの開発するスペースシアシリーズ・フィットエルシリーズ等の住居並びにb-townシリーズをはじめとする商業施設については、優先交渉権を活用して積極的に取得していく方針です。また、将来、保有物件を改修する場合もデベロッパー機能をグループの中で持っていることは長期的なメリットになると考えています。

ポートフォリオの安定性への取組み

住居と商業施設のそれぞれの異なる安定性に着目し、これら2つの用途の不動産関連資産をコア・アセット（中核となる資産）として投資します。

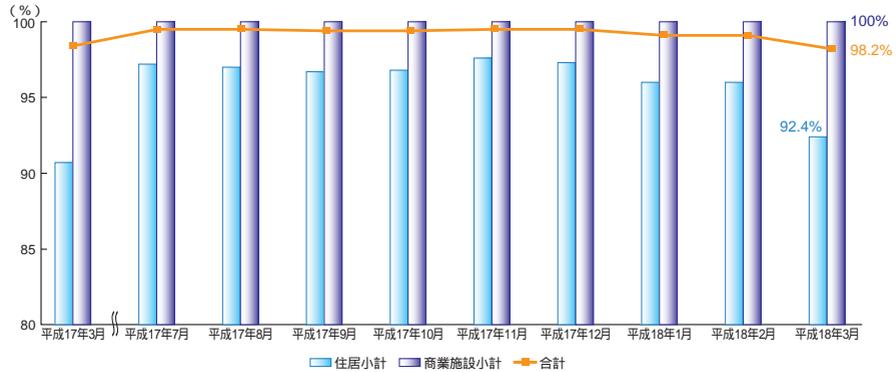


用途別分散比率		
不動産関連資産の用途	組入比率（取得価格ベース）	
コア・アセット	住居	45～65%
	商業施設	35～55%
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%

（注）ポートフォリオ構築に必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に上表の比率から乖離する場合があります。

オフィスビル等組入れの狙い
 バランス・アセット（非中核資産）として、安定稼働が見込まれるオフィスビル等にも厳選投資を行い、一層の収益の安定性と分散投資効果によるポートフォリオのリスク軽減を図ります。

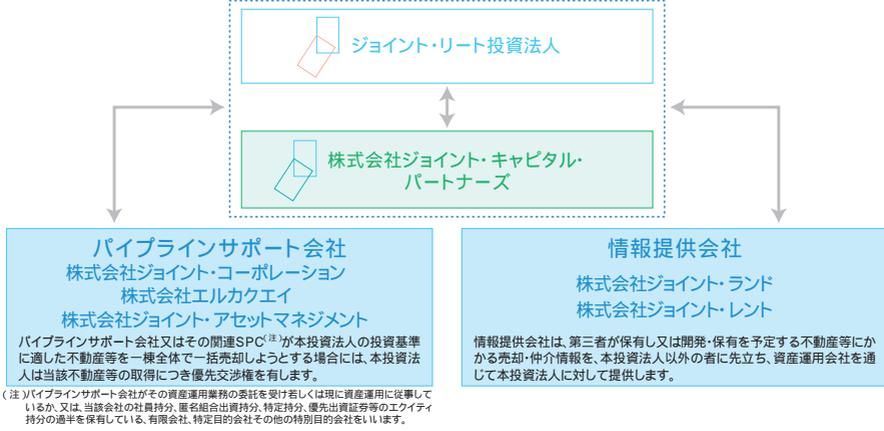
稼働率の推移



（注）平成17年3月及び平成17年7月の住居に係る稼働率は、前所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。

成長性

ジョイントグループとの協調関係
 本投資法人は、ジョイントグループの以下の各社との間で不動産等取得に関する優先交渉権及び不動産等にかかる売却・仲介情報の優先的提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結し、着実な外部成長を目指します。



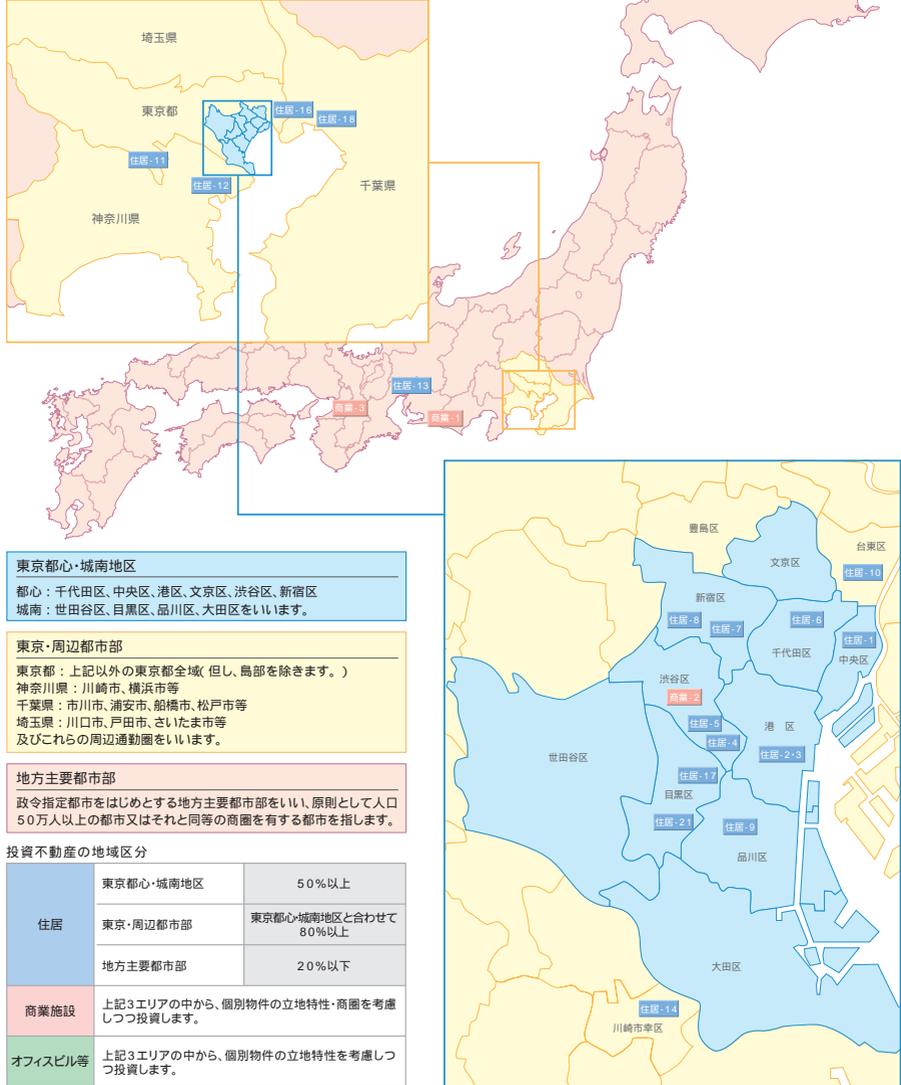
ジョイントグループの開発物件とその他の開発物件の取得

物件開発会社	物件名称	上場時取得資産	上場後取得資産	合計	
ジョイントグループ	株式会社ジョイント・コーポレーション	スペース銀座 スペース麻布十番 スペース恵比寿 スペース恵比寿 スペース神田(注1) スペース千駄ヶ谷 スペース北新宿 スペース目黒不動前(注1) スペース町田 スペース川崎	スペース目黒	-	
		物件数、取得価格総額	11物件、181.2億円	1物件、8.9億円	12物件、190.1億円
	株式会社エルカクエイ	物件名称 フィットエル駒形 b-town神宮前	フィットエル亀戸	-	
		物件数、取得価格総額	2物件、29.1億円	1物件、16.5億円	3物件、45.6億円
株式会社ジョイント・ランド	物件名称	-	エルシエロ目黒本町	-	
	物件数、取得価格総額	-	1物件、12.2億円	1物件、12.2億円	
その他	物件名称 今池アイリス武蔵館 浜松プラザ りんくう羽倉崎プラザ	今池アイリス武蔵館 浜松プラザ りんくう羽倉崎プラザ	グラシア・フィス アクトヒルズ八千代	-	
	物件数、取得価格総額	3物件、203.6億円	2物件、23.7億円	5物件、227.2億円	

（注1）スペース神田及びスペース目黒不動前は、それぞれ株式会社ジェイヴィプランニング、株式会社ティー・アール・イーが開発を行い、竣工後、株式会社ジョイント・コーポレーションがスペースシリーズとして取得したものです。
 （注2）金額については小数点第二位を四捨五入しています。

ポートフォリオマップ

主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部とします。また、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保するために、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。本投資法人が平成18年3月末日現在取得している資産の所在地を地図で示すと、以下のとおりとなります。



