

JOINT REIT INVESTMENT CORPORATION

873

 **JOINT REIT**
ジョイント・リート投資法人



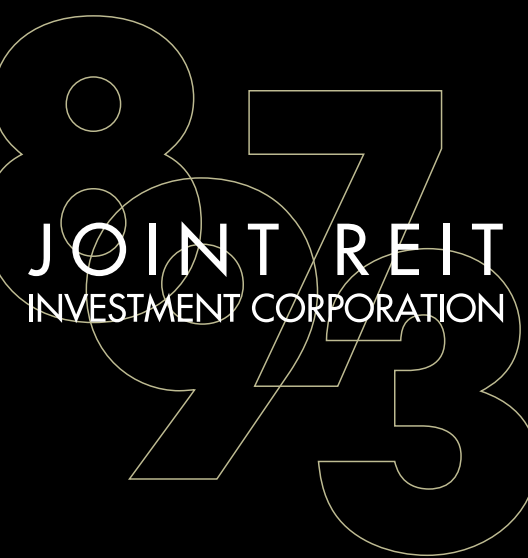
第6期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自平成20年4月1日 至平成20年9月30日

 **JOINT REIT**
ジョイント・リート投資法人

東京都目黒区目黒二丁目10番11号 <http://www.joint-reit.co.jp/>



CONTENTS

決算ハイライト	3
資産運用会社社長インタビュー	4
内部成長への注力	8
ポートフォリオの充実	10
財務の現況	11
資産運用会社の動き	12
今後の運用方針・戦略	13
ポートフォリオ物件一覧	14
ポートフォリオの分散の変遷	15
ポートフォリオマップ	16
第5期末の保有資産	18
ポートフォリオの分散の変遷	19

FINANCIAL SECTION

I. 資産運用報告	20
II. 貸借対照表	38
III. 損益計算書	40
IV. 投資主資本等変動計算書	41
V. 注記表	42
VI. 金銭の分配に係る計算書	51
VII. 会計監査人の監査報告書	52
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	53
投資主インフォメーション	55

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、ジョイント・リート投資法人に対しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成17年7月に東京証券取引所に上場して以来、着実な運用資産の成長を図り、この度、第6期(平成20年9月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げますとともに、本投資法人の第6期の運用の概況と決算につきまして、ご報告申し上げます。

当期は、新たに住居4物件の取得を行い、第6期末における保有不動産は、合計52物件、取得価格総額990.4億円となりました。財務面におきましては、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクの低減に重点を置き、金利の固定化や借入期間の長期化、返済期限の分散化を推進し、資金調達を実施してまいりました。この結果、営業収益3,362百万円、経常利益1,167百万円、当期純利益1,166百万円を計上し、分配金は1口当たり11,147円とさせていただきます。

今後とも、投資主の皆様方のご期待に応えるべく、中長期的な観点から安定収益の確保と着実な運用資産の成長に努める所存でございます。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

ジョイント・リート投資法人
執行役員 三駄寛之



決算ハイライト

●1口当たり分配金について

第6期(平成20年4月1日～平成20年9月30日) 1口当たり分配金 **11,147円**

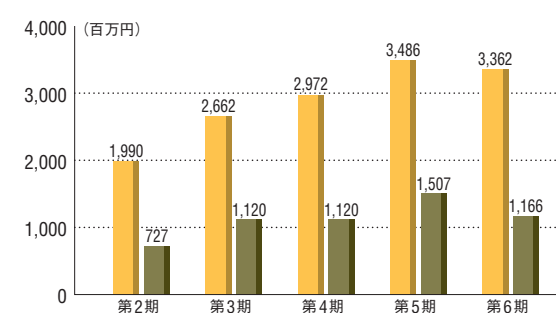
●運用状況及び分配状況

期 決算年月	第2期 平成18年9月	第3期 平成19年3月	第4期 平成19年9月	第5期 平成20年3月	第6期 平成20年9月	第7期(予想) 平成21年3月
営業収益(百万円)	1,990	2,662	2,972	3,486	3,362	3,485
営業利益(百万円)	984	1,465	1,566	1,965	1,694	1,722
経常利益(百万円)	728	1,122	1,121	1,508	1,167	1,152
当期純利益(百万円)	727	1,120	1,120	1,507	1,166	1,151
1口当たり分配金(円)	12,995	13,035	13,023	14,402	11,147	11,000
総資産額(百万円)	67,181	89,553	90,259	98,569	105,848	—
純資産額(百万円)	29,218	43,418	43,417	50,211	49,870	—
自己資本比率(%)	43.5	48.5	48.1	50.9	47.1	—
1口当たり純資産額(円)	521,764	504,866	504,855	479,713	476,458	—

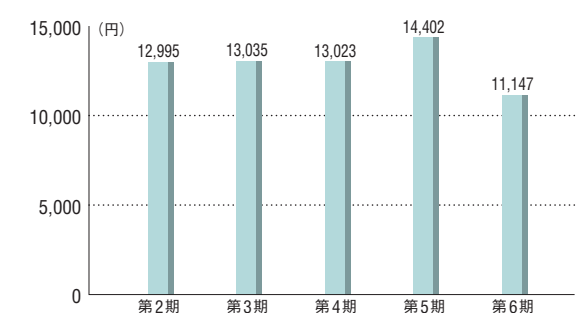
*第7期(予想)の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成20年11月14日時点のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。なお、各項目の数値は、平成20年11月14日付「平成20年9月期(平成20年4月1日～平成20年9月30日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。ホームページアドレスは<http://www.joint-reit.co.jp/>です。)

●運用成績の推移

営業収益・当期純利益



1口当たり分配金



*第4期及び第5期の営業収益、1口当たり分配金には不動産売却益相当額が含まれています。この詳細については平成20年11月17日付で公表した「平成20年9月期(第6期)決算説明会資料」に記載しています。(平成20年9月期(第6期)決算説明会資料は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。ホームページアドレスは<http://www.joint-reit.co.jp/>です。)

投資主への報告 —
資産運用会社社長インタビュー

足元を固め、次の飛躍に備える

当期には、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融不安の高まりや株式市場の激動に見舞われ、国内の不動産不況と相まって、J-REITを巡る投資環境が悪化しました。こうした厳しい情勢の中で、ジョイント・リート投資法人（以下、ジョイント・リート）の今後の舵取りをどう行っていくのか、資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの坂本光司・代表取締役社長にインタビューしました。



