

ジョイント・リート 投資法人

第3期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成18年10月1日 至 平成19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月に東京証券取引所に上場して以来、着実な運用資産の成長を図り、この度、第3期（平成19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3期の運用の概況と決算につきまして、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、新たに住居7物件、商業施設3物件を取得し、第3期末における保有不動産は、合計38物件、取得価格総額822.2億円となりました。また、上場後初の投資口追加発行（一般募集及び第三者割当の合計30,000口、138億円）を行い、発行済投資口は86,000口、出資総額は422.9億円となりました。財務面におきましては、資金調達手段の多様化、リファイナンスリスク並びに金利上昇リスクの軽減に重点を置きながら資金調達を実施してまいりました。

この結果、営業収益2,662百万円、経常利益1,122百万円、当期純利益1,120百万円を計上し、分配金は1口当たり13,035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
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
皆 川 丈 人

決算ハイライト

1口当たり分配金について

第3期（平成18年10月1日～平成19年3月31日）1口当たり分配金 13,035円

*第3期の営業期間は、平成18年10月1日～平成19年3月31日の182日間です。

*平成19年3月末日現在における本投資法人の保有不動産等は、第2期末までに取得した28物件及び第3期に取得した10物件の合計38物件、取得価格総額は822.2億円となりました。

運用状況及び分配状況

	第3期（当初予想）	第3期（実績）	第4期（予想）
営業収益	2,574百万円	2,662百万円	2,879百万円
営業利益	—	1,465百万円	—
経常利益	1,110百万円	1,122百万円	1,102百万円
当期純利益	1,110百万円	1,120百万円	1,101百万円
1口当たり分配金	12,900円	13,035円	12,800円

*第3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18年11月24日時点のものです。

*第4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19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19年5月25日付「平成19年3月期（平成18年10月1日～平成19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、55ページをご覧ください。）

財政状態

	第1期	第2期	第3期
総資産額	55,599百万円	67,181百万円	89,553百万円
純資産額	29,458百万円	29,218百万円	43,418百万円
自己資本比率	53.0%	43.5%	48.5%
1口当たり純資産額	526,046円	521,764円	504,866円

CONTENTS

I. 投資法人の概要	3	VI. 注記表	45
II. 資産運用報告	22	VII. 金銭の分配に係る計算書	51
III. 貸借対照表	41	VIII. 会計監査人の監査報告書	52
IV. 損益計算書	43	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	53
V. 投資主資本等変動計算書	44		

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。

投資方針 - 二つの安定性と分散効果 -

本投資法人では、住居と商業施設をコア・アセット（中核となる資産）として投資しています。住居につきましては、商業施設やオフィスビル等に比べて賃料水準が安定しており、経済情勢等の外部要因の影響を受けにくいこと、並びに比較的小額で多数の物件に投資することが可能なことや、テナントが小口かつ多数存在することによる安定性及び分散効果を持っています。商業施設につきましては、一般的に長期の賃貸借契約を締結することによる収益の安定性とテナントの業種や施設のタイプ（都市型、郊外型など）による分散効果を有しています。こういった異なる安定性と分散効果を組み合わせることによって、より一層の収益の安定性とリスクの分散を目指しています。

住居の特性	商業施設の特性
安定性 ■ 経済情勢等の変動の影響を受けにくい ■ テナントの確保が相対的に容易	安定性 ■ 長期賃貸借契約による収益の安定性
分散効果 ■ 一物件あたりの投資規模が小さく、投資物件数が増加することによる分散効果 ■ テナントの小口化による分散効果 ■ エリアによる分散効果	分散効果 ■ テナントの業種による分散効果 ■ 立地による分散効果 （郊外型商業施設・都市型商業施設）

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上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。

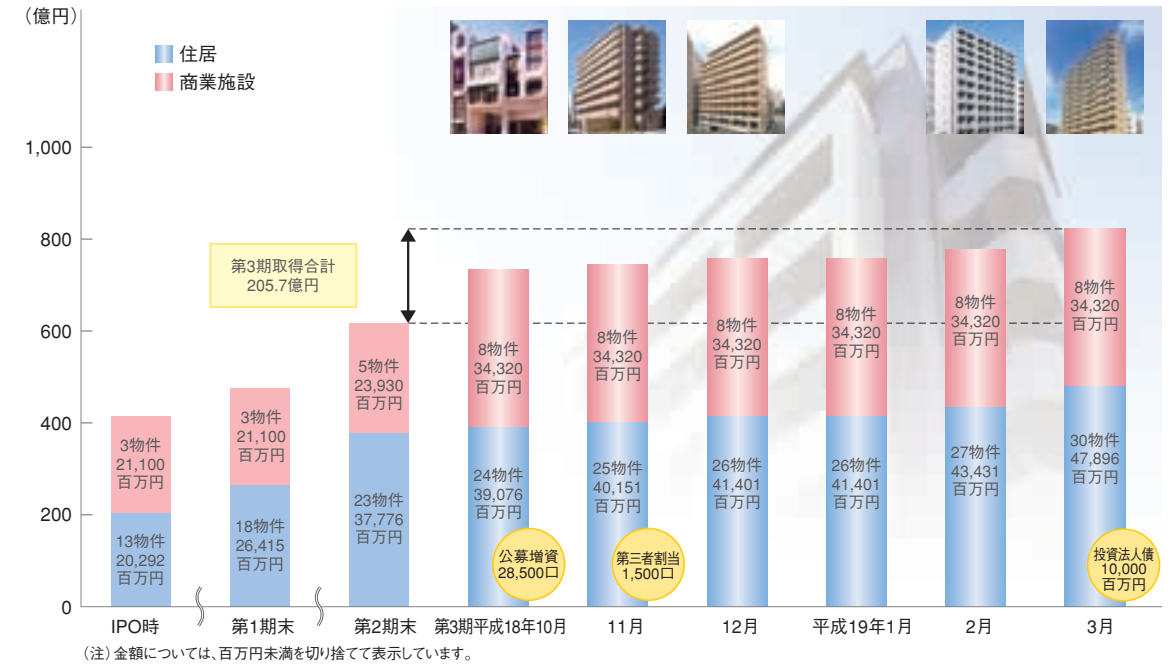
また、安定的な収益の確保とリスク分散においては、物件タイプの持つ特性とともに、その物件の立地も非常に大きなファクターであると考えます。住居に関しては、今後も人口流入が見込まれ、不動産売買や賃貸の市場規模が大きく、良好な需給関係が続くと思われる東京圏を主要な投資対象地域とし、政令指定都市をはじめとする地方主要都市に分散投資することとしています。商業施設に関しても物件の立地や規模、テナントとの賃貸条件や商圏の動向などについて総合的に判断の上、投資する方針です。

更に、ポートフォリオの安定性及びリスク分散に有効であると判断される場合には、オフィスビル等のバランス・アセット（非中核資産）にも厳選投資を行います。

投資不動産の地域区分

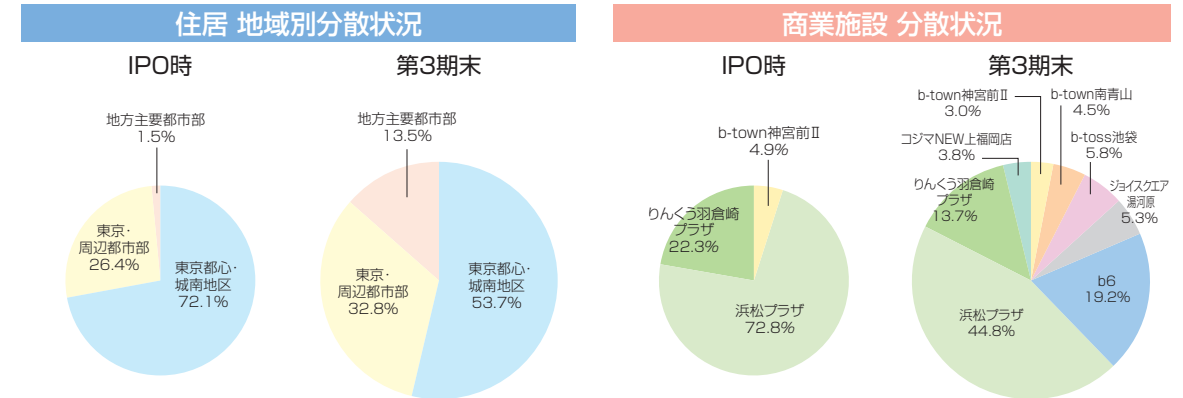
区分	地域	比率	投資方針
住居	東京都心・城南地区	50%以上	商業施設 左記3エリアの中から、個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。
	東京・周辺都市部	東京都心・城南地区と合わせて80%以上	
	地方主要都市部	20%以下	オフィスビル等 左記3エリアの中から、個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。

成長の軌跡 - 着実な資産規模拡大 -



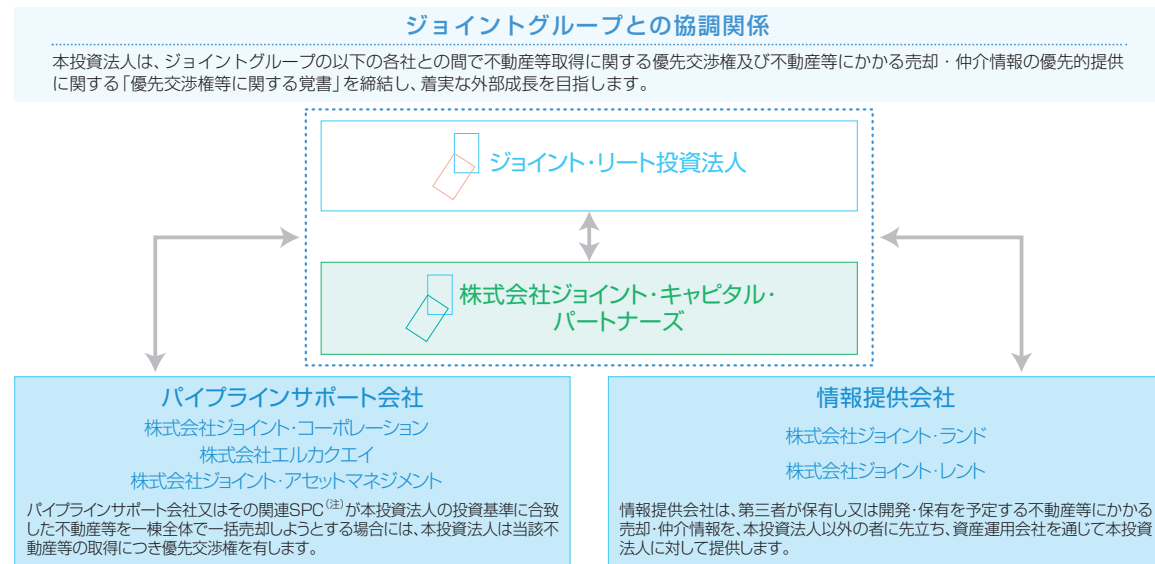
本投資法人は平成17年7月に東京証券取引所に上場して以来、着実に資産規模を拡大してまいりました。第3期においては、上場後初めての公募増資による調達資金を主な取得資金として、住居3物件、商業施設3物件を新たに取得し、その後も住居4物件を取得しました（計10物件、取得総額205.7億円）。この結果、期末時点には保有物件数38物件、取得価格ベースでの資産総額は822.2億円となり、上場時の資産総額である413.9億円と比較すると、ほぼ2倍の資産規模まで着実に成長してまいりました。本投資法人が上場時に掲げた「上場後、3年以内に資産総額1,000億円を実現する」という目標につきましても、達成することが十分に可能な状況となっています。

上場当初は住居のポートフォリオのほとんど全てが東京圏でしたが、その後、ポートフォリオの分散に努め、期末時点では地方主要都市の物件が13.5%を占めるまでポートフォリオの地域分散が進みました。商業施設におきましても、上場当初は郊外型ショッピングセンターである浜松プラザ（物件番号：商業-1）がポートフォリオの大半を占めていましたが、その後、都市型商業施設などの取得により、浜松プラザの比率を着実に低下させるとともに、保有する商業施設の多様化も図ってまいりました。



外部成長戦略 – 良質な物件取得に向けて –

本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーション並びにその関連会社（以下、「ジョイントグループ」といいます）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・仲介情報の優先提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結し、本投資法人の投資基準に合致する不動産等の取得機会をより広く確保しています。

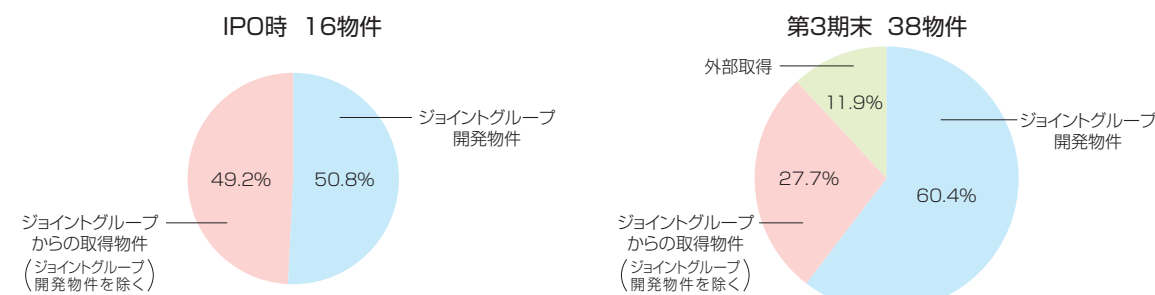


(注) パイプラインサポート会社がその資産運用業務の委託を受け若しくは現に資産運用に従事しているか、又は、当該会社の株式、匿名組合出資持分、特定出資、優先出資証券等のエクイティ持分の過半を保有している特別有限会社、特定目的会社その他の特別目的会社をいいます。