住居



商業施設



JOINT REIT

JOINT REIT

ポートフォリオ物件一覧

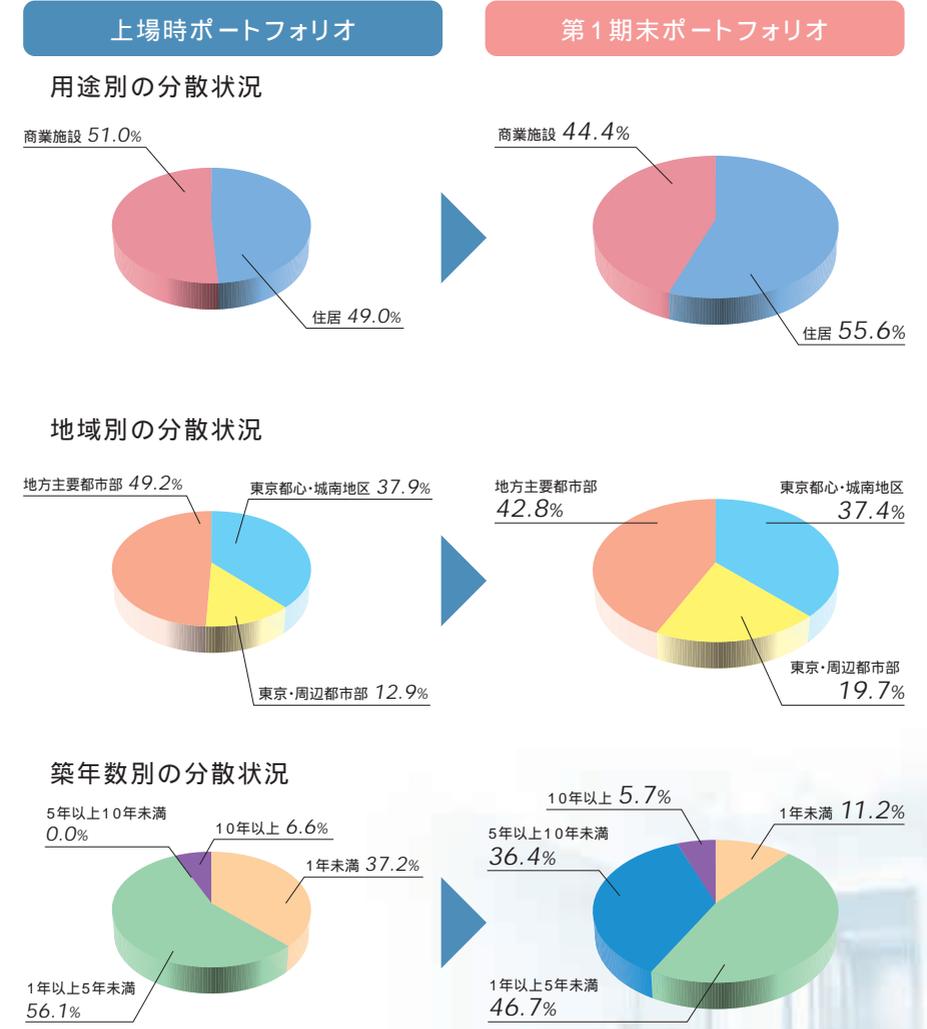
以下は、本投資法人が平成18年3月末日現在取得している資産について、その概要を記載したものです。

物件番号	用途	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	取得価格		鑑定評価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)	
						(百万円)	(%)			
住居-1	住居	スペインシア銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	11.1	5,460	97.2	
住居-2		スペインシア麻布十番	東京都港区	314.80	1,509.58	960	2.0	1,070	93.1	
住居-3		スペインシア麻布十番	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	3.6	1,900	86.9	
住居-4		スペインシア恵比寿	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	4.1	2,050	96.9	
住居-5		スペインシア恵比寿	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	1.5	753	100.0	
住居-6		スペインシア神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	2.9	1,420	92.2	
住居-7		スペインシア千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	1.2	580	100.0	
住居-8		スペインシア北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	2.7	1,290	100.0	
住居-9		スペインシア目黒不動前	東京都品川区	217.38	1,044.37	766	1.6	792	100.0	
住居-10		フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	3.9	1,890	96.2	
住居-11		スペインシア町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	2.9	1,360	94.7	
住居-12		スペインシア川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	4.5	2,190	98.7	
住居-13		今池アイリス武蔵館	愛知県名古屋市	360.54	1,375.76	300	0.6	300	96.7	
住居-14		グラシア・フィス	神奈川県川崎市	1,992.09	3,737.47	1,018	2.1	1,050	100.0	
住居-16		フィットエル亀戸	東京都江東区	438.43	2,896.67	1,650	3.5	1,650	90.1	
住居-17		スペインシア目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	1.9	931	100.0	
住居-18		アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市	1,289.14	5,420.53	1,348	2.8	1,370	94.5	
住居-21		エルシエロ目黒本町	東京都目黒区	865.22	1,975.84	1,220	2.6	1,220	3.1	
小計				11,187.30	49,895.35	26,415	55.6	27,276	92.4	
商業-1		商業施設	浜松プラザ	静岡県浜松市	135,817.46	73,250.17	15,360	32.3	15,360	100.0
商業-2			b-town神宮前	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	2.2	1,050	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ		大阪府泉南郡他	51,146.89	(注3)	4,697	9.9	4,611	100.0	
小計				187,248.18	73,749.84	21,100	44.4	21,021	100.0	
ポートフォリオ合計				198,435.48	123,645.19	47,516	100.0	48,297	98.2	

(注1)「鑑定評価額」の価格時点は、平成18年3月末日です。
(注2)「稼働率」は平成18年3月末日現在の比率を記載しています。
(注3)りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため「延床面積」については記載していません。

ポートフォリオの分散の変遷

以下は、本投資法人の上場時取得資産によるポートフォリオ(上場時ポートフォリオ)と本投資法人が平成18年3月末日現在取得している資産によるポートフォリオ(第1期末ポートフォリオ)について、その用途別・地域別及び築年数別の分散状況を、各取得資産の取得価格をもとに表したものです。
なお、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。



(注)築年数別の分散状況については、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。また、築年数については、上場時ポートフォリオは平成17年6月27日現在の、第1期末ポートフォリオは平成18年3月末日現在の築年数をそれぞれ基準としています。

第1期取得資産の概要

住居



住居2 スペースシア麻布十番

Spacia AZABUJUBAN

所在地：東京都港区六本木五丁目13番11号
敷地面積：314.80m²
延床面積：1,509.58m²
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：地上12階建
賃貸可能戸数：29戸
建築時期：平成15年12月



住居3 スペースシア麻布十番

Spacia AZABUJUBAN

所在地：東京都港区六本木五丁目13番12号 階数：地上15階地下1階建
敷地面積：677.45m² 賃貸可能戸数：46戸
延床面積：2,317.87m² 建築時期：平成16年1月
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
一部鉄筋コンクリート造

住居4 スペースシア恵比寿

Spacia EBISU

所在地：東京都渋谷区東四丁目13番1号
敷地面積：561.58m²
延床面積：2,452.69m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上10階建
賃貸可能戸数：42戸
建築時期：平成15年6月



住居5 スペースシア恵比寿

Spacia EBISU

所在地：東京都渋谷区広尾一丁目13番4号
敷地面積：169.00m²
延床面積：871.90m²
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：地上10階建
賃貸可能戸数：27戸
建築時期：平成16年10月



住居6 スペースシア神田

Spacia KANDA

所在地：東京都千代田区神田多町二丁目3番4号
敷地面積：307.69m²
延床面積：2,028.19m²
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：地上12階建
賃貸可能戸数：68戸
建築時期：平成16年2月



住居7 スペースシア千駄ヶ谷

Spacia SENDAGAYA

所在地：東京都新宿区大京町30番11号
敷地面積：340.49m²
延床面積：844.13m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上9階建
賃貸可能戸数：20戸
建築時期：平成16年8月



住居8 スペースシア北新宿

Spacia KITASHINJUKU

所在地：東京都新宿区北新宿一丁目28番17号
敷地面積：504.41m²
延床面積：2,204.07m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上10階建
賃貸可能戸数：41戸
建築時期：平成16年8月



スペースシア銀座は、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅徒歩3分、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「銀座」駅徒歩5分に位置し、主に中高層の店舗兼事務所の他、マンション等が建ち並び商住混在地域に立地しています。周辺には松屋や三越、松坂屋などの百貨店や、歌舞伎座や有楽町マリオンなど芸術文化スポットが点在しています。都心接近性や交通利便性を有するため、都心通勤者である若年単身者等を中心とした需要者層を見込める他、都心や臨海部立地の企業による法人契約等も期待できるため、幅広い需要が見込まれます。



住居1 スペースシア銀座

Spacia GINZA

所在地：東京都中央区銀座三丁目11番19号
敷地面積：636.36m²
延床面積：7,836.57m²
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：地上16階地下1階建
賃貸可能戸数：134戸
建築時期：平成17年2月

住居 9 スペース目黒不動前

Spacia MEGUROFUDOMAE

所在地：東京都品川区西五反田
三丁目12番9号

敷地面積：217.38m²

延床面積：1,044.37m²

構造：鉄筋コンクリート造

階数：地上9階建

賃貸可能戸数：40戸

建築時期：平成17年1月



住居 12 スペース川崎

Spacia KAWASAKI

所在地：神奈川県川崎市川崎区
小川町14番24号

敷地面積：683.69m²

延床面積：4,656.10m²

構造：鉄筋コンクリート造

階数：地上13階建

賃貸可能戸数：146戸

建築時期：平成16年7月



住居 10 フィットエル駒形

FITL KOMAGATA

所在地：東京都台東区駒形
一丁目10番9号

敷地面積：663.54m²

延床面積：3,406.10m²

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

階数：地上13階建

賃貸可能戸数：86戸

建築時期：平成16年7月



住居 13 今池アイリス式番館

IMAIKE IRIS NIBANKAN

所在地：愛知県名古屋市中千種区
今池三丁目12番28号

敷地面積：360.54m²

延床面積：1,375.76m²

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
一部鉄筋コンクリート造

階数：地上10階建

賃貸可能戸数：49戸

建築時期：平成3年10月



住居 11 スペース町田

Spacia MACHIDA

所在地：東京都町田市原町田
二丁目1番17号

敷地面積：587.48m²

延床面積：4,033.59m²

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

階数：地上15階建

賃貸可能戸数：95戸

建築時期：平成16年2月



住居 14 グラシア・フィス

GRACIA FIS

所在地：神奈川県川崎市幸区
古市場一丁目4番

敷地面積：1,992.09m²

延床面積：3,737.47m²

構造：鉄筋コンクリート造

階数：地上5階建

賃貸可能戸数：54戸

建築時期：平成11年3月



住居 16 フィットエル亀戸

FITL KAMEIDO

所在地：東京都江東区亀戸
六丁目57番11号

敷地面積：438.43m²

延床面積：2,896.67m²

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

階数：地上11階建

賃貸可能戸数：87戸

建築時期：平成17年11月



住居 21 エルシエロ目黒本町

EL CIELO MEGUROHONCHO

所在地：東京都目黒区目黒本町
四丁目8番21号

敷地面積：865.22m²

延床面積：1,975.84m²

構造：鉄筋コンクリート造

階数：地上3階地下1階建

賃貸可能戸数：30戸

建築時期：平成18年2月



住居 17 スペース目黒

Spacia MEGURO

所在地：東京都目黒区三田
二丁目10番12号

敷地面積：578.01m²

延床面積：1,283.92m²

構造：鉄筋コンクリート造

階数：地上5階建

賃貸可能戸数：37戸

建築時期：平成17年11月



住居 18 アクトヒルズ八千代

ACTHILLS YACHIYO

所在地：千葉県八千代市緑が丘
一丁目2番8号

敷地面積：1,289.14m²

延床面積：5,420.53m²

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

階数：地上13階地下1階建

賃貸可能戸数：53戸

建築時期：平成10年1月



商業施設



イトーヨーカ堂棟
延床面積：42,745.70m²
構造：鉄骨造
階数：地上4階建
建築時期：平成12年11月



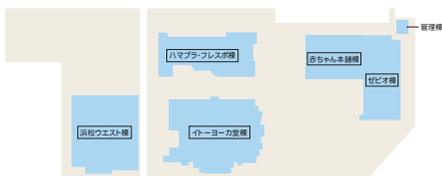
赤ちゃん本舗棟
延床面積：4,409.49m²
構造：鉄骨造
階数：平屋建
建築時期：平成12年11月



