

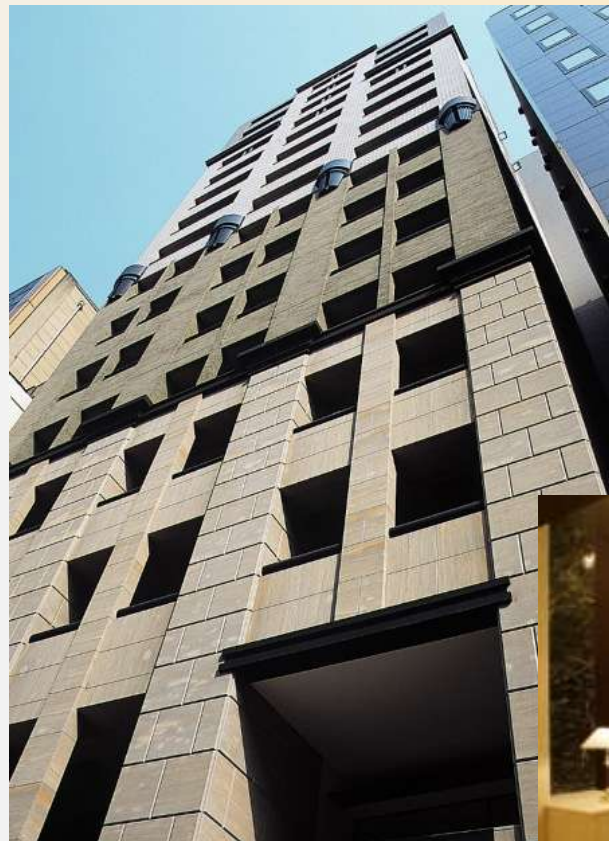
# ジョイント・リート投資法人

平成20年3月期（第5期）  
決算説明会

平成20年5月19日



（証券コード：8973）



# 目次

## 1. 平成20年3月期決算ハイライト

ハイライト	3
上場来の軌跡	4
平成20年3月期決算サマリー	5
主要な経営指標等	6
平成20年9月期の運用状況の予想	7
平成20年3月期末投資主概況	8

## 2. 平成20年3月期運用実績

平成20年3月期取得物件	10
ジョイント・グループとのコラボレーション	13
稼働率及びNOI利回り	14
内部成長に向けた諸施策の実践	15
ファイナンスの状況	17
運用体制の変更	19

## 3. 平成20年3月期決算内容

損益計算書	21
貸借対照表	22
キャッシュ・フロー計算書/金銭の分配に係る計算書	23

## 4. 今後の運用方針・戦略

今後の運用方針・戦略のサマリー	25
内部成長戦略	26
財務戦略	28
外部成長戦略	29
平成20年9月期取得済物件	31
平成20年9月期以降取得予定物件	32

## 5. ポートフォリオデータ

ポートフォリオサマリー	34
ポートフォリオマップ	35
ポートフォリオの状況	36
ポートフォリオ一覧	40
主要な保有物件	43

## 6. 財務データ

有利子負債の概要	45
財務の指標	46

## 7. Appendix

資産運用会社の概要	48
ポートフォリオ構築方針	49
利益相反対策	51



---

# 1. 平成20年3月期決算ハイライト

---



## 外部成長

- ❖ 平成20年3月期は、新たに住居6物件、商業施設1物件の取得及び住居1物件の売却を行い、平成20年3月末日現在の保有不動産は48物件・取得価格総額918.1億円
- ❖ 本書の日付現在の保有不動産は51物件・取得価格総額964.3億円、契約締結済の取得予定資産を合わせると56物件・取得価格総額1,046.0億円
- ❖ ジョイント・グループからの物件情報・物件紹介を活用した外部物件の取得

## 内部成長

- ❖ 平成20年3月期末稼働率はポートフォリオ全体で98.5%
- ❖ キャッシュ・フローの向上を目指し、プロパティ・マネジメント業務委託先を拡大

## 財務活動

- ❖ 公募による新投資口17,500口とグリーンシュエーション行使に伴う第三者割当1,170口の発行
- ❖ 借入期間の長期化・返済期限の分散化により、リファイナンスリスクを軽減
- ❖ 投資法人債の発行登録を実施

## 分配金

- ❖ 平成20年3月期の1口当たり分配金は14,402円（当初予想比 + 13.8%）

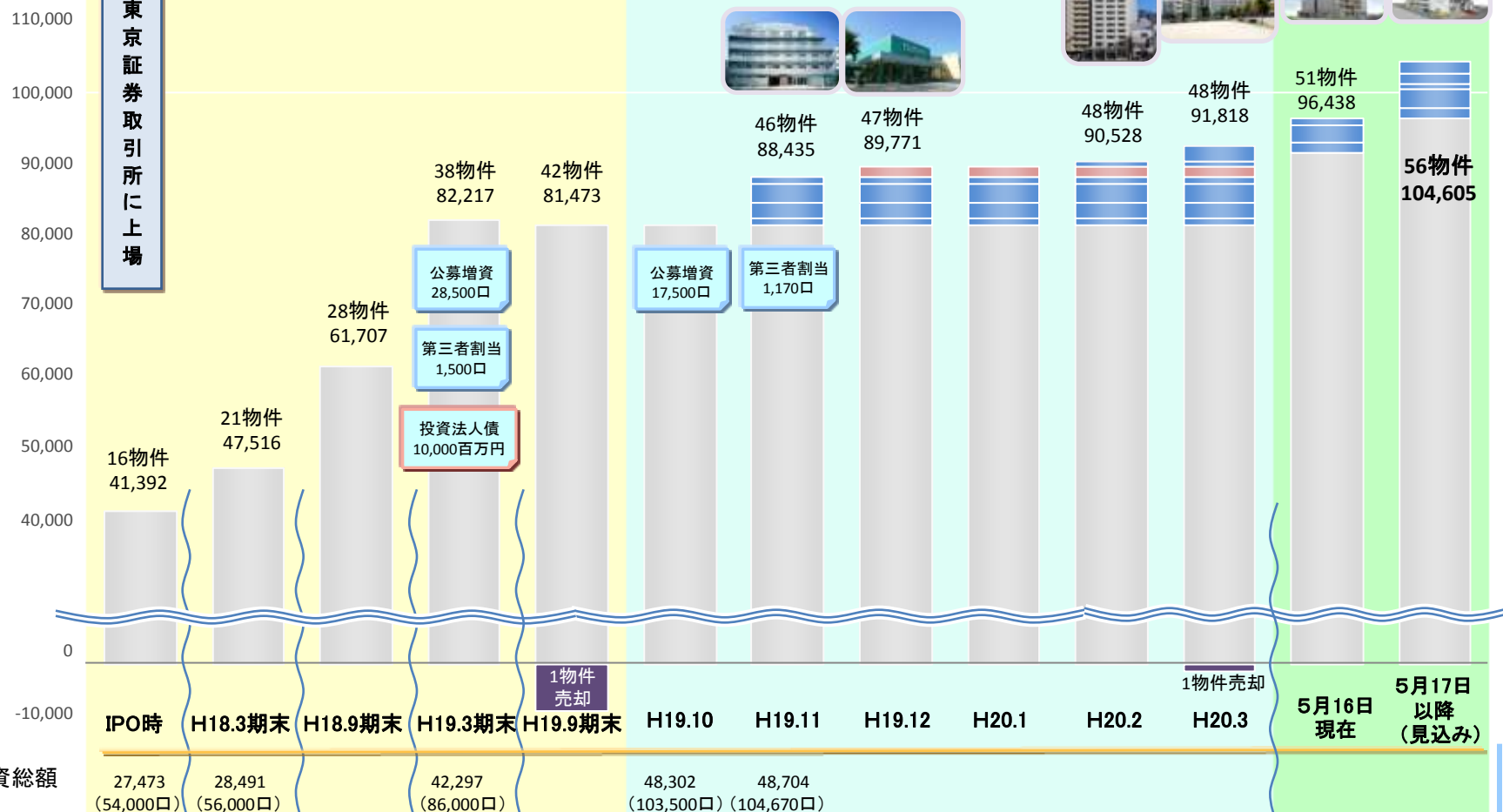
# 上場来の軌跡



**JOINT REIT**  
ジョイント・リート投資法人

(金額単位は  
百万円)

取得総額



**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20年3月期決算サマリー

	平成20年3月期実績 (183日間)	(ご参考) 平成20年3月期予想 平成19年11月14日発表
営業収益	3,486 百万円	3,187 百万円
営業利益	1,965 百万円	1,765 百万円
経常利益	1,508 百万円	1,329 百万円
当期純利益	1,507 百万円	1,328 百万円

総資産額	98,569 百万円	—
有利子負債総額	44,523 百万円	—
純資産額	50,211 百万円	—

期末投資口価格	281,000 円	—
発行済投資口数	104,670 口	105,000 口
期末時価総額	29,412 百万円	—
分配金総額	1,507 百万円	—
1口当たり分配金	14,402 円	12,650 円

## ◇ 平成20年3月期実績と当初予想との対比

営業収益	+ 299百万円(+ 9.4%)
営業利益	+ 199百万円(+ 11.3%)
経常利益	+ 179百万円(+ 13.5%)
当期純利益	+ 179百万円(+ 13.5%)
1口当たり分配金	+ 1,752円(+ 13.8%)

## ◇ 平成20年3月期実績と当初予想との主な差異の要因

・ 営業収益の増加	+ 299百万円
賃貸事業収益の減少	△ 60百万円
不動産売却益	+ 359百万円
・ 賃貸事業費用の増加	△ 84百万円
・ その他営業費用の増加	△ 16百万円
・ 営業外費用の増加	△ 20百万円

# 主要な経営指標等

	平成20年3月期 (第5期)	平成19年9月期 (第4期)
当期実質運用日数	183日	183日
総資産額	98,569百万円	90,259百万円
純資産額	50,211百万円	43,417百万円
出資総額	48,704百万円	42,297百万円
発行済投資口数	104,670口	86,000口
1口当たり純資産額	479,713円	504,855円
分配総額	1,507百万円	1,119百万円
1口当たり分配金額	14,402円	13,023円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	3.2%	2.5%
自己資本利益率 (年換算) (注2)	6.4%	5.1%
自己資本比率 (注3)	50.9%	48.1%
配当性向	99.9%	99.9%
投資物件数	48	42
総賃貸可能面積	245,550.98㎡	219,759.71㎡
期末稼働率	98.5%	97.6%
当期有形固定資産減価償却費	526百万円	456百万円
当期資本の支出	20百万円	5百万円
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	2,468百万円	2,253百万円
FFO (Funds from Operation) (注5)	2,034百万円	1,577百万円
1口当たりFFO	19,438円	18,344円
有利子負債	44,523百万円	43,090百万円
LTV (Loan to Value) (注6)	45.2%	47.7%
有利子負債比率 (注7)	47.8%	50.5%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注8)	5.0倍	4.5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にて表示(ただし、  
1口当たりの数字は四捨五入)、比率については、小数点第二位  
を四捨五入(ただし、配当性向は切捨て)



