

ジョイント・リート 投資法人

第2期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30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、この度、第2期（平成18年9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2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、新たに住居5物件、商業施設2物件の計7物件を取得し、合計28物件、取得価格総額617億円となりました。

また、財務面におきましては、借入れの一部について長期固定化を図るとともに、資金調達手段の多様化を実現すべく、平成18年7月に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付けA（安定的）を取得しました。

この結果、営業収益1,990百万円、経常利益728百万円、当期純利益727百万円を計上し、分配金は1口当たり12,995円とさせていただきます。

なお、本投資法人は本年10月から11月にかけて新投資口の発行により約143億円の調達を行いました。この調達資金により借入金の一部返済するとともに、住居2物件、商業施設3物件を取得いたしました。

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

I. 投資法人の概要	3	VI. 注記表	51
II. 資産運用報告	24	VII. 金銭の分配に係る計算書	59
III. 貸借対照表	47	VIII. 会計監査人の監査報告書	60
IV. 損益計算書	49	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	61
V. 投資主資本等変動計算書	50		

決算ハイライト

1口当たり分配金について

第2期(平成18年4月1日～平成18年9月30日) 1口当たり分配金 12,995円

*第2期の営業期間は、平成18年4月1日～平成18年9月30日の183日間です。

*平成18年9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、それ以外に第1期中に取得した5物件及び第2期中に取得した7物件の合計23物件、取得価格総額は617.1億円となりました。

運用状況及び分配状況

	第2期(当初予想)	第2期(実績)	第3期(予想)
営業収益	1,932百万円	1,990百万円	2,574百万円
営業利益	—	984百万円	—
経常利益	700百万円	728百万円	1,110百万円
当期純利益	700百万円	727百万円	1,110百万円
1口当たり分配金	12,500円	12,995円	12,900円

*第2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5月25日時点のものです。

*第3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11月24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11月24日付「平成18年9月期(平成18年4月1日～平成18年9月30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、63ページをご覧ください。)

財政状態

	第1期	第2期
総資産額	55,599百万円	67,181百万円
純資産額	29,458百万円	29,218百万円
自己資本比率	53.0%	43.5%
1口当たり純資産額	526,046円	521,764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。



神宮前に2006年10月1日グランドオープンしたファッションビル「b6」にスポット

b6には「フォーラム」「ガレリア」「ガーデン」と呼ばれる3つのエリアがあります。それぞれのエリアはゆるやかに連なり、都会的なエリアから緑あふれるエリアへと、緑に包まれた自然の中で散歩感覚でショッピングが楽しめます。



b6コンセプト

「bura-bura Aruki(ぶらぶら歩き)」

「beat(わくわく・どきどきする)」

「be Natural(あるがまま・自然に)」

ブランドショップが並ぶエントランス部を抜けると、ガラス屋根のかかったアトリウムがあり、最奥部に配置される緑のガーデンへと続くよう設計された、敷地面積の約4分の1に相当する緑化面積を有する自然との一体化を図った商業施設です。

20代後半から30代前半の女性を主な顧客として想定し、自然の中での散歩感覚のショッピングを指向した回遊型施設としています。

※本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合は33%です。



アネックス

癒しのスポット「ガーデン」を含む、自然の緑に囲まれたエリア。

緑豊かなb6。イロハモミジやヒメシャラなど20本近くの木々を配した癒しのスポットです。ガーデン内の一角には約60㎡の洞窟があります。



「b6」のシンボルともなる約350㎡のガラス張りの半屋根が多彩な光を施設内へ照らし、四季折々の空を眺めることができます。

ガレリア

ガラスの大屋根がかかった吹き抜けエリア。大階段の両側に路面店スタイルのショップが建ち並びエリア。



フォーラム

「b6」のロゴマークを連想させるFACEと呼ばれるウインドウ越しに、螺旋階段に面したショップが並びエリア。

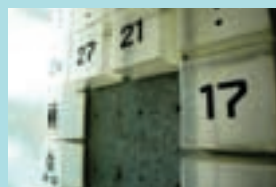


通りに面したファサード(外観正面)には、「FACE(フェイス)」と名づけられた枠がたくさん飛び出しています。それぞれの枠の中は、お店の広告になっていたり、木が生えていたり、瓦が貼ってあったりと、b6の施設の楽しさが少しずつ顔を出すようになっています。

オリジナリティに富んだファッショングッズからフード・ヘルス・ビューティーサービスなど多彩な39店舗が揃っています。

floor	No.	name	detail
6F	32	ザ サッドカフェ	70'Sアメリカンダイナー
5F	31 30	さくら 利染園	新・日本料理 岩盤浴&リラクゼーション
4F	29 28	イーズ/ミュゼ コンプレックス テーブル	エステティックサロン イタリアンダイニングバー
3F	27 26 25 39 38 37	カラダファクトリープラスアクティブ フェールラーベン コロンビアスポーツウェア 流儀圧搾 ドナーリオ ラッシュ	ヨガ&整体 ネイチャー&ライフスタイル アウトドアスポーツ ユニセックス イタリアンジュエリー 自然派化粧品
2F	24 23 22 21 20 19 18 36	ネオスティル ラッシュレ フード&ド ジーザス ディアマンテ アチューン スマッキーグラム ジャンプル! ワールド コレツィオーネ アクアシルバー	レディス レディス レディス アクセサリー レディス レディス アクセサリー アクセサリー
1F	35 34 33 17 16 15 14 13 12 11 10 9	ボール&ジョー モラブ ジョリー プティック アドルフ・ドミンゲス アドルフ ロイス クレオン アートバーグ ドゥ モニターマインド アネクドット ジェットラグ ドライブ カル グラン クリュ	バッグ&スモールグッズ スポーツカジュアル レディス レディス/メンズ レディス レディス バッグ&シューズ(レディース/メンズ) レディス レディス レディス バッグ&アクセサリー インナー&アクセサリー
B1	8 7 6 5 4 3 2 1	トライベッカ ホワイトエッセンス トリンプ ショップ ピンクフラミンゴ・シスター アティック アゴレス メルシーボークー、 スナオクワハラ	ダイニングバー&ライブミュージック 歯と口元のメディカルエステ ランジェリー ネイルサロン インテリア&カフェ チョコレート・シャンパンバー・ソフトクリーム レディス/メンズ、雑貨&アクセサリー レディス/メンズ、雑貨&アクセサリー

番地コンセプト



b6には番地があります。それは、ひとつひとつのお店についているいわばb6内での住所です。入り口で行きたいお店が見つかったら、その番地を頼りに進んでいくと、すんなり目的地にたどり着くという仕組みです。

コミュニケーション・マーク



明治通りに面し、神宮前の交差点から徒歩1分というロケーション（原宿駅を上にして、明治通りと表参道の交差点から少し左に所在）がそのままマークになりました。

将来性あるエリア

b6が立地する原宿・青山エリアは国内外のブランドの代表的店舗等が多く出店しているエリアです。原宿・青山エリアは販売額、売場面積とも好調な伸びを見せており、さらなる発展が期待されます。



※白い部分はb6の所在地を示します。

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と分散効果に着目し、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。

住居の特性	商業施設の特性
<p>安定性</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<p>安定性</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 長期賃貸借契約による収益の安定性
<p>分散効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<p>分散効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。

格付けの取得

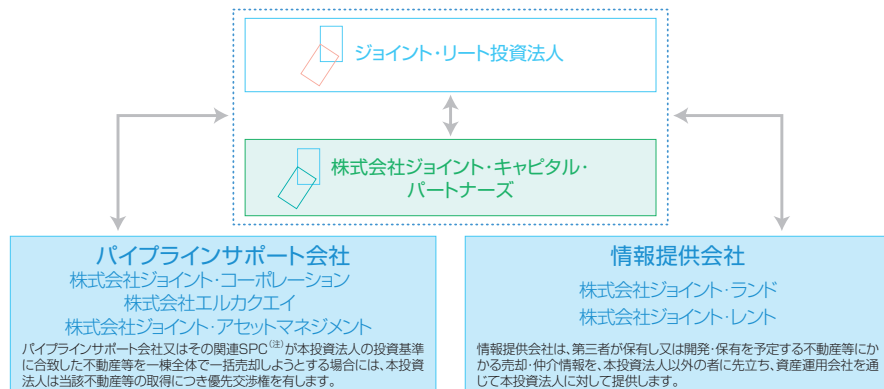
本投資法人は、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化を実現すべく、平成18年7月19日に株式会社格付投資情報センター(R&I)より発行体格付けA(安定的)を取得しました。

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
R & I	発行体格付け	A	安定的

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。



(注)パイプラインサポート会社はその資産運用業務の委託を受け若しくは別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。

