

---

# ジョイント・リート投資法人 第1期(平成18年3月期)決算説明会資料



ジョイント・リート投資法人  
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ

---



## 1. 第1期決算ハイライト

- 上場以来の軌跡
- 第1期の推移
- 第1期決算サマリー

## 2. 第1期決算内容

- 損益計算書
- 貸借対照表
- 金銭の分配に係る計算書 / キャッシュ・フロー計算書
- 主要な経営指標等
- 第2期・第3期の運用状況の予想
- 第1期末投資主概況

## 3. 運用方針

- 運用基本方針
- 投資主価値拡大に向けた取組み

## 4. 外部成長戦略

- ポートフォリオ・サマリー
- ポートフォリオの状況
- ポートフォリオ一覧
- パイプライン戦略
- パイプラインサポート会社との協調
- 物件取得手法の多様化

- 第1期上場後取得物件
- 上場時取得物件
- 第2期追加取得物件
- 第3期取得予定物件

## 5. 内部成長戦略

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

## 6. 財務戦略

- ファイナンスの状況
- 財務の状況
- 財務基本方針と戦略

## 7. 今後の方針(まとめ)

## 8. Appendix

- 構造計算書偽装問題に対する取組み
- ポートフォリオ安定性への取組み
- 運用体制
- 利益相反対策





# 1. 第1期決算ハイライト





## 東証上場

- ◆ 平成17年7月28日 22番目の投資法人として東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8973)
- ◆ オファリング規模は295.7億円(1口:53万円)、上場時取得資産16物件・取得価格総額413.9億円で運用開始

## 外部成長戦略

- ◆ 新規上場以降、平成18年3月末日までに21物件・取得価格総額475.1億円、その後、平成18年5月17日現在、25物件・539.6億円(契約締結済の取得予定資産を合わせると27物件・575.6億円)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
- ◆ 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

- ◆ テナント満足度向上等による高稼働率の維持・向上(ポートフォリオ全体の期中稼働率98%以上と高稼働率を維持)

## 財務戦略

- ◆ 機動的な資金調達手段として極度ローンを設定(貸付上限額200億円)

## 分配金

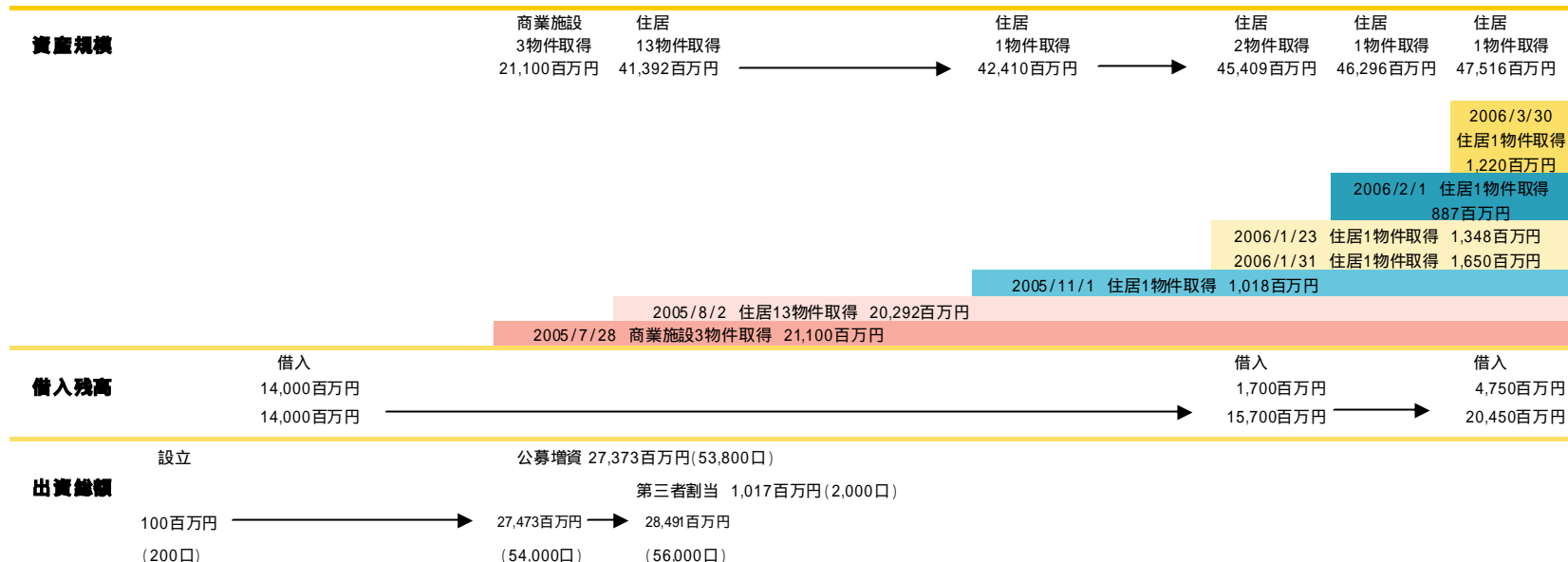
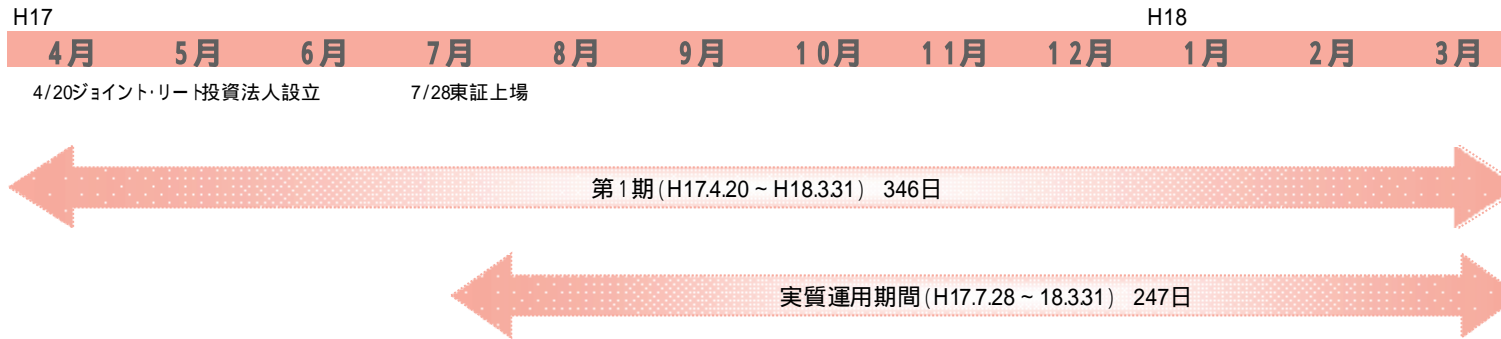
- ◆ 第1期の1口当たり分配金は17,277円(当初予想比+14.4%)



# 第1期の推移



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



# 第1期決算サマリー



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

	第1期実績 (247日間)	(ご参考)第1期予想 平成17年7月28日発表
営業収益	2,271百万円	2,080百万円
営業利益	1,341百万円	—
経常利益	969百万円	—
当期純利益	967百万円	845百万円

総資産額	55,599百万円	—
有利子負債総額	23,165百万円	—
純資産額	29,458百万円	—

期末投資口価格	520,000円	—
発行済投資口数	56,000口	—
期末時価総額	29,120百万円	—
分配金総額	967百万円	—
一口当たり分配金	17,277円	15,102円

## ■ 第1期実績と当初予想との対比

営業収益 +191百万円 (+9.2%)  
 当期純利益 +122百万円 (+14.4%)  
 一口当たり分配金 +2,175円 (+14.4%)

## ■ 第1期末保有資産(平成18年3月末)

物件数 21物件  
 取得価格合計 47,516百万円

## ■ 第1期実績と当初予想との主な差異の要因

- ・ 賃貸事業収入の増加 +191百万円  
(当初想定を上回る稼働率の推移)
- ・ 賃貸事業費用の増加 △38百万円  
 管理手数料の増加 △17 (物件の追加取得)  
 水道光熱費の減少 +17  
 減価償却費の増加 △41 (物件の追加取得)
- ・ その他営業費用の増加 △30百万円



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人



## 2. 第1期決算内容



# 損益計算書



期 別 科 目	当 期 〔 自 平成 17 年 4 月 20 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕		百分比(%)
	金 額 ( 百万円 )		
経常損益の部			
営業損益の部			
1. 営業収益			
賃貸事業収入	2,271	2,271	100.0
2. 営業費用			
賃貸事業費用	644		
資産運用委託報酬	146		
資産保管委託報酬	13		
一般事務委託手数料	26		
役員報酬	6		
その他営業費用	93	930	41.0
営業利益		1,341	59.0
営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息	0	0	0.0
2. 営業外費用			
支払利息	90		
融資関連手数料	65		
新投資口発行費	81		
投資口公開関連費	74		
創業費償却	60	372	16.3
経常利益		969	42.7
税引前当期純利益		969	42.7
法人税、住民税及び事業税	1		
法人税等調整額	0	1	0.1
当期純利益		967	42.6
前期繰越利益		-	
当期末処分利益		967	

住居 1,078  
商業施設 1,193

うち  
管理業務費 197  
水道光熱費 63  
減価償却費 320

資産運用報酬 116  
資産運用報酬 30  
取得報酬 199は簿価計上

うち  
弁護士、会計監査人など支払報酬 42  
控除対象外消費税 20  
不動産等の取得初年度の固定資産税相当額  
103百万円は費用に計上せず、取得原価に算入



