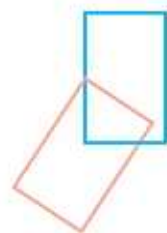


ジョイント・リート投資法人 第4期(平成19年9月期)決算説明会



JOINT REIT

ジョイント・リート 投資法人

(証券コード:8973)



JOINT CAPITAL PARTNERS

ジョイント・キャピタル・パートナーズ

目次

1. 第4期決算ハイライト

ハイライト	3
上場来の軌跡	4
第4期決算サマリー	5

2. 第4期決算内容

損益計算書	7
貸借対照表	8
キャッシュ・フロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書	9
主要な経営指標等	10
第5期の運用状況の予想	11
第4期末投資主概況	12

3. 運用方針

運用基本方針	14
投資方針	15

4. 外部成長戦略

ポートフォリオ・サマリー	18
地域分散方針	19
ポートフォリオの状況	20
ポートフォリオ一覧	24
パイプライン戦略	27
ジョイントグループとのコラボレーション	28
物件取得手法の多様化	29

第4期取得物件	30
第5期取得(予定)物件	32
第6期以降取得予定物件	35
第3期末保有物件	37

5. 内部成長戦略

内部成長に向けた取組み	41
内部成長に向けた諸施策の実践	42
稼働率の推移	44

6. 財務戦略

ファイナンスの状況	46
財務の状況	48
財務基本方針と戦略	49

7. 今後の方針(まとめ)

	51
--	----

8. Appendix

運用体制	53
利益相反対策	54



1. 第4期決算ハイライト

ハイライト



外部成長戦略

- ◆ 新規上場以降、平成19年9月末日までに42物件・取得価格総額 814.7 億円、その後本日現在、45 物件・874.2 億円（契約締結済の取得予定資産を合わせると55物件・1,032.0億円）と着実な追加取得実績
- ◆ スポンサーとのコラボレーションによる物件取得機会を確保
 - ➔ 「スペース」「フィットエル」シリーズを中心とした築浅・好立地の良質な住居物件の組入れ
 - ➔ ジョイントグループからの物件情報を活用した外部物件の取得
- ◆ 開発案件への取組みによる物件取得方法の多様化を推進

内部成長戦略

- ◆ 積極的なリーシングによる稼働率の維持（第4期末 稼働率はポートフォリオ全体で97%以上を実現）
- ◆ 浜松プラザ施設全体の更なる集客力の向上を目指し、キャッシュフロー向上策を推進

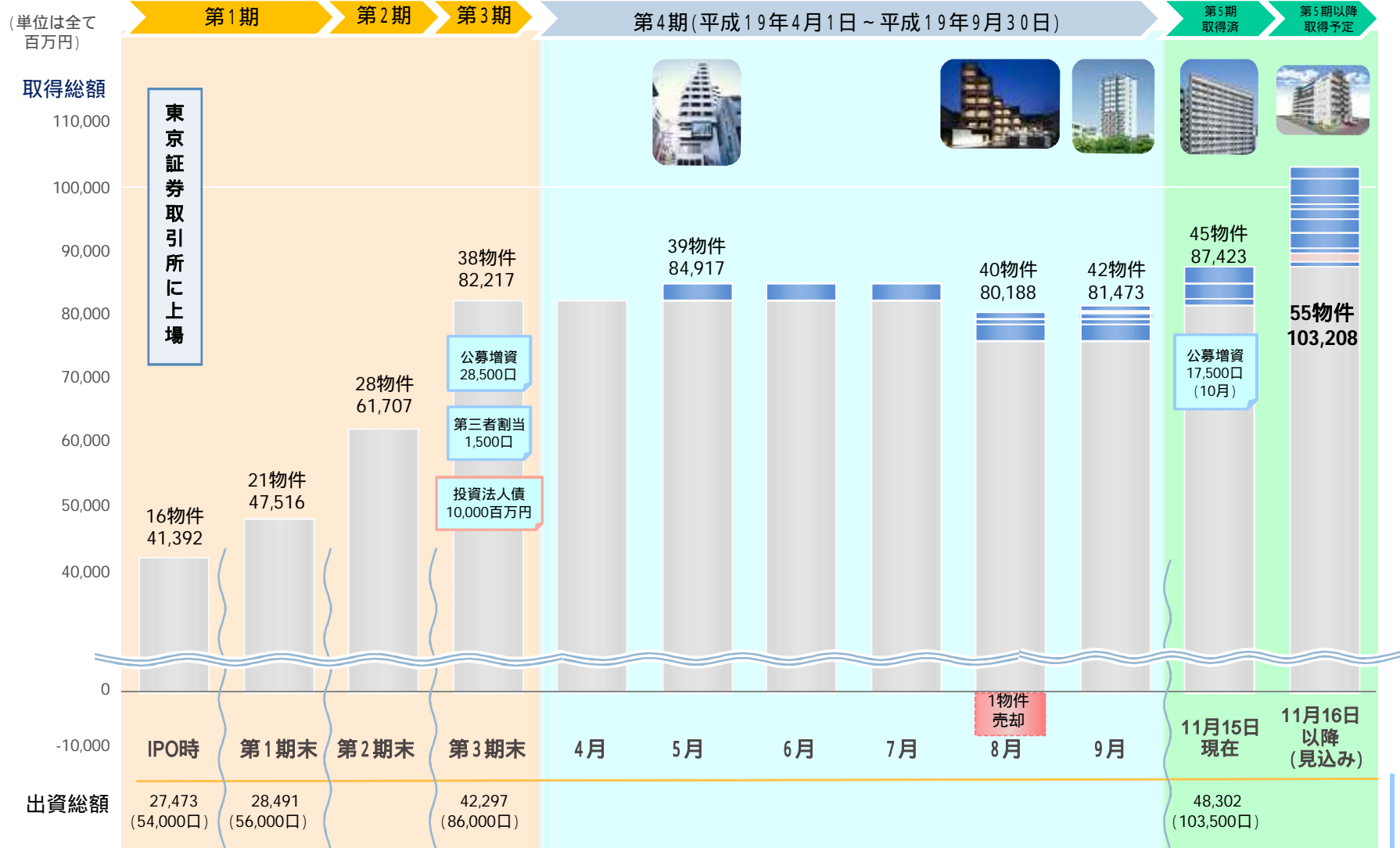
財務戦略

- ◆ 借入期間の長期化・返済期限の分散化により、リファイナンスリスクを軽減
- ◆ 新たな長期資金の貸付人として金融機関3行追加することにより、資金調達先の拡大

分配金

- ◆ 第4期の1口当たり分配金は13,023円（当初予想比 + 1.7%）

上場来の軌跡



第4期決算サマリー



	第4期実績 (183日間)	(ご参考) 第4期予想 平成19年5月25日発表
営業収益	2,972 百万円	2,879 百万円
営業利益	1,566 百万円	-
経常利益	1,121 百万円	1,102 百万円
当期純利益	1,120 百万円	1,101 百万円

総資産額	90,259 百万円	-
有利子負債総額	43,090 百万円	-
純資産額	43,417 百万円	-

期末投資口価格	417,000 円	-
発行済投資口数	86,000 口	86,000 口
期末時価総額	35,862 百万円	-
分配金総額	1,119 百万円	-
1口当たり分配金	13,023 円	12,800 円

第4期実績と当初予想との対比

営業収益	+ 93百万円 (+ 3.2%)
経常利益	+ 19百万円 (+ 1.8%)
当期純利益	+ 19百万円 (+ 1.7%)
1口当たり分配金	+ 223円 (+ 1.7%)

第4期末保有資産(平成19年9月末)

物件数	42 物件
取得価格合計	81,473 百万円

第4期実績と当初予想との主な差異の要因

・ 営業収益の増加	+ 93百万円
その他賃貸事業収入(礼金・更新料)の増加	+ 38百万円
不動産売却益	+ 81百万円
・ 賃貸事業費用の増加	64百万円
・ その他営業費用の減少	+ 2百万円
・ 営業外費用の増加	12百万円

2. 第4期決算内容

損益計算書

科目	第4期 〔自平成19年4月1日 至平成19年9月30日〕			第3期 〔自平成18年10月1日 至平成19年3月31日〕			増減	
	金額(百万円)	百分比 (%)		金額(百万円)	百分比 (%)		金額(百万円)	前期比 (%)
1.営業収益								
貸事業収入	2,891			2,662				
不動産売却益	81	2,972	100.0	-	2,662	100.0	310	11.6
2.営業費用								
貸事業費用	1,094			931				
資産運用委託報酬	203			161				
資産保管委託報酬	12			9				
一般事務委託手数料	28			22				
役員報酬	6			4				
その他営業費用	60	1,405	47.3	67	1,196	44.9	209	17.5
営業利益金額		1,566	52.7		1,465	55.1	100	6.9
3.営業外収益								
受取利息	0			0				
還付加算金	0	0	0.0	0	0	0.0	0	129.5
4.営業外費用								
支払利息	221			193				
投資法人債利息	88			8				
投資法人債発行費償却	5			0				
融資関連手数料	94			108				
投資口交付費	35			17				
その他営業外費用	1	446	15.0	15	343	12.9	102	30.0
経常利益金額		1,121	37.7		1,122	42.2	1	0.1
税引前当期純利益金額		1,121	37.7		1,122	42.2	1	0.1
法人税、住民税及び事業税	0			1				
法人税等調整額	0	1	0.0	0	1	0.1	0	40.1
当期純利益金額		1,120	37.7		1,120	42.1	0	0.1
前期繰越利益		0			0		0	
当期末処分利益		1,120			1,121		0	

住居 1,704
商業施設 1,186

うち
管理業務費 263
水道光熱費 87
固定資産税等 151
減価償却費 456
不動産等の取得原価に
算入した固定資産税等 9

資産運用報酬 168
資産運用報酬 34
取得報酬 28は簿価計上

うち
期限前返済による増加 24

貸借対照表

科目	第4期 平成19年9月30日 現在		第3期 平成19年3月31日 現在		増減	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	4,479		2,765		1,713	
信託現金及び信託預金	3,426		3,415		10	
営業未収入金	32		72		△ 39	
未収消費税等	-		84		△ 84	
前払費用	145		90		54	
繰延税金資産	0		0		0	
その他流動資産	29		8		21	
流動資産合計	8,113	9.0	6,437	7.2	1,675	26.0
固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	31,162		29,305		1,857	
減価償却累計額	1,407	29,755	987	28,318	1,437	
信託構築物	378		375		3	
減価償却累計額	51	327	39	336	△ 8	
信託機械及び装置	325		355		△ 30	
減価償却累計額	29	296	19	335	△ 39	
信託工具器具及び備品	11		11		0	
減価償却累計額	1	10	0	11	△ 1	
信託土地	51,545		53,979		△ 2,434	
有形固定資産合計	81,935	90.8	82,981	92.7	△ 1,046	△ 1.3
2.無形固定資産						
その他無形固定資産	4		5		△ 1	
無形固定資産合計	4	0.0	5	0.0	△ 1	△ 13.7
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金	11		11		-	
長期前払費用	138		57		80	
その他投資その他の資産	24		22		2	
投資その他の資産合計	173	0.2	90	0.1	83	92.2
固定資産合計	82,113	91.0	83,077	92.8	△ 963	△ 1.2
繰延資産						
投資法人債発行費	33		38		△ 5	
繰延資産合計	33	0.0	38	0.0	△ 5	△ 13.3
資産合計	90,259	100.0	89,553	100.0	706	0.8

科目	第4期 平成19年9月30日 現在		第3期 平成19年3月31日 現在		増減	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	70		109		△ 39	
短期借入金	9,750		8,700		1,050	
一年以内返済予定長期借入金	600		12,800		△ 12,200	
未払金	299		209		89	
未払費用	136		122		14	
未払法人税等	0		1		△ 1	
未払消費税等	60		-		60	
前受金	383		373		9	
その他流動負債	22		30		△ 8	
流動負債合計	11,323	12.5	22,348	24.9	△ 11,024	△ 49.3
固定負債						
投資法人債	10,000		10,000		-	
長期借入金	20,450		8,450		12,000	
信託預り敷金保証金	5,068		5,336		△ 267	
固定負債合計	35,518	39.4	23,786	26.6	11,732	49.3
負債合計	46,842	51.9	46,134	51.5	707	1.5
純資産の部						
投資主資本						
1.出資総額	42,297	46.9	42,297	47.2	-	-
2.剰余金						
当期未処分利益	1,120		1,121		△ 1	
剰余金合計	1,120	1.2	1,121	1.3	△ 1	△ 0.1
投資主資本合計	43,417	48.1	43,418	48.5	△ 1	0.0
純資産合計	43,417	48.1	43,418	48.5	△ 1	0.0
負債・純資産合計	90,259	100.0	89,553	100.0	706	0.8