不動産市況が回復傾向を示し、物件取得競争が激しくなる中、パイプラインサポート会社並びに情報提供会社との協調関係は外部成長戦略を考える上で、重要なポイントであると考えております。今後につきましても、本投資法人の投資基準や投資方針と合致することを前提に、ジョイントグループとの連携を活用していく予定です。また、ジェイフラッツ横浜やジェイフラッツ巣鴨といったジョイントグループ以外の第三者の開発案件につきましても、施工状況の確認、開発リスク（工事完工リスク等）や賃貸市場の変動リスクの調査、建物竣工前の事前リーシングといった場面において、マンション開発、分譲、賃貸に豊富な経験を持つジョイントグループの協力を得て、第3期に無事取得を完了することができました。

他方、ジョイントグループ以外の第三者から物件売却に関する情報を提供していただく機会も増加傾向にあります。このような情報提供の増加に伴い、外部から取得する物件の割合も徐々に増え、今期末時点においては資産総額の11.9%が外部取得物件となっております。今後も、安定的な収益が見込める物件、本投資法人の投資方針に見合う物件につきましては、引き続き積極的に取得を進めていきたいと考えております。

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



(注) 各取得資産の取得価格をもとに算出しています。また、比率については、小数点第二位を四捨五入しています。

内部成長戦略 – 資産価値の向上に向けて –

住居につきましては、本投資法人の運用開始以来、90%を超える稼働率を維持してまいりました。これは、立地や築年数といった物件の条件による面に加え、テナントへのアンケートを実施し、その結果を賃貸管理にフィードバックするなど、テナント満足度の向上及び中長期的視点に立った建物の管理・運営を心がけてきた結果と考えております。

中でも安定的に高い稼働率を維持している物件につきましては、新規募集賃料の引き上げを図ってまいりました。

対象となる物件も第1期においては、スペースシア銀座（住居-1）、スペースシア目黒不動前（住居-9）、スペースシア町田（住居-11）、スペースシア川崎（住居-12）の4物件でしたが、その後、スペースシア白楽（住居-22）、スペースシア目黒（住居-17）、フィットエル亀戸（住居-16）も対象に加え、第3期においては、7物件で46戸の新規募集賃料引き上げを実現しました。今後も、こういった賃料引き上げの機会を着実に捉えて収益向上に結びつけていく予定です。

(単位:戸)

物件名称	総戸数	第1期実績	第2期実績	第3期実績	累計
スペースシア銀座	134	5	28	18	51
スペースシア目黒不動前	40	2	8	10	20
スペースシア町田	95	9	13	7	29
スペースシア川崎	146	9	31	6	46
スペースシア白楽	57	—	2	2	4
スペースシア目黒	37	—	—	2	2
フィットエル亀戸	87	—	—	1	1
合計	596	25	82	46	153

商業施設におきましては、施設の集客力を向上するための施策を行ってまいりました。具体的には、浜松プラザ（商業-1）では、雪祭りの開催やホームページを通じた花のプレゼント企画等のイベントをテナントと協働で開催しました。また、b6（商業-6）では、クリスマスやホワイトデー等の季節に合わせたイベント、キャンペーンを展開しました。今後も、物件価値の向上を目指して、保有する商業施設の魅力や知名度の向上に有効と思われる施策を検討していきます。



ブランドイメージの確立



ジョイントグループ以外から取得した開発物件に関しては、独自のブランドイメージを確立すべく、名称をジェイフラッツ（J-FLATS）としました。



財務戦略 – 健全な財務体質の構築 –

本投資法人は資金調達手段の多様化、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクの軽減に重点を置きながら、保守的な財務運営を行ってまいりました。第3期においては、上場後初めての公募増資により調達した資金を主な取得資金として物件取得を行いました。その結果、今期末時点でのローン・トゥー・バリュー（本投資法人が保有する総資産に対して借入金、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。）は47.3%と保守的な水準になっております。また、同じく本投資法人初となる無担保投資法人債100億円（3年債及び5年債を各50億円）を私募形式で発行し、資金調達手段の多様化を実現しました。この固定金利の投資法人債発行により調達した資金は、既存の有担保短期借入金の期限前返済に充当し、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクの軽減並びに債務の無担保化を図りました。他にも、物件取得に際しての資金調達の機動性を確保することを目的に、全5行の金融機関と契約済みである極度ローンの貸付上限額を200億円から250億円に増額するとともに、貸付人となる金融機関を1行追加しました。

これらの結果、今期末時点における有利子負債の長期比率は79.5%（1年以内返済予定長期借入金を短期借入れとみなした場合の長期比率は49.3%）、固定比率は71.2%と前期末対比各々上昇しました。今後につきましても、金融コストの変動に留意しつつ、借入れの長期化・固定化を図るとともに、安定的な資金調達手段の確保に努めてまいります。

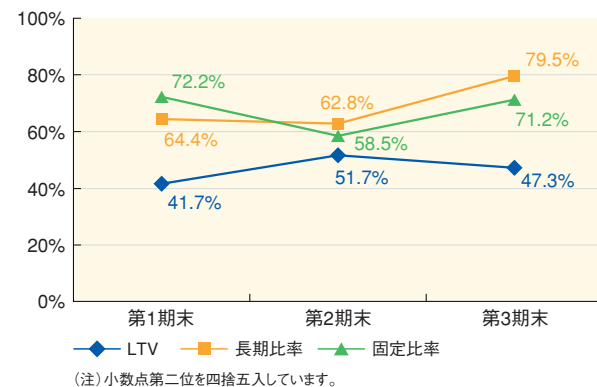
投資法人債の発行

投資法人債の名称	募集方法	発行日	償還期限（償還年限）	発行総額	利率
第1回無担保投資法人債	適格機関投資家限定私募	平成19年3月13日	平成22年3月12日（3年）	50億円	1.53%
第2回無担保投資法人債	適格機関投資家限定私募	平成19年3月13日	平成24年3月13日（5年）	50億円	2.03%

格付けの状況

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
株式会社 格付投資情報センター	発行体格付け	A	安定的
	債券格付け (第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債)	A	—

有利子負債に係る財務指標の推移



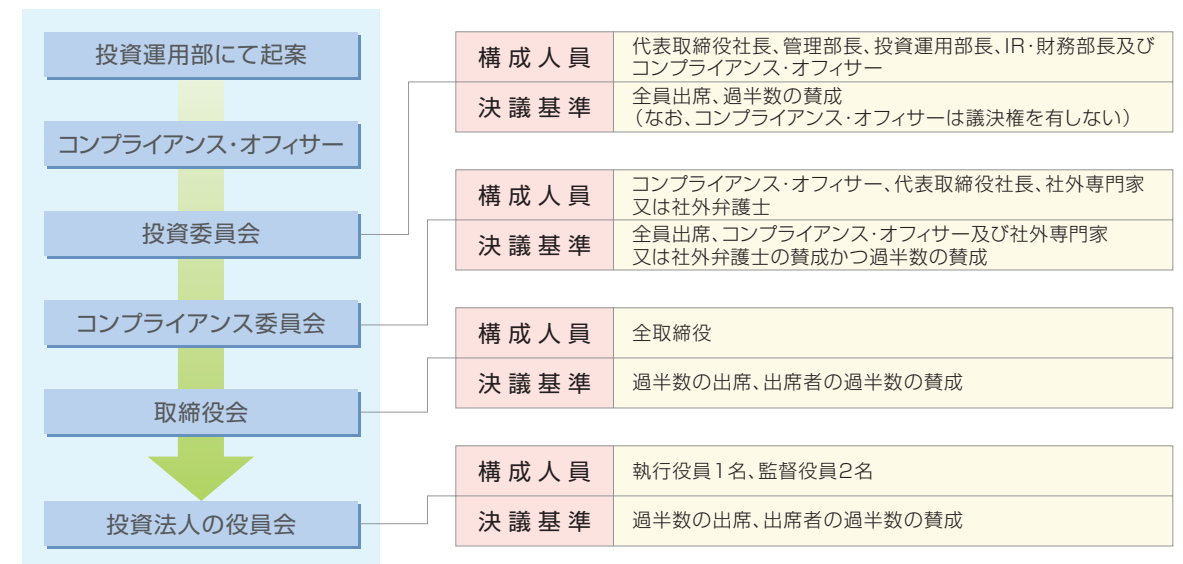
コンプライアンス体制 – 法令遵守の一層の徹底 –

本投資法人が資産の運用を委託している株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（以下、「資産運用会社」といいます。）では、資産運用会社の役職員が法令諸規則等を遵守し、資産運用会社が運用を受託した資産を適切に運用する体制の確立及び適正な業務運営の確保を目的として、コンプライアンス規程を制定しています。具体的には、コンプライアンスを担当する機関としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等を審議・決定するコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサー、資産運用会社の代表取締役社長、社外専門家又は社外弁護士で構成され、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家又は社外弁護士の賛成かつ構成員の過半数の賛成をもって、決定することとしています。

また、利害関係者との取引においても、自主ルールとして利害関係者取引規程を制定し、利害関係者からの資産取得に際しては、取得価格を鑑定評価額以下の金額とするなど、一定の取引基準を設け、法令遵守をより一層徹底する体制を備えています。

利害関係者との取引については、厳重なチェック体制を整備

利害関係者:①投信法にて定義される利害関係人等及び②①の利害関係人等が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社



第4期の運営方針 – 資産規模1,000億円の達成を目指して –

第4期においては、不動産市況の回復を背景に物件取得競争が更に厳しくなることが予想されますが、上場時の目標である資産規模1,000億円の達成に向けて、着実な運用資産の成長を目指してまいります。物件の取得にあたっては、ジョイントグループとの連携を中心に東京圏での着実な資産取得を進める一方、投資方針で定める投資比率の範囲内で、商業施設の組入れにも積極的に取り組み、より一層の収益の安定性を実現できるポートフォリオの構築を図ります。

本投資法人は第4期中に上場から数えて丸2年が経過することになります。今後も、投資家の皆様から信頼される運用実績を積み上げ、市場からより高い評価を得られますよう、最大限の努力をしております。

ポートフォリオ物件一覧

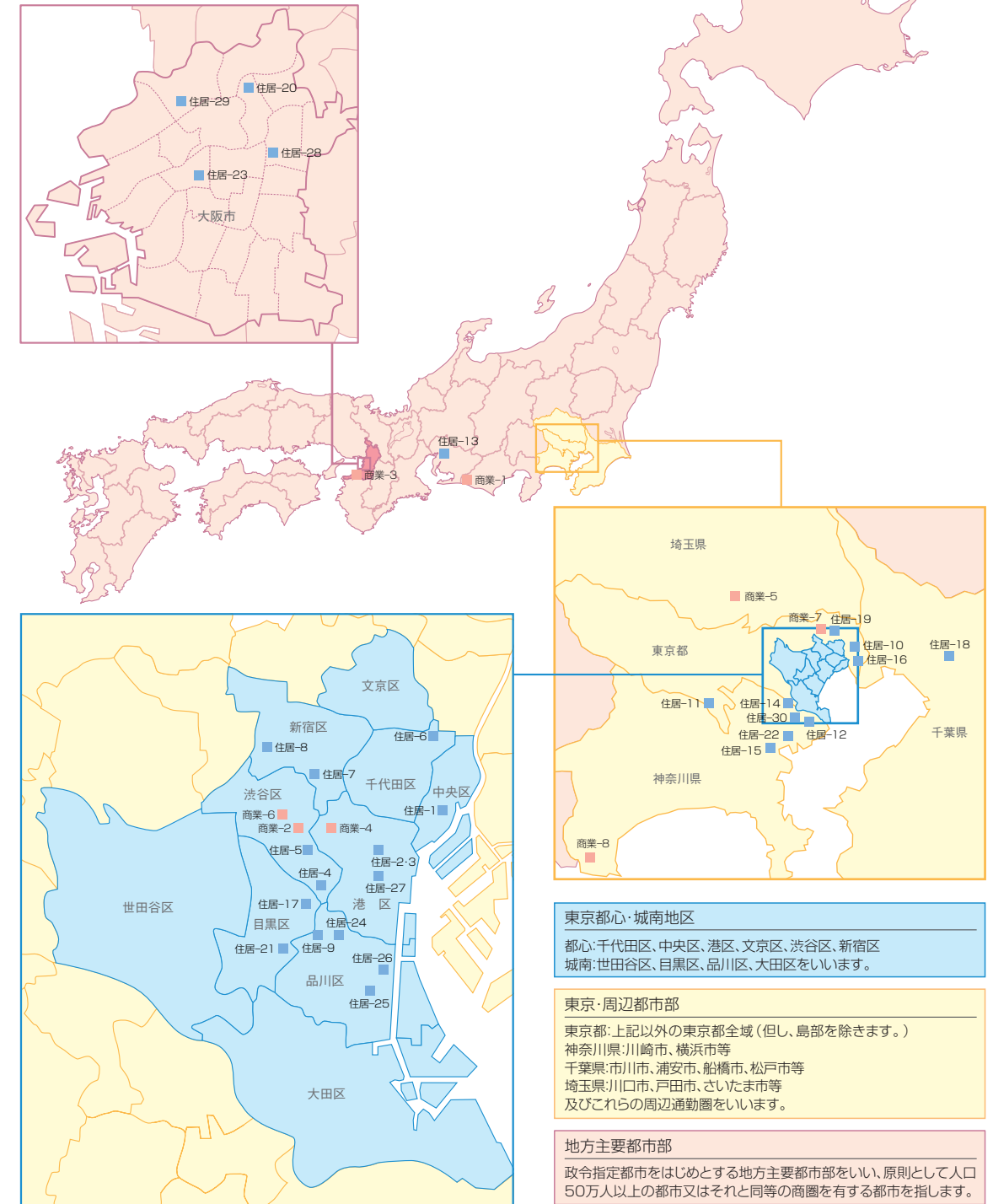
以下は、本投資法人が平成19年3月末日（第3期末）現在取得している資産について、その概要を記載したものです。