# 貸借対照表



科目	当期 (平成 18 年 3 月 31 日現在)		
	金額 (百万円)	構成比(%)	
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	4,770		
信託現金及び信託預金	2,181		
営業未収入金	17		
未収消費税等	431		
前払費用	83		
繰延税金資産	0		
その他流動資産	2		
流動資産合計	7,486	13.5	
固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	17,006		
減価償却累計額	299	16,707	
信託構築物	374		
減価償却累計額	16	358	
信託機械及び装置	106		
減価償却累計額	4	101	
信託土地		30,917	
有形固定資産合計		48,084	86.5
2.無形固定資産			
その他無形固定資産	6		
無形固定資産合計	6	0.0	
3.投資その他の資産			
差入敷金保証金	10		
長期前払費用	11		
投資その他の資産合計	21	0.0	
固定資産合計	48,112	86.5	
資産合計	55,599	100.0	

4月3日決済の  
物件取得代金  
を含む

科目	当期 (平成 18 年 3 月 31 日現在)	
	金額 (百万円)	構成比(%)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	33	
短期借入金	8,250	
未払金	199	
未払費用	86	
未払法人税等	1	
前受金	248	
その他流動負債	6	
流動負債合計	8,826	15.9
固定負債		
長期借入金	12,200	
信託預り敷金保証金	5,114	
固定負債合計	17,314	31.1
負債合計	26,140	47.0
出資の部		
出資総額		
出資総額	28,491	51.3
剰余金		
当期末処分利益	967	
剰余金合計	967	1.7
出資合計	29,458	53.0
負債・出資合計	55,599	100.0

7金融機関  
より借入

5金融機関  
より借入

敷金・保証金  
住居 220  
商業 4,893  
うち 有利子保証金 2,715

敷金リリース 4,038  
( 上場時の資産の取得資金等に充当)



# 金銭の分配に係る計算書 / キャッシュ・フロー計算書



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

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	期別	当期
		〔自平成17年4月20日 至平成18年3月31日〕
当期末処分利益		967,533,654
分配金の額		967,512,000
(投資口1口当たり分配金の額)		(17,277)
次期繰越利益		21,654

## キャッシュ・フロー計算書

科目	期別	当期
		〔自平成17年4月20日 至平成18年3月31日〕
		金額(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		969
減価償却費		321
受取利息		0
支払利息		90
営業未収入金の増加・減少額		17
未収消費税等の増加・減少額		431
前払費用の増加・減少額		50
営業未払金の増加・減少額		33
未払金の増加・減少額		199
未払費用の増加・減少額		67
前受金の増加・減少額		248
長期前払費用の増加・減少額		44
その他		4
小計		1,390
利息の受取額		0
利息の支払額		71
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,319
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		48,405
無形固定資産の取得による支出		7
差入敷金保証金の支出		10
信託預り敷金保証金の収入		5,263
信託預り敷金保証金の支出		149
投資活動によるキャッシュ・フロー		43,308
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		8,250
長期借入金の借入による収入		12,200
投資口の発行による収入		28,491
財務活動によるキャッシュ・フロー		48,941
現金及び現金同等物の増加・減少額		6,951
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の期末残高		6,951



JOINT REIT  
ジョイント・リート投資法人

# 主要な経営指標等



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

	第1期 (平成18年3月期)
当期実質運用日数	247日
総資産額	55,599百万円
純資産額	29,458百万円
出資総額	28,491百万円
発行済投資口数	56,000口
1口当たり純資産額	526,046円
分配総額	967百万円
1口当たり分配金額	17,277円
総資産経常利益率(年換算)	3.4%
自己資本利益率(年換算)	5.0%
自己資本比率	53.0%
配当性向	99.9%
投資物件数	21
総賃貸可能面積	171,368.12㎡
期末稼働率	98.2%
当期減価償却費	320百万円
当期資本的支出	9百万円
賃貸NOI(Net Operating Income)	1,948百万円
FFO(Funds from Operation)	1,289百万円
1口当たりFFO	23,020円
有利子負債	23,165百万円
LTV(Loan to Value)	41.7%
有利子負債比率	44.8%
DSCR(Debt Service Coverage Ratio)	7.2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 = 純資産の期末残高 / 総資産の期末残高

(注4) 賃貸NOI = 当期賃貸営業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費

(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満の数字を切捨てにて表示、比率については、小数点第2位を四捨五入(ただし、配当性向については切捨て)



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

## 第2期・第3期の運用状況の予想



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

	第1期実績 (182日換算)	第2期予想 (183日間)	第3期予想 (182日間)
営業収益	1,674百万円	1,932百万円	1,985百万円
経常利益	714百万円	700百万円	706百万円
当期純利益	712百万円	700百万円	705百万円
1口当たり分配金	<b>12,730円</b>	<b>12,500円</b>	<b>12,600円</b>

(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換のため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1期末の21物件に第2期4物件、第3期2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2期約11百万円、第3期3百万円を想定
- ・ 減価償却費：第2期約313百万円、第3期約324百万円
- ・ 支払利息：第2期約143百万円、第3期約176百万円

# 第1期末投資主概況

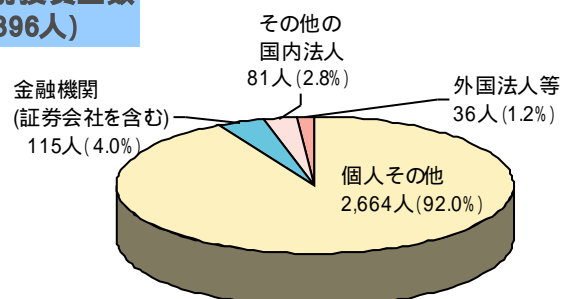


JOINT CAPITAL PARTNERS  
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ

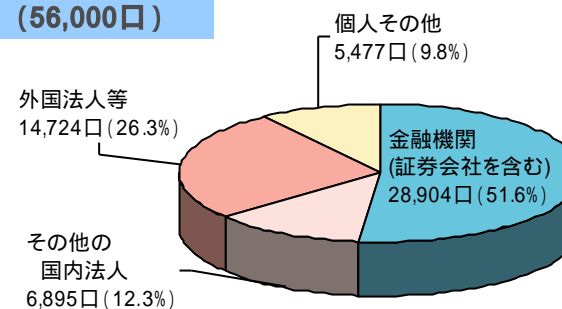
## 主要な投資主

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 (%)
株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	9.64
ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカウント	3,677	6.56
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,146	5.61
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,436	4.35
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイ-エル	2,292	4.09
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,272	4.05
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	2,203	3.93
エイアイユーインシュアランスカンパニー オーアールディー 4レンディング	1,600	2.85
株式会社南都銀行	1,409	2.51
株式会社山形銀行	1,153	2.05
合 計	25,588	45.69

所有者別投資主数  
(2,896人)



所有者別投資口数  
(56,000口)



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人



## 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

### 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、また安定稼動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<sup>(注)</sup>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



# 投資主価値拡大に向けた取組み



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

## 「収益機会の追求」と「リスク管理」のバランスを重視した運用

- ◆ 資産運用における業務推進にあたり「収益性の追求」と「リスク管理」を念頭においた運用を行うことで、長期的な資産価値の維持拡大と安定着実な収益の確保に努めます。

### 収益機会の追求

- 中長期的なキャッシュフローの拡大

### リスク管理

- 内在するリスクの分析・認識

## 中長期的な視点に立った投資主価値の拡大に向けた取組み

### 資産運用業務

アキュジション

アセット・マネジメント

ファイナンス

### 収益機会の追求

資産規模の拡大

キャッシュフロー拡大機会を捉えた  
物件運営

継続的な資金調達機会の確保

### リスク管理

ポートフォリオの安定性  
に向けた取組み

賃料・稼働率維持・向上のための  
諸施策の実施

保守的な財務運営  
リファイナンス・リスクの軽減



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人





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

## 4. 外部成長戦略



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

# ポートフォリオ・サマリー(1)



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

平成18年3月末日現在

取得価格合計\*

47,516百万円

稼働率

98.2%

平均築年数

4.3年

総物件数

21物件

PML(ポートフォリオ全体)

7.6%

平均築年数(住居のみ)

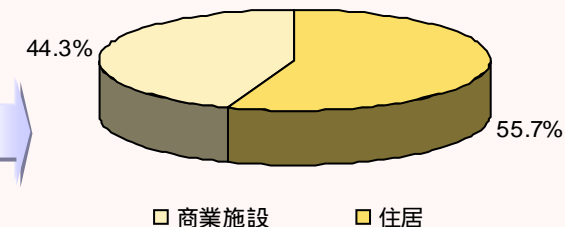
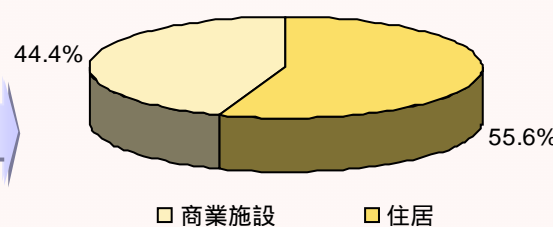
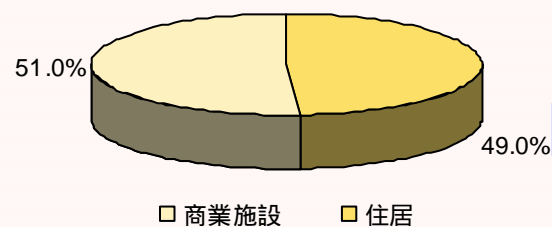
2.2年