10金融機関より借入れ

敷金・保証金
 住居 472
 商業施設 4,595
 うち
 有利子保証金 2,290

キャッシュ・フロー計算書/金銭の分配に係る計算書



キャッシュ・フロー計算書

科目	期別	
	第4期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	第3期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
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	1,121	1,122
減価償却費	457	407
投資法人債発行費償却額	5	0
受取利息	0	0
支払利息	310	202
営業未収入金の増加・減少額	39	△ 58
未収消費税等の増加・減少額	84	4
前払費用の増加・減少額	△ 27	72
営業未払金の増加・減少額	△ 39	34
未払金の増加・減少額	86	12
未払費用の増加・減少額	△ 10	19
未払消費税の増加・減少額	60	-
前受金の増加・減少額	9	69
信託有形固定資産の売却による減少額	6,636	-
長期前払費用の増加・減少額	△ 107	△ 48
その他	△ 29	21
小計	8,597	1,860
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△ 286	△ 197
法人税等の支払額	△ 1	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,309	1,662
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	△ 6,046	△ 20,995
差入敷金保証金の支出	-	△ 1
信託預り敷金保証金の収入	179	426
信託預り敷金保証金の支出	△ 447	△ 215
その他投資等取得による支出	△ 2	△ 5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,317	△ 20,791

科目	期別	
	第4期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	第3期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
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	2,850	6,900
短期借入金の返済による支出	△ 1,800	△ 11,100
長期借入金の借入による収入	14,000	2,000
長期借入金の返済による支出	△ 14,200	-
投資法人債発行による収入	-	10,000
投資法人債発行費の支払額	-	△ 38
投資口の発行による収入	-	13,806
分配金の支払額	△ 1,118	△ 729
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 268	20,838
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,723	1,709
現金及び現金同等物の期首残高	6,181	4,472
現金及び現金同等物の期末残高	7,905	6,181

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	期別	
	第4期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	第3期 (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	1,120,030,548	1,121,023,512
分配金の額	1,119,978,000	1,121,010,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(13,023)	(13,035)
次期繰越利益	52,548	13,512

主要な経営指標等

	第4期 (平成19年9月期)	第3期 (平成19年3月期)
当期実質運用日数	183日	182日
総資産額	90,259百万円	89,553百万円
純資産額	43,417百万円	43,418百万円
出資総額	42,297百万円	42,297百万円
発行済投資口数	86,000口	86,000口
1口当たり純資産額	504,855円	504,866円
分配総額	1,119百万円	1,121百万円
1口当たり分配金額	13,023円	13,035円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	2.5%	2.9%
自己資本利益率 (年換算) (注2)	5.1%	6.2%
自己資本比率 (注3)	48.1%	48.5%
配当性向	99.9%	100.0%
投資物件数	42	38
総賃貸可能面積	219,759.71m ²	213,804.93m ²
期末稼働率	97.6%	97.4%
当期有形固定資産減価償却費	456百万円	406百万円
当期資本の支出	5百万円	11百万円
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	2,253百万円	2,137百万円
FFO (Funds from Operation) (注5)	1,577百万円	1,528百万円
1口当たりFFO	18,344円	17,772円
有利子負債	43,090百万円	42,382百万円
LTV (Loan to Value) (注6)	47.7%	47.3%
有利子負債比率 (注7)	50.5%	50.1%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注8)	4.5倍	5.4倍

- (注1) 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
- (注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
- (注3) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額
- (注4) 賃貸NOI = 当期賃貸営業利益 (= 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用)
+ 当期有形固定資産減価償却費
- (注5) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費
- (注6) LTV = 期末有利子負債 / 期末総資産額、
有利子負債 = 借入金 + 投資法人債 + 有利子の敷金及び保証金
- (注7) 有利子負債比率 = 期末有利子負債 / (期末有利子負債 + 出資総額)
- (注8) DSCR = (当期純利益 + 有利子負債に係る当期元金返済額
+ 支払利息 + 当期減価償却費) / (有利子負債に係る
当期元金返済額 + 支払利息)
- (注9) 金額については記載未滿の数字を切捨てにて表示(ただし、
1口当たりの数字は四捨五入)、比率については、小数点第二位
を四捨五入(ただし、配当性向は切捨て)

第5期の運用状況の予想

	第1期実績 (182日換算)	第2期実績 (183日間)	第3期実績 (182日間)	第4期実績 (183日間)	第5期予想 (183日間)
営業収益	1,674 百万円	1,990 百万円	2,662 百万円	2,972 百万円	3,187 百万円
経常利益	714 百万円	728 百万円	1,122 百万円	1,121 百万円	1,329 百万円
当期純利益	712 百万円	727 百万円	1,120 百万円	1,120 百万円	1,328 百万円
1口当たり分配金	12,730 円	12,995 円	13,035 円	13,023 円	12,650 円

(注1) 金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(注2) 第1期は実質運用日数247日ですが、第2期以降の運用日数との比較のため182日に換算しています。

(注3) 上記予想数値は現時点において一定の前提条件の下に算出したものであり、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。

< 前提条件 >

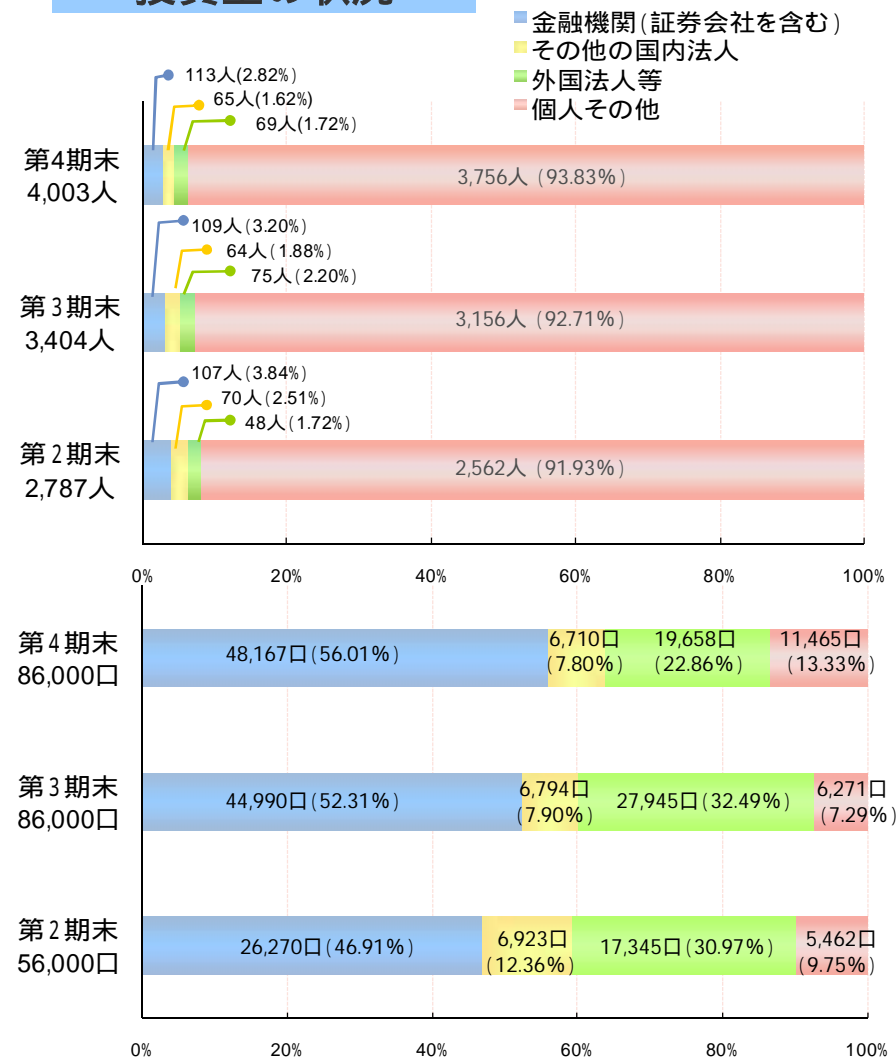
- ・運用資産 : 第4期末の42物件に第5期8物件を追加取得
- ・取得原価に算入する固定資産税等相当額 : 第5期約9百万円
- ・不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等 : 第5期約139百万円
- ・減価償却費 : 第5期約511百万円
- ・支払利息等 : 第5期約356百万円

第4期末投資主概況

主要な投資主

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,586	8.82
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,661	7.74
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,104	7.09
株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	6.27
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,417	3.97
シージーエムエル・アイピービー カスタマー コラテラル アカウント	3,251	3.78
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,718	3.16
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	2,334	2.71
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,880	2.18
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーター ジヤスデック アカウント	1,459	1.69
合 計	40,810	47.45

投資主の状況



3. 運用方針

住居・商業施設をコア・アセットとした
「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

住居の特性

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

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

商業施設の特性

安定性

- 長期賃貸借契約による収益の安定性

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)

優位性と競争力の確立に向けて

- ◆ 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(中核となる資産)とし、また安定稼働が見込まれる物件に厳選してオフィスビル等のバランス・アセット(非中核資産)にも投資を行い、安定した収益の確保を目指したポートフォリオの構築を行います。
- ◆ 相対的に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。

ポートフォリオバランスを重視した投資判断

- ポートフォリオの評価・分析に基づき安定性・分散を重視した投資判断

不動産市場の変化に対応した投資スタンス

- 不動産市況を勘案した資産規模拡大と多様な取得ルートでの物件取得



投資方針(1)

投資方針の一部見直しと今後の成長戦略

本投資法人が安定した運用を維持しながら着実に成長するためには、中長期的にバランスのとれたポートフォリオの形成が必要であり、そのためには物件取得機会の拡充が必要であると資産運用会社は考えています。昨今の不動産マーケットにおける優良住宅の取得競争の激化を受け、資産運用会社は、運用環境の変化による影響を軽減しつつ、機動的かつ柔軟な物件取得機会の拡充を図るため、本投資法人のポートフォリオ構築方針等を変更することとし、平成19年8月に、資産運用会社が定める運用ガイドライン及び利害関係者取引規程について、変更を行いました。

投資不動産の用途区分

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)	
		変更前	変更後
コア・アセット	住居(レジデンシャル)	45～65%	45～75%
	商業施設	35～55%	25～55%
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%	0～15%

投資不動産の地域区分

エリア	具体的なエリア	組入比率(取得価格ベース)					
		住居における比率		商業施設における比率		オフィスビル等における比率	
		変更前	変更後	変更前	変更後	変更前	変更後
東京都心・城南地区	都心：千代田区、中央区、港区、 文京区、渋谷区、新宿区 城南：世田谷区、目黒区、品川区、大田区	50%以上	50%程度 (注2)	個別物件の立地特性・ 商圏を考慮しつつ投資 します。(注3)		個別物件の立地特性を 考慮しつつ投資します。 (注3)	
東京・周辺都市部	東京都：上記以外の東京都全域 (但し、島部を除きます。) 神奈川県：川崎市、横浜市等 千葉県：市川市、浦安市、船橋市、松戸市等 埼玉県：川口市、戸田市、さいたま市等 及びこれらの周辺通勤圏	東京都心・ 城南地区と 合わせて 80%以上	東京都心・ 城南地区と 合わせて 80%程度 (注2)				
地方主要都市部 (注1)	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	20%以下	20%程度 (注2)				

(注1) 政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、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を指します。

(注2) 「程度」とは、±10%をいいます。

(注3) 商業施設における比率及びオフィスビル等における比率については変更はありません。



投資方針(2)