J-REITの鍵は財務の安定化と強化

Q1 投資環境が激変し、J-REITも厳しい状況に置かれていますね。

A1 私が本年1月に就任した時は、既にサブプライムローン問題や改正建築基準法施行など、業界を取り巻く環境は変わってしまっていたので、当面は厳しい環境が続くだろうと考えていました。実際、足元の経済情勢は想像以上に混乱しています。特に金融機関からのファイナンス（融資）面で、どのリートも厳しい状況に直面していると思います。また、J-REITをはじめとする日本の不動産証券化金融商品の発展に伴い、近年は外国人投

資家による投資が増えていたのですが、ここに来て投資を引き上げる動きが顕著になっています。これは米国や欧州など、いわばお膝元の経済情勢の悪化が主因と思われます。一方、自己資産を潤沢に持っている投資家の中には今が良い機会と捉え、投資を進めているところもあります。

Q2 従来からJ-REITは不況に強い商品と言われてきましたが、J-REITはこの大波を乗り切れるのでしょうか。

A2 一般的に、J-REITが保有する物件の稼働率は落ちおらず、また、不動産鑑定評価などチェックをしっかりと受けていますから、アセット（資産）自



ジェイフラッツ四谷坂町



ジェイフラッツ四条西洞院



スペースシア麻布十番 III



S-RESIDENCE 京橋

体は決して悪くありません。また、J-REITは情報開示を徹底しており、良いことも悪いことも公表しているため透明性が高いとご信頼いただいています。J-REITは不動産の取得等に関して多額の資金を必要としますが、ファイナンス面の課題、つまり財務の安定化と強化を実現すれば、安定的に収益を確保できるものと考えています。そもそもJ-REITは不動産賃貸事業という見方もできますから、一時的に混乱は生じているものの、中長期的に考えれば安定性は高いと言えるのではないのでしょうか。

安定した分配金を手堅く確保

Q3 ではジョイント・リートの状況はいかがでしょう。第6期の分配金をどう考えますか。

A3 第5期の1口当たり分配金は14,402円でしたが、これは同期末に売却したスペースシア麻布十番Iの譲渡益を反映したものです。第6期は物件売却の想定がなく、また第5期に行った公募増資による希薄化の影響を考慮して、当初1口当たり分配金を11,000円と予想しました。マイナス要因はいくつかあったものの、期初に挙げていた内部成長戦略をはじめとする様々な施策を着実にいった結果、予想を若干上回る11,147円を達成することができました。

Q4 第7期の分配金はどう予想していますか。

A4 現在のジョイント・リートのポートフォリオ（資産構成）から言って、1口当たり11,000円は達成

しなくてはならないと考えています。厳しい状況の中でもこの水準をキープし、安定した分配金を手堅く確保していきたいと思います。また、J-REITの投資口価格が下がっていることから、投資主の皆様をはじめとする投資家への情報発信（IR活動）に力を入れ、適時開示などをさらに強めていく所存です。

不況の時こそ

ジョイント・リートの強みを発揮

Q5 そうした予想の根拠となる、ジョイント・リートの強みとは何ですか。

A5 現在のような経済情勢のときこそ、住居の比重が大きいポートフォリオの特徴が発揮されると思います。賃貸住宅は景気が良いからといって、オフィスビルのように大幅な賃料アップを狙うことは難しいかもしれません。しかし、賃貸住宅の賃料は、生活を営む上での必要なコストですから、オフィスビルなどに比べ賃料水準は安定しています。また、賃貸住宅の需要は相対的に経済情勢の変化の影響を受けにくく、不況になっても安定したテナントの数を確保しやすいため、高い稼働率をキープすることが可能です。稼働率を維持できれば、住居ポートフォリオの安定性が示されると考えています。その分、賃料アップは簡単ではありませんので、キャッシュ・フロー（現金収入）を少しでも高めるため、賃貸住宅に併設された駐車場の稼働率向上や、自動販売機設置といった賃料以外の付帯収入増加を考えた施策など、地道な努力も進めています。



ジェイフラッツ東品川



ジョイント・リートは“築浅”“駅近立地”の住居を多く保有しているという特徴があります。そのため、良質なポートフォリオを構築していると自負しています。

また、財務面においてはメガバンクを中心とした国内大手金融機関から資金を調達していることが大きな特徴です。やみくもに資金調達先を広げるのではなく、現在取引のある金融機関との信頼関係を強化し、次の資金調達に結び付けていくことを意識しています。

Q6 しかし商業施設は景気の影響を大きく受けるのではないのでしょうか。

A6 商業施設のポートフォリオは郊外型と都市型から成り、郊外型では長期の賃貸契約を締結して賃料収入の安定化を図っています。都市型は立地に恵まれており、地元や近隣商圏の需要を確保しています。ジョイント・リーートの商業施設はスーパーマーケット・家電・インテリア家具・ドラッグストア等、生活に必要な「衣・食・住」を取扱うテナントが多く入居しています。そのような観点から言えば、ジョイント・リーートの物件は住居、商業施設とも「生活密着型」のテナント構成となっているため、景気後退局面のときでも根強い需要があると考えています。ジョイント・リートは住居リートというイメージが強いかもしれませんが、そのイメージは大切にしつつ、商業施設でもイベントを行って盛り上げ、認知度を高めて集客力を強化していきたいですね。第6期はジョイント・リートが保有するいくつかの商業施設において、お祭りなどのイベントを実施しました（写真参照）。地元行政機関・自治会・メディアなどと協力してイベントを展開していくことにより、施設の活性化

だけでなく、地域の活性化にも結びついていくと考えています。

今は足元を固め、次の飛躍に備える時期

Q7 当面、何に最も力を入れていく考えですか。これまでジョイント・リートは積極的に物件を購入してきましたが、この流れは続くのでしょうか。

A7 まずは財務戦略です。*LTVを極力低く抑えるなど、できることをコツコツやっていきます。国内のメガバンクを中心に、金融機関との協調関係を重視し、信頼度をさらに高めていきたいと考えています。次のリファイナンス（資金の借換え）は来年3月となるため、それに向けた準備を着実に進めます。一方、外部成長については、第6期に4物件を購入しましたが、現在の経済情勢や投資口価格を考慮し、当面は新規物件の取得にかかる契約は行わない考えです。既に資産規模が約1,000億円と、ポートフォリオの状況に応じた入れ替えなど機動的な運営を行うために必要な規模に成長したため、今後の物件取得に関しては環境の変化に注意を払いながら検討していきたいと思っています。