物件番号	用途	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)
住居-1	住居	スペース銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	5,850	96.6
住居-2		スペース麻布十番 I	東京都港区	314.80	1,509.58	960	1,130	97.1
住居-3		スペース麻布十番 II	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	1,970	93.2
住居-4		スペース恵比寿 II	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	2,190	93.9
住居-5		スペース恵比寿 III	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	805	96.8
住居-6		スペース神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,440	96.1
住居-7		スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	608	94.7
住居-8		スペース北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,340	100.0
住居-9		スペース目黒不動前	東京都品川区	217.38	1,044.37	766	832	97.8
住居-10		フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	1,950	100.0
住居-11		スペース町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,430	100.0
住居-12		スペース川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,400	95.9
住居-13		今池アイリス式番館	愛知県名古屋	360.54	1,375.76	300	300	81.6
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	1,090	100.0
住居-15		ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市	611.41	3,076.45	2,090	2,130	95.8
住居-16		フィットエル亀戸	東京都江東区	438.43	2,899.67	1,650	1,670	99.0
住居-17		スペース目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	963	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	1,370	85.2
住居-19		ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区	965.70	2,785.83	1,510	1,560	44.3
住居-20		S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,802	100.0
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	1,220	84.2
住居-22		スペース白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	854	100.0
住居-23		ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市	475.06	1,994.14	1,055	1,090	30.9
住居-24		スペース五反田 (注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	3,080	93.2
住居-25		スペース大井仙台坂	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,490	99.2
住居-26		フィットエル品川シーサイド	東京都品川区	1,049.00	3,127.48	2,200	2,210	98.4
住居-27		フィットエル南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,300	100.0
住居-28		ラルテ城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	1,090	100.0
住居-29		スペース塚本クラウンハイム	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,265	100.0
住居-30		スペース川崎 II	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,940	96.7
小計				19,335.08	86,973.49	47,896	50,369	92.7
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	15,600	100.0
商業-2		b-town神宮前 II	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	1,120	100.0
商業-3		りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡	51,146.89	(注4)	4,697	4,468	100.0
商業-4		b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,560	70.4
商業-5		コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市	4,877.90	3,413.40	1,300	1,320	100.0
商業-6		b6 (注5)	東京都渋谷区	2,165.54	6,980.57	6,600	5,940	100.0
商業-7		b-toss池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,980	1,980	100.0
商業-8		ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡	5,425.13	6,326.53	1,810	1,820	100.0
小計				200,325.45	92,742.18	34,320	33,808	99.8
ポートフォリオ合計				219,660.53	179,715.67	82,217	84,177	97.4

(注1) 「鑑定評価額」の価格時点は、平成19年3月末日です。
 (注2) 「稼働率」は平成19年3月末日現在の比率を記載しています。
 (注3) スペース五反田にかかる敷地権（所有権の共有持分）の割合は426,933分の387,036ですが、「敷地面積」は敷地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は3,637.18㎡です。
 (注4) 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。
 (注5) 本投資法人が取得したb6にかかる信託受益権の準共有持分割合は33%ですが、「敷地面積」及び「延床面積」は土地建物全体について記載しています。

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19年3月末日現在保有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。



第3期取得資産の概要 –ジョイントグループからの取得物件–

商業施設



商業 6 b6

所在地：東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号
 敷地面積：2,165.54㎡
 延床面積：6,980.57㎡
 構造・階数：A棟 鉄筋コンクリート造
 地上6階地下2階建
 B棟 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造
 地上2階地下1階建
 建築時期：平成18年9月
 取得日：平成18年10月31日
 エンドテナントの業態：ファッション、アクセサリー及び雑貨 他
 ※本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分割合は33%ですが、「敷地面積」及び「延床面積」は土地建物全体について記載しています。



商業 7 b-toss池袋

b-toss IKEBUKURO
 所在地：東京都豊島区西池袋一丁目38番3号
 敷地面積：223.38㎡
 延床面積：1,474.21㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上9階地下1階建
 建築時期：平成17年11月
 取得日：平成18年10月23日
 テナント：株式会社J・COMS
 (株式会社東急レクリエーション)



商業 8 ジョイスクエア湯河原

Joy Square YUGAWARA
 所在地：神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54
 敷地面積：5,425.13㎡
 延床面積：6,326.53㎡
 構造：鉄骨造
 階数：地上2階建
 建築時期：平成18年9月
 取得日：平成18年10月23日
 主なエンドテナント：株式会社ノジマ、株式会社CFSコーポレーション 他

住居

住居 27 フィットエル南麻布
FITL MINAMIAZABU

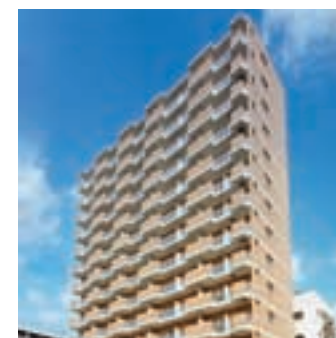
所在地：東京都港区南麻布一丁目10番8号
 敷地面積：487.27㎡
 延床面積：1,479.61㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上7階建
 住居賃貸可能戸数：52戸
 建築時期：平成18年8月
 取得日：平成18年10月23日

住居 28 ラルテ城東
RARETE JYOUTOU

所在地：大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号
 敷地面積：740.49㎡
 延床面積：2,232.26㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上9階建
 住居賃貸可能戸数：64戸
 建築時期：平成18年8月
 取得日：平成18年11月15日

住居 29 スペーシア塚本クラウンハイム
Spacia TSUKAMOTO CROWN HEIM

所在地：大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号
 敷地面積：808.54㎡
 延床面積：2,565.66㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上11階建
 住居賃貸可能戸数：96戸
 建築時期：平成18年8月
 取得日：平成18年12月1日

住居 30 スペーシア川崎Ⅱ
Spacia KAWASAKI II

所在地：神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号
 敷地面積：601.38㎡
 延床面積：3,193.14㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上14階建
 住居賃貸可能戸数：99戸
 建築時期：平成19年2月
 取得日：平成19年3月28日

第3期取得資産の概要 －外部からの取得物件－

住居



住居 15 ジェイフラッツ横浜

J-FLATS 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：611.41㎡
 延床面積：3,076.45㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上11階地下1階建
 住居賃貸可能戸数：113戸
 建築時期：平成19年1月
 取得日：平成19年2月28日



住居 19 ジェイフラッツ巣鴨

J-FLATS SUGAMO

所在地：東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号
 敷地面積：965.70㎡
 延床面積：2,785.83㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上8階地下1階建
 住居賃貸可能戸数：38戸
 建築時期：平成19年2月
 取得日：平成19年3月9日



住居 23 ジェイフラッツ南堀江

J-FLATS MINAMIHORIE

所在地：大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10
 敷地面積：475.06㎡
 延床面積：1,994.14㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上11階建
 住居賃貸可能戸数：60戸
 建築時期：平成19年2月
 取得日：平成19年3月9日

第4期取得資産の概要 －ジョイントグループからの取得物件－

住居



住居 31 スペースア麻布十番Ⅲ

Spacia AZABUJUBAN III

所在地：東京都港区麻布十番一丁目11番1号
 敷地面積：380.26㎡
 延床面積：2,097.45㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上12階地下1階建
 住居賃貸可能戸数：60戸
 建築時期：平成19年2月
 取得日：平成19年5月11日

第4期以降取得予定資産の概要 －外部からの取得物件－

住居



住居 32 (仮称) プレジオ天神橋

PREGIO TENJINBASHI

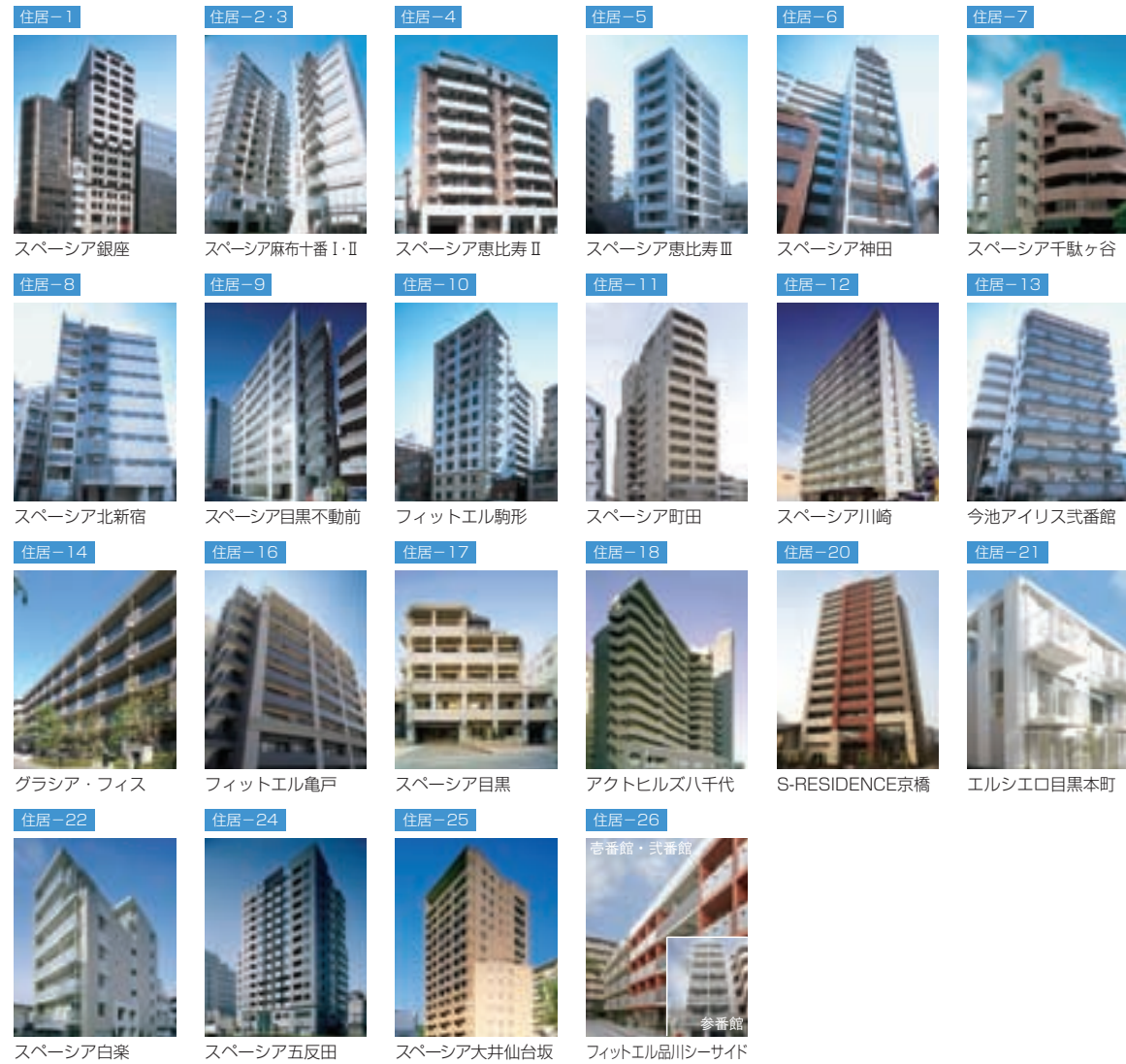
所在地：大阪府大阪市北区菅栄町
 敷地面積：858.09㎡
 延床面積：2,936.39㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上15階建
 住居賃貸可能戸数：81戸
 建築予定時期：平成20年3月
 取得予定日：平成20年6月30日