# 平成20年9月期の運用状況の予想

	平成18年3月期 実績(182日換算)	平成18年9月期 実績(183日間)	平成19年3月 実績(182日間)	平成19年9月期 実績(183日間)	平成20年3月期 実績(183日間)	平成20年9月期 予想(183日間)
営業収益	1,674 百万円	1,990 百万円	2,662 百万円	2,972 百万円	3,486 百万円	3,398 百万円
経常利益	714 百万円	728 百万円	1,122 百万円	1,121 百万円	1,508 百万円	1,152 百万円
当期純利益	712 百万円	727 百万円	1,120 百万円	1,120 百万円	1,507 百万円	1,151 百万円
1口当たり分配金	12,730 円	12,995 円	13,035 円	13,023 円	14,402 円	11,000 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)平成18年3月期は実質運用日数247日ですが、平成18年9月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 : 平成20年3月期末の48物件に平成20年9月期5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 : 平成20年9月期 約7百万円
- ・不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等 : 平成20年9月期 約171百万円
- ・減価償却費 : 平成20年9月期 約603百万円
- ・支払利息等 : 平成20年9月期 約446百万円



# 平成20年3月期末投資主概況

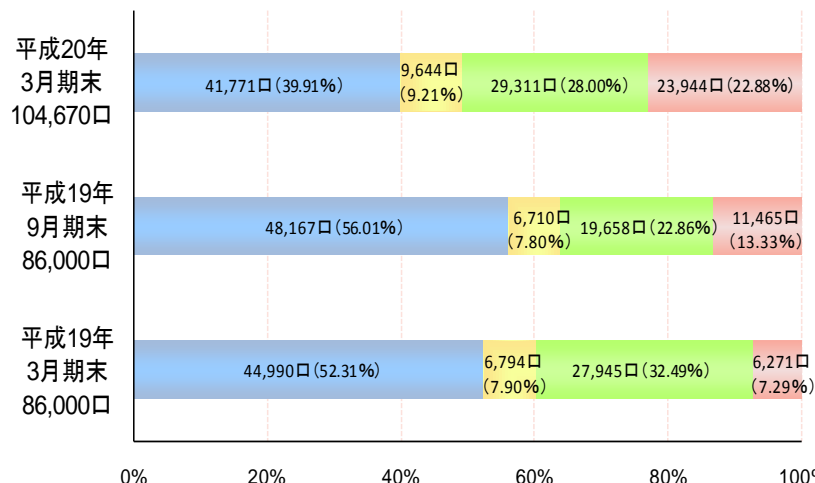
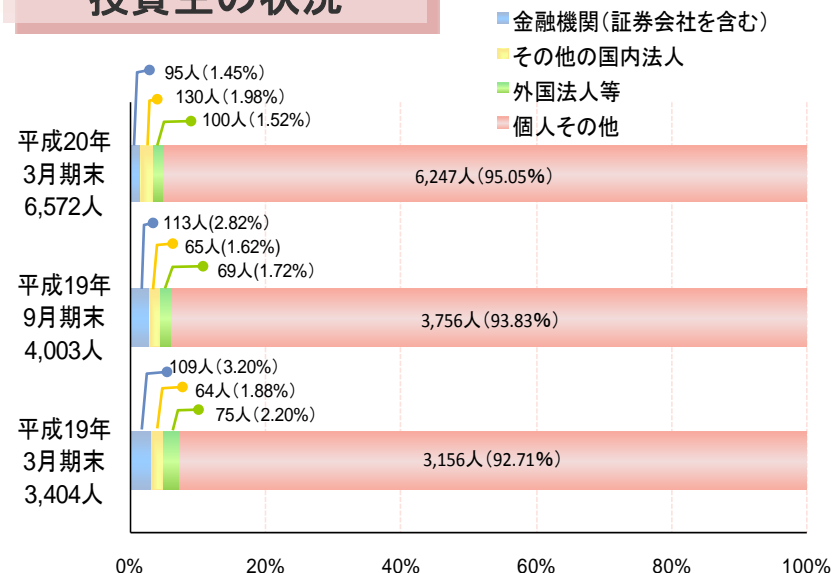
## 主要な投資主

氏名または名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,925	7.57
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,013	5.74
株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	5.15
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー	5,227	4.99
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,505	3.34
シージーエムエル・アイピービー カスタマーコラテラル アカウント	3,296	3.14
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,230	3.08
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,839	2.71
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	2,444	2.33
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,123	2.02
合 計	42,002	40.12

※平成20年4月1日から平成20年4月30日までに提出された大量保有報告書(変更報告書含む)による大量保有状況は以下のとおりです。

報告義務発生日	平成20年4月23日
提出日	平成20年4月24日
氏名または名称	タワー投資顧問株式会社
保有株券等の数(総数)	14,465 口
株券等の保有割合	13.82 %

## 投資主の状況



---

## 2. 平成20年3月期運用実績

---

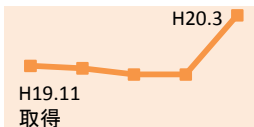


# 平成20年3月期取得物件(1)

## 住居-40 ジェイフラッツ八王子みなみ野



取得時稼働率 76.7%  
H20.3末稼働率 96.5%



### 物件特性

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

### 所在地

東京都八王子市西片倉

### 構造・階数

RC、5F

### 敷地面積

1,846.00㎡

### 延床面積

2,243.06㎡

### 竣工年月

平成19年3月

### 賃貸可能戸数

86戸

### 取得日

平成19年11月1日



## 住居-41 プレジオ西中島



取得時稼働率 94.1%  
H20.3末稼働率 96.2%



### 物件特性

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

### 所在地

大阪府大阪市東淀川区東中島

### 構造・階数

RC、14F

### 敷地面積

969.02㎡

### 延床面積

3,947.24㎡

### 竣工年月

平成19年4月

### 賃貸可能戸数

120戸

### 取得日

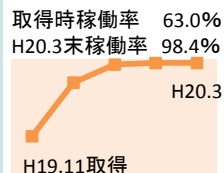
平成19年11月1日



# 平成20年3月期取得物件(2)

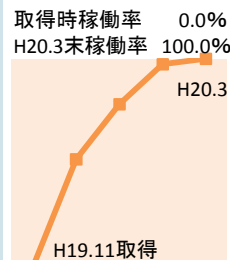
## 住居-42

### ジェイフラッツ 板橋区役所前



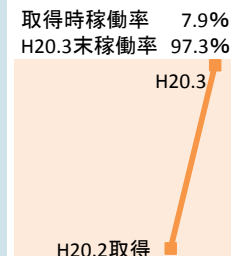
## 住居-43

### ジェイフラッツ武蔵小山



## 住居-44

### ジェイフラッツ千駄木



## 物件特性

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

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

敷地権（所有権の共有持分）の割合は127,609分の117,678ですが、敷地面積は信託不動産にかかる土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1,148.58㎡です。

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

敷地権（所有権の共有持分）の割合は103,842分の89,730ですが、敷地面積は信託不動産にかかる土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867.27㎡です。

## 所在地

東京都板橋区板橋

## 構造・階数

RC、14F

## 敷地面積

731.71㎡

## 延床面積

4,322.19㎡

## 竣工年月

平成19年4月

## 賃貸可能戸数

124戸

## 取得日

平成19年11月1日



東京都品川区荏原

RC、7F

512.62㎡

1,616.87㎡

平成19年11月

50戸

平成19年11月30日



東京都文京区千駄木

RC・S、15F

250.44㎡

1,239.10㎡

平成20年1月

39戸

平成20年2月6日



# 平成20年3月期取得物件(3)

## 住居-46 ジェイフラッツ博多東



H20.3取得  
稼働率 99.4%

### 物件特性

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

### 所在地

福岡県福岡市博多区吉塚

### 構造・階数

RC、9F

### 敷地面積

4,590.91㎡

### 延床面積

9,465.09㎡

### 竣工年月

平成19年11月

### 賃貸可能戸数

160戸

### 取得日

平成20年3月26日



## 商業-9 ベルプラザショッピングセンター



取得時稼働率 100.0%  
H20.3末稼働率 100.0%  
H19.12取得 H20.3

### 物件特性

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

### 所在地

長野県上田市中丸子

### 敷地面積

23,272.17㎡

### 取得日

平成19年12月3日

### センター棟

### ショップ棟

### レストラン棟

### 延床面積

3,470.14㎡

2,478.40㎡

254.72㎡

### 構造・階数

S、1F

S、1F

S、1F

### 竣工年月

平成4年11月

平成4年11月

平成18年7月

### エントテナント

ツルヤ等

ファミリードラッグ等

マルコポーロ



# ジョイント・グループとのコラボレーション

## ジョイント・グループとの協調関係を活用した物件とその協調内容

### ジョイント・グループからの物件情報、物件紹介



ジェイフラッツ  
板橋区役所前



ジェイフラッツ  
八王子みなみ野



プレジオ西中島



ジェイフラッツ千駄木



ジェイフラッツ博多東



ジェイフラッツ武蔵小山

### ジョイント・グループによる施工状況の確認等

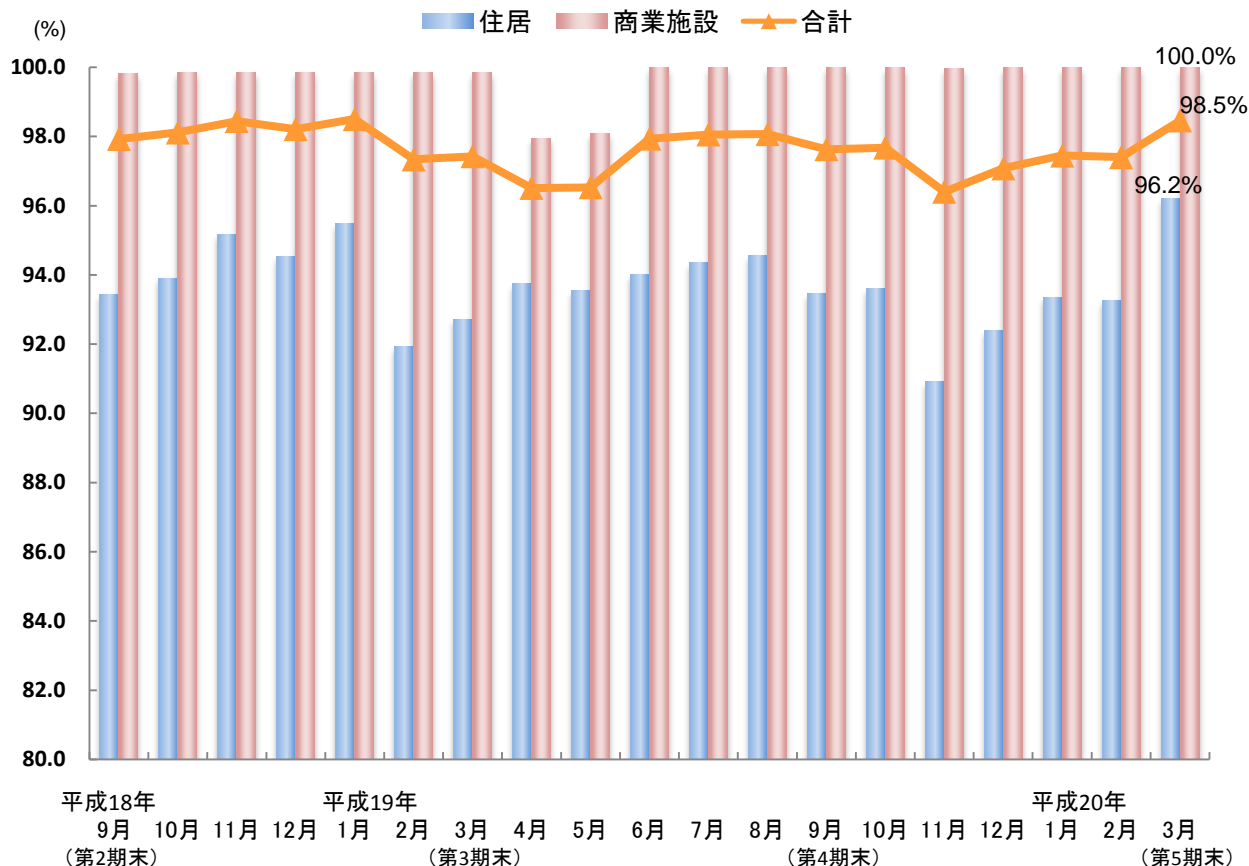
### 資産運用会社 独自のルートによる 取得物件



ベルプラザ  
ショッピングセンター

# 稼働率及びNOI利回り

## 稼働率月次推移一覧



### 稼働率

#### 平成20年3月期末稼働率

住居	96.2%
商業施設	100.0%
合計	98.5%

#### 平成20年3月期中平均稼働率

住居	93.3%
商業施設	100.0%
合計	97.4%

### NOI利回り

#### 平成20年3月期NOI利回り

住居	5.3%
商業施設	6.1%
合計	5.5%

(注1)「グラフ上の稼働率」は、平成18年9月から平成20年3月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。