浜松ウエスト棟
延床面積：19,274.68m²
構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
階数：地上4階建
建築時期：昭和54年10月



セビオ棟
延床面積：6,661.32m²
構造：鉄骨造
階数：地上2階建
建築時期：平成12年11月



ハマプラ・フレスが棟に關し、本投資法人が取得している不動産信託受益権にかゝる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。

商業1 浜松プラザ
HAMAMATSU Plaza

所在地：静岡県浜松市上西町1020番1他
敷地面積：135,817.46m²
テナント：株式会社イトーヨーカ堂、セビオ株式会社、株式会社赤ちゃん本舗、大和工商リース株式会社、株式会社ニトリ他

商業2 b-town神宮前
b-town JINGUMAE

所在地：東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号
敷地面積：283.83m²
延床面積：499.67m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上2階地下1階建
建築時期：平成17年5月
テナント：ポール・スミスジャパンリミテッド



商業3 りんくう羽倉崎プラザ
RINKU HAGURAZAKI Plaza

所在地：大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605他
敷地面積：51,146.89m²
テナント：コーナン商事株式会社、株式会社コジマ、イオン株式会社

本投資法人が取得している不動産信託受益権にかゝる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。



第2期以降の取得(予定)資産の概要 -ジョイントグループの開発物件-

住居

住居 22 スペースシア白楽 Spacia HAKURAKU



所在地：神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号
敷地面積：457.54m²
延床面積：1,593.68m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上7階建
賃貸可能戸数：57戸
建築時期：平成18年2月



商業施設

商業 4 b-town南青山 b-town MINAMIAOYAMA



所在地：東京都港区南青山三丁目6番7号
敷地面積：385.32m²
延床面積：797.63m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上3階地下1階建
建築時期：平成18年2月
テナント：美容室・婦人服アパレル他



第2期以降の取得(予定)資産の概要 -その他の開発物件-

住居

住居 20 S-RESIDENCE京橋 S-RESIDENCE KYOBASHI



所在地：大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号
敷地面積：799.68m²
延床面積：5,995.82m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上15階建
賃貸可能戸数：166戸
建築時期：平成18年3月



住居 15 (仮称)メゾン横浜 MAISON YOKOHAMA



所在地：神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号
敷地面積：611.41m²
延床面積：3,849.31m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上11階地下1階建
賃貸可能戸数：113戸
建築時期：平成19年1月(予定)



(注)本図は設計図面に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

住居 19 (仮称)巣鴨四丁目プロジェクト SUGAMO 4CHOME PROJECT



(注)本図は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

所在地：東京都豊島区巣鴨四丁目14番
敷地面積：965.70m²
延床面積：3,115.00m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上8階地下1階建
賃貸可能戸数：38戸
建築時期：平成18年10月(予定)



商業施設

商業 5 コジマNEW上福岡店 KOJIMA NEW KAMIFUKUOKA



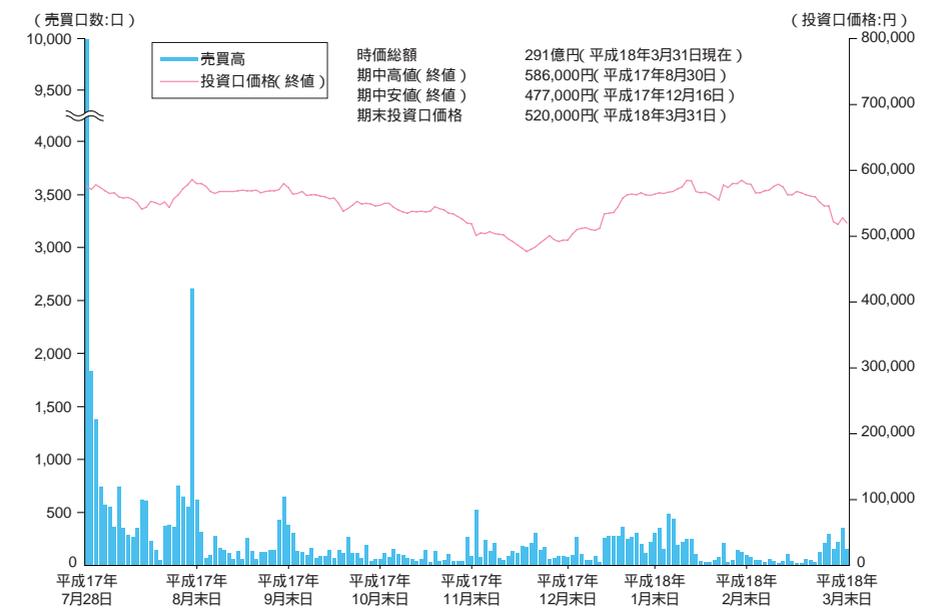
所在地：埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号
敷地面積：4,877.90m²
延床面積：3,413.40m²
構造：鉄骨造
階数：地上2階建
建築時期：平成8年10月
テナント：株式会社コジマ



投資口の状況

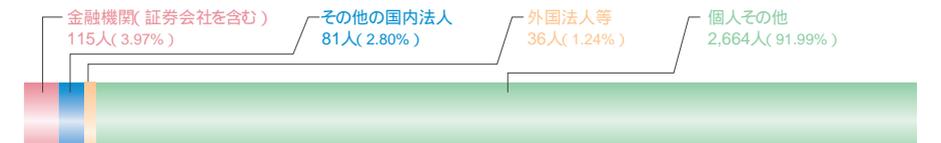
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月28日から平成18年3月31日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下の通りです。

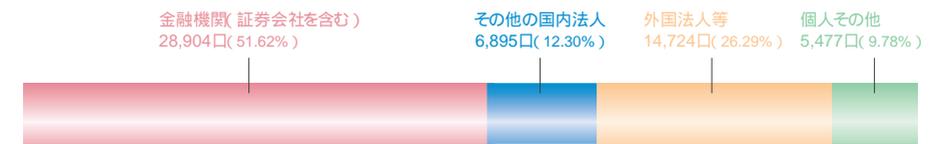


投資主の構成

投資主数(2,896人)



投資口数(56,000口)



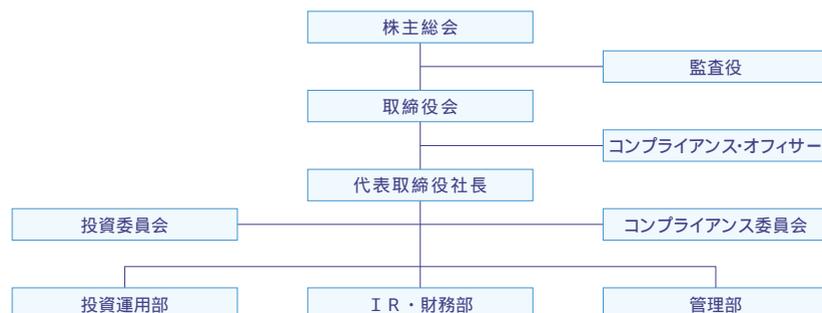
資産運用会社の概要

ジョイント・リート投資法人は、株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズと資産運用委託契約を締結し、資産運用業務を委託しています。

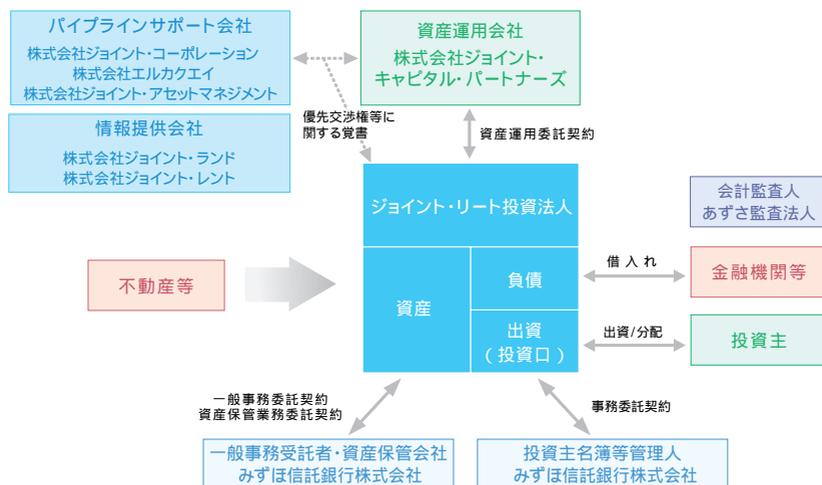
■会社概要

商号	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ	
設立	平成16年7月28日	
資本金	200百万円	
株主	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	70%
	株式会社ジョイント・コーポレーション	30%