(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。



第2期末保有資産の概要

住居



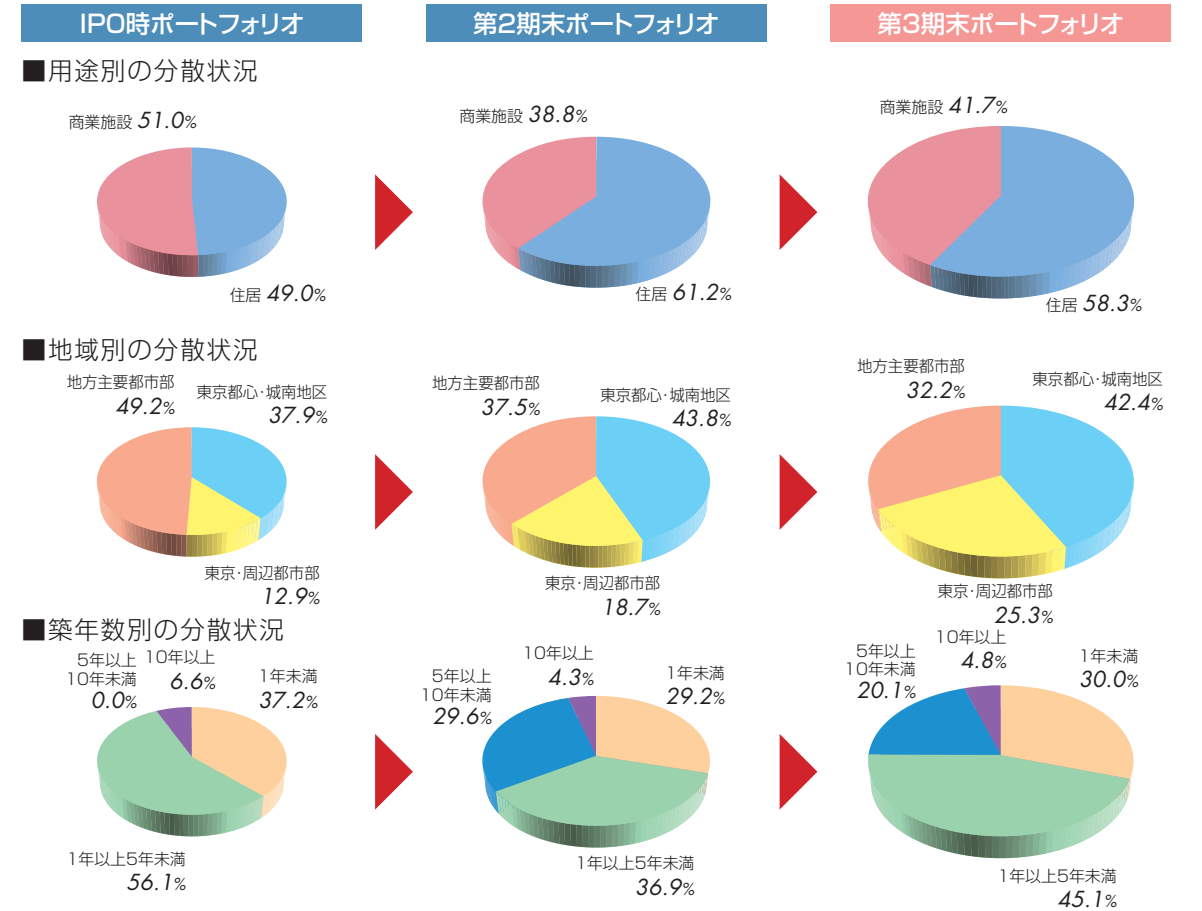
商業施設



ポートフォリオの分散の変遷

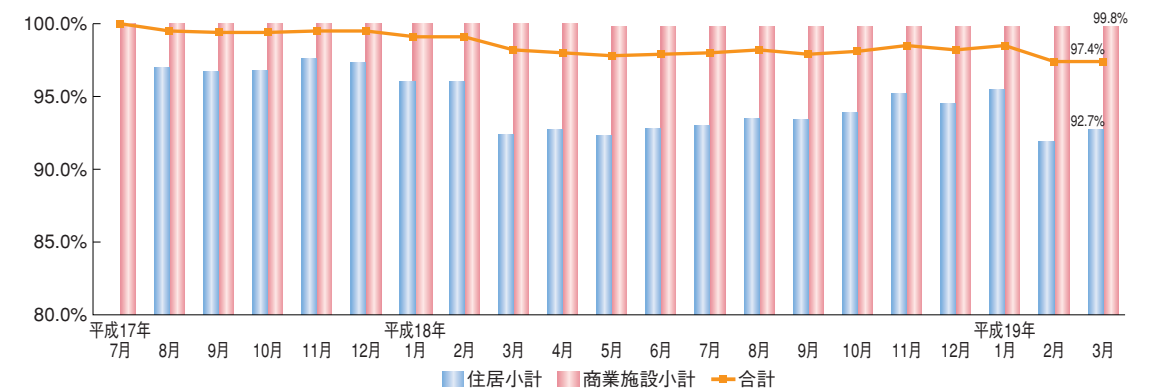
以下は、本投資法人のIPO時取得資産によるポートフォリオ(IPO時ポートフォリオ)と第2期末保有資産によるポートフォリオ(第2期末ポートフォリオ)ならびに第3期末保有資産によるポートフォリオ(第3期末ポートフォリオ)について、その用途別、地域別及び築年数別の分散状況を、各取得資産の取得価格をもとに表したものです。

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、IPO時ポートフォリオは平成17年6月27日現在の、第2期末ポートフォリオは平成18年9月末日現在の、第3期末ポートフォリオは平成19年3月末日現在の築年数をそれぞれ基準としています。

稼働率の推移

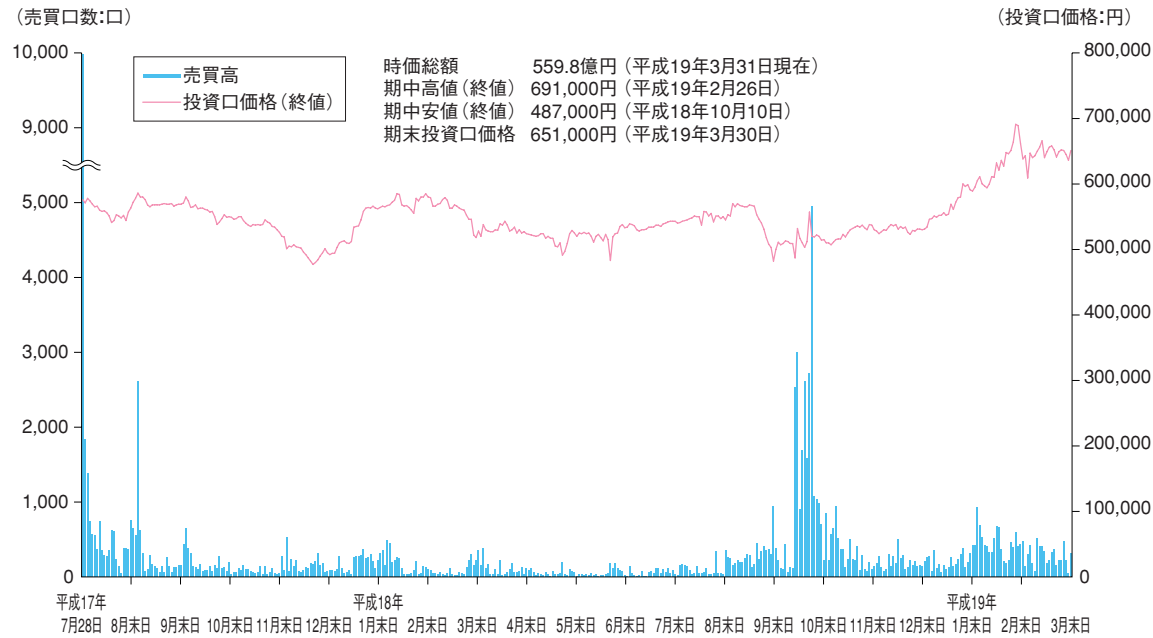


(注) 「稼働率」は、平成17年7月から平成19年3月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

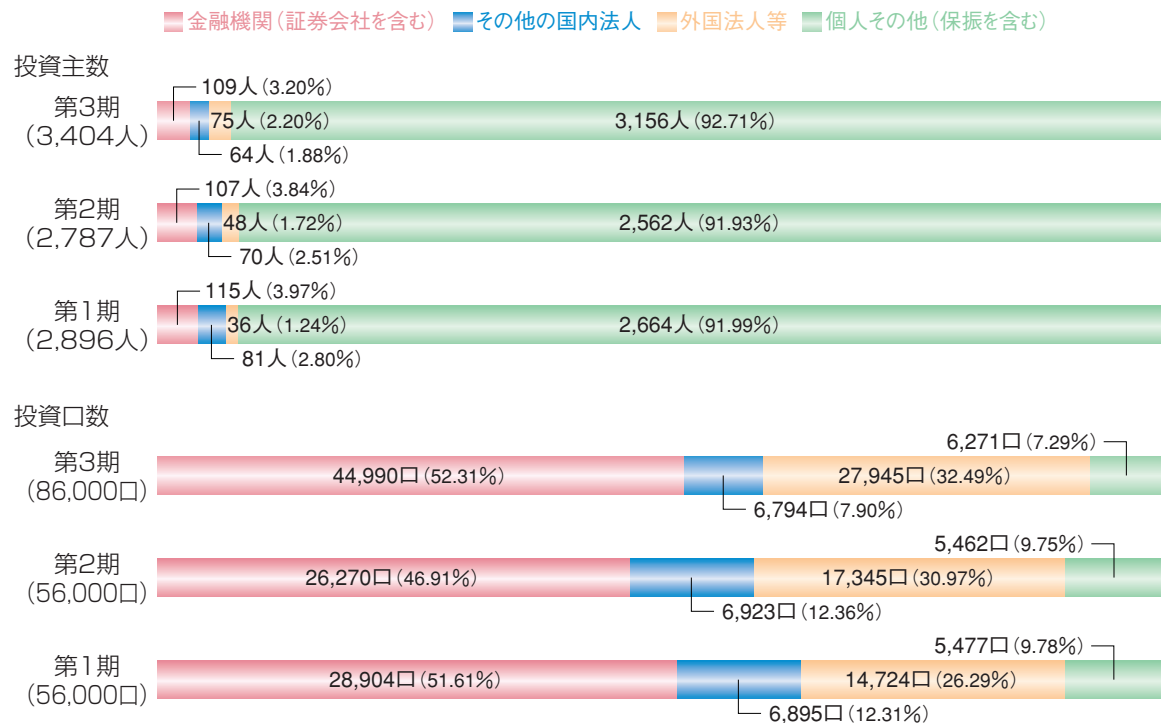
投資口の状況

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19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



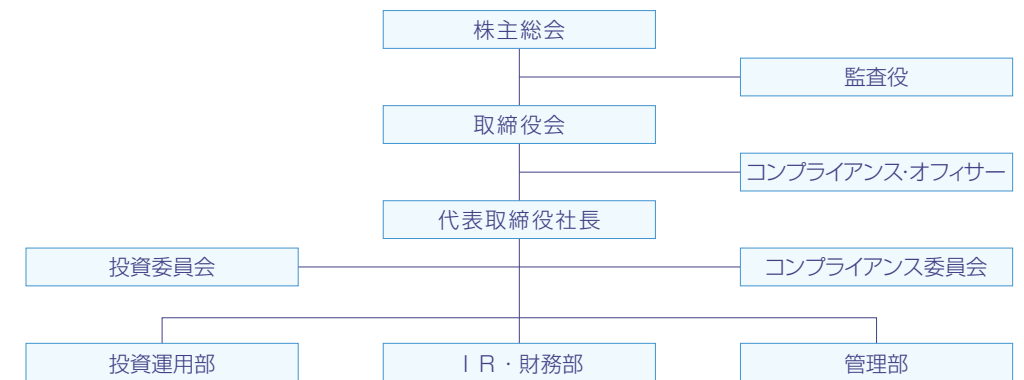
資産運用会社の概要

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。

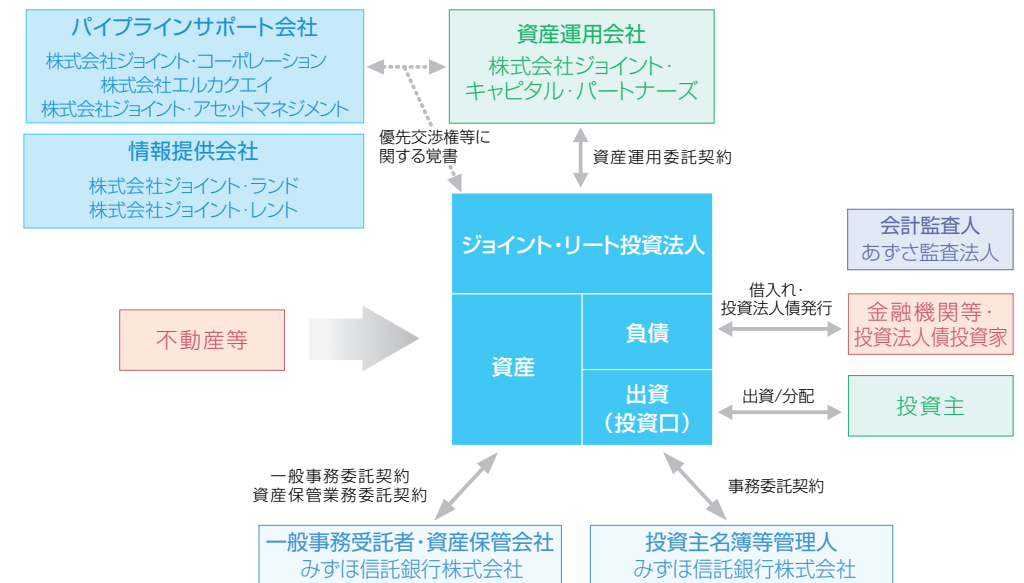
会社概要

- 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・コーポレーション 100%

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	第2期	第3期
		自平成17年4月20日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日
営業収益	百万円	2,271	1,990	2,662
(うち賃貸事業収入)	百万円	(2,271)	(1,990)	(2,662)
営業費用	百万円	930	1,005	1,196
(うち賃貸事業費用)	百万円	(644)	(788)	(931)
営業利益金額	百万円	1,341	984	1,465
経常利益金額	百万円	969	728	1,122
当期純利益金額	(a) 百万円	967	727	1,120
総資産額	(b) 百万円	55,599	67,181	89,553
(対前期比)	%	(-)	(+20.8)	(+33.3)
純資産額	(c) 百万円	29,458	29,218	43,418
(対前期比)	%	(-)	(△0.8)	(+48.6)
出資総額	百万円	28,491	28,491	42,297
発行済投資口数	(d) 口	56,000	56,000	86,000
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	526,046	521,764	504,866
分配総額	(e) 百万円	967	727	1,121
1口当たり分配金額	(e)／(d) 円	17,277	12,995	13,035
(うち1口当たり利益分配金)	円	(17,277)	(12,995)	(13,035)
(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)	1.2 (2.4)	1.4 (2.9)
自己資本利益率	(注2) %	3.4 (5.0)	2.5 (4.9)	3.1 (6.2)
自己資本比率	(c)／(b) %	53.0	43.5	48.5
(対前期増減)		(-)	(△9.5)	(+5.0)
配当性向(注3)	(e)／(a) %	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】				
投資物件数	(注4) 件	21	28	38
総賃貸可能面積	m ²	171,368.12	190,903.73	213,804.93
期末稼働率	(注4) %	98.2	97.9	97.4
当期減価償却費	百万円	320	318	406
当期資本的支出額	百万円	9	8	11
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	1,948	1,520	2,137