(注2)表中の「平成20年3月期中平均稼働率」は、平成20年3月期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。

(注3)「NOI利回り」は、平成20年3月期における、賃貸NOIの年換算額を取得価格の合計額で除して算出した比率を記載しています。

(注4)上記割合は、小数点第二位を四捨五入しています。



# 内部成長に向けた諸施策の実践(1)

## 住 居

平成20年3月期末時点稼働率 96.2%

### □ テナント満足度・資産価値向上のための施策

- ・ 季節に応じたエントランスホールの装飾  
⇒ 住みやすい環境づくり
- ・ 防犯カメラを増設しセキュリティを強化  
⇒ 付帯収入増加
- ・ 清涼飲料水自動販売機の設置  
⇒ 付帯収入増加



### □ 稼働率向上に向けたリーシング強化策

- ・ モデルルームの設置



ジェイフラッツ八王子みなみ野



スペースシア千駄ヶ谷

- ・ エントランスホールにインテリアを設置

⇒ グレード感の創出

Before



ジェイフラッツ板橋区役所前

After



## 商業施設

平成20年3月期末時点稼働率 100.0%

### □ ジョイスクエア湯河原

- ・ 自動証明写真機の設置  
⇒ 付帯収入増加
- ・ 創業1周年記念感謝祭をはじめとした各種イベントをテナントと共同で開催  
⇒ 集客力向上



### □ 浜松プラザ

- ・ スポーツ施設棟建設工事の着工  
⇒ 施設全体の集客力、魅力度の向上



# 内部成長に向けた諸施策の実践(2)

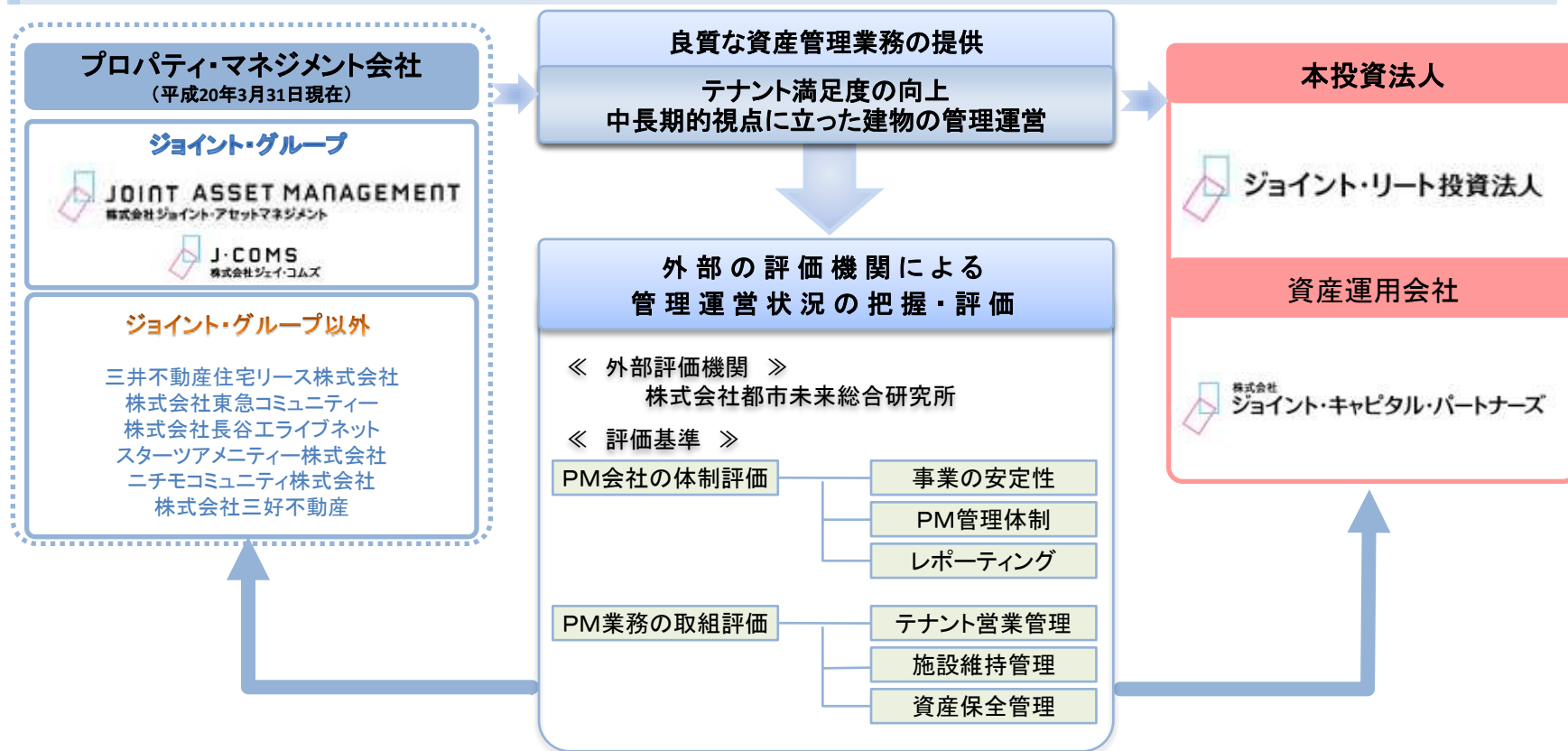
## PM会社委託先の拡大

運用資産の拡大、投資地域の分散化に伴い管理運用業務の精度及び効率性の更なる向上を図るため、プロパティ・マネジメント(PM)業務委託先を、ジョイント・グループ以外のPM会社にも拡大

### 選定基準

#### 業歴、組織体制

- 当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
- 新規テナント募集能力等を考慮して、新規PM会社を選定



# ファイナンスの状況(1)

## デット・ファイナンスの状況

### 新規ファイナンスの実行

- 平成20年3月26日 24億円の短期借入れの実行：極度ローン枠(貸付上限額250億円)を活用  
使途：ジェイフラッツ博多東の取得代金及び関連諸費用

→ 極度ローンを活用した機動的な物件取得資金の調達

### リファイナンスの実行

- 返済期限が到来したローンの借換え

#### リファイナンス前

	借入日	返済期限	借入金額	固定/変動
極度ローン	H19.2.28	H20.2.29	22億円	変動
	H19.3.9	H20.2.29	27億円	変動
	H19.3.28	H20.3.28	20億円	変動
タームローン	H18.4.3	H20.3.31	6億円	固定

#### リファイナンス後

	借入日	返済期限	借入金額	固定/変動
タームローン	H20.2.29	H23.2.28	49億円	固定
	H20.3.28	H23.2.28	20億円	固定
	H20.3.31	H22.3.31	6億円	固定

借入期間の長期化  
返済期限の分散化

金利の固定化

→ リファイナンスリスク・金利上昇リスクを軽減

### 期限前返済の実行

- 平成19年8月2日に借入れたタームローン140億円のうち、8.2億円を期限前返済  
原資：スペーシア麻布十番Ⅰの売却代金

→ 借入金にかかる金利負担の軽減

# ファイナンスの状況(2)

## 投資法人債の発行登録書の提出

- 機動的な資金調達手段の確保を目的として、平成20年2月7日に投資法人債発行登録を実施

発行予定期間：平成20年2月15日～  
平成22年2月14日(2年間)

発行予定金額：1,000億円

## 格付けの状況

平成20年3月末日現在

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
R&I (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	—
	発行登録債予備格付け (投資法人債)	A	—

## エクイティ・ファイナンスの状況

### 新投資口の追加発行の実施

- 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、公募による新投資口17,500口(一般募集)と第三者割当による新投資口1,170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、64.0億円を調達
- 本書の日付現在、発行済投資口数は104,670口、出資総額は487.0億円

一般募集による新投資口の発行		第三者割当による新投資口の発行	
発行新投資口数	17,500口	発行新投資口数	1,170口
発行価格	355,990円	払込金額(発行価額)	343,145円
発行価格の総額	6,229,825,000円	払込金額(発行価額)の総額	401,479,650円
払込金額(発行価額)	343,145円		
払込金額(発行価額)の総額	6,005,037,500円	払込期日	平成19年11月21日
払込期日	平成19年10月24日	割当先	みずほ証券株式会社

# 運用体制の変更

これまで、運用資産の取得・譲渡及びポートフォリオの価値向上に関する業務を担ってきた「投資運用部」を、平成20年1月31日付で運用資産の拡大に伴い投資運用機能の更なる向上を図るため「不動産投資部」と「不動産運用部」に分割いたしました。不動産投資部は、主に運用資産の取得及び売却に関する計画の策定及び実行を担当し、不動産運用部は、主に運用資産の価値の維持及び向上に関する諸施策の策定及び実行を担当しています。このように、それぞれの業務責任体制を明確にすることにより、相互の牽制機能を発揮しつつ、投資運用業務の効率化及び円滑化を推進して、ジョイント・リート投資法人の投資主価値の最大化を図ることに努めます。

## 【組織変更前】

投資運用部

## 【組織変更後】

### 不動産投資部

- ① 投資方針及び投資計画の策定(各営業期・中長期)に関する業務
- ② 物件調査に関する業務
- ③ 運用資産の取得の実行及び諸契約締結に関する業務
- ④ 運用資産の売却方針及び計画の策定に関する業務
- ⑤ 運用資産の売却の実行及び諸契約締結に関する業務

### 不動産運用部

- ① 運用方針及び運用計画の策定(各営業期・中長期)に関する業務
- ② 運用資産の価値の維持・向上に関する業務
- ③ 不動産の管理状況の把握に関する業務
- ④ プロパティ・マネジメント業務受託者の選定及び指示・監督に関する業務
- ⑤ 運用資産にかかる諸契約締結に関する業務
- ⑥ 不動産の賃借人からの苦情・クレーム処理に関する業務

---

### 3. 平成20年3月期決算内容

---





# 損益計算書

期 別 科 目	第 5 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕			第 4 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19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								
賃貸事業収入	3,127			2,891				
不動産売却益	358	3,486	100.0	81	2,972	100.0	514	17.3
2.営業費用								
賃貸事業費用	1,185			1,094				
資産運用委託報酬	219			203				
資産保管委託報酬	12			12				
一般事務委託手数料	29			28				
役員報酬	6			6				
その他営業費用	68	1,521	43.6	60	1,405	47.3	116	8.3
営業利益金額		1,965	56.4		1,566	52.7	398	25.4
3.営業外収益								
受取利息	0			0				
還付加算金	-	0	0.0	0	0	0.0	△ 0	69.4
4.営業外費用								
支払利息	277			221				
投資法人債利息	89			88				
投資法人債発行費償却	5			5				
融資関連手数料	68			94				
投資口交付費	14			35				
その他営業外費用	1	456	13.1	1	446	15.0	10	2.3
経常利益金額		1,508	43.3		1,121	37.7	387	34.6
税引前当期純利益金額		1,508	43.3		1,121	37.7	387	34.6
法人税、住民税及び事業税	1			0				
法人税等調整額	△ 0	1	0.1	0	1	0.0	△ 0	0.3
当期純利益金額		1,507	43.2		1,120	37.7	387	34.6
前期繰越利益		0			0		0	
当期末処分利益		1,507			1,120		387	