■組織図



本投資法人の仕組み



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単 位	第 1 期
		自 平成17年4月20日 至 平成18年3月31日
営業収益	百万円	2,271
(うち賃貸事業収入)	百万円	(2,271)
営業費用	百万円	930
(うち賃貸事業費用)	百万円	(644)
営業利益	百万円	1,341
経常利益	百万円	969
当期純利益	(a) 百万円	967
総資産額	(b) 百万円	55,599
純資産額	(c) 百万円	29,458
出資総額	百万円	28,491
発行済投資口数	(d) 口	56,000
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	526,046
分配総額	(e) 百万円	967
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	17,277
(うち1口当たり利益分配金)	円	(17,277)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)
総資産経常利益率	(注2) %	2.3 (3.4)
自己資本利益率	(注2) %	3.4 (5.0)
自己資本比率	(c)/(b) %	53.0
配当性向	(注3) (e)/(a) %	99.9
【その他参考情報】		
投資物件数	(注4) 件	21
総賃貸可能面積	m ²	171,368.12
期末稼働率	(注4) %	98.2
当期減価償却費	百万円	320
当期資本的支出額	百万円	9
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	1,948

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を()内に併記しています。なお、第1期は平成17年7月28日より実質的に運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は、平成17年7月28日を期首とみなして計算しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益 (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費	

(注3) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年4月20日に設立され、同年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード8973）いたしました。本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針として、主として東京都心・城南地区、東京周辺都市部及び地方主要都市部の住居及び商業施設から構成される不動産を裏付けとする信託受益権に投資し、運用を行ってまいりました。

(2) 投資環境と運用実績

当期の概況

本投資法人は、その時々々の一般的経済情勢や不動産市場動向等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因並びに土地及び建物の規模、形状及び接道状況等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられるものについて、その不動産の生み出すキャッシュフローの予想及びそれに基づく収益価格等を検討及び判断して投資対象を選定することとしています。かかる投資対象の選定方針に従い、上場以来、コア・アセット（中核となる資産）としての住居（レジデンシャル）及び商業施設の用に供される不動産に対して積極的に投資を行っています。

(イ) 運用環境

平成18年地価公示に基づく地価動向は、三大都市圏では、東京都区部、大阪市、京都市及び名古屋市といった各圏域の中心都市の都心部では、ほぼすべての地点が上昇又は横ばいとなったほか、郊外部でも、都心部に近接した地域及び都心部からの交通利便性が高い地域を中心に上昇地点が現れています。地方でも、住宅地、商業地とも下落幅が縮小し、また、地方の中心都市では上昇・横ばい地点が現れてきており、総じて見れば、下落傾向が継続しているものの、大都市の都心部を中心に持ち直しの動きが見られ、その兆候は一部の地方中心都市にも見られ始めています。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

賃貸住宅市場においては、東京都心を始めとする大都市圏において、職住近接志向の拡大や、シニア層のライフスタイルの多様化により、都心回帰による賃貸需要は増加傾向にあります。

一方、都心部での地価上昇に伴い、供給圧力は減少傾向にあり、また、バブル経済期に大量供給された賃貸住宅などの既存物件が経年劣化し、既存物件に必ずしも優良な物件が多くはないといえます。

B. 商業施設の市場動向

小売業の年間商品販売額は、平成4年頃から減少傾向が続いていましたが、平成14年上半年以降は回復に転じ、平成17年には増加するなど、緩やかながら消費回復の兆候がみられます（注）

このような状況において、都市型商業施設については、銀座、青山、表参道等の都心部を中心とするエリアにおいて、高級ブランド店舗、アパレルなどを中心とした商業店舗の出店意欲が強く、賃料も上昇傾向にあります。他方、郊外型商業施設については、不採算店舗の閉鎖と新規出店・既存店舗の増床等を積極化する動きが強まり、立地の選別と同時に高度に集積された大規模店舗化が進んでいます。

（注）経済産業省「商業販売統計調査」（平成18年版）によります。

(ロ) 外部成長

A. 第1期（平成18年3月期）の運用状況

本投資法人は、平成17年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場して以来、本投資法人の資産運用の基本方針に従い、着実に物件を取得すること等を通じて運用資産の成長を図っており、平成18年3月末日現在における本投資法人の保有不動産等は上場直後に取得した16物件（以下「上場時取得資産」といいます。）に加え、第1期中に取得した不動産等5物件（以下「上場後取得資産」といいます。）の合計21物件、取得価格総額は475.1億円となりました。

なお、構造計算書偽装問題に端を発した建物の耐震構造問題に対応すべく、本投資法人は、各取得済資産に関し、第三

者専門家に構造計算書又は耐震性能に関する報告書等の確認調査を委託し、各取得済資産にかかる建物の全てについて構造計算書等にデータの改ざん等の不正行為は一切なく、建築基準法及びその他関連法令に則り適正に耐震設計又は耐震補強設計がなされているとの検証結果を得ています。

B. ジョイントグループとの協同関係

物件取得にあたっては、以下の表に記載のとおり、パイプラインサポート会社である株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社エルカクエイ及び株式会社ジョイント・アセットマネジメント並びに情報提供会社である株式会社ジョイント・ランド及び株式会社ジョイント・レントとの協働により確保している新規物件取得機会を活かし、スペース、b-town、フィットエルの各シリーズをはじめとする、築浅で設備・仕様の充実した物件の取得活動を行うとともに、ジョイントグループ以外の物件取得情報網の積極的な構築に努め、着実な外部成長を図りました。

特に、ジョイントグループ^(注)の開発物件については、以下の表に記載のとおり、優先的な交渉権や情報提供を受ける中で、積極的に取得を進めました。

（注）ジョイントグループは、東京証券取引所市場第一部に株式を上場している株式会社ジョイント・コーポレーション並びにその子会社及び関連会社で構成されています。

ジョイントグループの開発物件とその他の開発物件の取得

物件開発会社		上場時取得資産	上場後取得資産	合計		
ジョイントグループ	株式会社 ジョイント・ コーポレーション	物件名称	スペース銀座 スペース麻布十番Ⅰ スペース麻布十番Ⅱ スペース恵比寿Ⅱ スペース恵比寿Ⅲ スペース神田（注1） スペース千駄ヶ谷 スペース北新宿 スペース目黒不動前（注1） スペース町田 スペース川崎	スペース目黒	-	
		物件数	11物件	1物件	12物件	
		取得価格総額	181.2億円	8.9億円	190.1億円	
		株式会社 エルカクエイ	物件名称	フィットエル駒形 b-town神宮前Ⅱ	フィットエル亀戸	-
			物件数	2物件	1物件	3物件
			取得価格総額	29.1億円	16.5億円	45.6億円
		株式会社 ジョイント・ ランド	物件名称	-	エルシエロ目黒本町	-
			物件数	-	1物件	1物件
			取得価格総額	-	12.2億円	12.2億円
		その他	物件名称	今池アイリス式番館 浜松プラザ りんくう羽倉崎プラザ	グロシア・フィス アクトヒルズ八千代	-
物件数	3物件		2物件	5物件		
取得価格総額	203.6億円		23.7億円	227.2億円		

（注1）スペース神田及びスペース目黒不動前は、それぞれ株式会社ジェイヴィブランニング、株式会社ティール・アール・イーが開発を行い、竣工後、株式会社ジョイント・コーポレーションがスペースシリーズとして取得したものです。

（注2）金額については小数点第二位を四捨五入しています。

C. 開発物件の取得

本投資法人は、上記「B.ジョイントグループとの協働関係」に記載のとおり、東京都心・城南地区を中心とする東京圏での分譲マンションの開発実績を有する株式会社ジョイント・コーポレーション及び東京都心で商業施設の開発実績を有する株式会社エルカクエイを中心としたジョイントグループの開発物件の取得機会を確保するとともに、外部からの開発物件の取得にも努めてきました。

新しく開発中の物件の取得については、一般的に、開発の遅延、変更又は中止、開発コストが当初の計画を大きく上回るといったリスクや、入居者確保（リーシング）までに想定以上に時間がかかるといったリスクがありますが、特に住居用不動産については、収支の変動が相対的に小さく収支の予想が立てやすいことから、相対的にリーシングにかかるリスクは低く、開発物件の取得には、物件獲得競争が激化しつつある現状において、入札による過当競争を回避することができること及び 開発段階から一定の関与を行うことにより、本投資法人の投資方針に沿った設備仕様等の物件のクオリティを確保しやすいといったメリットがあると考えられます。他方、開発物件の保有者からすると、開発段階において売却先を確保することにより、開発投資の資金回収の蓋然性を高めることができるというメリットがあるため、開発物件の取得機会は少なくありません。本投資法人は、このような開発物件取得のメリットを勘案しつつ、完工・引渡しリスクが低く、デュー・デリジェンスの結果に問題がないと判断される場合のみ建物竣工後に取得することを条件とし、開発物件にかかるリスクの軽減を図りながら、開発物件の取得に積極的に取り組んできました。

(ハ) 内部成長

A. リーシング活動の展開

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、不動産の立地、物件タイプ及び住居タイプ、テナントの分類に応じた周辺賃貸マーケットの動向やテナントの需要動向に留意しつつ、リーシングを行ってきました。テナント獲得活動においては、不動産賃貸仲介・賃貸管理を主たる事業として営む株式会社ジョイント・レントの有する幅広い顧客基盤及びノウハウを活かして、上記の方針に沿って積極的なリーシング活動を展開しています。また、入居時においては、資産運用会社が全てのテナント審査を実施し、テナントの信用力を審査するとともにテナントの嗜好を一元的に把握しています。さらに、入居後のテナント満足度向上のため、定期的にテナント満足度調査を実施することを通じ、PM会社の評価につなげるとともに、テナントのニーズに応じた管理運営を行っています。これらのリーシング活動等の結果、本投資法人の保有する物件にかかる稼働率は、平成18年3月末日現在において、住居（レジデンシャル）92.4%、商業施設100.0%、ポートフォリオ全体では98.2%と高稼働率を維持しました。なお、各物件の稼働率については、12ページのポートフォリオ物件一覧をご参照下さい。

B. 物件価値向上のための諸施策

資産運用会社は、本投資法人の保有する不動産関連資産の価値向上やテナント満足度の向上を目指し、適宜適切な修繕措置を施すほか、その施設の立地やテナントの業態に応じて以下のような諸施策を検討・実施してきました。

