

平成18年11月27日

ジョイント・リート投資法人 第2期(平成18年9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2期決算ハイライト

- ハイライト
- 第2期の推移
- 第2期決算サマリー

2. 第2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3期・第4期の運用状況の予想
- 第2期末投資主概況

3. 運用方針

- 運用基本方針
- 用途分散(ポートフォリオ安定性への取組み)

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
- ジョイントグループとのコラボレーション
- 物件取得手法の多様化

- 第2期取得物件
- 第3期取得(予定)物件
- 第1期取得物件

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
- 新投資口の追加発行
- 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

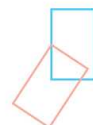
- 運用体制
- 利益相反対策





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

1. 第2期決算ハイライト



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人



外部成長戦略

- ◆ 新規上場以降、平成18年9月末日までに28物件・取得価格総額617.1億円、その後、平成18年11月15日現在、33物件・744.7億円(契約締結済の取得予定資産を合わせると37物件・803.8億円)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が開発した「b6」など商業施設の積極的な組入れ
- ◆ 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

- ◆ 賃料上昇機会を捉えたリーシングによる収益性の向上
- ◆ 積極的なリーシングによる稼働率の維持(ポートフォリオ全体の第2期中稼働率97.9%以上を維持)

財務戦略

- ◆ 資金調達が多様化を図るためR&Iより発行体格付けA(安定的)を取得
- ◆ 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
- ◆ 公募による新投資口28,500口と第三者割当による新投資口1,500口(グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)の発行を決議

分配金

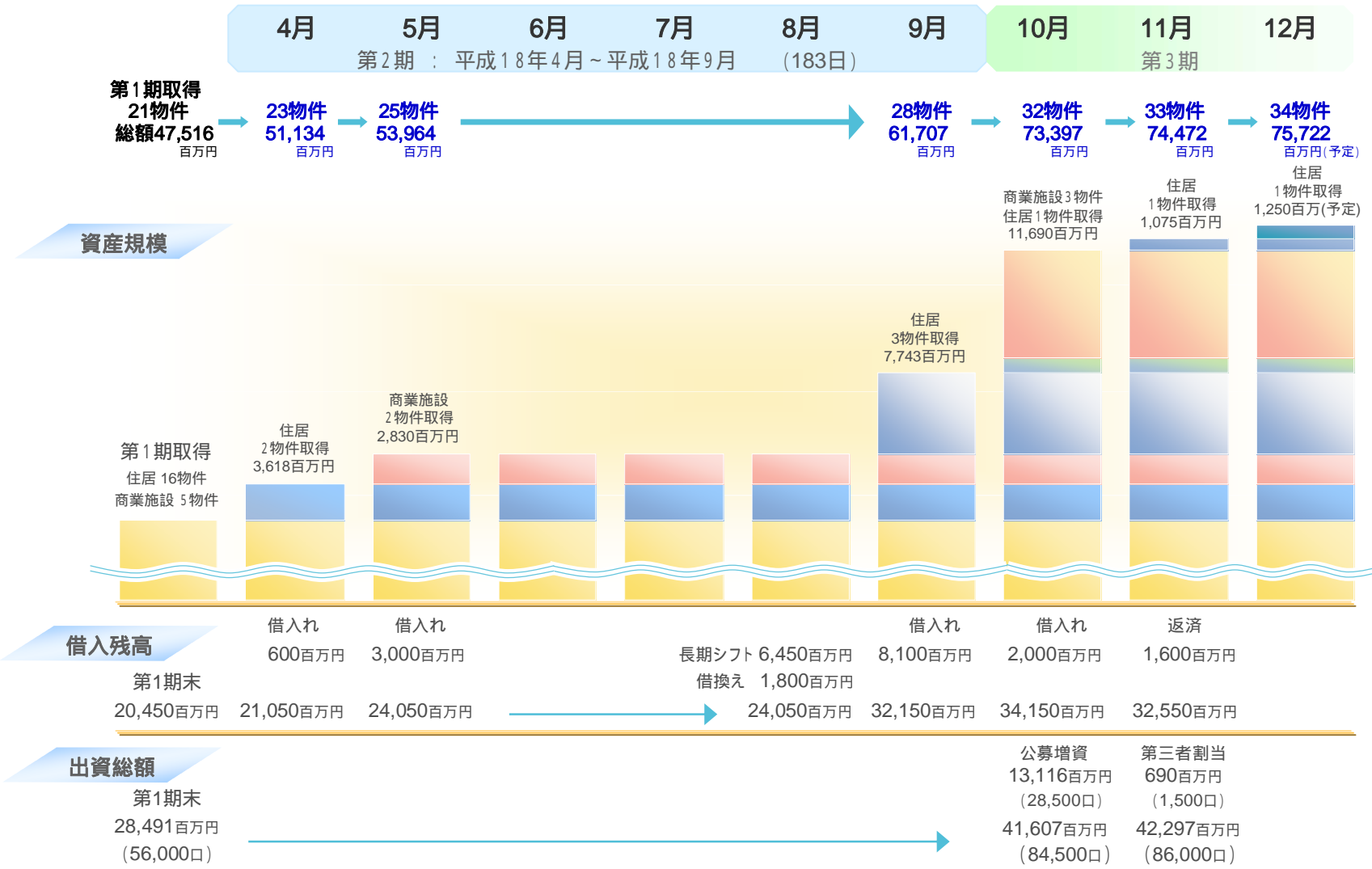
- ◆ 第2期の1口当たり分配金は12,995円(当初予想比 + 4.0%)



第2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2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2期実績 (183日間)	(ご参考)第2期予想 平成18年5月25日発表
営業収益	1,990百万円	1,932百万円
営業利益	984百万円	-
経常利益	728百万円	700百万円
当期純利益	727百万円	700百万円

総資産額	67,181百万円	-
有利子負債総額	34,724百万円	-
純資産額	29,218百万円	-

期末投資口価格	507,000円	-
発行済投資口数	56,000口	56,000口
期末時価総額	28,392百万円	-
分配金総額	727百万円	-
1口当たり分配金	12,995円	12,500円

■ 第2期実績と当初予想との対比

営業収益	+ 58百万円 (+ 3.0%)
経常利益	+ 28百万円 (+ 4.0%)
当期純利益	+ 27百万円 (+ 3.9%)
1口当たり分配金	+ 495円 (+ 4.0%)

■ 第2期末保有資産(平成18年9月末)

物件数	28物件
取得価格合計	61,707百万円

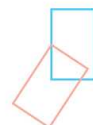
■ 第2期実績と当初予想との主な差異の要因

- ・ 賃貸事業収入の増加 + 58百万円
(S-RESIDENCE京橋のリーシングが堅調)
- ・ 賃貸事業費用の増加 66百万円
- ・ 営業外費用の減少 + 37百万円
新投資口発行費の減少 + 44百万円



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

2. 第2期決算内容



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

損益計算書



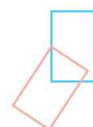
科 目	第 2 期 (自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 18 年 9 月 30 日)		第 1 期 (自 平成 17 年 4 月 20 日 至 平成 18 年 3 月 31 日)		増 減	
	金 額 (百万円)	百分 比 (%)	金 額 (百万円)	百分 比 (%)	金 額 (百万円)	前 期 比 (%)
1. 営業収益						
賃貸事業収入	1,990	100.0	2,271	100.0	281	12.4
2. 営業費用						
賃貸事業費用	788		644			
資産運用委託報酬	119		146			
資産保管委託報酬	8		13			
一般事務委託手数料	19		26			
役員報酬	3		6			
その他営業費用	66	50.5	93	41.0	75	8.1
営業利益金額	984	49.5	1,341	59.0	357	26.6
3. 営業外収益						
受取利息	0		0			
還付加算金	2	0.1	-	0.0	2	8,299.1
4. 営業外費用						
支払利息	129		90			
融資関連手数料	70		65			
新投資口発行費	57		81			
投資口公開関連費	-		74			
創業費償却	-	13.0	60	16.3	113	30.6
經常利益金額	728	36.6	969	42.7	240	24.8
税引前当期純利益金額	728	36.6	969	42.7	240	24.8
法人税、住民税及び事業税	0		1			
法人税等調整額	0	0.0	0	0.1	0	45.8
当期純利益金額	727	36.6	967	42.6	239	24.8
前期繰越利益	0		-		0	
当期末処分利益	727		967		239	

住居 1,045
商業施設 944

うち
管理業務費 179
水道光熱費 55
固定資産税等 137
減価償却費 318
不動産等の取得原価に
算入した固定資産税等 15

資産運用報酬 96
資産運用報酬 22
取得報酬 67は簿価計上

うち
弁護士、会計監査人など
支払報酬 26
控除対象外消費税 14



貸借対照表



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

科 目	第 2 期 (平成18年9月30日現在)		第 1 期 (平成18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	1,976		4,770		2,794	
信託現金及び信託預金	2,496		2,181		315	
営業未収入金	13		17		4	
未収消費税等	88		431		343	
前払費用	129		83		46	
繰延税金資産	0		0		0	
その他流動資産	8		2		6	
流動資産合計	4,713	7.0	7,486	13.5	2,773	37.0
固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	23,352		17,006			
減価償却累計額	601	22,751	299	16,707	6,044	
信託構築物	374		374			
減価償却累計額	28	346	16	358	11	
信託機械及び装置	189		106			
減価償却累計額	10	178	4	101	77	
信託工具器具及び備品	3		-		3	
減価償却累計額	0	3	-			
信託土地	39,111		30,917		8,194	
有形固定資産合計	62,392	92.9	48,084	86.5	14,307	29.8
2.無形固定資産						
その他無形固定資産	6		6		0	
無形固定資産合計	6	0.0	6	0.0	0	8.8
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金	10		10		-	
長期前払費用	43		11		32	
その他投資その他の資産	16		-		16	
投資その他の資産合計	69	0.1	21	0.0	48	226.2
固定資産合計	62,467	93.0	48,112	86.5	14,355	29.8
資 産 合 計	67,181	100.0	55,599	100.0	11,581	20.8

