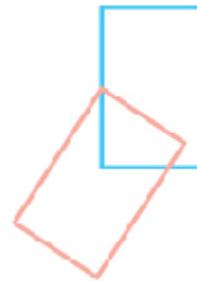


ジョイント・リート投資法人 第3期(平成19年3月期)決算説明会



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



1. 第3期決算ハイライト	
▪ ハイライト	3
▪ 上場来の軌跡	4
▪ 第3期決算サマリー	5
2. 第3期決算内容	
▪ 損益計算	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4期・第5期の運用状況の予想	11
▪ 第3期末投資主概況	12
3. 運用方針	
▪ 運用基本方針	14
▪ 用途分散(ポートフォリオ安定性への取組み)	15
4. 外部成長戦略	
▪ ポートフォリオ・サマリー	17
▪ 地域分散方針	18
▪ ポートフォリオの状況	19
▪ ポートフォリオ一覧	23
▪ パイプライン戦略	25
▪ ジョイントグループとのコラボレーション	26
▪ 物件取得手法の多様化	27
▪ 第3期取得物件	28
▪ 第4期以降取得(予定)物件	33
▪ 第2期末保有物件	34
5. 内部成長戦略	
▪ 内部成長に向けた取組み	38
▪ 内部成長に向けた諸施策の実践	39
▪ 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	55





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3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

- ◆ 上場後初めての公募増資による調達資金を主な取得資金として、住居3物件、商業施設3物件を取得。平成19年3月末日時点で38物件・取得価格総額822.2億円と着実な成長。
 - ➔ 本日現在、39物件・849.2億円(契約締結済の取得予定資産を合わせると40物件・864.1億円)
- ◆ 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商業施設の積極的な組入れ
- ◆ 外部開発案件(住居3物件)の取得完了。

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(第3期中稼働率はポートフォリオ全体で97%以上を維持)。

財務戦略

- ◆ 機動的な資金調達手段の確保のため、極度ローンの参加金融機関を1行追加するとともに、貸付上限額を増額。
- ◆ 本投資法人初となる無担保投資法人債100億円(3年債及び5年債を各50億円)を私募形式で発行。
 - ➔ 資金調達手段の多様化、金利の固定化、一部債務の無担保化を実現

分配金

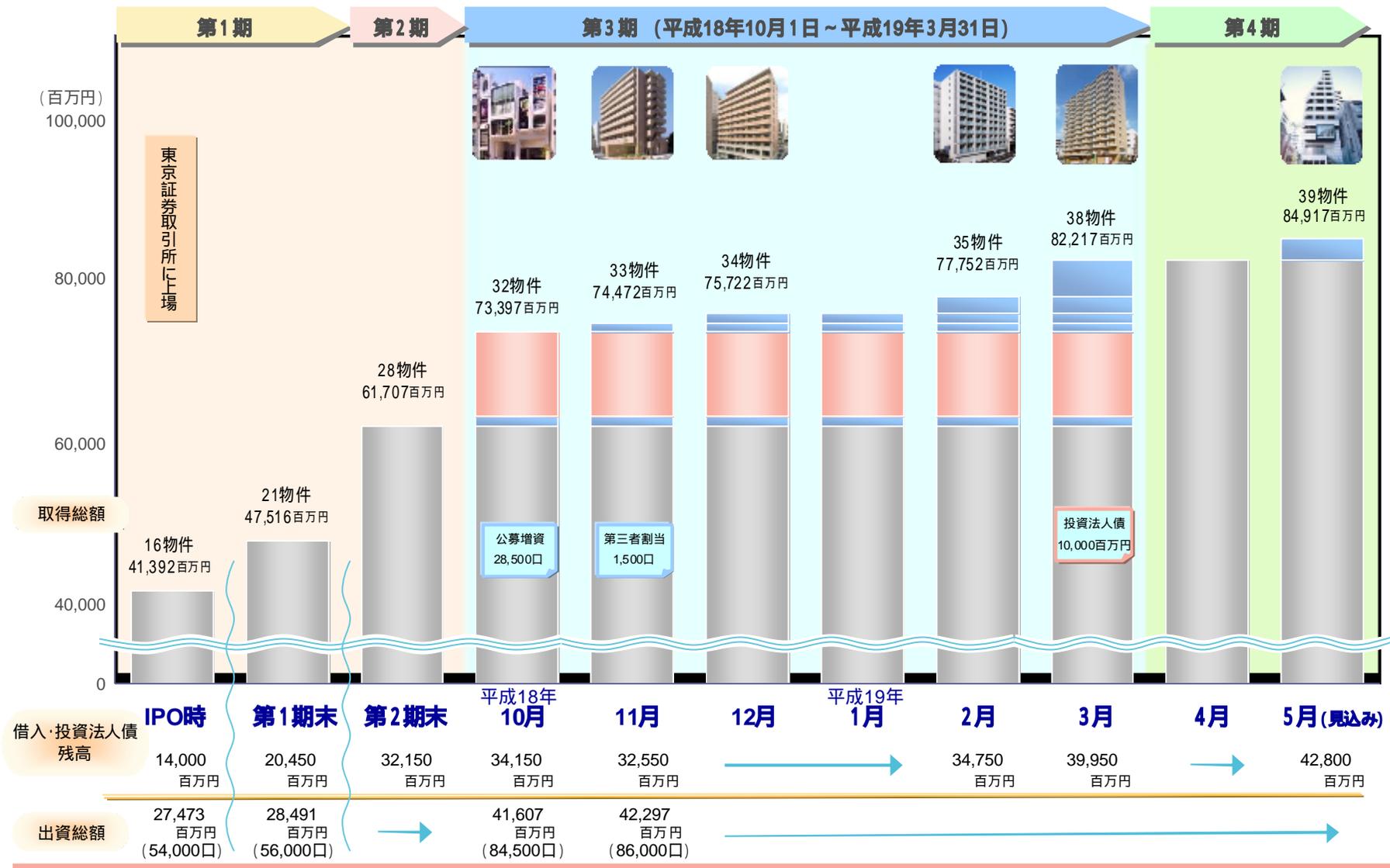
- ◆ 第3期の1口当たり分配金は13,035円(当初予想比 + 1.0%)



上場来の軌跡



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期決算サマリー



	第3期実績 (182日間)	(ご参考)第3期予想 平成18年11月24日発表
営業収益	2,662 百万円	2,574 百万円
営業利益	1,465 百万円	-
経常利益	1,122 百万円	1,110 百万円
当期純利益	1,120 百万円	1,110 百万円

総資産額	89,553 百万円	-
有利子負債総額	42,382 百万円	-
純資産額	43,418 百万円	-

期末投資口価格	651,000 円	-
発行済投資口数	86,000 口	86,000 口
期末時価総額	55,986 百万円	-
分配金総額	1,121 百万円	-
1口当たり分配金	13,035 円	12,900 円

- 第3期実績と当初予想との対比
 - 営業収益 + 88百万円 (+ 3.4%)
 - 経常利益 + 12百万円 (+ 1.1%)
 - 当期純利益 + 10百万円 (+ 0.9%)
 - 1口当たり分配金 + 135円 (+ 1.0%)

- 第3期末保有資産(平成19年3月末)
 - 物件数 38 物件
 - 取得価格合計 82,217 百万円

- 第3期実績と当初予想との主な差異の要因
 - ・ 賃貸事業収益の増加 + 87百万円
(住居が堅調)
SP銀座: +14百万円 / SP川崎: +8百万円
 - ・ 賃貸事業費用の増加 68百万円
 - ・ その他営業費用の減少 + 12百万円
 - ・ 営業外費用の増加 18百万円





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3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3期 〔自平成18年10月1日 至平成19年3月31日〕		第2期 〔自平成18年4月1日 至平成18年9月30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						
貸貸事業収入	2,662	2,662	1,990	1,990	672	33.8
2.営業費用						
貸貸事業費用	931		788			
資産運用委託報酬	161		119			
資産保管委託報酬	9		8			
一般事務委託手数料	22		19			
役員報酬	4		3			
その他営業費用	67	1,196	66	1,005	190	19.0
営業利益金額		1,465		984	481	48.9
3.営業外収益						
受取利息	0		0			
還付加算金	0	0	2	2	2	89.2
4.営業外費用						
支払利息	193		129			
投資法人債利息	8		-			
投資法人債発行費償却	0		-			
融資関連手数料	108		70			
投資口交付費	17		-			
新投資口発行費	-		57			
その他営業外費用	15	343	-	258	85	32.9
経常利益金額		1,122		728	393	54.1
税引前当期純利益金額		1,122		728	393	54.1
法人税、住民税及び事業税	1		0			
法人税等調整額	0	1	0	0	0	71.1
当期純利益金額		1,120		727	393	54.0
前期繰越利益		0		0	0	
当期末処分利益		1,121		727	393	