住居 2,003  
商業施設 1,123

うち  
管理業務費 292  
水道光熱費 78  
固定資産税等 140  
減価償却費 526  
※不動産等の取得原価に  
算入した固定資産税等 2

基本報酬 173  
インセンティブ報酬 46  
※取得報酬 77は簿価計上  
※売却報酬10は売却益と相殺

うち  
期限前返済による増加 6



# 貸借対照表

期 別 科 目	第 5 期 平成20年 3月31日 現在		第 4 期 平成19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						
Ⅰ 流動資産					Δ	
現金及び預金	2,012		4,479		2,466	
信託現金及び信託預金	3,864		3,426		438	
営業未収入金	33		32		Δ 0	
前払費用	123		145		21	
繰延税金資産	0		0		0	
その他流動資産	34		29		Δ 5	Δ
流動資産合計	6,068	6.2	8,113	9.0	2,044	25.2
Ⅱ 固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	36,863		31,162		5,701	
減価償却累計額	1,880	34.983	1,407	29.755	5,228	
信託構築物	396		378		18	
減価償却累計額	62	333	51	327	11	5
信託機械及び装置	379		325		54	
減価償却累計額	41	338	29	296	12	41
信託工具器具及び備品	12		11		1	
減価償却累計額	2	9	1	10	Δ 0	
信託土地	56,597		51,545		5,052	
有形固定資産合計	92,263	93.6	81,935	90.8	10,327	12.6
2.無形固定資産						
その他無形固定資産	3		4		Δ 0	
無形固定資産合計	3	0.0	4	0.0	Δ 0	15.9
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金	10		11		Δ 0	
長期前払費用	152		138		14	
その他投資その他の資産	42		24		17	
投資その他の資産合計	205	0.2	173	0.2	31	18.2
固定資産合計	92,472	93.8	82,113	91.0	10,358	12.6
Ⅲ 繰延資産						
投資法人債発行費	27		33		5	
繰延資産合計	27	0.0	33	0.0	5	15.4
資産合計	98,569	100.0	90,259	100.0	8,309	9.2

期 別 科 目	第 5 期 平成20年 3月31日 現在		第 4 期 平成19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						
Ⅰ 流動負債					Δ	
営業未払金	52		70		Δ 17	
短期借入金	5,250		9,750		Δ 4,500	
一年以内返済予定長期借入金	-		600		600	
未払金	320		299		21	
未払費用	138		136		2	
未払法人税等	0		0		Δ 0	
未払消費税等	0		60		60	
前受金	424		383		40	
その他流動負債	27		22		Δ 4	Δ
流動負債合計	6,213	6.3	11,323	12.5	5,110	45.1
Ⅱ 固定負債						
投資法人債	10,000		10,000		-	
長期借入金	27,124		20,450		6,674	
信託預り敷金保証金	5,020		5,068		48	
固定負債合計	42,144	42.8	35,518	39.4	6,625	18.7
負債合計	48,357	49.1	46,842	51.9	1,515	3.2
純資産の部						
Ⅰ 投資主資本						
1.出資総額						
出資総額	48,704	49.4	42,297	46.9	6,406	15.1
2.剰余金						
当期未処分利益	1,507		1,120		387	
剰余金合計	1,507	1.5	1,120	1.2	387	34.6
投資主資本合計	50,211	50.9	43,417	48.1	6,794	15.6
純資産合計	50,211	50.9	43,417	48.1	6,794	15.6
負債・純資産合計	98,569	100.0	90,259	100.0	8,309	9.2

敷金・保証金 住 居 513  
商業施設 4,506  
うち 有利子保証金 2,149

10金融機関より借入れ

# キャッシュ・フロー計算書/金銭の分配に係る計算書

## キャッシュ・フロー計算書

期 別 科 目	第 5 期 自 平成19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31日	第 4 期 自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日
	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 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	1,508	1,121
減価償却費	527	457
投資法人債発行費償却額	5	5
受取利息	△ 0	△ 0
支払利息	367	310
営業未収入金の増加・減少額	△ 0	39
未収消費税等の増加・減少額	-	△ 84
前払費用の増加・減少額	△ 46	△ 27
営業未払金の増加・減少額	17	39
未払金の増加・減少額	23	△ 86
未払費用の増加・減少額	△ 0	10
未払消費税等の増加・減少額	60	60
前受金の増加・減少額	40	9
信託有形固定資産の売却による減少額	△ 949	△ 6,636
長期前払費用の増加・減少額	38	107
その他	△ 0	29
小計	3,348	8,597
利息の受取額	△ 0	△ 0
利息の支払額	365	286
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	2,982	8,309
II 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	11,803	6,046
差入敷金保証金の収入	0	-
信託預り敷金保証金の収入	△ 187	△ 179
信託預り敷金保証金の支出	△ 235	△ 447
その他投資等取得による支出	△ 17	△ 2
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,868	6,317

期 別 科 目	第 5 期 自 平成19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31日	第 4 期 自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日
	金額 (百万円)	金額 (百万円)
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	△ 2,400	△ 2,850
短期借入金の返済による支出	6,900	1,800
長期借入金の借入による収入	△ 7,500	△ 14,000
長期借入金の返済による支出	1,426	14,200
投資口の発行による収入	△ 6,406	△ -
分配金の支払額	1,122	△ 1,118
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,858	268
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,028	1,723
V 現金及び現金同等物の期首残高	7,905	6,181
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,877	7,905

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	第 5 期 自 平成19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31日	第 4 期 自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日
I 当期末処分利益	1,507,544,909	1,120,030,548
II 分配金の額	1,507,457,340	1,119,978,000
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(14,402)	(13,023)
III 次期繰越利益	87,569	52,548



JOINT REIT  
ジョイント・リート投資法人

---

## 4. 今後の運用方針・戦略

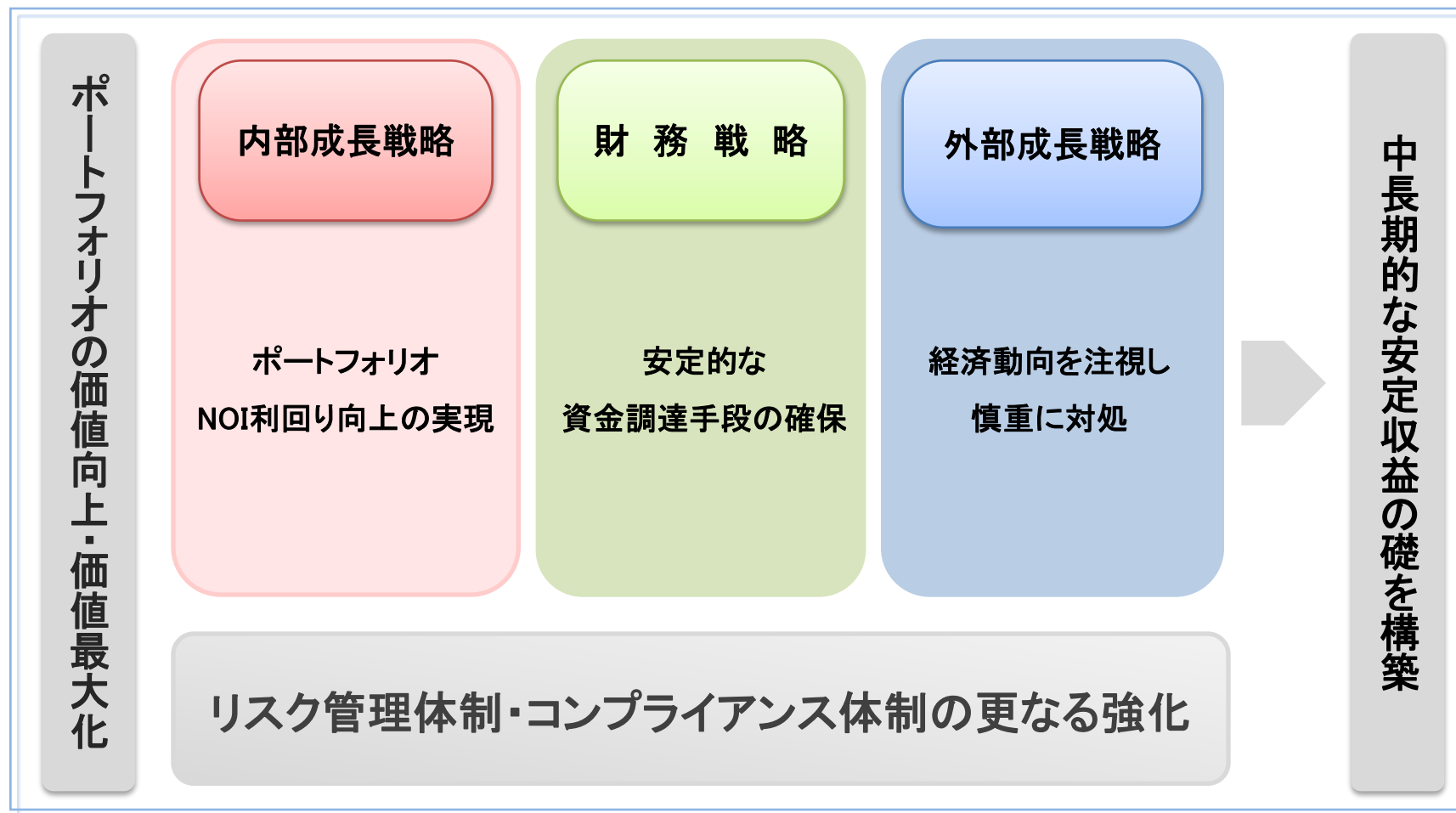
---



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

# 今後の運営方針・戦略のサマリー

## ジョイント・グループとの協調関係を最大限に活用した成長戦略



## 基本方針

## 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

### 当面の戦略

#### キャッシュ・フローの向上策

- 長期空室住戸等(共有部含む)のリノベーションの検討
- 付帯収入増加策の検討  
(自動販売機等の設置)

#### コスト削減策

- 入居者入替にかかるコスト削減を目的とした契約更新率の向上施策 検討
- 競争力強化を含めたPM会社の選別・入替え検討

#### リーシング力の更なる強化

- 地場業者への物件情報の更なる周知徹底
- 低稼働物件の原因分析による問題解消
- 住居テナントに対する入居者特典(ポイント付与等)の検討

#### 郊外型商業施設の競争力アップ

- 浜松プラザ敷地内に建設中のスポーツ施設棟竣工による集客増
- 浜松プラザの駐車場空き情報掲示板の設置検討
- 浜松プラザ以外の商業施設運営HP開設の検討
- テナント協働、地元行政機関・地元メディアとの連携による広告宣伝活動、イベント開催