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

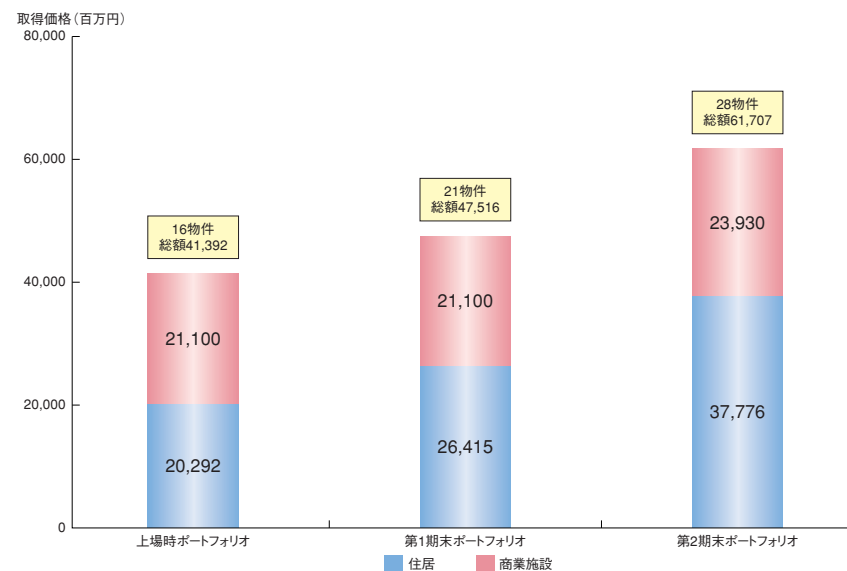
物件開発会社		第1期末保有資産	第2期取得資産
ジョイントグループ	株式会社ジョイント・コーポレーション	スペース銀座 スペース麻布十番Ⅰ スペース麻布十番Ⅱ スペース恵比寿Ⅱ スペース恵比寿Ⅲ スペース神田 ^(注1) スペース千駄ヶ谷 スペース北新宿 スペース目黒不動前 ^(注1) スペース町田 スペース川崎 スペース目黒	スペース白楽 スペース五反田 スペース大井仙台坂
	株式会社エルカクエイ	フィットエル駒形 b-town神宮前Ⅱ フィットエル亀戸	b-town南青山 フィットエル品川シーサイド
	株式会社ジョイント・ランド	エルシエロ目黒本町	—
	合計	物件数 247.9億円	5物件 101.2億円
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 グラシア・フィス アクトヒルズ八千代	S-RESIDENCE京橋 コジマNEW上福岡店
	合計	物件数 227.2億円	2物件 40.7億円

(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・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。

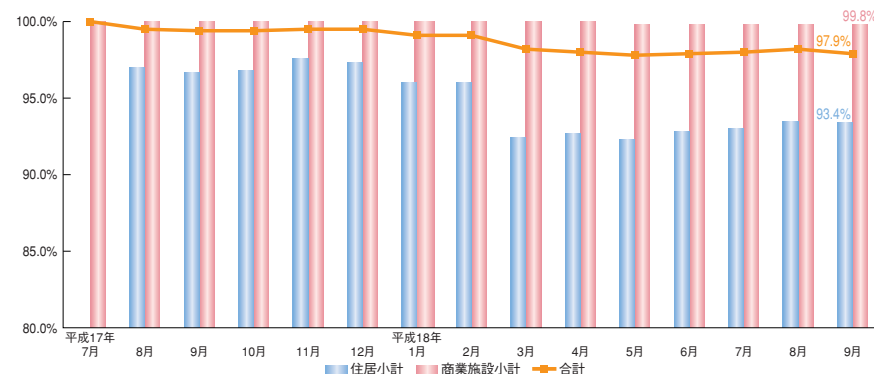
上場後のポートフォリオの推移

上場時のポートフォリオは16物件、413億円(取得価格ベース)でしたが、その後着実に物件を取得し、第2期末のポートフォリオでは28物件、617億円(同上)となりました。



(注) 上場時ポートフォリオとは、上場時取得資産により構成されるポートフォリオをいい、第1期末ポートフォリオとは、第1期末保有資産により構成されるポートフォリオをいい、第2期末ポートフォリオとは、第2期取得資産を含めた取得済資産により構成されるポートフォリオをいいます。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。

稼働率の推移



(注) 「稼働率」は、それぞれの区分に属する平成17年7月から平成18年9月までの各月末において本投資法人が保有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。

ポートフォリオ物件一覧

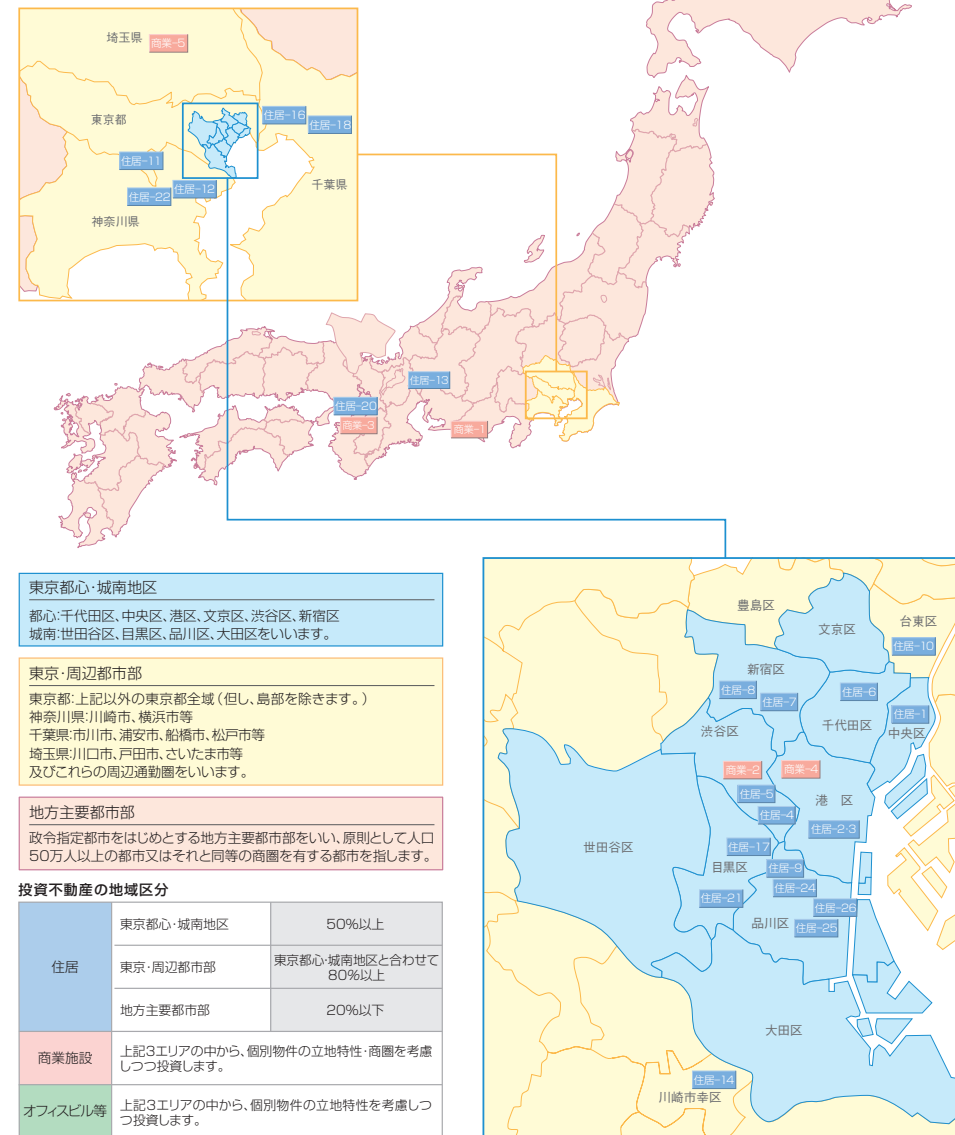
以下は、本投資法人が平成18年9月末日（第2期末）現在取得している資産について、その概要を記載したものです。

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	スペインシア銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	5,650	95.4	
住居-2		スペインシア麻布十番Ⅰ	東京都港区	314.80	1,509.58	960	1,110	93.1	
住居-3		スペインシア麻布十番Ⅱ	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	1,940	78.3	
住居-4		スペインシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	2,180	96.9	
住居-5		スペインシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	784	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	1,440	94.8	
住居-7		スペインシア千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	590	96.4	
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	1,300	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	832	95.2	
住居-10		フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	1,910	94.4	
住居-11		スペインシア町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,400	98.4	
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	2,260	95.2	
住居-13		今池アイリス武蔵館	愛知県名古屋	360.54	1,375.76	300	300	95.1	
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-16		フィットエル亀戸	東京都江東区	438.43	2,896.67	1,650	1,670	89.0	
住居-17		スペインシア目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	940	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-20		S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,800	98.9	
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	51.1	
住居-22		スペインシア白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	854	100.0	
住居-24		スペインシア五反田(注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,103	3,140	92.0	
住居-25		スペインシア大井山台	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,460	96.0	
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	2,200	99.2	
小計				14,645.23	69,643.40	37,776	39,440	93.4	
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	15,570	100.0
商業-2			b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	1,060	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	4,545	100.0	
商業-4	b-town南青山		東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,558	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	1,310	100.0	
小計				192,511.40	77,960.87	23,930	24,043	99.8	
ポートフォリオ合計				207,156.63	147,604.27	61,707	63,483	97.9	