住居 1,452
商業施設 1,209

うち
管理業務費 259
水道光熱費 66
固定資産税等 60
減価償却費 406
不動産等の取得原価に
算入した固定資産税等 5

資産運用報酬 126
資産運用報酬 34
取得報酬 100は簿価計上

うち
期限前返済による増加 21



貸借対照表



期 別 科 目	第3期 平成19年3月31日 現在		第2期 平成18年9月30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	2,765		1,976		789	
信託現金及び信託預金	3,415		2,496		919	
営業未収入金	72		13		58	
未収消費税等	84		88		4	
前払費用	90		129		38	
繰延税金資産	0		0		0	
その他流動資産	8		8		0	
流動資産合計	6,437	7.2	4,713	7.0	1,724	36.6
固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	29,305		23,352			
減価償却累計額	987	28.318	601	22.751	5,567	
信託構築物	375		374			
減価償却累計額	39	336	28	346	10	
信託機械及び装置	355		189			
減価償却累計額	19	335	10	178	156	
信託工具器具及び備品	11		3			
減価償却累計額	0	11	0	3	7	
信託土地	53,979		39,111		14,867	
有形固定資産合計	82,981	92.7	62,392	92.9	20,589	33.0
2.無形固定資産						
その他無形固定資産	5		6		0	
無形固定資産合計	5	0.0	6	0.0	0	12.1
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金	11		10		1	
長期前払費用	57		43		14	
その他投資その他の資産	22		16		5	
投資その他の資産合計	90	0.1	69	0.1	21	30.3
固定資産合計	83,077	92.8	62,467	93.0	20,609	33.0
繰延資産						
投資法人債発行費	38		-		38	
繰延資産合計	38	0.0	-	-	38	-
資産合計	89,553	100.0	67,181	100.0	22,372	33.3

期 別 科 目	第3期 平成19年3月31日 現在		第2期 平成18年9月30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	109		75		34	
短期借入金	8,700		12,900		4,200	
一年以内返済予定長期借入金	12,800		12,200		600	
未払金	209		198		10	
未払費用	122		98		24	
未払法人税等	1		0		0	
前受金	373		304		69	
その他流動負債	30		9		21	
流動負債合計	22,348	24.9	25,787	38.4	3,439	13.3
固定負債						
投資法人債	10,000		-		10,000	
長期借入金	8,450		7,050		1,400	
信託預り敷金保証金	5,336		5,124		211	
固定負債合計	23,786	26.6	12,174	18.1	11,611	95.4
負債合計	46,134	51.5	37,962	56.5	8,172	21.5
純資産の部						
投資主資本						
1.出資総額						
出資総額	42,297	47.2	28,491	42.4	13,806	48.5
2.剰余金						
当期未処分利益	1,121		727		393	
剰余金合計	1,121	1.3	727	1.1	393	-
投資主資本合計	43,418	48.5	29,218	43.5	14,199	48.6
純資産合計	43,418	48.5	29,218	43.5	14,199	48.6
負債・純資産合計	89,553	100.0	67,181	100.0	22,372	33.3

8 金融機関より借入れ

敷金・保証金
 住居 395
 商業施設 4,941
 うち
 有利子保証金 2,432





キャッシュ・フロー計算書

期 別 科 目	第 3 期 (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	第 2 期 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成18年 9 月30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	1,122	728
減価償却費	407	319
投資法人債発行費償却額	0	-
受取利息	0	0
支払利息	202	129
営業未収入金の増加・減少額	58	4
未収消費税等の増加・減少額	4	343
前払費用の増加・減少額	72	1
営業未払金の増加・減少額	34	41
未払金の増加・減少額	12	5
未払費用の増加・減少額	19	17
前受金の増加・減少額	69	55
長期前払費用の増加・減少額	48	76
その他	21	3
小計	1,860	1,517
利息の受取額	0	0
利息の支払額	197	100
法人税等の支払額	0	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,662	1,416
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	20,995	14,626
無形固定資産の取得による支出	-	0
差入敷金保証金の支出	1	-
信託預り敷金保証金の収入	426	190
信託預り敷金保証金の支出	215	180
その他投資等取得による支出	5	16
投資活動によるキャッシュ・フロー	20,791	14,632

期 別 科 目	第 3 期 (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	第 2 期 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成18年 9 月30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	6,900	12,900
短期借入金の返済による支出	11,100	8,250
長期借入金の借入による収入	2,000	7,050
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	729	962
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,838	10,737
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,709	2,478
現金及び現金同等物の期首残高	4,472	6,951
現金及び現金同等物の期末残高	6,181	4,472

金銭の分配に係る計算書

(単位: 円)

期 別 項 目	第 3 期 (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	第 2 期 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成18年 9 月30日)
	当期未処分利益	1,121,023,512
分配金の額	1,121,010,000	727,720,000
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(13,035)	(12,995)
次期繰越利益	13,512	24,110



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3期 (平成19年3月期)	第2期 (平成18年9月期)
当期実質運用日数	182日	183日
総資産額	89,553百万円	67,181百万円
純資産額	43,418百万円	29,218百万円
出資総額	42,297百万円	28,491百万円
発行済投資口数	86,000口	56,000口
1口当たり純資産額	504,866円	521,764円
分配総額	1,121百万円	727百万円
1口当たり分配金額	13,035円	12,995円
総資産経常利益率(年換算)(注1)	2.9%	2.4%
自己資本利益率(年換算)(注2)	6.2%	4.9%
自己資本比率(注3)	48.5%	43.5%
配当性向	100.0%	99.9%
投資物件数	38	28
総賃貸可能面積	213,804.93m ²	190,903.73m ²
期末稼働率	97.4%	97.9%
当期有形固定資産減価償却費	406百万円	318百万円
当期資本的支出	11百万円	8百万円
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	2,137百万円	1,520百万円
FFO(Funds from Operation)(注5)	1,528百万円	1,047百万円
1口当たりFFO	17,772円	18,704円
有利子負債	42,382百万円	34,724百万円
LTV(Loan to Value)(注6)	47.3%	51.7%
有利子負債比率(注7)	50.1%	54.9%
DSCR(Debt Service Coverage Ratio)(注8)	5.4倍	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 = 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)

第4期・第5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期実績 (182日間)	第4期予想 (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	2,879 百万円	2,909 百万円
経常利益	714 百万円	728 百万円	1,122 百万円	1,102 百万円	1,085 百万円
当期純利益	712 百万円	727 百万円	1,120 百万円	1,101 百万円	1,084 百万円
1口当たり分配金	12,730 円	12,995 円	13,035 円	12,800 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3期末の38物件に第4期1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4期約2百万円、第5期なしを想定
- ・ 減価償却費 : 第4期約447百万円、第5期約448百万円
- ・ 支払利息等 : 第4期約317百万円、第5期約361百万円