Q8 すると、今はポートフォリオの拡大よりも足元を固める時期ということですか。

A8 その通りです。今は量的拡大の時期ではなく、内部成長によるポートフォリオの質の向上、運営力の強化、プロパティ・マネジャー（物件の物理的な管理、テナント管理など不動産の収益性を向上させる業務を行う専門業者）の厳選などをきちんと進めていきます。また、このような時期だからこそ、第6期には運用会社の体制強化に取り組みました。新たにリスク管理・コンプライアンス室を設置して、リスク管理を強化する一方、専門の不動産鑑定士を置いて運用ガイドラインの見直しや不動産鑑定評価書の適正性チェックなどもしっかりできるよう、内部管理体制を整えました。これにより、将来の飛躍に備えたいと思います。

不動産デベロッパーがスポンサーであるリート

Q9 中長期的に、どのような戦略で進むのですか。ジョイント・リートをどういう姿にしていきたいとお考えですか。

A9 財務基盤の強化や投資口価格の回復といった当面の課題はまだありますが、長期的には、ジョイント・グループの得意分野に注力していければと考えています。地域的には、東京都心（千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区）・城南地



区（世田谷区、目黒区、品川区、大田区）を中核としていきたい。一方、「不動産デベロッパーがスポンサーであるリート」の特徴を最大限に活かしていきたいと思っています。つまり、良い物件（「住みたい物件」、「行きたいお店」）を揃えて運用するリートでありたいと考えています。やはりリートは不動産が基盤ですから、不動産のプロから見てもいい物件が揃っている、そうしたポートフォリオを作っていきたいですね。これまでも「新築・築浅」物件にこだわってきました。既存のポートフォリオは優れた物件が揃っていると自負していますが、将来にわたって、良い物件を見抜く「目利き」力を発揮し、スポンサーと力を合わせ、テナントの皆様にも深く満足していただける物件を提供していきたいと思っています。

夏休み親子プラモデル教室
(浜松プラザ)



湯河原やっさまつり
(ジョイスクエア湯河原)



ベルプラ夏祭り「わいわい縁日」
(ベルプラザショッピングセンター)



内部成長への注力

本投資法人はポートフォリオの充実に伴い、保有物件のバリューアップに更に注力し、テナント満足度と稼働率の向上、及び商業施設におけるイベント等による集客力の強化を図って、収益の向上に努めています。

住居の内部成長施策

リーシング（テナントの確保）力の強化

[モデルルームの設置]

内観者へのPRとして、各種家具などを展示したモデルルームを設置しています。また、本投資法人が保有する商業施設のテナントが扱うインテリア用品を設置するなど、コラボレーション企画も進めています。



ジェイフラッツ東品川



ジェイフラッツ上呉服



ジェイフラッツ四条西洞院



ジェイフラッツ四谷坂町

[バンプレットの作成]

地場リーシング業者やユーザーへの物件情報の提供活動を強化するため、カラー印刷の物件紹介パンフレットを作成し、物件周辺の店舗のカウンターに設置を依頼しています。



[プロパティ・マネジメント会社の戦略的選定]

ポートフォリオに組み入れた物件の特性に合わせ、第6期は法人テナントの囲い込みやハイエンドユーザーに対する取り組みに強みを持つプロパティ・マネジメント会社を重視して選定しました。

キャッシュ・フローの向上策／コスト削減策

[自動販売機の設置]

保有物件に清涼飲料水の自動販売機を設置し、付帯収入の増加に努めています。



[契約更新向上施策／コスト削減策]

“新規入居者・契約更新者向け特典の実施”、“地場リーシング業者へ物件情報の周知徹底”、“更新予定テナントへの早期アプローチ”などにより、空室率を下げて収入の維持・向上を図るとともに、テナント入替えに伴うコストの削減を進めています。

商業施設の内部成長施策

キャッシュ・フローの向上策

事業用定期借地権の設定による賃料（借地料）収入の増加（浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス））

浜松プラザの敷地内に株式会社ジョイント・コーポレーションが浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）を建設し所有することに伴い、本投資法人は同社との間で事業用定期借地権設定契約を締結しました。（契約期間：20年4ヶ月）これにより本投資法人は、“賃料（借地料）収入の増加”に加え“既存施設における集客数増加と売上増収の相乗効果”が期待できます。

なお、この浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）は、株式会社ジョイント・コーポレーションが株式会社ゼクシスに建物を賃貸し、株式会社ゼクシスが施設の運営を行います。

[施設の特徴]

- ・静岡県内最大級の複合型フィットネスクラブ
- ・スタジオ、ジム、プールに加え天然温泉、岩盤浴、エステ等を完備
- ・業界有数のインストラクター監修による多彩なプログラムを提供



集客・認知度向上のイベント

商業施設において積極的なイベント展開を行い、施設の活性化（集客力の向上）と地域の活性化（地域貢献）を図っています。

[浜松プラザ]

納涼まつり「祭りだ夜」（平成20年7月12日・13日）

- ・地元自治会や各店舗の協力を得て開催する地域密着型の納涼祭
- ・遠州浜北あしかび太鼓、盆踊り大会、花火大会など多数のイベントを実施



夏休み親子プラモデル教室（平成20年8月30日・31日）

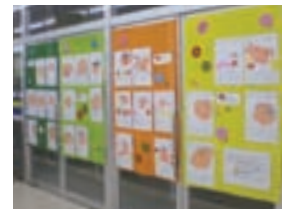
- ・模型メーカー株式会社ハセガワの指導のもと、プラモデル製作を実際に体験
- ・56組の親子が参加し、イベントは大盛況



[ベルプラザショッピングセンター]

似顔絵展（平成20年5月1日～11日）

- ・施設近隣の保育園児から「大好きな人」の似顔絵を募集し、施設内の各テナントのガラス窓に展示
- ・地元新聞がイベントの情報を掲載



わいわい縁日（平成20年8月9日）

- ・地元のファミリー層を対象とした縁日を開催（輪投げ、金魚すくい、移動販売車等）
- ・地元ケーブルテレビにてイベント情報を放映



[ジョイスクエア湯河原]

湯河原やっさまつり（平成20年8月2日・3日）

- ・湯河原温泉の「湯河原やっさまつり」において、初の花車ライブイベントを実施
- ・花車団体及び湯河原町観光課との協力関係を構築
- ・イベント開催模様を「FM熱海湯河原」にて公開生中継