## 用途別分散状況\*

IPO時

平成18年3月末日時点

平成18年5月17日時点



\* : 各取得資産の取得価格をもとに算出しています。なお、取得価格については百万円未満を切り捨てており、また、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、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。



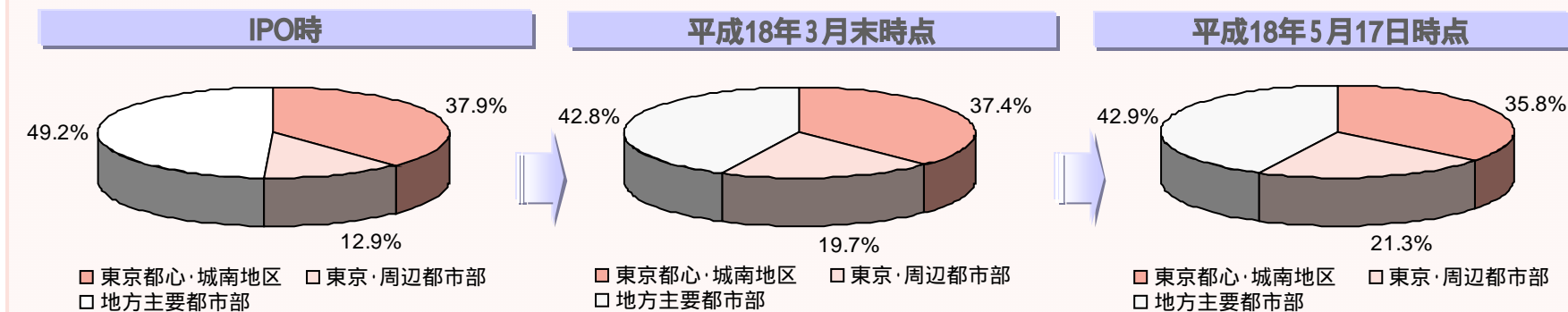
JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

# ポートフォリオ・サマリー(2)

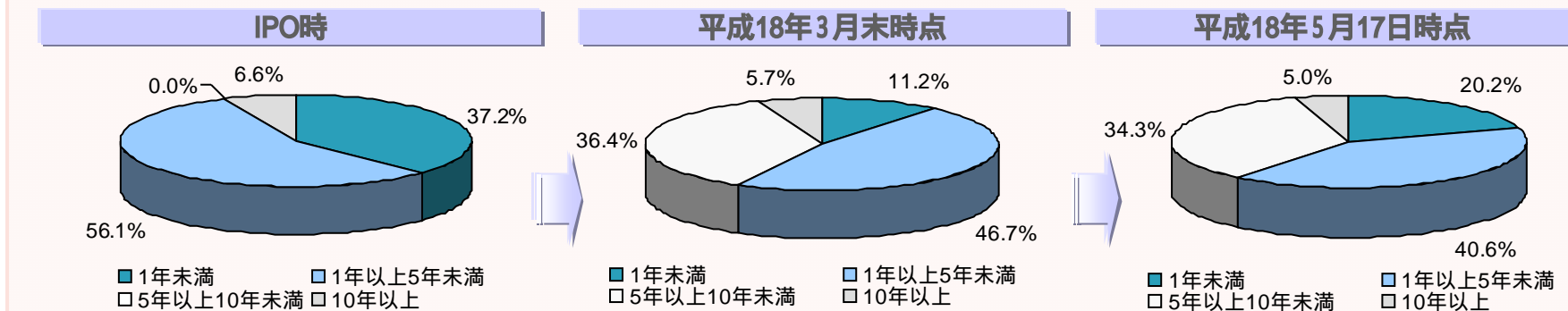


JOINT CAPITAL PARTNERS  
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ

## 地域別分散状況\*



## 築年数別分散状況\*



\* : 各取得資産の取得価格をもとに算出しています。なお、取得価格については百万円未満を切り捨てており、また、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、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（地域分散）



## 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。

### 投資不動産の地域区分

住居	東京都心・城南地区（注1）	50%以上
	東京都心・城南地区を含む東京・周辺都市部	80%以上
	政令指定都市をはじめとする地方主要都市部	20%以下
商業施設	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性・商圈を考慮しながら投資します	
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ながら投資します	

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

### 地方主要都市部:住居

今池アイリス式番館（名古屋市）  
S-RESIDENCE京橋（大阪市）

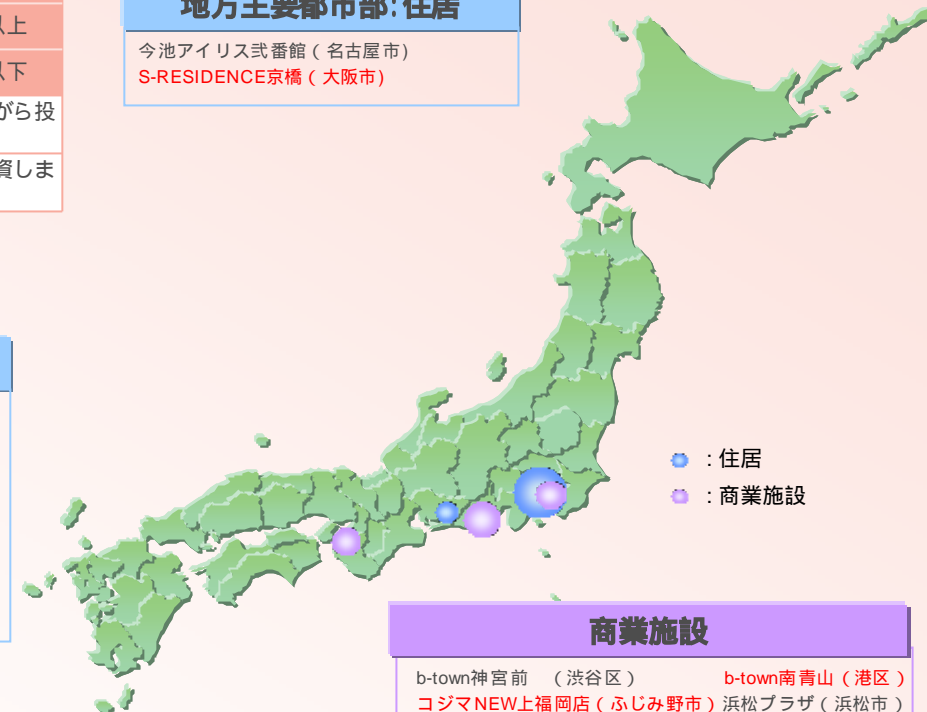
### 東京・周辺都市部:住居

フィットエル駒形（台東区）  
スペースア町田（町田市）  
スペースア川崎（川崎市）  
グロシア・フィス（川崎市）  
（仮称）メゾン横浜（横浜市）  
フィットエル亀戸（江東区）  
アクトヒルズ八千代（八千代市）  
（仮称）楽鴨四丁目プロジェクト（豊島区）  
スペースア白楽（横浜市）

### 東京都心・城南地区:住居

スペースア銀座（中央区）  
スペースア麻布十番（港区）  
スペースア恵比寿（渋谷区）  
スペースア神田（千代田区）  
スペースア千駄ヶ谷（新宿区）  
スペースア北新宿（新宿区）  
スペースア目黒不動前（品川区）  
スペースア目黒（目黒区）  
エルシエロ目黒本町（目黒区）

（注）黒字は上場時取得資産  
青字は第1期上場後取得資産  
赤字は第2期以降取得（予定）資産



### 商業施設

b-town神宮前（渋谷区）  
b-town南青山（港区）  
コジマNEW上福岡店（ふじみ野市）  
浜松プラザ（浜松市）  
りんくう羽倉崎プラザ（泉南郡）