(注1)「鑑定評価額」の価格時点は、平成18年9月末日です。
 (注2)「稼働率」は平成18年9月末日現在の比率を記載しています。
 (注3)スペインシア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とす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。

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9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。



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）と第1期末保有資産によるポートフォリオ（第1期末ポートフォリオ）ならびに第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）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。

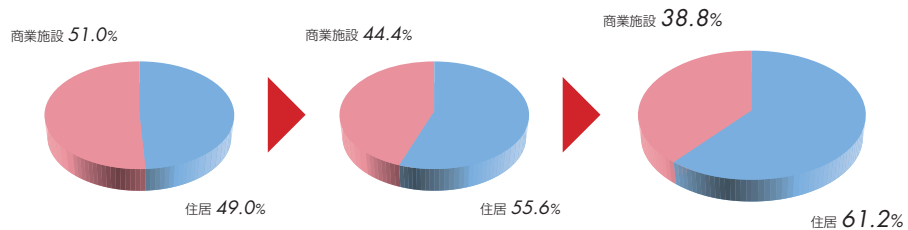
なお、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

上場時ポートフォリオ

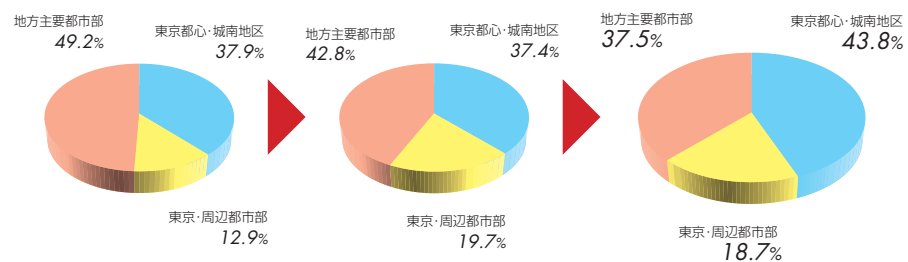
第1期末ポートフォリオ

第2期末ポートフォリオ

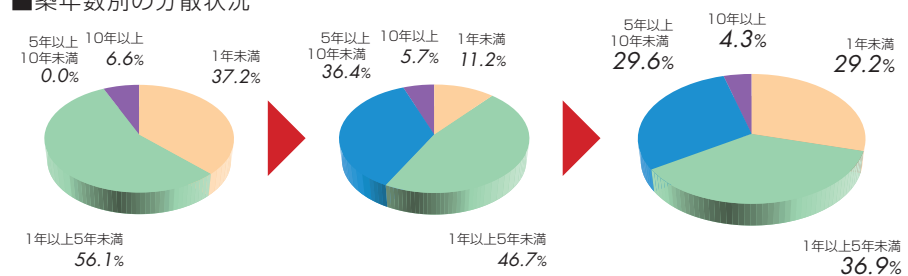
■用途別の分散状況



■地域別の分散状況



■築年数別の分散状況



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

第2期取得資産の概要 –ジョイントグループの開発物件–

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：385.32㎡
延床面積：797.63㎡
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
取得日：平成18年5月17日
エンドテナントの業態：婦人服アパレル、美容室 他



住居

住居 22 スペース白楽

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：457.54㎡
延床面積：1,593.68㎡
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
取得日：平成18年4月3日



住居 24 スペースシア五反田
Spacia GOTANDA



所在地：東京都品川区西五反田七丁目7番2号
敷地面積：593.32㎡
延床面積：5,590.34㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：地上14階地下1階建
賃貸可能戸数：83戸
建築時期：平成18年3月
取得日：平成18年9月14日



(注)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。
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。

住居 26 フィットエル品川シーサイド
FITL SHINAGAWA SEASIDE



所在地：東京都品川区東品川三丁目25番20号 他
敷地面積：1,049.00㎡
延床面積：3,127.48㎡
構造：鉄筋コンクリート造
階数：香番館・式番館 地上7階建/参番館 地上9階建
賃貸可能戸数：110戸
建築時期：平成18年6月
取得日：平成18年9月14日



住居 25 スペースシア大井仙台坂
Spacia OISENDAIZAKA



所在地：東京都品川区東大井五丁目9番10号
敷地面積：558.39㎡
延床面積：3,440.73㎡
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：83戸
建築時期：平成18年8月
取得日：平成18年9月14日



第2期取得資産の概要 -その他の開発物件-

商業施設

商業 5 コジマNEW上福岡店
KOJIMA NEW KAMIFUKUOKA

※本投資法人及び資産運用会社は、上記写真に掲載されるテナントの事業を運営するものではありません。

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：4,877.90㎡
延床面積：3,413.40㎡
構造：鉄骨造
階数：地上2階建
建築時期：平成8年10月
取得日：平成18年5月17日
テナント：株式会社コジマ



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：799.68㎡
延床面積：5,995.82㎡
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
取得日：平成18年4月3日



第3期取得(予定)資産の概要 -ジョイントグループの開発物件-

商業施設

b6
JINGUMAE 画

b6 (ビーロック) は、パイプラインサポート会社である株式会社エルカクエイが企画・開発を行った都市型の大型商業施設です。



東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅徒歩2分に位置しています。JR山手線「原宿」駅も比較的近く、1時間圏内に首都圏近郊の主要都市が含まれており、良好なアクセス環境が広域商圏を支えています。人・車輛共に交通量の多い明治通りに面しており、明治通りと表参道の神宮前交差点から渋谷方面に200m程度の距離に位置しています。周辺の原宿・表参道・青山・渋谷の各商業ゾーンは、アパレル業種にとって当該地域への出店が一歩のステータスとして位置づけられる傾向にあり、今後も堅調に推移していくものと予想されます。

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
エドテナントの業態：ファッション、アクセサリ及び雑貨 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。



第3期取得(予定)資産の概要 - その他の開発物件 -

商業施設



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：有限会社フラックステン・キャピタル・パートナーズ
 (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：神奈川県梶原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
 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 29 スペース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
 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



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
 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 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
 敷地面積：611.41㎡
 延床面積：3,849.31㎡
 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(予定)
 建築時期：平成19年1月(予定)
 取得日：平成19年2月28日(予定)

(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。



住居 19 (仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト

SUGAMO 4CHOME PROJECT

所在地：東京都豊島区巣鴨四丁目
 敷地面積：965.70㎡
 延床面積：3,115.00㎡
 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(予定)
 建築時期：平成19年3月(予定)
 取得日：平成19年3月30日(予定)

(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。



住居 23 (仮称) 南堀江二丁目計画

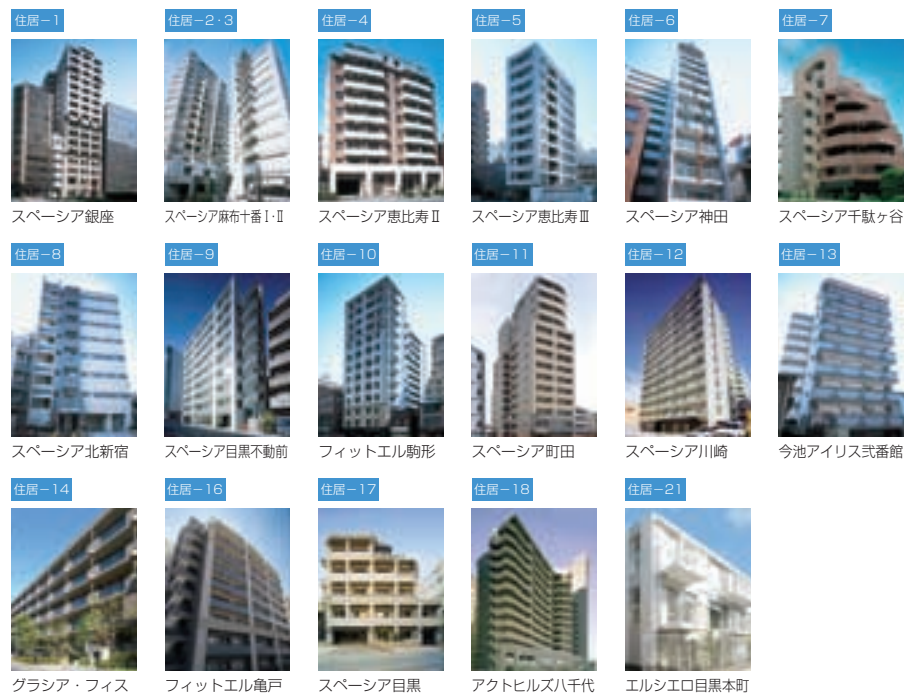
MINAMIHORIE 2CHOME PROJECT

所在地：大阪府大阪市西区南堀江二丁目
 敷地面積：475.06㎡
 延床面積：2,692.92㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上11階建
 賃貸可能戸数：60戸(予定)
 建築時期：平成19年1月(予定)
 取得日：平成19年3月15日(予定)