ポートフォリオの充実

4物件取得により、資産規模は約1,000億円

第6期に以下の4物件（取得価格総額：約72億円）を取得した結果、資産規模が約1,000億円となりました。これまでスポンサーとの強固な関係や独自のネットワークを活用して物件取得を進めてきた結果、築浅・駅近立地の高い競争力を持つ住宅と、優良テナントと長期賃貸借契約を締結するなどした商業施設による、質の高いポートフォリオが構築されました。

[ポートフォリオの規模]

物件数	52物件(平成20年9月30日現在)
取得額	99,048百万円

[第6期取得資産の概要]

住居-37
ジェイフラッツ四条西洞院
 J-FLATS SHIJONISHINOTOIN



所在地：京都府京都市下京区
西洞院通四条下る
妙伝寺町697番

敷地面積：400.59㎡
 延床面積：3,374.74㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上12階地下1階建
 賃貸可能戸数：87戸
 建築時期：平成20年4月8日
 取得日：平成20年4月25日
 取得価格：1,420百万円

住居-39
ジェイフラッツ東品川
 J-FLATS HIGASHISHINAGAWA



所在地：東京都品川区
東品川一丁目10番1号

敷地面積：1,028.92㎡
 延床面積：3,338.12㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上8階建
 賃貸可能戸数：94戸
 建築時期：平成20年5月23日
 取得日：平成20年7月1日
 取得価格：2,610百万円

住居-45
ジェイフラッツ四谷坂町
 J-FLATS YOTSUYASAKAMACHI



所在地：東京都新宿区坂町15番

敷地面積：905.08㎡
 延床面積：3,675.01㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上7階建
 賃貸可能戸数：59戸
 建築時期：平成20年3月29日
 取得日：平成20年4月25日
 取得価格：2,300百万円

(注) 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、「延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。

住居-47
ジェイフラッツ上呉服
 J-FLATS KAMIGOFUKU



所在地：福岡県福岡市
博多区上呉服町13番3

敷地面積：593.55㎡
 延床面積：2,523.71㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地上14階建
 賃貸可能戸数：62戸
 建築時期：平成20年3月14日
 取得日：平成20年4月25日
 取得価格：900百万円

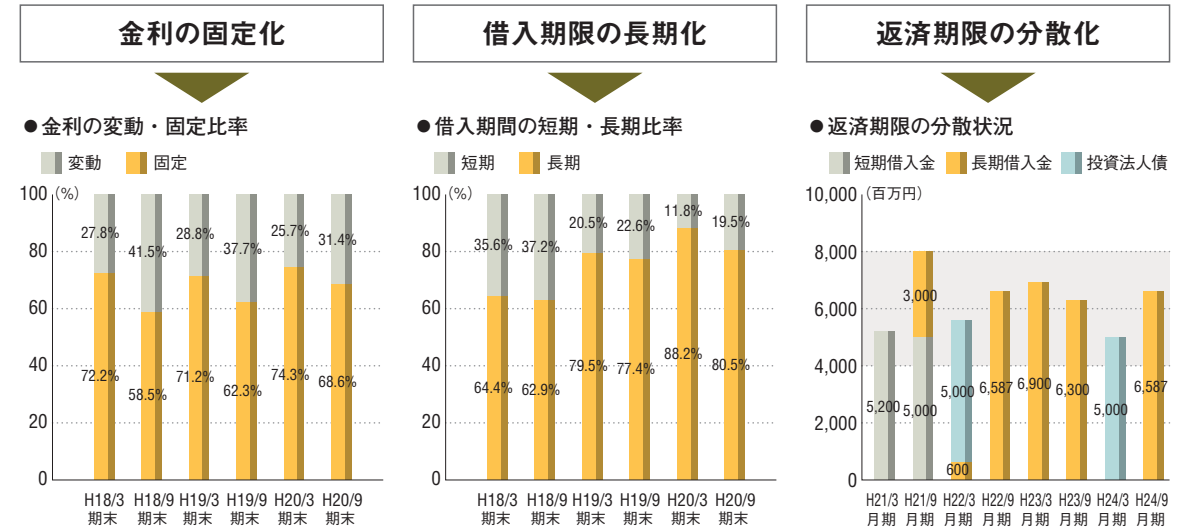
[取得予定資産の取得中止]

第6期に取得を予定していた(仮称)プレジオ天神橋については、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融不安等による資金調達環境の悪化により、取得資金の調達が期日までに完了しなかったため、信託受益権譲渡契約に基づき、本物件の取得を中止することといたしました。

財務の現況

リファイナンスリスクの低減と、金利上昇によるコスト負担の低減を目指した取り組み

メガバンクを中心とした国内大手金融機関との取引を継続し、着実な資金調達を実施しました。

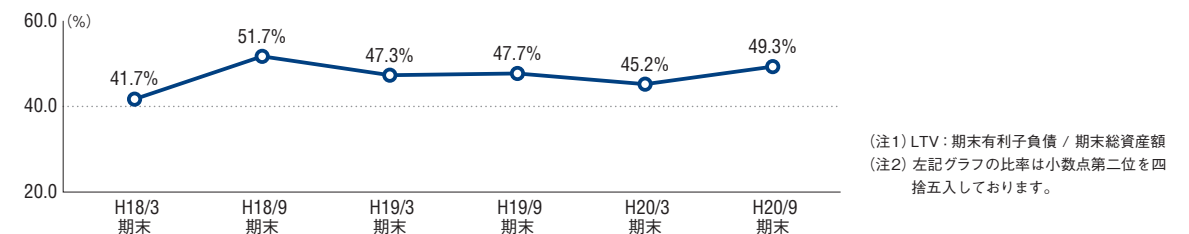


(注1) 上記グラフの各比率は小数点第二位を四捨五入しております。
 (注2) 上記グラフの各比率は有利子負債(借入金・投資法人債・有利子敷金及び保証金)の総額に対する割合となります。
 (注3) 上記グラフの「長期」・「長期借入金」は「1年内返済予定の長期借入金」を含みます。

[第6期の借入状況]

借入日	金額	用途
平成20年4月25日	5,000百万円	物件取得資金(極度ローン枠を活用した短期借入)
平成20年5月9日	2,850百万円	借換え資金(借換えに伴い、金利の固定化・借入期間の長期化を推進)
平成20年7月1日	2,800百万円	物件取得資金(極度ローン枠を活用した短期借入)