科 目	第 2 期 (平成18年9月30日現在)		第 1 期 (平成18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	75		33		41	
短期借入金	12,900		8,250		4,650	
一年以内返済予定長期借入金	12,200		-		12,200	
未払金	198		199		0	
未払費用	98		86		12	
未払法人税等	0		1		0	
前受金	304		248		55	
その他流動負債	9		6		2	
流動負債合計	25,787	38.4	8,826	15.9	16,960	192.2
固定負債						
長期借入金	7,050		12,200		5,150	
信託預り敷金保証金	5,124		5,114		10	
固定負債合計	12,174	18.1	17,314	31.1	5,139	29.7
負債合計	37,962	56.5	26,140	47.0	11,821	45.2
純資産の部						
投資主資本						
1.出資総額						
出資総額	28,491	42.4	-	-	28,491	-
2.剰余金						
当期末処分利益	727		-		727	
剰余金合計	727	1.1	-	-	727	-
投資主資本合計	29,218	43.5	-	-	29,218	-
純 資 産 合 計	29,218	43.5	-	-	29,218	-
負債・純資産合計	67,181	100.0	-	-	67,181	-
出資の部						
出資総額						
出資総額	-	-	28,491	51.3	28,491	-
剰余金						
当期末処分利益	-	-	967		967	
剰余金合計	-	-	967	1.7	967	-
出 資 合 計	-	-	29,458	53.0	29,458	-
負債・出資合計	-	-	55,599	100.0	55,599	-

5 金融機関より借入れ

7 金融機関より借入れ

敷金・保証金
住居 297
商業施設 4,827
うち
有利子保証金 2,574



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人



金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

期 別 項 目	第 2 期	第 1 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)
当期末処分利益	727,744,110	967,533,654
分配金の額	727,720,000	967,512,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,995)	(17,277)
次期繰越利益	24,110	21,654

キャッシュ・フロー計算書

期 別 科 目	第 2 期	第 1 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)
	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	728	969
減価償却費	319	321
受取利息	0	0
支払利息	129	90
営業未収入金の増加・減少額	4	17
未収消費税等の増加・減少額	343	431
前払費用の増加・減少額	1	50
営業未払金の増加・減少額	41	33
未払金の増加・減少額	5	199
未払費用の増加・減少額	17	67
前受金の増加・減少額	55	248
長期前払費用の増加・減少額	76	44
その他	3	4
小 計	1,517	1,390
利息の受取額	0	0
利息の支払額	100	71
法人税等の支払額	1	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,416	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	14,626	48,405
無形固定資産の取得による支出	0	7
差入敷金保証金の支出	-	10
信託預り敷金保証金の収入	190	5,263
信託預り敷金保証金の支出	180	149
その他投資等取得による支出	16	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	14,632	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	12,900	8,250
短期借入金の返済による支出	8,250	-
長期借入金の借入による収入	7,050	12,200
投資口の発行による収入	-	28,491
分配金の支払額	962	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,737	48,941
現金及び現金同等物の増加・減少額	2,478	6,951
現金及び現金同等物の期首残高	6,951	-
現金及び現金同等物の期末残高	4,472	6,951



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 2 期 (平成 18 年 9 月 期)	
当期実質運用日数	183日
総資産額	67,181百万円
純資産額	29,218百万円
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	521,764円
分配総額	727百万円
1口当たり分配金額	12,995円
総資産経常利益率(年換算)(注1)	2.4%
自己資本利益率(年換算)(注2)	4.9%
自己資本比率(注3)	43.5%
配当性向	99.9%
投資物件数	28
総賃貸可能面積	190,903.73m ²
期末稼働率	97.9%
当期減価償却費	318百万円
当期資本的支出	8百万円
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	1,520百万円
FFO(Funds from Operation)(注5)	1,047百万円
1口当たりFFO	18,704円
有利子負債	34,724百万円
LTV(Loan to Value)(注6)	51.7%
有利子負債比率(注7)	54.9%
DSCR(Debt Service Coverage Ratio)(注8)	4.9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 (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費

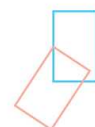
(注5) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費

(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2位を四捨五入(ただし、配当性向は切捨て)



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

第3期・第4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期実績 (183日間)	第3期予想 (182日間)	第4期予想 (183日間)
営業収益	1,674 百万円	1,990 百万円	2,574 百万円	2,760 百万円
経常利益	714 百万円	728 百万円	1,110 百万円	1,084 百万円
当期純利益	712 百万円	727 百万円	1,110 百万円	1,084 百万円
1口当たり分配金	12,730 円	12,995 円	12,900 円	12,600 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1期末の21物件に第2期7物件、第3期9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3期約12百万円、第4期なしを想定
- ・ 減価償却費 : 第3期約416百万円、第4期約449百万円
- ・ 支払利息等 : 第3期約203百万円、第4期約285百万円

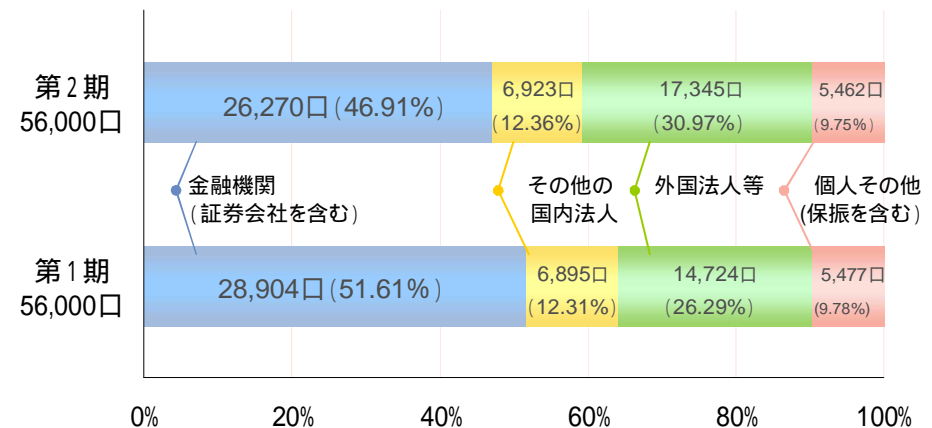
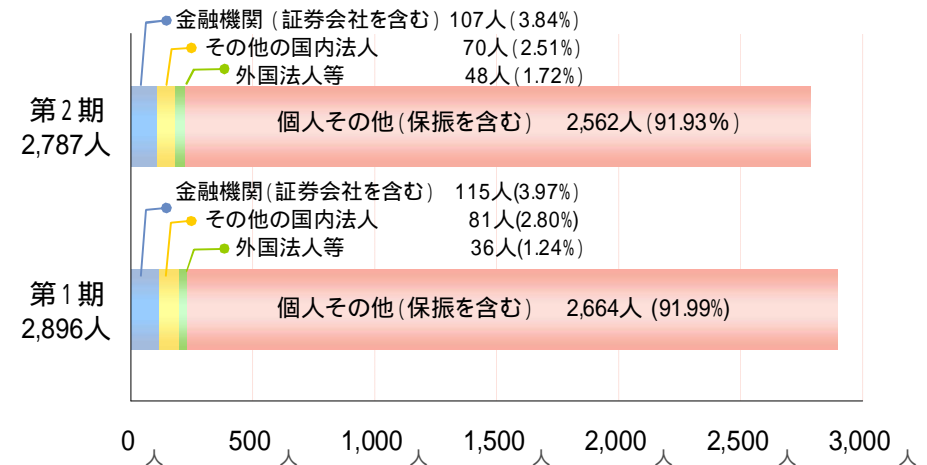
第2期末投資主概況



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(%)
株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	9.64
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	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 アカウト	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	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)	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 ジーエイ・エル	2,334	4.16
株式会社南都銀行	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	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	1,253	2.23
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク	1,188	2.12
合 計	26,454	47.23

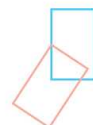
投資主の状況





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

3. 運用方針



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人



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

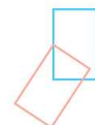
- 安定収益の見込まれる住居及び商業施設をコア・アセット(中核となる資産)とし、また安定稼動が見込まれる物件に厳選してオフィスビル等のバランス・アセット(非中核資産)にも投資を行い、安定した収益の確保を目指したポートフォリオの構築を行います。
- 相対的に不動産売買の機会と取得後の賃貸市場規模が大きく、かつ将来にわたり需給関係が良好と見込まれる東京圏^(注)を主要投資対象地域とし、その他地方主要都市部にも分散投資を行います。
(注)東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