例えば、浜松プラザについては、施設土地を有効に活用した収入増加や、共用部分の水道光熱費などの費用削減によるキャッシュ・フローの向上を図りました。また、自動ドアによる来店客の利便性向上や駐車場の夜間ライトアップ等の安全面の向上も図りました。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、運用資産の取得にあたり、平成17年7月の投資口の一般募集及び平成17年8月の第三者割当増資による資金調達（合計約283.9億円）平成17年8月の金融機関からの借入れ（総額140億円）のほか、平成18年3月末日までに、総額64.5億円を金融機関からの借入れにより調達いたしました。

金融機関からの借入れについては、極度ローン（貸付上限額200億円）の設定により、機動的な物件取得資金の調達手段の確保のほか、資金効率の改善を図りました。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益2,271百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用委託報酬等の営業費用を控除した営業利益は1,341百万円となり、経常利益は969百万円、当期純利益は967百万円を計上しました。分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は17,277円となりました。

3. 増資等の状況

当期における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年4月20日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年7月27日	公募増資	53,800	54,000	27,373	27,473	(注2)
平成17年8月29日	第三者割当増資	2,000	56,000	1,017	28,491	(注3)

(注1) 本投資法人は、平成17年4月20日に設立されました。なお、設立時における投資口の発行価格は1口あたり500,000円です。

(注2) 1口あたり発行価格530,000円（引受価額508,800円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 平成17年7月27日に行われた公募増資に伴い、1口あたり発行価額508,800円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期	第1期
決算年月	平成18年3月
最高	588,000円
最低	472,000円

4. 分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、1口当たり17,277円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期	第1期
計算期間	自平成17年4月20日 至平成18年3月31日
当期末処分利益総額	967,533千円
利益留保額	21千円
金銭の分配金総額	967,512千円
（1口当たり分配金）	（17,277円）
うち利益分配金総額	967,512千円
（1口当たり利益分配金）	（17,277円）
うち出資払戻総額	-千円
（1口当たり出資払戻額）	（-円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成18年4月）によると、日本の経済は、輸出や生産が増加を続け、企業収益が高水準で推移する中で設備投資も増加、個人消費は雇用者所得の緩やかな増加に伴って増加基調にあり、着実に回復を続けています。平成19年度にかけて、内需と外需、企業部門と家計部門のバランスがとれた形で息の長い拡大を続けると予想されています。

このような経済環境のもと、不動産市場においては、不動産価格の底入れ感から活発な取引が継続されることが予想される反面、将来の地価上昇を織り込み、不動産投資信託や各種不動産ファンドによる物件取得競争が一層厳しくなることが予測されます。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

東京都の世帯数予測（注）によると、東京都の総世帯数は平成32年頃まで増加が予想されることから、東京都心部においては、今後も堅調な住宅需要が見込まれます。

このような中で、賃貸住宅については、築年数・設備及び立地条件等による二極化が進行することが予想されますが、駅近でグレードの高い良質な賃貸住宅への需要は底堅く推移すると考えられます。

（注）東京都総務局「東京都世帯数の予測」（平成18年版）によります。

B. 商業施設の市場動向

都市型商業施設については、引き続き、都心部を中心とするエリアにおいて、高級ブランド店舗、アパレルなどを中心とした商業店舗の出店意欲が強い状態が続くものと予想されます。他方、郊外型商業施設については、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）の見直しで、大規模小売店舗の郊外への出店が難しくなることから、大型ショッピング・センターの物件取得については厳しさを増すことが予想されます。他方、床面積10,000㎡未満のショッピング・センターの出店は増加するものと考えられます。

（2）運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長戦略

本投資法人は、その投資方針において資産分散を住居45%～65%、商業施設35%～55%と定め、安定的かつ持続的な成長を目指しています。上場後は主として住居を取得してまいりましたが、今後は積極的に商業施設の組み入れを行っていきたく考えています。また、当期はオフィスビル等のバランスアセットの取得は行っていませんが、ポートフォリオの安定性に資すると判断される場合には、オフィスビル等の組み入れも検討します。

住居の取得については、さらに、投資方針に則り地域分散を図ってまいります。現在、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部についてはジョイントグループからのパイプラインによる開発物件及び外部からの積極的な物件取得により着実に資産の組み入れを進めています。一方、政令指定都市等をはじめとする地方主要都市部についても投資を行うこととしており、住居のうち20%以下を目処として物件を取得してまいります。平成18年5月25日現在、三大都市圏を構成する大阪、名古屋において各1物件ずつ取得済みです。また、ジョイントグループ外からの物件取得についても、情報ルートの強化・拡大を図っており、物件の取得機会の拡大に努めます。

開発物件の取得についても、引き続き、積極的に取り組んでまいります。

B. 内部成長戦略

資産運用会社では、取得済物件の運用において以下のような取り組みを重ねることにより、賃料水準や稼働率の維持・向上を目指します。

（a）住居における取り組み

今後も定期的にテナント満足度調査を行い、テナントの声を運用に反映させることにより、テナントとの緊密な関係を構築するとともに、PM会社、不動産賃貸仲介・賃貸管理及び建物管理会社を有するジョイントグループとの協調を通じた適切なリーシング活動等を展開し、内部成長に努めていきます。

（b）商業施設における取り組み

引き続き、物件の競争力の強化、物件の魅力の維持・向上を図るとともに、運営に伴う諸経費については継続して削減に取り組み、収益の拡大に努めていきます。特に、浜松プラザについては、より一層の集客力強化を図る一環として、全テナントの協力を得て、公式ホームページを開設しており、さらに、これを機会にテナントとの協力関係を活かし、効率かつ有効な販促活動を実施し、施設全体の集客力強化ひいてはテナント満足度向上に引き続き注力してまいります。他方、相乗効果が期待できる業種の誘致も含め、浜松プラザ全体の魅力と内部成長を高める各種施策の検討も進めてまいります。

（3）財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（以下「LTV」といいます。）の上限については、原則として60%を目処としますが、資産の取得及び評価額の変動や金利動向を踏まえ、適切なレバレッジコントロールに努めます。また、LTVについては当面保守的な運用を行う中で、今後、資産規模の拡大に伴い、資金調達手段の多様化を図るとともに、有利子負債については返済期限の分散化や金利の固定化を図るなど、財務の安定性向上に努めていきます。

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において第1期末（平成18年3月末日）後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

(1) 資金の借入れ

不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり、資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入日	借入金額 (百万円)	平均利率	固定/ 変動	返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年 5月17日	750	0.65545%	変動	平成19年 5月17日	期限 一括	不動産信託受益権取得資金	有担保
	住友信託銀行株式会社		750						
	株式会社みずほコーポレート銀行		750						
	株式会社三井住友銀行		750						
	小計		3,000						
長期借入金	株式会社横浜銀行	平成18年 4月3日	600	1.26625%	固定	平成20年 3月31日	期限 一括	不動産信託受益権取得資金	有担保
	小計		600						
借入金合計			3,600						

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 資産の取得

平成18年4月3日付で、以下の2物件を取得しました。

[住居-20] 物件名称：S-RESIDENCE京橋

特定資産（信託受益権）の概要										
所在地	(住所) 大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号 (地番) 大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番2									
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権	RC、15F	構造・階数	RC、15F	建築時期	平成18年3月2日
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗					
	面積 (㎡)	799.68		延床面積 (㎡)	5,995.82					
	容積率 (用途地域指定)	600%		容積率 (用途地域指定)	300%					
建蔽率 (用途地域指定)	80%	建蔽率 (用途地域指定)	60%	取得価格 (百万円)	2,774	前所有者	有限会社 キャピタル・エッジ	前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	株式会社長谷工 ライブネット	特記事項 該当事項はありません。 地域・物件特性 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「京橋」駅の北方に近接し、同駅から徒歩1分のところに位置しており、また、京阪本線「京橋」駅から徒歩3分に位置する地上15階建の店舗付賃貸マンションです。大阪市都島区の南部を東西に走る国道1号線の南側背後地にあり、周辺は事務所ビルや中小飲食店舗・小売店舗等が建ち並び、一般住宅も混在する地域です。「京橋」駅北側周辺では、住宅需要の都心回帰傾向等により、商業系用途から住居系用途への転用がみられ、マンション需要が増加傾向にあり、梅田、淀屋橋、心齋橋へのアクセス利便性の高い地域であることから、単身者等を中心に堅調な需要が見込まれます。						

[住居-22] 物件名称：スペース白楽

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号 (地番) 神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目121番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	457.54		延床面積 (㎡)	1,593.68
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	RC、7F
建蔽率 (用途地域指定)	80%	取得価格 (百万円)	844	建築時期	平成18年2月2日
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション	PM会社	前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	-	
特記事項 1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による加算により90%となっています。 地域・物件特性 東急東横線「白楽」駅徒歩4分に位置し、中低層の共同住宅、小売店舗等の建ち並び商業地域に立地しています。近隣及び周辺は「白楽」駅から続く商店街となっており、小売・飲食店舗等があり、生活利便性は良好です。東京都心部及び横浜市中心部への通勤圏内にあり、交通利便性も良好であることから単身者等を中心に需要が見込まれます。					

平成18年5月17日付で、以下の2物件を取得しました。

[商業-4] 物件名称：b-town南青山

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都港区南青山三丁目6番7号 (地番) 東京都港区南青山三丁目87番10 他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		用途	店舗、共同住宅
	面積 (㎡)	385.32		延床面積 (㎡)	797.63
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	RC、3F/B1F
建蔽率 (用途地域指定)	60%	取得価格 (百万円)	1,530	建築時期	平成18年2月28日
前所有者	株式会社 エルカクエイ	PM会社	前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	株式会社J・COMS	-	
特記事項 1. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により268%となっています。 また、建蔽率については本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。 2. 建築基準法第42条第2項により、70.57㎡の私道負担があります。 地域・物件特性 東京メトロ千代田線・銀座線・半蔵門線「表参道」駅より徒歩6分に位置しています。					