投資対象とする商業施設の種類の種類

変更前	変更後
投資対象とする商業施設の種類の種類は、原則として百貨店、スーパーマーケット、ショッピングセンター、高級ブランド店、専門店、専門量販店、ホームセンターの用に供される不動産等とする。	投資対象とする商業施設は、小売、卸売、飲食、サービス等の用に供される不動産等とする。

利害関係者からの不動産等資産の取得に関する基準

変更前	変更後
不動産等資産1物件当たりの取得価格は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額以下の金額とする。(注)	不動産等資産1物件当たりの取得価格は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額の105%以下の金額とする。(注)

(注) 不動産等資産1物件当たりの取得価格は、不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価の対象となっていない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬等受益権の譲渡に要する費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。

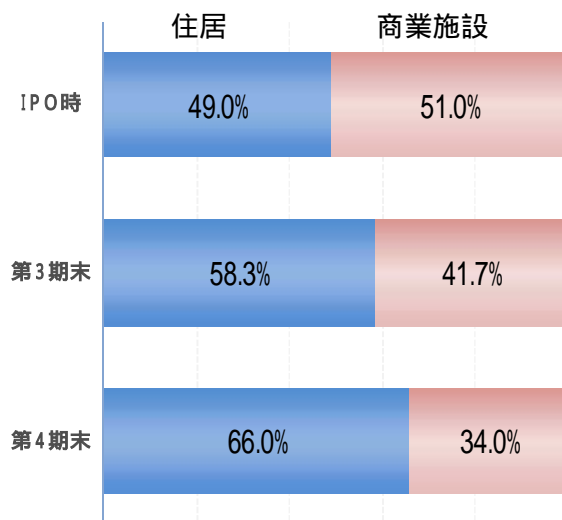
4. 外部成長戦略

ポートフォリオ・サマリー

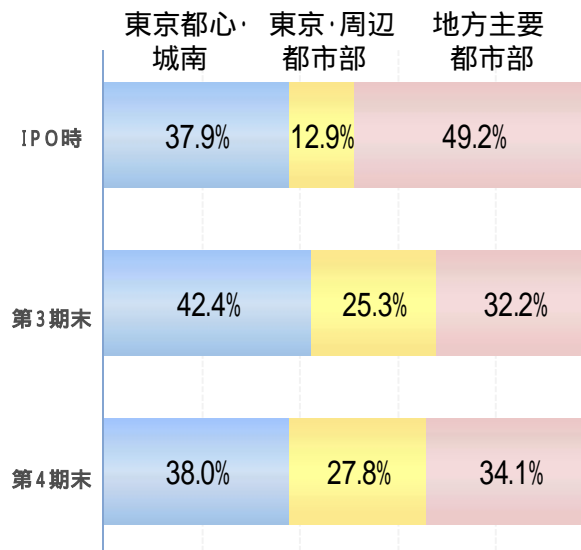
平成19年9月末日現在

取得価格合計* 81,473 百万円	稼働率 97.6 %	平均築年数 3.9 年
総物件数 42 物件	PML (ポートフォリオ全体) 5.6 %	平均築年数 (住居のみ) 2.3 年

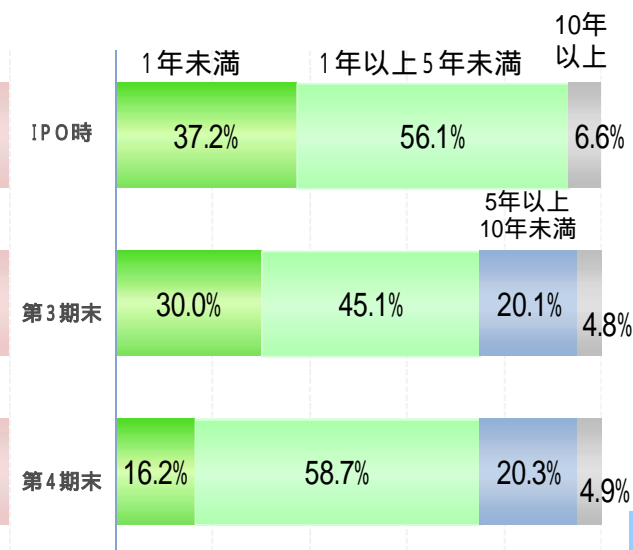
用途別分散状況 *



地域別分散状況 *



築年数別分散状況 *



* 取得価格合計については百万円未満を切り捨てて記載しています。また、投資比率については各取得資産の取得価格をもとに算出してあり、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

地域分散方針

ポートフォリオクオリティ向上を目指したエリア分散の適正化を推進

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。

■ 住居 ■ 商業

第3期末保有物件
第4期取得物件
第5期以降取得(予定)物件

- 住居-20 S-RESIDENCE京橋
- 住居-23 ジェイフラッツ南堀江
- 住居-28 ラルテ城東
- 住居-29 スペーシア塚本クラウンハイム
- 住居-32 (仮称)プレジオ天神橋
- 住居-41 プレジオ西中島



- 住居-35 ジェイフラッツ天神東
- 住居-36 ジェイフラッツ天神東
- 住居-46 (仮称)ジェイフラッツ吉塚
- 住居-47 (仮称)ジェイフラッツ上呉服



- 商業-3 りんくう羽倉崎プラザ

- 住居-13 今池アイリス式番館
- 住居-37 (仮称)ジェイフラッツ四条西洞院
- 住居-38 (仮称)ジェイフラッツ五条高倉

- 商業-9 ベルプラザショッピングセンター
- 商業-1 浜松プラザ

- 住居-1 スペーシア銀座
- 住居-2 スペーシア麻布十番
- 住居-3 スペーシア麻布十番
- 住居-4 スペーシア恵比寿
- 住居-5 スペーシア恵比寿
- 住居-6 スペーシア神田
- 住居-7 スペーシア千駄ヶ谷
- 住居-8 スペーシア北新宿
- 住居-9 スペーシア目黒不動前
- 住居-17 スペーシア目黒
- 住居-21 エルシエロ目黒本町
- 住居-24 スペーシア五反田
- 住居-25 スペーシア大井仙台坂
- 住居-26 フィットエル品川シーサイド
- 住居-27 フィットエル南麻布
- 住居-31 スペーシア麻布十番
- 住居-39 (仮称)東品川一丁目計画
- 住居-43 (仮称)ジェイフラッツ武蔵小山
- 住居-44 (仮称)ジェイフラッツ千駄木
- 住居-45 (仮称)ジェイフラッツ四ツ谷坂町

- 商業-2 b-town神宮前
- 商業-4 b-town南青山



- 住居-10 フィットエル駒形
- 住居-11 スペーシア町田
- 住居-12 スペーシア川崎
- 住居-14 グラシア・フィス
- 住居-15 ジェイフラッツ横浜
- 住居-16 フィットエル亀戸
- 住居-18 アクティルズ八千代
- 住居-19 ジェイフラッツ巣鴨
- 住居-22 スペーシア白楽
- 住居-30 スペーシア川崎
- 住居-33 フィットエル板橋本町
- 住居-34 フィットエル大泉学園
- 住居-40 ジェイフラッツ八王子みなみ野
- 住居-42 ジェイフラッツ板橋区役所前

- 商業-5 コジマNEW上福岡店
- 商業-7 b-toss池袋
- 商業-8 ジョイスクエア湯河原

投資不動産の地域区分

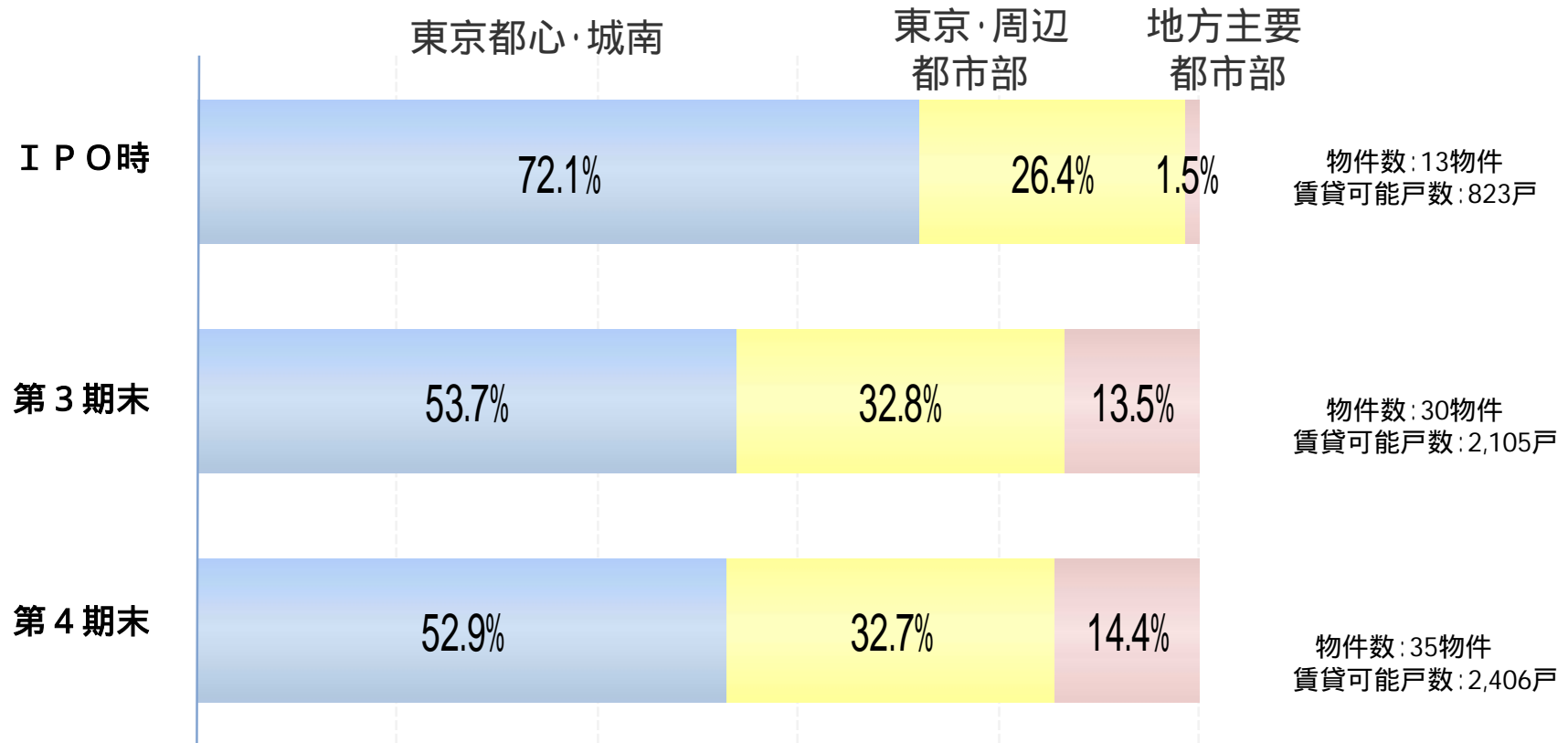
住居	東京都心・城南地区(注1)	50%程度(注2)
	東京都心・城南地区を含む東京・周辺都市部	80%程度(注2)
	政令指定都市をはじめとする地方主要都市部	20%程度(注2)
商業施設	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します	
オフィスビル等	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します	

(注1) 東京都心 : 千代田区・中央区・港区・文京区・渋谷区・新宿
城南地区 : 世田谷区・目黒区・品川区・大田区

(注2) 程度とは±10%をいいます。



ポートフォリオの状況 住居



投資比率は各取得資産の取得価格をもとに算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

ポートフォリオの状況 商業施設(1)