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



用途分散方針（ポートフォリオ安定性への取組み）



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。

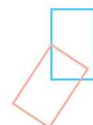
オフィスビル等組入れの狙い

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。



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

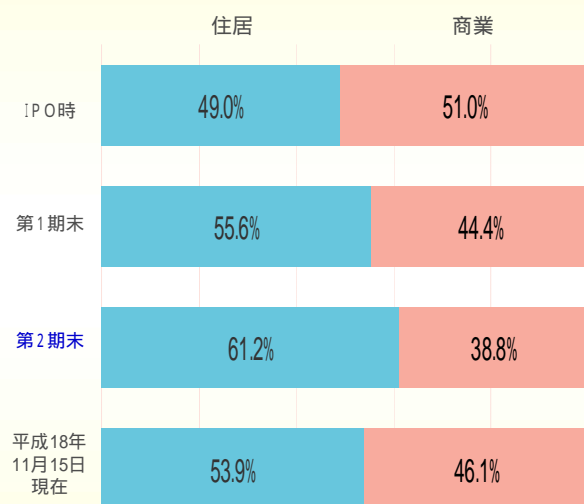


JOINT CAPITAL PARTNERS
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ

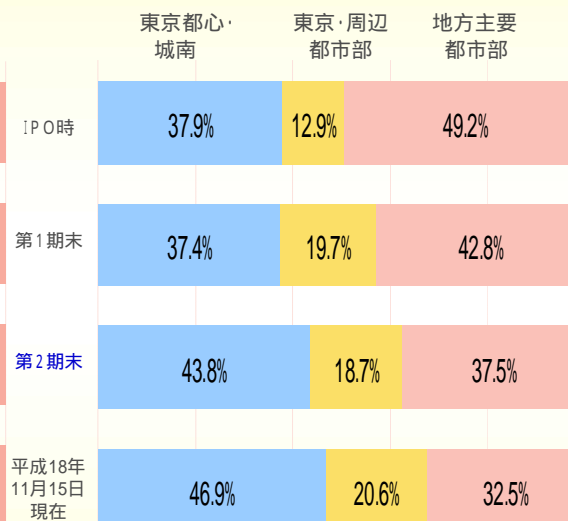
平成18年9月末日現在

取得価格合計* 61,707百万円	稼働率 97.9%	平均築年数 3.9年
総物件数 28物件	PML (ポートフォリオ全体) 7.6%	平均築年数 (住居のみ) 2.0年

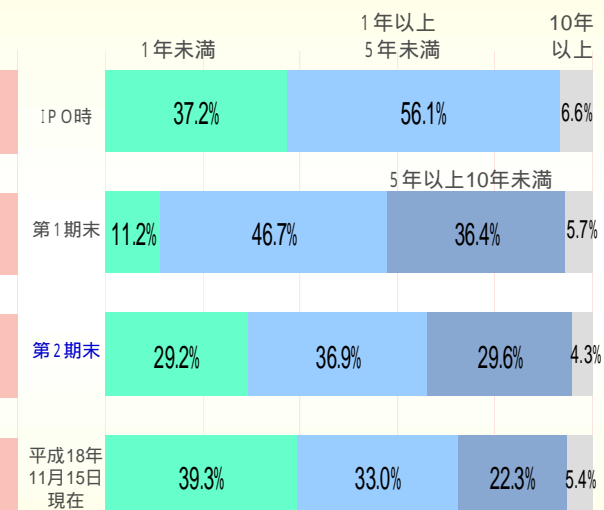
用途別分散状況*



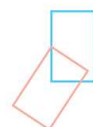
地域別分散状況*



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。



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

ポートフォリオの状況（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

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

投資不動産の地域区分

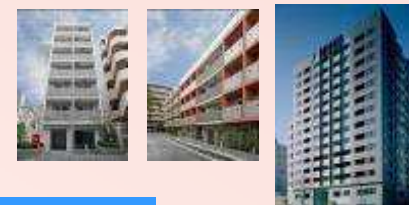
住居	東京都心・城南地区（注）	50%以上
	東京都心・城南地区を含む東京・周辺都市部	80%以上
	政令指定都市をはじめとする地方主要都市部	20%以下
商業施設	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性・商圈を考慮しながら投資します	
オフィスビル等	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性を考慮しながら投資します	

（注）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

- 住居
- 商業
- 第1期取得物件
- 第2期取得物件
- 第3期取得（予定）物件



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。



東京都心・城南地区

スぺーシア銀座(中央区)	スぺーシア麻布十番 (港区)
スぺーシア恵比寿 (渋谷区)	スぺーシア神田(千代田区)
スぺーシア千駄ヶ谷(新宿区)	スぺーシア北新宿(新宿区)
スぺーシア目黒不動前(品川区)	スぺーシア目黒(目黒区)
エルシエロ目黒本町(目黒区)	スぺーシア五反田(品川区)
スぺーシア大井仙台坂(品川区)	フィットエル品川シーサイド(品川区)
フィットエル南麻布(港区)	
b-town神宮前 (渋谷区)	b-town南青山(港区)
b6(渋谷区)	

住居

商業

地方主要都市部

- 今池アイリス貳番館(名古屋)
- S-RESIDENCE京橋(大阪市)
- 南堀江2丁目プロジェクト(大阪市)
- ラルテ城東(大阪市)
- スぺーシア塚本クラウンハイム(大阪市)

- 浜松プラザ(浜松市)
- りんくう羽倉崎プラザ(泉南郡)

東京・周辺都市部

- フィットエル駒形(台東区)
- スぺーシア町田(町田市)
- スぺーシア川崎(川崎市)
- グラシア・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)巣鴨四丁目プロジェクト(豊島区)
- スぺーシア白楽(横浜市)

住居

商業

- コジマNEW上福岡店(ふじみ野市)
- b-toss池袋(豊島区)
- ジョイスクエア湯河原(足柄下郡)



TOKYO



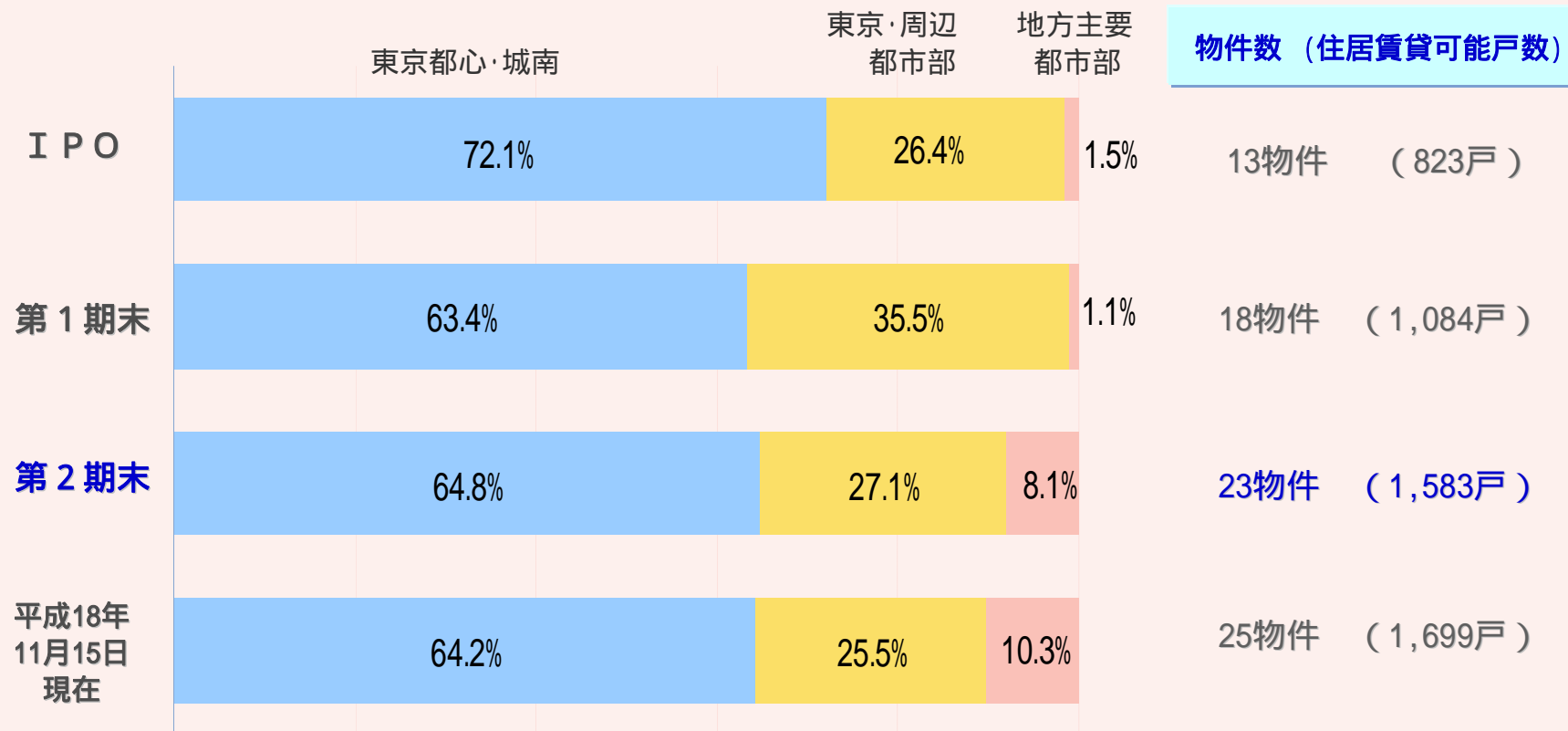
JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