# ポートフォリオの状況（住居:地域分散）



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

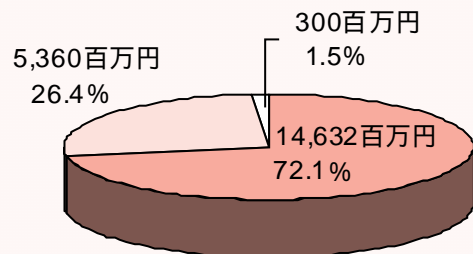
## 地域分散:東京・周辺都市部、地方への分散

### 地域別分散状況(住居のみ)

IPO時

平成18年3月末時点

平成18年5月17日時点

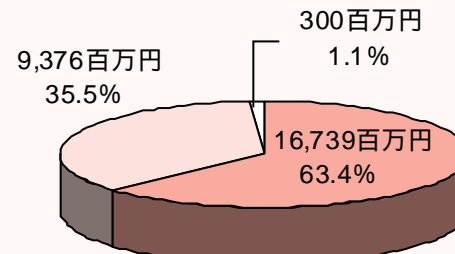


■ 東京都心・城南地区 □ 東京・周辺都市部  
□ 地方主要都市部

#### 【参考】

保有物件：13物件

住居賃貸可能戸数：823戸

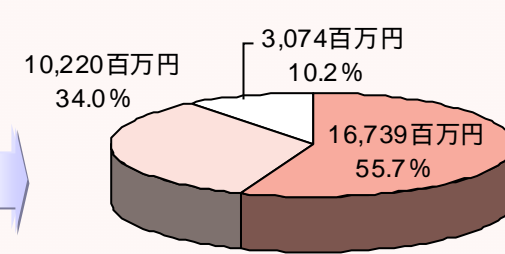


■ 東京都心・城南地区 □ 東京・周辺都市部  
□ 地方主要都市部

#### 【参考】

保有物件：18物件

住居賃貸可能戸数：1,084戸



■ 東京都心・城南地区 □ 東京・周辺都市部  
□ 地方主要都市部

#### 【参考】

保有物件：20物件

住居賃貸可能戸数：1,307戸



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

# ポートフォリオの状況（テナント分散）



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

## 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

IPO時				
テナント名	賃貸物件	年間賃料:百万円	賃貸面積:m <sup>2</sup>	比率:年間賃料割合
ジョイント・アセットマネジメント	スベール・シリーズ フィットエル・シリーズ 今池アイリス武番館	1,315	25,345.60	44.6%
イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549	33,468.54	18.6%
コーナン商事	りんくう羽倉崎プラザ	232	27,815.58	7.9%
大和工商リース	浜松プラザ	142	17,594.12	4.8%
その他		713	51,002.76	24.2%
ポートフォリオの合計		2,951	155,226.60	100.0%

年間賃料: IPO時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

平成18年3月末日時点				
テナント名	賃貸物件	年間賃料:百万円	賃貸面積:m <sup>2</sup>	比率:年間賃料割合
ジョイント・アセットマネジメント	スベール・シリーズ フィットエル・シリーズ 今池アイリス武番館 エルソロ目黒本町	1,576	30,039.63	46.9%
イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549	33,468.54	16.3%
コーナン商事	りんくう羽倉崎プラザ	232	27,815.58	6.9%
大和工商リース	浜松プラザ	141	17,594.12	4.2%
その他		864	59,288.46	25.7%
ポートフォリオの合計		3,363	168,206.33	100.0%

年間賃料: 平成18年3月末現在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

平成18年5月17日時点				
テナント名	賃貸物件	年間賃料:百万円	賃貸面積:m <sup>2</sup>	比率:年間賃料割合
ジョイント・アセットマネジメント	スベール・シリーズ フィットエル・シリーズ 今池アイリス武番館 エルソロ目黒本町	1,637	31,518.60	44.0%
イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549	33,468.54	14.8%
コーナン商事	りんくう羽倉崎プラザ	232	27,815.58	6.2%
大和工商リース	浜松プラザ	141	17,594.12	3.8%
その他		1,163	66,552.36	31.2%
ポートフォリオの合計		3,722	176,949.20	100.0%

年間賃料: b-town南青山とコジマNEW上福岡店は平成18年5月17日現在、それ以外の物件は平成18年4月末日現在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

### 【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（店舗除く）

IPO時  
823 戸



平成18年3月末日時点  
977 戸



平成18年5月17日時点  
1,034 戸



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

# ポートフォリオの状況 (商業施設:契約期間)



## 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

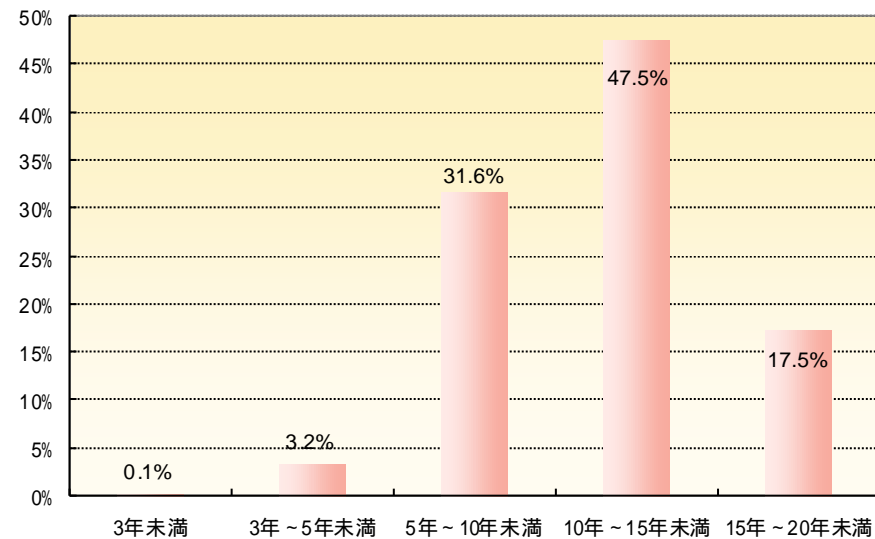
平成18年3月末日時点

契約残存期間	分布割合	累計
3年未満	0.1%	0.1%
3年～5年未満	3.2%	3.4%
5年～10年未満	31.6%	35.0%
10年～15年未満	47.5%	82.5%
15年～20年未満	17.5%	100.0%

**加重平均残存年数: 12.43年**

### 商業施設における契約残存期間分布 (賃料加重平均)

平成18年3月末日時点



# ポートフォリオ一覧



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

## ポートフォリオ(取得済25物件・取得予定2物件)の一覧

(第1期取得済物件)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	住居賃貸可能戸数 (戸)	取得価格		鑑定評価額 (百万円)	稼働率 (%)	建築時期
						金額(百万円)	比率(%)			
住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	134	5,290	9.2	5,460	97.2	平成17年2月7日
住居-2	スペーシア麻布十番	東京都港区六本木	314.80	1,509.58	29	960	1.7	1,070	93.1	平成15年12月16日
住居-3	スペーシア麻布十番	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	46	1,730	3.0	1,900	86.9	平成16年1月16日
住居-4	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	42	1,960	3.4	2,050	96.9	平成15年6月13日
住居-5	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	27	700	1.2	753	100.0	平成16年10月20日
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	68	1,360	2.4	1,420	92.2	平成16年2月20日
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	340.49	844.13	20	576	1.0	580	100.0	平成16年8月31日
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	41	1,290	2.2	1,290	100.0	平成16年8月6日
住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	217.38	1,044.37	40	766	1.3	792	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	86	1,870	3.2	1,890	96.2	平成16年7月28日
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	95	1,360	2.4	1,360	94.7	平成16年2月23日
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	146	2,130	3.7	2,190	98.7	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス貳番館	愛知県名古屋千種区今池	360.54	1,375.76	49	300	0.5	300	96.7	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	54	1,018	1.8	1,050	100.0	平成11年3月5日
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	438.43	2,896.67	87	1,650	2.9	1,650	90.1	平成17年11月30日
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	37	887	1.5	931	100.0	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	53	1,348	2.3	1,370	94.5	平成10年1月10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	30	1,220	2.1	1,220	3.1	平成18年2月22日
住居計			11,187.30	49,895.35	1,084	26,415	45.9	27,276	92.4	-
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市上西町	135,817.46	73,250.17	0	15,360	26.7	15,360	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	0	1,043	1.8	1,050	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	-	0	4,697	8.2	4,611	100.0	-
商業施設計			187,248.18	73,749.84	0	21,100	36.7	21,021	100.0	-
ポートフォリオ合計			198,435.48	123,645.19	1,084	47,516	82.5	48,297	98.2	-

(第2期取得済物件)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	住居賃貸可能戸数 (戸)	取得価格		鑑定評価額 (百万円)	稼働率 (%)	建築時期
						金額(百万円)	比率(%)			
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	166	2,774	4.8	2,775	-	平成18年3月2日
住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	57	844	1.5	854	-	平成18年2月2日
住居計			1,257.22	7,589.50	223	3,618	6.3	3,629	-	-
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	3	1,530	2.7	1,552	-	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	0	1,300	2.3	1,310	-	平成8年10月14日
商業施設計			5,263.22	4,211.03	3	2,830	4.9	2,862	-	-
決算後取得済物件計			6,520.44	11,800.53	226	6,448	11.2	6,491	-	-

(第3期取得予定物件)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	住居賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定)価格		調査評価額 (百万円)	稼働率 (%)	建築時期
						金額(百万円)	比率(%)			
住居-15	(仮称)メゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	611.41	3,849.31	113	2,090	3.6	2,110	-	-
住居-19	(仮称)巢鴨四丁目プロジェクト	東京都豊島区巢鴨	965.70	3,115.00	38	1,510	2.6	1,560	-	-
住居計			1,577.11	6,964.31	151	3,600	6.3	3,670	-	-
取得予定物件計			1,577.11	6,964.31	151	3,600	6.3	3,670	-	-

<b>合計</b>	<b>206,533.03</b>	<b>142,410.03</b>	<b>1,461</b>	<b>57,564</b>	<b>100.0</b>	<b>58,458</b>	<b>98.2</b>	<b>-</b>
-----------	-------------------	-------------------	--------------	---------------	--------------	---------------	-------------	----------

- (注1) 平成18年5月17日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については平成18年3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(予定)価格は百万円未満を切り捨てており、比率については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。





- ◆ ジョイントグループ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係る売却・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、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(及びこれらの関連SPC)
- 優先交渉権の内容  
上記各社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、ジョイント・レント
- 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係る売却・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との協調