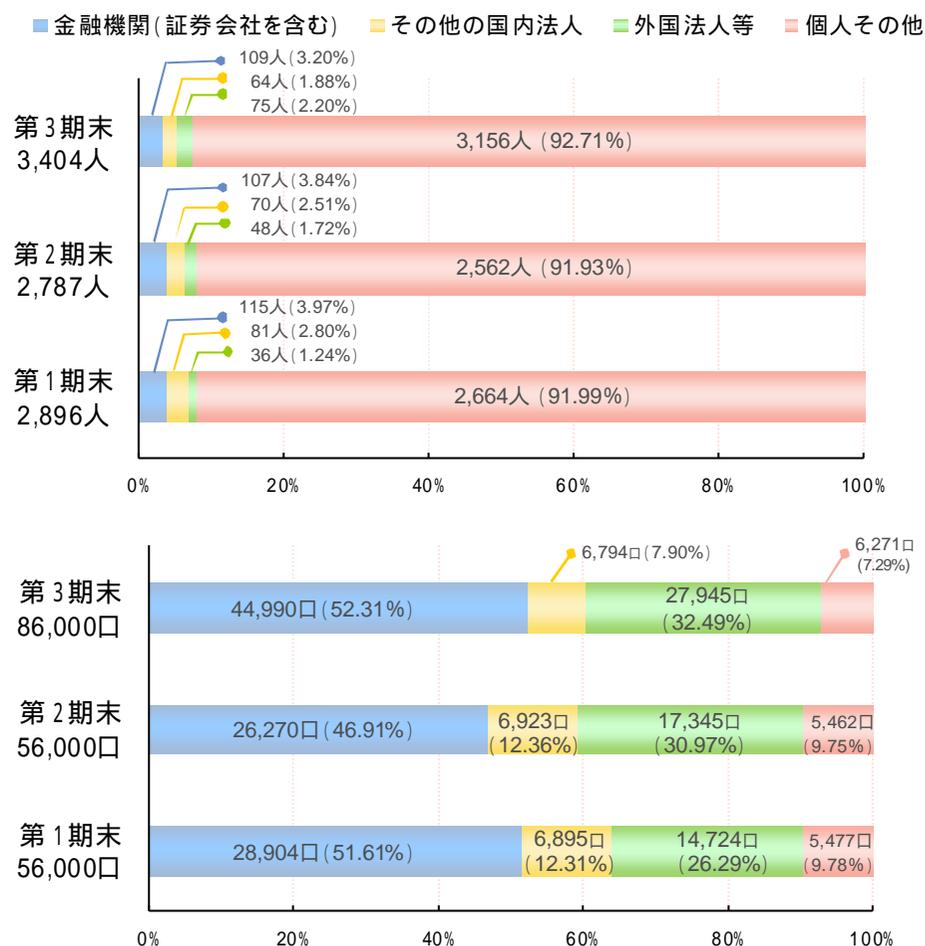
第3期末投資主概況



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)	7,125	8.28
株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	6.27
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,359	6.23
ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカウント	5,335	6.20
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,915	5.71
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,031	4.68
シージーエムエル-ロンドン エクイティ	3,200	3.72
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,479	2.88
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイ-エル	2,334	2.71
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	1,944	2.26
合 計	42,122	48.97

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



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

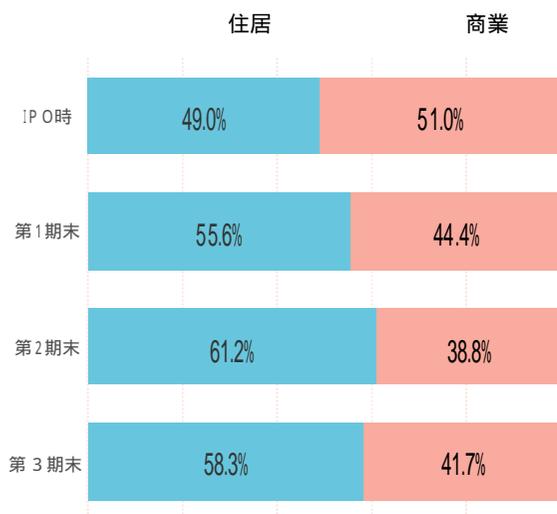


JOINT CAPITAL PARTNERS
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ

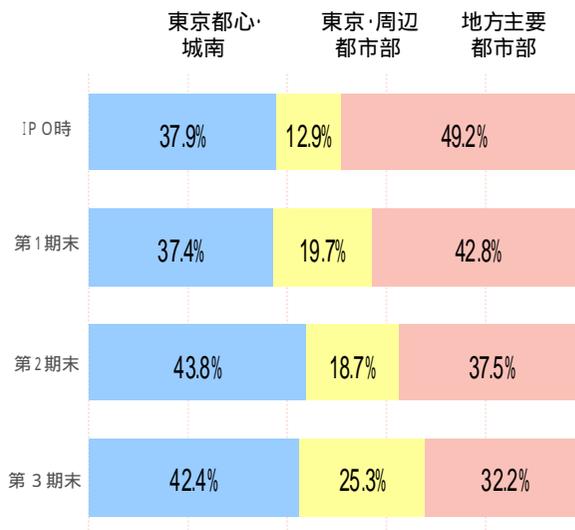
平成19年3月末日現在

取得価格合計* 82,217百万円	稼働率 97.4%	平均築年数 3.4年
総物件数 38物件	PML(ポートフォリオ全体) 6.7%	平均築年数(住居のみ) 2.0年

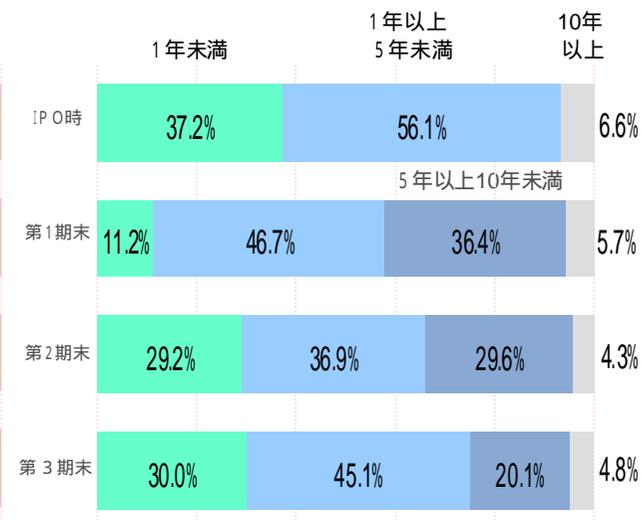
用途別分散状況*



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。



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

投資不動産の地域区分

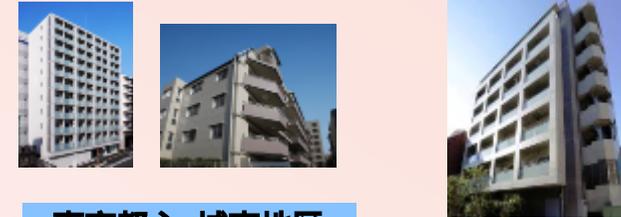
住居	東京都心・城南地区(注)	50%以上
	東京都心・城南地区を含む東京・周辺都市部	80%以上
	政令指定都市をはじめとする地方主要都市部	20%以下
商業施設	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性・商圈を考慮しつつ投資します	
オフィスビル等	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します	

(注) 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・第2期取得物件
- 第3期取得物件
- 第4期取得物件
- 第5期以降取得予定物件



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) | スぺーシア麻布十番 (港区) |
| b-town神宮前 (渋谷区) | b-town南青山(港区) |
| b6(渋谷区) | |

地方主要都市部

- 今池アイリス貳番館(名古屋市)
- S-RESIDENCE京橋(大阪市)
- ジェイフラッツ南堀江(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)
- (仮称) プレジオ天神橋(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) ジェイフラッツ横浜(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) ジェイフラッツ巣鴨(豊島区)
- スぺーシア白楽(横浜市) スぺーシア川崎 (川崎市)
- 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)