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

住居の地域分散：東京・周辺都市部、地方への分散状況



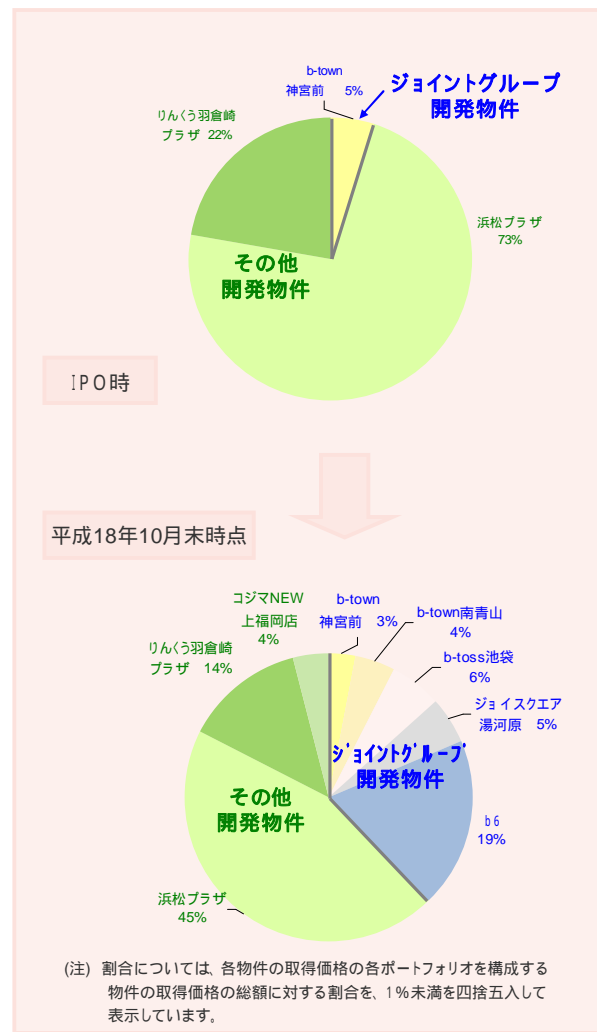
各取得資産の取得価格をもとに算出しています。なお、取得価格については百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

ポートフォリオの状況（商業施設：用途分散）



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

	ジョイントグループによる開発	その他による開発
東京都心 城南地区	 b-town南青山  b-town神宮前  b 6	
東京周辺都市部	 ジョイスクエア湯河原  b-toss池袋	 コジマNEW上福岡店
地方主要都市部 政令指定都市		 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（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

テナント名	賃貸物件	I P O 時		第1期(平成18年3月末日)時点		第2期(平成18年9月末日)時点		平成18年10月末日時点	
		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 (㎡)	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	スペーシア・シリーズ フィットエル・シリーズ 今池アイリス式番館等	1,315 (44.6%)	25,345.60	1,576 (46.9%)	30,039.63	2,117 (50.3%)	40,708.77	2,208 (41.5%)	42,128.37
イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549 (18.6%)	33,468.54	549 (16.3%)	33,468.54	549 (13.1%)	33,468.54	549 (10.3%)	33,468.54
コーナン商事	りんくう羽倉崎プラザ	232 (7.9%)	27,815.58	232 (6.9%)	27,815.58	228 (5.4%)	27,815.58	228 (4.3%)	27,815.58
大和工商リース	浜松プラザ	142 (4.8%)	17,594.12	141 (4.2%)	17,594.12	141 (3.4%)	17,594.12	141 (2.7%)	17,594.12
その他		713 (24.2%)	51,002.76	864 (25.7%)	59,288.46	1,175 (27.9%)	67,359.28	2,196 (41.3%)	76,329.97
ポートフォリオの合計		2,951 (100.0%)	155,226.60	3,363 (100.0%)	168,206.33	4,211 (100.0%)	186,946.29	5,323 (100.0%)	197,336.58

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

【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



平成18年3月末日時点
977 戸



平成18年9月末日時点
1,310 戸



平成18年10月末日時点
1,426 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)



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

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1期末		第2期末		平成18年10月末	
	分布割合	累計	分布割合	累計	分布割合	累計
3年未満	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%
3年～5年未満	3.2%	3.4%	3.6%	3.6%	2.3%	2.4%
5年～10年未満	31.6%	35.0%	36.4%	40.0%	57.1%	59.5%
10年～15年未満	47.5%	82.5%	43.8%	83.9%	28.2%	87.6%
15年～20年未満	17.5%	100.0%	16.1%	100.0%	12.4%	100.0%
加重平均残存年数	12.4年		11.4年		9.9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。



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

ポートフォリオ一覧 (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・第2期取得物件一覧 (28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)	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(%)		第1期末	第2期末	
住居-1	スペース銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	134	5,290	6.6	5,650	97.2	95.4	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	29	960	1.2	1,110	93.1	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	46	1,730	2.2	1,940	86.9	78.3	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	42	1,960	2.4	2,180	96.9	96.9	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	27	700	0.9	784	100.0	100.0	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	68	1,360	1.7	1,440	92.2	94.8	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	20	576	0.7	590	100.0	96.4	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	41	1,290	1.6	1,300	100.0	100.0	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	40	766	1.0	832	100.0	95.2	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	2.3	1,910	96.2	94.4	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	95	1,360	1.7	1,400	94.7	98.4	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	146	2,130	2.7	2,260	98.7	95.2	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中種区今池	360.54	1,375.76	49	300	0.4	300	96.7	95.1	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	1.3	1,090	100.0	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	2.1	1,670	90.1	89.0	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	37	887	1.1	940	100.0	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	1.7	1,370	94.5	85.2	平成10年1月10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	166	2,774	3.5	2,800	-	98.9	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	30	1,220	1.5	1,220	3.1	51.1	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	57	844	1.1	854	-	100.0	平成18年2月2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	83	3,103	3.9	3,140	-	92.0	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	83	2,440	3.0	2,460	-	96.0	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	110	2,200	2.7	2,200	-	99.2	平成18年6月23日
住居計			14,645.23	69,643.40	1,583	37,776	47.0	39,440	92.4	93.4	
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	19.1	15,570	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	0	1,043	1.3	1,060	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	-	0	4,697	5.8	4,545	100.0	100.0	-
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	3	1,530	1.9	1,558	-	70.4	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	1.6	1,310	-	100.0	平成8年10月14日
商業施設計			192,511.40	77,960.87	3	23,930	29.8	24,043	100.0	99.8	
ポートフォリオ合計			207,156.63	147,604.27	1,586	61,707	76.8	63,483	98.2	97.9	

(注1) 平成18年11月15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(予定)価格は百万円未満を切り捨ててあり、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。
 (注5) 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。



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

ポートフォリオ一覧(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3期取得物件・第3期取得予定物件の一覧

第3期取得物件												
コア・アセット	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	住居賃貸可能戸数 (戸)	取得価格		鑑定評価額 (百万円)	建築時期		
							金額(百万円)	比率(%)				
	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	52	1,300	1.6	1,300	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	64	1,075	1.3	1,090	平成18年8月31日		
	住居計			1,227.76	3,711.87	116	2,375	3.0	2,390			
	商業-6	b6	東京都渋谷区神宮前	2,165.54	6,980.57	0	6,600	8.2	6,600	平成18年9月12日		
	商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	223.38	1,474.21	0	1,980	2.5	1,980	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	0	1,810	2.3	1,810	平成18年9月22日		
	商業施設計			7,814.05	14,781.31	0	10,390	12.9	10,390			
	ポートフォリオ合計				9,041.81	18,493.18	116	12,765	15.9	12,780		
	第3期取得予定物件											
	コア・アセット	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	住居賃貸可能戸数 (戸)	取得予定価格		調査評価額 (百万円)	建築(予定)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	2.6	2,110	平成19年1月31日		
住居-19		(仮称)巣鴨四丁目プロジェクト	東京都豊島区巣鴨	965.70	3,115.00	38	1,510	1.9	1,560	平成19年3月下旬		
住居-23		(仮称)南堀江二丁目計画	大阪府大阪市西区南堀江	475.06	2,692.92	60	1,055	1.3	1,070	平成19年1月31日		
住居-29		スぺーシア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	96	1,250	1.6	1,265	平成18年8月10日		
住居計			2,860.71	12,222.89	307	5,905	7.3	6,005				
取得予定物件合計				2,860.71	12,222.89	307	5,905	7.3	6,005			
ポートフォリオ(取得33物件・取得予定4物件)の合計				219,059.15	178,320.34	2,009	80,377	100.0	82,268			

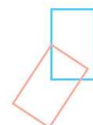
第1期・第2期取得 28物件 61,707百万円

第3期取得 5物件 12,765百万円

合計 37物件 80,377百万円

第3期取得予定 4物件 5,905百万円

(注1) 平成18年11月15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(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) 本投資法人が取得したb6にかかる信託受益権の準共有持分割合は33%ですが、「敷地面積」及び「延床面積」は土地建物全体について記載しています。



JOINT REIT
ジョイント・リート投資法人



- ◆ 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、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
上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、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



ジョイントグループとのコラボレーション(1)