### ポートフォリオNOI利回り向上の実現

# 内部成長戦略(2)

## 浜松プラザ キャッシュ・フロー向上策

### ▶ PLAN

- ・ 浜松プラザウエスト敷地内にスポーツ施設棟の新設計画
- ・ 他の競合施設と差別化できる健康増進施設を建築予定

広範囲からの集客及び  
既存テナントへの  
相乗効果を期待

### ▶▶▶ CASH FLOW

- ・ 不動産賃貸収入(借地料収入)の増加
- ・ 既存テナント売上増収効果

### ▶▶ CONTRACT

株式会社ジョイント・コーポレーションを賃借人として事業用借地権設定予定契約を締結

## 契約の概要

平成19年9月6日締結

### 事業用定期借地権 設定予約契約

- ◆ 公正証書による事業用借地権設定契約を平成20年10月15日を目処に締結することを予約

- ◆ 平成19年9月6日契約
- ◆ 平成20年2月  
建築主 ジョイント・コーポレーションにより着工

### 土地の一時使用に関する覚書

(スポーツ施設棟の建設期間中、一時使用目的で借地権を設定)

借地料 月額816,000円

### 事業用借地権 設定契約(本契約)

- ◆ 平成20年10月15日を目処にスポーツ施設棟が竣工する日までに締結予定

- ◆ 平成20年秋頃 竣工予定

本契約締結日から20年間

借地面積 6,876.56㎡

借地料 月額2,340,000円

## 基本方針

借入期間の長期化

返済期限の分散化

金利の固定化

## 当面の戦略

安定的な資金調達手段の確保

資金調達先の拡大

資産の取得状況や金融環境を総合的に勘案して、  
これまで以上に慎重なレバレッジコントロールを実施

機動的な投資法人債の発行の検討

(ご参考) 平成20年9月末時点LTV 約50%(見込)



## 基本方針

ジョイント・グループとの協調関係を活用した  
着実な運用資産の成長

## 当面の戦略

経済動向を注視し、慎重に対応

サブプライムローン問題、金融商品取引法施行等による金融市場・不動産市場への影響を注視

東京都心・城南地区を中心とする東京圏への投資比率を向上

ポートフォリオの価値向上に資する競争力のある物件をこれまで以上に厳選

必要に応じて物件の入替えも検討

# 外部成長戦略(2)

## パイプライン戦略

- ◆ ジョイント・グループの以下の各社と不動産等取得に関する優先交渉権及び不動産等にかかる売却・仲介情報の優先的提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結し、本投資法人の投資基準に合致する不動産等の取得機会をより広く確保します。

### パイプラインサポート会社との優先交渉権

#### パイプラインサポート会社

ジョイント・コーポレーション  
ジョイント・アセットマネジメント  
ジョイント・レジデンシャル不動産  
(注)

#### 優先交渉権の内容

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

### 情報提供会社からの情報提供

#### 情報提供会社

ジョイント・レジデンシャル不動産  
(注)

#### 情報提供の内容

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

### 優先交渉権等に基づくジョイント・グループとの協調関係


#### パイプラインサポート会社

 JOINT CORPORATION  
株式会社ジョイント・コーポレーション

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

 JOINT RESIDENTIAL FUDOSAN  
株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産  
(注)

保有・開発  
物件の優先  
的な取得機  
会の提供

 ジョイント・リート投資法人

 株式会社  
ジョイント・キャピタル・パートナーズ

優先的な  
物件情報  
の提供

#### 情報提供会社

 JOINT RESIDENTIAL FUDOSAN  
株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産  
(注)

(注) パイプラインサポート会社及び情報提供会社として定められていた株式会社エルカクエイと株式会社ジョイント・ランドは、ジョイント・グループの運営体制の改革の一環として、平成20年4月1日に合併し、株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産となりました。

# 平成20年9月期取得済物件



## 物件特性

京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩5分に位置し、中高層共同住宅、ビジネスホテル等が混在する地域に立地する单身者向けの賃貸マンションです。周辺には、スーパーや総合病院等の生活利便施設も揃っており、市中心部にありながら生活環境面での優位性も認められることから、勤務地への接近性を重視する单身者等の需要が見込まれます。

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

敷地権（所有権の共有持分）の割合は329,739分の245,317ですが、敷地面積は信託不動産にかかる土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2,253.07㎡です。

当該地域は、旧来から戸建住宅が集積する地域であり、天神地区及び博多駅前地区の商業集積・ビジネスゾーンを至近に臨むため、その都心接近性、交通利便性から近年では共同住宅が頻りに開発されている地域です。本物件は、福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅徒歩5分と交通至便な立地に位置し、戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ地域に存する賃貸マンションで、前面道路による容積制限を受けないため眺望等による高い住居環境が期待できます。

所在地	京都府京都市下京区西洞院通 四条下る妙伝寺町	東京都新宿区坂町	福岡県福岡市博多区上呉服町
構造・階数	RC、12F/B1F	RC、7F	RC、14F
敷地面積	400.59㎡	905.08㎡	593.55㎡
延床面積	3,374.74㎡	3,675.01㎡	2,523.71㎡
竣工年月	平成20年4月	平成20年3月	平成20年3月
賃貸可能戸数	87戸	59戸	62戸
取得日	平成20年4月25日	平成20年4月25日	平成20年4月25日

# 平成20年9月期以降取得予定物件

物件名称	住居-32 (仮称)プレジオ天神橋	住居-38 (仮称) ジェイフラッツ五条高倉	住居-39 (仮称) 東品川一丁目計画	住居-48 ジェイフラッツ三軒茶屋	住居-49 ジェイフラッツ初台
完成予想図  (注) 右記の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	京都府京都市下京区 五条通堺町西入塩竈町	東京都品川区東品川	東京都世田谷区 三軒茶屋	東京都渋谷区西原
構造・階数	RC、15F	RC・SRC、13F/B1F	RC、8F	RC、13F	RC、8F
敷地面積	858.09㎡	452.44㎡	1,066.13㎡	153.83㎡	538.70㎡
延床面積	2,764.00㎡	4,022.76㎡	3,873.57㎡	954.94㎡	1,569.60㎡
竣工年月	平成20年3月	平成20年12月(予定)	平成20年5月(予定)	平成20年1月	平成20年2月
賃貸可能戸数	81戸	110戸	94戸	36戸	55戸
取得予定日	平成20年6月30日	平成21年2月6日	平成20年7月1日	平成20年11月14日	平成20年11月14日



JOINT REIT  
ジョイント・リート投資法人

---

## 5. ポートフォリオデータ

---



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

# ポートフォリオサマリー

平成20年3月末日現在

取得価格合計\*  
91,818 百万円

稼働率  
98.5 %

平均築年数  
4.1年

総物件数  
48 物件

PML(ポートフォリオ全体)  
5.4 %

平均築年数 (住居のみ)  
2.4 年

## 用途別分散状況 \*

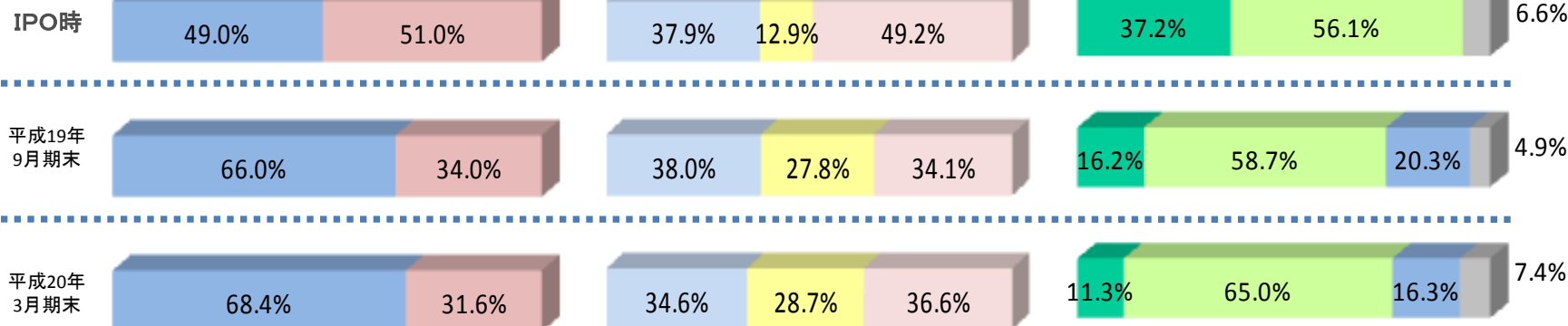
■ 住居 ■ 商業施設

## 地域別分散状況 \*

■ 東京都心・城南地区 ■ 東京・周辺都市部 ■ 地方主要都市部

## 築年数別分散状況 \*

■ 1年未満 ■ 1年以上5年未満  
■ 5年以上10年未満 ■ 10年以上



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



# ポートフォリオマップ

主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部とします。

また、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保するために、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。

- 住居 平成19年9月期末保有物件  
平成20年3月期取得物件
- 商業施設 平成20年9月期以降取得(予定)物件



## ■ 商業-9 ペルプラザショッピングセンター

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

## ■ 商業-3 りんくう羽倉崎プラザ



- 住居-35 ジェイフラッツ天神東 I
- 住居-36 ジェイフラッツ天神東 II
- 住居-46 ジェイフラッツ博多東
- 住居-47 ジェイフラッツ上呉服

## ■ 商業-1 浜松プラザ

- 住居-13  
今池アイリス式番館

- 住居-37 ジェイフラッツ四条西洞院
- 住居-38 (仮称)ジェイフラッツ五条高倉

- 住居-1 スペースア銀座
- 住居-3 スペースア麻布十番 II
- 住居-4 スペースア恵比寿 II
- 住居-5 スペースア恵比寿 III
- 住居-6 スペースア神田
- 住居-7 スペースア千駄ヶ谷
- 住居-8 スペースア北新宿
- 住居-9 スペースア目黒不動前
- 住居-17 スペースア目黒
- 住居-21 エルシエロ目黒本町
- 住居-24 スペースア五反田
- 住居-25 スペースア大井仙台坂
- 住居-26 フィットエル品川シーサイド
- 住居-27 フィットエル南麻布
- 住居-31 スペースア麻布十番 III
- 住居-39 (仮称)東品川一丁目計画
- 住居-43 ジェイフラッツ武蔵小山
- 住居-44 ジェイフラッツ千駄木
- 住居-45 ジェイフラッツ四谷坂町
- 住居-48 ジェイフラッツ三軒茶屋
- 住居-49 ジェイフラッツ初台

- 商業-2 b-town神宮前 II
- 商業-4 b-town南青山



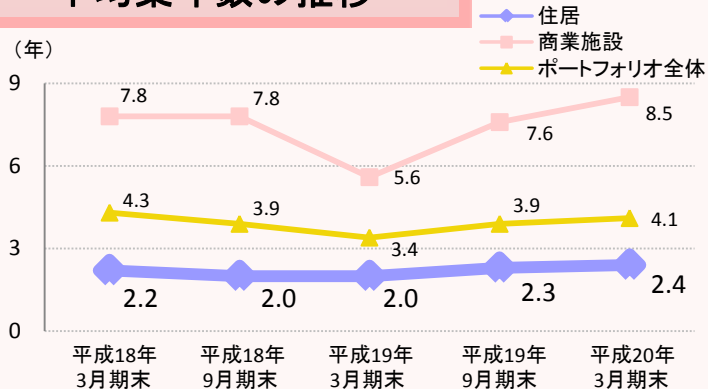
- 住居-10 フィットエル駒形
- 住居-11 スペースア町田
- 住居-12 スペースア川崎
- 住居-14 グラシア・フィス
- 住居-15 ジェイフラッツ横浜
- 住居-16 フィットエル亀戸
- 住居-18 アクトヒルズ八千代
- 住居-19 ジェイフラッツ巣鴨
- 住居-22 スペースア白楽
- 住居-30 スペースア川崎 II
- 住居-33 フィットエル板橋本町
- 住居-34 フィットエル大泉学園
- 住居-40 ジェイフラッツ八王子みなみ野
- 住居-42 ジェイフラッツ板橋区役所前