(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1期末保有資産の概要

住居



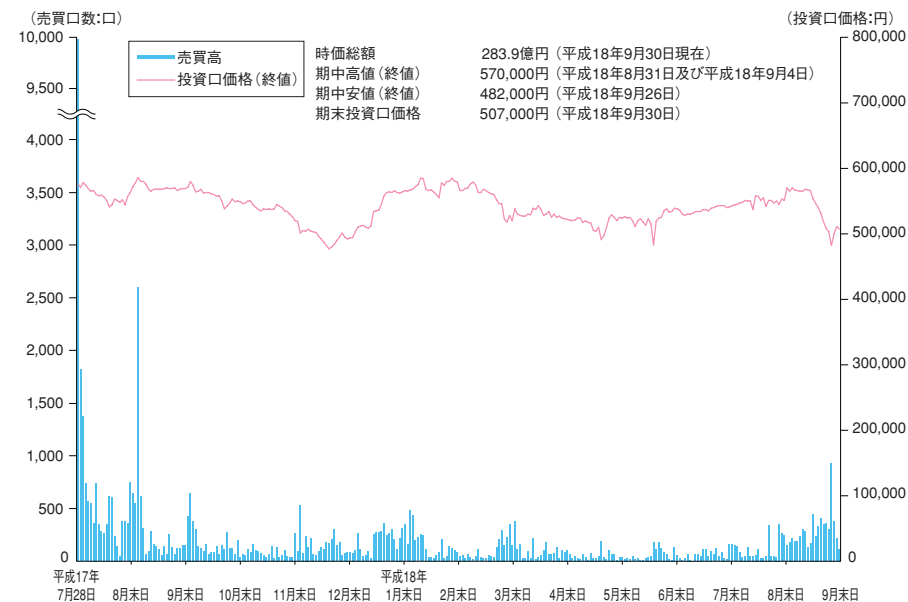
商業施設



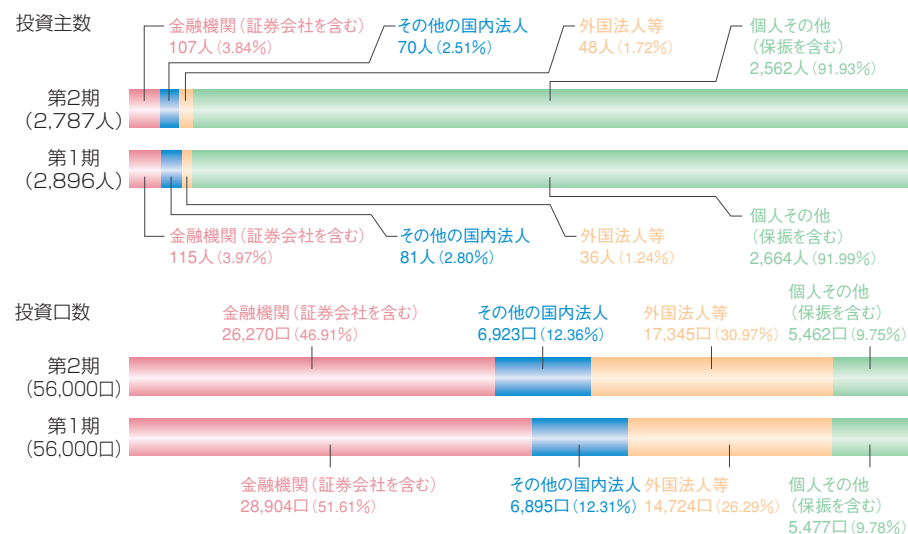
投資口の状況

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

(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、記載未滿の桁数を切捨て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「投資法」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

① 当期の概況

本投資法人は、その時々一般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18年都道府県地価調査に基づく地価動向は、三大都市圏では、住宅地、商業地ともに16年ぶりに上昇に転じ、東京都心部、大阪市、京都市及び名古屋といった各圏域の中心都市の都心部においては上昇傾向を強め、利便性・収益性の高さを反映してより高い上昇率を示す地点も現れています。地方圏では、住宅地、商業地とも引き続き下落しましたが、下落幅は縮小し、中心都市では上昇地点が増加しており、総じて見れば、下落傾向が継続しているものの、三大都市圏及び地方の中心都市の都心部を中心に、平成18年地価公示で見られた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、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2期(平成18年9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9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。)+それ以外に第1期中に取得した5物件(以下「第1期追加取得資産」とい)、上場時取得資産と併せて「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(以下「第2期取得資産」とい)、第1期追加取得資産と併せて「上場後取得資産」といいます。また、上場時取得資産及び上場後取得資産を併せて以下「取得済資産」といいます。の合計28物件、取得価格総額は617.1億円となりました。

B. ジョイントグループとの協関係

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、スペースシア、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。

<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	第1期末保有資産	第2期取得資産
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	スペースシア銀座 スペースシア麻布十番 I スペースシア麻布十番 II スペースシア恵比寿 II スペースシア恵比寿 III スペースシア神田 ^(注1) スペースシア千駄ヶ谷 スペースシア北新宿 スペースシア目黒不動前 ^(注1) スペースシア町田 スペースシア川崎 スペースシア目黒	スペースシア白楽 スペースシア五反田 スペースシア大井台仙坂
	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	b-town南青山 フィットエル品川シーサイド
	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	—
	合計	物件数 取得価格総額	16物件 247.9億円	5物件 101.2億円
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 グラシア・フィス アクトヒルズ八千代	S-RESIDENCE京橋 コジマNEW上福岡店	
	合計	物件数 取得価格総額	5物件 227.2億円	2物件 40.7億円

(注1) スペースシア神田及びスペースシア目黒不動前は、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ア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、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・ディ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。

<開発物件の取得にかかる取り組み実績>

物件名	用途	契約締結日	取得予定日
(仮称) メゾン横浜	住居	平成17年9月30日	平成19年2月28日
(仮称) 鶯鴨四丁目プロジェクト	住居	平成17年12月26日	平成19年3月30日
(仮称) 南堀江二丁目計画	住居	平成18年6月19日	平成19年3月15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。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9月末日現在において、住居（レジデンシャル）93.4%、商業施設99.8%、ポートフォリオ全体では97.9%となりました。また、上記のとおり、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4月から平成18年9月までの6ヶ月間で、スペースシア銀座28戸、スペースシア川崎31戸、スペースシア町田13戸、スペースシア目黒不動前8戸、スペースシア白楽2戸と合計82戸において新規募集賃料の上昇を実現しました。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、浜松プラザについて、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、フォトコンテストや納涼祭の開催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共同で実施しました。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、運用資産の取得にあたり、当期は、機動的な物件取得資金の調達の観点から極度ローン（貸付上限額200億円）を中心に、総額117億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、有利子負債に占める長期借入金の比率を高め、リファイナンスリスクの軽減を図るとともに、金利上昇リスクに備えるために金利の固定化を図っています。具体的には平成18年7月31日に、短期借入金64.5億円について期限前弁済を行って長期借入金への借換えを行いました。そのうち49.5億円については固定金利で調達しました。この結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は347.2億円（うち長期借入金は192.5億円（1年以内返済予定長期借入金122億円を含む）、短期借入金は129億円、有利子保証金は25.7億円）となっています。

平成18年9月25日には、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、公募による新投資口28,500口（一般募集）と第三者割当による新投資口1,500口（グリーンシュアオプション行使に伴う第三者割当）の発行を決議いたしました。なお、本書の日付現在、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。

また、本投資法人は投資法人債の発行による資金調達手段の多様化を実現すべく、平成18年7月19日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付けA（安定的）を取得しました。

<格付け>

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

(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は1,990百万円、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984百万円となり、経常利益は728百万円、当期純利益は727百万円を計上しました。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末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12,995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)

- (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	第2期
決算年月	平成18年3月	平成18年9月
最高	588,000円	574,000円
最低	472,000円	475,000円

4. 分配金等の実績

当期（第2期）の分配金は、1口当たり12,995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、当期末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
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
当期末処分利益総額	967,533千円	727,744千円
利益留保額	21千円	24千円
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）
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）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－千円 （－円）	－千円 （－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10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、個人消費は雇用者所得の増加に伴って着実な増加基調にあり、緩やかに拡大しています。平成19年度にかけて、内需と外需がともに増加し、企業部門から家計部門への波及が進むと、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想されます。

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。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、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11月24日現在、三大都市圏を構成する大阪で2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等を展開し、内部成長に努めてまいります。

(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まいります。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まいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において第2期末(平成18年9月末日)後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

(1) 新投資口の発行

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、それぞれ払込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。

【公募による新投資口の発行】(一般募集)

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

【第三者割当による新投資口の発行】(グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)

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

(2) 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	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成18年 10月31日	2,000	0.85091%	変動	平成23年 10月31日	期限一括	不動産信託受益権取得資金	有担保
	合計		2,000						

(3) 借入金の一部返済

平成18年11月17日に、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。

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	使途	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						
合計			3,000						