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

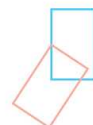
確実な物件取得と取得価格の上昇を抑制した安定運用

取得資産別一覧

物件開発会社	物件名称	第1期末保有物件		第2期取得物件	第3期取得(予定)物件
		上場時取得物件	上場後取得物件		
ジョイントグループ	ジョイント・コーポレーション	スペースシア銀座 スペースシア麻布十番 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(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 スペースシア大井仙台坂	スペースシア塚本クラウンハイム(注1) ジョイスクエア湯河原
	エルカクエイ	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 フィットエル品川シーサイド	フィットエル南麻布 b-toss池袋 b6
	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	5 物件	5 物件
	取得価格総額	210.4 億円	37.6 億円	101.2 億円	129.4 億円
ジョイントグループ開発物件		26 物件		478.5 億円	
その他	その他	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	(仮称)メゾン横浜 (仮称)巢鴨四丁目プロジェクト (仮称)南堀江二丁目計画
	小計	物件数	3 物件	2 物件	2 物件
	取得価格総額	203.6 億円	23.7 億円	40.7 億円	57.3 億円
ジョイントグループからの取得物件		5 物件		227.3 億円	
その他からの取得物件		6 物件		98.0 億円	
合計		37 物件		803.8 億円	

(注1) スペースシア神田、スペースシア目黒不動前及びスペース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それぞれ開発を行い、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。



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

ジョイントグループとのコラボレーション(2)

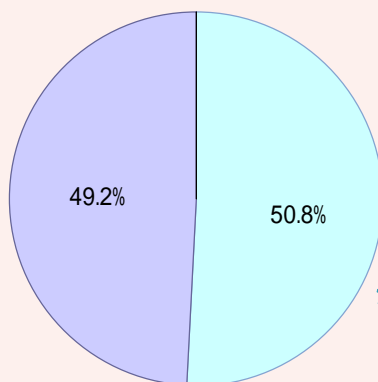


JOINT CAPITAL PARTNERS
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ

取得トラックレコード(取得価格ベース)

IPO時

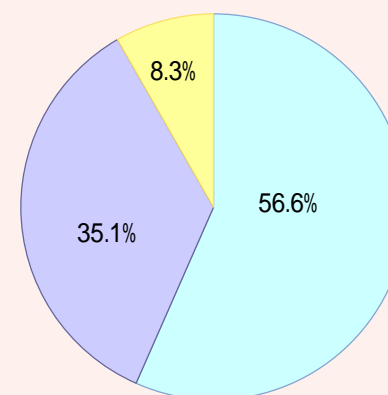
ジョイントグループ
からの取得物件
(ジョイントグループ
開発物件を除く)



第2期末時点

ジョイントグループ
からの取得物件
(ジョイントグループ
開発物件を除く)

外部取得

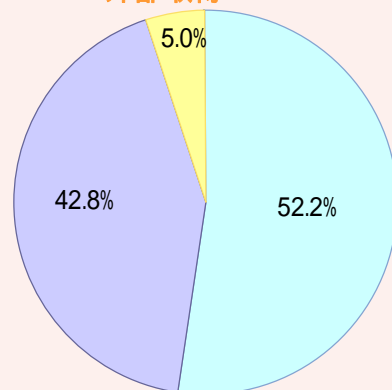


ジョイントグループ
開発物件

第1期末時点

ジョイントグループ
からの取得物件
(ジョイントグループ
開発物件を除く)

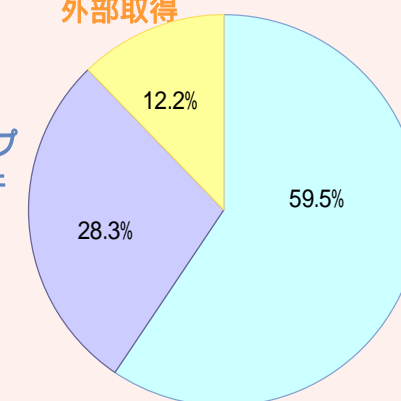
外部取得



第3期末時点(予定)

ジョイントグループ
からの取得物件
(ジョイントグループ
開発物件を除く)

外部取得



ジョイントグループ
開発物件



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

物件取得手法の多様化



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

外部取得における開発案件への取組み

(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)

(仮称)南堀江二丁目計画



所在地 : 大阪府大阪市西区
 売買締結日 : 平成18年6月19日
 取得予定日 : 平成19年3月15日
 取得先 : 日本リアルネット株式会社
 取得予定価格 : 1,055百万円
 賃貸可能戸数 : 60(店舗1を除く)

(注)上記各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。

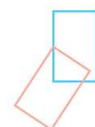
開発案件のリスクへの対応

- 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(遵法性の維持、瑕疵性が認められないこと等を停止条件とするもの)の締結
- 事前リーシングへの関与((仮称)メゾン横浜/店舗リーシング)
- 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・コーポレーション品質管理室の協力を得て実施



(仮称)南堀江二丁目計画

ジョイント・コーポレーション品質管理室による施工状況実査



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

第2期取得物件(1)



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

ジョイントグループの開発物件

スペースシア白楽

Spacia HAKURAKU



所在地 : 神奈川県横浜市
神奈川区六角橋
一丁目

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。

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はじめ、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期取得物件(2)



ジョイントグループの開発物件

■スペース五反田



所在地 : 東京都品川区西五反田七丁目
 構造・階数 : SRC、14F/B1F
 敷地面積 : 593.32㎡
 延床面積 : 5,590.34㎡
 竣工年月 : 平成18年3月
 賃貸戸数 : 83戸
 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。

■フィットエル品川シーサイド



所在地 : 東京都品川区東品川三丁目
 構造・階数 : 壹番館、貳番館 RC、7F
 参番館RC、9F
 敷地面積 : 1,049.00㎡
 延床面積 : 3,127.48㎡
 竣工年月 : 平成18年6月
 賃貸戸数 : 110戸
 取得日 : 平成18年9月14日

■スペース大井仙台坂



所在地 : 東京都品川区東大井五丁目
 構造・階数 : SRC、15F
 敷地面積 : 558.39㎡
 延床面積 : 3,440.73㎡
 竣工年月 : 平成18年8月
 賃貸戸数 : 83戸
 取得日 : 平成18年9月14日

第2期取得物件(3)



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

その他の開発物件

■ コジマNEW上福岡店(商業)



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

物件特性 :
東武東上線「上福岡」駅と、埼玉県北西部と都心部を結ぶ大動脈である国道254号線(川越街道)を結ぶ県道56号線沿いに位置し、国道254号線にも近く、車での利用は至便な立地です。テナントは大型家電専門店であり、競合する家電専門店は5km圏内に2店舗あるのみで、足元の同業種競合が少ないため商圏内では売場面積がトップクラスとなっています。6年間の賃貸借契約を締結しており、安定的な収益が見込まれます。

■ 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

物件特性 :
大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「京橋」駅の北方に近接し、同駅から徒歩1分のところに位置しており、周辺は事務所ビルや中小飲食店舗・小売店舗等が建ち並び、一般住宅も混在する地域です。都心回帰傾向等により、マンション需要が増加傾向にあり、梅田、淀屋橋、心斎橋へのアクセス利便性の高い地域であることから、单身生活者等を中心に堅調な需要が見込まれます。

第3期取得物件(1)



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

ジョイントグループの開発物件



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。



b6

所在地 : 東京都渋谷区神宮前六丁目
構造・階数 : A棟 RC、6F/B2F
 B棟 S・SRC 2F/B1F
敷地面積 : 2,165.54㎡
延床面積 : 6,980.57㎡
竣工年月 : 平成18年9月

エンドテナントの業態 :

ファッション、アクセサリー及び雑貨 他
取得日 : 平成18年10月31日

本投資法人が取得した信託受益権の準共有分割率は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。

物件特性 :

本商業施設は、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圈を支えています。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。周辺の原因・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流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。



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

第3期取得物件(2)



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

ジョイントグループの開発物件

■ b-toss池袋



所在地 : 東京都豊島区
西池袋一丁目
構造・階数 : RC、9F/B1F
敷地面積 : 223.38㎡
延床面積 : 1,474.21㎡
竣工年月 : 平成17年11月
テナント : 有限会社フラクステン・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)
取得日 : 平成18年10月23日

物件特性 :

本商業施設は、JR山手線、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線「池袋」駅徒歩4分、東京メトロ有楽町新線「池袋」駅徒歩2分の劇場通り沿いの商業地域に位置しています。店舗としてのポテンシャルは高く、賃貸需要も十分に見込め、空室率も比較的低い地域です。現在池袋では、「池袋再生プラン」の開発が検討されており、今後大きな変貌を遂げる可能性が高いと考えられます。

■ ジョイスクエア湯河原



所在地 : 神奈川県足柄下郡
湯河原町中央一丁目
構造・階数 : S、2F
敷地面積 : 5,425.13㎡
延床面積 : 6,326.53㎡
竣工年月 : 平成18年9月
インドテナント : 株式会社ノジマ、株式会社CFSコーポレーション 他
取得日 : 平成18年10月23日

物件特性 :

本商業施設は、JR東海道本線「湯河原」駅より東方1kmに位置する地上2階建ての店舗です。前面道路である国道135号線(通称:真鶴道路)沿いは、ロードサイド型の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域となっています。当該地周辺は、大型店舗が集積し魅力を高めていることや、観光需要等が後押しすることで、比較的商業力が高い状況となっています。