東京都心・城南地区



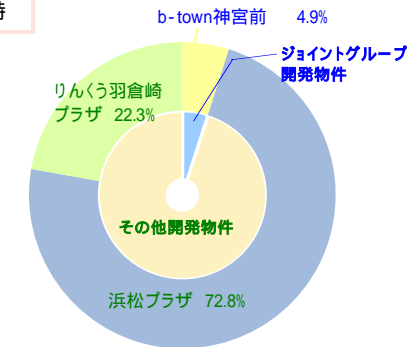
b-town南青山



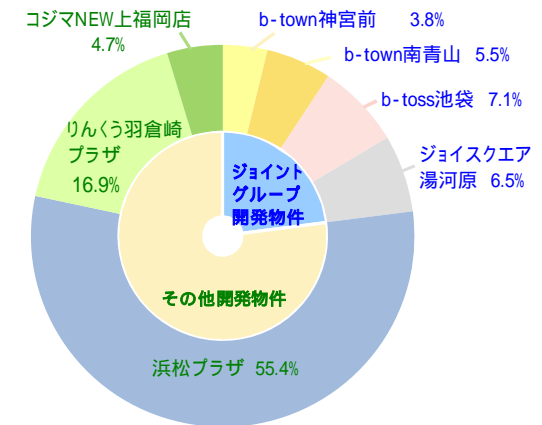
b-town神宮前

ジョイントグループ開発と その他による開発

IPO時



平成19年9月末時点



(注) 割合については、各物件の取得価格の各ポートフォリオを構成する物件の取得価格の総額に対する割合を表示しており、小数点第二位を四捨五入しています。

東京周辺都市部



コジマNEW上福岡店



ジョイスクエア湯河原



b-toss池袋

政令指定都市 地方主要都市部



浜松プラザ



りんくう羽倉崎プラザ



ポートフォリオの状況 商業施設(2)

賃貸借契約の安定性(商業施設)

< 商業施設における契約残存期間 >

契約残存期間	第2期末		第3期末		第4期末	
	分布割合	累計	分布割合	累計	分布割合	累計
3年未満	0.0%	0.0%	4.4%	4.4%	0.1%	0.1%
3年～5年未満	3.6%	3.6%	6.7%	11.0%	22.9%	23.0%
5年～10年未満	36.4%	40.0%	48.7%	59.7%	21.3%	44.3%
10年～15年未満	43.8%	83.9%	27.8%	87.6%	42.0%	86.3%
15年～20年未満	16.1%	100.0%	12.4%	100.0%	13.7%	100.0%
加重平均残存年数	11.4年		9.3年		10.5年	

(注) 各テナントとの契約残存期間を賃料で加重平均して算出しています。

ポートフォリオの状況(テナント分散)

資産規模拡大による大口テナント集中排除へ

< 年間賃料に占める大口テナント比率推移 >

テナント名	賃貸物件	IPO時		第3期末		第4期末	
		年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積 (㎡)	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積 (㎡)	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積 (㎡)
ジョイント・アセット マネジメント	スペースシア・シリーズ フィットエル・シリーズ 今池アイリス武番館等	1,315 (44.6%)	25,345.60	2,645 (49.9%)	52,956.90	2,890 (53.5%)	56,960.91
イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549 (18.6%)	33,468.54	534 (10.1%)	33,468.54	534 (9.9%)	33,468.54
J・COMS	b-town 南青山 b-toss 池袋 ジョイスクエア湯河原等	1 (0.0%)	158.98	308 (5.8%)	6,604.20	325 (6.0%)	6,832.30
コーナン商事	りんくう羽倉崎プラザ	232 (7.9%)	27,815.58	228 (4.3%)	27,815.58	228 (4.2%)	27,815.58
大和リース	浜松プラザ	142 (4.8%)	17,594.12	141 (2.7%)	17,594.12	141 (2.6%)	17,594.12
エルカクエイ	b6	- (-%)	-	260 (4.9%)	1,439.92	- (-%)	-
その他		710 (24.1%)	50,843.78	1,181 (22.3%)	68,427.29	1,286 (23.8%)	71,881.32
ポートフォリオの合計		2,951 (100.0%)	155,226.60	5,298 (100.0%)	208,306.55	5,405 (100.0%)	214,552.77

年間賃料: 各時点において取得済資産にかかる有効なテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料を12倍して得られた金額を記載しています。
比率については、ポートフォリオの年間賃料の合計に対する割合を表示しており、小数点第二位を四捨五入しています。

[参考]

ジョイント・アセットマネジメントのマスターリース契約分の住居賃貸可能戸数(店舗を除く)

IPO時
823戸



第3期末
1,734戸



第4期末
1,911戸



ポートフォリオ一覧(1)



第4期末保有物件 (住居)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	取得価格(注2)		鑑定評価額 (百万円)	稼働率	稼働率	建築時期
					金額(百万円)	比率(%)		(%) 第3期末	(%) 第4期末	
住居-1	スペース銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	5.1	6,300	96.6	97.7	平成17年2月7日
住居-2	スペース麻布十番	東京都港区六本木	314.80	1,509.58	960	0.9	1,320	97.1	93.1	平成15年12月16日
住居-3	スペース麻布十番	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	1.7	2,280	93.2	86.7	平成16年1月16日
住居-4	スペース恵比寿	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	1.9	2,330	93.9	88.0	平成15年6月13日
住居-5	スペース恵比寿	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.7	860	96.8	96.8	平成16年10月20日
住居-6	スペース神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	1,360	1.3	1,560	96.1	92.0	平成16年2月20日
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	340.49	844.13	576	0.6	657	94.7	89.6	平成16年8月31日
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	1,290	1.2	1,480	100.0	96.1	平成16年8月6日
住居-9	スペース目黒不動前	東京都品川区西五反田	217.38	1,044.37	766	0.7	879	97.8	100.0	平成17年1月12日
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	663.54	3,406.10	1,870	1.8	2,110	100.0	100.0	平成16年7月28日
住居-11	スペース町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	1,360	1.3	1,530	100.0	97.9	平成16年2月23日
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	2,130	2.1	2,490	95.9	97.9	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋千種区今池	360.54	1,375.76	300	0.3	300	81.6	90.2	平成3年10月15日
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	1.0	1,090	100.0	100.0	平成11年3月5日
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	611.41	3,076.45	2,090	2.0	2,130	95.8	100.0	平成19年1月23日
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	438.43	2,899.67	1,650	1.6	1,670	99.0	98.9	平成17年11月30日
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	887	0.9	991	100.0	97.5	平成17年11月28日
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	1,289.14	5,420.53	1,348	1.3	1,370	85.2	85.2	平成10年1月10日
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨	965.70	2,785.83	1,510	1.5	1,620	44.3	100.0	平成19年2月22日
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	799.68	5,995.82	2,774	2.7	2,802	100.0	99.4	平成18年3月2日
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	865.22	1,975.84	1,220	1.2	1,220	84.2	81.5	平成18年2月22日
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	844	0.8	854	100.0	100.0	平成18年2月2日
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	475.06	1,994.14	1,055	1.0	1,090	30.9	59.1	平成19年2月19日
住居-24	スペース五反田	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	2.9	3,090	93.2	94.6	平成18年3月2日
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	2.4	2,490	99.2	97.1	平成18年8月10日
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	1,049.00	3,127.48	2,200	2.1	2,210	98.4	98.2	平成18年6月23日
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布	487.27	1,479.61	1,300	1.3	1,300	100.0	100.0	平成18年8月23日
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江	740.49	2,232.26	1,075	1.0	1,100	100.0	98.3	平成18年8月31日
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	808.54	2,565.66	1,250	1.2	1,270	100.0	99.0	平成18年8月10日
住居-30	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.8	1,940	96.7	99.3	平成19年2月27日
住居-31	スペース麻布十番	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	2.6	2,760	-	93.6	平成19年2月22日
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町	220.85	1,446.78	1,000	1.0	1,000	-	98.4	平成19年2月27日
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉	618.00	1,542.16	871	0.8	871	-	98.3	平成19年2月22日
住居-35	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市博多区須崎町	239.18	1,158.70	445	0.4	446	-	91.3	平成19年1月31日
住居-36	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市博多区須崎町	514.89	2,108.69	840	0.8	845	-	28.0	平成19年5月23日
住居計			21,308.26	95,327.27	53,752	52.1	58,255	92.7	93.5	-

(注1) 平成19年9月30日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率の第3期末とは平成19年3月末日現在、第4期末とは平成19年9月末日現在で、小数点第二位を四捨五入しています。
 (注2) 取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
 (注3) 敷地面積及び延床面積については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。
 (注4) 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3,637.18m²です。

ポートフォリオ一覧(2)

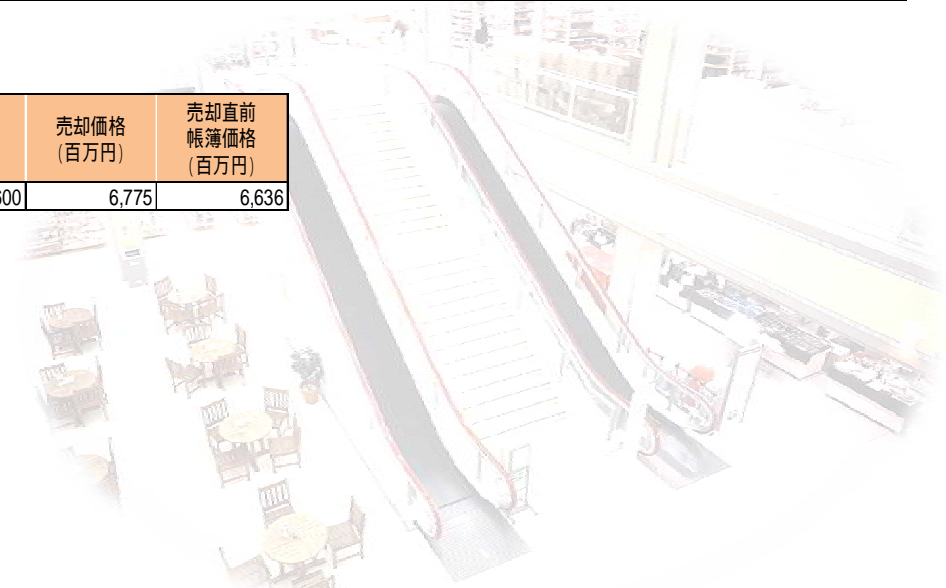
第4期末保有物件 (商業施設)

コ ア ・ ア セ ツ ト	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	取得価格(注2)		鑑定評価額 (百万円)	稼働率		建築時期
						金額(百万円)	比率(%)		(%) 第3期末	(%) 第4期末	
	商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町	135,817.46	73,250.17	15,360	14.9	15,700	100.0	100.0	(注4)
	商業-2	b-town神宮前	東京都渋谷区神宮前	283.83	499.67	1,043	1.0	1,150	100.0	100.0	平成17年5月20日
	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	51,146.89	-	4,697	4.6	4,438	100.0	100.0	-
	商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	1,530	1.5	1,570	70.4	100.0	平成18年2月28日
	商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	4,877.90	3,413.40	1,300	1.3	1,320	100.0	100.0	平成8年10月14日
	商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	223.38	1,474.21	1,980	1.9	1,980	100.0	100.0	平成17年11月12日
	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	5,425.13	6,326.53	1,810	1.8	1,910	100.0	100.0	平成18年9月22日
		商業施設計		198,159.91	85,761.61	27,720	26.9	28,068	99.8	100.0	-
	ポートフォリオ合計			219,468.17	181,088.88	81,473	78.9	86,323	97.4	97.6	-

第4期売却物件

物件番号	物件名称	所在地	用途	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	売却直前 帳簿価格 (百万円)
商業-6	b6	東京都渋谷区神宮前	店舗	6,600	6,775	6,636

平成19年8月8日付けで、売却しています。



(注1) 平成19年9月30日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率の第3期末とは平成19年3月末日現在、第4期末とは平成19年9月末日現在で、小数点第二位を四捨五入しています。
 (注2) 取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
 (注3) 敷地面積及び延床面積については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、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4) 浜松プラザは、複合型商業施設であり、建物の建築時期については、浜松ウエスト棟が昭和54年10月20日、イトーヨーカ堂棟・管理棟が平成12年11月7日、赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟が平成12年11月9日となっています。

ポートフォリオ一覧(3)