(4) 資産の取得

平成18年10月23日付で、以下の3物件を取得いたしました。

[住居-27] 物件名称：フィットエル南麻布

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都港区南麻布一丁目10番8号 (地番) 東京都港区南麻布一丁目2番40				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	487.27		延床面積 (㎡)	1,479.61
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	RC、7F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成18年8月23日
取得価格 (百万円)	1,300				
前所有者	株式会社 エルカクエイ	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容積率は本来400%ですが、建築基準法第52条第1項及び第2項により247.2%となっています。					
2. 信託不動産にかかる建蔽率は本来60%ですが、準工業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。					
地域・物件特性					
東京メトロ南北線及び都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約8分、東京メトロ南北線及び都営三田線「白金高輪」駅徒歩約12分に位置する賃貸マンションであり、都心接近性は良好です。「麻布十番」駅付近に商店街があり、物販・飲食店舗が数多くあります。都心接近性、最寄駅や勤務地への接近性等の立地条件を重視する女性を含むビジネスマン等を中心とした需要が見込まれます。					

[商業-7] 物件名称：b-toss池袋

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都豊島区西池袋一丁目38番3号 (地番) 東京都豊島区西池袋一丁目38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	商業地域		用途	店舗
	面積 (㎡)	223.38		延床面積 (㎡)	1,474.21
	容積率 (用途地域指定)	800%		構造・階数	RC、9F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成17年11月12日
取得価格 (百万円)	1,980				
前所有者	有限会社フラックス・ キャピタル・パートナーズ	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		
賃借人 (注)	有限会社フラックス・ キャピタル・パートナーズ	賃貸方式 (注)	マスターリース契約・ パススルー型		
主なエンドテナント (店舗名)	JOMON-YA、多喜、Naniwaen、七志				
特記事項					
1. 信託不動産にかかる建蔽率は本来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線、東武東上線、西武池袋線、東京メトロ有楽町線、東京メトロ丸ノ内線「池袋」駅徒歩4分の位置にあります。					
(注) 賃借人は、株式会社東急レクリエーションとマスターリース契約・賃料保証型を締結し、同社に転貸しています。					

[商業-8] 物件名称：ジョイスクエア湯河原

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54 (地番) 神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54 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	商業地域		用途	店舗、飲食店
	面積 (㎡)	5,425.13		延床面積 (㎡)	6,326.53
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	S、2F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成18年9月22日
取得価格 (百万円)	1,810				
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J・COMS		
賃借人	株式会社J・COMS	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
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				
特記事項					
1. 信託不動産にかかる建蔽率は本来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					
JR東海道本線「湯河原」駅東方約1kmに位置する地上2階建ての店舗です。					

平成18年10月31日付で、以下の1物件を取得いたしました。

[商業-6] 物件名称：b6

特定資産（信託受益権（準共有））の概要					
所在地	(住所) 東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号 (地番) 東京都渋谷区神宮前六丁目28番6				
土地	所有形態	所有権（注）		所有形態	所有権（注）
	用途地域	A棟 商業地域、第二種中高層住居専用地域 B棟 第二種中高層住居専用地域		用途	店舗、飲食店
	面積（㎡）	2,165.54		延床面積（㎡）	6,980.57
	容積率（用途地域指定）	A棟 商業地域：500% 第二種中高層住居専用地域：300% B棟 第二種中高層住居専用地域：300%		構造・階数	A棟 RC、6F/B2F B棟 S・SRC 2F/B1F
	建蔽率（用途地域指定）	A棟 商業地域：80% 第二種中高層住居専用地域：60% B棟 第二種中高層住居専用地域：60%		建築時期	平成18年9月12日
取得価格（百万円）	6,600				
前所有者	有限会社マーズ・キャピタル・パートナーズ	前々所有者		—	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	PM会社		株式会社エルカクエイ	
賃借人	株式会社エルカクエイ	賃貸方式		マスターリース契約・パススルー型	
エンドテナントの業態の構成	ファッション（レディス、メンズ、スポーツなど）19店、アクセサリ及び雑貨8店、レストラン及びカフェ6店、並びにビューティーサービス6店の合計39店舗				
特記事項					
1. A棟の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402.32%、85.34%となります。					
2. B棟の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160%となっています。					
地域・物件特性					
東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅徒歩2分に位置しています。					

(注) 本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分の割合は33%です。

平成18年11月15日付で、以下の1物件を取得いたしました。

[住居-28] 物件名称：ラルテ城東

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号 (地番) 大阪府大阪市城東区野江二丁目59番				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	740.49		延床面積（㎡）	2,232.26
	容積率（用途地域指定）	300%		構造・階数	RC、9F
	建蔽率（用途地域指定）	80%		建築時期	平成18年8月31日
取得価格（百万円）	1,075				
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		信和建設株式会社	
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					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
大阪市営地下鉄谷町線「野江内代」駅及び京阪本線「野江」駅徒歩8分に位置し、中高層の共同住宅、一般住宅のほか事業所等がみられる住宅地域に立地するやや広めのワンルームマンションです。大阪市都心部の梅田地区・淀屋橋地区へ10分程度で結ばれ、都心接近性・利便性を志向する単身者等の需要が見込まれます。					

(参考情報) 取得予定資産

平成17年9月30日付で（仮称）メゾン横浜、平成17年12月26日付で（仮称）樂鳴四丁目プロジェクト、平成18年6月19日付で（仮称）南堀江二丁目計画及び平成18年9月25日付でスペースアザムクラウンハイムについて、それぞれ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 (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		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		—	
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しています。

【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 (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2)	平成19年3月下旬
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	—		
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「巣鴨地蔵通商店街」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ているものの、店舗として一定の需要も期待できます。					
(注1) 「用途」「延床面積」「構造・階数」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。 (注2) 建築確認申請書又は計画変更確認申請書に記載の竣工日は、平成18年10月31日となっていますが、実際の竣工は平成19年3月下旬を見込んでいます。					

【住居-23】物件名称：(仮称) 南堀江二丁目計画

特定資産 (信託受益権) の概要					
所在地	(住所) 大阪府大阪市西区南堀江二丁目 (地番) 大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番1 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	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	475.06		延床面積 (㎡)	2,692.92
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	RC、11F
	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)	1,055				
前所有者	日本リアルネット株式会社	前々所有者	大金株式会社		
信託受託者	未定	PM会社	—		
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					
大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「西大橋」駅より徒歩7分に位置する、地上11階建ての賃貸マンション(建築中)です。近隣は事務所、営業所、マンション等が建ち並ぶ商業地域で、近年は心斎橋エリアに近接する立地条件や人気ショップ出店の影響もあって、注目度の高い地域となっています。また、駅や商業施設などへの接近性から生活利便性も高く、単身者等を中心に堅調な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。

【住居-29】物件名称：スぺーシア塚本クラウンハイム

特定資産 (信託受益権) の概要					
所在地	(住所) 大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号 (地番) 大阪府大阪市淀川区塚本二丁目15番3				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域、 準住居地域		用途	共同住宅、車庫
	面積 (㎡)	808.54		延床面積 (㎡)	2,565.66
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	RC、11F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築 (予定) 時期	平成18年8月10日
取得予定価格 (百万円)	1,250				
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	東昌建設株式会社		
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					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
JR東海道本線「塚本」駅徒歩5分に位置し、中高層の共同住宅(店舗付き含む)、一般住宅、事業所等が建ち並ぶ住宅地域に立地する賃貸マンションです。普通みの停車駅とはいえ、「大阪」駅まで1駅(約3分)であり、さらに京都・神戸方面とのアクセスにも恵まれ、都心接近性・利便性は良好です。利便性の高いワンルームマンションであり、若年単身者等の需要が見込まれます。					

(注) 平成18年12月1日付で、本物件の取得を完了しています。

*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。
- ・「信託受託者」欄には、本投資法人が取得し、又は取得を予定している信託受益権にかかる本書の日付現在の信託受託者を記載しています。
- ・「PM会社」欄には、本書の日付現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「賃借人」欄には、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係にあるテナント(マスターリース会社を含みます。)を記載しています。
- ・「賃貸方式」欄には、賃借人が本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃貸借スキーム(直接賃貸する方式、転賃人に賃貸する方式等)を記載しています。
なお、本書において「マスターリース契約・賃料保証型」とは、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいい、「マスターリース契約・パススルー型」とは、マスターリース会社が、エンドテナント等マスターリース会社から物件を賃借する者から受領する賃料と同額の賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいいます。

(5) 投資主総会

本投資法人は、平成18年11月14日開催の役員会において、平成19年2月9日に投資主総会を開催する旨及び平成18年11月30日を基準日として同日最終の投資主名簿に記載された投資主を当該投資主総会において議決権行使することができる投資主とする旨を決議いたしました。

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
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	56,000口	56,000口
出資総額	28,491百万円	28,491百万円
投資主数	2,896人	2,787人

2. 投資口に関する事項

平成18年9月30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
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	4,060	7.25
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)	3,427	6.11
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インターナショナル・リミテッド	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー (常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社)	3,122	5.57
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	2,809	5.01
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジー・エー・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	4.16
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	1,431	2.55
エイアイユー・インシュアランスカンパニー オーアルディー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)	1,430	2.55
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)	1,253	2.23
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー (常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社)	1,188	2.12
合 計		26,454	47.23

(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2位未満を切捨ててにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

平成18年9月30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。

区 分	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	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 代表取締役社長	120
監督役員	高 松 薫	集国際法律事務所 弁護士	1,620
	小谷野 幹雄	小谷野公認会計士事務所 公認会計士	1,620
会計監査人	あずさ監査法人		9,500