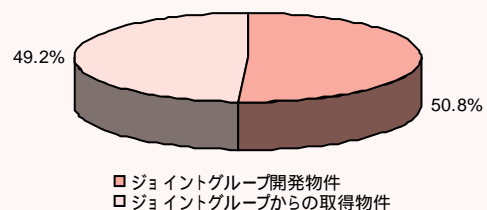


JOINT CAPITAL PARTNERS  
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ

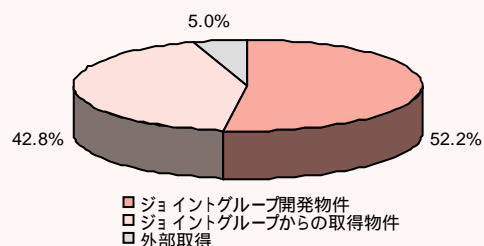
## ジョイントグループとのコラボレーション

### 取得トラックレコード

#### IPO時取得価格ベース



#### 平成18年3月末時点取得価格ベース



### 取得資産別一覧

物件開発会社	物件名称	上場時取得資産	上場後取得資産	第2期以降取得(予定)資産	合計
ジョイントグループ	ジョイント・コーポレーション	スペース銀座	スペース目黒	スペース白楽	-
		スペース麻布十番			
		スペース麻布十番			
		スペース恵比寿			
		スペース恵比寿			
		スペース神田(注1)			
		スペース千駄ヶ谷			
		スペース北新宿			
		スペース目黒不動前(注1)			
		スペースア町田			
スペースア川崎					
エルカクエイ	物件名称	フィットエル駒形 b-town神宮前	フィットエル亀戸	b-town南青山	-
ジョイントランド	物件名称	-	エルシエロ目黒本町	-	-
小計	物件数	13物件	3物件	2物件	18物件
	取得価格総額	210.4億円	37.6億円	23.7億円	271.7億円
その他	その他	今池アイリス武蔵館	グロシア・フィス アクトヒルズ八千代	S-R RESIDENCE京橋 コジマNEW上福岡店 (仮称)メゾン横浜 (仮称)巢鴨四丁目702外	-
		浜松プラザ			
		りんくう羽倉崎プラザ			
小計	物件数	3物件	2物件	4物件	9物件
取得価格総額	203.6億円	23.7億円	76.7億円	304.0億円	
合計	物件数	16物件	5物件	6物件	27物件
	取得価格総額	413.9億円	61.2億円	100.5億円	575.6億円

(注1) スペース神田及びスペース目黒不動前は、それぞれ株式会社ジェイヴィプランニング、株式会社ティー・アール・イーが開発を行い、竣工後、株式会社ジョイント・コーポレーションがスペースシリーズとして取得したものです。  
(注2) 金額については小数点第二位を四捨五入しているため、小計欄の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります。

## 確実な物件取得と取得価格の上昇を抑制した安定運用



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人



## 過当競争の排除を目的とした取得手法の多様化を積極推進

### 外部取得における開発案件への取組み: 第3期追加取得予定

#### (仮称)メゾン横浜



所在地 : 神奈川県横浜市神奈川区  
売買締結日 : 平成17年9月30日  
取得予定日 : 平成19年2月28日  
取得先 : ダイドー住販株式会社  
取得予定価格 : 2,090百万円  
賃貸可能戸数 : 113 (店舗1を除く)

#### (仮称)巣鴨四丁目プロジェクト



所在地 : 東京都豊島区  
売買締結日 : 平成17年12月26日  
取得予定日 : 平成19年3月30日  
取得先 : セントラル総合開発株式会社  
取得予定価格 : 1,510百万円  
賃貸可能戸数 : 38 (店舗1を除く)

### 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
- 停止条件付譲渡契約の締結(遵法性の維持、瑕疵性が認められないこと等)
- 事前リーシングの関与(例:(仮称)メゾン横浜/店舗リーシング)
- 顧客ニーズに合った仕様への変更
- 施工現場定例会議への参加による開発状況の確認



# 第1期上場後取得物件(1)



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

## 第1期IPO後取得物件(スポンサー開発物件:住居)

### ■スペース目黒



所在地 : 東京都目黒区  
構造・階数 : RC、5F  
敷地面積 : 578.01㎡  
延床面積 : 1,283.92㎡  
竣工月 : 平成17年11月  
賃貸戸数 : 37戸  
取得日 : 平成18年2月1日

**物件特性 :**  
JR山手線「目黒」駅西口から北へ徒歩10分のところに位置する賃貸マンションです。都心へのアクセスを重視する単身者向けの住宅として堅調な賃貸需要が見込まれます。

### ■フィットエル亀戸



所在地 : 東京都江東区  
構造・階数 : SRC、11F  
敷地面積 : 438.43㎡  
延床面積 : 2,896.67㎡  
竣工年月 : 平成17年11月  
賃貸戸数 : 87戸  
(店舗2を除く)  
取得日 : 平成18年1月31日

**物件特性 :**  
JR総武線「亀戸」駅東口から徒歩1分の、京葉道路(国道14号線)沿いに位置する賃貸マンションです。利便性を重視する単身者を中心とした需要が見込まれます。

### ■エルシエロ目黒本町



所在地 : 東京都目黒区  
構造・階数 : RC 3F/B1F  
敷地面積 : 865.22㎡  
延床面積 : 1,975.84㎡  
竣工年月 : 平成18年2月  
賃貸戸数 : 30戸  
取得日 : 平成18年3月30日

**物件特性 :**  
東急目黒線「西小山」駅より徒歩11分に位置する賃貸マンションです。利便性及び住居の快適性を重視するシングル層、DINKS等の少人数世帯の需要が見込まれます。



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

# 第1期上場後取得物件(2)



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

## 第1期IPO後取得物件（外部開発物件：住居）

### ■ グラシア・フィス



所在地：神奈川県川崎市  
構造・階数：RC、5F  
敷地面積：1,992.09m<sup>2</sup>  
延床面積：3,737.47m<sup>2</sup>  
竣工年月：平成11年3月  
賃貸戸数：54戸  
取得日：平成17年11月1日

**物件特性：**  
JR南武線「鹿島田」駅徒歩17分の多摩川沿いに立地するファミリー向け賃貸マンションです。生活利便性に優れ、道路を隔てた多摩川河川敷は開放感があり、居住環境は良好です。

### ■ アクトヒルズ八千代



所在地：千葉県八千代市  
構造・階数：SRC、13F/B1F  
敷地面積：1,289.14m<sup>2</sup>  
延床面積：5,420.53m<sup>2</sup>  
竣工年月：平成10年1月  
賃貸戸数：53戸  
（事務所・店舗8を除く）  
取得日：平成18年1月23日

**物件特性：**  
東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅北口から北へ徒歩3分のところに位置するファミリー向け賃貸マンションです。新興住宅地として生活利便性が高く、居住環境に恵まれた地域です。



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

# 上場時取得物件（住居）



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

## 住居

住居-1



スペーシア銀座

住居-2・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-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-13



今池アイリス式番館



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

# 上場時取得物件（商業施設）



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

## 商業施設

商業-1

浜松プラザ

HAMAMATSU Plaza



商業-2

b-town 神宮前

b-town JINGUMAE



商業-3

りんくう羽倉崎プラザ

RINKU HAGURAZAKI Plaza



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

# 第2期追加取得物件(1)



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

## 第2期追加取得物件(スポンサー開発物件)

住居

### スペースア白楽

Spacia HAKURAKU



所在地 : 神奈川県横浜市  
神奈川区六角橋  
一丁目

構造・階数 : RC、7F  
敷地面積 : 457.54㎡  
延床面積 : 1,593.68㎡  
竣工年月 : 平成18年2月  
賃貸戸数 : 57戸  
取得日 : 平成18年4月3日



#### 物件特性 :

東急東横線「白楽」駅徒歩4分に位置し、中低層の共同住宅、小売店舗等の建ち並ぶ商業地域に立地しています。近隣及び周辺は「白楽」駅から続く商店街となっており、小売・飲食店舗等があり、生活利便性は良好です。東京都心部及び横浜市中心部への通勤圏内にあり、交通利便性も良好であることから単身生活者等を中心に需要が見込まれます。

商業

### b-town 南青山

b-town MINAMIAOYAMA



所在地 : 東京都港区  
南青山三丁目

構造・階数 : RC、3F/B1F  
敷地面積 : 385.32㎡  
延床面積 : 797.63㎡  
竣工年月 : 平成18年2月  
賃貸戸数 : 店舗4・住居3  
取得日 : 平成18年5月17日



#### 物件特性 :

東京メトロ千代田線・銀座線・半蔵門線「表参道」駅より徒歩6分、銀座線「外苑前」駅より徒歩10分に位置します。表参道エリアは、現在に至るまで都心商業地の中でも規模より質で支持を獲得してきた有数の商業地域を形成しています。そのため商圏は広域に及び、観光地的な側面を含めた集客力を有しています。また、平成15年のプラダ、平成17年のカルティエのオープンを初め、昨今の出店は「原宿」駅寄りの地域から「表参道」駅周辺に伸びる傾向が見られます。当該地周辺には、数件の施設開発が計画され、「外苑前駅」付近にはホテルの開発もなされています。今後の開発如何によっては「第二の裏青山」になる可能性もあり、有望な立地と考えられます。



