

平成18年3月期（平成17年4月20日～平成18年3月31日）決算短信

平成18年5月25日

不動産投信発行者名 ジョイント・リート投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8973 (URL <http://www.joint-reit.co.jp/>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
 責任者役職名 管理部長
 氏名 浅本 誠 TEL 03-5759-8848 (代表)
 決算役員会開催日 平成18年5月25日
 分配金支払開始日 平成18年6月19日(予定)

1. 平成18年3月期の運用、資産の状況（平成17年4月20日～平成18年3月31日）

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
18年3月期	百万円 2,271	百万円 1,341	百万円 969	百万円 967

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
18年3月期	円 24,185	% 3.4	% (5.0)	% 2.3	% (3.4)	% 42.7

(注) 本投資法人における平成18年3月期の計算期間は平成17年4月20日から平成18年3月31日までの346日です。なお、実質的な運用開始日（平成17年7月28日）を期首と見なした場合の計算期間の日数は247日です。1口当たり当期純利益は、当期純利益を次の期中平均投資口数で除することにより算出しています。平成18年3月期 40,005口
 なお、当期における実質的な運用開始日（平成17年7月28日）を期首とみなした日数による加重平均投資口数（55,741口）により算出した1口当たり当期純利益は17,358円となります。
 会計処理の方法の変更 無
 当期は第1期であるため、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益における対前期増減率（パーセント表示）については、該当がありません。
 年換算値：当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数（247日）× 365日
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、純資産・総資本ともに、それぞれの期首と期末の平均値を使用しています。なお、当期につきましては、実質的な運用開始日（平成17年7月28日）を期首とみなして計算しています。

(2) 分配状況 (分配金総額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 分配率
18年3月期	円 17,277	百万円 967	円 -	百万円 -	% 99.9	% 3.3

(注) 配当性向は、小数点第1位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

(金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
18年3月期	百万円 55,599	百万円 29,458	% 53.0	円 526,046

(注) 期末発行済投資口数 平成18年3月期 56,000口

2. 平成18年9月期の運用状況の予想（平成18年4月1日～平成18年9月30日）

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
18年9月期	百万円 1,932	百万円 700	百万円 700	円 12,500	円 -

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成18年9月期）12,500円

(注) 本予想数値は、現時点において添付資料の「第2期（平成18年9月期）の運用状況の予想に関する前提条件」に基づき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。

1. 投資法人の関係法人

後記81ページ「投資法人の関係法人」をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記62ページ「本投資法人の投資方針の概要」をご参照下さい。

(2) 運用状況

当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年4月20日に設立され、同年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード8973）いたしました。本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針として、主として東京都心城南地区、東京周辺都市部及び地方主要都市部の住居及び商業施設から構成される不動産を裏付けとする信託受益権に投資し、運用を行ってまいりました。

(ロ) 運用環境

平成18年地価公示に基づく地価動向は、三大都市圏では、東京都区部、大阪市、京都市及び名古屋市といった各圏域の中心都市の都心部では、ほぼすべての地点が上昇又は横ばいとなったほか、郊外部でも、都心部に近接した地域及び都心部からの交通利便性が高い地域を中心に上昇地点が現れています。地方でも、住宅地、商業地とも下落幅が縮小し、また、地方の中心都市では上昇・横ばい地点が現れてきており、総じて見れば、下落傾向が継続してはいるものの、大都市の都心部を中心に持ち直しの動きが見られ、その兆候は一部の地方中心都市にも見られ始めています。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

賃貸住宅市場においては、東京都心を始めとする大都市圏において、職住近接志向の拡大や、シニア層のライフスタイルの多様化により、都心回帰による賃貸需要は増加傾向にあります。

一方、都心部での地価上昇に伴い、供給圧力は減少傾向にあり、また、バブル経済期に大量供給された賃貸住宅などの既存物件が経年劣化し、既存物件に必ずしも優良な物件が多くはないといえます。

B. 商業施設の市場動向

小売業の年間商品販売額は、平成4年頃から減少傾向が続いていましたが、平成14年上半期以降は回復に転じ、平成17年には増加するなど、緩やかながら消費回復の兆候がみられます（注）。このような状況において、都市型商業施設については、銀座、青山、表参道等の都心部を中心とするエリアにおいて、高級ブランド店舗、アパレルなどを中心とした商業店舗の出店意欲が強く、賃料も上昇傾向にあります。他方、郊外型商業施設については、不採算店舗の閉鎖と新規出店・既存店舗の増床等を積極化する動きが強まり、立地の選別と同時に高度に集積された大規模店舗化が進んでいます。

（注）経済産業省「商業販売統計調査」（平成18年版）によります。

(八) 外部成長

A. 第1期(平成18年3月期)の運用状況

本投資法人は、平成17年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場して以来、本投資法人の資産運用の基本方針に従い、着実に物件を取得すること等を通じて運用資産の成長を図っており、平成18年3月末日現在における本投資法人の保有不動産等は上場直後に取得した16物件(以下「上場時取得資産」といいます。)に加え、第1期中に取得した不動産等5物件(以下「上場後取得資産」といいます。)の合計21物件、取得価格総額は475.1億円となりました。

なお、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。

B. ジョイントグループとの協調関係

物件取得にあたっては、以下の表に記載のとおり、パイプラインサポート会社である株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社エルカクエイ及び株式会社ジョイント・アセットマネジメント並びに情報提供会社である株式会社ジョイント・ランド及び株式会社ジョイント・レントとの協働により確保している新規物件取得機会を活かし、スペーシア、b-town、フィットエルの各シリーズをはじめとする、築浅で設備・仕様の充実した物件の取得活動を行うとともに、ジョイントグループ(注)以外の物件取得情報網の積極的な構築に努め、着実な外部成長を図りました。

(注)ジョイントグループは、東京証券取引所市場第一部に株式を上場している株式会社ジョイント・コーポレーション並びにその子会社及び関連会社で構成されています。

特に、ジョイントグループの開発物件については、以下の表に記載のとおり、優先的な交渉権や情報提供を受ける中で、積極的に取得を進めました。

<ジョイントグループの開発物件とその他の開発物件の取得>

物件開発会社			上場時取得資産	上場後取得資産	合計
ジョイントグループ	株式会社 ジョイント・コーポレーション	物件名称	スペーシア銀座 スペーシア麻布十番 スペーシア麻布十番 スペーシア恵比寿 スペーシア恵比寿 スペーシア神田(注1) 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 (注1) スペーシア町田 スペーシア川崎	スペーシア目黒	-
		物件数 取得価格総額	11物件 181.2億円	1物件 8.9億円	12物件 190.1億円
	株式会社 エルカクエイ	物件名称	フィットエル駒形 b-town神宮前	フィットエル亀戸	-
		物件数 取得価格総額	2物件 29.1億円	1物件 16.5億円	3物件 45.6億円

	株式会社 ジョイント・ ランド	物件名称	-	エルシエ口目黒本町	-
		物件数 取得価格総額	-	1 物件 12.2億円	1 物件 12.2億円
その他		物件名称	今池アイリス式番館 浜松プラザ りんくう羽倉崎プラザ	グラシア・フィス アクトヒルズ八千代	-
		物件数 取得価格総額	3 物件 203.6億円	2 物件 23.7億円	5 物件 227.2億円

(注1) スペースシア神田及びスペースシア目黒不動産前は、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アシリーズとして取得したものです。

(注2) 金額については小数点第二位を四捨五入しています。

C. 開発物件の取得

本投資法人は、上記「B. ジョイントグループとの協調関係」に記載のとおり、東京都心・城南地区を中心とする東京圏での分譲マンションの開発実績を有する株式会社ジョイント・コーポレーション及び東京都心で商業施設の開発実績を有する株式会社エルカクエイを中心としたジョイントグループの開発物件の取得機会を確保するとともに、外部からの開発物件の取得にも努めてきました。

新しく開発中の物件の取得については、一般的に、開発の遅延、変更又は中止、開発コストが当初の計画を大きく上回るといったリスクや、入居者確保(リーシング)までに想定以上に時間がかかるといったリスクがありますが、特に住居用不動産については、収支の変動が相対的に小さく、収支の予想が立て易いことから、相対的にリーシングにかかるリスクは低いうえ、開発物件の取得には、物件獲得競争が激化しつつある現状において、入札による過当競争を回避することができること及び 開発段階から一定の関与を行うことにより、本投資法人の投資方針に沿った設備仕様等の物件のクオリティを確保し易いといったメリットがあると考えられます。他方、開発物件の保有者からすると、開発段階において売却先を確保することにより、開発投資の資金回収の蓋然性を高めることができるというメリットがあるため、開発物件の取得機会は少なくありません。本投資法人は、このような開発物件取得のメリットを勘案しつつ、完工・引渡しのリスクが低く、デュー・ディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合にのみ建物竣工後に取得することを条件とし、開発物件にかかるリスクの軽減を図りながら、開発物件の取得に積極的に取り組んできました。

(二) 内部成長

A. リーシング活動の展開

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、不動産の立地、物件タイプ及び住居タイプ、テナントの分類に応じた周辺賃貸マーケットの動向やテナントの需要動向に留意しつつ、リーシングを行ってきました。テナント獲得活動においては、不動産賃貸仲介・賃貸管理を主たる事業として営む株式会社ジョイント・レントの有する幅広い顧客基盤及びノウハウを活かして、上記の方針に沿って積極的なリーシング活動を展開しています。また、入居時においては、資産運用会社が全てのテナント審査を実施し、テナントの信用力を審査するとともにテナントの嗜好を一元的に把握しています。さらに、入居後のテナント満足度向上のため、定期的にテナント満足度調査を実施することを通じ、PM会社の評価につなげるとともに、テナントのニーズに応じた管理運営を行っています。これらのリーシング活動等の結果、本投

資法人の保有する物件にかかる稼働率は、平成18年3月末現在において、住居（レジデンシャル）92.4%、商業施設100.0%、ポートフォリオ全体では98.2%と高稼働率を維持しました。なお、各物件の稼働率については、後記「5.参考情報（2）投資不動産物件 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。

B. 物件価値向上のための諸施策

資産運用会社は、本投資法人の保有する不動産関連資産の価値向上やテナント満足度の向上を目指し、適宜適切な修繕措置を施すほか、その施設の立地やテナントの業態に応じて以下のような諸施策を検討・実施してきました。

例えば、浜松プラザについて、施設土地を有効に活用した収入増加や、共用部分の水道光熱費などの費用削減によるキャッシュフローの向上を図りました。また、自動ドアによる来店客の利便性向上や駐車場の夜間ライトアップ等の安全面の向上も図りました。

（ホ）資金調達状況

本投資法人は、運用資産の取得にあたり、平成17年7月の投資口の一般募集及び平成17年8月の第三者割当増資による資金調達（合計283.9億円）、平成17年8月の金融機関からの借入れ（総額140億円）のほか、平成18年3月末日までに、総額64.5億円を金融機関からの借入れにより調達いたしました。

金融機関からの借入れについては、極度ローン（貸付上限額200億円）の設定により、機動的な物件取得資金の調達手段の確保のほか、資金効率の改善を図りました。

（ヘ）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は2,271百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用委託報酬等の営業費用を控除した営業利益は1,341百万円となり、経常利益は969百万円、当期純利益は967百万円を計上しました。分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は17,277円となりました。

次期の見通し

（イ）投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成18年4月）によると、日本の経済は、輸出や生産が増加を続け、企業収益が高水準で推移する中で設備投資も増加、個人消費は雇用者所得の緩やかな増加に伴って増加基調にあり、着実に回復を続けています。平成19年度にかけて、内需と外需、企業部門と家計部門のバランスがとれた形で息の長い拡大を続けると予想されています。

このような経済環境のもと、不動産市場においては、不動産価格の底入れ感から活発な取引が継続されることが予想される反面、将来の地価上昇を織り込み、不動産投資信託や各種不動産ファンドによる物件取得競争が一層厳しくなることが予測されます。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

東京都の世帯数予測（注）によると、東京都の総世帯数は平成32年頃まで増加が予想されることから、東京都心部においては、今後も堅調な住宅需要が見込まれます。

このような中で、賃貸住宅については、築年数・設備及び立地条件等による二極化が進行することが予想されますが、駅近でグレードの高い良質な賃貸住宅への需要は底堅く推移すると考えられます。

(注)東京都総務局「東京都世帯数の予測」(平成18年版)によります。

B. 商業施設の市場動向

都市型商業施設については、引き続き、都心部を中心とするエリアにおいて、高級ブランド店舗、アパレルなどを中心とした商業店舗の出店意欲が強い状態が続くものと予想されます。他方、郊外型商業施設については、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。)の見直しで、大規模小売店舗の郊外への出店が難しくなることから、大型ショッピング・センターの物件取得については厳しさを増すことが予想されます。他方、床面積10,000㎡未満のショッピング・センターの出店は増加するものと考えられます。

(ロ) 運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長戦略

本投資法人は、その投資方針において用途別の投資比率を住居45%~65%、商業施設35%~55%と定め、安定的かつ持続的な成長を目指しています。上場後は主として住居を取得してまいりましたが、今後は積極的に商業施設の組み入れを行っていきたいと考えています。また、当期はオフィスビル等のバランスアセットの取得は行っていませんが、ポートフォリオの安定性に資すると判断される場合には、オフィスビル等の組み入れも検討します。

住居の取得については、さらに、投資方針に則り地域分散を図ってまいります。現在、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部についてはジョイント・グループからのパイプラインによる開発物件及び外部からの積極的な物件取得により着実に資産の組み入れを進めています。一方、政令指定都市等をはじめとする地方主要都市部についても投資を行なうこととしており、住居のうち20%以下を目処として物件を取得していきます。平成18年5月25日現在、三大都市圏を構成する大阪、名古屋において各1物件ずつ取得済みです。また、ジョイントグループ外からの物件取得についても、情報ルートの強化・拡大を図っており、物件の取得機会の拡大に努めます。

開発物件の取得についても、引き続き、積極的に取り組んでまいります。

B. 内部成長戦略

資産運用会社では、取得済物件の運用において以下のような取り組みを重ねることにより、賃料水準や稼働率の維持・向上を目指します。

(a) 住居における取り組み

今後も定期的にテナント満足度調査を行い、テナントの声を運用に反映させることにより、テナントとの緊密な関係を構築するとともに、PM会社、不動産賃貸仲介・賃貸管理及び建物管理会社を有するジョイントグループとの協調を通じた適切なリーシング活動等を展開し、内部成長に努めていきます。

(b) 商業施設における取り組み

引き続き、物件の競争力の強化、物件の魅力の維持・向上を図るとともに、運営に伴う諸経費については継続して削減に取り組み、収益の拡大に努めていきます。特に、浜松プラザについては、より一層の集客力強化を図る一環として、全テナントの協力を得て、公式ホームページを開設しており、さらに、これを機会にテナントとの協力関係を活かし、効率的かつ有効な販促活動を実施し、施設全体の集客力強化についてはテナント満足度向上に引き続き注力してまいります。他方、相乗効果が期待できる業種の誘致も含め、浜松プラザ全体の魅力と内部成長を高める各種施策の検討も進めてまいります。

C. 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（以下「LTV」といいます。）の上限については、原則として60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動や金利動向を踏まえ、適切なレバレッジコントロールに努めます。また、LTVについては当面保守的な運用を行う中で、今後、資産規模の拡大に伴い、資金調達手段の多様化を図るとともに、有利子負債については返済期限の分散化や金利の固定化を図るなど、財務の安定性向上に努めていきます。

(八) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第1期末(平成18年3月末日)後に生じた重要な事実は以下の通りです。

A. 資金の借入れ

不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記の通り、資金の借入れを行いました。

	区 分	借入日	借入金額 (百万円)	平均 利率	固定/ 変動	返済期限	返済 方法	用途	摘要
	借入先								
短期 借入 金	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月17日	750	0.65545%	変動	平成19年5月17日	期限 一括	不動産信 託受益権 取得資金	有担保
	住友信託銀行株式会社		750						
	株式会社みずほコーポレート銀行		750						
	株式会社三井住友銀行		750						
	小 計		3,000						
長期 借入 金	株式会社横浜銀行	平成18年4月3日	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		600						
合 計			3,600						

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

B. 資産の取得

以下に記載の各物件を取得しました。なお、後記「5. 参考情報(2) 投資不動産物件個別信託不動産の概要(イ)(ロ)(ハ)」記載の基準に準じて記載しています。

a . 平成18年4月3日付で、以下の2物件を取得しました。

[住居 - 20] 物件名称：S-RESIDENCE京橋

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号 （地番）大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番2				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	799.68		延床面積（㎡）	5,995.82
	容積率 （用途地域指定）	600%		構造・階数	R C、15F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成18年3月2日
取得価格（百万円）	2,774				
前所有者	有限会社キャピタル・エッジ		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>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、また、京阪本線「京橋」駅から徒歩3分に位置する地上15階建の店舗付賃貸マンションです。大阪市都島区の南部を東西に走る国道1号線の南側背後地にあり、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。「京橋」駅北側周辺では、住宅需要の都心回帰傾向等により、商業系用途から住居系用途への転用がみられ、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、単身者等を中心に堅調な需要が見込まれます。</p>					