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

第3期取得（予定）物件（3）



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の開発物件

■ フィットエル南麻布



所在地 : 東京都港区南麻布一丁目
 構造・階数 : RC、7F
 敷地面積 : 487.27㎡
 延床面積 : 1,479.61㎡
 竣工年月 : 平成18年8月
 賃貸戸数 : 52戸
 取得日 : 平成18年10月23日

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。

■ スペースア塚本クラウンハイム



所在地 : 大阪府大阪市淀川区塚本二丁目
 構造・階数 : RC、11F
 敷地面積 : 808.54㎡
 延床面積 : 2,565.66㎡
 竣工年月 : 平成18年8月
 賃貸戸数 : 96戸
 取得(予定)日 : 平成18年12月1日

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、事業所等が建ち並び住宅地域に立地する賃貸マンションです。普通のみ停車駅とはいえ、「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。



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

第3期取得（予定）物件（4）



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

その他の開発物件

■ ラルテ城東



所在地 : 大阪府大阪市城東区野江二丁目
構造・階数 : RC、9F
敷地面積 : 740.49㎡
延床面積 : 2,232.26㎡
賃貸戸数 : 64戸
取得日 : 平成18年11月15日

■ (仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト



所在地 : 東京都豊島区巣鴨四丁目
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19年3月(予定)
賃貸戸数 : 38戸(予定)
取得予定日 : 平成19年3月30日

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

■ (仮称) メゾン横浜



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(予定)
賃貸戸数 : 113戸(予定)
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。

■ (仮称) 南堀江二丁目計画



所在地 : 大阪府大阪市西区南堀江二丁目
構造・階数 : RC、11F
敷地面積 : 475.06㎡
延床面積 : 2,692.92㎡
竣工年月 : 平成19年1月(予定)
賃貸戸数 : 60戸(予定)
取得予定日 : 平成19年3月15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。



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

第1期取得物件（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-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



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

第1期取得物件（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 -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



住居 -17

スペーシア目黒

住居 -14



グラシア・フィス

住居 -16



フィットエル亀戸

住居 -18



アクトヒルズ八千代

住居 -21

エルシエロ目黒本町



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

第 1 期取得物件（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

浜松プラザ

HAMAMATSU Plaza



b-town 神宮前

b-town JINGUMAE



りんくう羽倉崎プラザ

RINKU HAGURAZAKI Plaza



(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。



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

5. 内部成長戦略



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

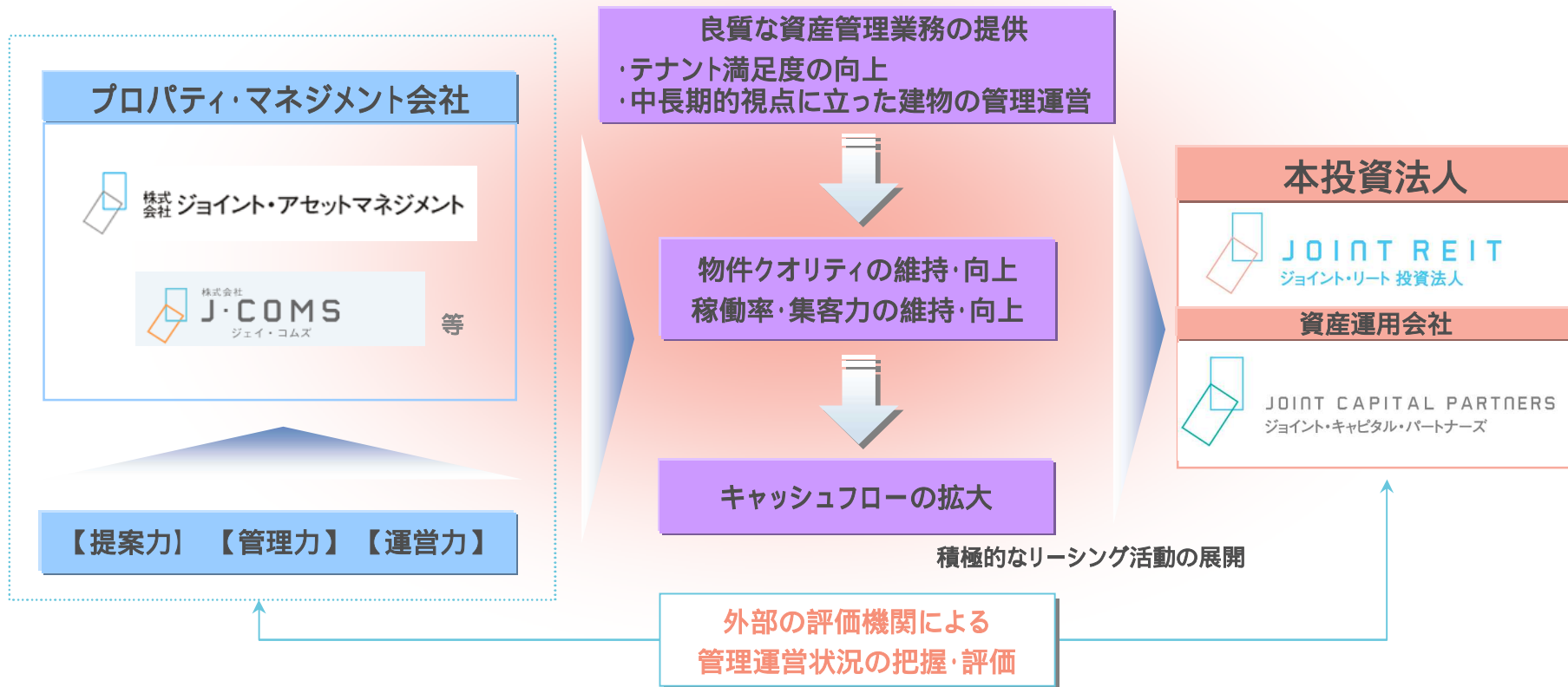
内部成長に向けた取組み



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

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。





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
- フォトコンテスト・納涼祭等
- 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

施設のキャッシュフロー拡大

- 自動貸付機の設置
- コスト削減案の実施
(電気需給契約の長期化、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
- 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

テナントとの協働による販促活動

浜松プラザHP開設記念プレゼント企画実施

フォトコンテスト開催

「祭りだ夜」浜松プラザ納涼祭開催



2006年 HAMAPLA 浜松プラザ 納涼まつり

7/15 土 **7/16 日** **7/17 月**

花火大会
時間/20:00~20:30(雨天顺延)
会場/はまぶらウエスト駐車場内
●打上花火と手筒花火の順演!

盆踊り大会
時間/18:00~20:30
会場/フレスポ前駐車場内
●飛竜太鼓と子供盆舞ダンス
●松千代と大騒ぎ!

カラオケ大会
時間/14:00~17:00
会場/はまぶらウエスト特設ステージ

大道芸大会
時間/11:00~21:00
会場/新会場のあちこちで
●電話術/夢太郎と花子
●クラウン/サワチャル
●中国こま/TNA

縁日大会
時間/10:00~21:00
会場/フレスポ前・ヨーガー北側

ポッポに乗ろう!
時間/10:00~20:00
会場/イトヨーカードー北通路

出展のお問い合わせは/ハマプラ事務局
TEL 053-465-2010

www.hamapla.jp



フォトコンテスト

ちびっこフォトコンテスト
参加者大募集!!

お手持ちの
お宝の写真で
お宝探し大会

お宝探し大会とは
お宝探し大会とは
お宝探し大会とは

平成18年4月13日(土)・6月11日(日)

会場/イトヨーカードー北通路

お宝探し大会とは
お宝探し大会とは
お宝探し大会とは

お宝探し大会とは
お宝探し大会とは
お宝探し大会とは



花火大会



大道芸等

www.hamapla.jp

イトヨーカードー北通路
イトヨーカードー北通路

イトヨーカードー北通路
イトヨーカードー北通路

イトヨーカードー北通路
イトヨーカードー北通路

HP開設企画



盆踊り大会

納涼祭



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

内部成長に向けた諸施策の実践（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

◆ 新規募集賃料のアップ（新賃料での契約件数）

3,000円/戸増 スペーシア銀座

1,000円/戸増 スペーシア川崎・スペーシア町田・スペーシア目黒不動前・スペーシア白楽

	スペーシア 銀座	スペーシア 川崎	スペーシア 町田	スペーシア 目黒不動前	スペーシア 白楽	合 計
平成18年4～9月 (6ヶ月間)	28	31	13	8	2	82

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、6ヶ月間で合計82戸において新規募集賃料の引き上げを実現しています。今後もテナントとの緊密な関係を構築するとともに、ジョイントグループとの協調を通じた適切かつ効率的なリーシング活動を展開することにより内部成長に努めていきます。