[商業-5] 物件名称 : コジマNEW上福岡店

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号 (地番) 埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目1131番1 他12筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域 第二種中高層住居専用地域		用途	店舗
	面積 (㎡)	4,877.90		延床面積 (㎡)	3,413.40
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	S、2F
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域：80% 第二種中高層住居専用地域：60%		建築時期	平成8年10月14日
取得価格 (百万円)	1,300				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション		前々所有者	株式会社大築インターナショナル及び個人	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	株式会社J・COMS	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、64.68%となります。 2. 2階屋上駐車場のウレタン塗膜防水に剥離が見られるため、取得後に防水更新を行う予定です。 3. 隣接地との立会証明書は締結されていますが、信託土地と隣接する境界のうち、1131番地5、1131番地10、1133番地3、1134番地3及び1134番地4先の公共用地（道路敷地（さいたま・上福岡・所沢線））との境界及びその他民地（隣接地）との境界の確認が未締結となっています。今後、売主の責任と費用において、未締結の境界確認書を締結し、境界を確立させる予定です。					
地域・物件特性					
東武東上線「上福岡」駅より徒歩12分に位置しています。					

(参考情報) 取得予定資産

平成17年9月30日及び平成17年12月26日付でそれぞれ以下の資産について停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しており、第3期（平成19年3月期）において取得を予定しています。

[住居-15] 物件名称 : (仮称) メゾン横浜

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1 (地番) 神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	611.41		延床面積 (㎡)	3,849.31
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	RC、11F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築（予定）時期	平成19年1月31日
取得予定価格 (百万円)	2,090				
前所有者	ダイドー住販株式会社		前々所有者	-	
信託受託者	未定		PM会社	未定	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
JR「横浜」駅徒歩7分の、幹線道路である横浜駅東横線沿いに位置する賃貸マンション（建築予定）です。近隣には、オフィスビル、共同住宅、一般住宅等があり、幹線道路の背後は、共同住宅を中心とする住宅地域となっています。当該地域は、各種商業施設が集積し各方面へのアクセスが良好なJR横浜駅への近接性に優れ、高い生活利便性を享受し得ることから、利便性を重視する単身者等を中心とした需要が見込まれます。					

(注)「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載されています。

[住居-19] 物件名称 : (仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都豊島区巣鴨四丁目14番 (地番) 東京都豊島区巣鴨四丁目7番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域 近隣商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積 (㎡)	965.70		延床面積 (㎡)	3,115.00
	容積率 (用途地域指定)	第一種中高層住居専用地域：300% 近隣商業地域：400%		構造・階数	RC、8F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	第一種中高層住居専用地域：60% 近隣商業地域：80%		建築（予定）時期 (注)	平成18年10月31日
取得予定価格 (百万円)	1,510				
前所有者	セントラル総合開発株式会社		前々所有者	-	
信託受託者	未定		PM会社	未定	

特記事項

1. 信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ325.86%、77.76%となります。

地域・物件特性

老年層や観光客を中心に全国的に有名な「巣鴨地鐵通商店街」に面した店舗付賃貸マンション（建築予定）です。JR山手線「巣鴨」駅から徒歩12分、都電荒川線「庚申塚」駅から徒歩4分のところに位置し、「巣鴨」駅は都営三田線も接続しており、都心接近性は良好です。すべての住戸は日照・通風に優れた南東向きに配置されており、居住の快適性に優れ、日常の買い物や通勤・通学の利便性に優れていることから、ファミリー向けに堅調な需要が見込まれます。また、商店街の中心からやや離れたものの、店舗として一定の需要も期待できます。

(注)「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載されていますが、実際の竣工は平成19年3月を見込んでいます。

*上記各「特定資産（信託受益権）の概要」欄に関する説明

「所在地（地番）」、「土地の「面積」、建物の「延床面積」、建物の「構造・階数」、建物の「建築時期」の各欄は、登記簿上の表示をもとに記載しています。

「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ以下を表します。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下

建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

「容積率」欄には、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第1期 平成18年3月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口の総数	56,000口
出資総額	28,491百万円
投資主数	2,896人

2. 主要な投資主

平成18年3月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有 投資口数 (口)	発行済投資 口に対する 所有投資口 数の割合 (%)
株式会社ジョイント・コーポレーション	東京都目黒区目黒二丁目10番11号	5,400	9.64
ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカウント	東京都中央区日本橋兜町6番7号 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	3,677	6.56
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	3,146	5.61
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,436	4.35
アメリカン ライフ インシュアランス カン パニー ジーエイエル	東京都品川区東品川二丁目3番14号 (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ)	2,292	4.09
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,272	4.05
ザ チェース マンハッタン バンク エヌ エイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	東京都中央区日本橋兜町6番7号 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	2,203	3.93
エイアイユーインシュアランスカンパニー オーアールディー4レンディング	東京都品川区東品川二丁目3番14号 (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ)	1,600	2.85
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	1,409	2.51
株式会社山形銀行	山形県山形市七日町三丁目1番2号	1,153	2.05
合 計		25,588	45.69

(注) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

3. 執行役員及び監督役員

平成18年3月31日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区 分	氏 名	主 な 兼 職 等
執行役員	三 駄 寛 之	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 代表取締役社長
監督役員	高 松 薫	隼国際法律事務所 弁護士
	小谷野 幹雄	小谷野公認会計士事務所 公認会計士

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成18年3月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委 託 区 分	氏名又は名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託会社(投資主名簿に関する業務)	
一般事務受託会社(会計事務等)	
一般事務受託会社(機関の運営)	
一般事務受託会社(納税事務等)	

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域 等	第1期 (平成18年3月31日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住 居	東京都心・城南地区	16,970	30.5
		東京・周辺都市部	9,651	17.4
		地方主要都市部	312	0.6
	住 居 計	26,933	48.4	
	商業施設	21,150	38.0	
小 計			48,084	86.5
預金・その他の資産			7,514	13.5
資産総額計			55,599	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。
(注2) 「東京都心・城南地区」とは、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区、世田谷区、目黒区、品川区及び大田区を、「東京・周辺都市部」とは、上記以外の東京都全域、川崎市、横浜市、市川市、浦安市、船橋市、松戸市、川口市、戸田市、さいたま市等及びこれらの周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市等及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

2. 主要な保有資産

平成18年3月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
浜松プラザ	15,364	76,109.88	76,109.88	100.0	39.7	店舗、駐車場、事務所
スペース銀座	5,351	5,515.43	5,359.81	97.2	10.7	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,276.28	53,276.28	100.0	11.2	貸地
スペース川崎	2,155	3,741.01	3,692.20	98.7	4.9	共同住宅
スペース恵比寿Ⅱ	1,976	2,062.10	1,997.90	96.9	4.0	共同住宅
フィットエル駒形	1,889	2,978.28	2,866.53	96.2	4.1	共同住宅
スペース麻布十番Ⅱ	1,746	2,019.10	1,753.70	86.9	3.6	共同住宅、店舗
フィットエル亀戸	1,704	2,262.53	2,037.60	90.1	0.7	共同住宅、店舗
アクトヒルズ八千代	1,433	4,815.26	4,548.23	94.5	0.8	共同住宅、事務所、店舗
スペース町田	1,380	3,090.89	2,927.81	94.7	3.4	共同住宅
合 計	37,738	155,870.76	154,569.94	99.2	83.2	-

3. 不動産等組入資産明細

平成18年3月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定価額 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
						テナント数 期末時点 (注1) (件)
住居-1	スペース銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	信託受益権	5,515.43	5,460	5,351
住居-2	スペース麻布十番Ⅰ	東京都港区六本木五丁目13番11号	信託受益権	1,166.51	1,070	970
住居-3	スペース麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木五丁目13番12号	信託受益権	2,019.10	1,900	1,746
住居-4	スペース恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	信託受益権	2,062.10	2,050	1,976
住居-5	スペース恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	信託受益権	781.02	753	713
住居-6	スペース神田	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	信託受益権	1,706.54	1,420	1,372
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町30番11号	信託受益権	762.98	580	586
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	信託受益権	1,881.19	1,290	1,315
住居-9	スペース目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目12番9号	信託受益権	944.44	792	774
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	信託受益権	2,978.28	1,890	1,889
住居-11	スペース町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	信託受益権	3,090.89	1,360	1,380
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	信託受益権	3,741.01	2,190	2,155
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋千種区今池三丁目12番28号	信託受益権	1,296.22	300	312
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番	信託受益権	3,737.47	1,050	1,086
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	信託受益権	2,262.53	1,650	1,704
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	信託受益権	1,070.13	931	909
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号	信託受益権	4,815.26	1,370	1,433
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	信託受益権	1,656.02	1,220	1,253
住居 小計				41,487.12	27,276	26,933
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市上西町1020番1他	信託受益権	76,109.88	15,360	15,364
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号	信託受益権	494.84	1,050	1,051
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605他	信託受益権	53,276.28	4,611	4,734
商業施設 小計				129,881.00	21,021	21,150
合 計				171,368.12	48,297	48,084

(注)「期末算定価額」は、投資法人規約及び総務府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による、平成18年3月31日を基準時点とする鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第1期(H17.4.20~H18.3.31)				
			テナント数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
住居	住居-1	スペース銀座	1	97.2	243	10.7	
	住居-2	スペース麻布十番Ⅰ	1	93.1	53	2.4	
	住居-3	スペース麻布十番Ⅱ	1	86.9	81	3.6	
	住居-4	スペース恵比寿Ⅱ	1	96.9	90	4.0	
	住居-5	スペース恵比寿Ⅲ	1	100.0	33	1.5	
	住居-6	スペース神田	1	92.2	65	2.9	
	住居-7	スペース千駄ヶ谷	1	100.0	27	1.2	
	住居-8	スペース北新宿	1	100.0	64	2.8	
	住居-9	スペース目黒不動前	1	100.0	37	1.7	
	住居-10	フィットエル駒形	1	96.2	93	4.1	
	住居-11	スペース町田	1	94.7	78	3.4	
	住居-12	スペース川崎	1	98.7	112	4.9	
	住居-13	今池アイリス式番館	1	96.7	22	1.0	
	住居-14	グラシア・フィス	1	100.0	26	1.2	
	住居-16	フィットエル亀戸	1	90.1	16	0.7	
	住居-17	スペース目黒	1	100.0	10	0.5	
	住居-18	アクトヒルズ八千代	1	94.5	17	0.8	
	住居-21	エルシエロ目黒本町	1	3.1	4	0.2	
	住居 小計			18	92.4	1,078	47.5
	商業施設	商業-1	浜松プラザ	21	100.0	902	39.7
		商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	100.0	35	1.6
商業-3		りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	254	11.2	
商業施設 小計			25	100.0	1,193	52.5	
合 計			43	98.2	2,271	100.0	