[住居 - 22] 物件名称：スペーシア白楽

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号 （地番）神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目121番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	457.54		延床面積（㎡）	1,593.68
	容積率 （用途地域指定）	300%		構造・階数	R C、7F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成18年2月2日
取得価格（百万円）	844				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による加算により90%となっています。					
地域・物件特性					
<p>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者等を中心に需要が見込まれます。</p>					

b . 平成18年 5 月17日付で、以下の 2 物件を取得しました。

[商業 - 4] 物件名称：b - t o w n 南青山

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都港区南青山三丁目 6 番 7 号 （地番）東京都港区南青山三丁目87番10 他 1 筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		用途	店舗、共同住宅
	面積（㎡）	385.32		延床面積（㎡）	797.63
	容積率 （用途地域指定）	300%		構造・階数	R C、3 F / B 1 F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成18年 2 月28日
取得価格（百万円）	1,530				
前所有者	株式会社エルカクエイ		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社 J ・ C O M S	
特記事項					
<p>1 . 信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により268%となっています。また、建蔽率については本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。</p> <p>2 . 建築基準法第42条第 2 項により、70.57㎡の私道負担があります。</p>					
地域・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 分に位置しています。					

[商業 - 5] 物件名称： コジマNEW上福岡店

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号 （地番）埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目1131番 1 他12筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域 第二種中高層住居専用地域		用途	店舗
	面積（㎡）	4,877.90		延床面積（㎡）	3,413.40
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	S、2F
	建蔽率 （用途地域指定）	近隣商業地域:80% 第二種中高層住居専用地域 :60%		建築時期	平成8年10月14日
取得価格（百万円）	1,300				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション		前々所有者	株式会社大築インターナショナル及び個人	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	株式会社J・COMS	
特記事項					
<p>1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、64.68%となります。</p> <p>2. 2階屋上駐車場のウレタン塗膜防水に剥離が散見されるため、取得後に防水更新を行う予定です。</p> <p>3. 隣接地との立会証明書は締結されていますが、信託土地と隣接する境界のうち、1131番地5、1131番地10、1133番地3、1134番地3及び1134番地4先の公共用地（道路敷地（さいたま・上福岡・所沢線））との境界及びその他民地（隣接地）との境界の確認書が未締結となっています。今後、売主の責任と費用において、未締結の境界確認書を締結し、境界を確定させる予定です。</p>					
地域・物件特性					
東武東上線「上福岡」駅より徒歩12分に位置しています。					

(参考情報) 取得予定資産

平成17年9月30日及び平成17年12月26日付でそれぞれ以下の資産について停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しており、第3期(平成19年3月期)において取得を予定しています。なお、後記「5. 参考情報(2) 投資不動産物件 個別信託不動産の概要(イ)(ロ)(ハ)」記載の基準に準じて記載しています。

[住居 - 15] 物件名称：(仮称)メゾン横浜

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所)神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1 (地番)神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1				
土地	所有形態	所有権	建物 (注)	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(m ²)	611.41		延床面積(m ²)	3,849.31
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	R C、11F/B 1 F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築(予定)時期	平成19年1月31日
取得予定価格(百万円)	2,090				
前所有者	ガイドー住販株式会社	前々所有者	-		
信託受託者	未定	P M会社	未定		
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
J R「横浜」駅徒歩7分の、幹線道路である横浜駅泉町線沿いに位置する賃貸マンション(建築予定)です。近隣には、オフィスビル、共同住宅、一般住宅等があり、幹線道路の背後は、共同住宅を中心とする住宅地域となっています。当該地域は、各種商業施設が集積し各方面へのアクセスが良好なJ R横浜駅への近接性に優れ、高い生活利便性を享受し得ることから、利便性を重視する単身者等を中心とした需要が見込まれます。					

(注)「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築(予定)時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

[住居 - 19] 物件名称：(仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都豊島区巣鴨四丁目14番 (地番) 東京都豊島区巣鴨四丁目7番1				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、 近隣商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	965.70		延床面積(㎡)	3,115.00
	容積率 (用途地域指定)	第一種中高層住居専用地域 :300% 近隣商業地域:400%		構造・階数	R C、8 F / B 1 F
	建蔽率 (用途地域指定)	第一種中高層住居専用地域 :60% 近隣商業地域:80%		建物 (注1)	建築(予定)時期 (注2)
取得予定価格(百万円)	1,510				
前所有者	セントラル総合開発 株式会社		前々所有者	-	
信託受託者	未定		P M会社	未定	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ325.86%、77.76%となります。					
地域・物件特性					
老年層や観光客を中心に全国的に有名な「巣鴨地蔵通商店街」に面した店舗付賃貸マンション(建築予定)です。JR山手線「巣鴨」駅から徒歩12分、都電荒川線「庚申塚」駅から徒歩4分のところに位置し、「巣鴨」駅は都営三田線も接続しており、都心接近性は良好です。すべての住戸は日照・通風に優れた南東向きに配置されており、居住の快適性に優れ、日常の買い物や通勤・通学の利便性に優れていることから、ファミリー向けに堅調な需要が見込まれます。また、商店街の中心からやや離れているものの、店舗として一定の需要も期待できます。					

(注1) 「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築(予定)時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

(注2) 実際の竣工は平成19年3月を見込んでいます。

(二) 運用状況の見通し

第2期(平成18年9月期)の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、「第2期(平成18年9月期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

営業収益 1,932百万円
経常利益 700百万円
当期純利益 700百万円
1口当たり分配金 12,500円
1口当たり利益超過分配金 - 円

また、第3期(平成19年3月期)の運用状況については、前記「(3)決算後に生じた重要な事実(参考情報)」に記載の各取得予定資産を第3期(平成19年3月期)中に取得すること及びこれに関連する事項の他、「第2期(平成18年9月期)の運用状況の予想に関する前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、以下の通り見込まれます。

営業収益 1,985百万円
経常利益 706百万円
当期純利益 705百万円
1口当たり分配金 12,600円
1口当たり利益超過分配金 - 円

(注)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。

第2期(平成18年9月期)の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	第2期：平成18年4月1日～平成18年9月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none">本投資法人は、平成18年3月末日現在保有している21物件に、平成18年4月3日に取得したS-RESIDENCE京橋及びスペース白楽の2物件、さらに平成18年5月17日に取得したb-town南青山及びコジマNEW上福岡店の2物件を加え、その後、第2期末(平成18年9月末日)まで異動(新規物件の取得、取得済物件の売却等)がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none">賃貸事業収益につきましては、平成18年3月末日時点で有効な取得済資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動を考慮の上で算出しています。賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

<p style="text-align: center;">営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、取得済資産については、平成 18 年 3 月末日現在の情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。なお、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額として、平成 18 年 9 月期 約 11 百万円を想定しています。 ・ 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 ・ 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（平成 18 年 9 月期 約 313 百万円）。
<p style="text-align: center;">営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支払利息等は、約 143 百万円を想定しています。
<p style="text-align: center;">借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、平成18年 5 月25日現在、24,050百万円の借入残高（長期借入金：12,800百万円、1年以内返済予定長期借入金：なし、短期借入金：11,250百万円）を有しており、借り換えを除いて第 2 期末（平成18年 9 月末日）まで新たな借入を行わないことを前提としています。
<p style="text-align: center;">投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 18 年 3 月末日現在の 56,000 口を前提としており、その後、第 2 期末（平成 18 年 9 月期末）までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
<p style="text-align: center;">1 口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
<p style="text-align: center;">1 口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
<p style="text-align: center;">その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3.財務諸表等

(1) 経理の状況

貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成18年3月31日現在)		
	金 額	(千円)	構成比(%)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		4,770,410	
信託現金及び信託預金	1	2,181,073	
営業未収入金		17,622	
未収消費税等		431,790	
前払費用		83,516	
繰延税金資産		38	
その他流動資産		2,258	
流動資産合計		7,486,709	13.5
固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	1	17,006,964	
減価償却累計額		299,841	
信託構築物	1	374,991	
減価償却累計額		16,914	
信託機械及び装置	1	106,079	
減価償却累計額		4,210	
信託土地	1		
		30,917,625	
有形固定資産合計		48,084,694	86.5
2.無形固定資産			
その他無形固定資産		6,833	
無形固定資産合計		6,833	0.0
3.投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,050	
長期前払費用		11,227	
投資その他の資産合計		21,277	0.0
固定資産合計		48,112,805	86.5
資 産 合 計		55,599,515	100.0

科 目	期 別	当 期 (平成18年3月31日現在)	
		金 額 (千円)	構 成 比 (%)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		33,240	
短期借入金	1	8,250,000	
未払金		199,297	
未払費用		86,508	
未払法人税等		1,875	
前受金		248,682	
その他流動負債		6,902	
流動負債合計		8,826,508	15.9
固定負債			
長期借入金	1	12,200,000	
信託預り敷金保証金	1	5,114,433	
固定負債合計		17,314,433	31.1
負債合計		26,140,941	47.0
出資の部	3		
出資総額			
出資総額	2	28,491,040	51.3
剰余金			
当期未処分利益		967,533	
剰余金合計		967,533	1.7
出資合計		29,458,573	53.0
負債・出資合計		55,599,515	100.0

損益計算書

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 (千円)		百分比 (%)
経常損益の部				
営業損益の部				
1. 営業収益				
賃貸事業収入	1	2,271,970	2,271,970	100.0
2. 営業費用				
賃貸事業費用	1	644,512		
資産運用委託報酬		146,165		
資産保管委託報酬		13,186		
一般事務委託手数料		26,868		
役員報酬		6,283		
その他営業費用		93,481	930,497	41.0
営業利益			1,341,472	59.0
営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		31	31	0.0
2. 営業外費用				
支払利息		90,545		
融資関連手数料		65,917		
新投資口発行費		81,000		
投資口公開関連費		74,622		
創業費償却		60,040	372,126	16.3
経常利益			969,377	42.7
税引前当期純利益			969,377	42.7
法人税、住民税及び事業税		1,882		
法人税等調整額		38	1,843	0.1
当期純利益			967,533	42.6
前期繰越利益			-	
当期末処分利益			967,533	

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	当 期
項 目	〔 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
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である967,512,000円を利益分配金として分配しております。</p>

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 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		969,377
減価償却費		321,576
受取利息		31
支払利息		90,545
営業未収入金の増加・減少額		17,622
未収消費税等の増加・減少額		431,790
前払費用の増加・減少額		50,466
営業未払金の増加・減少額		33,240
未払金の増加・減少額		199,297
未払費用の増加・減少額		67,734
前受金の増加・減少額		248,682
長期前払費用の増加・減少額		44,277
その他		4,638
小 計		1,390,905
利息の受取額		31
利息の支払額		71,771
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,319,165
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		48,405,659
無形固定資産の取得による支出		7,444
差入敷金保証金の支出		10,050
信託預り敷金保証金の収入		5,263,981
信託預り敷金保証金の支出		149,547
投資活動によるキャッシュ・フロー		43,308,720
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		8,250,000
長期借入金の借入による収入		12,200,000
投資口の発行による収入		28,491,040
財務活動によるキャッシュ・フロー		48,941,040
現金及び現金同等物の増加・減少額		6,951,484
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		6,951,484

〔重要な会計方針〕

<p style="text-align: right;">期 別</p> <p>項 目</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成17年4月20日 至 平成18年3月31日 〕</p>						
<p>1．固定資産の減価償却の方法</p>	<p>有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">11～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～14年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～60年	信託構築物	11～20年	信託機械及び装置	3～14年
信託建物	3～60年						
信託構築物	11～20年						
信託機械及び装置	3～14年						
<p>2．繰延資産の処理方法</p>	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成17年7月27日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっています。「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年7月27日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額は、1,140,560千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,140,560千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>						
<p>3．収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は103,588千円です。</p>						

<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地</p> <p>(3) 信託預り敷金保証金</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)が平成17年4月1日以後開始する事業年度から適用されることに伴い、これを適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成18年3月31日現在)	
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次のとおりです。	
	(単位：千円)
信託現金及び信託預金	2,181,073
信託建物	16,707,122
信託構築物	358,077
信託機械及び装置	101,868
信託土地	30,917,625
合 計	50,265,767
担保を付している債務は次のとおりです。	
	(単位：千円)
短期借入金	8,250,000
長期借入金	12,200,000
信託預り敷金保証金	3,424,504
合 計	23,874,504
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	56,000口
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円

(損益計算書関係)

当 期 〔 自 平成17年 4月20日 至 平成18年 3月31日 〕	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位 : 千円)	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	2,175,300
その他賃貸事業収入	96,670
不動産賃貸事業収益合計	2,271,970
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	197,382
水道光熱費	63,811
保険料	12,497
修繕費	16,587
信託報酬	16,248
その他賃貸事業費用	17,019
減価償却費	320,965
不動産賃貸事業費用合計	644,512
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,627,458

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当 期 〔 自 平成17年 4月20日 至 平成18年 3月31日 〕	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係	
(単位 : 千円)	
(平成 18 年 3 月 31 日現在)	
現金及び預金	4,770,410
信託現金及び信託預金	2,181,073
現金及び現金同等物	6,951,484

(リース取引関係)

当 期 〔 自 平成17年 4月20日 至 平成18年 3月31日 〕	
リース取引を行っていないため、該当事項はありません。	

(有価証券関係)

当 期 〔 自 平成17年 4月20日 至 平成18年 3月31日 〕	
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

当 期 〔 自 平成17年 4月20日 至 平成18年 3月31日 〕
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

当 期 〔 自 平成17年 4月20日 至 平成18年 3月31日 〕
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

当 期 〔 自 平成17年 4月20日 至 平成18年 3月31日 〕	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳	
(単位：千円)	
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	38
繰延税金資産合計	38
(繰延税金資産の純額)	38
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
(単位：%)	
法定実効税率	39.39
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.31
その他	0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.19

(持分法損益等)

当 期 〔 自 平成17年 4月20日 至 平成18年 3月31日 〕
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

当 期 〔 自 平成17年 4月20日 至 平成18年 3月31日 〕	
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	
2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	
3. 子会社等 該当事項はありません。	
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	

(投資口 1口当たり情報)

当 期 〔 自 平成17年 4月20日 至 平成18年 3月31日 〕	
1口当たり純資産額	526,046円
1口当たり当期純利益金額	24,185円 (17,358円)
<p>1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定していますが、実際に運用を開始した日である平成17年7月28日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。なお、1口当たり当期純利益金額については、実際に運用を開始した日である平成17年7月28日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定していますので、当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しています。

当 期 〔 自 平成17年 4月20日 至 平成18年 3月31日 〕	
当期純利益金額 (千円)	967,533
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	967,533
期中平均投資口数 (口)	40,005 (55,741)

〔重要な後発事象〕

当 期 〔 自 平成17年 4月20日 至 平成18年 3月31日 〕	
1. 資金の借入れ	
平成18年4月3日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。	
【タームローン】	
借入先	: 株式会社横浜銀行
借入金額	: 600百万円
利率	: 1.26625%
借入実行日	: 平成18年4月3日
返済期日	: 平成20年3月31日
担保の有無	: 有担保
平成18年5月17日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。	
【極度ローン】	
借入先	: 株式会社あおぞら銀行 : 住友信託銀行株式会社 : 株式会社みずほコーポレート銀行 : 株式会社三井住友銀行
借入金額	: 3,000百万円
利率	: 0.65545%
借入実行日	: 平成18年5月17日
返済期日	: 平成19年5月17日
担保の有無	: 有担保
2. 資産の取得	
本投資法人では、第1期末（平成18年3月末日）後、以下の物件を取得しています。	
S RESIDENCE京橋	
（取得の概要）	
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権
取得価格	: 2,774百万円
取得日	: 平成18年4月3日
（取得資産の概要）	
所在地	: 大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号
用途	: 共同住宅、店舗
面積	: 土地 799.68㎡ : 建物 5,995.82㎡
構造・階数	: 鉄筋コンクリート造15階建
建築時期	: 平成18年3月2日
総賃貸可能面積	: 4,613.04㎡
スペースシア白楽	
（取得の概要）	
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権
取得価格	: 844百万円
取得日	: 平成18年4月3日
（取得資産の概要）	
所在地	: 神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号
用途	: 共同住宅
面積	: 土地 457.54㎡ : 建物 1,593.68㎡
構造・階数	: 鉄筋コンクリート造7階建
建築時期	: 平成18年2月2日
総賃貸可能面積	: 1,285.83㎡

b-town南青山	
(取得の概要)	
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権
取得価格	: 1,530百万円
取得日	: 平成18年5月17日
(取得資産の概要)	
所在地	: 東京都港区南青山三丁目6番7号
用途	: 店舗、共同住宅
面積	: 土地 385.32㎡
	: 建物 797.63㎡
構造・階数	: 鉄筋コンクリート造地下1階、3階建
建築時期	: 平成18年2月28日
総賃貸可能面積	: 770.04㎡
コジマNEW上福岡店	
(取得の概要)	
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権
取得価格	: 1,300百万円
取得日	: 平成18年5月17日
(取得資産の概要)	
所在地	: 埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号
用途	: 店舗
面積	: 土地 4,877.90㎡
	: 建物 3,413.40㎡
構造・階数	: 鉄骨造2階建
建築時期	: 平成8年10月14日
総賃貸可能面積	: 3,413.40㎡