[LTVの推移]



格付けの状況

格付機関	格付対象	格付け	方向性
(株)格付投資情報センター (R & I)	発行体格付け	A-	ネガティブ
	債券格付け	A-	—
	発行登録債予備格付け	A-	—

投資口の状況

発行済投資口総数	104,670口(平成20年9月30日現在)
出資総額	48,704,007,150円(平成20年9月30日現在)
投資口価格	期中安値(終値)：191,800円(平成20年9月5日)
	期中高値(終値)：298,000円(平成20年5月15・16日)
	期末投資口価格：215,200円(平成20年9月30日)

資産運用会社の動き

コーポレート機能の強化：リスク管理・コンプライアンス室の新設

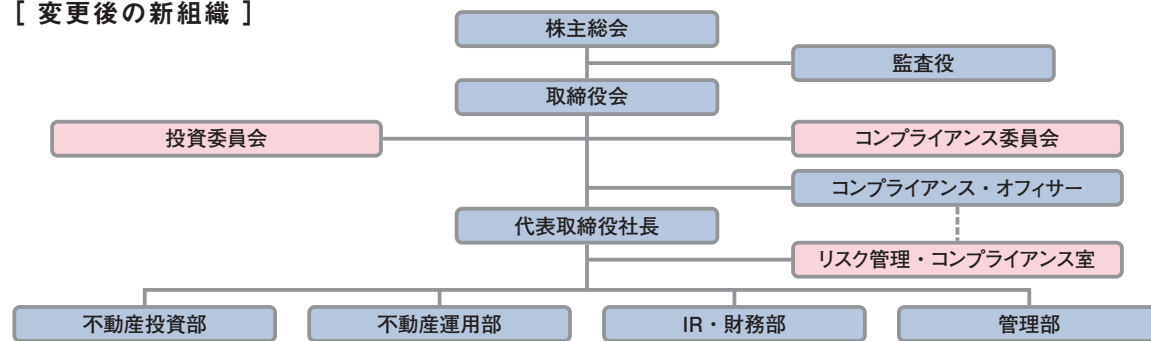
本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズでは、将来の飛躍に向けて内部体制を固める一環として、平成20年7月1日に「リスク管理・コンプライアンス室」を新設しました。様々なリスクの管理や法令遵守、不動産鑑定評価の検証など、いわば社内での検査機関としてチェック機能を果たしています。これにより、従来よりもコンプライアンス体制

が更に強化されました。また、既存のコンプライアンス委員会については、これまでの「法令、諸規則等の遵守状況の審議機関」という役割に加えて、業務の執行状況に対する牽制機能を更に効果的なものにするため、代表取締役の上位組織として位置付けを変更いたしました。

[リスク管理・コンプライアンス室の業務概要]

- ・リスク管理に関する業務
- ・法令諸規則遵守状況のモニタリング
- ・内部管理に関する業務
- ・内部検査の計画・実施
- ・本投資法人の資産取得・売却時における鑑定評価手続きの管理
- ・投資委員会等付議案件の事前審査
- ・不動産の賃借人及び投資主等からの苦情・クレーム処理に関する業務

[変更後の新組織]