(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により表示しています。

(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)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(小売、卸売、飲食、サービス業等の用に供する施設を含みます。以下同じです。)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、運用を行っています。

(2) 投資環境と運用実績

① 当期の概況

本投資法人は、その時々の一時的な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19年1月1日時点の地価公示によると、景気回復・都心回帰の動きの中、三大都市圏では住宅地の地価は16年ぶりの上昇、商業地の地価は2年連続しての上昇となりました。中でも、利便性・収益性の高い地域では、より高い上昇率を示す地域も現れています。地方圏の地価に関しては、全体では引き続き下落していますが、その下落幅は3年連続して縮小しています。地方の中心都市においては、都市再生・地域再生の取り組み、市街地整備や交通基盤整備等による利便性、収益性の向上を反映して、地価が上昇する地点が現れ、又は増加している地域もありました。その結果、全国平均の地価は、住宅地及び商業地ともに16年ぶりにわずかな上昇となりました。総じて見れば、三大都市圏及び地方の中心都市の一部に地価の上昇傾向が見られる一方、地方圏では引き続き下落傾向が見られますが、平成18年都道府県地価調査の調査結果に比して、地価の持ち直し傾向がより鮮明になっています。

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、東京都心をはじめとする大都市圏において、単身世帯や共働き世帯を中心とした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、国土交通省の新設住宅着工戸数によると、賃貸物件の着工戸数は着実に増加してきましたが、年明け以降は前年同月比マイナスが続いております。また、都心部での地価上昇に伴い、良質な物件の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

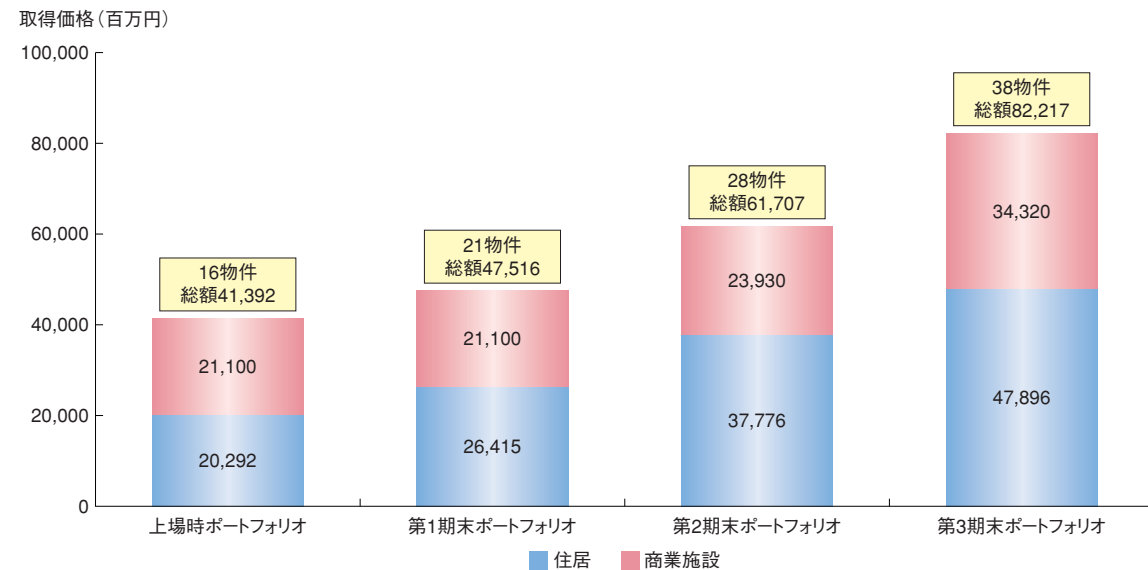
小売業の年間商品販売額は、平成4年頃から減少傾向が続いていましたが、平成15年以降は前年に比して増加に転じ、平成18年についても増加幅は縮小したものの、緩やかながら消費回復の兆候がみられます(注)。このような状況において、都市型商業施設については、銀座、青山、表参道等の都心部を中心とするエリアにおいて、高級ブランド店舗、アパレルなどを中心とした商業店舗の出店意欲が強く、賃料も上昇傾向にあります。他方、郊外型商業施設については、不採算店舗の閉鎖と新規出店・既存店舗の増床等を積極化する動きが強まり、立地の選別と同時に高度に集積された大規模店舗化が進んでいます。

(注) 経済産業省「業種別商業販売額改定数値表」(平成19年4月版)によります。

(□) 外部成長

A. 第3期（平成19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います。第3期は、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。）、それ以外に第1期中に取得した5物件（以下、上場時取得資産とあわせて「第1期末保有資産」といいます。）、及び第2期中に取得した7物件のあわせて28物件（以下「第2期末保有資産」といいます。）、取得価格総額617.1億円で運用を開始しました。そして、平成18年10月の公募増資及びこれに伴う第三者割当増資により調達した資金並びに借入金等により、第3期中に10物件（以下「第3期取得資産」といいます。）を取得しました。その結果、平成19年3月末日における本投資法人の保有不動産等は、合計38物件（以下「第3期末保有資産」といいます。）、取得価格総額は822.2億円となりました。



(注) 上場時ポートフォリオ、第1期末ポートフォリオ、第2期末ポートフォリオ、第3期末ポートフォリオとは、それぞれ上場時取得資産、第1期末保有資産、第2期末保有資産、第3期末保有資産により構成されるポートフォリオをいいます。以下同じです。なお、金額については、百万円未満を切り捨てて表示しています。したがって、各時点におけるポートフォリオの総額と用途別のポートフォリオの合計額が一致しない場合があります。

本投資法人は、上記のとおり、本投資証券の上場以後、本投資法人の投資方針に沿って、安定した収益を確保しながら、着実な運用資産の成長を目指し、積極的に物件取得活動を行ってきました。

B. ジョイントグループとの協調関係

物件取得にあたっては、次頁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・レントとの協調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（注）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。

(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。

特に、ジョイントグループからの物件については、次頁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。

〈ジョイントグループからの取得物件と外部からの取得物件〉

得意先	開発会社	物件名称	第2期末保有資産	第3期取得資産	
ジョイントグループからの取得物件	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 スペース白楽 スペース五反田 スペース大井仙台坂	ジョイスクエア湯河原 スペース塚本クラウンハイム ^(注1) スペース川崎II
	株式会社エルカクエイ	物件名称	b-town神宮前II フィットエル駒形 フィットエル亀戸	b-town南青山 フィットエル品川シーサイド	フィットエル南麻布 b-toss池袋 b6
	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		—
	その他	物件名称	浜松プラザ りんくう羽倉崎プラザ	今池アイリス式番館 コジマNEW上福岡店	ラルテ城東
合計		物件数	25物件	7物件	
		取得価格総額	565.1億円	159.2億円	
外部からの取得物件		物件名称	グラシア・フィス アクトヒルズ八千代 S-RESIDENCE京橋	ジェイフラッツ横浜 ジェイフラッツ巣鴨 ジェイフラッツ南堀江	
合計		物件数	3物件	3物件	
		取得価格総額	51.4億円	46.6億円	

(注1) スペース神田、スペース目黒不動前及びスペース塚本クラウンハイムは、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・イー、東昌建設株式会社が開発を行い、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、前記「B. ジョイントグループとの協調関係」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、住居用不動産については、収支の変動が相対的に小さいため収支の予想が立てやすく、相対的にリーシングにかかるリスクが低いことから、開発物件の取得には、①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②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の方が大きいと考えられます。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・引渡しのリスクが低く、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に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。

また、ジョイントグループ以外から取得した開発物件に関しては、独自のブランドイメージを確立すべく、「ジェイフラッツ」(J-FLATS) との名称を付すこととし、これまでにジョイントグループ以外から取得した開発物件について名称を変更しました。

〈ジョイントグループ以外からの開発物件の取得にかかる取り組み実績〉

変更前の名称	変更後の名称	用途	契約締結日	取得日
(仮称) メゾン横浜	ジェイフラッツ横浜	住居	平成17年9月30日	平成19年2月28日
(仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト	ジェイフラッツ巣鴨	住居	平成17年12月26日	平成19年3月9日
(仮称) 南堀江二丁目計画	ジェイフラッツ南堀江	住居	平成18年6月19日	平成19年3月9日

(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の有効活用を中心として、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。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19年3月末日現在において、住居（レジデンシャル）92.7%、商業施設99.8%、ポートフォリオ全体では97.4%となりました。また、テナントのニーズに応じた管理運営の実践及び周辺の賃貸マーケットの動向及びテナントの需要動向に留意したリーシングを実施した結果、平成18年10月から平成19年3月までの6ヶ月間で、スペースシア銀座18戸、スペースシア川崎6戸、スペースシア町田7戸、スペースシア目黒不動前10戸、スペースシア白楽2戸、フィットエル亀戸1戸、スペースシア目黒2戸と合計46戸において新規募集賃料の引き上げを実現しました。本投資法人では平成18年1月より新規募集賃料の引き上げに取り組んでおり、累計実績では153戸となっています。なお、各物件の稼働率については、後記「投資法人の運用資産の状況 3.不動産等組入資産明細」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、住居に関しては、スペースシア銀座及びスペースシア恵比寿Ⅲにおいて、屋上に携帯電話の無線基地局を設置し、住居テナント以外からの収益を上げるなど、キャッシュフローの向上を図りました。商業施設に関しては、b-town神宮Ⅱ及びb-town南青山において、建物の電気的設備の維持、運用を委託している電気主任技術者について、委託先の見直しによる費用削減を図りました。また、浜松プラザについては雪祭りの開催やホームページを通じた花のプレゼント企画の実施など集客力の向上を企図した各種イベントをテナントと協働して実施したほか、b6においてもクリスマスやホワイトデー等の季節に合わせたイベント、キャンペーンを展開しました。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、資金調達手段の多様化、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクの軽減に重点を置きながら資金調達を実施してきました。運用資産の取得においては、全5行の金融機関と締結済みである極度ローンを中心に総額89億円を借入れにより調達しました。また、平成19年3月には機動的な資金調達手段の確保のため、極度ローンの貸付上限額を200億円から250億円に増額するとともに、貸付人となる金融機関を1行追加しました。同じく平成19年3月には私募により固定金利の投資法人債100億円（3年債及び5年債を各50億円）を発行し、資金調達手段の多様化、金利上昇リスクの軽減を図りました。本投資法人債の発行及び後述する新投資口発行によって調達した資金の一部により、当期はあわせて111億円の短期借入金について期限前弁済を行い、リファイナンスリスクの軽減を図りました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は423.8億円（うち長期借入金は212.5億円（1年以内返済予定長期借入金128億円を含みます。）、短期借入金は87億円、投資法人債は100億円、有利子保証金は24.3億円）となっています。

また、本投資法人は、平成18年10月に公募による新投資口28,500口（一般募集）及び平成18年11月に第三者割当による新投資口1,500口の発行を実施しました。これらの結果、当期末の発行済投資口数は86,000口、出資総額は422.9億円となっています。

〈投資法人債の概要〉

投資法人債の名称	募集方法	発行日	償還期限 (償還年限)	発行総額	利率
第1回無担保投資法人債	適格機関投資家 限定私募	平成19年3月13日	平成22年3月12日 (3年)	50億円	1.53%
第2回無担保投資法人債	適格機関投資家 限定私募	平成19年3月13日	平成24年3月13日 (5年)	50億円	2.03%