(2) 発行済投資口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額		発行済投資口総数		備考
		増(減)	残高	増(減)	残高	
平成17年4月20日	私募設立	100,000千円	100,000千円	200口	200口	(注1)
平成17年7月27日	公募増資	27,373,440千円	27,473,440千円	53,800口	54,000口	(注2)
平成17年8月29日	第三者割当増資	1,017,600千円	28,491,040千円	2,000口	56,000口	(注3)

(注1) 本投資法人は、平成17年4月20日に設立されました。なお、設立時における投資口の発行価格は1口あたり500,000円です。

(注2) 1口あたり発行価格530,000円(引受価額508,800円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 平成17年7月27日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額508,800円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

4. 役員の変動

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	三駄 寛之	平成元年4月 平成9年9月 平成10年7月 平成11年9月 平成13年7月 平成14年6月 平成15年4月 平成16年7月 平成16年8月 平成17年4月	大和証券株式会社入社 パークレイズキャピタル証券会社東京支店入社 モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社入社 大和証券エスピーキャピタル・マーケット株式会社(現 大和証券エスエムピーシー株式会社)入社 プリヴェ チューリッヒ証券株式会社入社 投資銀行本部執行役員就任 株式会社ジョイント・アセットマネジメント入社 商品部長 同社投資運用部長 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 代表取締役社長就任(現任) 株式会社ジョイント・アセットマネジメント取締役就任 ジョイント・リート投資法人 執行役員就任(現任)	0
監督役員	高松 薫	昭和53年4月 昭和63年9月 平成4年11月 平成12年6月 平成13年6月 平成13年6月 平成14年8月 平成14年12月 平成15年6月 平成17年4月 平成17年5月 平成17年6月 平成17年7月	弁護士登録/第二東京弁護士会 日欧産業協力センター 講師(現任) 岡本・鈴木・高松法律事務所(現 隼国際法律事務所)設立 パートナー弁護士(現任) プリヴェ チューリッヒ証券株式会社 (現 株式会社プリヴェ チューリッヒ証券グループ本社) 監査役就任(現任) 株式会社サークル・アジア(現 株式会社安子の電話) 監査役就任(現任) イーチャージ株式会社(現 イーチャージ・プロセッシング・サービス株式会社) 監査役就任(現任) 産業能率大学 講師(現任) プリヴェ チューリッヒ証券株式会社 監査役就任(現任) イージャパンディーエヌエス株式会社(現 株式会社クオンツ・キャピタル) 監査役就任(現任) ジョイント・リート投資法人 監督役員就任(現任) 株式会社DRIVE 監査役就任(現任) プリヴェ チューリッヒアセット・マネジメント株式会社 監査役就任(現任) Media Elite Japan株式会社 監査役就任(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
監督役員	小谷野 幹雄	昭和60年4月 大和証券株式会社入社 平成6年9月 小谷野公認会計士事務所 開業 所長就任 (現任) 平成11年4月 有限会社小谷野事務所(現 株式会社財經総合研究所) 設立 代表取締役就任(現任) 平成12年6月 ゼビオ株式会社 非常勤監査役就任(現任) 平成12年7月 有限会社スリーブ(現 有限会社小谷野総合研究所) 取締役社長就任(現任) 平成14年3月 株式会社マスターピース 非常勤監査役就任(現任) 平成15年4月 財団法人船井情報科学振興財団 監事就任(現任) 平成15年6月 日本システムウエア株式会社 非常勤監査役(現任) 平成17年4月 ジョイント・リート投資法人 監督役員就任(現任) 平成17年6月 株式会社小谷野事務所 代表取締役就任(現任) 平成17年9月 株式会社マリナー・フィナンシャル・サービス 非常勤監査役就任(現任) 平成17年10月 株式会社ナノオプトニクス研究所 非常勤取締役就任(現任)	0

(注) 執行役員三駄寛之は、資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき平成17年4月18日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成18年3月末日(第1期末)現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域等	第1期 (平成18年3月31日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	16,970	30.5
		東京・周辺都市部	9,651	17.4
		地方主要都市部	312	0.6
	住居計		26,933	48.4
	商業施設	21,150	38.0	
小計			48,084	86.5
預金・その他の資産			7,514	13.5
資産総額計			55,599	100.0
			金額(百万円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額			26,140	47.0
純資産総額			29,458	53.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注2) 「東京都心・城南地区」とは、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区、世田谷区、目黒区、品川区及び大田区を、「東京・周辺都市部」とは、上記以外の東京都全域、川崎市、横浜市、市川市、浦安市、船橋市、松戸市、川口市、戸田市、さいたま市等及びこれらの周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市等及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

(2) 投資不動産物件

本投資法人は、平成17年7月に東京証券取引所に本投資証券を上場するにあたり、16物件の不動産にかかる信託受益権を平成17年7月28日及び同年8月2日にそれぞれ取得し、また、その後平成18年3月末日までに5物件の不動産にかかる信託受益権を取得しています。

なお、本投資法人は、コア・アセットとしての住居及び商業施設とバランス・アセットとしてのオフィスビル等の用途別に分散投資を図ります。以下では、取得済資産について、かかる用途を物件番号に付していますが、取得済資産の用途別の分類にあたっては、主として住居の用に供されるものを「住居」とし、主として商業施設の用に供されるものを「商業」としています。

また、本投資法人は、平成18年5月25日現在、2物件の不動産にかかる信託受益権の取得を予定しており、現受益者(当該不動産の所有者で当該不動産を信託した後にその信託受益権を譲渡することを約している者を含みます。)との間で停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。

(注) 取得予定資産の詳細については、前記「(参考情報)取得予定資産」をご参照ください。

本投資法人の平成18年3月末日（第1期末）現在の取得済資産の概要は、以下のとおりです。

投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定機関	投資比率 (%) (注2)	取得日
住居-1	スペース銀座	5,290	5,351	5,460	株式会社谷澤 総合鑑定所	11.1	平成17年8月2日
住居-2	スペース麻布十番	960	970	1,070	株式会社谷澤 総合鑑定所	2.0	平成17年8月2日
住居-3	スペース麻布十番	1,730	1,746	1,900	株式会社谷澤 総合鑑定所	3.6	平成17年8月2日
住居-4	スペース恵比寿	1,960	1,976	2,050	株式会社谷澤 総合鑑定所	4.1	平成17年8月2日
住居-5	スペース恵比寿	700	713	753	株式会社谷澤 総合鑑定所	1.5	平成17年8月2日
住居-6	スペース神田	1,360	1,372	1,420	株式会社谷澤 総合鑑定所	2.9	平成17年8月2日
住居-7	スペース千駄ヶ谷	576	586	580	株式会社谷澤 総合鑑定所	1.2	平成17年8月2日
住居-8	スペース北新宿	1,290	1,315	1,290	株式会社谷澤 総合鑑定所	2.7	平成17年8月2日
住居-9	スペース目黒不動前	766	774	792	株式会社谷澤 総合鑑定所	1.6	平成17年8月2日
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1,889	1,890	株式会社谷澤 総合鑑定所	3.9	平成17年8月2日
住居-11	スペース町田	1,360	1,380	1,360	株式会社谷澤 総合鑑定所	2.9	平成17年8月2日
住居-12	スペース川崎	2,130	2,155	2,190	株式会社谷澤 総合鑑定所	4.5	平成17年8月2日
住居-13	今池アイリス式番館	300	312	300	株式会社谷澤 総合鑑定所	0.6	平成17年8月2日
住居-14	グラシア・フィス	1,018	1,086	1,050	森井総合鑑定 株式会社	2.1	平成17年11月1日
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1,704	1,650	大和不動産 鑑定株式会社	3.5	平成18年1月31日
住居-17	スペース目黒	887	909	931	財団法人日本 不動産研究所	1.9	平成18年2月1日
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1,433	1,370	株式会社立地 評価研究所	2.8	平成18年1月23日
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	1,253	1,220	大和不動産 鑑定株式会社	2.6	平成18年3月30日
住居 小計		26,415	26,933	27,276		55.6	
商業-1	浜松プラザ(注3)	15,360	15,364	15,360	森井総合鑑定 株式会社	32.3	平成17年7月28日
商業-2	b-town神宮前	1,043	1,051	1,050	森井総合鑑定 株式会社	2.2	平成17年7月28日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	4,734	4,611	株式会社谷澤 総合鑑定所	9.9	平成17年7月28日
商業施設 小計		21,100	21,150	21,021		44.4	
コア・アセット 小計		47,516	48,084	48,297		100.0	
合計		47,516	48,084	48,297		100.0	

- (注1) 「鑑定評価額」欄には、平成18年3月末日を価格時点とする鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。
- (注2) 「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する各取得済資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注3) 浜松プラザについては、浜松プラザイースト(イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、ハマブラ・フレスポ棟に関し本投資法人が取得した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。以下同じです。)及び浜松プラザウエスト(浜松ウエスト棟の土地建物からなる商業施設をいいます。以下同じです。)のそれぞれにつき信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を取得しました。なお、上記のとおり、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストについては、別個の信託が設定されていることから、上記表では、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストが合わせて一つの商業施設を構成するとの実態に鑑み、便宜上浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストの取得価格その他の数値を合計しています。なお、それぞれの取得価格は、浜松プラザイーストが13,220百万円、浜松プラザウエストが2,140百万円です。
- (注4) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

信託不動産の概要

平成18年3月末日(第1期末)現在の取得済資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産(以下当該不動産を「信託不動産」といいます。)は、以下のとおりです。

(イ) 信託不動産の名称、所在地、用途、敷地面積、延床面積、構造・階数及び建築時期

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)
住居-1	スペースシア銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F/B1F	平成17年2月7日
住居-2	スペースシア麻布十番	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	314.80	1,509.58	SRC、12F	平成15年12月16日
住居-3	スペースシア麻布十番	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F/B1F	平成16年1月16日
住居-4	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	スペースシア神田	東京都千代田区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-7	スペースシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年8月31日
住居-8	スペースシア北新宿	東京都新宿区北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-9	スペースシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	共同住宅、店舗	217.38	1,044.37	RC、9F	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	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	スペースシア町田	東京都町田市原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	スペースシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成3年10月15日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県 川崎市幸区 古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	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	共同住宅、 店舗	438.43	2,896.67	SRC、11F	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	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	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	共同住宅、 事務所、 店舗	1,289.14	5,420.53	SRC、 13F / B1F	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	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、3F / B1F	平成18年2月22日
商業-1	浜松プラザ(注3)	静岡県浜松市 上西町、原島 町、宮竹町	店舗、駐車 場、事務所	135,817.46	73,250.17	S、4F ; S、 1F ; S、2F ; S、2F ; RC、 4F ; S、1F	昭和54年10月20 日、平成12年11月 7日又は9日
商業-2	b-town神宮前	東京都渋谷区 神宮前	店舗	283.83	499.67	RC、2F / B1F	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注4)	大阪府泉南郡 田尻町、泉佐 野市羽倉崎	貸地	51,146.89	-	-	-

(注1) 「所在地」、「用途」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については、いずれも登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注2) 「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「F」は階数、「B」は地下をそれぞれ意味します。

(注3) 浜松プラザは、複合型商業施設であり、合計6棟の建物により構成されています。

(注4) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については記載していません。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、平成18年3月末日(第1期末)現在の各取得済資産について、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所又は株式会社立地評価研究所から鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成18年3月末日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所又は株式会社立地評価研究所と本投資法人の間には、利害関係はありません。

本投資法人が取得している不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	概要(単位:百万円/%) (注3)							原価法 積算価格
			鑑定評価額	出来上がり利回り (注1)	収益還元法				最終還元利回り	
					直接還元価格	直接還元利回り	DCF価格	割引率		
住居-1	スペース銀座	5,290	5,460	5.0	5,530	4.9	5,430	5.0	5.2	5,330
住居-2	スペース麻布十番	960	1,070	5.0	1,090	4.9	1,060	5.1	5.2	960
住居-3	スペース麻布十番	1,730	1,900	5.0	1,950	4.9	1,880	5.1	5.2	1,730
住居-4	スペース恵比寿	1,960	2,050	5.0	2,080	4.9	2,030	5.0	5.2	1,280
住居-5	スペース恵比寿	700	753	4.9	768	4.8	747	4.9	5.1	585
住居-6	スペース神田	1,360	1,420	5.1	1,440	5.0	1,410	5.1	5.3	822
住居-7	スペース千駄ヶ谷	576	580	5.3	585	5.3	578	5.3	5.6	399
住居-8	スペース北新宿	1,290	1,290	5.3	1,300	5.3	1,290	5.3	5.6	834
住居-9	スペース目黒不動前	766	792	5.2	793	5.2	792	5.1	5.5	441
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1,890	5.3	1,890	5.3	1,890	5.3	5.6	1,270
住居-11	スペース町田	1,360	1,360	5.6	1,360	5.6	1,360	5.5	5.9	1,150
住居-12	スペース川崎	2,130	2,190	5.6	2,190	5.6	2,190	5.4	5.9	1,440
住居-13	今池アイリス式番館	300	300	5.9	295	6.0	302	5.6	6.3	272
住居-14	グラシア・フィス	1,018	1,050	5.8	1,090	5.6	1,050	4.2	5.9	1,260
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1,650	5.0	1,680	4.9	1,610	4.8	5.1	1,000
住居-17	スペース目黒	887	931	5.0	946	4.9	915	4.8	5.2	900
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1,370	5.8	1,380	5.8	1,360	5.5	5.9	1,166
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	1,220	4.9	1,240	4.8	1,190	4.7	5.0	881
商業-1	浜松プラザ(注2)	15,360	15,360	6.1	15,620	6.0	15,360	5.6	6.4	13,510
商業-2	b-town神宮前	1,043	1,050	4.5	1,030	4.6	1,050	4.2	4.6	592

(注1) 「出来上がり利回り」欄には、各信託不動産に帰属する純利益(直接還元法NCF)を鑑定評価額で除した利回りを記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 浜松プラザについては、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストのそれぞれにつき信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を取得しました。なお、上記のとおり、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストにつき、別個の信託が設定されていることから、そのそれぞれにつき取得価格及び鑑定評価額等が決定又は評価されましたが、上記表では、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストが合わせて一つの商業施設を構成するとの実態に鑑み、鑑定機関の確認を得たうえで、便宜上浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストに関する価格その他の数値を合計又は必要と認められる調整を行った上で表示(還元利回り及び割引率については、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストそれぞれの査定が同じ値となっており、従って当該値により表示)しています。なお、それぞれの取得価格は、浜松プラザイーストが13,220百万円、浜松プラザウエストが2,140百万円であり、鑑定評価額は、浜松プラザイーストが13,200百万円、浜松プラザウエストが2,160百万円です。

(注3) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

物件 番号	物件名称	取得 価格 (百万 円)	概要(単位:百万円/%)						割合法に よる価格 (注3)
			鑑定評 価額	収益還元法(有期還元式(注2))				割合法に よる価格 (注3)	
				収益価格	純収益の 現在価値 の総和	定期借地 期間にお ける割引 率	復帰価格 の現在価 値		
商業 3	りんくう羽倉崎 プラザ(注1)	4,697	4,611	4,611	2,834	6.0	1,776	6.5	3,337

- (注1) りんくう羽倉崎プラザは貸地であるため、他の取得(予定)資産の鑑定評価と評価方法が異なります。
- (注2) 「有期還元式」は、実際支払地代等に基づく純収益の現在価値の総和を求め、これに定期借地期間満了時の更地復帰価格の現在価値を加算して収益価格を求めるものです。
- (注3) 「割合法による価格」とは、同一需給圏内の類似地域等に存する底地事例及び事業用借地権価格との関連に基づき判定した底地割合に更地価格を乗じて求めるものです。
- (注4) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

(八) 建物エンジニアリングレポート(建物状況評価)等の概要

本投資法人は、平成18年3月末日(第1期末)現在の各取得済資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物エンジニアリングレポートを株式会社竹中工務店又は日本管財株式会社から取得しています。建物エンジニアリングレポートの記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