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人



# 第2期追加取得物件(2)/第3期取得予定物件



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

## 第2期追加取得物件及び第3期取得予定物件(外部開発物件)

### ■ コジマNEW上福岡店(商業施設)



所在地：埼玉県ふじみ野市  
上福岡五丁目

構造・階数 : S、2F  
敷地面積 : 4,877.90㎡  
延床面積 : 3,413.40㎡  
竣工年月 : 平成8年10月  
テナント : 株式会社コジマ  
取得日 : 平成18年5月17日

### ■ (仮称)メゾン横浜(住居)



所在地：神奈川県横浜市神奈川区  
鶴屋町三丁目

構造・階数 : RC、11F/B1F  
敷地面積 : 611.41㎡  
延床面積 : 3,849.31㎡  
竣工年月 : 平成19年1月  
賃貸戸数 : 113戸  
(店舗1を除く)  
取得予定日 : 平成19年2月28日

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

### ■ S-RESIDENCE 京橋(住居)



所在地：大阪府大阪市都島区  
東野田町二丁目

構造・階数 : RC、15F  
敷地面積 : 799.68㎡  
延床面積 : 5,995.82㎡  
竣工年月 : 平成18年3月  
賃貸戸数 : 166戸  
(店舗1を除く)  
取得日 : 平成18年4月3日

### ■ (仮称)巢鴨四丁目プロジェクト(住居)



所在地：東京都豊島区巢鴨四丁目

構造・階数 : RC、8F/B1F  
敷地面積 : 965.70㎡  
延床面積 : 3,115.00㎡  
竣工年月 : 平成18年10月予定  
賃貸戸数 : 38戸  
(店舗1を除く)  
取得予定日 : 平成19年3月30日

竣工年月は、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が、実際の竣工は平成19年3月を見込んでいます。

(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。



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

## 5. 内部成長戦略

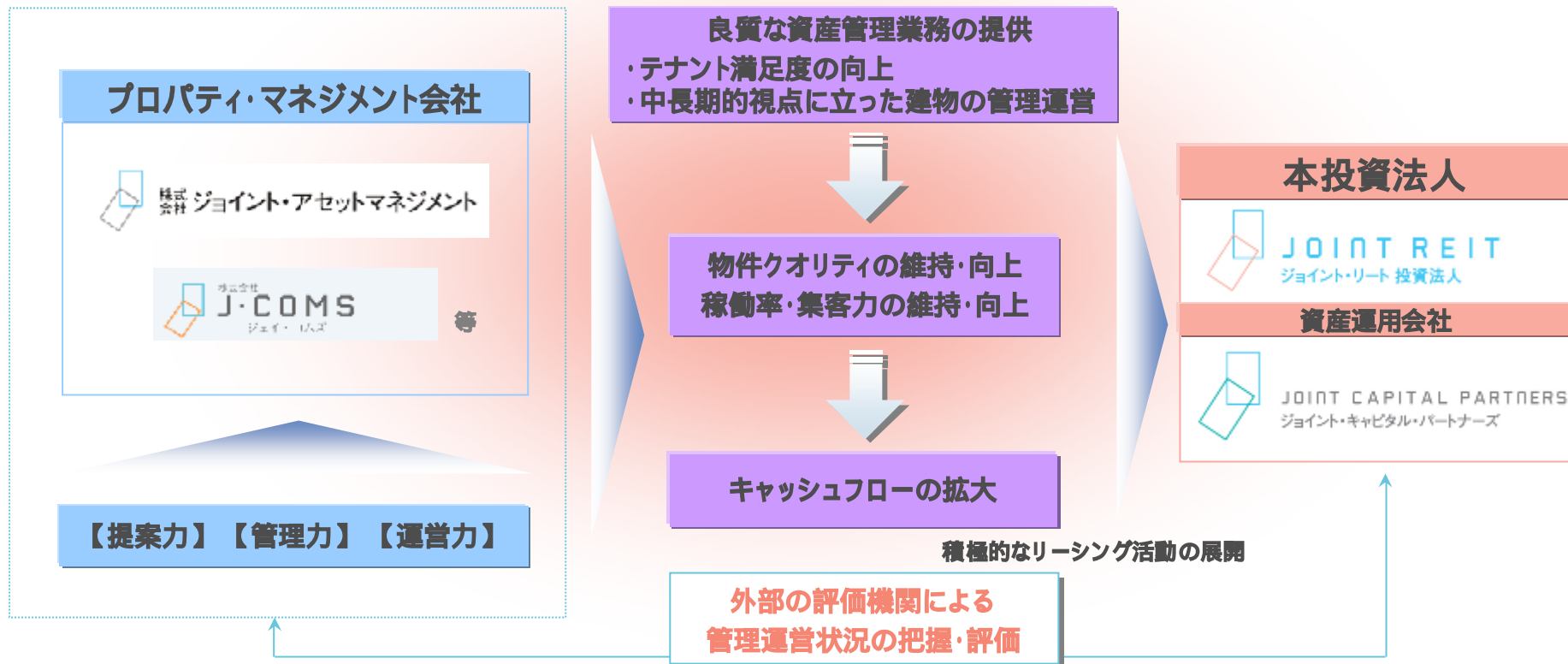


JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

# 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。





## 高稼働率・賃料水準の維持・向上によるキャッシュフロー拡大

### 【テナント満足度向上】

テナントニーズの的確な把握と課題への迅速な対応

- テナント満足度調査の実施
- PM会社からの定期的なクレーム等の報告

入居テナントに対する厳正な審査

- すべての入居テナントに対し、PM会社による審査  
AM会社による審査の2重審査体制

居住空間の演出

- スペース/フィットエルの統一感の演出  
(ロゴ入り玄関マット)
- クリスマスツリーなど季節感の演出

### 【中長期視点に立った建物の管理運営】

定期的な建物目視検査実施

- 劣化、不具合箇所の早期発見
- 迅速な補修による安全性、機能性、美装性の維持

建物ライフサイクルを見据えた長期修繕計画に基づく計画的な修繕

内装材(壁紙)を汚れがつきにくい材質に変更することにより原状回復費用を削減(2回目にて張替)

キャッシュフローの拡大

- 自動販売機の設置
- 屋上に通信局の設置

オールリスク型の火災保険により、加害者特定が難しい破損等も保険で対応

- ・ 高稼働率の維持
- ・ 新規募集賃料のアップ  
(SP銀座・SP川崎・SP町田・SP目黒不動前 戸あたり1,000円~3,000円アップ)





## テナント満足度調査の実施

### アンケート結果の概要

- 配布数 802戸(有効回答数91戸)
- 回答者属性
  - ~35歳:67% 36歳~44歳:24%
  - 男性:48% 女性:52%
- 入居後の満足度  
「満足・不満なしが91%」
- 共用部清掃管理状況  
「満足・不満なしが85%」
- セキュリティについて  
「満足・不満なしが74%」
- 室内での不具合が生じた場合の対応  
「満足・不具合なしが78%」
- 当マンションに決めた理由  
(複数回答)
  - ◆ 場所(ロケーション) 64%
  - ◆ 敷金・礼金0ヶ月 59%
  - ◆ 駅から徒歩5分以内 34%
  - ◆ 築浅物件 31%
  - ◆ 駅から徒歩10分以内 24%
  - ◆ 間取り 21%
  - ◆ セキュリティー 19%

### 問題点の解決

- セキュリティの向上
  - 防犯カメラの設置
  - 建物巡回管理(検討中)
- 共用部空間の環境向上
  - エントランスでの新規空調機器の設置
  - 共用部の空スペースにおけるミニガーデンの設置(検討中)
- 入居テナントのマナー向上
  - コミュニティーボードでの告知
  - 建物巡回管理追加





## 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向上

### 【テナント満足度向上】

#### 【浜松プラザ】

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



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
- ホームページの開設
- 外部専門家を交えた物件競争力の向上策の検討

### 【中長期視点に立った建物の管理運営】

#### 【浜松プラザ】

施設のバリューアップ

- 自動ドア追加設置等によるお客様への利便を提供
- 設置照明付看板による夜間ライトアップ
- コスト削減案の実施(節水装置の設置他)

定期的な修繕工事等

- 長期修繕計画に基づく計画的な修繕実施
- 状況に応じた迅速な補修工事
- 3600台の大型駐車場の随時整備  
(白線引き直し、車止の補修)
- 年間を通じた植栽管理