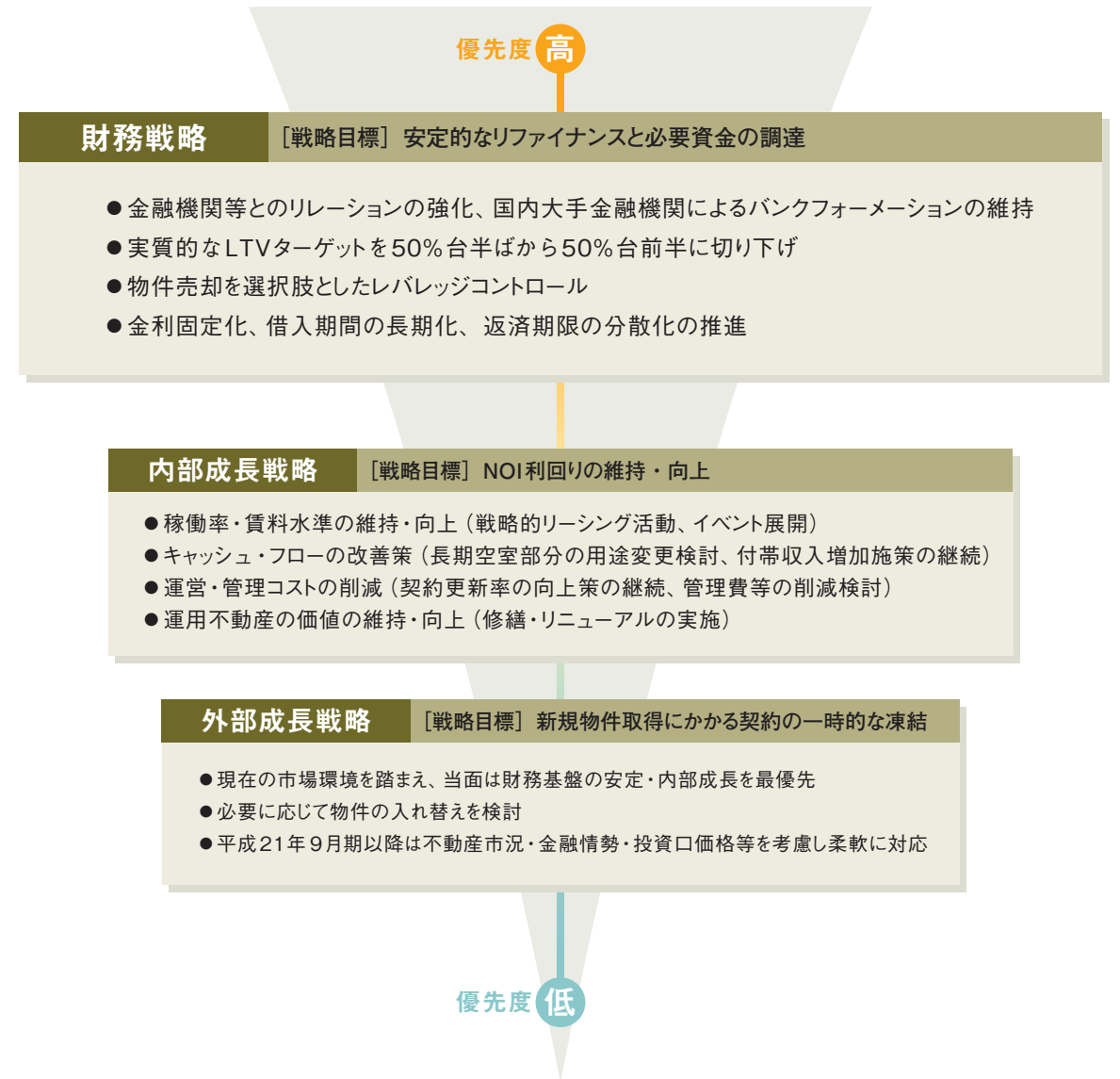
スポンサーの動き：オリックスグループの資本参加

株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズのスポンサーである株式会社ジョイント・コーポレーションが、オリックスグループからの資本参加（総額約100億円）を受け入れたことにより、オリックスグループは株式会社ジョイント・コーポレーションの総議決権数の約39%を保有する筆頭株主となり、株式会社ジョイント・コーポレーションはオリックス株式会社の持分法適用会社となりました。

この資本参加のほか、株式会社ジョイント・コーポレーションはオリックスグループからの融資枠の設定（極度枠：200億円）を受けるとともに、代表取締役及び非常勤取締役を各1名ずつ迎え入れました。なお、株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズのスポンサーが株式会社ジョイント・コーポレーションであることには変更はありません。

今後の運用方針・戦略

財務基盤の更なる強化を最優先し、堅実な内部成長による収益の安定化・向上を目指します



[平成21年3月期（第7期）取得予定物件]

物件名	取得予定額	取得予定日
ジェイフラッツ三軒茶屋	963百万円	平成20年12月15日 (注1)
ジェイフラッツ初台	1,254百万円 (注2)	平成21年2月27日 (注1)
(仮称)ジェイフラッツ五条高倉	1,710百万円	平成21年2月6日
合計	3,927百万円	

(注1) 平成20年10月31日に取得予定日の変更に関するプレスリリースを発表しております。
(注2) 平成20年11月10日に契約条件の変更に関するプレスリリースを発表しております。

ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人が平成20年9月末（第6期末）現在保有している資産について、その概要を記載したものです。

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)
住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	6,190	91.8
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	2,120	79.0
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	2,250	91.9
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	847	96.1
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,520	95.0
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	637	78.2
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,460	97.1
住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区	217.38	1,044.37	766	880	100.0
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	2,010	96.1
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,470	96.7
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,470	95.9
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市	360.54	1,375.76	300	272	85.8
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市	1,992.09	3,737.47	1,018	1,080	100.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市	611.41	3,076.45	2,090	2,100	100.0
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区	438.43	2,899.67	1,650	1,630	100.0
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	960	100.0
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市	1,289.14	5,420.53	1,348	1,280	84.1
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	東京都豊島区	965.70	2,785.83	1,510	1,590	100.0
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,810	99.5
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区	865.22	1,975.84	1,220	1,160	90.1
住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	821	100.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市	475.06	1,994.14	1,055	1,020	97.0
住居-24	スペーシア五反田(注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	3,030	89.4
住居-25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,440	100.0
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区	1,049.00	3,127.48	2,200	2,160	97.5
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,300	98.1
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	1,060	91.9
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,240	97.9
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,890	99.2
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,750	98.9
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区	220.85	1,446.78	1,000	968	96.9
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区	618.00	1,542.16	871	829	89.8
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市	239.18	1,158.70	445	426	93.5
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市	514.89	2,108.69	840	796	91.4
住居-37	ジェイフラッツ四条西病院	京都府京都市	400.59	3,374.74	1,420	1,180	39.9
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区	1,028.92	3,338.12	2,610	2,450	40.8
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市	1,134.50	2,243.06	1,000	978	97.7
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市	969.02	3,947.24	2,250	2,090	96.4
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区	731.71	4,322.19	2,700	2,700	93.5
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山(注3)	東京都品川区	512.62	1,616.87	1,012	970	95.9
住居-44	ジェイフラッツ千駄木(注3)	東京都文京区	250.44	1,239.10	757	698	100.0
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町(注3)	東京都新宿区	905.08	3,675.01	2,300	2,230	26.9
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市	4,590.91	9,465.09	2,250	2,290	98.5
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市	593.55	2,523.71	900	850	86.5
小計			32,110.80	129,562.82	69,991	71,902	90.9

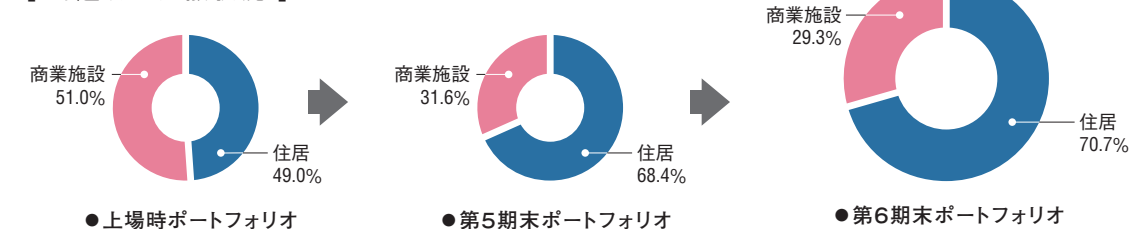
物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市	135,817.46	73,250.17	15,360	15,730	100.0
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	1,150	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡	51,146.89	(注4)-	4,697	4,352	100.0
商業-4	b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,550	94.3
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市	4,877.90	3,413.40	1,300	1,280	100.0
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,980	1,880	100.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡	5,425.13	6,326.53	1,810	1,724	100.0
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市	23,272.17	6,203.26	1,336	1,290	100.0
小計			221,432.08	91,964.87	29,056	28,956	100.0
ポートフォリオ合計			253,542.88	221,527.69	99,048	100,858	96.2

(注1)「期末算定価額」の価格時点は、平成20年9月末日です。
(注2)「稼働率」は平成20年9月末日現在の比率を記載しています。
(注3) スペーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町にかかる敷地権(所有者の共有部分)の割合は、それぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び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それぞれ、3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。
(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」については記載していません。