また、本投資法人は、日本管財株式会社から地震リスク分析報告書を取得しています。地震リスク分析報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

本投資法人が、取得している建物エンジニアリングレポートの概要及び地震リスク分析報告書記載の予想最大損失率(PML)は以下のとおりです。なお、「予想最大損失率(Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。

物件 番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			建物再調達 価格 (百万円) (注1)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注2)	調査時点 (注3)
		緊急	1年以内	今後12年間			
住居-1	スペーシア銀座	0	0	46,200	2,019	12.6	平成17年5月
住居-2	スペーシア麻布十番	0	0	15,410	424	11.1	平成17年5月
住居-3	スペーシア麻布十番	0	0	22,650	672	4.3	平成17年5月
住居-4	スペーシア恵比寿	0	0	28,380	631	6.8	平成17年5月
住居-5	スペーシア恵比寿	0	0	6,760	256	13.0	平成17年5月
住居-6	スペーシア神田	0	0	29,480	528	10.8	平成17年5月

物件 番号	物件名称		修繕費(千円)(注1)			建物再調達 価格 (百万円) (注1)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注2)	調査時点 (注3)
			緊急	1年以内	今後12年間			
住居-7	スペース千駄ヶ谷		0	0	6,070	201	14.6	平成17年5月
住居-8	スペース北新宿		0	0	11,560	476	6.0	平成17年5月
住居-9	スペース目黒不動前		0	0	8,210	247	14.4	平成17年5月
住居-10	フィットエル駒形		0	0	26,760	845	12.4	平成17年5月
住居-11	スペース町田		0	0	44,820	1,032	14.8	平成17年5月
住居-12	スペース川崎		0	0	29,230	1,125	13.8	平成17年5月
住居-13	今池アイリス式番館		0	0	119,350	351	11.4	平成17年5月
住居-14	グラシア・フィス		0	130	120,980	829	5.7	平成17年10月
住居-16	フィットエル亀戸		0	0	27,530	709	12.1	平成17年12月
住居-17	スペース目黒		0	0	15,620	305	7.0	平成17年12月
住居-18	アクトヒルズ八千代		0	0	79,220	1,050	9.4	平成17年12月
住居-21	エルシエロ目黒本町		0	0	21,310	427	6.5	平成18年3月
商業-1	浜松 プラ ザ	イトーヨーカ堂棟	0	0	247,290	4,042	14.2	平成17年5月
		赤ちゃん本舗棟・ ゼビオ棟	0	0	145,980	1,059	6.9	平成17年5月
		管理棟・外構	0	0	11,820	26	7.1	平成17年5月
		浜松ウエスト棟	0	0	522,310	1,853	6.4	平成17年5月
商業-2	b-town神宮前		0	0	3,490	85	5.7	平成17年5月
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注4)		-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ全体(注5)							7.6	

(注1)「修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

(注2)「予想最大損失率(PML)」については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3)「調査時点」については、建物エンジニアリングレポートの作成年月を記載しています。

(注4)当該信託不動産は貸地であり建物はテナント所有となっているため、建物修繕費は発生せず、また、建物再調達価格及び予想最大損失率(PML)は存在しません。

(注5)ポートフォリオ全体に関する予想最大損失率(PML)については、平成18年3月末日の調査時点の数値であり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません(上記(注4)をご参照下さい。)

運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
アクトヒルズ八千代 (千葉県八千代市)	店舗改修工事	自 平成18年 6月 至 平成18年 6月	4	-	-
今池アイリス式番館 (愛知県名古屋市)	機械式駐車場修繕工事	自 平成18年 7月 至 平成18年 7月	4	-	-
浜松プラザ (静岡県浜松市)	駐車場等補修工事	自 平成18年 7月 至 平成18年10月	13	-	-

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第1期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は9百万円であり、当期費用に区分された修繕費16百万円と合わせて26百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
今池アイリス式番館 (愛知県名古屋市)	連結送水管補修工事	自 平成17年12月 至 平成18年 1月	2
浜松プラザ (静岡県浜松市)	自動ドア新設工事	自 平成18年 2月 至 平成18年 2月	3
その他			4
合計			9

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第1期
前期末積立金残高	-
当期積立額	9
当期積立金取崩額	-
次期繰越額	9

賃貸借状況の概要

平成18年3月末日（第1期末）現在の取得済資産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

（イ）賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-1	スペースシア銀座	1	134	130	5,515.43	5,359.81	97.2
住居-2	スペースシア麻布十番	1	29	27	1,166.51	1,086.58	93.1
住居-3	スペースシア麻布十番	1	46	39	2,019.10	1,753.70	86.9
住居-4	スペースシア恵比寿	1	42	41	2,062.10	1,997.90	96.9
住居-5	スペースシア恵比寿	1	27	27	781.02	781.02	100.0
住居-6	スペースシア神田	1	68	60	1,706.54	1,573.19	92.2
住居-7	スペースシア千駄ヶ谷	1	20	20	762.98	762.98	100.0
住居-8	スペースシア北新宿	1	41	41	1,881.19	1,881.19	100.0
住居-9	スペースシア目黒不動前	1	40	40	944.44	944.44	100.0
住居-10	フィットエル駒形	1	86	84	2,978.28	2,866.53	96.2
住居-11	スペースシア町田	1	95	90	3,090.89	2,927.81	94.7
住居-12	スペースシア川崎	1	146	144	3,741.01	3,692.20	98.7
住居-13	今池アイリス弐番館	1	49	47	1,296.22	1,253.56	96.7
住居-14	グラシア・フィス	1	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-16	フィットエル亀戸	1	87	87	2,262.53	2,037.60	90.1
住居-17	スペースシア目黒	1	37	37	1,070.13	1,070.13	100.0
住居-18	アクトヒルズ八千代	1	53	53	4,815.26	4,548.23	94.5
住居-21	エルシエロ目黒本町	1	30	1	1,656.02	50.99	3.1
住居小計		18	1,084	1,022	41,487.12	38,325.33	92.4
商業-1	浜松プラザ	21	0	0	76,109.88	76,109.88	100.0
商業-2	b-town神宮前	1	0	0	494.84	494.84	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0
商業施設小計		25	0	0	129,881.00	129,881.00	100.0
コア・アセット小計		43	1,084	1,022	171,368.12	168,206.33	98.2
合計		43	1,084	1,022	171,368.12	168,206.33	98.2

- (注1) 「テナント数」については、平成18年3月末日現在、各取得済資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数(マスターリース会社を含みます。)を記載しています。また、特定のテナントが複数の取得済資産の貸室を賃借している場合については、「合計」欄の記載については、かかるテナントを取得済資産ごとに別のテナントとして計算しています。本書において、「マスターリース会社」とは、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約(以下「マスターリース契約」といいます。)を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいい、「エンドテナント」とは、マスターリース会社からの転借人及び本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人(マスターリース会社を除きます。)を総称するものとします。グラシア・フィス、アクトヒルズ八千代以外の住居用不動産については、株式会社ジョイント・アセットマネジメントをマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されています。グラシア・フィスについては、賃借人と直に賃貸借契約を締結しており、アクトヒルズ八千代については、スターツアメニティー株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されています。
- (注2) 「住居賃貸可能戸数」には、平成18年3月末日現在、各取得済資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。
- (注3) 「住居賃貸戸数」には、平成18年3月末日現在、各取得済資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- (注4) 「総賃貸可能面積」は、各取得済資産について賃貸が可能な面積(住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。)を意味し、平成18年3月末日現在の情報をもとに記載しています。
- (注5) 「総賃貸面積」は、各取得済資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成18年3月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。
- (注6) 「稼働率」には、平成18年3月末日現在の各取得済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。なお、「住居小計」、「商業施設小計」、「コア・アセット小計」及び「合計」欄における稼働率は、ポートフォリオ全体にかかる総賃貸可能面積に占めるそれぞれの区分に属する取得済資産の総賃貸面積の合計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。

(ロ) 主要なテナントの概要

平成18年3月末日現在(第1期末)における取得済資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

ここでいう「主要なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- A. 賃貸面積(マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。)が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(マスターリース会社を含みます。)
- B. 利害関係者であるテナント(マスターリース会社から転貸を受けている場合を含みます。)

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	比率 (%) (注4)
株式会社 ジョイント・ アセットマネ ジメント	不動産 投資顧 問業	スペース シリーズ、フ ィットエル 駒形、フィッ トエル亀戸、 エルシエロ 目黒本町及 び今池アイ リス式番館	(注5)	期間満了1ヶ 月前までに意 思表示がなさ れなければ1 年間自動更新	1,576	181	30,039.63	46.9
株式会社 イトーヨーカ 堂	小売業	浜松プラザ	平成32年 11月29日	双方の協議に より、協議が調 わない場合は 借地借家法に よる	549	3,424	33,468.54	16.3
コーナン商事 株式会社	小売業	りんくう 羽倉崎プラ ザ	平成26年 1月28日	定期賃貸借契 約のため期間 満了にて終了	232	120	27,815.58	6.9
大和工商リー ス 株式会社	リース 業	浜松プラザ	平成36年 11月18日	定期賃貸借契 約のため期間 満了にて終了	141	85	17,594.12	4.2
株式会社 J・COMS	不動産 管理業	浜松プラザ	平成19年 2月28日	期間満了6ヶ 月前までに意 思表示がなさ れなければ1 年間自動更新	1	-	158.98	0.0
主要なテナントの合計					2,500	3,810	109,076.85	74.3
ポートフォリオの合計(注6)					3,363	5,114	168,206.33	100.0

(注1) 平成18年3月末日現在の取得済資産にかかる賃貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場やトラックルーム等の付属設備の使用料は除きます。)を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。株式会社ジョイント・アセットマネジメントについては、同社と信託受託者の間で締結されているマスターリース契約上、同社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから同社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。なお、かかる計算にあたっては、同社がマスターリース契約を締結する不動産等については、同社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています((注2)及び(注3)において同様です。)。なお、住居については駐車場賃料を含まないものとし、商業施設については駐車場賃料を含みます。但し、株式会社イトーヨーカ堂については、共益費年間30,285千円及び従業員駐車場にかかる賃料年間18,000千円を除きます。

(注2) 「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てています。なお、かかる金額は、平成18年3月末日現在の取得済資産にかかる賃貸借契約に基づきます。

(注3) 平成18年3月末日現在の取得済資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・アセットマネジメントについては、同社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテ

ナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

商業施設の駐車場賃貸面積（立体、屋上、平面駐車場合計）は以下のとおりです。

株式会社イトーヨーカ堂 31,965.78㎡（別途従業員駐車場300台）

大和工商リース株式会社 8,107.37㎡（別途従業員駐車場37台）

（注4）ポートフォリオの年間賃料合計に対する各主要テナントの年間賃料の割合については、小数点第二位を四捨五入しています。

（注5）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、スペースシア千駄ヶ谷、スペースシア北新宿、スペースシア目黒不動前、フィットエル駒形、スペースシア町田、スペースシア川崎及び今池アイリス式番館の13物件については平成27年7月31日、フィットエル亀戸については平成28年1月30日、スペースシア目黒については、平成28年1月31日、エルシエロ目黒本町については、平成28年3月31日となります。

（注6）ポートフォリオの合計には株式会社イトーヨーカ堂の共益費及び従業員駐車場にかかる賃料（前記（注1）をご参照下さい。）は含まれていません。

ポートフォリオ分散の概要

平成18年3月末日（第1期末）現在の取得済資産のクラス別、用途別、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。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、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。また、築年数については、平成18年3月末日現在における築年数を基準としています。

（イ）クラス別分散状況

コア/バランス	取得価格（百万円）	投資比率（%）
コア・アセット	47,516	100.0
バランス・アセット	-	-

（ロ）用途別分散状況

用途	取得価格（百万円）	投資比率（%）
住居	26,415	55.6
商業施設	21,100	44.4
オフィスビル等	-	-

（ハ）地域別分散状況

地域	取得価格（百万円）	投資比率（%）
東京都心・城南地区	17,782	37.4
東京・周辺都市部	9,376	19.7
地方主要都市部	20,357	42.8

（注）住居のみでは、東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部に所在する物件への投資比率は、それぞれ63.4%、35.5%及び1.1%となっています。

(二) 築年数別分散状況(注)

築年数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
1年未満	4,800	11.2
1年以上5年未満	19,992	46.7
5年以上10年未満	15,586	36.4
10年以上	2,440	5.7

(注) 築年数別分散状況については、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。なお、築年数は、平成18年3月末日現在において竣工済みの取得済資産に関して記載しています。

(ホ) 用途別平均築年数

用途	平均築年数(注)
住居	2.2年
商業施設	7.8年
オフィスビル等	-年

(注) 平均築年数は取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数点第二位以下を切り捨てています。なお、平均築年数の算出にあたり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。また、平均築年数は、平成18年3月末日現在において、竣工済みの取得済資産のみを対象として記載しています。

個別信託不動産の概要

平成18年3月末日(第1期末)現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

(イ)「特定資産(信託受益権)の概要」欄に関する説明

- A. 「所在地(地番)」欄には、登記簿(登記記録を含みます。以下同じです。)上表示されている地番を記載しています。
- B. 「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- C. 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- D. 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- E. 「容積率」欄には、建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。)第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- F. 「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- G. 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- H. 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。
- I. 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下
- J. 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
- K. 「取得価格」欄には、取得済資産については取得価格を記載しています。なお、百万円未満の金額を切り捨てています。
- L. 「前所有者」欄には、取得済資産である信託受益権の売主を記載しています。
- M. 「前々所有者」欄には、取得済資産である信託受益権の売主の前所有者を記載しています。
- N. 「前所有者」欄及び「前々所有者」欄に記載の以下の会社は、いずれも利害関係人等である株式会社ジョイント・コーポレーション又は株式会社ジョイント・アセットマネジメントが資産の運用の委託を受けている、又は出資、匿名組合出資若しくは貸付を行っている若しくは行っていた特別目的会社です。
有限会社セジテリアス・プロパティ
有限会社アリエル・キャピタル・パートナーズ
有限会社エウロパ・キャピタル・パートナーズ
有限会社アース・キャピタル・パートナーズ
有限会社ウラヌス・キャピタル・パートナーズ
- O. 「信託受託者」欄には、本投資法人が取得した信託受益権にかかる平成18年3月末日現在の信託受託者を記載しています。
- P. 「PM会社」欄には、平成18年3月末日現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(ロ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、取得済資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、取得済資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- A. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- B. 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- C. 信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
- D. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

(ハ) 「地域・物件特性」欄に関する説明

- A. 「地域・物件特性」欄の記載は、原則として各信託不動産にかかる鑑定機関の鑑定評価書又は価格調査書における記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。
- B. 駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」(平成17年公正取引委員会告示第23号)及び同規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

[住居-1] 物件名称：スペーシア銀座

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所)東京都中央区銀座三丁目11番19号 (地番)東京都中央区銀座三丁目201番5				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	636.36		延床面積(㎡)	7,836.57
	容積率 (用途地域指定)	800%		構造・階数	SRC、16F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成17年2月7日
取得価格(百万円)	5,290				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地については、中央区の「街並み誘導型地区計画」「用途別容積型地区計画」の適用区域に該当するため、当該地区計画による容積率緩和(1,000%)を受け、信託不動産にかかる建物は、かかる容積率に準拠して建築されています。その後、平成15年7月に地区計画の内容が変更され、容積率の緩和条件が厳しくなったため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。また、建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅徒歩3分、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「銀座」駅徒歩5分に位置し、主に中高層の店舗兼事務所の他、マンション等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。周辺には松屋や三越、松坂屋などの百貨店や、歌舞伎座や有楽町マリオンなど芸術文化スポットが点在しています。都心接近性及交通利便性を有するため、都心通勤者である若年単身者等を中心とした需要者層が見込まれる他、都心や臨海部立地の企業による法人契約等も期待できるため、幅広い需要が見込まれます。					

[住居 - 2] 物件名称：スペース麻布十番

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	（住所）東京都港区六本木五丁目13番11号 （地番）東京都港区六本木五丁目362番3 他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	近隣商業地域	
	面積（㎡）	314.80	
	容積率 （用途地域指定）	400%	
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	
	所有形態	所有権	
	用途	共同住宅、店舗	
	延床面積（㎡）	1,509.58	
	構造・階数	S R C、12F	
	建築時期	平成15年12月16日	
取得価格（百万円）	960		
前所有者	有限会社セジテリアス・プロパティ	前々所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	P M会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント
特記事項			
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、近隣商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。			
地域・物件特性			
都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩4分の、都道高輪麻布線沿いの高層の事務所・マンションが建ち並ぶ路線商業地域に立地しています。当該地域は、「麻布」エリアと、「六本木」エリアの中間に位置し、都心接近性・利便性を志する若年単身者、外資系企業社員や外国人などに人気のある地域で、これらのテナントからの需要が見込まれます。最寄り駅から徒歩5分圏内の交通利便性と、六本木ヒルズや芝公園等、商業施設及び公園との近接性から、生活利便性、自然環境が良好です。			