# 内部成長に向けた諸施策の実践(商業施設)



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

## ホームページの開設



<http://www.hamapla.jp/>

## 自動ドア設置

【before】



【after】

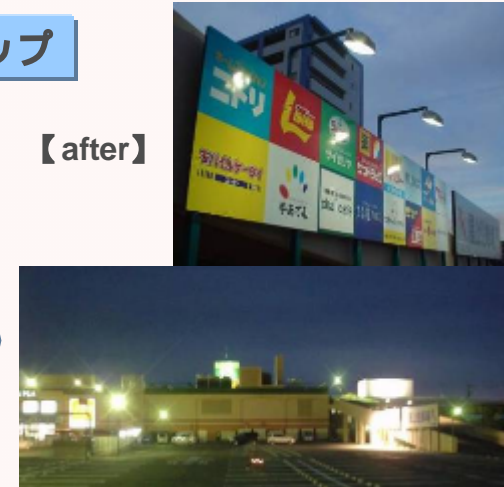


## 駐車場の夜間ライトアップ

【before】



【after】



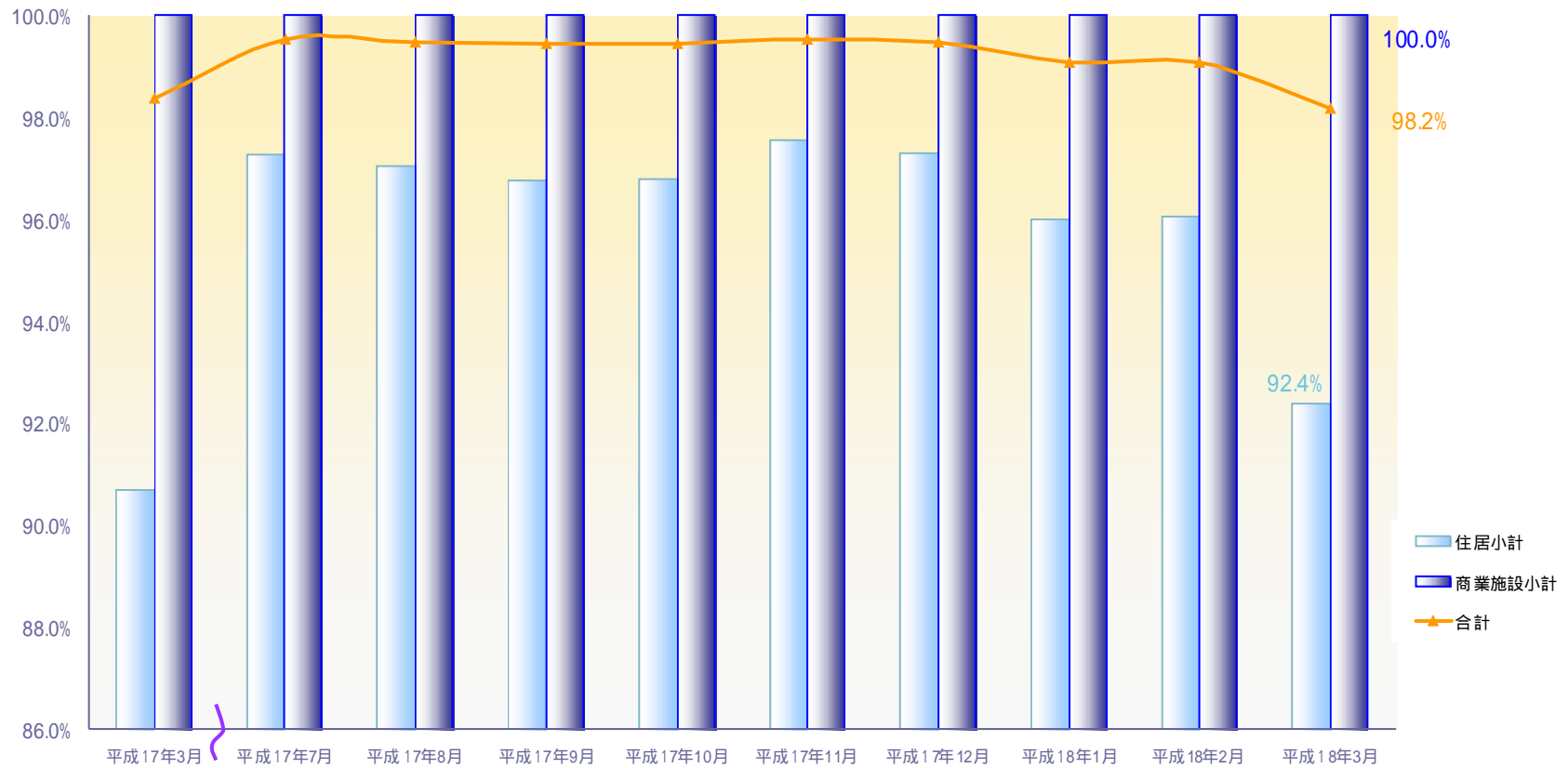
JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

# 稼働率の推移



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

## 稼働率月次推移一覧



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



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人





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

---

## 6. 財務戦略



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

---



## 借入れ及び有利子保証金の概要

区分	借入先	平成18年 3月末日現在 残高 (百万円)	平成18年 5月17日現在 残高 (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	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000	0.61000%	固定	平成18年 8月2日	期限 一括	不動産信託受 益権取得資金	有担保
	三菱UFJ信託銀行株式会社	800	800						
	株式会社あおぞら銀行	425	425	0.51091%	変動	平成19年 1月31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	425	425						
	株式会社みずほコーポレート銀行	425	425						
	株式会社三井住友銀行	425	425						
	株式会社あおぞら銀行	687	687	0.72818%	変動	平成19年 3月23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	687	687						
	農林中央金庫	2,000	2,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	687	687						
	株式会社三井住友銀行	687	687	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
	株式会社あおぞら銀行	-	750						
	住友信託銀行株式会社	-	750						
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	750						
株式会社三井住友銀行	-	750							
小計		8,250	11,250						
長期 借入金	株式会社あおぞら銀行	800	800	0.78000%	固定	平成19年 8月2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	2,000	2,000						
	農林中央金庫	3,000	3,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	3,200	3,200						
	株式会社三井住友銀行	3,200	3,200						
株式会社横浜銀行	-	600	1.26625%	固定	平成20年 3月31日	期限 一括	不動産信託受 益権取得資金	有担保	
小計		12,200	12,800						
借入金合計		20,450	24,050						
有利子 保証金	株式会社イトーヨーカ堂	2,715	2,692	2.00000%	固定	平成27年 10月31日	分割 返済		有担保
	小計	2,715	2,692	2.00000%					
合計		23,165	26,742						

## 極度ローンの概要

貸付上限額：200億円

契約締結日：平成17年12月7日

借入可能期間：平成17年12月7日  
～平成18年12月7日

(その後も原則として1年ごとに自動更新)

借入先：

株式会社みずほコーポレート銀行  
(アレンジャー及びエージェント)

株式会社三井住友銀行

農林中央金庫

住友信託銀行株式会社

株式会社あおぞら銀行

利率その他の借入条件：本基本契約に  
基づく各個別契約締結時に決定

担保の有無：有担保



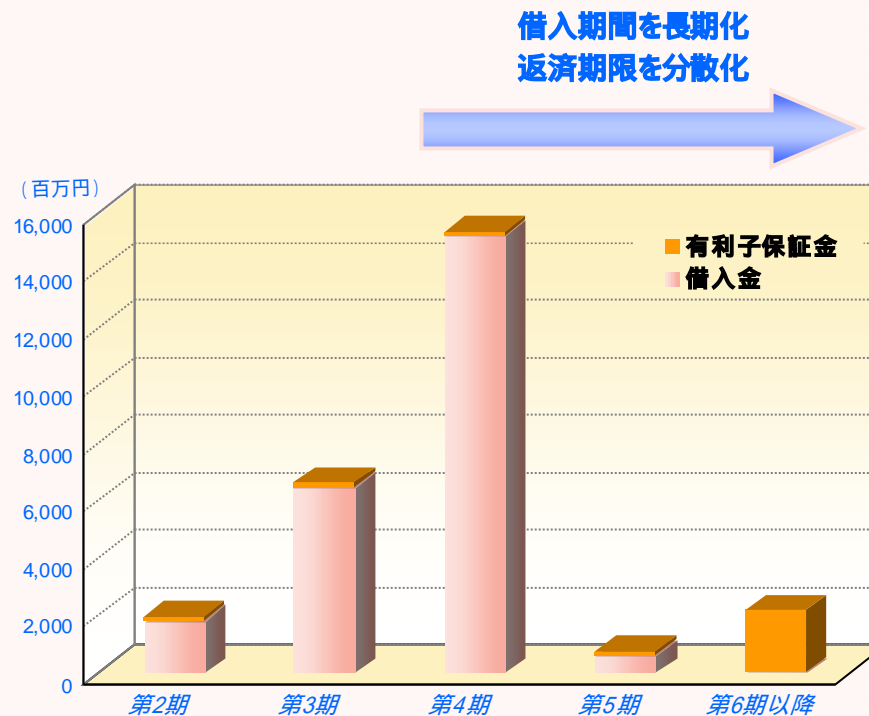


## 主な財務指標 等

- LTV
  - 2006年3月末時点: 41.7%
  - 5月17日時点: 45.2%
- 有利子負債の長期比率
  - 2006年3月末時点: 64.4%
  - 5月17日時点: 57.9%
- 有利子負債の固定比率
  - 2006年3月末時点: 72.2%
  - 5月17日時点: 64.7%
- 平均調達コスト
  - 短期借入金 : 0.66%
  - 長期借入金 : 0.80%
  - 有利子保証金 : 2.00%
  - 全体平均 : 0.86%

(注1) 上記LTVは資産総額(予想値を含む)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) 上記平均調達コストは平成18年5月17日時点

## 有利子負債の返済期限の分散状況 (平成18年5月17日時点)





## 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、借入れ及び将来的な投資法人債の発行も視野に入れ、安全性を重視した保守的な財務活動を行います。
- 金融資本市場の動向を注意深く見極めるとともに、投資口の希薄化に配慮した新投資口の発行を行います。
- 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、資産の取得状況や資産の評価額及び新投資口の追加発行のタイミング等により一時的に上記数値を超えることがあります。

### 財務戦略

- |                |                              |
|----------------|------------------------------|
| ➤ 機動的・継続的な資金調達 | 極度ローン等の活用                    |
| ➤ 借入期間の長期化     | 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検討 |
| ➤ 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                     |
|                | 格付の取得・投資法人債発行の検討             |
|                | 敷金・保証金のリリースの検討               |