第5期以降取得(予定)物件

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	取得(予定)価格(注2)		鑑定評価額 /調査価額 (百万円)	建築(予定)時期
					金額(百万円)	比率(%)		
住居-32	(仮称)プレジオ天神橋	大阪府大阪市北区菅栄町	858.09	2,936.39	1,490	1.4	1,490	平成20年3月31日
住居-37	(仮称)ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町	400.59	3,710.81	1,420	1.4	1,420	平成20年3月31日
住居-38	(仮称)ジェイフラッツ五条高倉	京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町	452.44	4,022.76	1,710	1.7	1,710	平成20年12月下旬
住居-39	(仮称)東品川1丁目計画	東京都品川区東品川	1,060.79	3,873.57	2,610	2.5	2,530	平成20年5月末日
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	1,846.00	2,243.06	1,000	1.0	1,000	平成19年3月6日
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	969.02	3,947.24	2,250	2.2	2,250	平成19年4月18日
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋	731.71	4,322.19	2,700	2.6	2,700	平成19年4月22日
住居-43	(仮称)ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原	512.62	1,639.94	1,012	1.0	1,010	平成19年11月9日
住居-44	(仮称)ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木	250.41	1,263.72	757	0.7	756	平成20年1月16日
住居-45	(仮称)ジェイフラッツ四ツ谷坂町	東京都新宿区坂町	884.32	3,958.66	2,300	2.2	2,300	平成20年3月31日
住居-46	(仮称)ジェイフラッツ吉塚	福岡県福岡市博多区吉塚	4,600.86	11,006.64	2,250	2.2	2,370	平成19年11月末日
住居-47	(仮称)ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服	593.55	3,248.78	900	0.9	922	平成20年1月31日
住居計			13,160.40	46,173.76	20,399	19.8	20,458	-
商業-9	ヘルプラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子	23,272.17	6,203.26	1,336	1.3	1,350	平成4年11月30日 及び平成18年7月12日
商業施設計			23,272.17	6,203.26	1,336	1.3	1,350	-
ポートフォリオ合計			36,432.57	52,377.02	21,735	21.1	21,808	-

ポートフォリオ(取得45物件、取得予定10物件)の合計

255,900.74 233,465.90 103,208 100.0 108,131

第3期末保有 38物件 82,217百万円
 第4期取得 5物件 5,856百万円
 第4期売却 1物件 6,600百万円
 第5期以降取得(予定) 13物件 21,735百万円

合計 55物件 103,208百万円

(注1)平成19年10月3日現在の情報に基づくものです。
 (注2)取得(予定)価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
 (注3)敷地面積及び延床面積については原則として登記簿上の表示に基づき記載していますが、平成19年10月3日現在において未竣工の物件にかかる「延床面積」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4)(仮称)ジェイフラッツ武蔵小山、(仮称)ジェイフラッツ千駄木及び(仮称)ジェイフラッツ四ツ谷坂町にかかる敷地権(所有権の共有持分)の割合はそれぞれ127,609分の117,678、103,842分の89,730及び332,872分の245,317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それぞれ1,176.78m²、897.30m²及び2,453.17m²です。但し、設計図書等に基づき算出しているため、建物の竣工後に変更される可能性があります。

パイプライン戦略

- ◆ ジョイントグループの以下の各社と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、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ます。

パイプラインサポート会社との優先交渉権

パイプラインサポート会社

ジョイント・コーポレーション
エルカクエイ
ジョイント・アセットマネジメント

優先交渉権の内容

左記各社又はその関連SPCが本投資法人の投資基準に合致する不動産等を一棟全体で一括売却する場合、本投資法人に優先的に売却を申し入れることとする。

情報提供会社からの情報提供

情報提供会社

ジョイント・ランド

情報提供の内容

第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等にかかる売却・仲介情報を本投資法人に優先的に提供することとする。

優先交渉権等に基づくジョイントグループとの協調関係

パイプラインサポート会社

JOINT CORPORATION
株式会社ジョイント・コーポレーション

L KAKUEI
株式会社エルカクエイ

JOINT ASSET MANAGEMENT
株式会社ジョイント・アセットマネジメント

保有・開発
物件の優先
的な取得機
会の提供

JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

JOINT CAPITAL PARTNERS
ジョイント・キャピタル・パートナーズ

優先的な
物件情報
の提供

情報提供会社

JOINT LAND
株式会社ジョイント・ランド

(注) 情報提供会社の1社とされていた株式会社ジョイント・レントは、同社における不動産賃貸仲介事業の見直しによりプロパティ・マネジメントを主業務とする会社に業態を改めたため、平成19年8月に優先交渉権等に関する覚書を変更し、同覚書の当事者から外れています。

ジョイントグループとのコラボレーション



< 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 >

取得先	開発会社	第3期末保有物件 (注2)			第4期取得物件
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	スぺーシア銀座	スぺーシア千駄ヶ谷	スぺーシア白楽	スぺーシア麻布十番
		スぺーシア麻布十番	スぺーシア北新宿	スぺーシア五反田	
		スぺーシア麻布十番	スぺーシア目黒不動前(注1)	スぺーシア大井仙台坂	
		スぺーシア恵比寿	スぺーシア町田	ジョイスクエア湯河原	
		スぺーシア恵比寿	スぺーシア川崎	スぺーシア塚本 クラウンハイム(注1)	
		スぺーシア神田(注1)	スぺーシア目黒	スぺーシア川崎	
	株式会社 エルカクエイ	フィットエル駒形	b-town南青山	b-toss池袋	フィットエル板橋本町 フィットエル大泉学園
		b-town神宮前	フィットエル品川シーサイド		
		フィットエル亀戸	フィットエル南麻布		
	株式会社ジョイント・ランド	エルシエロ目黒本町			-
	その他	浜松プラザ	今池アイリス式番館	ラルテ城東	-
		りんくう羽倉崎プラザ	コジマNEW上福岡店		
合計	物件数(取得価格総額)	31 物件 (658.2億円) (注2)			3 物件 (45.7 億円)
外部からの取得物件		グラシア・フィス	S-RESIDENCE京橋	ジェイフラッツ巢鴨	ジェイフラッツ天神東
		アクトヒルズ八千代	ジェイフラッツ横浜	ジェイフラッツ南堀江	ジェイフラッツ天神東
合計	物件数(取得価格総額)	6 物件 (98.0 億円)			2 物件 (12.9 億円)

(注1) スぺーシア神田、スぺーシア目黒不動前及びスぺーシア塚本クラウンハイムは、それぞれ株式会社ジェイヴィプランニング、株式会社ティー・アール・イー、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ぺーシアシリーズとして取得したものです。
 (注2) b6は平成19年8月8日付で売却しているため、上記表中「第3期末保有資産」から除外しています。したがって、「取得価格総額」は、実際の第3期末保有資産の取得価額の総額とは一致しません。
 (注3) 金額については小数点第二位を四捨五入しています。

物件取得手法の多様化

外部開発案件への取組み

(仮称)プレジオ天神橋

所在地 : 大阪府大阪市北区菅栄町
 売買契約締結日 : 平成19年5月7日
 取得予定日 : 平成20年6月30日
 取得先 : 株式会社ベイス
 取得予定価格 : 1,490百万円
 賃貸可能戸数 : 81戸



(仮称)ジェイフラッツ四条西洞院

所在地 : 京都府京都市下京区西洞院通
 四条下る妙伝寺町
 売買契約締結日 : 平成19年7月19日
 取得予定日 : 平成20年4月30日
 取得先 : 倶蘭堂ビル株式会社
 取得予定価格 : 1,420百万円
 賃貸可能戸数 : 87戸



(仮称)ジェイフラッツ五条高倉

所在地 : 京都府京都市下京区
 五条通堺町西入塩竈町
 売買契約締結日 : 平成19年7月19日
 取得予定日 : 平成21年2月6日
 取得先 : 倶蘭堂ビル株式会社
 取得予定価格 : 1,710百万円
 賃貸可能戸数 : 110戸



(仮称)東品川一丁目計画

所在地 : 東京都品川区東品川
 売買契約締結日 : 平成19年9月14日
 取得予定日 : 平成20年7月1日
 取得先 : 小田急不動産株式会社
 取得予定価格 : 2,610百万円
 賃貸可能戸数 : 94戸



開発案件のリスクへの対応

- 建物竣工までの開発リスク(工事完工リスク等)・賃貸マーケット変動リスク等の精査
- 遵法性の維持、瑕疵が認められないこと等を停止条件とする譲渡契約の締結
- 満室稼働時までの賃料保証設定 (仮称)プレジオ天神橋
- 事前リーシングへの関与 (仮称)ジェイフラッツ四条西洞院
(仮称)ジェイフラッツ五条高倉
(仮称)東品川一丁目計画
- 施工現場定例会議への参加による開発状況の確認
- 取得予定物件の施工状況実査を、分譲・賃貸マンション開発で豊富な実績を持つジョイント・コーポレーショングループ建築部の協力を得て実施



ジョイント・コーポレーション グループ建築部による
 施工状況実査(イメージ写真)

第4期取得物件(1)

ジョイントグループからの取得物件

■ スペース麻布十番



所在地 : 東京都港区
麻布十番
構造・階数 : RC、12F/B1F
敷地面積 : 380.26㎡
延床面積 : 2,097.45㎡
竣工年月 : 平成19年2月
賃貸可能戸数 : 60戸
取得日 : 平成19年5月11日

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。

■ フィットエル板橋本町



所在地 : 東京都板橋区
大和町
構造・階数 : RC、12F
敷地面積 : 220.85㎡
延床面積 : 1,446.78㎡
竣工年月 : 平成19年2月
賃貸可能戸数 : 60戸
取得日 : 平成19年8月21日

物件特性 :
都営三田線「板橋本町」駅約10mに位置し、高層事務所ビルや共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域に立地するワンルームタイプの賃貸マンションです。最寄り駅からの接近性が極めて良好であり、また、大和町交差点周辺にはコンビニエンスストア、飲食店、銀行等があり利便性が良好であることから、立地条件を重視する学生、ビジネスマン等の需要が見込まれます。

第4期取得物件(2)

ジョイントグループからの取得物件

■ フィットエル大泉学園



所在地 : 東京都練馬区
東大泉
構造・階数 : RC、6F
敷地面積 : 618.00㎡
延床面積 : 1,542.16㎡
竣工年月 : 平成19年2月
賃貸可能戸数 : 57戸
取得日 : 平成19年8月21日

物件特性 :
西武池袋線「大泉学園」駅徒歩13分に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。当該地域は、生活利便性及び生活環境も良好で、練馬区の中でも住宅需要の高い地域であることから、戸建住宅や共同住宅が多く見受けられます。周辺には、食料品や日用品が揃う「リヴィンオズ大泉店」や東映東京撮影所内の「オズシティ」があり、生活利便性も良好です。立地条件を重視する学生、ビジネスマン等の需要が見込まれます。

外部からの取得物件

■ ジェイフラッツ天神東



所在地 : 福岡県福岡市
博多区須崎町
構造・階数 : SRC、15F
敷地面積 : 239.18㎡
延床面積 : 1,158.70㎡
竣工年月 : 平成19年1月
賃貸可能戸数 : 42戸
取得日 : 平成19年9月28日

■ ジェイフラッツ天神東



所在地 : 福岡県福岡市
博多区須崎町
構造・階数 : SRC、13F
敷地面積 : 514.89㎡
延床面積 : 2,108.69㎡
竣工年月 : 平成19年5月
賃貸可能戸数 : 82戸
取得日 : 平成19年9月28日

第5期取得(予定)物件(1)

■ ジェイフラッツ八王子みなみ野



所在地 : 東京都八王子市西片倉
構造・階数 : RC、5F
敷地面積 : 1,846.00㎡
延床面積 : 2,243.06㎡
竣工年月 : 平成19年3月
賃貸可能戸数 : 86戸
取得日 : 平成19年11月1日

物件特性

JR横浜線「八王子みなみ野」駅から徒歩7分に位置し、中低層の共同住宅、店舗等の建ち並ぶ住宅地域に立地しています。「八王子みなみ野」駅周辺は、独立行政法人都市再生機構の開発する「八王子みなみ野シティ」が広がっており、戸建住宅、共同住宅、商業施設が整然と配置され、計画的な街づくりが進められています。駅周辺の商業施設は充実しており、近隣の居住環境も良好であることから、共同住宅の需要が見込まれる地域です。