◆ KDDI（au）無線基地局設置

< スペーシア恵比寿 >

平成18年2月よりauの無線基地局を屋上に設置。

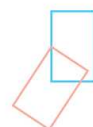
（平成18年2月から平成27年1月までの10年契約）

◆ 自動販売機の設置

スペーシア麻布十番、スペーシア神田、スペーシア千駄ヶ谷、
スペーシア北新宿、スペーシア目黒不動前、スペーシア町田、
スペーシア川崎、フィットエル亀戸



自動販売機の設置（スペーシア神田）



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

内部成長に向けた諸施策の実践（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

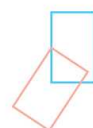
- ◆ 保険料の削減と免責金額の引き下げ（平成18年7月28日更新時実施）
 1. 火災保険特約（オールリスクプラン）の締結、免責金額10万円から0円への変更により、建物破損時の迅速な補修対応を実現。
 2. 個別に保険契約を結んでいたIPO後取得物件については、上場時の一括契約への追加組み入れにより、保険料は20～30%削減の効果。
- ◆ スペーシア、フィットエルなど、物件ごとのブランド名を入れ、カラーリングも物件ごとに合わせた玄関マット、エレベーターマットを設置。
- ◆ リーシング強化の観点から、空室にモデルルームを設置。テナントが付いた場合は、他の空室に移設するなどの方法でモデルルームを展開。

オールリスクプランとは

通常の保険(住宅総合・店舗総合)では対象外のガラス破損・建物汚損も補償し、加害者を特定できない建物被害(破壊行為・破損・盗難等)、不測・突発的な事故による損害についても補償するものです。



玄関・エレベーターマットの設置
(スペーシア恵比寿)



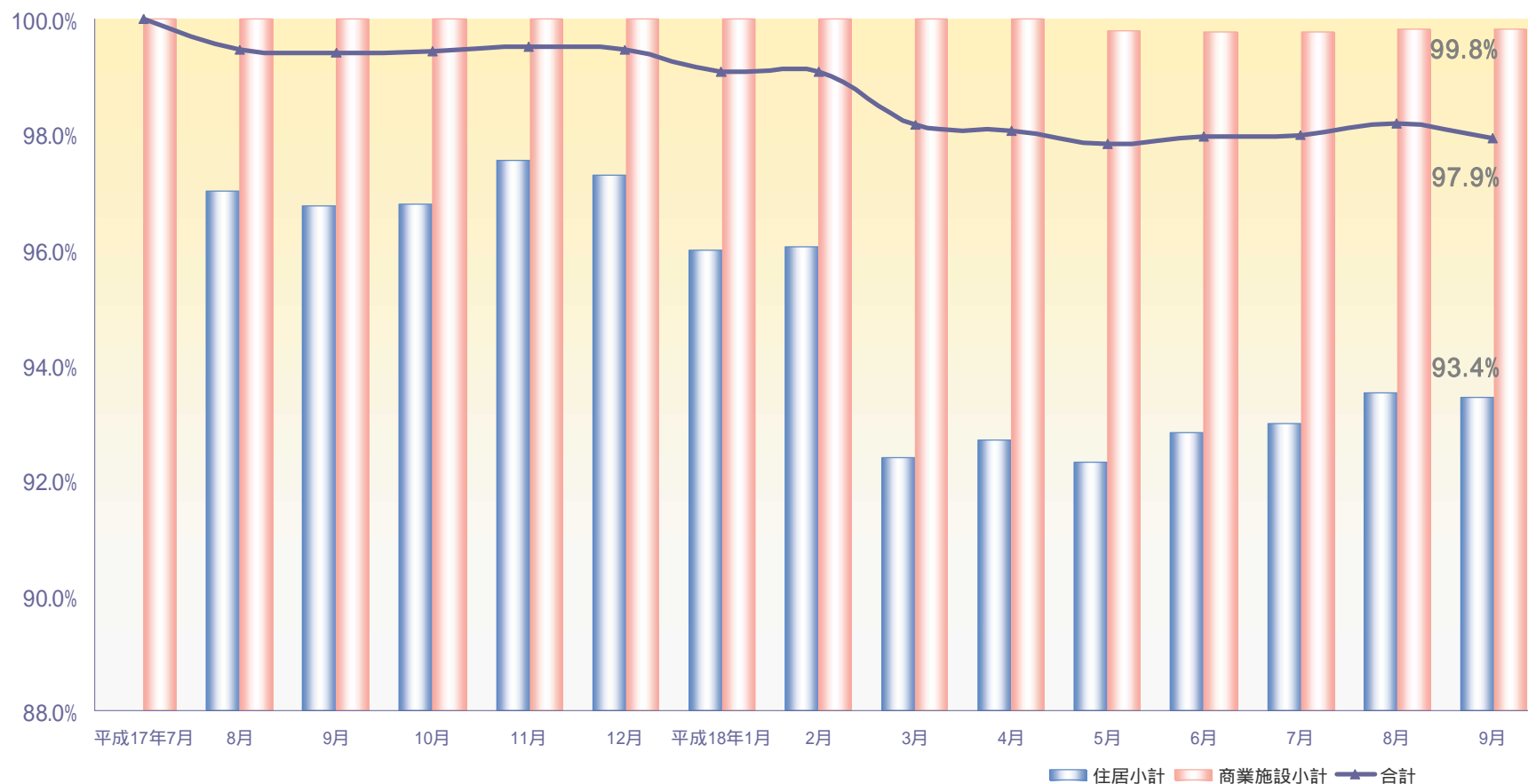
JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

稼働率の推移

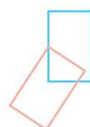


JOINT CAPITAL PARTNERS
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ

稼働率月次推移一覧



「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。

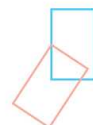


JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人



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

ファイナンスの状況



借入れ及び有利子保証金の概要

区分	借入先	借入日	9月末残高 (百万円)	11/17残高 (百万円)	利率(注1)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	H18.5.17	750	350	0.96182%	変動	H19.5.17	(注2)	有担保
	住友信託銀行株式会社		750	350					
	株式会社みずほコーポレート銀行		750	350					
	株式会社三井住友銀行		750	350					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.8.2	1,000	1,000	0.96909%	変動	H19.8.2	(注2)	有担保
	農林中央金庫		800	800					
	株式会社あおぞら銀行	H18.9.14	2,025	2,025	0.76091%	変動	H19.9.14	(注2)	有担保
	住友信託銀行株式会社		2,025	2,025					
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,025	2,025					
	株式会社三井住友銀行		2,025	2,025					
小計		12,900	11,300						
1年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	H17.8.2	800	800	0.78000%	固定	H19.8.2	(注2)	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					
小計		12,200	12,200						
長期借入金	株式会社横浜銀行	H18.4.3	600	600	1.26625%	固定	H20.3.31	(注2)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	H18.7.31	1,000	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	1,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.7.31	500	500	2.24000%	固定	H23.7.31	(注2)	有担保
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	りそな銀行	H18.7.31	950	950					
	農林中央金庫	H18.7.31	1,500	1,500	1.10091%	変動	H23.7.31	(注2)	有担保
	三井住友銀行	H18.10.31	-	2,000	0.85091%	変動	H23.10.31	(注2)	有担保
小計		7,050	9,050						
借入金合計		32,150	32,550						
有利子保証金	株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	2,574	2,550	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		2,574	2,550					
合計		34,724	35,100						

(注1) 平成18年11月17日現在の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。

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

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	方向性	取得時期
R & I	発行体格付	A	安定的	2006年7月19日



新投資口の追加発行



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

- 本投資法人は、平成18年9月25日に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（グリーンシュエー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。
- 平成18年11月27日現在、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。

一般募集による投資口の発行

発行新投資口数	28,500口
発行価格	477,260円
発行価格の総額	13,601,910,000円
払込金額(発行価額)	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

発行新投資口数	1,500口
払込金額(発行価額)	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
割当先	みずほ証券株式会社

オフリング後の発行済投資口数 86,000口
出資総額 422.9億円



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人



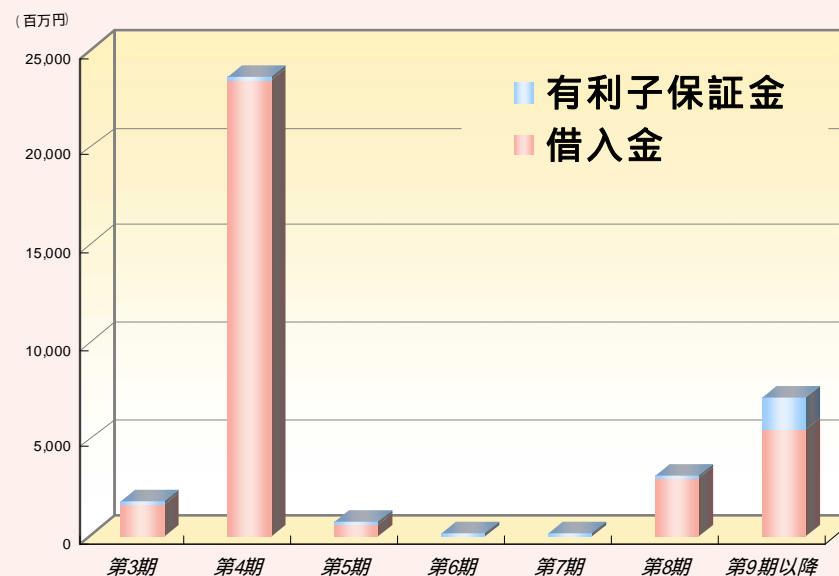
主な財務指標 等

➤ LTV	
2006年3月末時点	: 41.7%
9月末時点	: 51.7%
11月17日時点	: 43.1%
➤ 有利子負債の長期比率	
2006年3月末時点	: 64.4%
9月末時点	: 62.8%
11月17日時点	: 67.8%
➤ 有利子負債の固定比率	
2006年3月末時点	: 72.2%
9月末時点	: 58.5%
11月17日時点	: 57.8%
➤ 平均調達コスト	
短期借入金	: 0.82%
長期借入金	: 1.09%
有利子保証金	: 2.00%
全体平均	: 1.07%