[住居 - 3] 物件名称：スぺーシア麻布十番

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都港区六本木五丁目13番12号 （地番）東京都港区六本木五丁目362番11 他 9 筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、 第二種中高層住居専用地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	677.45		延床面積（㎡）	2,317.87
	容積率 （用途地域指定）	近隣商業地域：400% 第二種中高層住居専用地域 ：300%		構造・階数	S R C ・ R C、 15 F / B 1 F
	建蔽率 （用途地域指定）	近隣商業地域：80% 第二種中高層住居専用地域 ：60%		建築時期	平成16年 1月16日
取得価格（百万円）	1,730				
前所有者	有限会社セジテリアス・ プロパティ	前々所有者	株式会社ジョイント・ コーポレーション		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	P M会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント		
特記事項					
<p>1 .信託不動産にかかる土地の建蔽率は、本来近隣商業地域については80%、第二種中高層住居専用地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による加算により、それぞれ100%、80%となっています。</p> <p>2 .信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ362.29%、92.45%となります。</p>					
地域・物件特性					
<p>都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩4分の、都道高輪麻布線沿いの高層の事務所・マンションが建ち並ぶ路線商業地域に立地しています。当該地域は、「麻布」エリアと、「六本木」エリアの中間に位置し、都心接近性・利便性を志向する若年単身者、外資系企業社員や外国人などに人気のある地域で、これらのテナントからの需要が見込まれます。最寄り駅から徒歩5分圏内の交通利便性と、六本木ヒルズや芝公園等の商業施設及び公園との近接性から、生活利便性、自然環境が良好です。</p>					

[住居 - 4] 物件名称：スペース恵比寿

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都渋谷区東四丁目13番1号 （地番）東京都渋谷区東四丁目16番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	561.58		延床面積（㎡）	2,452.69
	容積率 （用途地域指定）	400%		構造・階数	R C、10F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成15年6月13日
取得価格（百万円）	1,960				
前所有者	有限会社セジテリアス・プロパティ		前々所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算（10%）及び第二種住居地域、防火地域内の耐火建築物による緩和（10%）により80%となっています。					
地域・物件特性					
J R 山手線・埼京線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩13分に位置し、中高層マンションの他に店舗、事務所などが混在する地域に立地しています。「恵比寿」・「広尾」エリアは東京23区内の高級住宅地の一つで、当該地周辺には著名な飲食店や物販店などが多いため生活利便性も高く、都心接近性・知名度を志向する単身者・都心通勤者・D I N K S 等を中心とした需要が見込まれます。					

[住居 - 5] 物件名称：スペース恵比寿

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都渋谷区広尾一丁目13番4号 （地番）東京都渋谷区広尾一丁目17番3				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	169.00		延床面積（㎡）	871.90
	容積率 （用途地域指定）	500%		構造・階数	S R C、10F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成16年10月20日
取得価格（百万円）	700				
前所有者	有限会社アリエル・キャピタル・パートナーズ		前々所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
J R 山手線・埼京線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩5分の、明治通り沿いに立地しています。周囲はマンション・店舗・オフィスビルが連たんしており、明治通りと駒沢通りの交差点に近く、代官山・渋谷・広尾エリアへのアクセスも良好です。「恵比寿」エリアは東京23区内の高級住宅地の一つであり、当該地周辺には著名な飲食店や物販店などが多いため、都心接近性・生活利便性を志向する、若年単身者・D I N K S 等による需要が見込まれます。					

[住居 - 6] 物件名称：スペース神田

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都千代田区神田多町二丁目3番4号 （地番）東京都千代田区神田多町二丁目3番14 他3筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	307.69		延床面積（㎡）	2,028.19
	容積率 （用途地域指定）	600%		構造・階数	S R C、12 F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成16年2月20日
取得価格（百万円）	1,360				
前所有者	有限会社セジテリアス・プロパティ		前々所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来600%ですが、千代田区の中神田中央地区地区計画による緩和により660%になっています。また、建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
J R山手線・中央線、東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩3分に位置し、中高層の事務所ビル及び中高層マンションが建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。「丸の内」・「大手町」・「日本橋」エリアに近い都心通勤者、若年単身者に加え、周辺に大学、専門学校が多く点在するため学生にも人気の高いエリアです。付近には神田駅西口商店街があり、買い物等の生活利便性も良好です。					

[住居 - 7] 物件名称：スペース千駄ヶ谷

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都新宿区大京町30番11号 （地番）東京都新宿区大京町30番11				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	340.49		延床面積（㎡）	844.13
	容積率 （用途地域指定）	400%		構造・階数	R C、9 F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成16年8月31日
取得価格（百万円）	576				
前所有者	有限会社アリエル・キャピタル・パートナーズ		前々所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、第一種住居地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。					
地域・物件特性					
J R総武線「千駄ヶ谷」駅徒歩5分、都営大江戸線「国立競技場」駅徒歩4分、J R総武線「信濃町」駅徒歩6分に位置し、中低層の事務所ビル・マンションが混在する地域に立地しています。交通利便性ととも、新宿・原宿・青山等、商業集積度の高い地域からも近いことによる生活利便性、新宿御苑、明治神宮、神宮外苑等が近いことによる居住環境により、若年単身者・都心通勤者・D I N K S等による需要が見込まれます。					

[住居 - 8] 物件名称：スペース北新宿

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都新宿区北新宿一丁目28番17号 （地番）東京都新宿区北新宿一丁目932番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、 第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	504.41		延床面積（㎡）	2,204.07
	容積率 （用途地域指定）	近隣商業地域：400% 第一種中高層住居専用地域 ：300%		構造・階数	R C、10F
	建蔽率 （用途地域指定）	近隣商業地域：80% 第一種中高層住居専用地域 ：60%		建築時期	平成16年8月6日
取得価格（百万円）	1,290				
前所有者	株式会社ジョイント・ コーポレーション	前々所有者	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	P M会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント		
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の容積率及び建蔽率は用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ395.02%、79.00%となります。					
地域・物件特性					
J R総武線「大久保」駅徒歩5分、山手線「新大久保」駅徒歩9分に位置し、中高層マンション、店舗、小規模ビル等の混在する商業地域に立地しています。大久保通り及び小滝橋通り等の道路交通条件が整っている他、新宿駅まで一駅の距離に位置する利便性を有しており、都心通勤者を中心とする、若年単身者向けの需要が見込まれます。					

[住居 - 9] 物件名称：スペース目黒不動前

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都品川区西五反田三丁目12番9号 （地番）東京都品川区西五反田三丁目613番8				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、準工業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	217.38		延床面積（㎡）	1,044.37
	容積率 （用途地域指定）	商業地域：500% 準工業地域：300%		構造・階数	R C、9F
	建蔽率 （用途地域指定）	商業地域：80% 準工業地域：60%		建築時期	平成17年1月12日
取得価格（百万円）	766				
前所有者	株式会社ジョイント・ コーポレーション	前々所有者	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	P M会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント		
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の容積率及び建蔽率は用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ468.67%、93.73%となります。					
地域・物件特性					
東急目黒線「不動前」駅徒歩3分に位置し、中層マンション・店舗・事務所等が混在する地域に立地しています。東急目黒線は都内主要エリア・横浜・川崎方面への交通アクセスに優れ、交通利便性を有しています。また、「不動前」駅は都心接近性に優れており、駅周辺には、不動前駅通り商店街・大手スーパー等、生活利便施設が充実しています。都心接近性・生活利便性も兼ね備えており、都心通勤者・若年単身者・D I N K S等の需要が見込まれます。					

[住居 - 10] 物件名称：フィットエル駒形

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都台東区駒形一丁目10番9号 （地番）東京都台東区駒形一丁目8番3 他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	663.54		延床面積（㎡）	3,406.10
	容積率 （用途地域指定）	700%		構造・階数	S R C、13 F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成16年7月28日
取得価格（百万円）	1,870				
前所有者	有限会社エウロパ・ キャピタル・パートナーズ		前々所有者	株式会社エルカクエイ	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
東京メトロ銀座線・都営浅草線「浅草」駅徒歩2分に位置し、店舗・事務所が建ち並ぶなか、マンション等も見られる地域に立地しています。「浅草」エリアは観光客で賑わうエリアでもあり、浅草寺「雷門」をはじめ、「仲見世商店街」「花やしき」などショッピングやアミューズメントも充実しています。また都心部への交通アクセスも良好なため、近年では都心型マンション等の建築も見られます。単身者・DINKS等の需要が見込まれます。					

[住居 - 11] 物件名称：スペーシア町田

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都町田市原町田二丁目1番17号 （地番）東京都町田市原町田二丁目1272番6 他3筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	587.48		延床面積（㎡）	4,033.59
	容積率 （用途地域指定）	600%		構造・階数	S R C、15 F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成16年2月23日
取得価格（百万円）	1,360				
前所有者	有限会社セジテリアス・ プロパティ		前々所有者	株式会社ジョイント・ コーポレーション	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
JR横浜線「町田」駅徒歩7分、小田急線「町田」駅徒歩9分に位置し、中層のマンション等も多く見られる商住混在地域に立地しています。新宿、横浜へ乗り換えなしでアクセスできる交通利便性と、駅前に百貨店等の大規模商業施設のほか、飲食店・小売店舗等が集積していることによる生活利便性により、都心通勤者・若年単身者・DINKS等の需要が見込まれます。					

[住居 - 12] 物件名称：スペースア川崎

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号 （地番）神奈川県川崎市川崎区小川町14番24 他2筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	683.69		延床面積（㎡）	4,656.10
	容積率 （用途地域指定）	800%		構造・階数	R C、13F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成16年7月15日
取得価格（百万円）	2,130				
前所有者	有限会社エウロパ・ キャピタル・パートナーズ		前々所有者	株式会社ジョイント・ コーポレーション	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来800%ですが、建築基準法に基づく前面道路の幅員による制限及び特定道路にかかる緩和により593.10%となっています。また、建蔽率は商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩5分、京浜急行線「京急川崎」駅徒歩6分に位置し、都心部及び横浜エリアへの交通アクセスは良好です。駅前には商業施設が集積し、生活利便性にも優れるため、若年単身者等の需要が見込まれます。					

[住居 - 13] 物件名称：今池アイリス式番館

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）愛知県名古屋市中種区今池三丁目12番28号 （地番）愛知県名古屋市中種区今池三丁目1218番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	居宅
	面積（㎡）	360.54		延床面積（㎡）	1,375.76
	容積率 （用途地域指定）	400%		構造・階数	S R C・R C、10F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成3年10月15日
取得価格（百万円）	300				
前所有者	有限会社アリエル・ キャピタル・パートナーズ		前々所有者	有限会社ブルート・キャ ピタル・パートナーズ	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「今池」駅徒歩4分に位置し、中低層のマンション・事務所等が混在する地域です。最寄り駅の「今池」駅周辺は、交通アクセスが良好な他、スーパー、飲食店及び、日常生活用品を扱う店舗も多いため、生活利便性に優れています。都心通勤者を中心とする若年単身者等の需要が見込まれます。					

[住居 - 14] 物件名称：グラシア・フィス

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所)神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番 (地番)神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番1				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,992.09		延床面積 (㎡)	3,737.47
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	R C、5 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成11年3月5日
取得価格 (百万円)	1,018				
前所有者	富士ライフ株式会社		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	-	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地加算により70%となっています。					
地域・物件特性					
J R南武線「鹿島田」駅徒歩17分、J R横須賀線「新川崎」駅徒歩19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。最寄駅からやや距離はあるものの、近くに小学校・商店街等があり生活利便性に優れ、また、道路を隔てた多摩川河川敷には緑地やグラウンドがあるなど開放感があり、居住環境は良好です。住戸は全室南東向きのバルコニーを配し日照に優れ、駐車場も全戸数分を確保しています。					

[住居 - 16] 物件名称：フィットエル亀戸

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所)東京都江東区亀戸六丁目57番11号 (地番)東京都江東区亀戸六丁目57番2 他1筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積 (㎡)	438.43		延床面積 (㎡)	2,896.67
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	S R C、11 F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成17年11月30日
取得価格 (百万円)	1,650				
前所有者	株式会社エルカクエイ		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
J R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。近隣は低層階に小売・飲食店舗を有する共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ地域です。当該地域はサンストリート亀戸など各種商業施設が集積し、都心中心部へのアクセスが良好なことから、利便性を重視する単身者等を中心とした需要が見込まれます。					

[住居 - 17] 物件名称：スペース目黒

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都目黒区三田二丁目10番12号 （地番）東京都目黒区三田二丁目36番 1				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	578.01		延床面積（㎡）	1,283.92
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	R C、5 F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成17年11月28日
取得価格（百万円）	887				
前所有者	有限会社ウラヌス・ キャピタル・パートナーズ		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来200%ですが、前面道路の幅員規制により196%となっています。					
地域・物件特性					
J R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。J R目黒駅は平成12年9月に東急目黒線・都営三田線・東京メトロ南北線が相互運転を開始したことにより、ターミナル駅としての性格を帯び、利便性が大幅に向上しています。周辺地域は、4～5階建て程度の中高層共同住宅が建ち並び、一部に戸建住宅が点在する閑静な住宅地です。目黒駅周辺の利便性の大幅な向上に伴い、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。					

[住居 - 18] 物件名称：アクトヒルズ八千代

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号 （地番）千葉県八千代市緑が丘一丁目2番36				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、事務所、店舗
	面積（㎡）	1,289.14		延床面積（㎡）	5,420.53
	容積率 （用途地域指定）	500%		構造・階数	S R C、13 F / B 1 F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成10年1月10日
取得価格（百万円）	1,348				
前所有者	個人		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	スターツアメニティー 株式会社	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・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。東葉高速鉄道が、平成8年4月の開通以来、東京メトロ東西線と相互乗入をしたことにより、都心へのアクセスは良好です。周辺は、中高層共同住宅が建ち並び、また、複数の大規模商業施設が立地するなど、新興住宅地として生活利便性が高く、背後には戸建住宅が広がり、居住環境に恵まれた地域です。					

[住居 - 21] 物件名称：エルシエロ目黒本町

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都目黒区目黒本町四丁目 8 番21号 （地番）東京都目黒区目黒本町四丁目170番22 他 1 筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	865.22		延床面積（㎡）	1,975.84
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	R C、3 F / B 1 F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成18年 2 月22日
取得価格（百万円）	1,220				
前所有者	株式会社ジョイント・ランド		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。					
地域・物件特性					
東急目黒線「西小山」駅より徒歩11分に位置し、中小規模一般住宅が建ち並ぶ中に、中低層の共同住宅も見られる地域に立地しています。目黒通り、26号線通り等の幹線道路からも距離があることから、車通りも少なく、閑静な住宅街を形成しています。付近には林試の森公園、清水池公園等があり、また、「西小山」駅や「武蔵小山」駅前には旧来からの商店街が見られる等、居住環境及び生活利便性は良好です。利便性及び住居の快適性を重視するシングル層、D I N K S 等の少人数世帯の需要が見込まれます。					

[商業 - 1] 物件名称：浜松プラザ

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	（住所）静岡県浜松市上西町1020番1 他 （地番）静岡県浜松市上西町字堂光1020番1 他9筆、原島町字中ノ坪550番1 他2筆、宮竹町字中島500番、上西町字木ノ神985番 他1筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	工業地域	用途
	面積（㎡）	135,817.46	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	200%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	60%	建築時期
取得価格（百万円）	15,360		
前所有者	有限会社アース・キャピタル・パートナーズ	前々所有者	株式会社ティーエムプロパティーズ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	株式会社J・COMS
特記事項			
<p>1. 信託受託者の株式会社イトーヨーカ堂に対する保証金及び敷金返還債務を担保するため、信託不動産の一部（土地25,198.70㎡、建物42,745.70㎡）につき抵当権が設定されています。</p> <p>2. 信託不動産の一部（土地17,594.12㎡）につき賃借権設定仮登記（権利者：大和工商リース株式会社）がされています。</p> <p>3. 信託不動産の一部（土地32,997.04㎡）につき賃借権設定仮登記（権利者：株式会社イトーヨーカ堂（持分5,670/10,000）、ゼビオ株式会社（持分1,127/10,000）、株式会社赤ちゃん本舗（持分746/10,000）、大和工商リース株式会社（持分2,457/10,000））がされています。</p> <p>4. イトーヨーカ堂棟（家屋番号：1020番の1）の火災保険につき株式会社イトーヨーカ堂が保証金及び敷金返還請求権を被担保債権とする質権を設定しています。</p> <p>5. 信託不動産の一部（株式会社イトーヨーカ堂賃貸建物42,745.70㎡及び土地25,198.70㎡）にかかる所有権を第三者に譲渡しようとするとき（信託受益権の譲渡は除きます。）は、賃借人である株式会社イトーヨーカ堂に優先買取交渉権があります。</p>			
地域・物件特性			
JR東海道本線「天竜川」駅より約1.5kmに位置し、また「浜松」駅からも約3.5kmの距離に位置しています。			