〈格付けの状況〉

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
株式会社 格付投資情報センター	発行体格付け	A	安定的
	債券格付け (第1回無担保投資法人債及び 第2回無担保投資法人債)	A	—

(4) 業績及び分配の概要

前記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は2,662百万円、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1,465百万円となり、経常利益は1,122百万円、当期純利益は1,120百万円を計上しました。分配金については、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13,035円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前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)
平成18年10月18日	公募増資	28,500	84,500	13,116	41,607	(注4)
平成18年11月16日	第三者割当増資	1,500	86,000	690	42,297	(注5)

(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口当たり発行価額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。
 (注4) 1口あたり発行価格477,260円（引受価額460,215円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
 (注5) 平成18年10月18日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額460,215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	第2期	第3期
決算年月	平成18年3月	平成18年9月	平成19年3月
最高	588,000円	574,000円	695,000円
最低	472,000円	475,000円	485,000円

4. 分配金等の実績

当期（第3期）の分配金は、1口当たり13,035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います。

期	第1期	第2期	第3期
計算期間	自平成17年4月20日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日
当期末処分利益総額	967,533千円	727,744千円	1,121,023千円
利益留保額	21千円	24千円	13千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	967,512千円 (17,277円)	727,720千円 (12,995円)	1,121,010千円 (13,035円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	967,512千円 (17,277円)	727,720千円 (12,995円)	1,121,010千円 (13,035円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

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19年4月）によると、日本の経済は、輸出が増加を続け、企業収益が高水準で推移する中で設備投資も増加を続け、個人消費は企業部門の好調が家計部門に波及することで緩やかな増加基調を辿る可能性が高いと思われます。平成20年度にかけて、生産・所得・支出の好循環メカニズムが維持されることで、息の長い拡大を続けるものと予想されます。

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す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と予想しています。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

東京都の人口予測（注）によると、東京都の総人口は平成27年頃まで増加が予想され、中でも都心3区及び江東区の人口は平成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「東京都区市町村別人口の予測」（平成19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用途別の投資比率を住居については45%から65%、商業施設については35%から55%と定め、安定的かつ持続的な成長を目指しています。当期は商業施設の組み入れを積極的に行ってきましたが、今後も、投資方針において定める投資比率の範囲内で引き続き優良な商業施設の組み入れに積極的に取り組んでいきたいと考えています。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、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、投資方針に則り住居のうち20%以下を目処として物件を取得してまいります。平成19年5月24日現在、三大都市圏を構成する大阪で4物件、名古屋で1物件を取得済みです。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

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、テナントとの協力関係を活かし、各種イベントを開催するなど、効率的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%を目途としますが、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3期末（平成19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)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済 方法	用途	摘要
住友信託銀行株式会社	570								
中央三井信託銀行株式会社	570								
株式会社みずほコーポレート銀行	570								
株式会社三井住友銀行	570								
合計		2,850							

(2) 資産の取得

平成19年5月11日付で、以下の1物件を取得いたしました。

[住居-31] 物件名称：スペース麻布十番Ⅲ

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 東京都港区麻布十番一丁目11番1号 (地番) 東京都港区麻布十番一丁目11番8			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域	用途	共同住宅、店舗
	面積 (㎡)	380.26	延床面積 (㎡)	2,097.45
	容積率 (用途地域指定)	500%	構造・階数	RC、12F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期	平成19年2月22日
取得価格 (百万円)	2,700			
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	—	
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、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				
都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩1分に位置し、住宅と店舗が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。麻布十番は住宅としても商業エリアとしても地域の名声が高く、商住両面において高い需要を有するエリアです。当該物件は麻布十番大通りの背後に位置し、駅接近性に優れており、生活利便性は良好です。最寄駅への接近性等の立地条件を重視するビジネスマン等を中心に需要が見込まれます。				

(参考情報)

取得予定資産

平成19年5月7日付で(仮称) プレジオ天神橋について、停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しており、第6期(平成20年9月期)において取得を予定しています。

[住居-32] 物件名称：(仮称) プレジオ天神橋

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 大阪府大阪市北区菅栄町 (地番) 大阪府大阪市北区菅栄73番2			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	858.09	延床面積 (㎡)	2,936.39
	容積率 (用途地域指定)	400%	構造・階数	RC、15F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築(予定)時期	平成20年3月31日
取得予定価格 (百万円)	1,490			
前所有者	株式会社ベイス	前々所有者	—	
信託受託者	未定	PM会社	未定	
特記事項				
1. 本件土地には、本日現在、取得先を債務者として、根抵当権設定の登記がなされていますが、本物件引渡しまでには、取得先の責任と負担において、抹消される予定です。				
地域・物件特性				
大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線「天神橋筋六丁目」駅徒歩2分に位置し、小規模な一般住宅が存する中に中高層の共同住宅が混在する地域に立地しています。西方には天神橋筋商店街が存し、生活利便性は良好です。また、大阪の中心部である「梅田・キタ」エリアへのアクセスも良好なことから、都心居住の利便性を重視するシングル層及び少数世帯を中心に、比較的高い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	第2期 平成18年9月30日現在	第3期 平成19年3月31日現在
発行可能投資口総口数 口	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 口	56,000	56,000	86,000
出資総額 百万円	28,491	28,491	42,297
投資主数 人	2,896	2,787	3,404

2. 投資口に関する事項

平成19年3月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口数 の総数に対する所有 投資口数の割合 (%)
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	7,125	8.28
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	6.27
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	5,359	6.23
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)	5,335	6.20
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	4,915	5.71
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	4,031	4.68
シージーエムエル・ロンドン エクイティ	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)	3,200	3.72
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	2,479	2.88
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)	2,334	2.71
ステート ストリート バンク アンド トラス ト カンパニー 506155	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)	1,944	2.26
合計		42,122	48.97

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切捨てにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

平成19年3月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	三駄 寛之	株式会社メディビック・アライアンス 取締役副社長	1,080
監督役員	高松 薫	隼あすか法律事務所 弁護士	1,680
	小谷野 幹雄	小谷野公認会計士事務所 公認会計士	1,680
会計監査人	あずさ監査法人		5,000

(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、執行役員及び監督役員は、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者

平成19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
一般事務受託者（投資口の名義書換等）	
一般事務受託者（会計事務等）	
一般事務受託者（機関の運営）	
一般事務受託者（納税事務等）	
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	

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2期 (平成18年9月30日現在)		第3期 (平成19年3月31日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	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	24,789	36.9	25,919	28.9
		東京・周辺都市部	10,443	15.5	16,105	18.0
		地方主要都市部	3,233	4.8	6,673	7.5
		住居計	38,466	57.3	48,698	54.4
	商業施設	23,926	35.6	34,282	38.3	
小計			62,392	92.9	82,981	92.7
預金・その他の資産			4,788	7.1	6,571	7.3
資産総額計			67,181	100.0	89,553	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、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市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19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	15,191	76,109.88	76,109.88	100.0	25.6	店舗、駐車場、事務所
b6（注）	6,643	1,439.92	1,439.92	100.0	4.4	店舗
スペース銀座	5,291	5,515.43	5,330.04	96.6	7.0	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	7.0	宅地
スペース五反田	3,082	3,871.15	3,606.83	93.2	4.0	共同住宅、事務所
S-RESIDENCE京橋	2,893	4,613.04	4,613.04	100.0	3.5	共同住宅、店舗
スペース大井仙台坂	2,468	2,979.85	2,956.12	99.2	3.0	共同住宅、店舗
フィットエル品川シーサイド	2,249	2,602.30	2,559.74	98.4	2.5	共同住宅
ジェイフラッツ横浜	2,196	2,823.73	2,706.49	95.8	0.7	共同住宅、店舗
スペース川崎	2,124	3,741.01	3,587.73	95.9	3.3	共同住宅
合計	46,875	156,972.59	156,186.07	99.5	61.0	—

(注) 当該信託不動産は準共有であり、建物全体の「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に準共有持分割合である33%を乗じて得た値を記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成19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1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
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	5,850	5,291
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	1,130	959
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	1,970	1,728
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	2,190	1,960
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	805	706
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	1,440	1,358
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	608	581
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	1,340	1,301
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	832	766
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	1,950	1,865
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	1,430	1,350
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	2,400	2,124
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	304
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	1,090	1,069
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号	信託受益権	2,823.73	2,130	2,196
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	2,279.21	1,670	1,677
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	963	896
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	1,408
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号	信託受益権	2,619.17	1,560	1,599
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号	信託受益権	4,613.04	2,802	2,893
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	1,243
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号	信託受益権	1,285.83	854	861
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10号	信託受益権	1,804.48	1,090	1,090
住居-24	スペース五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	信託受益権	3,871.15	3,080	3,082
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	信託受益権	2,979.85	2,490	2,468
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目25番20号 他	信託受益権	2,602.30	2,210	2,249
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	信託受益権	1,082.12	1,300	1,325
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号	信託受益権	2,065.92	1,090	1,102
住居-29	スペース塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	信託受益権	2,321.04	1,265	1,282
住居-30	スペース川崎II	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号	信託受益権	2,824.86	1,940	1,951
住居 小計				72,397.29	50,369	48,698
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	15,600	15,191
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	1,120	1,046
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	4,468	4,734
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山三丁目6番7号	信託受益権	770.04	1,560	1,546
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	信託受益権	3,413.40	1,320	1,310
商業-6	b6（注2）	東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号	信託受益権	1,439.92	5,940	6,643
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋一丁目38番3号	信託受益権	1,499.11	1,980	1,991
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54号	信託受益権	4,404.17	1,820	1,817
商業施設 小計				141,407.64	33,808	34,282
合計				213,804.93	84,177	82,981

(注1) 「期末算定価額」は、投資法人規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による、平成19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。

(注2) 当該信託不動産は準共有であり、建物全体の「賃貸可能面積」に準共有持分割合である33%を乗じて得た値を記載しています。

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2期 (H18.4.1～H18.9.30)				第3期 (H18.10.1～H19.3.31)			
			テナント総数 期末時点 (注1)(件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1)(件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (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	95.4	177	8.9	1	96.6	186	7.0
	住居-2	スペース麻布十番I	1	93.1	38	1.9	1	97.1	40	1.5
	住居-3	スペース麻布十番II	1	78.3	56	2.9	1	93.2	62	2.4
	住居-4	スペース恵比寿II	1	96.9	62	3.1	1	93.9	69	2.6
	住居-5	スペース恵比寿III	1	100.0	24	1.2	1	96.8	28	1.1
	住居-6	スペース神田	1	94.8	47	2.4	1	96.1	47	1.8
	住居-7	スペース千駄ヶ谷	1	96.4	19	1.0	1	94.7	20	0.8
	住居-8	スペース北新宿	1	100.0	48	2.4	1	100.0	48	1.8
	住居-9	スペース目黒不動前	1	95.2	27	1.4	1	97.8	29	1.1
	住居-10	フィットエル駒形	1	94.4	70	3.5	1	100.0	74	2.8
	住居-11	スペース町田	1	98.4	58	2.9	1	100.0	57	2.2
	住居-12	スペース川崎	1	95.2	84	4.2	1	95.9	87	3.3
	住居-13	今池アイリス式番館	1	95.1	17	0.9	1	81.6	16	0.6
	住居-14	グラシア・フィス	1	100.0	31	1.6	1	100.0	31	1.2
	住居-15	ジェイフラッツ横浜	—	—	—	—	1	95.8	19	0.7
	住居-16	フィットエル亀戸	1	89.0	48	2.4	1	99.0	50	1.9
	住居-17	スペース目黒	1	100.0	30	1.6	1	100.0	31	1.2
	住居-18	アクトヒルズ八千代	1	85.2	43	2.2	1	85.2	40	1.5
	住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	—	—	—	—	1	44.3	7	0.3
	住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	98.9	95	4.8	1	100.0	92	3.5
	住居-21	エルシエロ目黒本町	1	51.1	13	0.7	1	84.2	31	1.2
	住居-22	スペース白楽	1	100.0	28	1.4	1	100.0	29	1.1
	住居-23	ジェイフラッツ南堀江	—	—	—	—	1	30.9	2	0.1
	住居-24	スペース五反田	1	92.0	9	0.5	1	93.2	107	4.0
	住居-25	スペース大井仙台坂	1	96.0	5	0.3	1	99.2	79	3.0
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	99.2	6	0.3	1	98.4	67	2.5
	住居-27	フィットエル南麻布	—	—	—	—	1	100.0	32	1.2
	住居-28	ラルテ城東	—	—	—	—	1	100.0	28	1.1
	住居-29	スペース塚本クラウンハイム	—	—	—	—	1	100.0	28	1.1
	住居-30	スペース川崎II	—	—	—	—	1	96.7	1	0.0
住居 小計			23	93.4	1,045	52.5	30	92.7	1,452	54.6
商業施設	商業-1	浜松プラザ	21	100.0	672	33.8	21	100.0	682	25.6
	商業-2	b-town神宮前II	1	100.0	26	1.3	1	100.0	26	1.0
	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	187	9.4	3	100.0	185	7.0
	商業-4	b-town南青山	1	70.4	21	1.1	1	70.4	29	1.1
	商業-5	コジマNEW上福岡店	1	100.0	35	1.8	1	100.0	48	1.8
	商業-6	b6	—	—	—	—	1	100.0	116	4.4
	商業-7	b-toss池袋	—	—	—	—	1	100.0	47	1.8
	商業-8	ジョイスクエア湯河原	—	—	—	—	1	100.0	73	2.8
商業施設 小計			27	99.8	944	47.5	30	99.8	1,209	45.4
合計			50	97.9	1,990	100.0	60	97.4	2,662	100.0