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

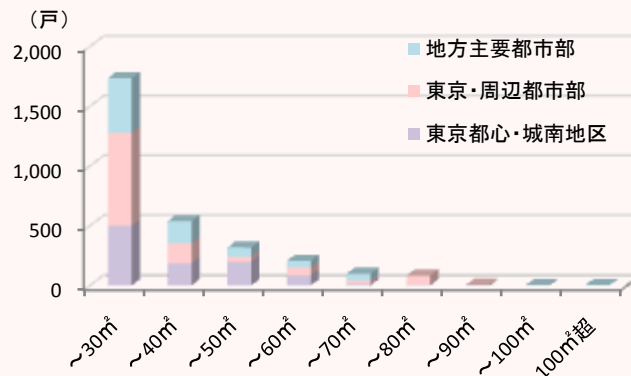


# ポートフォリオの状況 住居

## 平均築年数の推移

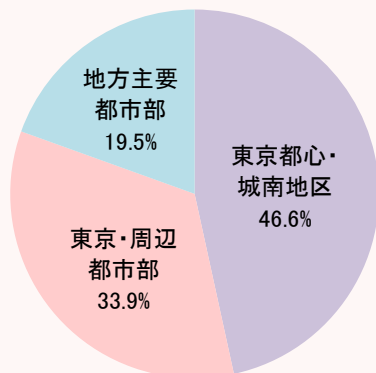


## 平成20年3月期 地域・面積別投資戸数

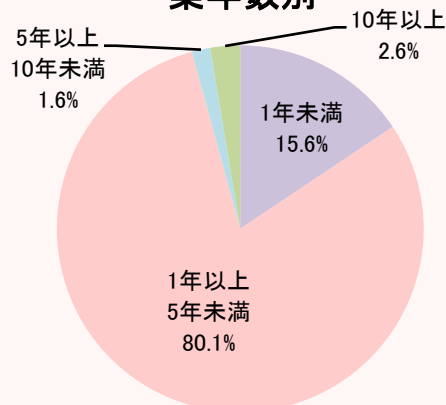


## 平成20年3月期 各分類別投資比率

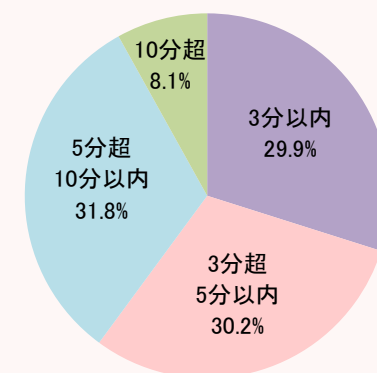
### 地域別



### 築年数別



### 最寄駅からの徒歩時間別



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

# ポートフォリオの状況 商業施設(1)

## 東京都心・城南地区



b-town南青山



b-town神宮前II

## 政令指定都市 地方主要都市部

### 浜松プラザ



りんくう羽倉崎プラザ



ベルプラザショッピングセンター

## 東京・周辺都市部



b-toss池袋



コジマNEW上福岡店



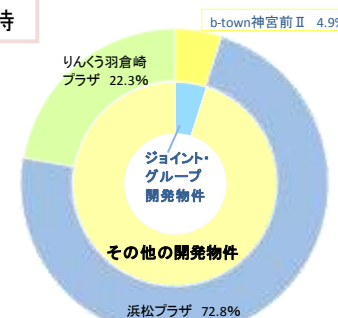
ジョイスクエア湯河原



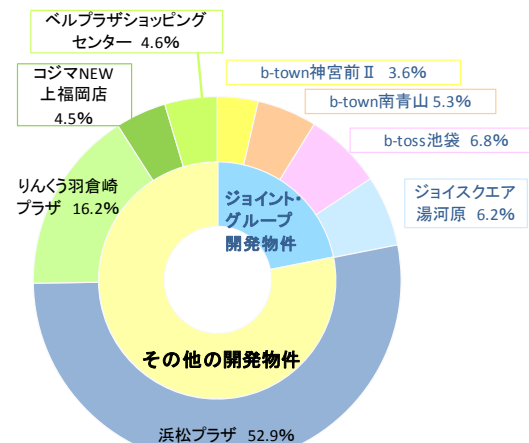
JOINT REIT  
ジョイント・リート投資法人

## ジョイントグループ開発と その他による開発

### IPO時



### 平成20年3月期末時点



(注) 各物件の割合は、各取得資産(商業施設)の取得価格をもとに算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各割合の合計は、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(2)

## 賃貸借契約の安定性(商業施設)

### <商業施設における契約残存期間>

契約残存期間	平成19年3月期末	平成19年9月期末	平成20年3月期末
3 年 未 満	4.4%	0.1%	4.0%
3 年 ~ 5 年 未 満	6.7%	22.9%	18.6%
5 年 ~ 10 年 未 満	48.7%	21.3%	24.9%
10 年 ~ 15 年 未 満	27.8%	42.0%	39.8%
15 年 ~ 20 年 未 満	12.4%	13.7%	12.8%
加重平均残存年数	9.3年	10.5年	9.8年

(注)各テナントとの契約残存期間を賃料で加重平均して算出しています。

# ポートフォリオの状況(テナント分散)

## 資産規模拡大による大口テナント集中排除へ

### <年間賃料に占める大口テナント比率推移>

テナント名	賃賃物件	IPO時		平成19年9月期		平成20年3月期	
		年間賃料:百万円 (比率)	賃賃面積:m <sup>2</sup>	年間賃料:百万円 (比率)	賃賃面積:m <sup>2</sup>	年間賃料:百万円 (比率)	賃賃面積:m <sup>2</sup>
ジョイント・アセット マネジメント	ス ペ ー シ ア ・ シ リ ー ズ フ ィ ッ ト エ ル ・ シ リ ー ズ 今 池 アイリス 貳 番 館 等	1,315 (44.6%)	25,345.60	2,890 (53.5%)	56,960.91	2,999 (49.2%)	61,158.26
イトーヨーカ堂	浜 松 プ ラ ザ	549 (18.6%)	33,468.54	534 (9.9%)	33,468.54	534 (8.8%)	33,468.54
J・C・O・M・S	b-town 南 青 山、b-toss 池 袋 ジ ョ イ ス ク エ ア 湯 河 原 ペ ル プ ラ ザ シ ョ ッ ピング センター 等	1 (0.0%)	158.98	325 (6.0%)	6,832.30	426 (7.0%)	12,924.50
長谷エライブネット	S-RESIDENCE 京 橋 ジ ェ イ フ ラ ッ ツ 武 蔵 小 山 ジ ェ イ フ ラ ッ ツ 千 駄 木	—	—	174 (3.2%)	4,587.24	281 (4.6%)	6,636.84
三 好 不 動 産	ジ ェ イ フ ラ ッ ツ 天 神 東 I ジ ェ イ フ ラ ッ ツ 天 神 東 II ジ ェ イ フ ラ ッ ツ 博 多 東	—	—	—	—	236 (3.9%)	11,865.60
コーナン商事	りんくう羽倉崎プラザ	232 (7.9%)	27,815.58	228 (4.2%)	27,815.58	228 (3.7%)	27,815.58
大和リース	浜 松 プ ラ ザ	142 (4.8%)	17,594.12	141 (2.6%)	17,594.12	136 (2.2%)	17,594.12
そ の 他		710 (24.1%)	50,843.78	1,111 (20.6%)	67,294.08	1,254 (20.6%)	70,316.79
ポ ー ト フ ォ リ オ の 合 計		2,951 (100.0%)	155,226.60	5,405 (100.0%)	214,552.77	6,096 (100.0%)	241,780.23

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

#### 【参考】

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

IPO時  
823 戸



平成19年9月期末  
1,911 戸



平成20年3月期末  
2,088 戸

# ポートフォリオ一覧(1)

平成20年3月期末保有物件

	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	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 (%)		平成19年 9月期末	平成20年 3月期末	
コ ア ・ ア セ ッ ト	住居-1	スペース銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	5.1	6,310	97.7	97.5	平成17年2月7日
	住居-3	スペース麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	1.7	2,260	86.7	84.3	平成16年1月16日
	住居-4	スペース恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	1.9	2,330	88.0	91.3	平成15年6月13日
	住居-5	スペース恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.7	864	96.8	100.0	平成16年10月20日
	住居-6	スペース神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	1,360	1.3	1,560	92.0	89.8	平成16年2月20日
	住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	340.49	844.13	576	0.6	657	89.6	87.6	平成16年8月31日
	住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	1,290	1.2	1,490	96.1	95.3	平成16年8月6日
	住居-9	スペース目黒不動前	東京都品川区西五反田	217.38	1,044.37	766	0.7	896	100.0	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	1.8	2,060	100.0	98.4	平成16年7月28日
	住居-11	スペース町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	1,360	1.3	1,520	97.9	91.4	平成16年2月23日
	住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	2,130	2.0	2,510	97.9	98.0	平成16年7月15日
	住居-13	今池アイリス武蔵館	愛知県名古屋市中区今池	360.54	1,375.76	300	0.3	298	90.2	98.4	平成3年10月15日
	住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	1.0	1,090	100.0	100.0	平成11年3月5日
	住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	611.41	3,076.45	2,090	2.0	2,150	100.0	100.0	平成19年1月23日
	住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	438.43	2,899.67	1,650	1.6	1,670	98.9	98.0	平成17年11月30日
	住居-17	スペース目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	887	0.8	993	97.5	94.3	平成17年11月28日
	住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	1,289.14	5,420.53	1,348	1.3	1,330	85.2	86.7	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	1.4	1,620	100.0	100.0	平成19年2月22日
	住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	799.68	5,995.82	2,774	2.7	2,920	99.4	99.4	平成18年3月2日
	住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	865.22	1,975.84	1,220	1.2	1,220	81.5	100.0	平成18年2月22日
	住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	844	0.8	854	100.0	94.8	平成18年2月2日
	住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	475.06	1,994.14	1,055	1.0	1,050	59.1	94.3	平成19年2月19日
	住居-24	スペース五反田	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	2.9	3,090	94.6	91.7	平成18年3月2日
	住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	2.3	2,490	97.1	96.3	平成18年8月10日
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川	1,049.00	3,127.48	2,200	2.1	2,210	98.2	97.5	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	1.2	1,300	100.0	92.3	平成18年8月23日
	住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江	740.49	2,232.26	1,075	1.0	1,100	98.3	98.5	平成18年8月31日
	住居-29	スペース塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	1.2	1,270	99.0	100.0	平成18年8月10日
	住居-30	スペース川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.8	1,940	99.3	96.8	平成19年2月27日

(注1) 平成20年3月31日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 敷地面積及び延床面積については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注4) スペース五反田にかかる敷地権(所有権の共有持分)の割合は426,933分の387,036ですが、敷地面積は信託不動産にかかる土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。