[商業 - 2] 物件名称 : b - t o w n 神宮前

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号 （地番）東京都渋谷区神宮前五丁目3番7				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	店舗
	面積（㎡）	283.83		延床面積（㎡）	499.67
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	R C、2 F / B 1 F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成17年5月20日
取得価格（百万円）	1,043				
前所有者	株式会社エルカクエイ		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社 J・C O M S	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる所有権又は信託受益権を第三者に譲渡しようとするときは、賃借人であるポールスミスジャパンリミテッドに優先買取交渉権があります。					
地域・物件特性					
東京メトロ千代田線・銀座線・半蔵門線「表参道」駅徒歩5分に位置しています。					

[商業 - 3] 物件名称 : りんくう羽倉崎プラザ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605 他 （地番）大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605番1 他16筆、泉佐野市羽倉崎二丁目3638番10 他1筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	-
	用途地域	準工業地域		用途	-
	面積（㎡）	51,146.89		延床面積（㎡）	-
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	-
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	-
取得価格（百万円）	4,697				
前所有者	有限会社アース・キャピタル・パートナーズ		前々所有者	株式会社ティーエムプロパティーズ	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社 東急コミュニティー	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の一部（イオン株式会社 賃借部分11,466.52㎡）の所有権又は信託受益権を第三者に譲渡しようとするときは、賃借人であるイオン株式会社に優先買取交渉権があります。 2. 信託不動産にかかる土地には賃借人（コーナン商事株式会社、株式会社コジマ及びイオン株式会社）の借地権が設定されています。					
地域・物件特性					
南海本線「羽倉崎」駅徒歩9分に位置しています。					

（注1）貸地であり、建物はテナント所有となっています。

個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A. 収益状況における金額は、本投資法人が取得済資産を取得した時点以降平成18年3月末日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B. 金額は、千円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D. 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E. 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新時手数料、協賛金収入、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F. 「管理業務費」欄には、プロパティ・マネジメント報酬、建物管理費及び賃貸仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G. 「修繕費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H. 「固定資産税等」欄には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。また、前所有者が平成17年1月1日以降取得した取得済資産(平成17年1月1日現在において竣工済みで前々所有者が所有していたもの)については、取得時における前々所有者との間で精算された未経過期間分の固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

(単位：千円)

物件番号	住居 - 1	住居 - 2	住居 - 3	住居 - 4
物件名称	スペーシア銀座	スペーシア麻布十番	スペーシア麻布十番	スペーシア恵比寿
運用期間	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	243,276	53,601	81,828	90,537
賃貸料収入	241,333	50,757	77,543	82,113
その他賃貸事業収入	1,943	2,844	4,284	8,424
(B)貸貸事業費用 小計	27,096	8,091	13,856	11,900
管理業務費	23,958	6,464	9,513	10,003
水道光熱費	-	-	-	-
保険料	456	98	155	159
修繕費	63	553	1,584	586
固定資産税等	-	-	-	-
信託報酬	2,408	382	689	781
その他賃貸事業費用	209	590	1,912	370
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	216,180	45,509	67,972	78,636
(D)減価償却費	39,177	6,898	11,277	10,582
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	177,002	38,611	56,694	68,053
(F)資本的支出	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	216,180	45,509	67,972	78,636

(単位：千円)

物件番号	住居 - 5	住居 - 6	住居 - 7	住居 - 8
物件名称	スペーシア恵比寿	スペーシア神田	スペーシア千駄ヶ谷	スペーシア北新宿
運用期間	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	33,033	65,816	27,085	64,605
賃貸料収入	31,781	61,931	26,874	64,057
その他賃貸事業収入	1,252	3,885	211	547
(B)貸貸事業費用 小計	4,354	9,092	4,883	9,044
管理業務費	3,837	7,879	4,395	8,013
水道光熱費	-	-	-	-
保険料	64	130	52	118
修繕費	73	339	106	297
固定資産税等	-	-	-	-
信託報酬	279	542	229	514
その他賃貸事業費用	100	201	100	100
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	28,678	56,723	22,202	55,560
(D)減価償却費	4,554	9,649	3,802	9,007
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	24,123	47,074	18,399	46,552
(F)資本的支出	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	28,678	56,723	22,202	55,560

(単位：千円)

物件番号	住居 - 9	住居 - 10	住居 - 11	住居 - 12
物件名称	スペース目黒不動前	フィットエル駒形	スペース町田	スペース川崎
運用期間	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	37,663	93,390	78,206	112,138
賃貸料収入	37,494	90,634	72,005	109,983
その他賃貸事業収入	168	2,756	6,201	2,155
(B)貸貸事業費用 小計	4,803	12,464	11,341	17,427
管理業務費	4,318	10,503	9,947	11,841
水道光熱費	-	-	-	-
保険料	58	205	241	270
修繕費	21	823	426	586
固定資産税等	-	-	-	-
信託報酬	305	745	542	849
その他賃貸事業費用	100	186	184	3,879
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	32,859	80,925	66,864	94,710
(D)減価償却費	5,586	15,618	19,188	20,480
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	27,272	65,307	47,675	74,230
(F)資本的支出	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	32,859	80,925	66,864	94,710

(単位：千円)

物件番号	住居 - 13	住居 - 14	住居 - 16	住居 - 17
物件名称	今池アイリス式番館	グラシア・フィス	フィットエル亀戸	スペース目黒
運用期間	自：平成17年8月2日 至：平成18年3月31日	自：平成17年11月1日 至：平成18年3月31日	自：平成18年1月31日 至：平成18年3月31日	自：平成18年2月1日 至：平成18年3月31日
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	22,467	26,665	16,170	10,310
賃貸料収入	21,455	26,665	16,170	10,310
その他賃貸事業収入	1,012	-	-	-
(B)貸貸事業費用 小計	4,876	582	1,963	1,101
管理業務費	4,197	-	1,736	839
水道光熱費	-	-	-	-
保険料	86	227	64	32
修繕費	136	-	-	-
固定資産税等	-	-	-	-
信託報酬	119	254	162	86
その他賃貸事業費用	335	100	-	142
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	17,591	26,082	14,207	9,209
(D)減価償却費	5,224	7,107	6,630	1,752
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	12,367	18,975	7,576	7,456
(F)資本的支出	2,400	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	15,191	26,082	14,207	9,209

(単位：千円)

物件番号	住居 - 18	住居 - 21	商業 - 1	商業 - 2
物件名称	アクトヒルズ八千代	エルシエロ目黒本町	浜松プラザ	b-town神宮前
運用期間	自：平成18年1月23日 至：平成18年3月31日	自：平成18年3月30日 至：平成18年3月31日	自：平成17年7月28日 至：平成18年3月31日	自：平成17年7月28日 至：平成18年3月31日
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	17,486	4,006	902,963	35,849
賃貸料収入	17,486	6	845,978	35,849
その他賃貸事業収入	-	4,000	56,985	-
(B)貸貸事業費用 小計	2,409	21	171,557	1,931
管理業務費	1,971	19	74,281	1,219
水道光熱費	-	-	63,811	-
保険料	94	1	9,860	25
修繕費	92	-	10,894	-
固定資産税等	-	-	-	-
信託報酬	150	-	4,746	424
その他賃貸事業費用	100	-	7,962	262
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	15,077	3,985	731,406	33,917
(D)減価償却費	7,540	1,068	132,508	3,309
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	7,536	2,916	598,897	30,608
(F)資本的支出	-	-	7,069	-
(G)NCF = (C) - (F)	15,077	3,985	724,337	33,917

(単位：千円)

物件番号	商業 - 3
物件名称	りんくう羽倉崎プラザ
運用期間	自：平成17年7月28日 至：平成18年3月31日
損益情報	
(A)貸貸事業収入 小計	254,866
賃貸料収入	254,866
その他賃貸事業収入	-
(B)貸貸事業費用 小計	4,743
管理業務費	2,438
水道光熱費	-
保険料	88
修繕費	-
固定資産税等	-
信託報酬	2,034
その他賃貸事業費用	181
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	250,123
(D)減価償却費	-
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	250,123
(F)資本的支出	-
(G)NCF = (C) - (F)	250,123

(3) 借入金の状況

平成18年3月末日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均	返済	返済	用途	摘要
			残高	残高					
			(百万円)	(百万円)	(注1)				
短期借入金	みずほ信託銀行株式会社	平成17年8月2日	-	1,000	0.61000%	平成18年8月2日	期限一括	(注2)	有担保
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	800	0.61000%				
	株式会社あおぞら銀行	平成18年1月31日	-	425	0.51091%	平成19年1月31日			
	住友信託銀行株式会社		-	425	0.51091%				
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	425	0.51091%				
	株式会社三井住友銀行		-	425	0.51091%				
	株式会社あおぞら銀行		-	687	0.72818%				
	住友信託銀行株式会社	平成18年3月30日	-	687	0.72818%	平成19年3月23日			
	農林中央金庫		-	2,000	0.72818%				
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	687	0.72818%				
	株式会社三井住友銀行		-	687	0.72818%				
小計			-	8,250					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年8月2日	-	800	0.78000%	平成19年8月2日	期限一括	(注2)	有担保
	住友信託銀行株式会社		-	2,000	0.78000%				
	農林中央金庫		-	3,000	0.78000%				
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	3,200	0.78000%				
	株式会社三井住友銀行		-	3,200	0.78000%				
小計			-	12,200					
合計			-	20,450					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金用途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等です。

本投資法人の投資方針の概要（P. 2「2. 運用方針及び運用状況(1)運用方針」の参照資料）

（1）投資方針

基本方針

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針として、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資して運用します。

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針とします（規約第26条）。

そのため、資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向及び金融情勢並びに税制・法規制の変化及び本投資法人の財務内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りつつ、以下の方針により最適なポートフォリオの構築を目指します。

（イ）投資対象の選定方針

本投資法人は、安定した収益の確保を最優先とし、運用資産のうち、コア・アセット（中核となる資産）として住居（レジデンシャル）及び商業施設の用に供される不動産関連資産に対して投資を行います。また、収益の安定性を確保すると同時に、分散投資によりポートフォリオのリスクを軽減するとの観点から、バランス・アセット（非中核資産）として、オフィスビル等の用に供される不動産関連資産に対して投資を行います。その投資比率については、後記「（ロ）用途別分散投資」をご参照下さい。

投資する不動産関連資産の選定にあたっては、その時々々の一般的経済情勢や不動産市場動向等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因並びに土地及び建物の規模、形状及び接道状況等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられるものについて、その不動産の生み出すキャッシュフローの予想及びそれに基づく収益価格等を検討及び判断して選定することとします。

（ロ）用途別分散投資

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保を目的として、運用資産における不動産関連資産の用途の割合につき、以下の表に記載の比率を目処として資産運用を行うこととします。

なお、中長期的に安定した収益の確保に資すると同時に、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以下の表の比率から乖離する場合があります。

< 投資不動産の用途区分 >

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 (レジデンシャル)	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%

本投資法人は、住居と商業施設のそれぞれ異なる安定性に着目し、これら2つの用途をコア・アセットと位置づけています。コア・アセットへの投資については、住居をコア・アセットの中でも中心的用途と位置付け、東京都心・城南地区を中心とする東京圏での分譲マンションの開発実績を有するジョイントグループの開発物件の取得機会を確保するとともに、外部からの物件取得に努めます。また、商業施設を、住居に次ぐ中心的用途と位置付け、東京都心で商業施設の開発実績を有する株式会社エルカクエイを中心としたジョイントグループの開発物件の取得機会を確保するとともに、外部からの物件取得に努めます。

その他、本投資法人は、バランス・アセットとして、オフィスビル等、上記コア・アセットとは用途の異なる不動産関連資産への投資を行う場合があります。安定稼働が見込まれる物件に厳選した上で投資を行うことを基本としつつ、コア・アセットとは異なる要因による収益の安定性及びリスク分散の効果を有するバランス・アセットに投資することにより、コア・アセットを補完し、より一層の収益安定及びリスク分散の効果が得られるものと考えています。

(八) 地域別分散投資

本投資法人は、その規約により、主として東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。)及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏をその投資対象地域とします。本投資法人は、かかる規約の下、安定した収益の確保を目指し、運用ガイドラインにおいて、その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(周辺通勤圏を含みます。以下同じです。)とします。これは、現状、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部において不動産売買の機会と取得後の賃貸市場規模が大きいためであり、かつ将来にわたり需給関係が良好と見込まれるためです。また、さらに地域的分散投資を図ることにより東京圏における地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオのリスクを軽減し、収益の安定性を確保することにつながるため、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部に限らず、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部(周辺通勤圏を含みます。以下同じです。)の不動産関連資産に対しても投資を行うこととします。

上記の観点から、中長期的に安定した収益の確保を目的として、運用資産における組入不動産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の比率を目処として資産運用を行うこととします。

但し、中長期的に安定収益の確保に資すると同時に、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以下の表の比率から乖離する場合があります。

< 投資不動産の地域区分 >

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）		
		住居における比率	商業施設における比率	オフィスビル等における比率
東京都心・城南地区	都心：千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区 城南：世田谷区、目黒区、品川区、大田区	50%以上		
東京・周辺都市部	東京都：上記以外の東京都全域（但し、島部を除きます。） 神奈川県：川崎市、横浜市等 千葉県：市川市、浦安市、船橋市、松戸市等 埼玉県：川口市、戸田市、さいたま市等 及びこれらの周辺通勤圏	東京都心・城南地区と合わせて80%以上	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。	個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。
地方主要都市部 （注）	札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市等 及びこれらの周辺通勤圏	20%以下		

（注）政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市を指します。

（二）ジョイントグループとの協調関係

本投資法人及び資産運用会社は、マンション開発に実績のある株式会社ジョイント・コーポレーション、商業施設に開発実績のある株式会社エルカクエイ及びその他のジョイントグループ数社との間で、以下のとおり物件取得に関する優先交渉権及び物件情報の優先的提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結しており、これにより、運用ガイドラインに定める投資方針及び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することに努めています。ジョイントグループは、マンション分譲事業をグループの中核事業としながら、不動産物件の企画・開発からリーシング、賃貸管理、建物管理、不動産流動化・証券化、アセットマネジメント等の不動産関連業務を展開しており、資産運用会社は、上記のジョイントグループとの協調関係を通じた不動産等の取得機会を活用し、各不動産ごとに精査した上、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致すると判断した場合にこれを取得します。

A. パイプラインサポート会社との優先交渉権について

本投資法人は、中長期的に着実な運用資産の成長を図るため、株式会社ジョイント・コーポレーション、その子会社である株式会社エルカクエイ及び株式会社ジョイント・アセットマネジメント（以下併せて「パイプラインサポート会社」といいます。）並びにこれらの関連SPC（注1）が、運用ガイドラインに定める投資方針及び投資基準に合致する不動産等を一棟全体で一括売却しようとする場合、資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し、一定期間中に当事者間で売却条件に合意した場合には、本投資法人に対して売却することを内容とする「優先交渉権等に関する覚書」を締結しています。なお、売却条件が合意に達しなかった場合等には、パイプラインサポート会社及びその関連SPCは、当該不動産等を第三者に売却することができますが、第三者が提示する条件が資産運用会社より提示された売却条件と同等又はこれを下回る場合には、

本投資法人が優先的に当該不動産等を購入することができるものとされています。

なお、パイプラインサポート会社及びこれらの関連SPCから不動産等を取得する場合には、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会の承認を要します。

(注1)ここに「関連SPC」とは、優先交渉権等に関する覚書で定義された関連SPCをいい、パイプラインサポート会社がその資産運用業務の委託を受け若しくは現に資産運用に従事しているか、又は、当該会社の社員持分、匿名組合出資持分、特定持分、優先出資証券等のエクイティ持分の過半を保有している有限会社、特定目的会社その他の特別目的会社をいいます。

B. 情報提供会社からの情報提供について

「優先交渉権等に関する覚書」に基づき、不動産販売事業を主たる事業として営む株式会社ジョイント・ランド及び不動産賃貸仲介・賃貸管理を主たる事業として営む株式会社ジョイント・レント(以下併せて「情報提供会社」といいます。)は、第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等にかかる売却・仲介情報につき、本投資法人以外の者に先立ち、資産運用会社を通じて本投資法人に対して提供するものとします。かかる不動産等の売却・仲介に関する情報について、資産運用会社が当該情報にかかる不動産等の本投資法人による購入を検討するための一定期間中、情報提供会社はこれを第三者に提供しないものとされています。情報提供会社は、いずれも株式会社ジョイント・コーポレーションの子会社です。