(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) 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18年11月17日時点

有利子負債の返済期限の分散状況 (平成18年11月17日時点)

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、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

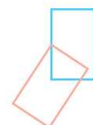
- | | |
|----------------|---|
| ➤ 機動的・継続的な資金調達 | 極度ローン等の活用 |
| ➤ 期間の長期化 | 短期借入れ金の長期シフト、物件取得時における長期借入金の導入 |
| ➤ 金利の固定化 | 固定金利のタームローンへのシフト・金利デリバティブの活用による金利上昇リスクの軽減 |
| ➤ 返済期限の分散化 | 借換え・調達手段の多様化によるリファイナンスリスク軽減 |
| ➤ 調達手段の多様化 | 資金調達先の拡大
投資法人債発行の検討 |





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

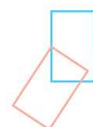
ポートフォリオバランスを重視しながら、1,000億円を目標に資産規模を拡大していきます。

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

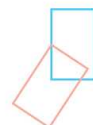
借入れの長期化・固定化を図ることで金利上昇リスク・リファイナンスリスク等を軽減し、保守的な財務運営を行うことにより、継続的な資金調達機会を確保していきます。





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

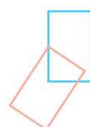
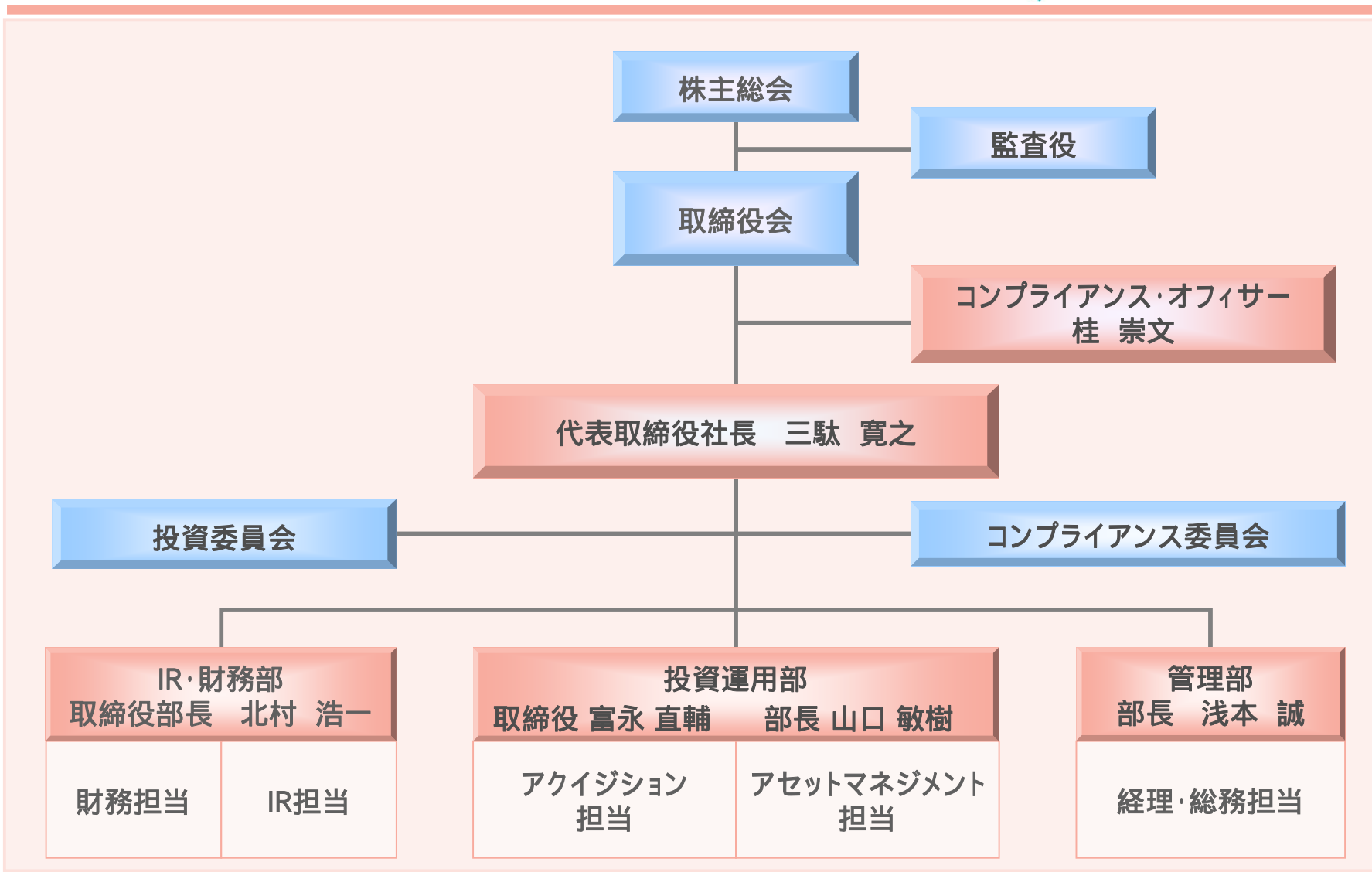


JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

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



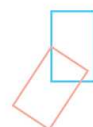
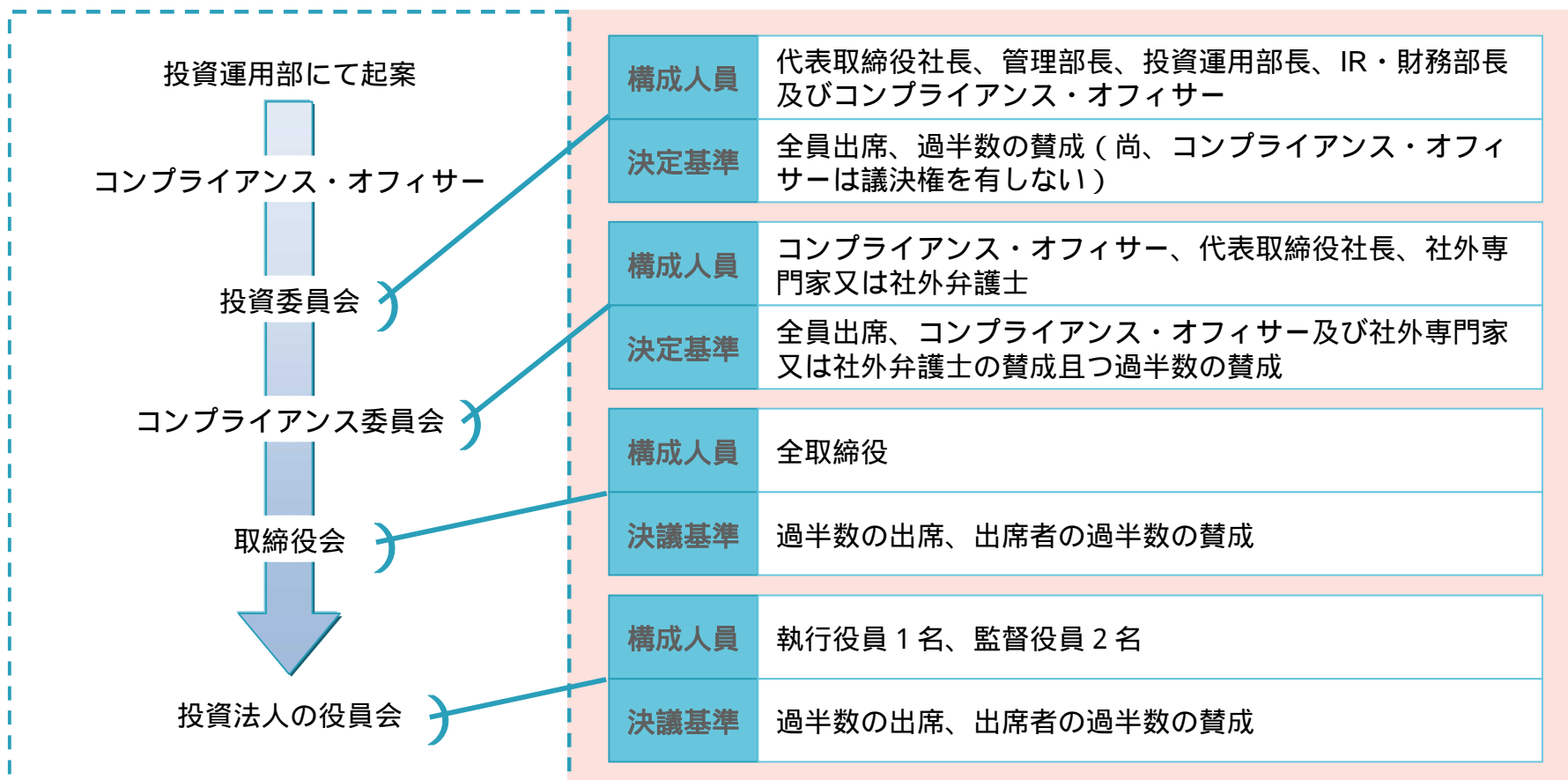
JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

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。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。