# ポートフォリオ一覧(2)

平成20年3月期末保有物件

	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	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 (%)		平成19年 9月期末	平成20年 3月期末	
コ ア ・ ア セ ッ ト	住居-31	スぺーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	2.6	2,760	93.6	93.5	平成19年2月22日
	住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町	220.85	1,446.78	1,000	1.0	1,000	98.4	100.0	平成19年2月27日
	住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉	618.00	1,542.16	871	0.8	871	98.3	96.4	平成19年2月22日
	住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	239.18	1,158.70	445	0.4	446	91.3	93.5	平成19年1月31日
	住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	514.89	2,108.69	840	0.8	845	28.0	93.9	平成19年5月23日
	住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	1,846.00	2,243.06	1,000	1.0	1,000	-	96.5	平成19年3月6日
	住居-41	ブレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	969.02	3,947.24	2,250	2.2	2,250	-	96.2	平成19年4月18日
	住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋	731.71	4,322.19	2,700	2.6	2,700	-	98.4	平成19年4月22日
	住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原	512.62	1,616.87	1,012	1.0	993	-	100.0	平成19年11月5日
	住居-44	ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木	250.44	1,239.10	757	0.7	714	-	97.3	平成20年1月9日
	住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	4,590.91	9,465.09	2,250	2.2	2,301	-	99.4	平成19年11月21日
		住 居 計	29,894.16	116,651.24	62,761	60.0	66,932	93.5	96.2		
コ ア ・ ア セ ッ ト	商業-1	浜松ブラザ	静岡県浜松市東区上西町	135,817.46	73,250.17	15,360	14.7	16,200	100.0	100.0	( 注 5 )
	商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	283.83	499.67	1,043	1.0	1,150	100.0	100.0	平成17年5月20日
	商業-3	りんくう羽倉崎ブラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺	51,146.89	—	4,697	4.5	4,392	100.0	100.0	—
	商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	1,530	1.5	1,580	100.0	100.0	平成18年2月28日
	商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	4,877.90	3,413.40	1,300	1.2	1,320	100.0	100.0	平成8年10月14日
	商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	223.38	1,474.21	1,980	1.9	1,980	100.0	100.0	平成17年11月12日
	商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	5,425.13	6,326.53	1,810	1.7	1,780	100.0	100.0	平成18年9月22日
	商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子	23,272.17	6,203.26	1,336	1.3	1,340	-	100.0	( 注 6 )
			商 業 計	221,432.08	91,964.87	29,056	27.8	29,742	100.0	100.0	
		ポ ー ト フ ォ リ オ 合 計	251,326.24	208,616.11	91,818	87.8	96,674	97.6	98.5		

平成20年3月期売却物件

物件番号	物件名称	所在地	用途	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	平成19年9月30日 帳簿価額 (百万円)
住居-2	スぺーシア麻布十番Ⅰ	東京都港区六本木	住居	960	1,320	954

平成20年3月31日付けで、売却しています。

- (注1) 平成20年3月31日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注2) 取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注3) ジェイフラッツ武蔵小山及びジェイフラッツ千駄木にかかる敷地権(所有権の共有持分)の割合はそれぞれ127,609分の117,678、103,842分の89,730ですが、敷地面積は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、延床面積は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ1,148.58㎡及び867.27㎡です。
- (注4) 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、りんくう羽倉崎ブラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、延床面積については記載していません。
- (注5) 浜松ブラザは、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6) ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、建物の建築時期については、センター棟・ショップ棟が平成4年11月30日、レストラン棟が平成18年7月12日となっています。



# ポートフォリオ一覧(3)

平成20年9月期以降取得(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 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		鑑定評価額 /調査評価額 (百万円)	建築(予定)時期
						金額 (百万円)	比率 (%)		
	住居-32	(仮称) プレジオ天神橋	大阪府大阪市北区菅栄町	858.09	2,764.00	1,490	1.4	1,490	平成20年3月3日
	住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町	400.59	3,374.74	1,420	1.4	1,260	平成20年4月8日
	住居-38	(仮称) ジェイフラッツ五条高倉	京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町	452.44	4,022.76	1,710	1.6	1,710	平成20年12月下旬
	住居-39	(仮称) 東品川一丁目計画	東京都品川区東品川	1,066.13	3,873.57	2,610	2.5	2,530	平成20年5月末日
	住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町	905.08	3,675.01	2,300	2.2	2,300	平成20年3月29日
	住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	593.55	2,523.71	900	0.9	899	平成20年3月14日
	住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	153.83	954.94	963	0.9	965	平成20年1月22日
	住居-49	ジェイフラッツ初台	東京都渋谷区西原	538.70	1,569.60	1,393	1.3	1,400	平成20年2月25日
	住居計			4,968.41	22,758.33	12,786	12.2	12,554	
	ポートフォリオ合計			4,968.41	22,758.33	12,786	12.2	12,554	

ポートフォリオ(取得51物件、取得予定5物件)の合計

256,294.65

231,374.44

104,605

100.0

109,228

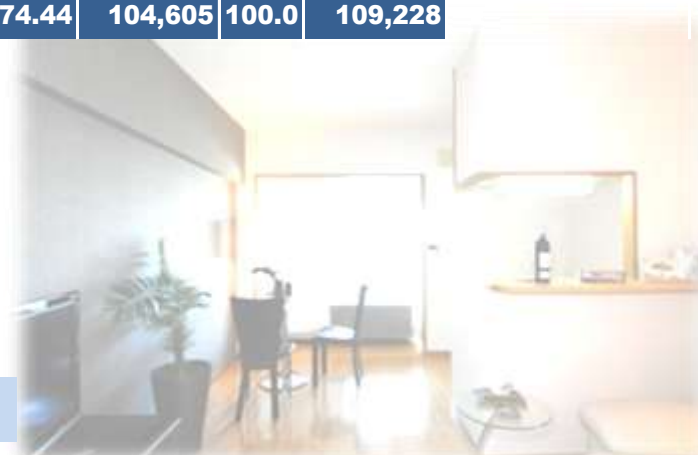
平成19年9月期末保有 42 物件 81,473 百万円

平成20年3月期取得 7 物件 11,305 百万円

平成20年3月期売却 1 物件 960 百万円

平成20年9月期以降取得(予定) 8 物件 12,786 百万円

合計 56 物件 104,605 百万円



(注1) 平成20年4月25日現在の情報に基づくものです。

(注2) 取得(予定)価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 敷地面積及び延床面積については原則として登記簿上の表示に基づき記載していますが、平成20年4月25日現在において未竣工の物件にかかる延床面積は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

(注4) ジェイフラッツ四谷坂町にかかる敷地権(所有権の共有持分)の割合は329,739分の245,317ですが、敷地面積は信託不動産にかかる土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2,253.07㎡です。



# 主要な保有物件

住居-1 スペースシア銀座



住居-4 スペースシア恵比寿Ⅱ



商業-1 浜松プラザ



住居-20 S-RESIDENCE京橋



住居-31 スペースシア麻布十番Ⅲ



商業-2 b-town神宮前Ⅱ





JOINT REIT  
ジョイント・リート投資法人

---

## 6. 財務データ

---



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

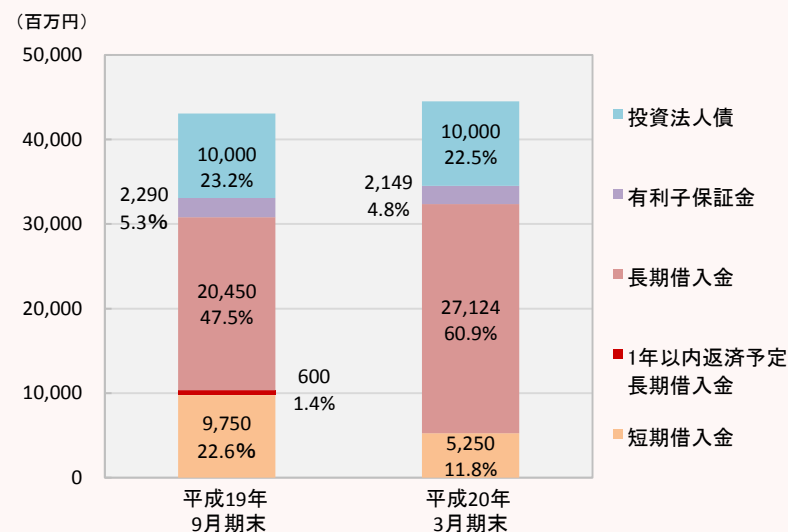
# 有利子負債の概要

区分	借入先	借入日	平成20年3月末日 現在の残高(注1) (百万円)	利率 (注2)	固定/ 変動	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	H19.5.11	570	1.25083%	変動	H20.5.9	(注3)	有担保
	住友信託銀行株式会社		570					
	中央三井信託銀行株式会社		570					
	株式会社みずほコーポレート銀行		570					
	株式会社三井住友銀行	H20.3.26	570	1.45917%	変動	H21.3.26	(注3)	有担保
	株式会社あおぞら銀行		600					
	住友信託銀行株式会社		600					
	株式会社みずほコーポレート銀行		600					
	株式会社三井住友銀行		600					
	小計		5,250					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	H18.7.31	1,000	1.75000%	固定	H21.7.31	(注3)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500					
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.7.31	500	2.24000%	固定	H23.7.31	(注3)	有担保
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社りそな銀行		950					
	農林中央金庫		1,500					
	株式会社あおぞら銀行	H18.7.31	941	1.50167%	変動	H23.7.31	(注3)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,411					
	中央三井信託銀行株式会社		941					
	株式会社みずほコーポレート銀行		705					
	株式会社三井住友銀行	H19.8.2	1,646	1.80000%	固定	H22.8.2	(注3)	有担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行		941					
	日本政策投資銀行		941					
	株式会社みずほコーポレート銀行		470					
	株式会社三井住友銀行	H19.8.2	470	2.22000%	固定	H24.8.2	(注3)	有担保
	農林中央金庫		2,352					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,176					
	株式会社三井住友銀行		1,176					
	株式会社あおぞら銀行	H19.8.2	1,100	1.45167%	変動	H24.8.2	(注3)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,100					
	中央三井信託銀行株式会社		1,100					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,100					
	株式会社三井住友銀行	H20.2.29	500	1.54000%	固定	H23.2.28	(注3)	有担保
	株式会社あおぞら銀行		400					
	住友信託銀行株式会社		400					
	中央三井信託銀行株式会社		400					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.3.28	600	1.54000%	固定	H23.2.28	(注3)	有担保
	株式会社三井住友銀行		200					
	株式会社横浜銀行		600					
	小計	H20.3.31	27,124	1.51000%	固定	H22.3.31	(注3)	有担保
	借入金合計		32,374					

区分	借入先	借入日	平成20年3月末日 現在の残高(注1) (百万円)	利率 (注2)	固定/ 変動	返済期限	使途	摘要
有利子保証金	株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	2,149	2.00000%	固定	H27.10.31		有担保 H17.11月より 23,617,275円 ずつ返済
	小計		2,149					
投資法人債	第1回債(適格機関投資家限定私募)	H19.3.13	5,000	1.53000%	固定	H22.3.12	既存借入金の返済及び 運転資金	無担保
	第2回債(適格機関投資家限定私募)	H19.3.13	5,000	2.03000%		H24.3.13		
	小計		10,000					
有利子負債合計			44,523					

(注1) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
(注2) 平成20年3月31日現在の利率を記載しています。  
(注3) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金または既存借入金の返済資金です。

## 有利子負債 対前期比較



## 有利子負債にかかる主な財務指標

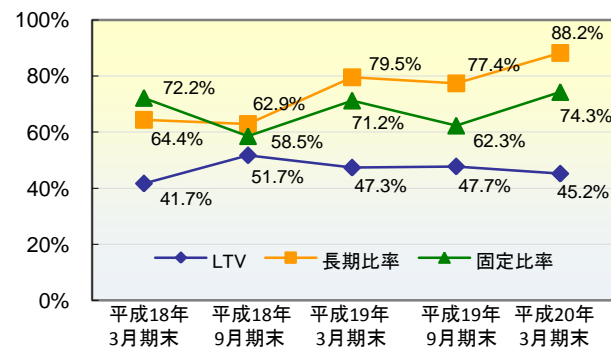
### 平成20年3月期末時点の主な財務指標

- **LTV**  
**45.2 %** (対前期比 -2.5%)
- **有利子負債の長期比率**  
**88.2 %** (対前期比 +10.8%)
- **有利子負債の固定比率**  
**74.3 %** (対前期比 +12.0%)
- **平均調達金利**