投資態度

- (イ) 本投資法人が取得する特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権並びにこれらを裏付けとする投資信託をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう運用します。
- (ロ) 本投資法人の資産の総額のうち占める不動産(不動産信託受益権を含みます。)及び匿名組合出資持分(その出資された財産を不動産のみに運用することを定めた契約にかかるものに限ります。)の価額の割合として、財務省令で定める割合を100分の75以上とします。

運用方針

資産運用会社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 保有期間

原則として、中長期保有を目的とした不動産関連資産の取得を行うこととし、短期売買を目的とした不動産関連資産の取得は行わないこととします。しかしながら、定期的なポートフォリオの見直しにより、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、劣化に対応する資本的支出の見込み等、当該不動産関連資産の競争優位性を考慮した上で、当該不動産関連資産の売却を検討することとします。

また、取得した不動産関連資産について投資方針を満たさない事態が生じた場合、ポートフォリオへの影響を考慮の上、売却の検討を行うこととします。

(口) 取得基準

本投資法人の投資対象となる不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととします。

A. 構造

建物に投資を行う場合、その構造は、主たる部分において、原則として鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とします。

B. 築年数

建物に投資を行う場合、原則として、新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された建物を投資対象とします。但し、新耐震基準と同水準以上の性能が確保されたと認められる建物については投資対象に加える場合があります。

C. 耐震性能

建物に投資する場合、原則として新耐震基準に適合し、予想最大損失率(PML)が20%以下の物件とします。但し、予想最大損失率(PML)が20%を超える場合でも、総合的に判断し、地震保険を付保することにより投資を行う場合があります。

D. 具体的な投資基準

() 住居(レジデンシャル)

ポートフォリオの構築において、安定した収益を確保するためのコア・アセットとして、物件の数及び規模並びにテナント数において分散投資が図られ、かつ、テナント確保が比較的容易な住居用不動産等への投資を行います。投資対象となる賃貸住宅のタイプについては、居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資を行うこととします。その際、特に立地、物件規模及び権利関係の他、テナントの需要動向、賃料相場、周辺物件の稼働率、建物のグレード、賃貸条件等について、総合的かつ慎重に分析の上投資を行います。

a. 立地

東京都心・城南地区を中心としつつ東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部を投資対象とします。

また、原則として最寄駅からの距離が徒歩10分以内に立地する不動産等を投資対象とします。

b. 物件規模

相対的に賃貸需要が高く、相対的に高い収益性が見込まれるシングル及びコンパクトの各住居タイプを中心に、ファミリー及びラージの各住居タイプにも投資を行います。いずれの住居タイプについても原則として、建物の延床面積が約660㎡(約200坪)以上の物件を投資対象とします。

c. 権利関係

住居を投資対象とする不動産等は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件にも投資を行うことがあります。なお、区分所有物件に投資を行う場合には、原則として本投資法人の持分比率が、75%以上となる物件とします。

また、共有物件は原則として取得しません。

なお、借地物件は、借地契約の内容を精査し、収益性、権利の安定性、経済性(承諾料

等)等において、資産運用会社が投資を妥当と判断する場合に限り、投資を行うことがあります。

() 商業施設

ポートフォリオの構築において、安定した収益を確保するためのコア・アセットとして、長期にわたり安定的な賃貸収入の確保が得られると見込まれる商業施設等への投資を行います。投資対象となる商業施設については、テナントの業種分散、立地、物件規模、テナントとの賃貸条件、権利関係、商圈の動向の他、建物のグレード等について、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行います。

a . 種類

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

b . 立地

(郊外型商業施設)

東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部の主要幹線道路沿い等で自動車によるアクセスが良好な、主として郊外の住宅地を後背地域に持つエリアに立地し、同一商圈内で競合する他の商業施設に対して競争力を確保できる物件に投資を行います。

(都市型商業施設)

広域商圈を有する商業施設で、東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部の鉄道駅周辺等公共交通機関によるアクセスが良好なエリアに立地し、同一商圈内で競合する他の商業施設に対して競争力を確保できる物件に投資を行います。

c . 物件規模

原則として、建物の延床面積が約660㎡(約200坪)以上の物件を投資対象とします。

d . テナントとの賃貸借契約

賃借人の財務内容、営業成績、業種の成長性を慎重に調査し、資産運用会社が信用力のあるものと判断したテナントと、定期建物賃貸借契約又は原則として賃貸借期間を5年以上とする長期賃貸借契約を締結することにより、安定したキャッシュフローの確保を目指すこととします。また、テナントの選定にあたっては、ポートフォリオにおける商業施設等のテナント業種分散も考慮します。

e . 権利関係

商業施設を投資対象とする不動産関連資産は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件、共有物件及び借地物件についても、商業施設としての運営、収益性、権利の安定性、換金性等に懸念がないと判断される場合には、投資を行う場合があります。

f . その他

立地特性及び当該商圏の範囲を適正に認識し、かつ設定した上で、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐に亘る商圏分析の上、当該商圏が有する潜在性、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圏の適合性についての十分な調査分析を行うこととします。また競争力の観点から、現状の競合状況や今後の競合店出店計画及び潜在的開発余地等を含め、慎重に分析を行うこととします。

() 上記以外の用途の不動産

ポートフォリオの構築において、バランス・アセットとして、オフィスビル等の用に供される不動産関連資産に投資を行います。安定稼動が見込まれる物件に厳選した投資を行うことにより、用途の分散によるリスク低減を図るとともに、本投資法人の収益安定への寄与を目指します。なお、立地、物件規模、賃貸条件、権利関係、建物のグレードの他、用途の特性等について、総合的かつ慎重に分析を行った上、投資を行います。

a . 立地

東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部に立地する物件に投資を行います。

また、原則として最寄駅からの距離が徒歩10分以内又は官公庁等当該都市の中心部を形成するエリアに立地する不動産関連資産を投資対象とします。

b . 物件規模

原則として、建物の延床面積が約660㎡（約200坪）以上、基準階床面積（注）が原則として約260㎡（約80坪）以上の物件を投資対象とします。

また、建物の基準階の形状が賃貸に問題がないかどうかの確認を行うこととします。

（注）基準階床面積とは、当該建物における標準的なフロアの賃貸可能面積をいいます。

c . テナントとの賃貸借契約

賃借人の財務内容、営業成績、業種の成長性等を慎重に調査し、資産運用会社が信用力のあるものと判断したテナントと賃貸借契約を締結することとします。また、テナントの選定にあたっては、テナントの業種分散及び賃貸面積の占有比率の分散にも留意することとします。

また、安定したキャッシュフローを確保するため、当該賃貸借契約の長期化に努めることとします。

d . 権利関係

オフィスビル等を投資対象とする不動産等は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件にも投資を行うことがあります。なお、区分所有物件に投資を行う場合には、原則として本投資法人の持分比率が75%以上となる物件とします。

また、共有物件は原則として取得しません。

なお、借地物件は、借地契約の内容を精査し、収益性、権利の安定性、経済性（承諾料等）等において、資産運用会社が投資を妥当と判断する場合に限り、投資を行うこととします。

e. その他

内外装のグレード感、天井高、設備仕様（電気容量、空調方式、OAフロア、通信回線数、セキュリティ等）等の建物の仕様を勘案し、当該エリア内の同一用途の施設に対して十分な競争力を有している不動産関連資産を投資対象とします。

E. 建物の状況の確認

建物に投資を行う場合、資産運用会社は、利害関係を有しない独立した外部の専門業者による建物診断結果を確認した上、投資を行うこととします。

F. 投資金額

() 1 物件あたりの最低投資金額

物件管理コスト等を勘案し、原則として3億円（税金を含む必要経費を除きます。）以上とします。但し、区分所有物件の持分を買い増す場合、資産対応証券を対象とする場合、又は、不動産等を裏付けとする投資信託に投資を行う場合には、原則として1億円以上とします。

() 1 物件あたりの最高投資額

ポートフォリオの分散を確保するため、各不動産関連資産又は資産対応証券等の取得価格（税金を含む必要経費を除きます。）のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とします。

() 取得価格の制限

- a. 原則として市場価格とし、資産運用会社は、利害関係のない第三者機関の鑑定評価額を参考に、投資採算を重視し総合的に投資判断を行うこととします。なお、利害関係者以外の第三者から不動産関連資産を取得する場合、投資採算、物件の質、当該不動産等の立地、当該不動産等の将来の価値の維持等において資産運用会社が問題ないと判断した場合には、鑑定評価額を上回って取得する場合があります。
- b. 利害関係者から不動産等の取得を行う場合は、当該不動産等の取得価格は、原則として鑑定評価額以下とします。但し、利害関係人等が運用の委託を受けている若しくは出資又は匿名組合出資を行っている特別目的会社が本投資法人への物件譲渡を目的として不動産等を利害関係者以外の第三者から取得した場合においては、本投資法人の役員会の承認を得ることを条件として、鑑定評価額を上回る場合であっても、本投資法人はかかる特別目的会社による当該不動産等の取得価格と同額（但し、消費税及び固定資産税の精算金等を除くものとし、仲介手数料、信託登記に関する登録免許税、信託登記等に付随する司法書士報酬及び当初信託報酬相当額は別途これに上乘せすることができるものとし、）をもって当該不動産等を当該特別目的会社から取得することができることとします。なお、上記場合に該当するか否かについては、上記特別目的会社による不動産等の取得にあたり資産運用会社に提供される当該不動産等の取得に関連する書類（資産運用会社に対する当該不動産等の取得の目的等に関する通知を含みます。）の内容又は当該不動産等の精査の機会の有無及びその結果等に基づき判断するものとし、本投資法人がその取得を希望する場合には、当該不動産等に関する詳細なデュー・ディリジェンス、取得計画案の承認その他の個別物件取得の意思決定プロセスを経て行います。

- c. 余剰資金の運用の一環として、不動産等及び不動産対応証券以外の特定資産に対して、安全性及び換金性等を勘案して投資を行う場合があります。この場合、原則として、市場価格がある場合には当該市場価格により、また、市場価格がない場合には公正な第三者によって提示された適正な価格により取得するものとします。

G. 開発物件に対する投資

建設中の不動産について、完工・引渡しリスクが低く、当該不動産にかかるデュー・ディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産等にかかる不動産関連資産の取得に関する契約を締結できるものとします。

(八) 投資不動産のデュー・ディリジェンス

資産運用会社は、本投資法人のために投資する個々の不動産等を選定するにあたり、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケットリサーチャー等によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デュー・ディリジェンスレポート等を精査し、当該不動産等の法令適合性、予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を下記の基準に従って十分な調査を実施することにより、中長期的に安定した収益を確保し得る不動産等であるか否かの確認を行うものとします。

- A. 運用不動産等の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査を実施します。

< 運用不動産等の調査事項 >

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	テナントの信用状況 テナントの賃料支払状況等 テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容、世帯状況（住居の場合）、用途等 現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移及び将来の見通し 各建物における各テナントの占有割合、分布割合等 連帯保証人の有無とその保証能力
	市場調査	市場賃料、稼働率 競合物件の有無及び競合状況 テナント需要動向等 周辺の開発計画の動向 商圈分析：商圈人口、世帯数、商業指標等
物理的調査	収益関係	テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 レントロールの確認 賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 修繕履歴及び修繕計画との比較における実際の修繕積立状況 公租公課

	評価項目	調査事項
物理的調査	立地要因	鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 街路の状況 利便施設、経済施設、教育施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 周辺土地の利用状況及び将来の動向 都市計画及び地域計画 日照、眺望、景観、騒音等環境状況 公共サービス・インフラ整備状況 地域の知名度、評判等の状況
	建築・設備・仕様概要	意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 内外装の部材の状況
		<住宅> 戸数、住居タイプ、間取り、天井高、空調設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様等その他共用設備の状況等 <商業施設・オフィスビル等> 前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁华性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、テナント数、階数、天井高、空調方式、電気容量、営業可能業種、駐車場その他共有施設の利用状況、フリーアクセスフロア、床荷重等
	耐震性能診断	新耐震基準（昭和56年に改正・施行された建築基準法施行令に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 地震リスク分析及び耐震診断実施
	建物・管理診断	関係法規（建築基準法、消防法、都市計画法その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 建物状況評価報告書における将来（10～12年程度）の修繕費見込み 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング 施工業者からの保証及びアフターサービス内容 近隣住民との協定書の有無
	環境・土壌等	アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係	共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない場合、以下の点の適切性を確認 長期修繕計画に対する積立金の状況 敷金の保全状況 区分所有物件の場合、管理規約・協定書等の内容 共有物分割請求及び共有物分割等に関する措置 借地の場合、借地権に対する対抗要件具備の状況
	権利の付着	抵当権、地役権、通行権等の権利の付着の有無
	契約関係	信託契約等の第三者との契約内容の確認 賃貸借契約の内容の確認
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

B. 個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査をもとに、取引にあたって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断します。

- C. 専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（耐震判断を含みます。）、環境調査、鑑定評価については利害関係を有しない独立した外部の専門業者へ調査を委託することとします。

(二) 物件の管理運営方針

A. 基本方針

資産運用会社は、運用対象不動産の管理について、中長期にわたる稼働率の維持・向上及び費用の低減により、安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図ることを基本方針とします。具体的には、以下の方針によることとします。

B. リーシング方針

() 住宅のリーシング方針

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、不動産の立地、住居タイプ、テナントの分類に応じた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つつ、リーシングを行います。

() 商業施設・オフィスビル等のリーシング方針

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、テナントの分類に応じた周辺の賃貸マーケットの動向、テナントの需要動向及び競合物件等の動向に留意しつつ、リーシングを行います。

また、可能な限り中長期の賃貸借契約の締結又は更新を図り、安定的な稼働率の維持・向上に努めます。

() テナントの審査基準

資産運用会社は、入居が見込まれるテナントについては、プロパティ・マネジメント会社の協力の下で審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努めます。

C. テナント管理方針

() テナント管理

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下でテナントとの良好な関係を構築し、テナントの意見・不満・要望等を取り入れた運営管理を行います。また、テナントのクレームに対しては、プロパティ・マネジメント会社と協働して誠実に対応します。これらを通じて、テナントの満足度の向上に努めます。

() 賃料回収保全策

資産運用会社は、賃料延滞の発生時には、早期に督促を行い、延滞解消に努めます。万一延滞が長期化し、その解消が見込めないと資産運用会社が判断した場合には、賃貸借契約を解除し、当該テナントの早期退去を求めるとともに敷金による清算を行います。

原則として、敷金の無い個人テナントとの賃貸借契約においては、保証会社による賃料保証を付することとし、万一賃料延滞が発生した場合には、当該保証会社に賃料督促及び賃料回収の代行の依頼を行い、一定期間内に回収できない賃料については、当該保証会社に代位弁済を求めます。

D. 建物管理方針

() 日常の建物管理

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下に不動産関連資産の共有部分及び専有部分の各種設備の管理状態を定期的に確認します。点検の結果、不具合が発見された場合には、速やかに修繕を行い、不動産関連資産の価値の維持又は向上に努めます。

() 修繕計画

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下に年度修繕計画及び中長期修繕計画を作成し、これに基づき修繕のための予算を計上します。

E. プロパティ・マネジメント会社（PM会社）を通じた管理運営

() プロパティ・マネジメント会社の利用

資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオ管理における運用対象不動産の賃貸管理、建物管理等に関する種々の施策の実施や提案に関する業務遂行を、プロパティ・マネジメント会社に委託します。

() プロパティ・マネジメント会社の選定基準

資産運用会社は、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定します。

- a. 業歴
- b. 財務体質
- c. 組織体制
- d. 当該物件所在地の不動産市場に関する知識・経験
- e. 当該不動産関連資産に関する精度度合い及びテナントとの関係
- f. 新規テナントの募集能力
- g. 当該不動産関連資産に関するレポート能力
- h. 報酬及び手数料の水準

() 物件の管理運営状況の把握

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から原則として毎月以下の報告を受けることにより、物件の管理運営状況を把握し、運用対象不動産の運営計画と実績の差異の分析を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社に指図し、安定した収益の確保を目指します。

- a. テナントからの入金状況
- b. 経費等の支出状況
- c. テナントの入退居の状況
- d. 運用対象不動産関連資産の建物管理の状況（躯体・設備の維持・管理状況、修繕工事の実施状況と翌月以降の実施計画等）
- e. テナントからの要望・クレームとそれに対する対応状況
- f. 当該運用不動産所在地近隣の賃貸市場動向

() プロパティ・マネジメント会社の評価

資産運用会社は、日々の資産運用を行う過程でプロパティ・マネジメント会社のプロパティ・マネジメント業務の遂行状況についてモニタリングを行います。また、資産運用会社は、定期的（原則として1年ごと）に、プロパティ・マネジメント会社の運営実績に関し、利害関係を有しない独立した外部の評価機関に対して評価を委託することとします。その結果が、資

産運用会社の期待する水準に満たない場合には、当該プロパティ・マネジメント会社に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行うこととし、場合によってはプロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがあります。