(注1) 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。

(注2) あずさ監査法人への報酬の総額には、公認会計士法(昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。)第2条第1項の業務以外に合意された手続に関する業務に係る報酬4,500千円が含まれています。

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9月30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	
一般事務受託者(投資口の名義書換等)	みずほ信託銀行株式会社
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)	

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)		第2期 (平成18年9月30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	16,970	30.5	24,789	36.9
		東京・周辺都市部	9,651	17.4	10,443	15.5
		地方主要都市部	312	0.6	3,233	4.8
		住 居 計	26,933	48.4	38,466	57.3
	商業施設	21,150	38.0	23,926	35.6	
小 計			48,084	86.5	62,392	92.9
預金・その他の資産			7,514	13.5	4,788	7.1
資産総額計			55,599	100.0	67,181	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9月30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	15,276	76,109.88	76,109.88	100.0	33.8	店舗、駐車場、事務所
スペース銀座	5,322	5,515.43	5,259.00	95.4	8.9	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	9.4	貸地
スペース五反田	3,160	3,871.15	3,562.96	92.0	0.5	共同住宅、事務所
S-RESIDENCE京橋	2,925	4,613.04	4,562.12	98.9	4.8	共同住宅、店舗
スペース大井仙台坂	2,481	2,979.85	2,861.19	96.0	0.3	共同住宅、店舗
フィットエル品川シーサイド	2,263	2,602.30	2,581.77	99.2	0.3	共同住宅
スペース川崎	2,139	3,741.01	3,559.92	95.2	4.2	共同住宅
スペース恵比寿Ⅱ	1,968	2,062.10	1,997.90	96.9	3.1	共同住宅
フィットエル駒形	1,877	2,978.28	2,812.20	94.4	3.5	共同住宅
合 計	42,150	157,749.32	156,583.22	99.3	68.9	—

3. 不動産等組入資産明細

平成18年9月30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)											
						用途	物件 番号	不動産等の名称	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-1	スぺーシア銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	信託受益権	5,515.43	5,650	5,322	住居-1	スぺーシア銀座	1	97.2	243	10.7	1	95.4	177	8.9
住居-2	スぺーシア麻布十番Ⅰ	東京都港区六本木五丁目13番11号	信託受益権	1,166.51	1,110	965	住居-2	スぺーシア麻布十番Ⅰ	1	93.1	53	2.4	1	93.1	38	1.9
住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木五丁目13番12号	信託受益権	2,019.10	1,940	1,737	住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	1	86.9	81	3.6	1	78.3	56	2.9
住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	信託受益権	2,062.10	2,180	1,968	住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	1	96.9	90	4.0	1	96.9	62	3.1
住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	信託受益権	781.02	784	709	住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	1	100.0	33	1.5	1	100.0	24	1.2
住居-6	スぺーシア神田	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	1,365	住居-6	スぺーシア神田	1	92.2	65	2.9	1	94.8	47	2.4
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大塚町30番11号	信託受益権	762.98	590	583	住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	1	100.0	27	1.2	1	96.4	19	1.0
住居-8	スぺーシア北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	信託受益権	1,881.19	1,300	1,308	住居-8	スぺーシア北新宿	1	100.0	64	2.8	1	100.0	48	2.4
住居-9	スぺーシア目黒不動前	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	770	住居-9	スぺーシア目黒不動前	1	100.0	37	1.7	1	95.2	27	1.4
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	1,910	1,877	住居-10	フィットエル駒形	1	96.2	93	4.1	1	94.4	70	3.5
住居-11	スぺーシア町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	信託受益権	3,090.89	1,400	1,365	住居-11	スぺーシア町田	1	94.7	78	3.4	1	98.4	58	2.9
住居-12	スぺーシア川崎	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	2,260	2,139	住居-12	スぺーシア川崎	1	98.7	112	4.9	1	95.2	84	4.2
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	308	住居-13	今池アイリス式番館	1	96.7	22	1.0	1	95.1	17	0.9
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	1,077	住居-14	グラシア・フィス	1	100.0	26	1.2	1	100.0	31	1.6
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	1,670	1,690	住居-16	フィットエル亀戸	1	90.1	16	0.7	1	89.0	48	2.4
住居-17	スぺーシア目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	信託受益権	1,070.13	940	901	住居-17	スぺーシア目黒	1	100.0	10	0.5	1	100.0	30	1.6
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	1,422	住居-18	アクトヒルズ八千代	1	94.5	17	0.8	1	85.2	43	2.2
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	2,800	2,925	住居-20	S-RESIDENCE京橋	—	—	—	—	1	98.9	95	4.8
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	1,250	住居-21	エルシエロ目黒本町	1	3.1	4	0.2	1	51.1	13	0.7
住居-22	スぺーシア白楽	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	869	住居-22	スぺーシア白楽	—	—	—	—	1	100.0	28	1.4
住居-24	スぺーシア五反田	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	3,140	3,160	住居-24	スぺーシア五反田	—	—	—	—	1	92.0	9	0.5
住居-25	スぺーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	信託受益権	2,979.85	2,460	2,481	住居-25	スぺーシア大井仙台坂	—	—	—	—	1	96.0	5	0.3
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	2,200	2,263	住居-26	フィットエル品川シーサイド	—	—	—	—	1	99.2	6	0.3
住居 小計				56,839.29	39,440	38,466	住居 小計		18	92.4	1,078	47.5	23	93.4	1,045	52.5
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市西町1020番1 他	信託受益権	76,109.88	15,570	15,276	商業-1	浜松プラザ	21	100.0	902	39.7	21	100.0	672	33.8
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	1,060	1,049	商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	100.0	35	1.6	1	100.0	26	1.3
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府東淀川区岸部大蔵嘉祥寺605 他	信託受益権	53,276.28	4,545	4,734	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	254	11.2	3	100.0	187	9.4
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	1,558	1,549	商業-4	b-town南青山	—	—	—	—	1	70.4	21	1.1
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	1,310	1,315	商業-5	コジマNEW上福岡店	—	—	—	—	1	100.0	35	1.8
商業施設 小計				134,064.44	24,043	23,926	商業施設 小計		25	100.0	1,193	52.5	27	99.8	944	47.5
合計				190,903.73	63,483	62,392	合計		43	98.2	2,271	100.0	50	97.9	1,990	100.0

(注)「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18年9月30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)				第2期 (H18.4.1~H18.9.30)				
			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	スぺーシア銀座	1	97.2	243	10.7	1	95.4	177	8.9	
	住居-2	スぺーシア麻布十番Ⅰ	1	93.1	53	2.4	1	93.1	38	1.9	
	住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	1	86.9	81	3.6	1	78.3	56	2.9	
	住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	1	96.9	90	4.0	1	96.9	62	3.1	
	住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	1	100.0	33	1.5	1	100.0	24	1.2	
	住居-6	スぺーシア神田	1	92.2	65	2.9	1	94.8	47	2.4	
	住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	1	100.0	27	1.2	1	96.4	19	1.0	
	住居-8	スぺーシア北新宿	1	100.0	64	2.8	1	100.0	48	2.4	
	住居-9	スぺーシア目黒不動前	1	100.0	37	1.7	1	95.2	27	1.4	
	住居-10	フィットエル駒形	1	96.2	93	4.1	1	94.4	70	3.5	
	住居-11	スぺーシア町田	1	94.7	78	3.4	1	98.4	58	2.9	
	住居-12	スぺーシア川崎	1	98.7	112	4.9	1	95.2	84	4.2	
	住居-13	今池アイリス式番館	1	96.7	22	1.0	1	95.1	17	0.9	
	住居-14	グラシア・フィス	1	100.0	26	1.2	1	100.0	31	1.6	
	住居-16	フィットエル亀戸	1	90.1	16	0.7	1	89.0	48	2.4	
	住居-17	スぺーシア目黒	1	100.0	10	0.5	1	100.0	30	1.6	
	住居-18	アクトヒルズ八千代	1	94.5	17	0.8	1	85.2	43	2.2	
	住居-20	S-RESIDENCE京橋	—	—	—	—	1	98.9	95	4.8	
	住居-21	エルシエロ目黒本町	1	3.1	4	0.2	1	51.1	13	0.7	
	住居-22	スぺーシア白楽	—	—	—	—	1	100.0	28	1.4	
	住居-24	スぺーシア五反田	—	—	—	—	1	92.0	9	0.5	
	住居-25	スぺーシア大井仙台坂	—	—	—	—	1	96.0	5	0.3	
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	—	—	—	—	1	99.2	6	0.3	
	住居 小計			18	92.4	1,078	47.5	23	93.4	1,045	52.5
	商業施設	商業-1	浜松プラザ	21	100.0	902	39.7	21	100.0	672	33.8
		商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	100.0	35	1.6	1	100.0	26	1.3
商業-3		りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	254	11.2	3	100.0	187	9.4	
商業-4		b-town南青山	—	—	—	—	1	70.4	21	1.1	
商業-5		コジマNEW上福岡店	—	—	—	—	1	100.0	35	1.8	
商業施設 小計			25	100.0	1,193	52.5	27	99.8	944	47.5	
合計			43	98.2	2,271	100.0	50	97.9	1,990	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18年9月30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
アクトヒルズ八千代 (千葉県八千代市)	機械式駐車場修繕工事	自平成18年12月 至平成18年12月	1	—	—
浜松プラザ (静岡県浜松市)	駐車場補修等工事	自平成18年12月 至平成19年1月	7	—	—
浜松プラザ (静岡県浜松市)	污水管修繕工事	自平成19年1月 至平成19年2月	5	—	—
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3月 至平成19年3月	3	—	—