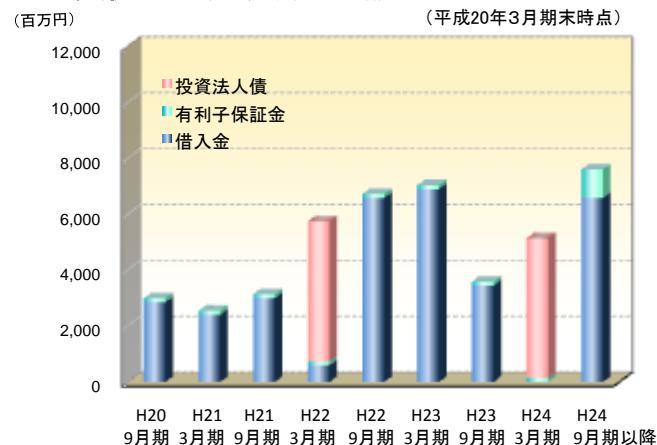
短期借入金	:	1.3 %
長期借入金	:	1.7 %
有利子保証金	:	2.0 %
投資法人債	:	1.8 %
全体平均	:	1.7 %

(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) 上記平均調達金利は平成20年3月末日時点における適用金利加重平均値であり、小数点第二位を四捨五入しています。

### 主な財務指標の推移



### 有利子負債の返済期限の分散状況



---

## 7. Appendix

---



# 資産運用会社の概要

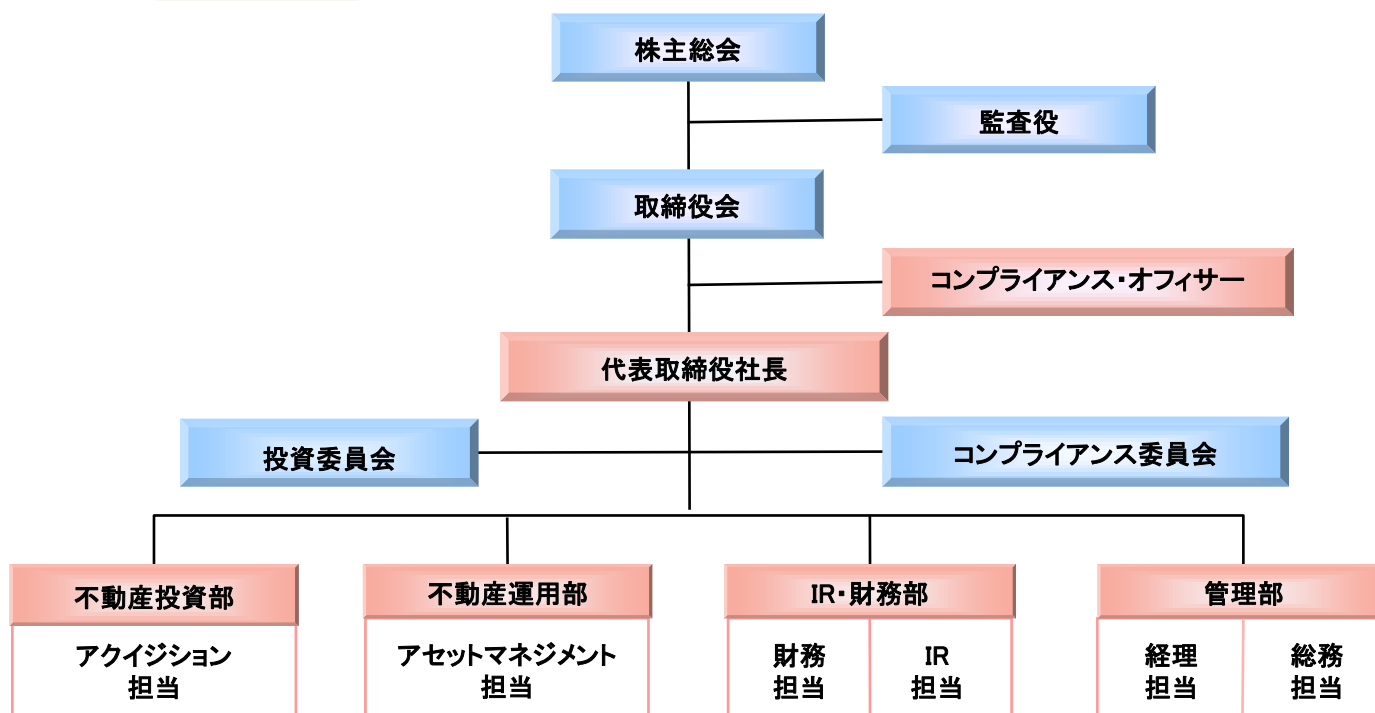
**商 号** 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第337号

**設 立** 平成16年7月28日

**資本金** 200百万円

**株 主** 株式会社ジョイント・コーポレーション  
(100%出資)

## 運用体制



# ポートフォリオ構築方針(1)

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

## 住居の特性

### 安定性

- 経済情勢等の変動の影響を受けにくい
- テナントの確保が相対的に容易

### 分散効果

- 一物件あたりの投資規模が小さく、投資物件数が増加することによる分散効果
- テナントの小口化による分散効果
- エリアによる分散効果

## 商業施設の特性

### 安定性

- 長期賃貸借契約による収益の安定性

### 分散効果

- テナントの業種による分散効果
- 立地による分散効果  
(郊外型商業施設・都市型商業施設)

## 優位性と競争力の確立に向けて

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

## ポートフォリオバランスを重視した投資判断

- ポートフォリオの評価・分析に基づき安定性・分散を重視した投資判断

## 不動産市場の変化に対応した投資スタンス

- 不動産市況を勘案した資産規模拡大と多様な取得ルートでの物件取得



# ポートフォリオ構築方針(2)

## 投資不動産の用途区分及び地域区分

不動産関連資産の用途		組入比率	エリア	組入比率	具体的なエリア
コア・アセット	住居	45～75%	東京都心・城南地区	50%程度 (注2)	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
			東京・周辺都市部	東京都心・城南地区と合わせて80%程度(注2)	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をいいます。
			地方主要都市部(注1)	20%程度 (注2)	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
	商業施設	25～55%	個別物件の立地特性・商圈を考慮しつつ投資します。		
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%	個別物件の立地特性・商圈を考慮しつつ投資します。		

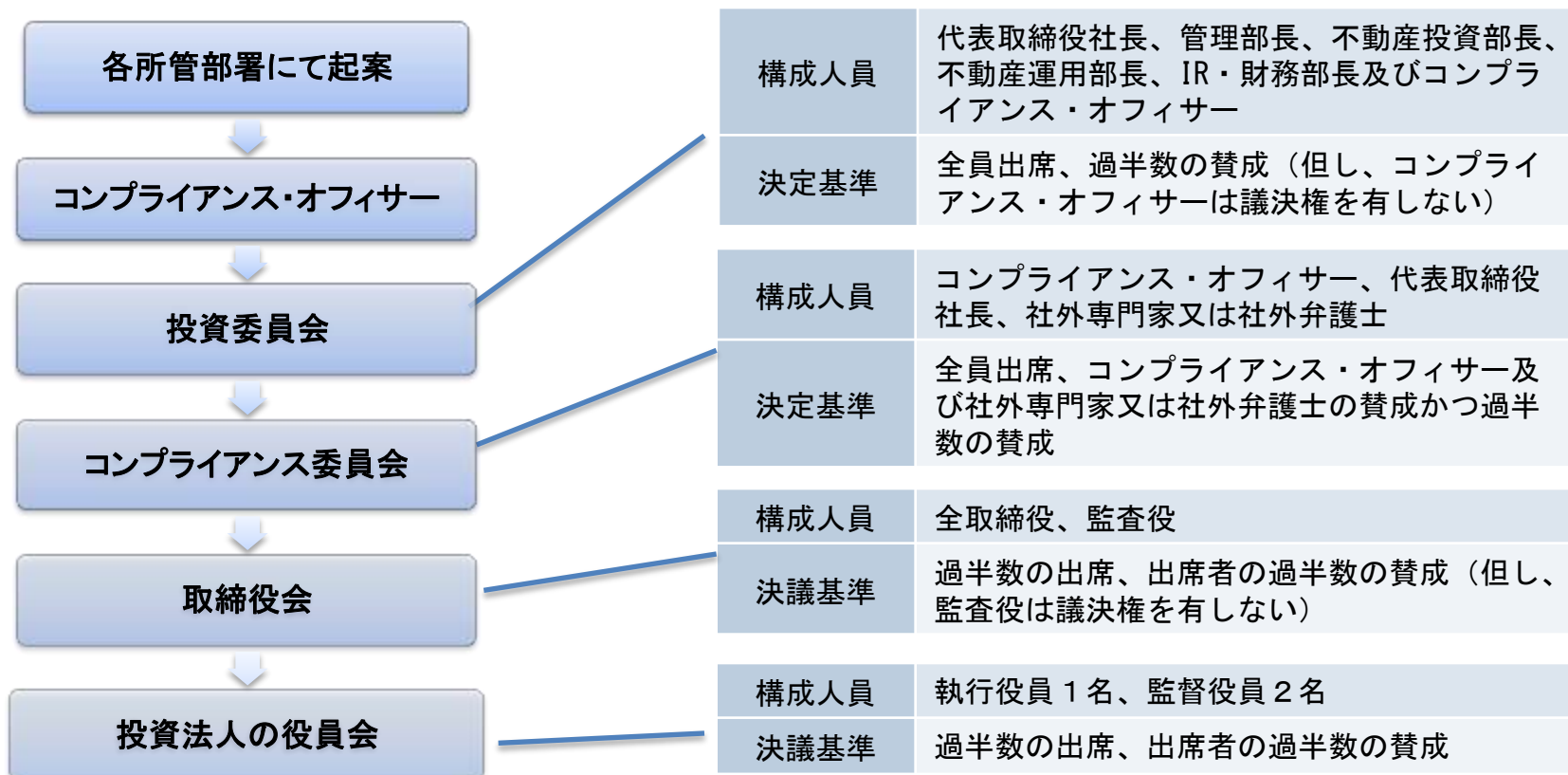
(注1) 政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圈を有する都市を指します。

(注2) 「程度」とは、±10%をいいます。

# 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 ① 投信法にて定義される利害関係人等  
② ①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

- ① 利害関係者との取引等に関する投資方針の策定
- ② 利害関係者との取引等に関する投資方針の改定
- ③ 利害関係者からの特定資産の取得
- ④ 利害関係者への特定資産の売却
- ⑤ 利害関係者への媒介手数料の支払
- ⑥ 利害関係者への不動産等資産の管理の委託
- ⑦ 利害関係者への物件の賃貸
- ⑧ 利害関係者への金額500万円以上の工事の発注

## 取引基準

—

取得価格(税金・取得費用等は除く)は原則として取得に際して採用した不動産鑑定評価額の105%以下の金額

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

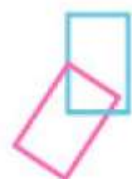
支払うべき媒介手数料の金額は宅建業法に規定する報酬の範囲内且つ取得・売却報酬を控除した残額が上限

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

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

第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討し、水準が著しく乖離していないこと

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



**JOINT REIT**

ジョイント・リート投資法人