■ プレジオ西中島



所在地 : 大阪府大阪市東淀川区東中島
構造・階数 : RC、14F
敷地面積 : 969.02㎡
延床面積 : 3,947.24㎡
竣工年月 : 平成19年4月
賃貸可能戸数 : 120戸
取得日 : 平成19年11月1日

物件特性

大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅及び阪急電鉄京都線「南方」駅徒歩9分に位置し、戸建住宅、中高層の共同住宅、駐車場等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンションです。交通機関の分岐点としての機能を持つJR・大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅にも接近性が優れ、交通利便性が良好であることから、マンション等の高層共同住宅を主とした住宅地域としての性格が強まっている地域です。

■ ジェイフラッツ板橋区役所前



所在地 : 東京都板橋区板橋
構造・階数 : RC、14F
敷地面積 : 731.71㎡
延床面積 : 4,322.19㎡
竣工年月 : 平成19年4月
賃貸可能戸数 : 124戸
取得日 : 平成19年11月1日

物件特性

都営三田線「板橋区役所前」駅徒歩5分に位置し、共同住宅及び低層店舗兼住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。最寄駅である「板橋区役所前」駅は「大手町」駅まで直通であり、また、近隣には「板橋区役所」や「板橋郵便局」、多数の商店が建ち並ぶ「不動通り商店街」が存し、生活利便性に優れています。立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。

第5期取得(予定)物件(2)

■ (仮称)ジェイフラッツ武蔵小山



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

所在地 : 東京都品川区荏原
構造・階数 : RC、7F
敷地面積 : 512.62㎡
延床面積 : 1,639.94㎡
竣工年月 : 平成19年11月
賃貸可能戸数 : 50戸
取得予定日 : 平成19年11月30日

物件特性:

東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩6分に位置し、マンションや店舗付共同住宅、戸建住宅等が混在する商住混在地域に立地している賃貸マンションです。また、駅を中心に商店街が形成されており、住環境は概ね良好です。最寄駅からの接近性も比較的良好で都心への接近性も概ね良好であることから、立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。

■ (仮称)ジェイフラッツ千駄木



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

所在地 : 東京都文京区千駄木
構造・階数 : RC・S、15F
敷地面積 : 250.41㎡
延床面積 : 1,263.72㎡
竣工年月 : 平成20年1月(予定)
賃貸可能戸数 : 39戸
取得予定日 : 平成20年2月上旬

物件特性:

東京メトロ千代田線「千駄木」駅、JR山手線「西日暮里」駅徒歩6分に位置し、高層共同住宅のほか低層店舗兼住宅が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンション(建築中)です。複数駅、複数路線を利用でき、東京駅や大手町等のビジネス街への接近性が概ね良好であることから、立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。

■ (仮称)ジェイフラッツ四ツ谷坂町



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

所在地 : 東京都新宿区坂町
構造・階数 : RC、6F/B1F
敷地面積 : 884.32㎡
延床面積 : 3,958.66㎡
竣工年月 : 平成20年3月(予定)
賃貸可能戸数 : 59戸
取得予定日 : 平成20年3月31日

物件特性:

都営新宿線「曙橋」駅徒歩3分、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅徒歩8分に位置し、中高層の共同住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に立地する単身者及びDINKS向けの賃貸マンション(建築中)です。背後は中高層の共同住宅を中心とした住宅地域が広がっており、都心に近い住商混合地域としては繁華性が特別高いわけでもなく、住環境としては概ね良好です。立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。



第5期取得(予定)物件(3)

■ (仮称)ジェイフラッツ吉塚



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

所在地 : 福岡県福岡市博多区吉塚
 構造・階数 : RC、9F
 敷地面積 : 4,600.86㎡
 延床面積 : 11,006.64㎡
 竣工年月 : 平成19年11月(予定)
 賃貸可能戸数 : 160戸
 取得予定日 : 平成20年3月28日

物件特性:

JR鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅10分に位置し、共同住宅、事業所、倉庫、店舗等が混在する地域に立地する間取り1LDKから3LDKのマンション(建設中)です。博多駅等へのアクセスも良好であり、駅周辺には官公庁、病院等の公共施設が多く存し、また、本物件の存する吉塚7丁目はファミリー層に比較的人気の高い学校区に属しています。

■ ベルプラザショッピングセンター



所在地 : 長野県上田市中丸子
 敷地面積 : 23,272.17㎡ 取得予定日 : 平成19年12月3日

センター棟	ショップ棟	レストラン棟
延床面積 : 3,470.14㎡	延床面積 : 2,478.40㎡	延床面積 : 254.72㎡
構造・階数 : S、1F	構造・階数 : S、1F	構造・階数 : S、1F
竣工年月 : 平成4年11月	竣工年月 : 平成4年11月	竣工年月 : 平成18年7月
エンドテナント : ツルヤ等	エンドテナント : ファミリードラッグ等	エンドテナント : マルコポーロ



物件特性:

本商業施設は、しなの鉄道「大屋」駅より南西側へ約4.3km、メイン幹線の国道18号から岡谷・松本方面に下る「国道152号」沿いに面し、上田市の南部に位置する丸子地区(旧丸子町)の中心部付近に位置しています。周辺にはロードサイドの店舗、一般住宅が散見される路線商業地域が形成されています。当該地周辺は、丸子地区内の商業拠点地域であり、隣接するホームセンターと共に複合的な業態形成がなされ、地域住民にとって利便性の高い商業機能を提供しています。地区内では最大のショッピングセンターであることから、地域密着型の商業施設として規模的にも機能的にも競合店と比較すると優位性が高くなっています。

第6期以降取得予定物件(1)

■ (仮称) プレジオ天神橋



(注)上記2図は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

所在地 : 大阪府大阪市
北区菅栄町

構造・階数 : RC、15F

敷地面積 : 858.09㎡

延床面積 : 2,936.39㎡

竣工年月 : 平成20年3月(予定)

賃貸可能戸数 : 81戸

取得予定日 : 平成20年6月30日

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人数世帯を中心に、比較的高い需要が見込まれます。

■ (仮称) ジェイフラッツ 四条西洞院



(注)上記2図は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

所在地 : 京都府京都市下京区
西洞院通四条下る
妙伝寺町

構造・階数 : RC、12F/B1F

敷地面積 : 400.59㎡

延床面積 : 3,710.81㎡

竣工年月 : 平成20年3月(予定)

賃貸可能戸数 : 87戸

取得予定日 : 平成20年4月30日

■ (仮称) ジェイフラッツ 五条高倉



所在地 : 京都府京都市
下京区五条通堺町
西入塩竈町

構造・階数 : RC・SRC、13F/B1F

敷地面積 : 452.44㎡

延床面積 : 4,022.76㎡

竣工年月 : 平成20年12月
(予定)

賃貸可能戸数 : 110戸

取得予定日 : 平成21年2月6日

第6期以降取得予定物件(2)

■ (仮称)東品川一丁目計画



(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。

■ (仮称)ジェイフラッツ上呉服



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

所在地 : 東京都品川区東品川
構造・階数 : RC、8F
敷地面積 : 1,060.79㎡
延床面積 : 3,873.57㎡
竣工年月 : 平成20年5月(予定)
賃貸可能戸数 : 94戸
取得予定日 : 平成20年7月1日

物件特性 :

京浜急行本線「北品川」駅徒歩7分、りんかい線・東京モノレール「天王洲アイランド」駅よりそれぞれ徒歩10分、11分に位置し、新幹線の利用が可能な「品川」駅や「羽田空港」へのアクセスも良好であるなど交通利便性に優れています。近隣は、中高層マンションの中に倉庫、事業所等が介在する住宅地域であり、幹線道路から一筋入った比較的閑静な環境です。生活環境も概ね良好であることから、主として都心への交通利便性を重視する単身者または少人数世帯の需要が見込まれます。

所在地 : 福岡県福岡市博多区
上呉服町
構造・階数 : RC、14F
敷地面積 : 593.55㎡
延床面積 : 3,248.78㎡
竣工年月 : 平成20年1月(予定)
賃貸可能戸数 : 62戸
取得予定日 : 平成20年5月1日

第3期末保有物件 住居(1)



スペースシア銀座



スペースシア麻布十番



スペースシア恵比寿



スペースシア恵比寿



スペースシア神田



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



フィットエル駒形



スペースシア町田



スペースシア川崎



今池アイリス式番館



グラシア・フィス



ジェイフラッツ横浜



フィットエル亀戸



スペースシア目黒



アクトヒルズ八千代



ジェイフラッツ巣鴨

第3期末保有物件 住居(2)



住居-20

S-RESIDENCE 京橋



住居-21

エルシエロ目黒本町



住居-22

スペースシア白楽



住居-23

ジェイフラッツ南堀江



住居-24

スペースシア五反田



住居-25

スペースシア大井仙台坂



住居-26

フィットエル品川シーサイド



住居-27

フィットエル南麻布



住居-28

ラルテ城東



住居-29

スペースシア塚本クラウンハイム



住居-30

スペースシア川崎



第3期末保有物件 商業施設



商業-1 浜松プラザ



商業-2 b-town神宮前



商業-4 b-town南青山



商業-5 コジマNEW上福岡店



商業-7 b-toss池袋



商業-3 りんくう羽倉崎プラザ

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



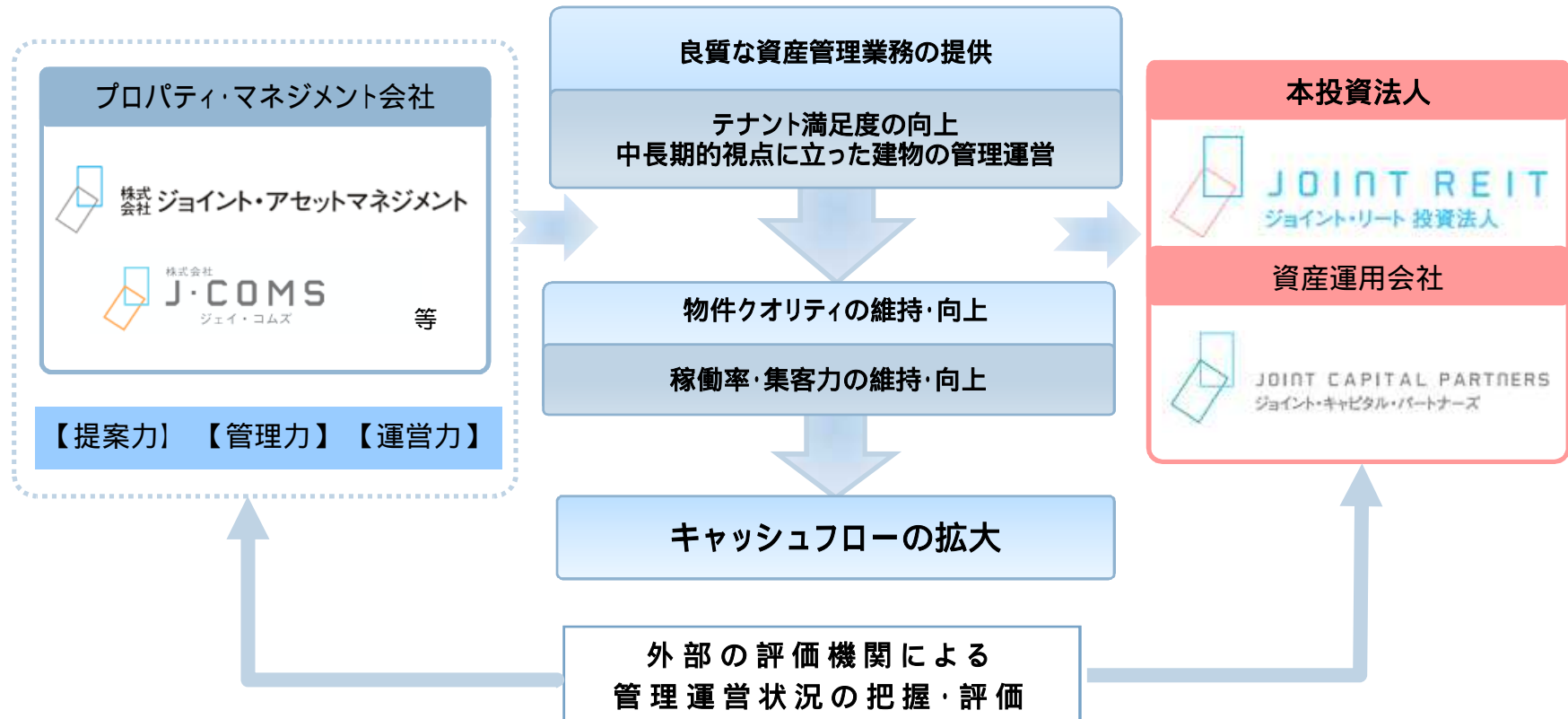
商業-8 ジョイスクエア湯河原

5. 内部成長戦略

内部成長に向けた取組み

キャッシュフロー拡大の機会を捉えたアセット・マネジメントの展開

ジョイントグループの株式会社ジョイント・アセットマネジメント、株式会社J・COMS等による効率的かつ良質なプロパティ・マネジメントを通じ、保有資産のハード・ソフト両面のクオリティ向上を図ることで、安定的なキャッシュフローを創出します。