(注1)「テナント総数」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19年3月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な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
S-RESIDENCE京橋 (大阪府大阪市)	エントランスホール 空調機設置	自 平成19年5月 至 平成19年5月	2	—	—
アクトヒルズ八千代 (千葉県八千代市)	エントランスホール 空調機設置	自 平成19年6月 至 平成19年6月	2	—	—

2. 期中の資本的支出

当期において、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11百万円であり、当期費用に区分された修繕費38百万円と合わせて50百万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)
ジェイフラッツ巣鴨 (東京都豊島区)	エアコン取付工事	自 平成19年3月 至 平成19年3月	6
浜松プラザ (静岡県浜松市)	二酸化炭素消火設備改修工事	自 平成19年1月 至 平成19年1月	1
アクトヒルズ八千代 (千葉県八千代市)	1階エアコン取付工事	自 平成19年3月 至 平成19年3月	1
その他			1
合計			11

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	第1期	第2期	第3期
	自 平成17年4月20日 至 平成18年3月31日	自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日
前期末積立金残高	—	9	88
当期積立額	9	78	18
当期積立金取崩額	—	—	34
次期繰越額	9	88	72

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2期	第3期
(a) 資産運用委託報酬	119,417	161,254
(b) 資産保管委託報酬	8,199	9,647
(c) 一般事務委託手数料	19,494	22,525
(d) 役員報酬	3,360	4,440
(e) 会計監査人報酬	5,000	5,000
(f) その他の費用	61,950	62,482
合計	217,422	265,351

(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2期67,860千円、第3期100,660千円あります。

2. 借入状況

平成19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	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	—	0.82764%	平成19年5月17日 (注5)	期限 一括	(注2)	有担保 (注4)
	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	—					
	農林中央金庫		800	800					
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000	1,000						
	株式会社あおぞら銀行	平成18年9月14日	2,025	—	0.81805%	平成19年9月14日 (注6)			
	住友信託銀行株式会社		2,025	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,025	—					
	株式会社三井住友銀行		2,025	—					
	農林中央金庫		—	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年3月9日	—	200	1.05909%	平成20年2月29日			
	株式会社あおぞら銀行		—	950					
	住友信託銀行株式会社		—	950					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	800					
中央三井信託銀行株式会社	—		1,000						
株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年3月28日	—	500	1.07636%	平成20年3月28日				
株式会社三井住友銀行		—	500						
小計		12,900	8,700						

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	用途	摘要
長期 借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年8月2日	800	800	0.78000%	平成19年8月2日	期限 一括	(注2)	有担保 (注3) (注4)
	住友信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	農林中央金庫		3,000	3,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		3,200	3,200					
	株式会社三井住友銀行		3,200	3,200					
	株式会社横浜銀行	平成18年4月3日	600	600	1.26625%	平成20年3月31日			
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年7月31日	500	500	1.75000%	平成21年7月31日			
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		950	950					
農林中央金庫	平成18年7月31日	1,500	1,500	2.24000%	平成23年7月31日				
株式会社三井住友銀行		—	2,000						
株式会社三井住友銀行	平成18年10月31日	—	2,000	0.88584%	平成23年10月31日				
小計			19,250	21,250					
合計			32,150	29,950					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。比率は、小数点第六位を四捨五入しています。
(注2) 資金用途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等です。
(注3) 当期末において、貸借対照表上、一年以内返済予定長期借入金として流動負債に計上しています。
(注4) 担保に提供されている資産は不動産信託受益権です。
(注5) 平成18年11月17日付で1,600百万円、平成19年3月29日付で1,400百万円を期限前返済しています。
(注6) 平成19年3月29日付で期限前返済しています。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年3月13日	—	5,000	1.53	平成22年3月12日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成19年3月13日	—	5,000	2.03	平成24年3月13日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		—	10,000					

(注1) 資金用途は、借入金の返済等です。
(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定私募です。

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-15	ジェイフラッツ横浜	平成19年2月28日	2,090	—	—	—	—	
	住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	平成19年3月9日	1,510	—	—	—	—	
	住居-23	ジェイフラッツ南堀江	平成19年3月9日	1,055	—	—	—	—	
	住居-27	フィットエル南麻布	平成18年10月23日	1,300	—	—	—	—	
	住居-28	ラルテ城東	平成18年11月15日	1,075	—	—	—	—	
	住居-29	スペースア塚本クラウンハイム	平成18年12月1日	1,250	—	—	—	—	
	住居-30	スペースア川崎II	平成19年3月28日	1,900	—	—	—	—	
		住居 小計		10,180	—	—	—	—	
	商業施設	商業-6	b6	平成18年10月31日	6,600	—	—	—	—
		商業-7	b-toss池袋	平成18年10月23日	1,980	—	—	—	—
商業-8		ジョイスクエア湯河原	平成18年10月23日	1,810	—	—	—	—	
		商業施設 小計		10,390	—	—	—	—	
		合計		20,570	—	—	—	—	

(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(以下同じ)。

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あります。

3. 特定資産の価格等の調査

投信法第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、須貝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	取得価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	住居-15	ジェイフラッツ横浜	平成19年2月28日	信託不動産	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1	2,090	2,130
	住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	平成19年3月9日	信託不動産	東京都豊島区巣鴨四丁目7番1	1,510	1,560
	住居-23	ジェイフラッツ南堀江	平成19年3月9日	信託不動産	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番1他	1,055	1,090
	住居-27	フィットエル南麻布	平成18年10月23日	信託不動産	東京都港区南麻布一丁目2番40	1,300	1,300
	住居-28	ラルテ城東	平成18年11月15日	信託不動産	大阪府大阪市城東区野江二丁目59番	1,075	1,090
	住居-29	スペースア塚本クラウンハイム	平成18年12月1日	信託不動産	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目15番3	1,250	1,265
	住居-30	スペースア川崎II	平成19年3月28日	信託不動産	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4	1,900	1,940
	商業-6	b6	平成18年10月31日	信託不動産	東京都渋谷区神宮前六丁目28番6	6,600	6,600
	商業-7	b-toss池袋	平成18年10月23日	信託不動産	東京都豊島区西池袋一丁目38番10他	1,980	1,980
	商業-8	ジョイスクエア湯河原	平成18年10月23日	信託不動産	神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54他	1,810	1,810
		合計				20,570	20,765

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(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	20,510	—
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	7,275	—
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	5,975	—
株式会社エルカクエイ	1,300	—
合計	7,275	—

(2) 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	153,437	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	100,081	65.2
		株式会社J・COMS	24,118	15.7
		株式会社エルカクエイ	15,561	10.1
仲介手数料	50,868	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	43,674	85.9
		株式会社J・COMS	161	0.3
外注委託費	55,257	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	11,071	20.0
		株式会社J・COMS	44,024	79.7
工事管理報酬	328	株式会社J・COMS	328	100.0

(注) 利害関係人等及び主要投資主とは、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及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいい、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・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、Ⅳ. 損益計算書、Ⅴ. 投資主資本等変動計算書、Ⅵ. 注記表及びⅦ. 金銭の分配に係る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

(1) 投資主総会

平成19年2月9日に、本投資法人の第2回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	会社法の施行に伴う所要の変更等、原案のとおり規約の一部を変更しました。
執行役員1名選任の件	三駄寛之氏が選任されました。
監督役員2名選任の件	高松薫、小谷野幹雄の両氏が選任されました。

(2) 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19年3月2日	第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に係る私募の取扱契約の締結	第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債につき、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務をみずほ証券株式会社に委託しました。
	第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に係る事務委託契約及び管理委託契約の締結	第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債につき、投資法人債の発行及び期中事務並びに投資法人債の管理に係る事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。

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、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

科目	期別	当期 (平成19年3月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年9月30日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
資産の部					
I 流動資産					
現金及び預金		2,765,982		1,976,114	
信託現金及び信託預金	※1	3,415,832		2,496,413	
営業未収入金		72,187		13,535	
未収消費税等		84,578		88,677	
前払費用		90,878		129,625	
繰延税金資産		63		18	
その他流動資産		8,142		8,738	
流動資産合計		6,437,667	7.2	4,713,124	7.0
II 固定資産					
1.有形固定資産					
信託建物	※1	29,305,550		23,352,599	
減価償却累計額		987,030	28,318,520	601,413	22,751,186
信託構築物	※1	375,675		374,991	
減価償却累計額		39,608	336,067	28,250	346,740
信託機械及び装置	※1	355,054		189,029	
減価償却累計額		19,362	335,692	10,107	178,921
信託工具器具及び備品	※1	11,867		3,637	
減価償却累計額		573	11,293	190	3,447
信託土地	※1		53,979,887		39,111,993
有形固定資産合計			82,981,461		62,392,289
92.7					92.9
2.無形固定資産					
その他無形固定資産		5,480		6,234	
無形固定資産合計		5,480	0.0	6,234	0.0
3.投資その他の資産					
差入敷金保証金		11,080		10,050	
長期前払費用		57,380		43,313	
その他投資その他の資産		22,006		16,049	
投資その他の資産合計		90,467	0.1	69,412	0.1
固定資産合計			83,077,409		62,467,936
92.8					93.0
III 繰延資産					
投資法人債発行費		38,111		—	
繰延資産合計		38,111	0.0	—	—
資産合計					
		89,553,188	100.0	67,181,061	100.0

Ⅲ. 貸借対照表

科目	期別	当期 (平成19年3月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年9月30日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		109,490		75,171	
短期借入金 ※1		8,700,000		12,900,000	
一年以内返済予定長期借入金 ※1		12,800,000		12,200,000	
未払金		209,529		198,896	
未払費用		122,896		98,649	
未払法人税等		1,752		978	
前受金		373,737		304,004	
その他流動負債		30,791		9,609	
流動負債合計		22,348,197	24.9	25,787,310	38.4
II 固定負債					
投資法人債		10,000,000		—	
長期借入金 ※1		8,450,000		7,050,000	
信託預り敷金保証金 ※1		5,336,477		5,124,967	
固定負債合計		23,786,477	26.6	12,174,967	18.1
負債合計		46,134,674	51.5	37,962,277	56.5
純資産の部 ※2					
I 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		42,297,490	47.2	28,491,040	42.4
2. 剰余金					
当期末処分利益		1,121,023		727,744	
剰余金合計		1,121,023	1.3	727,744	1.1
投資主資本合計		43,418,513	48.5	29,218,784	43.5
純資産合計		43,418,513	48.5	29,218,784	43.5
負債・純資産合計		89,553,188	100.0	67,181,061	100.0

Ⅳ. 損益計算書

科目	期別	当期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)		前期(ご参考) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	
		金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
1. 営業収益					
貸貸事業収入 ※1		2,662,187	100.0	1,990,026	100.0
2. 営業費用					
貸貸事業費用 ※1		931,089		788,237	
資産運用委託報酬		161,254		119,417	
資産保管委託報酬		9,647		8,199	
一般事務委託手数料		22,525		19,494	
役員報酬		4,440		3,360	
その他営業費用		67,482	44.9	66,950	50.5
営業利益金額		1,465,746	55.1	984,366	49.5
3. 営業外収益					
受取利息		73		4	
還付加算金		209	0.0	2,619	0.1
4. 営業外費用					
支払利息		193,347		129,594	
投資法人債利息		8,778		—	
投資法人債発行費償却		499		—	
融資関連手数料		108,102		70,682	
投資口交付費		17,004		—	
新投資口発行費		—		57,991	
その他営業外費用		15,588	12.9	—	13.0
経常利益金額		1,122,708	42.2	728,721	36.6
税引前当期純利益金額		1,122,708	42.2	728,721	36.6
法人税、住民税及び事業税		1,754		979	
法人税等調整額		△45	0.1	19	0.0
当期純利益金額		1,120,999	42.1	727,722	36.6
前期繰越利益		24		21	
当期末処分利益		1,121,023		727,744	

当期（自平成18年10月1日 至平成19年3月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	28,491,040	727,744	29,218,784	29,218,784
当期変動額				
新投資口の発行	13,806,450	—	13,806,450	13,806,450
剰余金の分配	—	△727,720	△727,720	△727,720
当期純利益金額	—	1,120,999	1,120,999	1,120,999
当期変動額合計	13,806,450	393,279	14,199,729	14,199,729
当期末残高	42,297,490	1,121,023	43,418,513	43,418,513

前期（ご参考）（自平成18年4月1日 至平成18年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	28,491,040	967,533	29,458,573	29,458,573
当期変動額				
剰余金の分配	—	△967,512	△967,512	△967,512
当期純利益金額	—	727,722	727,722	727,722
当期変動額合計	—	△239,789	△239,789	△239,789
当期末残高	28,491,040	727,744	29,218,784	29,218,784

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	当期 （自平成18年10月1日 至平成19年3月31日）	前期（ご参考） （自平成18年4月1日 至平成18年9月30日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①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> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>3～6年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～60年	信託構築物	10～20年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具及び備品	3～6年	<p>①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> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>11～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～14年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>3～6年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 同左</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	信託工具器具及び備品	3～6年
信託建物	3～60年																	
信託構築物	10～20年																	
信託機械及び装置	3～15年																	
信託工具器具及び備品	3～6年																	
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																	
信託工具器具及び備品	3～6年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成18年10月18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18年10月18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、485,782千円であり、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、485,782千円少なく計上され、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> <p>②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>①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。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 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。 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5,805千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 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。 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15,434千円であります。</p>																