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

## 7. 今後の方針（まとめ）



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人



## 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

ポートフォリオバランスを重視しながら、当面1,000億円を目標に資産規模を拡大していきます。

## 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

借入金の長期化・固定化を図ることで金利上昇リスク・リファイナンスリスク等を軽減し、保守的な財務運営を行うことにより、継続的な資金調達機会を確保していきます。





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

---

## 8 . Appendix



JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

---



- 本投資法人が保有及び取得を予定している物件の設計者及び構造計算を行った建築設計事務所について調査を行った結果、本投資法人が保有及び取得を予定している全物件に関して姉齒建築設計事務所の関与がないことを確認しています。
- また、構造計算書偽装問題に端を発した建物の耐震構造問題に対応すべく、本投資法人は、各取得済資産に関し、第三者専門家に構造計算書又は耐震性能に関する報告書等の確認調査を委託し、各取得済資産にかかる建物の全てについて構造計算書等にデータの改ざん等の不正行為は一切なく、建築基準法及びその他関連法令に則り適正に耐震設計又は耐震補強設計がなされているとの検証結果を得ています。





# ポートフォリオ安定性への取組み(用途分散方針)



### 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)

**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。**

### 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%

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。

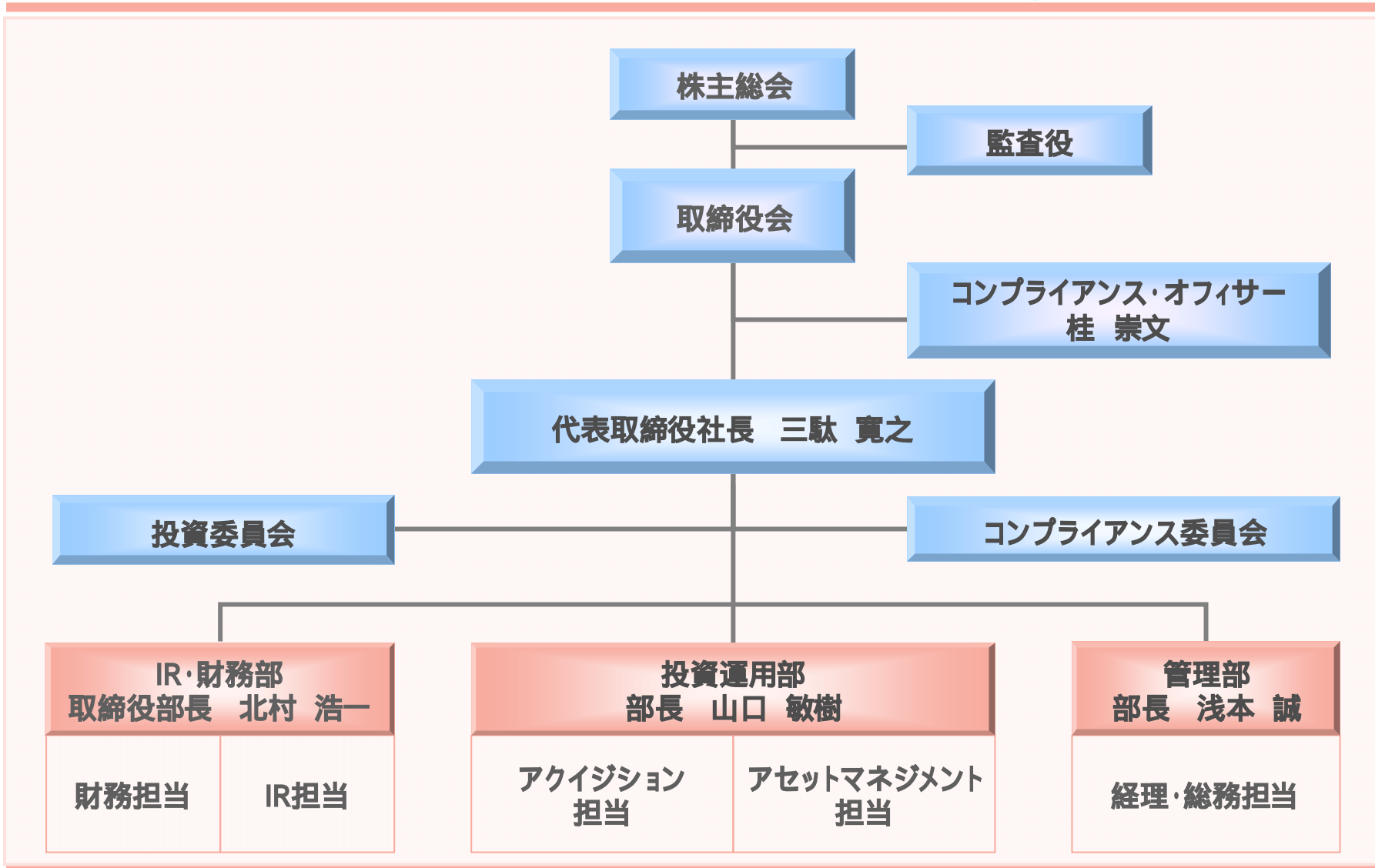
#### オフィスビル等組入れの狙い

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。

# 運用体制



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



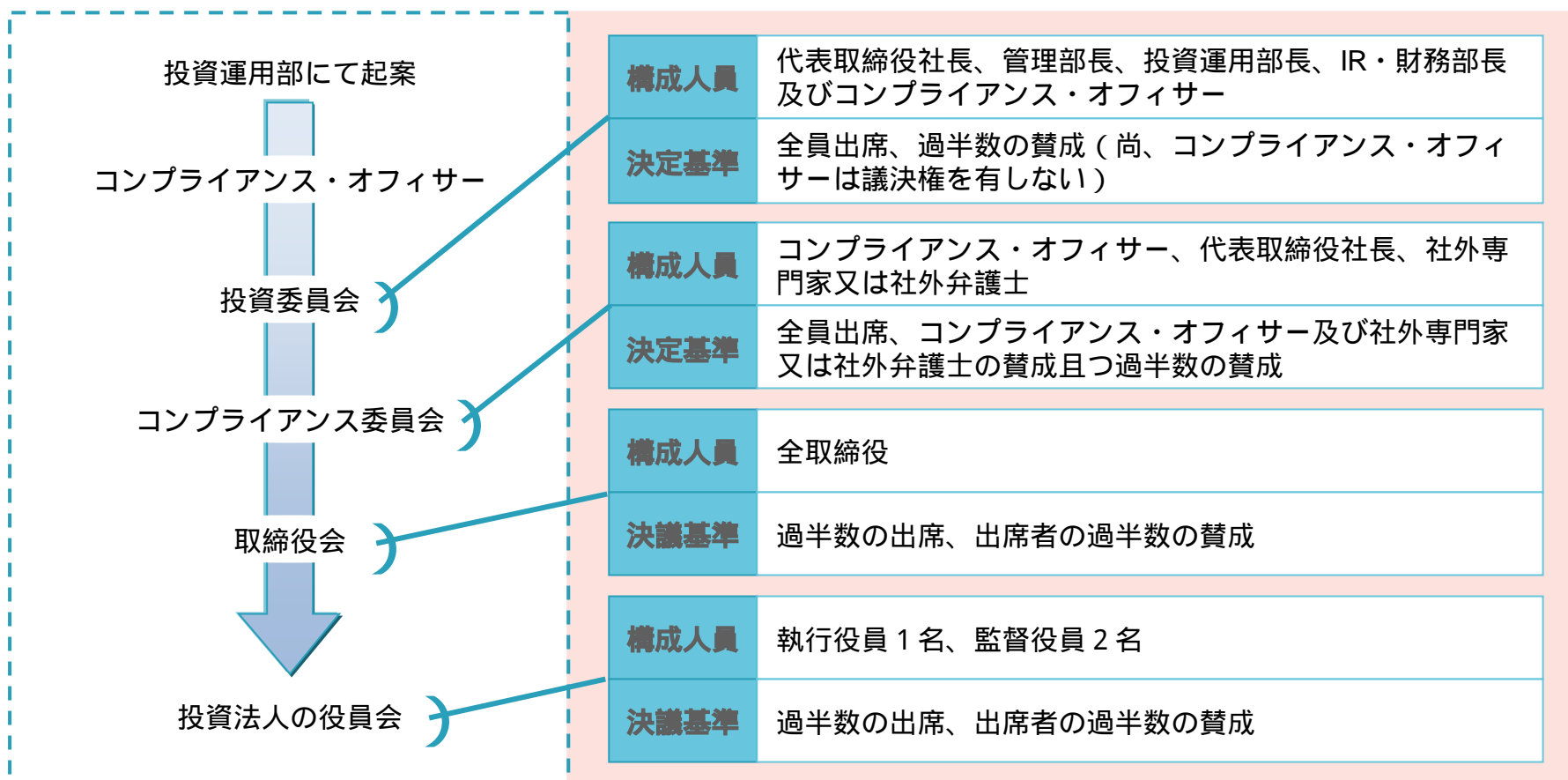
JOINT REIT  
ジョイント・リート 投資法人

# 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： 投信法第15条第2項にて定義される利害関係人等及び 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、証券取引法、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。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、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または黙示的に示される将来における業績、経営結果、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。
- なお、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。