内部成長に向けた諸施策の実践(住居)

携帯電話無線基地局設置

- 屋上に携帯電話の無線基地局を設置することによるキャッシュフローの向上

期別	物件名称	賃貸借期間	年間賃料(円)
第1期実施分	スペースア恵比寿	2006年2月1日～ 2015年1月31日	2,160,000
第3期実施分	スペースア恵比寿	2007年2月1日～ 2017年1月31日	1,200,000
	スペースア銀座	2007年3月1日～ 2017年2月28日	1,200,000
第4期実施分	アクトヒルズ八千代	2007年9月1日～ 2017年8月31日	360,000
合 計			4,920,000

保有物件に係る火災保険料の削減

- 第3期までは、個別に保険契約を締結していた物件を、上場時の一括契約へ追加組入れすることによる保険料削減を実施
- 第4期は、平成19年7月28日において上場時に締結した保険期間1年間の一括契約を、保険期間3年の一括契約へ変更し、保険料削減を実現。変更前の1年契約保険料と比較して約12%の減額(注)

(注) 変更後の第3期末保有物件にかかる3年契約保険料を1年分の保険料に換算した金額と変更前の1年契約保険料を比較した場合を前提
(地震保険は含みません。)



その他の諸施策

- スペースア麻布十番、スペースア麻布十番のセキュリティ向上を目的とした防犯カメラの増設等、顧客満足度向上策の実施
- 安定的に高い稼働率を維持しているスペースア銀座、スペースア目黒等7物件にかかる新規募集賃料の引き上げ



内部成長に向けた諸施策の実践(商業施設)

長期的視点に立った施設計画案の検討 テナント協働による集客力の向上

集客力向上に向けての施策検討

- テナントとの協働による販促活動
 - 浜松プラザ テナントの新規オープン時や納涼まつり等の季節に応じたイベントを開催
 - ジョイスクエア湯河原 1周年感謝祭の計画・立案
- 外部専門家を交えた物件競争力の向上策の検討

テナントとのコミュニケーションによるニーズ・要望の把握

- 売上状況
- 競合店の状況把握

浜松プラザウエスト棟 新規テナントオープン



平成19年6月

浜松プラザ 納涼まつり



平成19年7月実施

浜松プラザ キャッシュフロー向上策

- 施設全体の更なる集客力の向上を目指し、浜松プラザウエスト敷地内にスポーツ施設棟を新設することを目的として、株式会社ジョイント・コーポレーションと「事業用定期借地権設定予約契約書」及び「土地の一時使用に関する覚書」を締結しました。

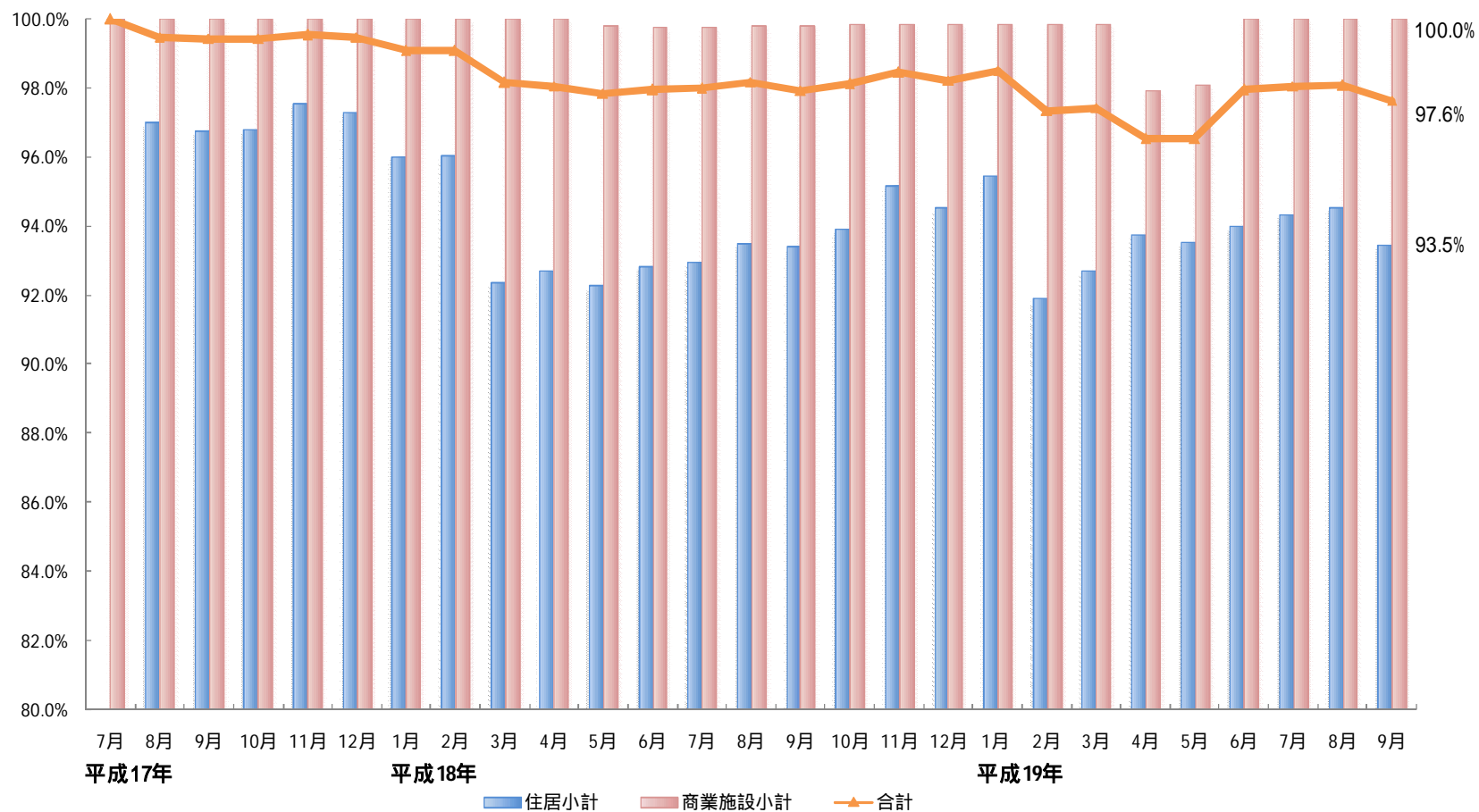
	事業用定期借地権 設定予約契約書	土地の一時使用に 関する覚書(注2)
賃借人	株式会社ジョイント・コーポレーション	
契約日	平成19年9月6日	
契約期間	公正証書による事業用借地権設定契約(以下、「本契約」といいます)締結日(注1)から20年間	平成19年10月15日より本契約締結日(注1)まで
借地面積	6,876.56㎡	左記借地面積及び工事作業エリア(1,108.92㎡)
借地料	月額2,340,000円	月額816,000円

(注1)平成20年10月15日を目途とし、本件建物が竣工するまでに本契約を締結する予定です。
(注2)土地の一時使用に関する覚書は、本件建物の建設のため、建設期間中、一時使用目的で借地権を設定することを目的とするものです。



稼働率の推移

稼働率月次推移一覧



(注)「稼働率」は、平成17年7月から平成19年9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。



6. 財務戦略

ファイナンスの状況(1)



有利子負債の概要

区分	借入先	借入日	平成19年9月末日現在の残高(百万円)	利率(注1)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
短期借入金	農林中央金庫	H19.2.28	2,000	1.23583%	変動	H20.2.29	(注2)	有担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		200					
	株式会社あおぞら銀行	H19.3.9	950	1.23583%	変動	H20.2.29	(注2)	有担保
	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	H19.3.28	1,000	1.24750%	変動	H20.3.28	(注2)	有担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		500					
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社あおぞら銀行	H19.5.11	570	1.17417%	変動	H20.5.9	(注2)	有担保
	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					
小計		9,750						
1年以内返済予定長期借入金	株式会社横浜銀行	H18.4.3	600	1.26625%	固定	H20.3.31	(注2)	有担保
	小計		600					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	H18.7.31	1,000	1.75000%	固定	H21.7.31	(注2)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500					
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社あおぞら銀行	H18.7.31	500	2.24000%	固定	H23.7.31	(注2)	有担保
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社りそな銀行		950					
	農林中央金庫		1,500					
	株式会社あおぞら銀行	H19.8.2	1,000	1.80000%	固定	H22.8.2	(注2)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,500					
	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		750					
	株式会社三井住友銀行		1,750					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	H19.8.2	2.22000%	固定	H24.8.2	(注2)	有担保
	日本政策投資銀行	1,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	500						
	株式会社三井住友銀行	500	H19.8.2	1.36750%	変動	H24.8.2	(注2)	有担保
	農林中央金庫	2,500						
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,250						
	株式会社三井住友銀行	1,250						
小計		20,450						
借入金合計		30,800						

区分	借入先	借入日	平成19年9月末日現在の残高(百万円)	利率(注1)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
有利子保証金	株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	2,290	2.00000%	固定	H27.10.31		有担保 H17.11月より 23,617,275円 ずつ返済
	小計		2,290					
投資法人債	第1回債(適格機関投資家限定私募)	H19.3.13	5,000	1.53000%	固定	H22.3.12	既存借入金の返済及び 運転資金	無担保
	第2回債(適格機関投資家限定私募)	H19.3.13	5,000	2.03000%		H24.3.13		
	小計		10,000					
有利子負債合計			43,090					

(注1) 平成19年9月30日現在の利率を記載しています。
 (注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等です。

新投資口の追加発行

- 平成19年10月3日に開催した本投資法人役員会で特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、新投資口発行を決議し、平成19年10月24日を払込期日として公募による新投資口17,500口(一般募集)を発行いたしました。
- 平成19年10月24日現在、発行済投資口数は103,500口、出資総額は483.0億円となっています。

一般募集による投資口の発行

発行新投資口数	17,500 口
発行価格	355,990 円
発行価格の総額	6,229,825,000 円
払込金額(発行価額)	343,145 円
払込金額(発行価額)の総額	6,005,037,500 円
払込期日	平成19年10月24日

(注) 本投資法人は、上記一般募集に伴い実施したオーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社に対し、1,500口を上限とする第三者割当による追加発行投資口の割当を受ける選択権を、平成19年11月16日を行使期限として付与しています。

ファイナンスの状況(2)

リファイナンスの概要

平成19年8月2日、上場直後に調達した期間2年の借入金122億円を含む借入金140億円の返済期限の到来に際し、以下のとおり期間3年及び5年の借入金に切り替え。



借入期間の長期化と返済時期の分散を実現
長期資金の新たな貸付人として金融機関を3行加えることによる資金調達先の拡大

< 借入れの内容 >

借入先 株式会社みずほコーポレート銀行 (ファシリティ・エージェント兼セキュリティ・エージェント)、
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、日本政策投資銀行、
農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行

借入金額 140億円

利率等 借入金額のうち70億円分・・・1.80000%
(借入期間3年、固定金利)
借入金額のうち20億円分・・・2.22000%
(借入期間5年、固定金利)
借入金額のうち50億円分・・・1.45000%
(借入期間5年、変動金利)
(注)平成19年11月15日現在の利率を記載しています。