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8百万円であり、当期費用に区分された修繕費42百万円と合わせて51百万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)
エルシエロ目黒本町 (東京都目黒区)	エアコン取付工事	自平成18年5月 至平成18年5月	3
アクトヒルズ八千代 (千葉県八千代市)	1階テナント区分工事	自平成18年5月 至平成18年5月	3
その他			2
合計			8

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
	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
前期末積立金残高	—	9
当期積立額	9	78
当期積立金取崩額	—	—
次期繰越額	9	88

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	第2期
(a) 資産運用委託報酬	146,165	119,417
(b) 資産保管委託報酬	13,186	8,199
(c) 一般事務委託手数料	26,868	19,494
(d) 役員報酬	6,283	3,360
(e) 会計監査人報酬	2,500	5,000
(f) その他の費用	90,981	61,950
合計	285,985	217,422

(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、第2期67,860千円あります。

2. 借入状況

平成18年9月30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	—	0.78785%				
	住友信託銀行株式会社		687	—	0.78785%				
	農林中央金庫	平成18年	2,000	—	0.78785%	平成19年			
	株式会社みずほコーポレート銀行	3月30日	687	—	0.78785%	3月23日			
	株式会社三井住友銀行		687	—	0.78785%				
	株式会社あおぞら銀行		—	750	0.65545%				
	住友信託銀行株式会社	平成18年	—	750	0.65545%	平成19年			
	株式会社みずほコーポレート銀行	5月17日	—	750	0.65545%	5月17日			
	株式会社三井住友銀行		—	750	0.65545%				
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年	—	1,000	0.96909%	平成19年			
	農林中央金庫	8月2日	—	800	0.96909%	8月2日			
	株式会社あおぞら銀行		—	2,025	0.78545%				
	住友信託銀行株式会社	平成18年	—	2,025	0.78545%	平成19年			
	株式会社みずほコーポレート銀行	9月14日	—	2,025	0.78545%	9月14日			
	株式会社三井住友銀行		—	2,025	0.78545%				
	小計		8,250	12,900					

区分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均	返済	返済	用途	摘要
			残高	残高					
			(百万円)	(百万円)	(注1)				
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	0.78000%				
	農林中央金庫		3,000	3,000	0.78000%				
	株式会社みずほコーポレート銀行		3,200	3,200	0.78000%				
	株式会社三井住友銀行		3,200	3,200	0.78000%				
	株式会社横浜銀行	平成18年 4月3日	—	600	1.26625%	平成20年 3月31日	有担保 (注4)		
	株式会社あおぞら銀行	平成18年 7月31日	—	1,000	1.75000%	平成21年 7月31日			
	住友信託銀行株式会社		—	1,000	1.75000%				
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 7月31日	—	500	1.75000%	平成23年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行		—	500	1.75000%				
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 7月31日	—	500	2.24000%	平成23年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行		—	500	2.24000%				
	株式会社りそな銀行	平成18年 7月31日	—	950	2.24000%	平成23年 7月31日			
	農林中央金庫		—	1,500	1.09000%				
小計			12,200	19,250					
合計			20,450	32,150					

(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。

3. 投資法人債

平成18年9月30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-20	S-RESIDENCE京橋	平成18年4月3日	2,774	—	—	—	—
	住居-22	スペース白楽	平成18年4月3日	844	—	—	—	—
	住居-24	スペース五反田	平成18年9月14日	3,103	—	—	—	—
	住居-25	スペース大井仙台坂	平成18年9月14日	2,440	—	—	—	—
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	平成18年9月14日	2,200	—	—	—	—
		住居 小計		11,361	—	—	—	—
商業施設	商業-4	b-town南青山	平成18年5月17日	1,530	—	—	—	—
	商業-5	コジマNEW上福岡店	平成18年5月17日	1,300	—	—	—	—
		商業施設 小計		2,830	—	—	—	—
		合計		14,191	—	—	—	—

(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-20	S-RESIDENCE京橋	平成18年4月3日	信託不動産	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号	2,774	2,775
	住居-22	スペース白楽	平成18年4月3日	信託不動産	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号	844	854
	住居-24	スペース五反田	平成18年9月14日	信託不動産	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	3,103	3,140
	住居-25	スペース大井仙台坂	平成18年9月14日	信託不動産	東京都品川区東大井五丁目9番10号	2,440	2,450
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	平成18年9月14日	信託不動産	東京都品川区東品川三丁目25番20号他	2,200	2,200
	商業-4	b-town南青山	平成18年5月17日	信託不動産	東京都港区南青山三丁目6番7号	1,530	1,552
	商業-5	コジマNEW上福岡店	平成18年5月17日	信託不動産	埼玉県北み野市上福岡五丁目10番18号	1,300	1,310
			合計			14,191	14,281

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	14,191 うち利害関係人からの買付額 11,417	— うち利害関係人への売付額 —

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	7,687	—
株式会社エルカクエイ	3,730	—
合 計	11,417	—

(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	100,816	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	78,800	78.2
		株式会社J・COMS	11,806	11.7
仲介手数料	31,729	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	27,901	87.9
		株式会社J・COMS	268	0.8
外注委託費	46,672	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	1,173	2.5
		株式会社J・COMS	45,498	97.5
工事管理報酬	502	株式会社J・COMS	502	100.0

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、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、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

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・変更等に係る事項はありません。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未済の数値について、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18年9月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成18年3月31日現在)	
	金 額 (千円)	構成比(%)	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			1,976,114		4,770,410	
信託現金及び信託預金 ※1			2,496,413		2,181,073	
営業未収入金			13,535		17,622	
未収消費税等			88,677		431,790	
前払費用			129,625		83,516	
繰延税金資産			18		38	
その他流動資産			8,738		2,258	
流動資産合計			4,713,124	7.0	7,486,709	13.5
II 固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物 ※1	23,352,599				17,006,964	
減価償却累計額	601,413	22,751,186			299,841	16,707,122
信託構築物 ※1	374,991				374,991	
減価償却累計額	28,250	346,740			16,914	358,077
信託機械及び装置 ※1	189,029				106,079	
減価償却累計額	10,107	178,921			4,210	101,868
信託工具器具及び備品 ※1	3,637				—	
減価償却累計額	190	3,447			—	—
信託土地 ※1	39,111,993				30,917,625	
有形固定資産合計	62,392,289	92.9			48,084,694	86.5
2.無形固定資産						
その他無形固定資産			6,234		6,833	
無形固定資産合計			6,234	0.0	6,833	0.0
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金			10,050		10,050	
長期前払費用			43,313		11,227	
その他投資その他の資産			16,049		—	
投資その他の資産合計			69,412	0.1	21,277	0.0
固定資産合計			62,467,936	93.0	48,112,805	86.5
資 産 合 計			67,181,061	100.0	55,599,515	100.0

IV. 損益計算書

期別 科目	当期 (平成18年9月30日現在)		前期(ご参考) (平成18年3月31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	75,171		33,240	
短期借入金 ※1	12,900,000		8,250,000	
一年以内返済予定長期借入金 ※1	12,200,000		—	
未払金	198,896		199,297	
未払費用	98,649		86,508	
未払法人税等	978		1,875	
前受金	304,004		248,682	
その他流動負債	9,609		6,902	
流動負債合計	25,787,310	38.4	8,826,508	15.9
II 固定負債				
長期借入金 ※1	7,050,000		12,200,000	
信託預り敷金保証金 ※1	5,124,967		5,114,433	
固定負債合計	12,174,967	18.1	17,314,433	31.1
負債合計	37,962,277	56.5	26,140,941	47.0
純資産の部 ※4				
I 投資主資本				
1.出資総額				
出資総額	28,491,040	42.4	—	—
2.剰余金				
当期末処分利益	727,744		—	
剰余金合計	727,744	1.1	—	—
投資主資本合計	29,218,784	43.5	—	—
純資産合計	29,218,784	43.5	—	—
負債・純資産合計	67,181,061	100.0	—	—
出資の部 ※4				
I 出資総額				
出資総額 ※2	—	—	28,491,040	51.3
II 剰余金				
当期末処分利益	—		967,533	
剰余金合計	—	—	967,533	1.7
出資合計	—	—	29,458,573	53.0
負債・出資合計	—	—	55,599,515	100.0