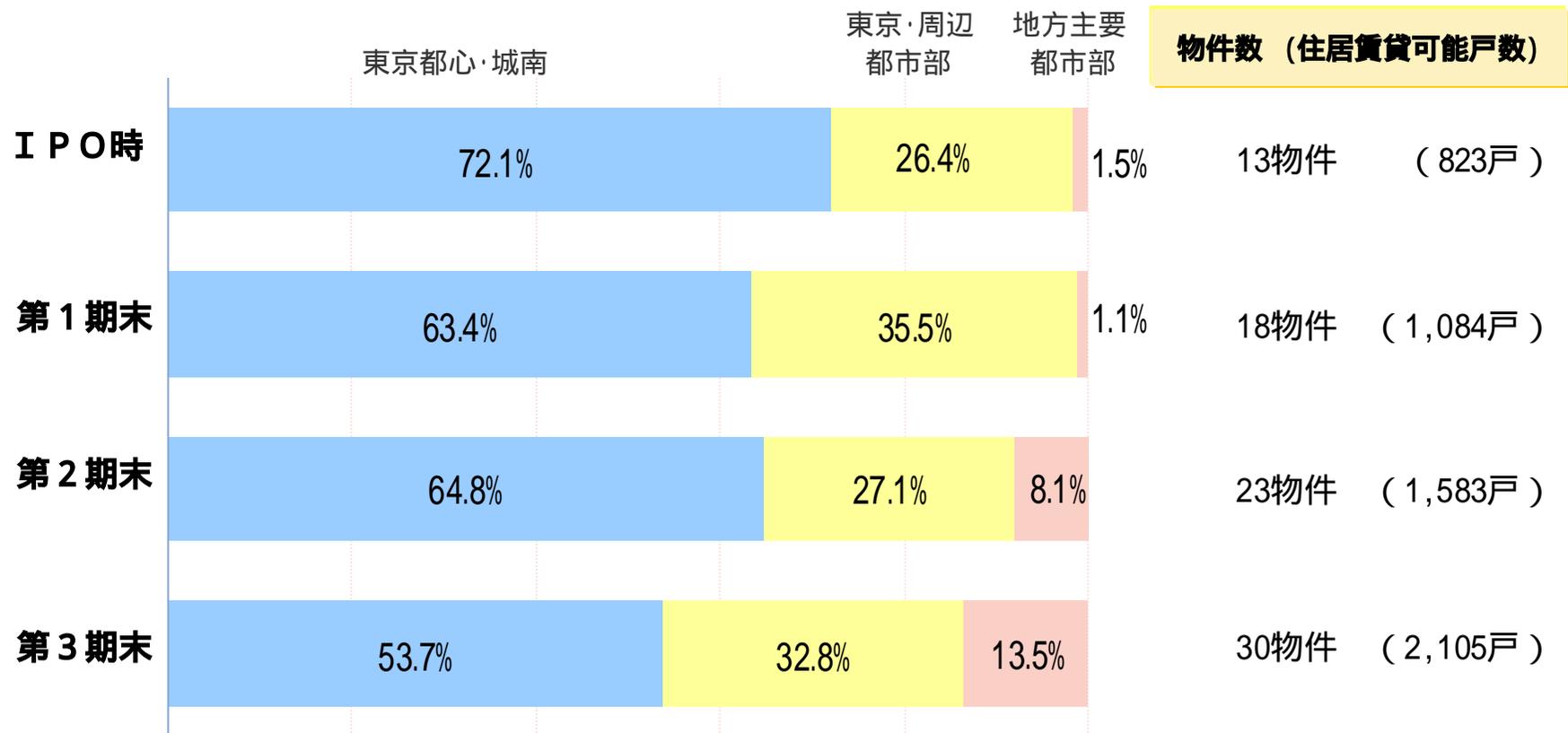


ポートフォリオの状況（住居：地域分散）



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、地方主要都市部への分散状況

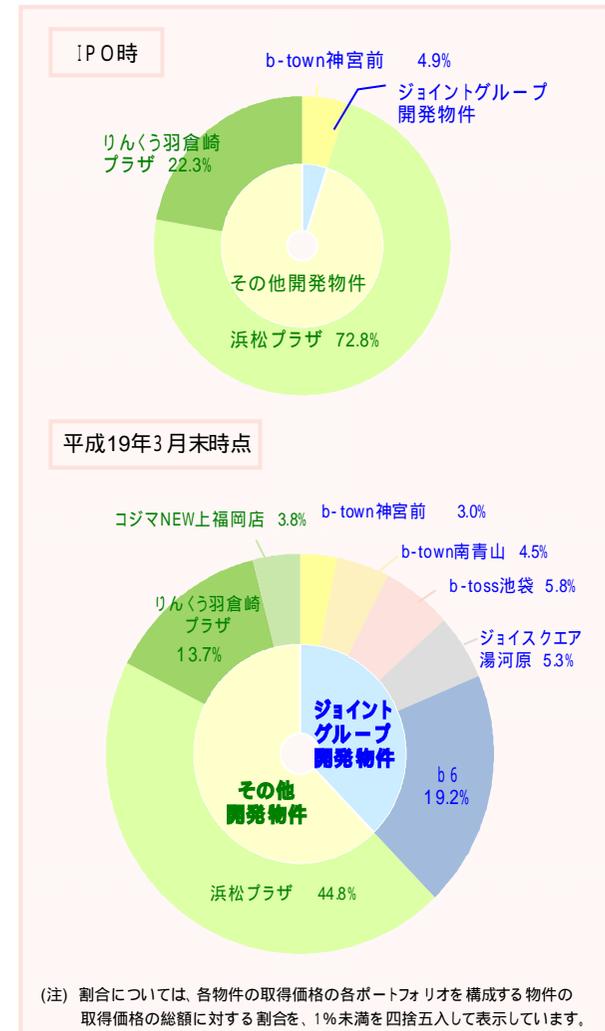


各取得資産の取得価格をもとに算出しています。なお、取得価格については百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。



ポートフォリオの状況（商業施設）

	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  b6	
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 年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積 (㎡)	第 1 期 末 年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積 (㎡)	第 2 期 末 年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積 (㎡)	第 3 期 末 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	1,576 (46.9%)	30,039.63	2,117 (50.3%)	40,708.77	2,645 (49.9%)	52,956.90
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 (13.0%)	33,468.54	534 (10.1%)	33,468.54
J・COMS	b-town 南青山袋 b-toss 池 ジョイスクエア湯河原等	1 (0.0%)	158.98	1 (0.0%)	158.98	58 (1.4%)	700.92	308 (5.8%)	6,604.20
エルカクエイ	b6	- (-%)	-	- (-%)	-	- (-%)	-	260 (4.9%)	1,439.92
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		710 (24.1%)	50,843.78	862 (25.7%)	59,129.48	1,117 (26.5%)	66,658.36	1,181 (22.3%)	68,427.29
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	5,298 (100.0%)	208,306.55

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 → 第1期末 977 戸 → 第2期末 1,310 戸 → 第3期末 1,734 戸



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人



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		第3期末	
	分布割合	累計	分布割合	累計	分布割合	累計
3年未満	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	4.4%	4.4%
3年～5年未満	3.2%	3.4%	3.6%	3.6%	6.7%	11.0%
5年～10年未満	31.6%	35.0%	36.4%	40.0%	48.7%	59.7%
10年～15年未満	47.5%	82.5%	43.8%	83.9%	27.8%	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		9.3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3期末保有物件一覧 (住居30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		鑑定評価額 (百万円)	稼働率		建築時期
					金額(百万円)	比率(%)		第2期末	第3期末	
住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	6.1	5,850	95.4	96.6	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	960	1.1	1,130	93.1	97.1	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	1,730	2.0	1,970	78.3	93.2	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	1,960	2.3	2,190	96.9	93.9	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	700	0.8	805	100.0	96.8	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	1,360	1.6	1,440	94.8	96.1	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	576	0.7	608	96.4	94.7	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	1,290	1.5	1,340	100.0	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	766	0.9	832	95.2	97.8	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	2.2	1,950	94.4	100.0	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	1,360	1.6	1,430	98.4	100.0	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	2,130	2.5	2,400	95.2	95.9	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	95.1	81.6	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	1.2	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	2.4	2,130	-	95.8	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	1.9	1,670	89.0	99.0	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	887	1.0	963	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	1,348	1.6	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	1.7	1,560	-	44.3	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	3.2	2,802	98.9	100.0	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	1.4	1,220	51.1	84.2	平成18年2月22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	844	1.0	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	1.2	1,090	-	30.9	平成19年2月19日
住居-24	スペーシア五反田	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	3.5	3,080	92.0	93.2	平成18年3月2日
住居-25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	2.8	2,490	96.0	99.2	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	2.5	2,210	99.2	98.4	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	1.5	1,300	-	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	1.2	1,090	-	100.0	平成18年8月31日
住居-29	スペ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	1,250	1.4	1,265	-	100.0	平成18年8月10日
住居-30	スペーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	2.2	1,940	-	96.7	平成19年2月27日
住居計			19,335.08	86,973.49	47,896	55.4	50,369	93.4	92.7	-

(注1)平成19年5月11日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率の第2期末とは平成18年9月末日現在、第3期末とは平成19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。

(注4)スペーシア五反田にかかる敷地権(所有権の共有持分)の割合は426/933分の387,036ですが、「敷地面積」は敷地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は3,637.18㎡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)



第3期末保有物件一覧 (商業施設8物件)

商業施設

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)	取得 価 格		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2期末	(%) 第3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	17.8	15,600	100.0	100.0	(注1)
	商業 - 2	b-town神宮前	東京都渋谷区神宮前	283.83	499.67	1,043	1.2	1,120	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	5.4	4,468	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	1.8	1,560	70.4	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	1,300	1.5	1,320	100.0	100.0	平成8年10月14日
	商業 - 6	b6 (注2)	東京都渋谷区神宮前	2,165.54	6,980.57	6,600	7.6	5,940	-	100.0	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	1,980	2.3	1,980	-	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	2.1	1,820	-	100.0	平成18年9月22日
	商 業 施 設 計			200,325.45	92,742.18	34,320	39.7	33,808	99.8	99.8	-
	ポ ー ト フ ォ リ オ 合 計			219,660.53	179,715.67	82,217	95.2	84,177	97.9	97.4	-

第4期以降取得(予定)物件一覧 (住居2物件)