(注1)「テナント数」は、期末日現在、各取得済資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数(マスターリース会社を含みます。)を記載しています。

(注2)賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しています。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成18年3月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
アクトヒルズ八千代 (千葉県八千代市)	店舗改修工事	自平成18年6月 至平成18年6月	4	-	-
今池アイリス式番館 (愛知県名古屋市)	機械式駐車場修繕工事	自平成18年7月 至平成18年7月	4	-	-
浜松プラザ (静岡県浜松市)	駐車場等補修工事	自平成18年7月 至平成18年10月	13	-	-

2. 期中の資本的支出

第1期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は9百万円であり、当期費用に区分された修繕費16百万円と合わせて26百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
今池アイリス式番館 (愛知県名古屋市)	連結送水管補修工事	自平成17年12月 至平成18年1月	2
浜松プラザ (静岡県浜松市)	自動ドア新設工事	自平成18年2月 至平成18年2月	3
その他			4
合計			9

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位:百万円)

営業期間	自平成17年4月20日 至平成18年3月31日
前期末積立金残高	-
当期積立額	9
当期積立金取崩額	-
次期繰越額	9

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第1期
(a) 資産運用委託報酬	146,165
(b) 資産保管委託報酬	13,186
(c) 一般事務委託手数料	26,868
(d) 役員報酬	6,283
(e) 会計監査人報酬	2,500
(f) その他営業費用	90,981
合計	285,985

(注) 資産運用委託報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第1期199,531千円あります。

2. 借入状況

平成18年3月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	三菱UFJ信託銀行株式会社	8月2日	-	800	0.61000%	8月2日			
	株式会社あおぞら銀行		-	425	0.51091%				
	住友信託銀行株式会社	平成18年	-	425	0.51091%	平成19年			
	株式会社みずほコーポレート銀行	1月31日	-	425	0.51091%	1月31日			
	株式会社三井住友銀行		-	425	0.51091%				
	株式会社あおぞら銀行		-	687	0.72818%				
	住友信託銀行株式会社		-	687	0.72818%				
	農林中央金庫	平成18年	-	2,000	0.72818%	平成19年			
	株式会社みずほコーポレート銀行	3月30日	-	687	0.72818%	3月23日			
	株式会社三井住友銀行		-	687	0.72818%				
	小計		-	8,250					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行		-	800	0.78000%		期限 一括	(注2)	有担保
	住友信託銀行株式会社	平成17年	-	2,000	0.78000%	平成19年			
	農林中央金庫	8月2日	-	3,000	0.78000%	8月2日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	3,200	0.78000%				
	株式会社三井住友銀行		-	3,200	0.78000%				
	小計		-	12,200					
合計			-	20,450					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等です。

3. 投資法人債

平成18年3月31日現在において、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡				
			取得日	取得価額 (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)	
住居	住居-1	スペースシア銀座	平成17年8月2日	5,290	-	-	-	-	
	住居-2	スペースシア麻布十番Ⅰ	平成17年8月2日	960	-	-	-	-	
	住居-3	スペースシア麻布十番Ⅱ	平成17年8月2日	1,730	-	-	-	-	
	住居-4	スペースシア恵比寿Ⅱ	平成17年8月2日	1,960	-	-	-	-	
	住居-5	スペースシア恵比寿Ⅲ	平成17年8月2日	700	-	-	-	-	
	住居-6	スペースシア神田	平成17年8月2日	1,360	-	-	-	-	
	住居-7	スペースシア千駄ヶ谷	平成17年8月2日	576	-	-	-	-	
	住居-8	スペースシア北新宿	平成17年8月2日	1,290	-	-	-	-	
	住居-9	スペースシア目黒不動前	平成17年8月2日	766	-	-	-	-	
	住居-10	フィットエル駒形	平成17年8月2日	1,870	-	-	-	-	
	住居-11	スペースシア町田	平成17年8月2日	1,360	-	-	-	-	
	住居-12	スペースシア川崎	平成17年8月2日	2,130	-	-	-	-	
	住居-13	今池アイリス式番館	平成17年8月2日	300	-	-	-	-	
	住居-14	グラシア・フィス	平成17年11月1日	1,018	-	-	-	-	
	住居-16	フィットエル亀戸	平成18年1月31日	1,650	-	-	-	-	
	住居-17	スペースシア目黒	平成18年2月1日	887	-	-	-	-	
	住居-18	アクトヒルズ八千代	平成18年1月23日	1,348	-	-	-	-	
	住居-21	エルシエロ目黒本町	平成18年3月30日	1,220	-	-	-	-	
		住居 小計		26,415	-	-	-	-	
	商業施設	商業-1	浜松プラザ	平成17年7月28日	15,360	-	-	-	-
		商業-2	b-town神宮前Ⅱ	平成17年7月28日	1,043	-	-	-	-
商業-3		りんくう羽倉崎プラザ	平成17年7月28日	4,697	-	-	-	-	
		商業施設 小計		21,100	-	-	-	-	
	合計		47,516	-	-	-	-		

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

信託法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、須具信公認会計士事務所が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

取得又は譲渡	物件番号	不動産等の名称	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	住居-1	スペースシア銀座	平成17年8月2日	信託不動産	東京都中央区銀座三丁目11番19号	5,290	5,290
	住居-2	スペースシア麻布十番Ⅰ	平成17年8月2日	信託不動産	東京都港区六本木五丁目13番11号	960	1,030
	住居-3	スペースシア麻布十番Ⅱ	平成17年8月2日	信託不動産	東京都港区六本木五丁目13番12号	1,730	1,830
	住居-4	スペースシア恵比寿Ⅱ	平成17年8月2日	信託不動産	東京都渋谷区東四丁目13番1号	1,960	1,980
	住居-5	スペースシア恵比寿Ⅲ	平成17年8月2日	信託不動産	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	700	743
	住居-6	スペースシア神田	平成17年8月2日	信託不動産	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	1,360	1,390
	住居-7	スペースシア千駄ヶ谷	平成17年8月2日	信託不動産	東京都新宿区大京町30番11号	576	576
	住居-8	スペースシア北新宿	平成17年8月2日	信託不動産	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	1,290	1,290
	住居-9	スペースシア目黒不動前	平成17年8月2日	信託不動産	東京都品川区西五反田三丁目12番9号	766	766
	住居-10	フィットエル駒形	平成17年8月2日	信託不動産	東京都台東区駒形一丁目10番9号	1,870	1,880
	住居-11	スペースシア町田	平成17年8月2日	信託不動産	東京都町田市原町田二丁目1番17号	1,360	1,360
	住居-12	スペースシア川崎	平成17年8月2日	信託不動産	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	2,130	2,140
	住居-13	今池アイリス式番館	平成17年8月2日	信託不動産	愛知県名古屋市中区今池三丁目12番28号	300	300
	住居-14	グラシア・フィス	平成17年11月1日	信託不動産	神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番	1,018	1,050
	住居-16	フィットエル亀戸	平成18年1月31日	信託不動産	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	1,650	1,650
	住居-17	スペースシア目黒	平成18年2月1日	信託不動産	東京都目黒区三田二丁目10番12号	887	931
	住居-18	アクトヒルズ八千代	平成18年1月23日	信託不動産	千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号	1,348	1,370
	住居-21	エルシエロ目黒本町	平成18年3月30日	信託不動産	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	1,220	1,220
	商業-1	浜松プラザ	平成17年7月28日	信託不動産	静岡県浜松市上西町1020番1他	15,360	15,360
	商業-2	b-town神宮前Ⅱ	平成17年7月28日	信託不動産	東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号	1,043	1,045
	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	平成17年7月28日	信託不動産	大阪府東淀川区田尻町大字嘉祥寺605他	4,697	4,697
	合計					47,516	47,898

4. 利害関係人との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売付額等(百万円)
総額	47,516	-
	うち利害関係人からの買付額	うち利害関係人への売付額
	11,259	-

利害関係人等との取引の内訳

株式会社ジョイント・コーポレーション	7,346	-
株式会社エルカクエイ	2,693	-
株式会社ジョイント・ランド	1,220	-
合計	11,259	-

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支 払 先	支払額B (千円)	
管理委託料	104,908	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	93,136	88.8
		株式会社J・COMS	7,722	7.4
仲介手数料	23,898	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	23,487	98.3
		株式会社J・COMS	50	0.2
外注委託費	68,292	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	847	1.2
		株式会社J・COMS	67,444	98.8
工事管理報酬	283	株式会社J・COMS	283	100.0

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社エルカクエイ、株式会社ジョイント・ランド、株式会社ジョイント・アセットマネジメント及び株式会社J・COMSについて、上記のとおり記載しています。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社(株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ)は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況につきましては、Ⅲ.貸借対照表及びⅣ.損益計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
平成17年4月21日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用を株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズに委託しました。
	資産保管業務委託契約締結の件	本投資法人の資産保管に係る業務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約締結の件	本投資法人の経理等に係る事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	名義書換事務委託契約締結の件	本投資法人の名義書換等に係る事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
平成17年7月20日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約締結の件	平成17年6月27日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、公募による新投資口の追加発行及び売出しに関する引受契約を引受会社(みずほ証券株式会社他8社(注))との間で締結しました。

(注) 新光証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、UFJつばさ証券株式会社、三菱証券株式会社、岡三証券株式会社、イー・トレード証券株式会社及びマネックス・ビーンズ証券株式会社

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は四捨五入、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅲ. 貸借対照表

科目	期別	当期 (平成18年3月31日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)
資産の部			
I 流動資産			
現金及び預金			4,770,410
信託現金及び信託預金	1		2,181,073
営業未収入金			17,622
未収消費税等			431,790
前払費用			83,516
繰延税金資産			38
その他流動資産			2,258
流動資産合計			7,486,709
II 固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	1	17,006,964	
減価償却累計額		299,841	16,707,122
信託構築物	1	374,991	
減価償却累計額		16,914	358,077
信託機械及び装置	1	106,079	
減価償却累計額		4,210	101,868
信託土地	1		30,917,625
有形固定資産合計			48,084,694
2.無形固定資産			
その他無形固定資産			6,833
無形固定資産合計			6,833
3.投資その他の資産			
差入敷金保証金			10,050
長期前払費用			11,227
投資その他の資産合計			21,277
固定資産合計			48,112,805
資産合計			55,599,515
			100.0