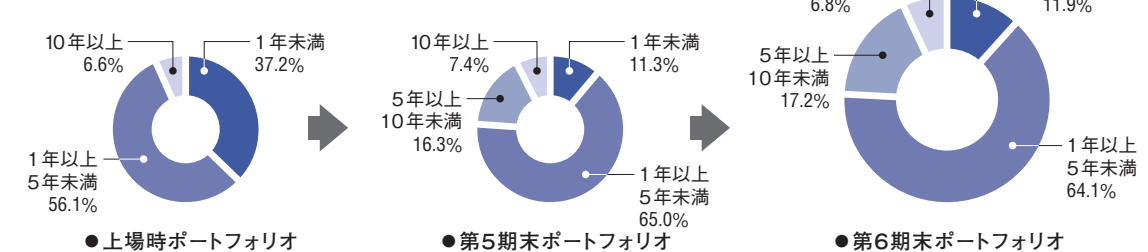
ポートフォリオの分散の変遷

以下は、本投資法人の上場時取得資産によるポートフォリオと第5期末保有資産によるポートフォリオ並びに第6期末保有資産によるポートフォリオについて、その「用途別」及び「築年数別」の分散状況を、各取得資産の取得価格をもとに表したものです。

【用途別の分散状況】



【築年数別の分散状況】



(注) 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、上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。
(注) 築年数別の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。また、築年数は、上場時ポートフォリオについては平成17年6月27日現在の状況、第5期末ポートフォリオは平成20年3月末日現在の状況、第6期末ポートフォリオについては平成20年9月末日現在の状況を記載しています。

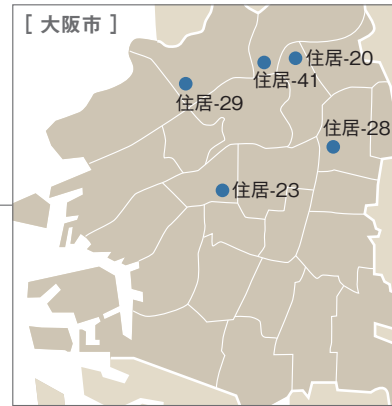
ポートフォリオマップ

本投資法人は、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部の物件を中心に投資を行っています。また、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、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保しています。

(平成20年9月末日現在)



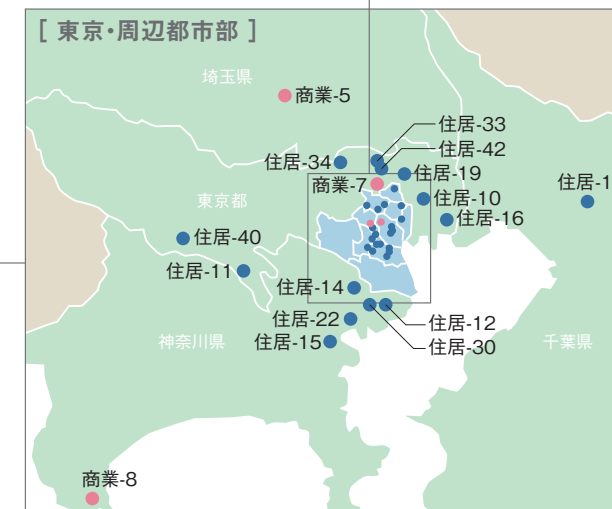
- 住居-35 ジェイフラッツ天神東I
- 住居-36 ジェイフラッツ天神東II
- 住居-46 ジェイフラッツ博多東
- 住居-47 ジェイフラッツ上呉服



- 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 スペーシア塚本クラウンハイム
- 住居-41 プレジオ西中島