第4期以降取得(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)	取得(予定) 価 格		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 - 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	3.1	2,740	平成19年2月22日
	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	1.7	1,490	平成20年3月31日
	住 居 計			1,238.35	5,033.84	4,190	4.8	4,230	-
	取 得 (予 定) 物 件 合 計			1,238.35	5,033.84	4,190	4.8	4,230	-

ポートフォリオ(取得39物件・取得予定1物件)の合計 220,898.88 184,749.51 86,407 100.0 88,407 -

第1期・第2期取得 28物件 61,647百万円

第3期取得 10物件 20,570百万円

第4期以降取得(予定) 2物件 4,190百万円

合計 40物件 86,407百万円

- (注1) 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2) 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。
 (注3) 平成19年5月11日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率の第2期末とは平成18年9月末日現在、第3期末とは平成19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4) 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5) 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。





- ◆ 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。

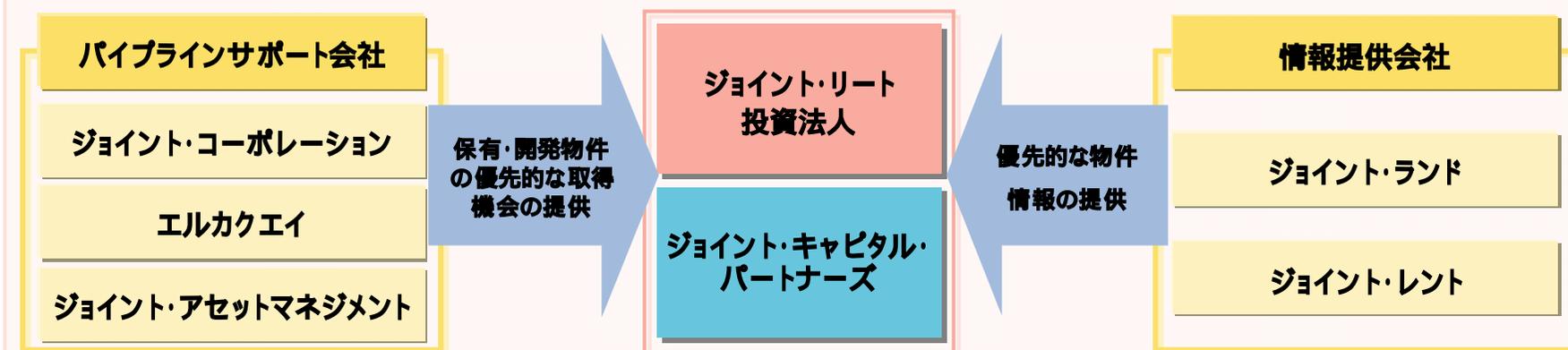
パイプラインサポート会社との優先交渉権

- 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



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

取得先	開発会社	第2期末保有資産		第3期取得資産	第4期以降取得(予定)資産
ジョイントグループからの取得物件	ジョイント・コーポレーション	スぺーシア銀座 スぺーシア麻布十番 スぺーシア麻布十番 スぺーシア恵比寿 スぺーシア恵比寿 スぺーシア神田(注1) スぺーシア千駄ヶ谷 スぺーシア北新宿	スぺーシア目黒不動前(注1) スぺーシア町田 スぺーシア川崎 スぺーシア目黒 スぺーシア白楽 スぺーシア五反田 スぺーシア大井仙台坂	ジョイスクエア湯河原 スぺーシア塚本クラウンハイム(注1) スぺーシア川崎	スぺーシア麻布十番
	エルカクエイ	b-town神宮前 フィットエル駒形 フィットエル亀戸	b-town南青山 フィットエル品川シーサイド	フィットエル南麻布 b-toss池袋 b6	-
	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 りんくう羽倉崎プラザ	今池アイリス式番館 コジマNEW上福岡店	ラルテ城東	-
小計		25 物件 565.1 億円	7 物件 159.2 億円	1 物件 27.0 億円	
		33 物件	751.2 億円		
外部からの取得物件	グラシア・フィス アクトヒルズ八千代 S-RESIDENCE京橋		ジェイフラッツ横浜 ジェイフラッツ巣鴨 ジェイフラッツ南堀江	(仮称)プレジオ天神橋	
小計		3 物件 51.4 億円	3 物件 46.6 億円	1 物件 14.9 億円	
		7 物件	112.9 億円		
合計		40 物件	864.1 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ぺー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

外部開発案件の取得完了

ジェイフラッツ横浜

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
 取得日 : 平成19年2月28日
 取得先 : ダイドー住販株式会社
 取得価格 : 2,090百万円
 賃貸可能戸数 : 113 (店舗1を除く)



ジェイフラッツ巣鴨

所在地 : 東京都豊島区
 売買締結日 : 平成17年12月26日
 取得日 : 平成19年3月9日
 取得先 : セントラル総合開発株式会社
 取得価格 : 1,510百万円
 賃貸可能戸数 : 38 (店舗1を除く)



ジェイフラッツ南堀江

所在地 : 大阪府大阪市西区
 売買締結日 : 平成18年6月19日
 取得日 : 平成19年3月9日
 取得先 : 日本リアルネット株式会社
 取得価格 : 1,055百万円
 賃貸可能戸数 : 60 (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 (違法性の維持、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
- 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設計建築部の協力を得て実施



ジェイフラッツ南堀江

ジョイント・コーポレーション グループ設計建築部による
施工状況実査

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からの取得物件



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、敷地面積の約4分の1に相当する緑化面積を有する自然との一体化を図った商業施設です。20代後半から30代前半の女性を主な顧客として想定し、自然の中での散歩感覚のショッピングを指向した回遊型施設としています。



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。

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。周辺の原宿・表参道・青山・渋谷の各商業ゾーンは、アパレル業種にとって当該地域への出店が一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からの取得物件

■ 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 : 株式会社J・COMS
(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、「池袋副都心再生プラン」が策定され、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CFSJ-ホールション 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

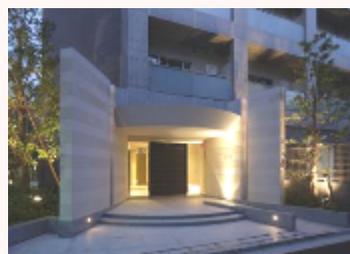
第3期取得物件(3)



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からの取得物件

■ 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。

■ スペースシ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、事業所等が建ち並ぶ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

ジョイントグループからの取得物件

■ 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㎡
竣工年月 : 平成18年8月
賃貸戸数 : 64戸
取得日 : 平成18年11月15日

物件特性 :

大阪市営地下鉄谷町線「野江内代」駅及び京阪本線「野江」駅徒歩8分に位置し、中高層の共同住宅、一般住宅のほか事業所等がみられる住宅地域に立地するやや広めのワンルームマンションです。大阪市都心部の梅田地区・淀屋橋地区へ10分程度で結ばれ、都心接近性・利便性を志向する単身者等の需要が見込まれます。

■ スペースシア川崎



所在地 : 神奈川県川崎市
川崎区小川町
構造・階数 : RC、14F
敷地面積 : 601.38㎡
延床面積 : 3,193.14㎡
竣工年月 : 平成19年2月
賃貸戸数 : 99戸
取得日 : 平成19年3月28日

物件特性 :

JR東海道本線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩8分、京浜急行「京急川崎」駅徒歩9分に位置し、飲食店舗や共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域です。近隣地域の背後にはシネマコンプレックスやショップ、レストラン等の複合商業施設「ラ チッタデッラ」があり、また、駅前地下街、デパート、スーパーにもほど近く、最寄駅への接近性、生活利便性は良好です。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。



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

第3期取得物件(5)



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

外部からの取得物件

■ ジェイフラッツ横浜



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 : 3,076.45㎡
 竣工年月 : 平成19年1月
 賃貸戸数 : 113戸
 取得日 : 平成19年2月28日

■ ジェイフラッツ巣鴨



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 : 2,785.83㎡
 竣工年月 : 平成19年2月
 賃貸戸数 : 38戸
 取得日 : 平成19年3月9日

■ ジェイフラッツ南堀江



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 : 1,994.14㎡
 竣工年月 : 平成19年2月
 賃貸戸数 : 60戸
 取得日 : 平成19年3月9日



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

第4期以降取得（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

ジョイントグループからの取得物件

■ スペースシア麻布十番



所在地 : 東京都港区
麻布十番一丁目
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。

外部からの取得物件

■ (仮称) プレジオ天神橋



(注) 上記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)
賃貸戸数 : 81戸
取得日 : 平成20年6月30日
(予定)