期別 項目	当期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	前期(ご参考) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)
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>①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 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、信託工具器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。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>	<p>①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 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>
5. 会計方針の変更		<p>貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号平成17年12月9日)を適用しています。 なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は29,218,784千円です。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

当期 (平成19年3月31日現在)	前期(ご参考) (平成18年9月30日現在)
<p>※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。</p> <p>(単位：千円)</p> <p>信託現金及び信託預金 2,658,622 信託建物 22,328,242 信託構築物 336,067 信託機械及び装置 294,125 信託工具器具及び備品 11,293 信託土地 41,834,225 合計 67,462,577</p> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <p>短期借入金 8,700,000 一年以内返済予定長期借入金 12,800,000 長期借入金 8,450,000 信託預り敷金保証金 3,141,097 合計 33,091,097</p>	<p>※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。</p> <p>(単位：千円)</p> <p>信託現金及び信託預金 2,496,413 信託建物 22,751,186 信託構築物 346,740 信託機械及び装置 178,921 信託工具器具及び備品 3,447 信託土地 39,111,993 合計 64,888,703</p> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <p>短期借入金 12,900,000 一年以内返済予定長期借入金 12,200,000 長期借入金 7,050,000 信託預り敷金保証金 3,282,801 合計 35,432,801</p>
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>

〔損益計算書に関する注記〕

当期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	前期(ご参考) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 2,495,008 賃貸料収入 167,178 その他賃貸事業収入 2,662,187 不動産賃貸事業収益合計</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 259,891 水道光熱費 66,777 保険料 11,941 修繕費 38,979 固定資産税等 60,039 信託報酬 22,626 その他賃貸事業費用 64,221 減価償却費 406,611 不動産賃貸事業費用合計 931,089 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,731,097</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 1,901,861 賃貸料収入 88,164 その他賃貸事業収入 1,990,026 不動産賃貸事業収益合計</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 179,719 水道光熱費 55,548 保険料 10,873 修繕費 42,285 固定資産税等 137,789 信託報酬 14,947 その他賃貸事業費用 28,078 減価償却費 318,995 不動産賃貸事業費用合計 788,237 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,201,789</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期 (平成19年3月31日現在)	前期(ご参考) (平成18年9月30日現在)
<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 86,000口</p>	<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 56,000口</p>

〔税効果会計に関する注記〕

当期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	前期(ご参考) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)
<p>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)</p> <p>(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 63 繰延税金資産合計 63 (繰延税金資産の純額) 63</p>	<p>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)</p> <p>(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 (繰延税金資産の純額) 18</p>
<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.33 その他 0.09 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.15</p>	<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.34 その他 0.09 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14</p>

〔関連当事者との取引に関する注記〕

属性	会社等の名称	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社ジョイント・コーポレーション	6.27	信託受益権の取得	5,975,000	—	—
			賃貸事業収入	1,059	未収入金 前受金	123 178
利害関係人等	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	—	管理委託料	100,081	営業未払金・未払費用	25,930
			仲介手数料	43,674		
			外注委託費	11,071		
			修繕工事費	10,278		
			その他賃貸費用	18,160		
利害関係人等	株式会社J・COMS	—	賃貸事業収入	600	前受金	100
			管理委託料	24,118	営業未払金・未払費用	51,504
			仲介手数料	161		
			外注委託費	44,024		
			工事管理報酬	328		
			修繕工事費	23,725		
			その他賃貸費用	4,510		
信託受益権の取得	1,300,000	—	—			
利害関係人等	株式会社エルカクエイ	—	管理委託料	15,561	営業未払金・未払費用	4,047
			その他賃貸費用	1,287		
			信託報酬等	42,893		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	0.00	仲介手数料	103,120	—	—
			一般事務委託手数料等	23,244	未払金	20,158
			その他営業外費用	15,147	未払金	155

〔注1〕取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで、取得価格は、原則として鑑定評価額以下としています。

〔注2〕上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	当 期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)
1. 1口当たり純資産額	504,866円	521,764円
1口当たり当期純利益金額	13,513円	12,995円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

〔注〕1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項 目	当 期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)
当期純利益金額 (千円)	1,120,999	727,722
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	1,120,999	727,722
期中平均投資口数 (口)	82,959	56,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

当 期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)
	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成18年9月25日及び平成18年10月10日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成18年10月18日、第三者割当による新投資口については平成18年11月16日に、それぞれ払い込みが完了いたしました。この結果、出資総額は42,297,490千円、発行済投資口総数は86,000口となっています。</p> <p>【公募による新投資口の発行】(一般募集)</p> <p>発行新投資口数: 28,500口 発行価格: 1口につき477,260円 発行価格の総額: 13,601,910,000円 払込金額(発行価額): 1口につき460,215円 払込金額(発行価額)の総額: 13,116,127,500円 払込期日: 平成18年10月18日</p> <p>【第三者割当による新投資口の発行】 (グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当)</p> <p>発行新投資口数: 1,500口 払込金額(発行価額): 1口につき460,215円 払込金額(発行価額)の総額: 690,322,500円 払込期日: 平成18年11月16日</p>
<p>2. 資金の借入れ</p> <p>平成19年5月11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。</p> <p>【極度ローン】</p> <p>①借入先: 株式会社あおぞら銀行 : 住友信託銀行株式会社 : 中央三井信託銀行株式会社 : 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</p> <p>②借入金額: 2,850百万円 ③利率: 1.05417% ④借入実行日: 平成19年5月11日 ⑤返済期日: 平成20年5月9日 ⑥担保の有無: 有担保</p>	<p>2. 資金の借入れ</p> <p>平成18年10月31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。</p> <p>【タームローン】</p> <p>①借入先: 株式会社三井住友銀行 ②借入金額: 2,000百万円 ③利率: 0.85091% ④借入実行日: 平成18年10月31日 ⑤返済期日: 平成23年10月31日 ⑥担保の有無: 有担保</p>
	<p>3. 借入金の一部返済</p> <p>平成18年11月17日付にて、下記の借入金3,000百万円のうち1,600百万円について期限前返済を行いました。</p> <p>【極度ローン】</p> <p>①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</p> <p>②借入金額: 3,000百万円 ③利率: 0.65545% ④借入実行日: 平成18年5月17日 ⑤返済期日: 平成19年5月17日 ⑥担保の有無: 有担保</p>
<p>4. 資産の取得</p> <p>本投資法人では、第3期末(平成19年3月末日)後、以下の物件を取得しています。</p> <p>①スペインア麻布十番Ⅲ (取得の概要)</p> <p>取得資産: 不動産を信託する信託の受益権 取得価格: 2,700百万円 取得日: 平成19年5月11日 (取得資産の概要)</p> <p>所在地: 東京都港区麻布十番一丁目11番1号 用途: 共同住宅、店舗 面積: 土地 380.26㎡ : 建物 2,097.45㎡ 構造・階数: 鉄筋コンクリート造地下1階、12階建 建築時期: 平成19年2月22日 総賃貸可能面積: 1,755.31㎡</p>	<p>4. 資産の取得</p> <p>本投資法人では、第2期末(平成18年9月末日)後、以下の物件を取得しています。</p> <p>①フィットエル南麻布 (取得の概要)</p> <p>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10月23日 (取得資産の概要)</p> <p>所在地: 東京都港区南麻布一丁目10番8号 用途: 共同住宅 面積: 土地 487.27㎡ : 建物 1,479.61㎡ 構造・階数: 鉄筋コンクリート造7階建 建築時期: 平成18年8月23日 総賃貸可能面積: 1,082.12㎡</p>

当 期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)
	<p>②b-toss池袋 (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：1,980百万円 取 得 日：平成18年10月23日 (取得資産の概要) 所 在 地：東京都豊島区西池袋一丁目38番3号 用 途：店舗 面 積：土地 223.38㎡ ：建物 1,474.21㎡ 構 造・階 数：鉄筋コンクリート造地下1階、9階建 建 築 時 期：平成17年11月12日 総賃貸可能面積：1,499.11㎡</p> <p>③ジョイスクエア湯河原 (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：1,810百万円 取 得 日：平成18年10月23日 (取得資産の概要) 所 在 地：神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54 用 途：店舗、飲食店 面 積：土地 5,425.13㎡ ：建物 6,326.53㎡ 構 造・階 数：鉄骨造2階建 建 築 時 期：平成18年9月22日 総賃貸可能面積：4,404.17㎡</p> <p>④b6 (取得の概要) 取 得 資 産：不動産を信託する信託の受益権(準共有) 取 得 価 格：6,600百万円 取 得 日：平成18年10月31日 (取得資産の概要) 所 在 地：東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号 用 途：店舗、飲食店 面 積：土地 2,165.54㎡ ：建物 6,980.57㎡ 構 造・階 数：A棟 鉄筋コンクリート造地下2階、6階建 B棟 鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階、2階建 建 築 時 期：平成18年9月12日 総賃貸可能面積：4,363.39㎡ (注) 信託受益権の準共有持分の割合は33%</p> <p>⑤ラルテ城東 (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：1,075百万円 取 得 日：平成18年11月15日 (取得資産の概要) 所 在 地：大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号 用 途：共同住宅 面 積：土地 740.49㎡ ：建物 2,232.26㎡ 構 造・階 数：鉄筋コンクリート造9階建 建 築 時 期：平成18年8月31日 総賃貸可能面積：2,065.92㎡</p>

期 別	当 期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)
科 目		
I 当期末処分利益	1,121,023,512	727,744,110
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,121,010,000 (13,035)	727,720,000 (12,995)
III 次期繰越利益	13,512	24,110
分配金の額の算出方法	<p>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1,121,010,000円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>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727,720,000円を利益分配金として分配しています。</p>

独立監査人の監査報告書

平成 19 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 宣昭
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 130 条の規定に基づき、ジョイント・リート投資法人の平成 18 年 10 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及び附属明細書については、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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及び附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」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

科目	期 別	当 期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)
		金 額 (千円)	金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		1,122,708	728,721
減価償却費		407,365	319,686
投資法人債発行費償却額		499	—
受取利息		△73	△4
支払利息		202,125	129,594
営業未収入金の増加・減少額		△58,651	4,086
未収消費税等の増加・減少額		4,099	343,112
前払費用の増加・減少額		72,995	△1,619
営業未払金の増加・減少額		34,318	41,931
未払金の増加・減少額		12,712	△5,147
未払費用の増加・減少額		19,672	△17,334
前受金の増加・減少額		69,732	55,321
長期前払費用の増加・減少額		△48,315	△76,575
その他		21,776	△3,773
小 計		1,860,965	1,517,998
利息の受取額		73	4
利息の支払額		△197,550	△100,118
法人税等の支払額		△980	△1,876
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,662,508	1,416,007
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		△20,995,783	△14,626,591
無形固定資産の取得による支出		—	△90
差入敷金保証金の支出		△1,030	—
信託預り敷金保証金の収入		426,719	190,674
信託預り敷金保証金の支出		△215,208	△180,141
その他投資等取得による支出		△5,957	△16,049
投資活動によるキャッシュ・フロー		△20,791,259	△14,632,198
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		6,900,000	12,900,000
短期借入金の返済による支出		△11,100,000	△8,250,000
長期借入金の借入による収入		2,000,000	7,050,000
投資法人債発行による収入		10,000,000	—
投資法人債発行費の支払額		△38,610	—
投資口の発行による収入		13,806,450	—
分配金の支払額		△729,799	△962,765
財務活動によるキャッシュ・フロー		20,838,039	10,737,234
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,709,287	△2,478,956
V 現金及び現金同等物の期首残高		4,472,527	6,951,484
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※	6,181,815	4,472,527

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期別 項目	当期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	前期(ご参考) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き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ヶ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。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

当期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	前期(ご参考) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成19年3月31日現在)	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成18年9月30日現在)
現金及び預金 2,765,982	現金及び預金 1,976,114
信託現金及び信託預金 3,415,832	信託現金及び信託預金 2,496,413
現金及び現金同等物 6,181,815	現金及び現金同等物 4,472,527

ホームページのご案内

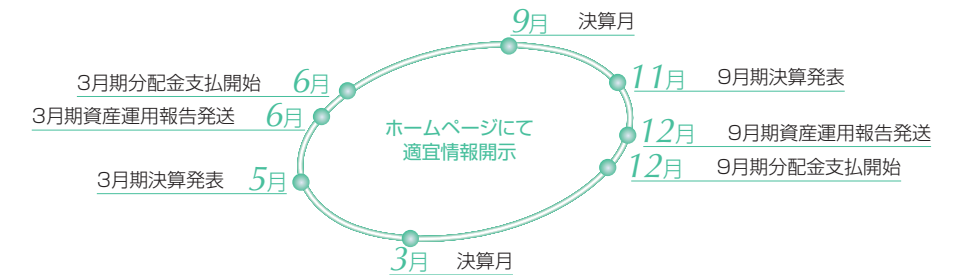
ホームページアドレス <http://www.joint-reit.co.jp/>

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物件のポートフォリオに関する稼働率を「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 本店証券代行部
(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、お早めにお受取りください。