期別 科目	当期 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)			前期(ご参考) (自平成17年4月20日 至平成18年3月31日)		
	金額(千円)	百分比(%)		金額(千円)	百分比(%)	
1.営業収益						
賃貸事業収入 ※1	1,990,026	100.0		2,271,970	100.0	
2.営業費用						
賃貸事業費用 ※1	788,237			644,512		
資産運用委託報酬	119,417			146,165		
資産保管委託報酬	8,199			13,186		
一般事務委託手数料	19,494			26,868		
役員報酬	3,360			6,283		
その他営業費用	66,950	50.5		93,481	41.0	
営業利益金額	984,366	49.5		1,341,472	59.0	
3.営業外収益						
受取利息	4			31		
還付加算金	2,619	0.1		—	0.0	
4.営業外費用						
支払利息	129,594			90,545		
融資関連手数料	70,682			65,917		
新投資口発行費	57,991			81,000		
投資口公開関連費	—			74,622		
創業費償却	—	13.0		60,040	16.3	
経常利益金額	728,721	36.6		969,377	42.7	
税引前当期純利益金額	728,721	36.6		969,377	42.7	
法人税、住民税及び事業税	979			1,882		
法人税等調整額	19	0.0		△38	0.1	
当期純利益金額	727,722	36.6		967,533	42.6	
前期繰越利益	21			—		
当期末処分利益	727,744			967,533		

当期（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

（注）当期より「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）に基づき、投資主資本等変動計算書を作成しています。

〔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4月1日 至平成18年9月30日）	前期（ご参考） （自平成17年4月20日 至平成18年3月31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> <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 定額法を採用しています。</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	<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> <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> </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	11～20年															
信託機械及び装置	3～14年															
2. 繰延資産の処理方法	<p>②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>	<p>①創業費 支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>②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> <p>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 項目	当期 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	前期(ご参考) (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15,434千円であります。</p>	<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103,588千円であります。</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>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</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、信託工具器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金保証金</p> <p>③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</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>②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。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>③消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

期別 項目	当期 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	前期(ご参考) (自平成17年4月20日 至平成18年3月31日)
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</p> <p>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。</p> <p>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18年9月30日現在)	前期(ご参考) (平成18年3月31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</p> <p>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> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,496,413</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>22,751,186</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>346,740</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>178,921</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td>3,447</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>39,111,993</td></tr> <tr><td>合計</td><td>64,888,703</td></tr> </table> <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> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>12,900,000</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>12,200,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>7,050,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td>3,282,801</td></tr> <tr><td>合計</td><td>35,432,801</td></tr> </table>	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	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>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>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> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,181,073</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>16,707,122</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>358,077</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>101,868</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>30,917,625</td></tr> <tr><td>合計</td><td>50,265,767</td></tr> </table> <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> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>8,250,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>12,200,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td>3,424,504</td></tr> <tr><td>合計</td><td>23,874,504</td></tr> </table>	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	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
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																																												
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																																												
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																																												
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																																												
—	<p>※2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table border="1"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>56,000口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	56,000口																																								
発行する投資口の総数	2,000,000口																																												
発行済投資口数	56,000口																																												
—	<p>3. 投資口1口当たりの純資産額</p> <p>526,046円</p>																																												
<p>※4. 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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※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</p> <p>50,000千円</p>																																												

〔損益計算書に関する注記〕

当 期 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	前 期 (ご参考) (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)	※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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入 1,901,861	賃貸料収入 2,175,300
その他賃貸事業収入 88,164	その他賃貸事業収入 96,670
不動産賃貸事業収益合計 1,990,026	不動産賃貸事業収益合計 2,271,970
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 179,719	管理業務費 197,382
水道光熱費 55,548	水道光熱費 63,811
保険料 10,873	保険料 12,497
修繕費 42,285	修繕費 16,587
固定資産税等 137,789	信託報酬 16,248
信託報酬 14,947	その他賃貸事業費用 17,019
その他賃貸事業費用 28,078	減価償却費 320,965
減価償却費 318,995	不動産賃貸事業費用合計 644,512
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) 1,627,458
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,201,789	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期 (平成18年9月30日現在)	前 期 (ご参考) (平成18年3月31日現在)
※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	

〔税効果会計に関する注記〕

当 期 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	前 期 (ご参考) (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)	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)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 18	未払事業税損金不算入額 38
繰延税金資産合計 18	繰延税金資産合計 38
(繰延税金資産の純額) 18	(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：%)	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 (調整) 39.39	法定実効税率 (調整) 39.39
支払分配金の損金算入額 △39.34	支払分配金の損金算入額 △39.31
その他 0.09	その他 0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.19

〔1口当たり情報に関する注記〕

当 期 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年4月20日 至 平成18年3月31日)
1. 1口当たり純資産額 521,764円	—
1口当たり当期純利益金額 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。	

(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4月 1 日 至 平成18年9月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年4月20日 至 平成18年3月31日)
当期純利益金額 (千円)	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)	727,722	—
期中平均投資口数 (口)	56,000	—

〔重要な後発事象に関する注記〕

当 期 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年4月20日 至 平成18年3月31日)
1. 新投資口の発行 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口となります。	
【公募による新投資口の発行】(一般募集) 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	
【第三者割当による新投資口の発行】 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当) 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	

当期 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	前期(ご参考) (自平成17年4月20日 至平成18年3月31日)
<p>2. 資金の借入れ 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>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。</p> <p>【タームローン】</p> <p>① 借入先 : 株式会社横浜銀行 ② 借入金額 : 600百万円 ③ 利率 : 1.26625% ④ 借入実行日 : 平成18年4月3日 ⑤ 返済期日 : 平成20年3月31日 ⑥ 担保の有無 : 有担保</p> <p>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。</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 ② 借入金額 : 株式会社三井住友銀行 : 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>3. 借入金の一部返済 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 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>	

当期 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	前期(ご参考) (自平成17年4月20日 至平成18年3月31日)
<p>4. 資産の取得 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) 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) 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> <p>② b-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>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。</p> <p>① 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㎡</p> <p>② スペーシア白染 (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㎡</p> <p>③ 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㎡</p>

(単位：円)

当 期 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年4月20日 至 平成18年3月31日)
<p>④ b6 (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>	<p>④ 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㎡</p>

期 別	当 期 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年4月20日 至 平成18年3月31日)
項 目		
I 当期末処分利益	727,744,110	967,533,654
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	727,720,000 (12,995)	967,512,000 (17,277)
III 次期繰越利益	24,110	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727,720,000円を利益 分配金として分配しています。	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います。

独立監査人の監査報告書

平成 18 年 11 月 22 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
業務執行社員

渡邊 宜昭

指定社員 公認会計士
業務執行社員

浅野 俊治

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 4 月 1 日から平成 18 年 9 月 30 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、投資法人は新投資口の発行、資金の借入、借入金の一部返済、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	前 期
	当 期 （自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日）	（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		
税引前当期純利益金額	728,721	969,377
減価償却費	319,686	321,576
受取利息	△4	△31
支払利息	129,594	90,545
営業未収入金の増加・減少額	4,086	△17,622
未収消費税等の増加・減少額	343,112	△431,790
前払費用の増加・減少額	△1,619	△50,466
営業未払金の増加・減少額	41,931	33,240
未払金の増加・減少額	△5,147	199,297
未払費用の増加・減少額	△17,334	67,734
前受金の増加・減少額	55,321	248,682
長期前払費用の増加・減少額	△76,575	△44,277
その他	△3,773	4,638
小 計	1,517,998	1,390,905
利息の受取額	4	31
利息の支払額	△100,118	△71,771
法人税等の支払額	△1,876	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,416,007	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	△14,626,591	△48,405,659
無形固定資産の取得による支出	△90	△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	190,674	5,263,981
信託預り敷金保証金の支出	△180,141	△149,547
その他投資等取得による支出	△16,049	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,632,198	△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	12,900,000	8,250,000
短期借入金の返済による支出	△8,250,000	—
長期借入金の借入による収入	7,050,000	12,200,000
投資口の発行による収入	—	28,491,040
分配金の支払額	△962,765	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,737,234	48,941,040
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△2,478,956	6,951,484
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,951,484	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※	4,472,527	6,951,484

〔重要な会計方針〕（参考情報）

項目	期別 当期 （自平成18年4月1日 至平成18年9月30日）	前期 （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	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4月1日 至平成18年9月30日）	前期 （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9月30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	1,976,114	現金及び預金 4,770,410
信託現金及び信託預金	2,496,413	信託現金及び信託預金 2,181,073
現金及び現金同等物	4,472,527	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/>

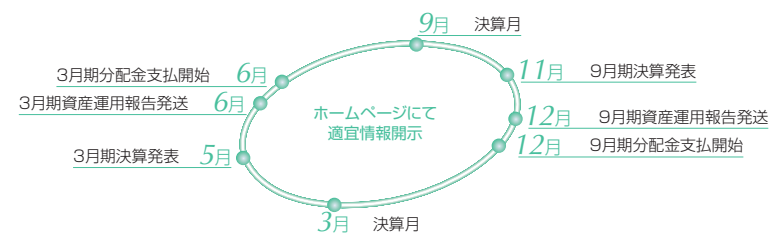
ジョイント・リート投資法人は、ホームページを通して投資主の皆様へ、わかりやすくタイムリーな情報をご提供させていただいております。

- ・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
(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。