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。



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

第2期末保有物件 住居（1）



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

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

第2期末保有物件 住居（2）



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-14



グラシア・フイス

住居-16



フィットエル亀戸

住居-17



スペーシア目黒

住居-18



アクトヒルズ八千代

住居-20



S-RESIDENCE京橋

住居-21



エルシエロ目黒本町

住居-22



スペーシア白楽

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



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

第2期末保有物件 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



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。

b-town 神宮前

b-town JINGUMAE



b-town南青山

b-town MINAMIAOYAMA



コジマNEW上福岡店

KOJIMA NEW KAMIFUKUOKA



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

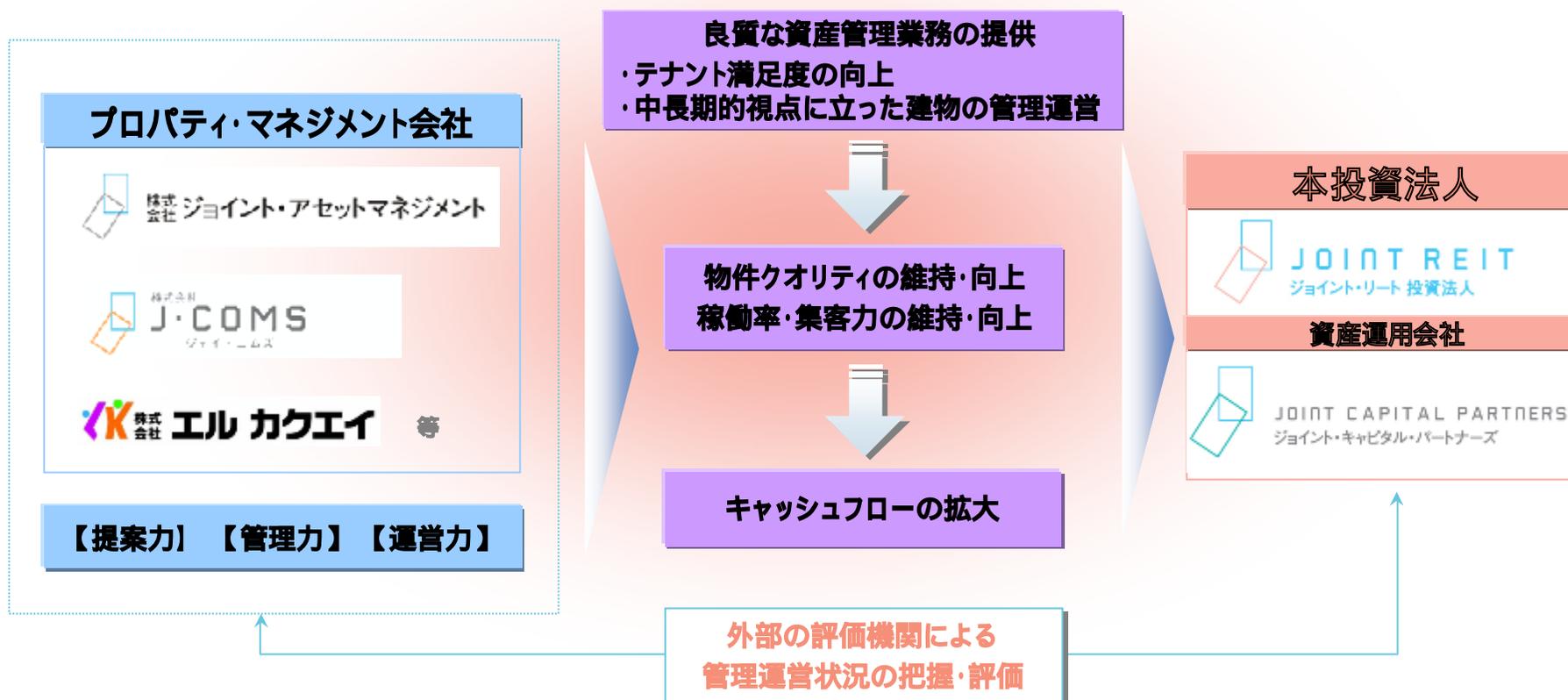


JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

内部成長に向けた取組み

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、株式会社エルカクエイ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 商業施設(1)



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

集客力増大に向けての広告・販促活動



神宮前交差点ビルボードや原宿駅ターミナルボードの設置



- b6の認知度を高めるため、人通りの多い神宮前交差点にビルボード【2006年12月1日より(一部2006年12月26日～2007年1月8日)】や原宿駅ターミナルボード【2006年12月1日より】を設置
- クリスマスイventでは、Invitation Cardを配布し、セレクトプレゼントの抽選会、フィンガーケーキのサービス
- 中庭の吹き抜けを活かした「光と雪のステージ・コラボ」やアトリウムではロマンチックライブを開催
- クリスマスやホワイトデー等の季節に合わせたイベント、キャンペーンを展開

Spring キャンペーン
2007.3.10～2007.3.21 土日祝

X'mas イベント
2006.12.23～2006.12.24

光と雪の
ステージ・コラボ



INVITATION CARDの配布



商品券抽選会場



JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人



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

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
雪まつり・花プレゼント等の実施
- 外部専門家を交えた物件競争力の向上策の検討



遠州飛竜太鼓



2007.1.1

長野県から本物の雪を
運んで「雪祭り」を開催

HP花プレゼント企画



2006.11月・2007.2月実施





◆ 新規募集賃料のアップ（新賃料での契約件数）

3,000円/戸増 スペースシア銀座

1,000円/戸増 スペースシア目黒不動前・スペースシア町田・スペースシア川崎・スペースシア白楽・スペースシア目黒・フィットエル亀戸

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

安定的に高い稼働率を維持している物件については、周辺の賃貸マーケットの動向を見ながら、新規募集賃料の引き上げに取り組んでいます。第3期は上記7物件において46戸の引き上げを行いました。今後もテナントとの緊密な関係を構築するとともに、PM会社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。



■ 保険料の削減と免責金額の引き下げ

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、下記物件の保険料は約30%削減の効果。

期別	物件名称	個別加入時 年間保険料(円)	一括組入後 年間保険料(円)	増減(円)	増減率
第2期実施分	スペーシア目黒	982,820	673,303	-309,517	-31.5%
	アクトヒルズ八千代				
	エルシエロ目黒本町				
第3期実施分	グラシア・フィス	1,749,960	1,207,623	-542,337	-31.0%
	フィットエル亀戸				
	S-RESIDENCE京橋				
	スペーシア白楽				
合 計		2,732,780	1,880,926	-851,854	-31.2%

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。



◆ 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	スペーシア恵比寿	2006年2月1日 ~ 2015年1月31日	2,160,000
第3期実施分	スペーシア恵比寿	2007年2月1日 ~ 2017年1月31日	1,200,000
	スペーシア銀座	2007年3月1日 ~ 2017年2月28日	1,200,000
合 計			4,560,000