借入日 平成19年8月2日

借入方法 上記借入先との間の平成19年7月31日付タームローン契約

格付けの状況

平成19年9月末日現在

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	-

主な財務指標 等

- L T V
 - 2006年9月末時点 : 51.7 %
 - 2007年3月末時点 : 47.3 %
 - 2007年9月末時点 : 47.7 %
- 有利子負債の長期比率
 - 2006年9月末時点 : 62.9 %
 - 2007年3月末時点 : 79.5 %
 - 2007年9月末時点 : 77.4 %

(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 76.0%)
- 有利子負債の固定比率
 - 2006年9月末時点 : 58.5 %
 - 2007年3月末時点 : 71.2 %
 - 2007年9月末時点 : 62.3 %
- 平均調達コスト
 - 短期借入金 : 1.2 %
 - 長期借入金 : 1.7 %
 - 有利子保証金 : 2.0 %
 - 投資法人債 : 1.8 %
 - 全体平均 : 1.6 %

(注1) 上記LTVは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。
 (注2) 1年以内返済予定長期借入金は長期としてカウント。
 (注3) 上記平均調達コストは平成19年9月末日時点における適用金利加重平均値であり、小数点第二位を四捨五入しています。

有利子負債の返済期限の分散状況 (平成19年9月末時点)

借入期間を長期化
返済期限を分散化



財務活動の機動性と安定性を重視した資金調達手段の確立を目指します

基本方針

- 短期・長期や変動・固定及び有担保・無担保の全体のバランスを考慮しながら、金融コストの変動に注意しつつ、安全性を重視した保守的な財務活動を行います。
- 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の上限については60%を目処とします。但し、資産の取得状況や金融環境等を総合的に勘案して、適切なレバレッジコントロールに努めます。

財務戦略

- | | |
|----------------|---|
| ➤ 機動的・継続的な資金調達 | 極度ローン等の活用 |
| ➤ 期間の長期化 | 短期借入れ金の長期シフト、物件取得時における長期借入金の導入 |
| ➤ 金利の固定化 | 固定金利のタームローンへのシフト・金利デリバティブの活用による金利上昇リスクの軽減 |
| ➤ 返済期限の分散化 | 借換え・調達手段の多様化によるリファイナンスリスク軽減 |
| ➤ 調達手段の多様化 | 資金調達先の拡大
投資法人債発行登録の検討 |

7. 今後の方針(まとめ)

今後の方針(まとめ)

基本方針

住居・商業施設をコア・アセットとした「安定した収益の確保」と「着実な運用資産の成長」を目指した運用を行います。

外部成長戦略

資産規模1,000億円達成を確実なものとするべく、着実に運用資産の成長を図っていきます。ポートフォリオバランスを重視しながら、クオリティの向上に努めます。

内部成長戦略

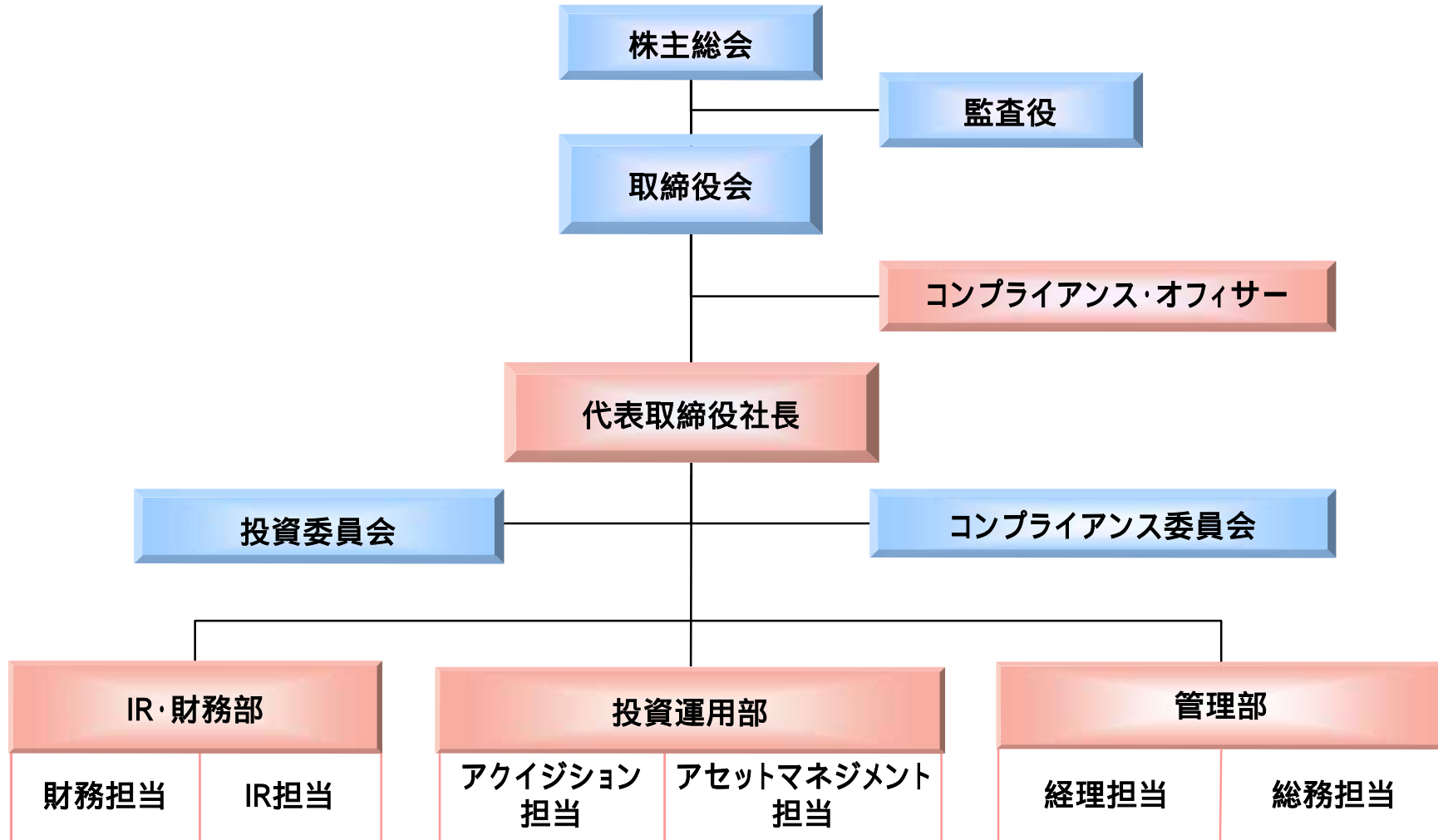
賃料・稼働率向上のための諸施策を実施し、キャッシュフロー拡大機会を捉えたアセット・マネジメントを展開していきます。

財務戦略

金融コストの変動に注意しつつ、借入れの長期化・返済期限の分散を図るとともに、安定的な資金調達手段の確保に努めてまいります。

8. Appendix

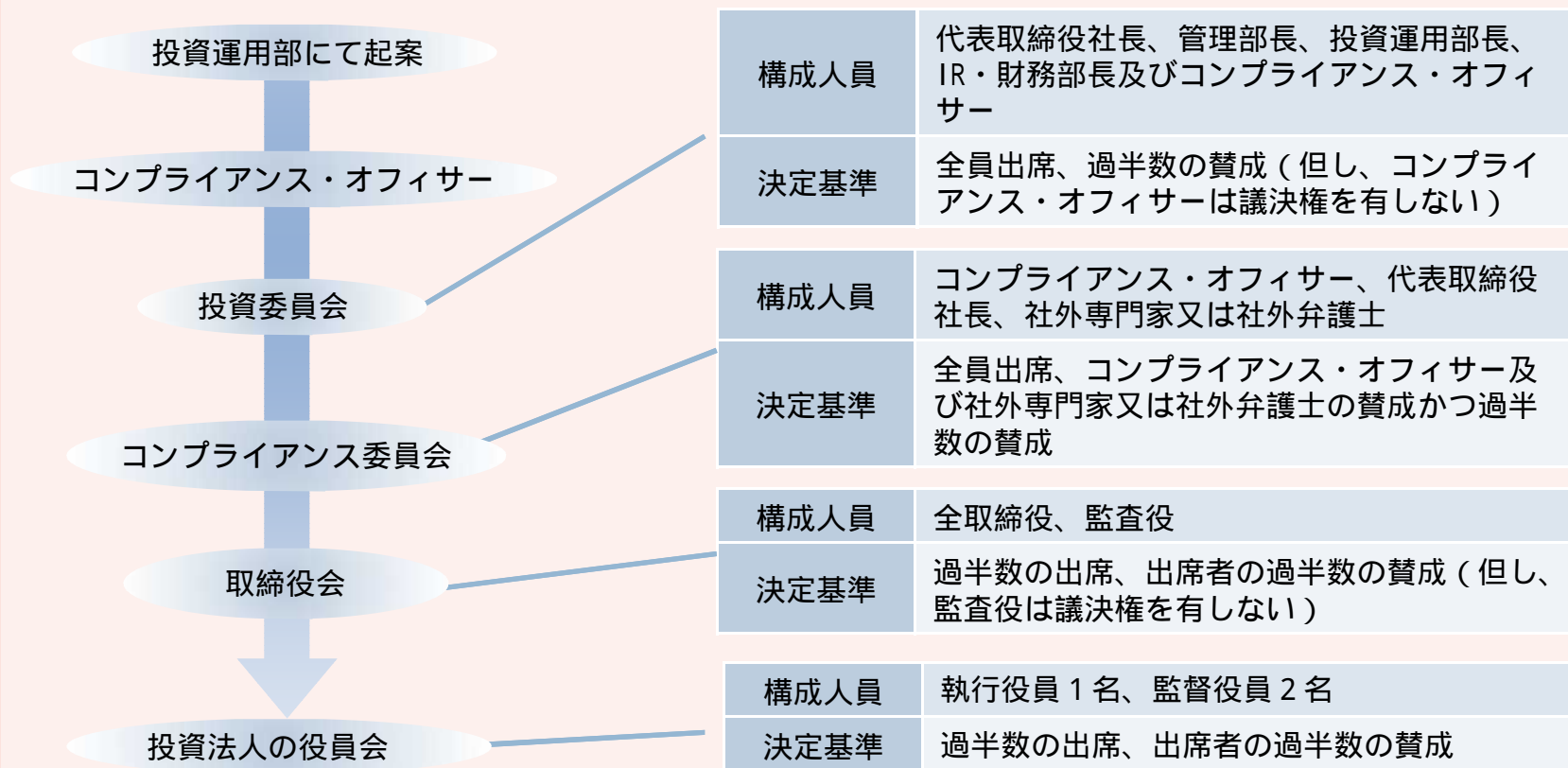
運用体制



利益相反対策 (利害関係者との取引に関するプロセス)

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 投信法にて定義される利害関係人等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



利益相反対策(利害関係者との取引基準)

- 利害関係者取引規程において、利害関係者との取引に関する「利益相反対策ルール」を自主ルールとして制定しています。
- 投資法人の役員会の承認を必要とする利益相反に関する重要事項は以下の通りです。

重要事項	取引基準
利害関係者との取引等に関する投資方針の策定	-
利害関係者との取引等に関する投資方針の改定	-
利害関係者からの特定資産の取得	取得価格(税金・取得費用等は除く)は原則として取得に際して採用した不動産鑑定評価額の105%以下の金額
利害関係者への特定資産の売却	譲渡価格(税金・譲渡費用等は除く)は譲渡に際して採用した不動産鑑定評価額以上の金額
利害関係者への媒介手数料の支払	支払うべき媒介手数料の金額は宅建業法に規定する報酬の範囲内且つ取得・売却報酬を控除した残額が上限
利害関係者への不動産等資産の管理の委託	PM選定基準を満たし、PM業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、妥当である場合
利害関係者への物件の賃貸	市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断できる場合
利害関係者への金額500万円以上の工事の発注	第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討し、水準が著しく乖離していないこと

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。ジョイント・リート投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所上場規則並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類または報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。
- 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。