科目	期別	当期 (平成18年3月31日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)
負債の部			
I 流動負債			
営業未払金			33,240
短期借入金	1		8,250,000
未払金			199,297
未払費用			86,508
未払法人税等			1,875
前受金			248,682
その他流動負債			6,902
流動負債合計			8,826,508
II 固定負債			
長期借入金	1		12,200,000
信託預り敷金保証金	1		5,114,433
固定負債合計			17,314,433
負債合計			26,140,941
			47.0
出資の部	4		
I 出資総額			
出資総額	2		28,491,040
II 剰余金			
当期末処分利益			967,533
剰余金合計			967,533
出資合計			29,458,573
			53.0
負債・出資合計			55,599,515
			100.0

科目	期別	当期 (自平成17年4月20日 至平成18年3月31日)		百分比(%)
		金額(千円)		
経常損益の部				
I 営業損益の部				
1. 営業収益				
賃貸事業収入	1	2,271,970	2,271,970	100.0
2. 営業費用				
賃貸事業費用	1	644,512		
資産運用委託報酬		146,165		
資産保管委託報酬		13,186		
一般事務委託手数料		26,868		
役員報酬		6,283		
その他営業費用		93,481	930,497	41.0
営業利益			1,341,472	59.0
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		31	31	0.0
2. 営業外費用				
支払利息		90,545		
融資関連手数料		65,917		
新投資口発行費		81,000		
投資口公開関連費		74,622		
創業費償却		60,040	372,126	16.3
経常利益			969,377	42.7
税引前当期純利益			969,377	42.7
法人税、住民税及び事業税		1,882		
法人税等調整額		38	1,843	0.1
当期純利益			967,533	42.6
前期繰越利益			-	
当期末処分利益			967,533	

〔重要な会計方針〕

項目	期別	当期 (自平成17年4月20日 至平成18年3月31日)	
		金額(千円)	
1. 固定資産の減価償却の方法			<p>有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <p>信託建物 3～60年 信託構築物 11～20年 信託機械及び装置 3～14年</p> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法			<p>創業費 支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成17年7月27日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっています。「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年7月27日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額は、1,140,560千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,140,560千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>

期 別	当 期 (自 平成17年4月20日 至 平成18年3月31日)
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は103,588千円です。</p>
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 (3)信託預り敷金保証金</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号）が平成17年4月1日以後開始する事業年度から適用されることに伴い、これを適用しています。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔注記事項〕
（貸借対照表関係）

当 期 (平成18年3月31日現在)	
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次のとおりです。	(単位：千円)
信託現金及び信託預金	2,181,073
信託建物	16,707,122
信託構築物	358,077
信託機械及び装置	101,868
信託土地	30,917,625
合 計	50,265,767
担保を付している債務は次のとおりです。	(単位：千円)
短期借入金	8,250,000
長期借入金	12,200,000
信託預り敷金保証金	3,424,504
合 計	23,874,504
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	56,000口
3. 投資口1口当たりの純資産額	526,046円
4. 投資信託及び投資法人に関する法律 第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円

(損益計算書関係)

当 期 (自 平成17年4月20日 至 平成18年3月31日)	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位 : 千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	2,175,300
その他賃貸事業収入	96,670
不動産賃貸事業収益合計	2,271,970
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	197,382
水道光熱費	63,811
保険料	12,497
修繕費	16,587
信託報酬	16,248
その他賃貸事業費用	17,019
減価償却費	320,965
不動産賃貸事業費用合計	644,512
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,627,458

(税効果会計関係)

当 期 (自 平成17年4月20日 至 平成18年3月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位 : 千円)
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	38
繰延税金資産合計	38
(繰延税金資産の純額)	38
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位 : %)
法定実効税率	39.39
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.31
その他	0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.19

(重要な後発事象)

当 期 (自 平成17年4月20日 至 平成18年3月31日)	
1. 資金の借入れ	平成18年4月3日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。
【タームローン】	
借入先	: 株式会社横浜銀行
借入金額	: 600百万円
利率	: 1.26625%
借入実行日	: 平成18年4月3日
返済期日	: 平成20年3月31日
担保の有無	: 有担保
	平成18年5月17日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。
【極度ローン】	
借入先	: 株式会社あおぞら銀行 : 住友信託銀行株式会社 : 株式会社みずほコーポレート銀行 : 株式会社三井住友銀行
借入金額	: 3,000百万円
利率	: 0.65545%
借入実行日	: 平成18年5月17日
返済期日	: 平成19年5月17日
担保の有無	: 有担保
2. 資産の取得	本投資法人では、第1期末 (平成18年3月末日) 後、以下の物件を取得しています。
	S-RESIDENCE京橋
(取得の概要)	
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権
取得価格	: 2,774百万円
取得日	: 平成18年4月3日
(取得資産の概要)	
所在地	: 大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号
用途	: 共同住宅、店舗
面積	: 土地 799.68㎡ : 建物 5,995.82㎡
構造・階数	: 鉄筋コンクリート造15階建
建築時期	: 平成18年3月2日
総賃貸可能面積	: 4,613.04㎡

(単位:円)

当 期 (自平成17年4月20日 至平成18年3月31日)	
スベシア白楽 (取得の概要)	
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権
取得価格	: 844百万円
取得日	: 平成18年4月3日
(取得資産の概要)	
所在地	: 神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号
用途	: 共同住宅
面積	: 土地 457.54㎡ : 建物 1,593.68㎡
構造・階数	: 鉄筋コンクリート造7階建
建築時期	: 平成18年2月2日
総賃貸可能面積	: 1,285.83㎡
b-town南青山 (取得の概要)	
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権
取得価格	: 1,530百万円
取得日	: 平成18年5月17日
(取得資産の概要)	
所在地	: 東京都港区南青山三丁目6番7号
用途	: 店舗、共同住宅
面積	: 土地 385.32㎡ : 建物 797.63㎡
構造・階数	: 鉄筋コンクリート造地下1階、3階建
建築時期	: 平成18年2月28日
総賃貸可能面積	: 770.04㎡
コジマNEW上福岡店 (取得の概要)	
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権
取得価格	: 1,300百万円
取得日	: 平成18年5月17日
(取得資産の概要)	
所在地	: 埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号
用途	: 店舗
面積	: 土地 4,877.90㎡ : 建物 3,413.40㎡
構造・階数	: 鉄骨造2階建
建築時期	: 平成8年10月14日
総賃貸可能面積	: 3,413.40㎡

期 別	当 期 (自平成17年4月20日 至平成18年3月31日)
Ⅰ 当期末処分利益	967,533,654
Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	967,512,000 (17,277)
Ⅲ 次期繰越利益	21,654
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である967,512,000円を利益分配金として分配しております。

独立監査人の監査報告書

平成 18 年 5 月 24 日

ジョイント・リート投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 渡邊宜規 
業務執行社員

指定社員 公認会計士 浅野俊治 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 129 条第 4 項の規定に基づき、ジョイント・リート投資法人の平成 17 年 4 月 20 日から平成 18 年 3 月 31 日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は資金の借入及び資産の取得を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（単位：千円）

項 目	期 別	当 期 （自平成17年4月20日 至平成18年3月31日）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		969,377
減価償却費		321,576
受取利息		31
支払利息		90,545
営業未収入金の増加・減少額		17,622
未収消費税等の増加・減少額		431,790
前払費用の増加・減少額		50,466
営業未払金の増加・減少額		33,240
未払金の増加・減少額		199,297
未払費用の増加・減少額		67,734
前受金の増加・減少額		248,682
長期前払費用の増加・減少額		44,277
その他		4,638
小 計		1,390,905
利息の受取額		31
利息の支払額		71,771
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,319,165
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		48,405,659
無形固定資産の取得による支出		7,444
差入敷金保証金の支出		10,050
信託預り敷金保証金の収入		5,263,981
信託預り敷金保証金の支出		149,547
投資活動によるキャッシュ・フロー		43,308,720
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		8,250,000
長期借入金の借入による収入		12,200,000
投資口の発行による収入		28,491,040
財務活動によるキャッシュ・フロー		48,941,040
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		6,951,484
V 現金及び現金同等物の期首残高		-
VI 現金及び現金同等物の期末残高		6,951,484

〔重要な会計方針〕(参考情報)

項目	期別 当期 (自平成17年4月20日 至平成18年3月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕(参考情報)

	当期 (自平成17年4月20日 至平成18年3月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成18年3月31日現在)	
現金及び預金	4,770,410
信託現金及び信託預金	2,181,073
現金及び現金同等物	6,951,484

ホームページのご案内

ホームページアドレス <http://www.joint-reit.co.jp/>

ジョイント・リート投資法人は、ホームページを通して投資主の皆様へ、わかりやすくタイムリーな情報をご提供させていただいております。

- ・本投資法人の最新のニュースは「What's new」でご覧いただけます。
- ・本投資法人が保有する各物件毎の稼働率を「ポートフォリオ概要 > 稼働率」ページで更新しています。
- ・これまでに発表したニュースや開示書類を「投資家の皆様へ > プレスリリース」、「開示資料」ページでご覧いただけます。
- ・リスク情報を「投資家の皆様へ > 投資リスク」ページに掲載しています。

今後もさまざまな情報を、わかりやすく提供してまいります。



年間スケジュール(予定)



投資主メモ

- 決算期 毎年3月31日・9月30日
- 投資主総会 2年に1回以上開催
- 同基準日 あらかじめ公告して定める日
- 分配金受領基準日 毎年3月31日・9月30日
- 投資主名簿等管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
- 同事務取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店
- (郵便物送付先) 〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
- (電話お問合せ先) ☎0120-288-324
- 同取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
- 上場証券取引所 東京証券取引所(銘柄コード:8973)

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受け取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告等の手続きをご希望の方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

(注)分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受け取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。