◆ ブランドイメージの確立

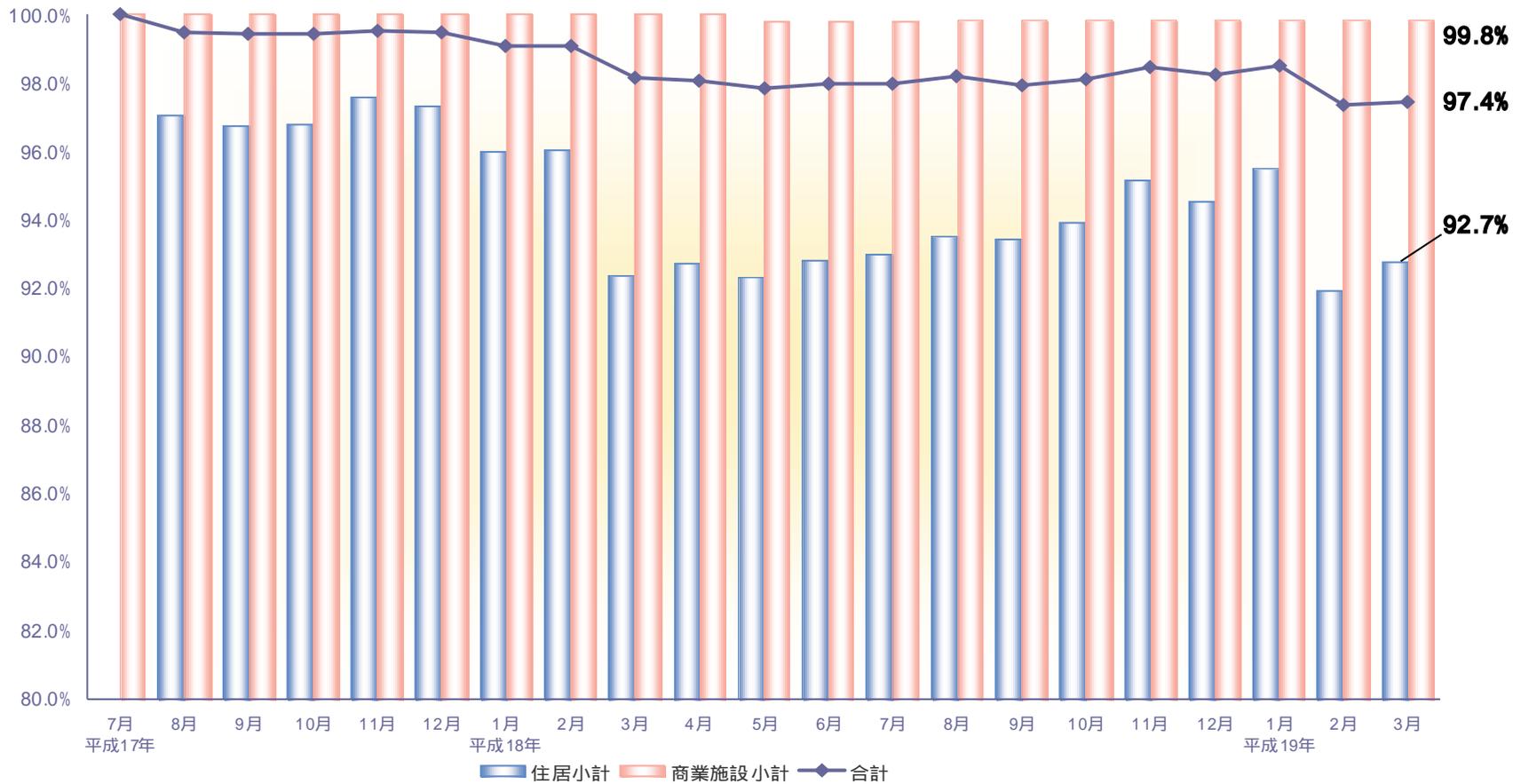
ジョイントグループ以外から取得した開発物件に関しては、独自のブランドイメージを確立すべく、名称をジェイフラッツ (J-FLATS) としました。



稼働率の推移



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19年3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 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(1)

有利子負債の概要

区分 借入先	借入日	平成18年 9月末残高 (百万円)	平成19年 3月末残高 (百万円)	利率 (注1)	固定/変動	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行		750	-						
住友信託銀行株式会社	H18.5.17	750	-	-	変動	H19.5.17	期限一括	(注2)	有担保
株式会社みずほコーポレート銀行		750	-						
株式会社三井住友銀行		750	-						
農林中央金庫	H18.8.2	800	800	1.05364%	変動	H19.8.2	期限一括	(注2)	有担保
株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	1,000						
株式会社あおぞら銀行		2,025	-						
住友信託銀行株式会社	H18.9.14	2,025	-	-	変動	H19.9.14	期限一括	(注2)	有担保
株式会社みずほコーポレート銀行		2,025	-						
株式会社三井住友銀行		2,025	-						
農林中央金庫	H19.2.28	-	2,000	1.05909%	変動	H20.2.29	期限一括	(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		-	950						
住友信託銀行株式会社	H19.3.9	-	950	1.07182%	変動	H20.2.29	期限一括	(注2)	有担保
株式会社みずほコーポレート銀行		-	800						
中央三井信託銀行株式会社		-	1,000						
株式会社みずほコーポレート銀行	H19.3.28	-	500	1.07636%	変動	H20.3.28	期限一括	(注2)	有担保
株式会社三井住友銀行		-	500						
小計		12,900	8,700						
株式会社あおぞら銀行		800	800						
住友信託銀行株式会社	H17.8.2	2,000	2,000	0.78000%	固定	H19.8.2	期限一括	(注2)	有担保
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	H18.4.3	-	600	1.26625%	固定	H20.3.31	期限一括	(注2)	有担保
小計		12,200	12,800						
株式会社横浜銀行	H18.4.3	600	-	-	固定	H20.3.31	期限一括	(注2)	有担保
株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000						
住友信託銀行株式会社	H18.7.31	1,000	1,000	1.75000%	固定	H21.7.31	期限一括	(注2)	有担保
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		500	500						
株式会社三井住友銀行	H18.7.31	500	500	2.24000%	固定	H23.7.31	期限一括	(注2)	有担保
株式会社りそな銀行		950	950						
農林中央金庫	H18.7.31	1,500	1,500	1.19091%	変動	H23.7.31	期限一括	(注2)	有担保
株式会社三井住友銀行	H18.10.31	-	2,000	0.94091%	変動	H23.10.31	期限一括	(注2)	有担保
小計		7,050	8,450						
借入金合計		32,150	29,950						
有利子負債									
株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	2,574	2,432	2.00000%	固定	H27.10.31	分割返済	有担保 H17.11月より 23,617,275円 ずつ返済	
小計		2,574	2,432						
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	期限一括	残存借入金の返済及び 繰上返済	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%	固定	H24.3.13	期限一括		
小計		-	10,000						
合計		34,724	42,382						

(注1) 平成19年3月31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

- 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）を発行いたしました。
- 本書の日付現在、発行済投資口数は86,000口、出資総額は422.9億円となっています。

一般募集による投資口の発行

第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	28,500口	発行新投資口数	1,500口
発行価格	477,260円	払込金額(発行価額)	460,215円
発行価格の総額	13,601,910,000円	払込金額(発行価額)の総額	690,322,500円
払込金額(発行価額)	460,215円	払込期日	平成18年11月16日
払込金額(発行価額)の総額	13,116,127,500円	割当先	みずほ証券株式会社
払込期日	平成18年10月18日		

現在の発行済投資口数 86,000口

出資総額 422.9億円

ファイナンスの状況（2）



極度ローンの概要

貸付上限額 250億円

契約締結日
平成17年12月7日(*平成19年3月2日変更)

借入可能期間
平成17年12月7日から1年間
(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)
株式会社あおぞら銀行
住友信託銀行株式会社
農林中央金庫
株式会社三井住友銀行
中央三井信託銀行株式会社

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

* 物件取得時の機動的な資金調達及び調達の拡大を目的として、極度ローンの変更契約を締結しました。

(変更内容)

- 貸付上限額の増額: 200億円 250億円
- 借入先の追加: 中央三井信託銀行株式会社

投資法人債の発行

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

投資法人債の発行による調達資金により、平成19年3月に既存極度ローンの一部を返済しました。

格付けの状況

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





主な財務指標 等

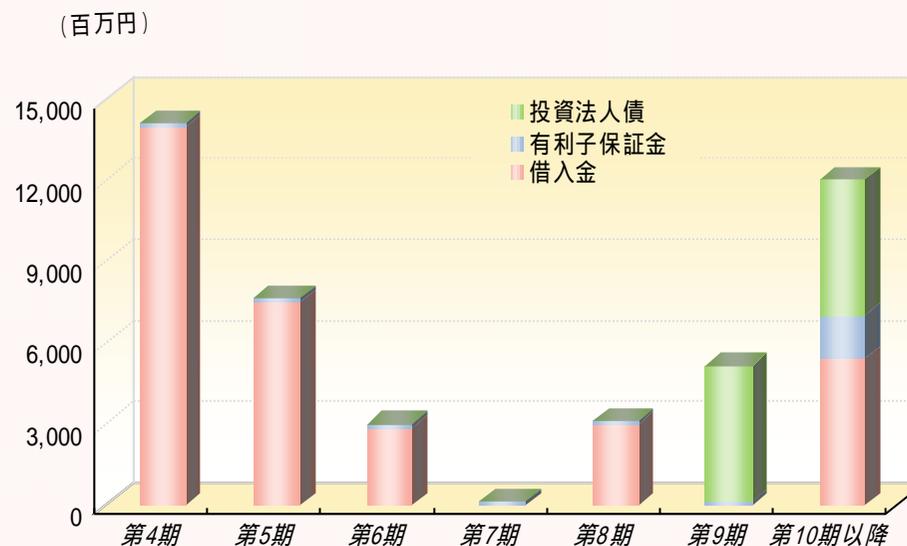
- **LTV**
 - 2006年3月末時点 : 41.7 %
 - 9月末時点 : 51.7 %
 - 2007年3月末時点 : 47.3 %
- **有利子負債の長期比率**
 - 2006年3月末時点 : 64.4 %
 - 9月末時点 : 62.8 %
 - 2007年3月末時点 : 79.5 %