なお、上記の外部評価機関による評価については、株式会社住信基礎研究所に委託し、これを実施しています。

(ホ) 付保の方針

- A. 損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の物件の特性に応じ、適切と判断される付保内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- B. 地震保険の付保に関しては、大規模地震等の発生によりポートフォリオへの影響が大きいと判断される場合には、損害の可能性及び程度、付保の内容並びに保険料負担を総合的に判断し、地震保険の付保を行います。但し、個別物件において、PML値が20%を超える場合には、その物件について、地震保険の付保を行います。

(ヘ) 売却方針

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としていますが、資産運用会社による定期的なポートフォリオの見直し等により投資対象不動産の売却を行う場合には、以下の点を考慮の上、個別不動産の売却の判断を行います。

- A. 中長期的な不動産市況
- B. 将来における収益予測
- C. 資産価値の上昇・下落の見通し
- D. 所在立地地域の将来性
- E. 劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み

(ト) 年度投資計画

資産運用会社は、本投資法人の各営業期間ごとに「年度投資計画」を策定し、当該計画に基づいた資産運用を行います。

A. 年度投資計画の策定

本投資法人のポートフォリオ運営管理に関し、各営業期間ごとに取得計画、売却計画、経費予算、修繕計画、リーシング計画を策定し、物件ごと及びポートフォリオ全体の収支予算を策定します。

B. 年度投資計画の承認

年度投資計画は、各営業期間の開始時までには投資委員会の審議を経て承認を受けます。

C. 年度投資計画のモニタリング

資産運用会社は、年度投資計画の進捗状況に関し、毎月月次収支実績との対比を行うことにより、実績の検証を行います。月次投資計画と実績の乖離が生じた場合には、その原因を分析するとともに、年度投資計画の修正が必要と判断される場合には、修正年度投資計画を策定します。

財務方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、投資口の追加発行並びに借入れ及び投資法人債の発行を機動的に行うものとします。

これらの資金調達にあたっては、財務活動の機動性と資金繰りの安定性及び収益の向上の諸点に留意しながら、最適な資金調達手段並びに資本及び負債の構成を選択・実現し、物件取得による本投資法人の外部成長を図ります。

(イ) エクイティ・ファイナンス(新投資口の発行)

投資口の追加発行に際しては、中長期的な観点から、本投資法人の運用資産の着実な成長を目指し、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化(新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下及び投資口1口あたりの純資産額又は分配金の減少)に配慮しつつ実施するものとします。

(ロ) 借入れ及び投資法人債の発行

- A. 借入金と投資法人債の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとします。
- B. 借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとします。
- C. 借入れ又は投資法人債の発行に際しては、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間、固定・変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の条件といった借入条件を検討します。
- D. 本投資法人は、運用資産の新規購入、敷金等のテナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- E. 借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります。
- F. 本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合(以下「ローン・トゥー・バリュース比率」といいます。)の上限については、60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

(ハ) 金融デリバティブ取引

本投資法人は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として、金融デリバティブ取引を行うことがあります。

(ニ) キャッシュ・マネジメント

- A. 本投資法人は、運営にあたって想定される資金需要(運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産にかかる工事代金、分配金の支払、費用・小口債務の支払及び運転資金、敷金、保証金の返還等)に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- B. 余剰資金の運用は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑み慎重に行います。
- C. テナントから預かった敷金・保証金を資金として活用することがあります。

開示方針

- (イ) 本投資法人は、常に投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことを開示の方針とします。
- (ロ) 資産運用に関する情報その他上記(イ)に記載の開示方針に基づき投資家に対して開示すべき情報につき、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことができるよう、情報の集約体制を整え、これを維持することに努めます。
- (ハ) 上記(ロ)に従って集約された情報については、適宜外部の専門家等に意見を求め、これを十分斟酌する等した上で、開示の要否、内容及び時期について速やかに検討し、開示について決定します。
- (ニ) 投信法、証券取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する開示情報につき、それぞれ所定の様式に従って開示を行います。
- (ホ) 自主的に投資判断上重要と考える情報を積極的に開示することに努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。

(2) 分配方針

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対して、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

利益の分配

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(投信法第136条第1項に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額及び出資剰余金の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下同じです。)の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします(規約第34条第1項第1号)。
- (ロ) 利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15(以下「投資法人にかかる課税の特例規定」といいます。)及び租税特別措置法施行令(昭和32年政令43号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。)第39条の32の3に規定される本投資法人の配当可能所得の金額(以下「配当可能所得」といいます。)の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができるものとします(規約第34条第1項第2号)。
- (ハ) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします(規約第34条第1項第3号)。

利益を超えた金銭の分配

- (イ) 本投資法人は、利益の金額が配当可能所得金額の100分の90に相当する金額に満たない場合その他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により、役員会において適切と判断した場合、投信法第136条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第1項の承認を受けた金銭の分配にかかる計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします（規約第34条第1項第4号）。
- (ロ) 本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間の利益の金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した金額を上限とします。当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定する「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします（規約第34条第1項第4号）。
- (ハ) 本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が租税特別措置法第67条の15に規定される課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

分配金の支払方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配します。また、本投資法人は、営業期間の途中で新たに発行された投資口に関しては、役員会の決定により日割り配当とすることができるものとします（規約第34条第1項第5号）。

金銭の分配の時効等

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第34条第2項）。

投資信託協会規則

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第34条第1項第6号）。

(参考)【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

(イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について以下の行為を行うことが禁じられています(投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条)。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します(投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条)。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本(ロ)において同じ意味で用います。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第34条の6第2項)。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、当該投資法人の執行役員又は監督役員、資産運用会社、当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族、資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為(投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行ってはなりません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条)。

- A. 有価証券の取得又は譲渡
- B. 有価証券の貸借
- C. 不動産の取得又は譲渡
- D. 不動産の貸借
- E. 不動産の管理の委託
- F. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

なお、投信法施行令第117条において、資産運用会社に宅地又は建物の売買又は賃借の代理又は媒介を行わせること等が認められています。

(2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール(利益相反対策ルール)

(イ) 一般原則

資産運用会社は、利害関係者(投信法において定義される利害関係人等及び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をいいます。)との取引に関しては、法令上の問題点がないのみならず、資産運用会社が本投資法人の資産の運用にかかる業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、資産運用会社の内規である利害関係者取引規程に(ロ)以下のような定めをおいています。

(ロ) 手続

資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行おうとする場合又は利害関係者との間で下記(ハ)記載の取引を行おうとする場合には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議及び決定又は決議に加えて、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

(ハ) 基準

利害関係者との以下の取引に関しては、それぞれの以下の基準に基づいて行うものとします。但し、かかる取引が実行された後に遅滞なく、資産運用会社は本投資法人に当該取引の内容等を報告するものとします。

A. 利害関係者からの特定資産の取得

() 不動産及び不動産信託受益権の場合

不動産等資産1物件あたりの取得価格(不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬等受益権の譲渡に要する費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。)は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額以下の金額とします。但し、利害関係人等が運用の委託を受けている若しくは出資又は匿名組合出資を行っている特別目的会社が本投資法人への物件譲渡を目的として不動産等資産を利害関係者以外の第三者から取得した場合、本投資法人は、鑑定評価額を上回る場合であっても、かかる特別目的会社による当該不動産等資産の取得価格と同額(消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。)で当該不動産等資産を取得することができるものとします。また、かかる特別目的会社において負担した取得費用の内、仲介手数料、信託登記に関する登録免許税、信託登記等に付随する司法書士報酬及び当初信託報酬相当額を当該物件取得価格に含めることができるものとします。

() その他の特定資産の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により取得するものとします。

B. 利害関係者への特定資産の売却

() 不動産及び不動産信託受益権の場合

不動産等資産1物件あたりの譲渡価格(不動産等資産そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。)は、譲渡に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額以上の金額とします。

() その他の特定資産の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により譲渡するものとします。

C. 不動産等資産の取得、譲渡又は賃貸の利害関係者による媒介

() 不動産等資産の取得にかかる媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号、その後の改正を含み、以下「宅地建物取引業法」といいます。)に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。)で、かつ、資産運用委託契約第13条第1項第3号規定の取得・売却報酬を控除した残額を上限とします。

- () 不動産等資産の譲渡にかかる媒介の場合
支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）で、かつ、資産運用委託契約第13条第1項第3号規定の取得・売却報酬を控除した残額を上限とします。
- () 不動産等資産の賃貸にかかる媒介の場合
支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

D．利害関係者への不動産等資産の管理の委託

- () 本投資法人が不動産等資産を取得したときに、当該不動産等資産のプロパティ・マネジメント会社が存在する場合で、かつ、当該プロパティ・マネジメント会社が別途資産運用会社が決定するプロパティ・マネジメント会社選定基準を満たす場合は、原則として当初のプロパティ・マネジメント業務委託契約満了までの期間、当該プロパティ・マネジメント会社に対して引き続き管理業務を継続して委託するものとします。当該不動産等資産のプロパティ・マネジメント会社が存在しない場合、プロパティ・マネジメント会社を比較検討して、プロパティ・マネジメント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た上で、プロパティ・マネジメント会社として利害関係者を選任することができるものとします。
- () 当初のプロパティ・マネジメント業務委託契約が満了した場合又はパフォーマンス状況が悪い場合、プロパティ・マネジメント会社を比較検討して、プロパティ・マネジメント業務委託先としての諸条件を具備していること、最も大きなパフォーマンス状況の改善が見込まれること及び手数料水準を総合的に検討し、プロパティ・マネジメント会社として利害関係者を選任することができるものとします。

E．利害関係者への不動産等資産の賃貸

本投資法人と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、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、適正と判断される条件によります。

F．利害関係者への不動産等資産にかかる契約金額500万円以上の工事の発注（但し、緊急修繕は除きます。）

利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、役務提供の内容等に鑑み、見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

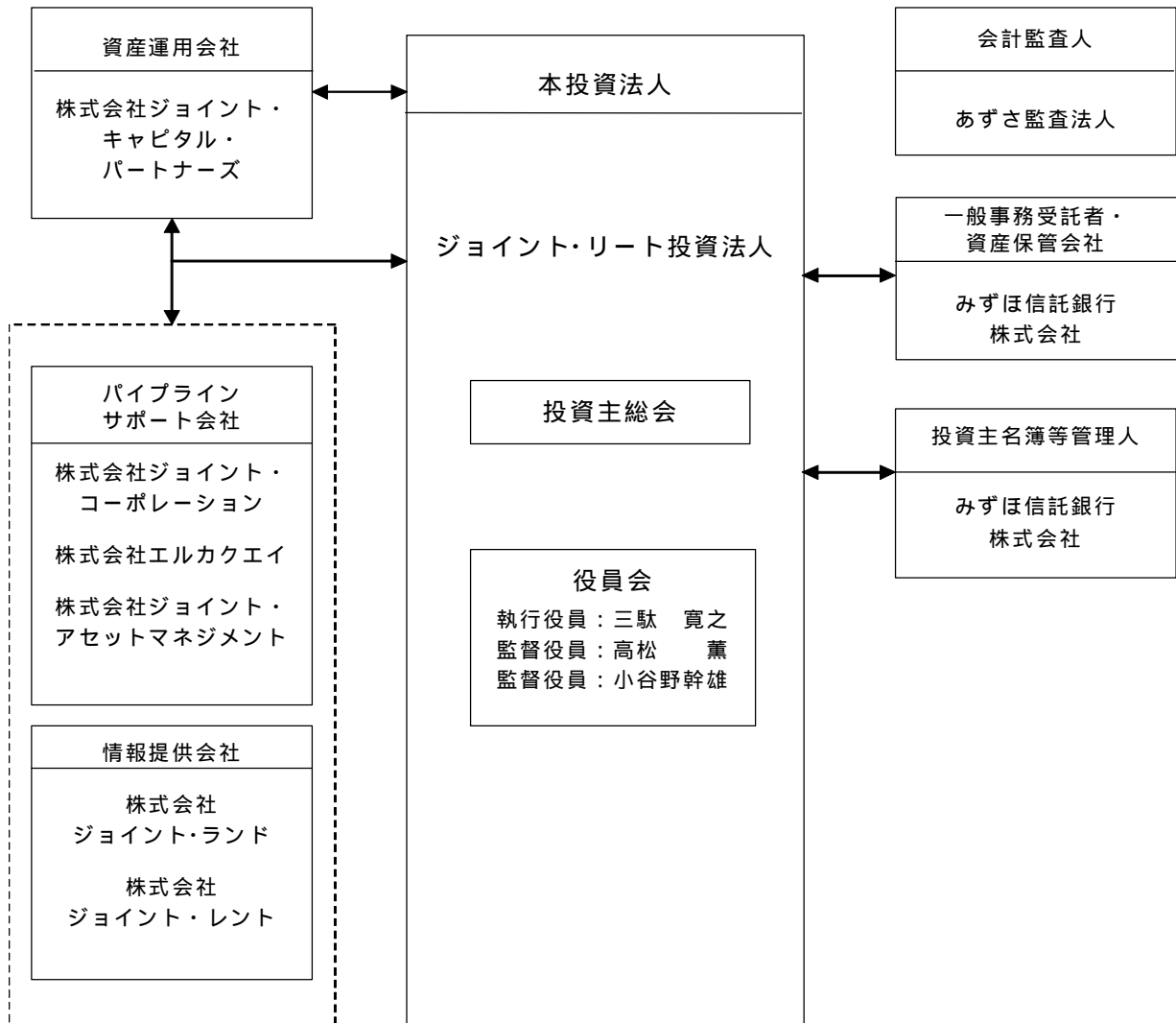
(3) 取得済資産及び取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産について、資産運用会社の利害関係人等である売主より取得する場合、その取得にかかる契約を締結するにあたり、前記「(2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に記載の自主ルールに従い、以下の審議及び決定又は決議を経ていきます。

- (イ) コンプライアンス・オフィサーによる承認
- (ロ) 投資委員会による審議及び決定
- (ハ) コンプライアンス委員会による審議及び決定
- (ニ) 資産運用会社取締役会による審議及び決議
- (ホ) 本投資法人の役員会による審議及び決議

投資法人の関係法人（P. 2「1.投資法人の関係法人」の参照資料）

本投資法人の仕組図



番号	契約名
	資産運用委託契約
	優先交渉権等に関する覚書
	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
	事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ジョイント・リート投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行います。
資産運用会社	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ	資産運用会社は、平成17年4月21日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。資産運用会社に委託された業務は 運用資産の運用にかかる業務、 本投資法人が行う資金調達にかかる業務、 運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、 運用資産にかかる運営計画の策定業務及び その他本投資法人が随時委託する上記 ないし に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	一般事務受託者 / 資産保管会社は、平成17年4月21日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号ないし第6号）として、本投資法人の機関の運営に関する事務の一部、 計算に関する事務、 会計帳簿の作成に関する事務、 納税に関する事務及び その他上記 ないし に準ずる業務又は付随する業務で、別途定めるものを行います。また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、投信法第208条第1項に基づく資産保管業務並びに 資産保管業務に付随する（イ）本投資法人名義の預金口座からの振込、（ロ）本投資法人名義の預金口座の開設及び解約並びに（ハ）その他上記（イ）及び（ロ）に準ずる業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行 株式会社	投資主名簿等管理人は、平成17年4月20日付で本投資法人との間で事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第3号）として、投資口の名義書換に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務、投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務、委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務、法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受付に関する事務、委託事務にかかる印紙税の代理納付及び上記ないしに掲げる業務の他、これらに付随する業務を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
パイプラインサポート会社	株式会社ジョイント・コーポレーション 株式会社エルカクエイ（注1） 株式会社ジョイント・アセットマネジメント（注1）	パイプラインサポート会社は、平成17年6月3日付で本投資法人、資産運用会社及び情報提供会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結し、同覚書に基づき、パイプラインサポート会社又はその関連SPC（注2）が本投資法人の投資基準に合致した不動産等を一棟全体で一括売却しようとする場合には、本投資法人は当該不動産等の取得につき優先交渉権を有するものとされています。
情報提供会社	株式会社ジョイント・ランド（注1） 株式会社ジョイント・レント（注1）	情報提供会社は、平成17年6月3日付で本投資法人、資産運用会社及びパイプラインサポート会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結し、同覚書に基づき、第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等にかかる売却・仲介情報を、本投資法人以外の者に先立ち、資産運用会社を通じて本投資法人に対して提供します。

（注1）いずれも資産運用会社の株主である株式会社ジョイント・コーポレーションの子会社です。

（注2）関連SPCとは、パイプラインサポート会社がその資産運用業務の委託を受け若しくは現に資産運用に従事しているか、又は、当該会社の社員持分、匿名組合出資持分、特定持分、優先出資証券等のエクイティ持分の過半を保有している有限会社、特定目的会社その他の特別目的会社をいいます。