(1年以内返済予定長期借入金を短期借入れとみなした場合 : 49.3%)
- **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 %
 - 2007年3月末時点 : 71.2 %
- **平均調達コスト**
 - 短期借入金 : 1.07 %
 - 長期借入金 : 1.11 %
 - 有利子保証金 : 2.00 %
 - 全体平均 : 1.31 %

(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3月末日時点で、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3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。
- 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
投資法人債発行登録の検討 |





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

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





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

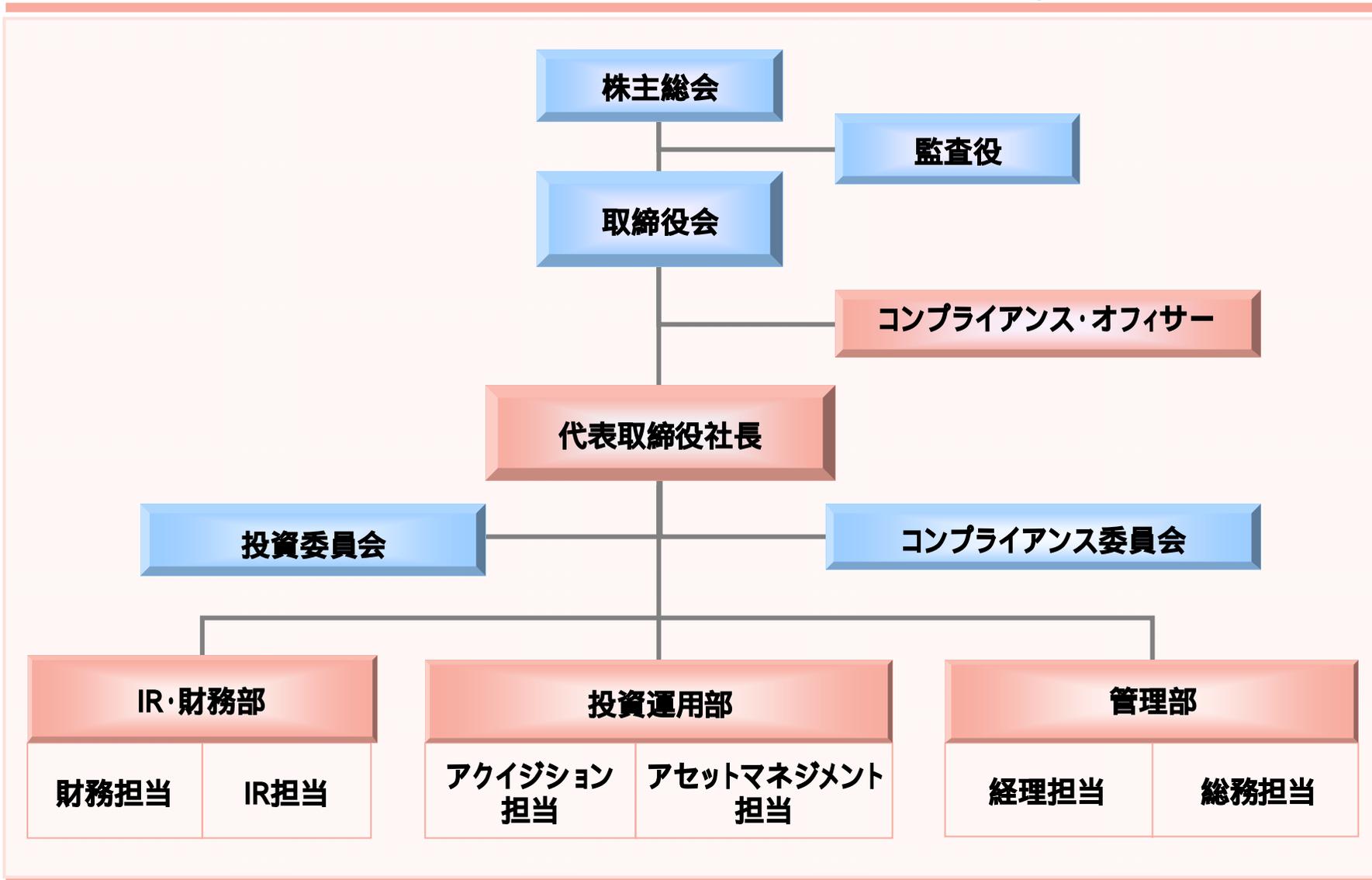


JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

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



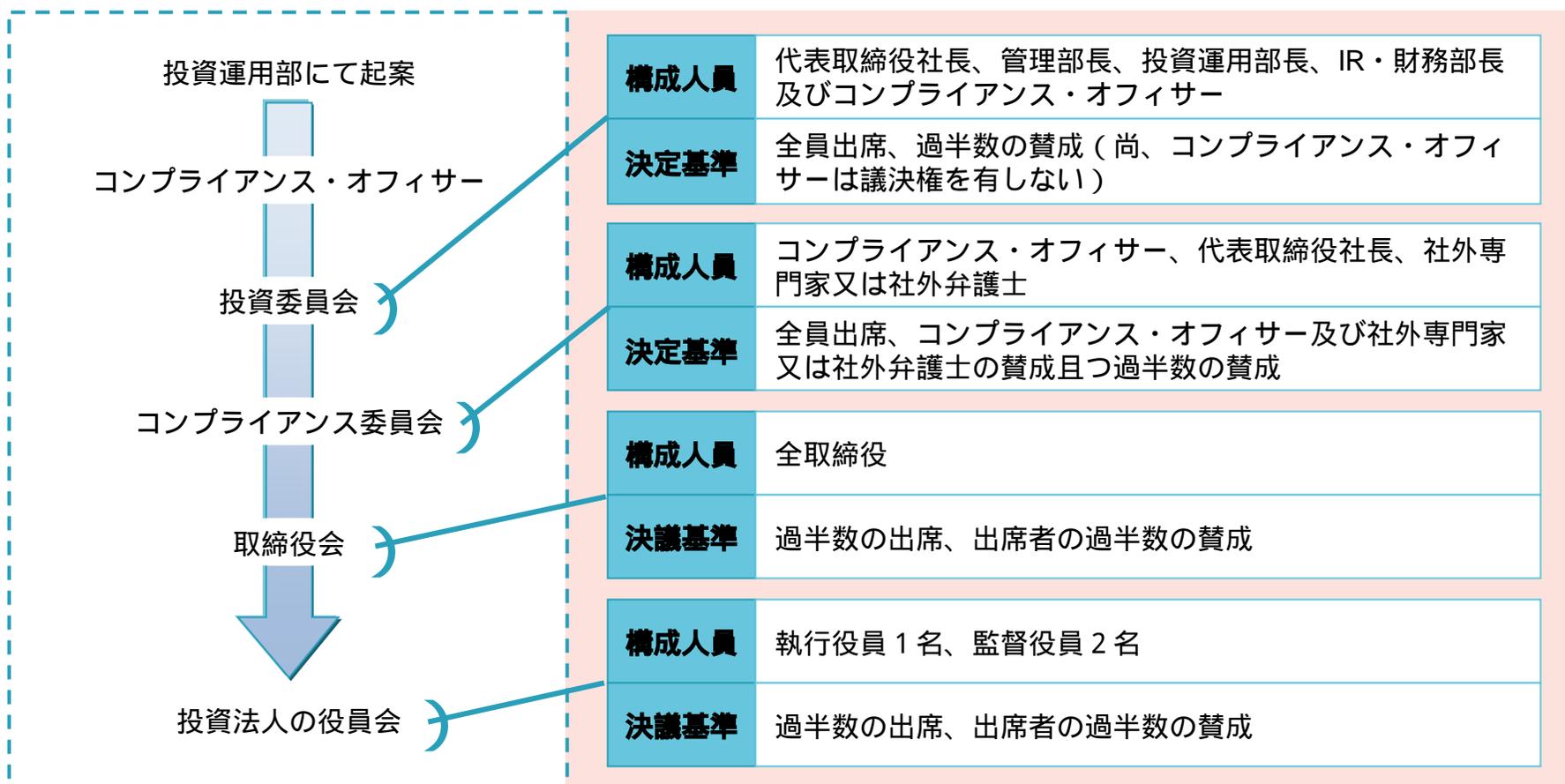
JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

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、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。