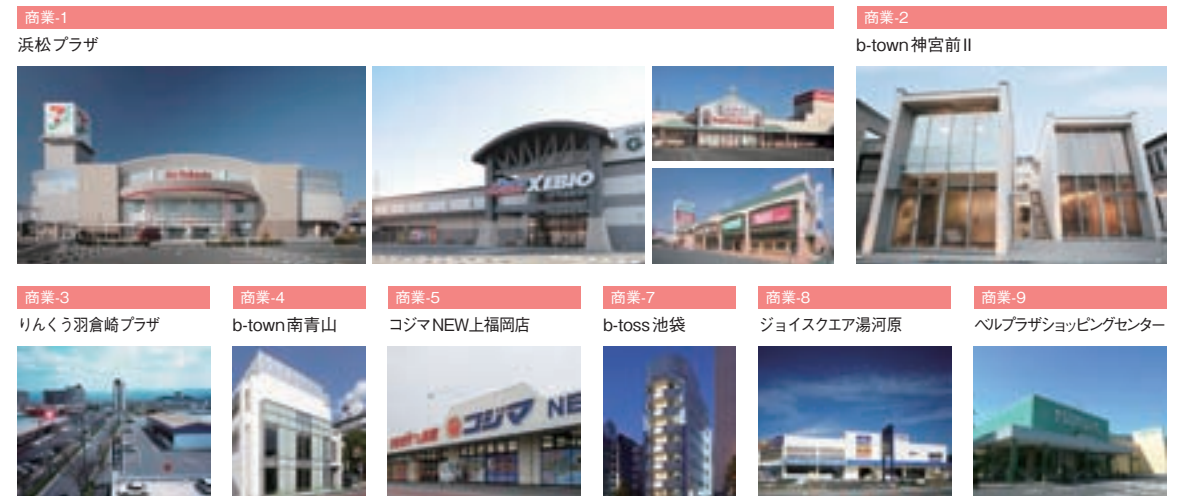
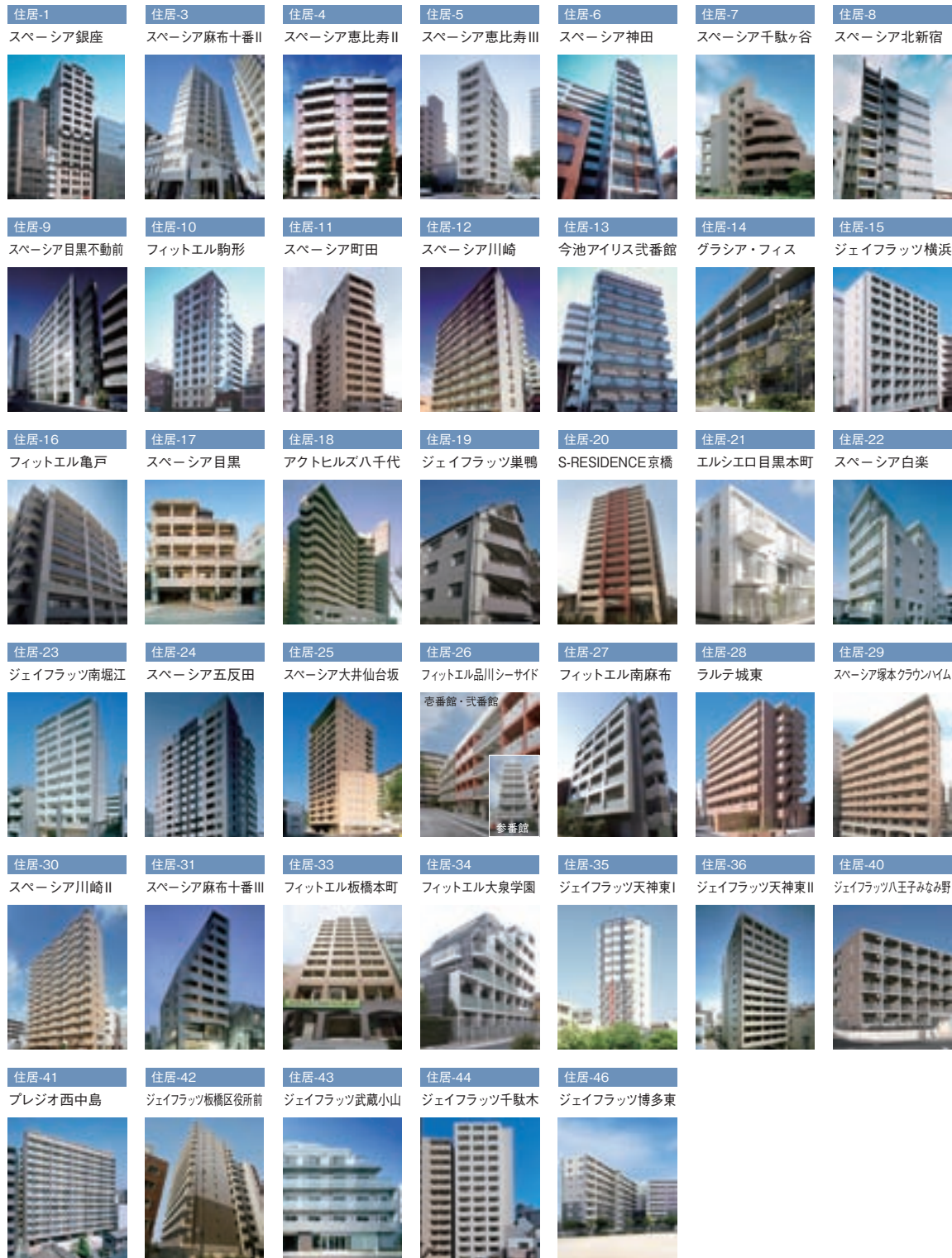
- 住居-1 スペーシア銀座
- 住居-3 スペーシア麻布十番II
- 住居-4 スペーシア恵比寿II
- 住居-5 スペーシア恵比寿III
- 住居-6 スペーシア神田
- 住居-7 スペーシア千駄ヶ谷
- 住居-8 スペーシア北新宿
- 住居-9 スペーシア目黒不動産前
- 住居-17 スペーシア目黒
- 住居-21 エルシエロ目黒本町
- 住居-24 スペーシア五反田
- 住居-25 スペーシア大井仙台坂
- 住居-26 フィットエル品川シーサイド
- 住居-27 フィットエル南麻布
- 住居-31 スペーシア麻布十番III
- 住居-39 ジェイフラッツ東品川
- 住居-43 ジェイフラッツ武蔵小山
- 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
- 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 スペーシア町田
- 住居-12 スペーシア川崎
- 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 スペーシア白楽
- 住居-30 スペーシア川崎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

- 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
- 商業-1 浜松プラザ
- 商業-3 りんくう羽倉崎プラザ
- 商業-9 ベルプラザショッピングセンター

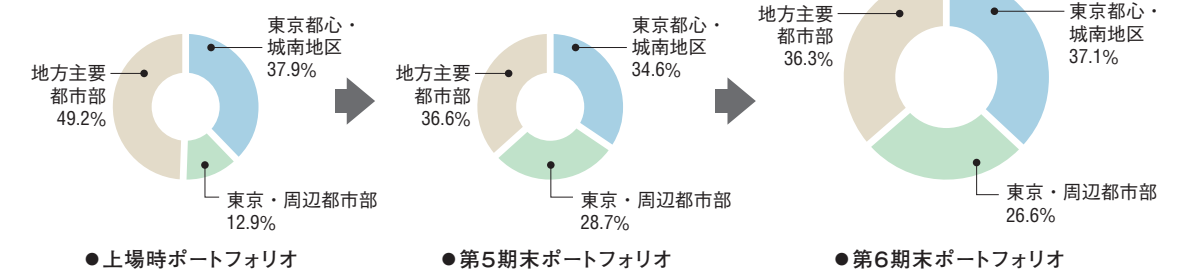
第5期末の保有資産



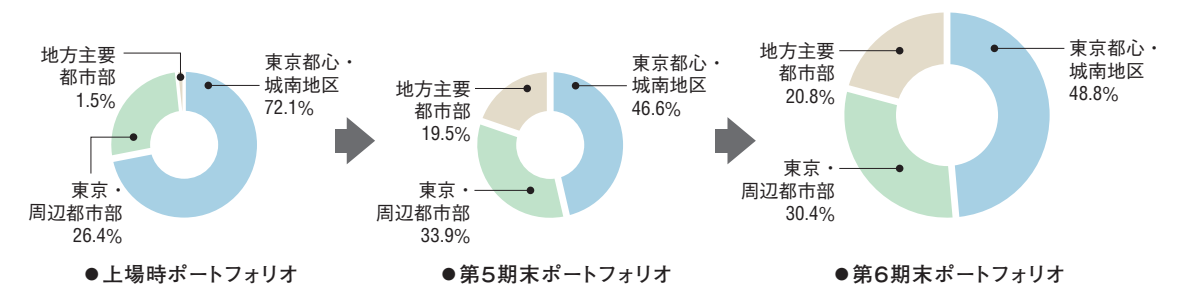
ポートフォリオの分散の変遷

以下は、本投資法人の上場時取得資産によるポートフォリオと第5期末保有資産によるポートフォリオ並びに第6期末保有資産によるポートフォリオについて、その地域別の分散状況を、各取得資産の取得価格をもとに表したものです。

[地域別の分散状況(全体)]



[地域別の分散状況(住居のみ)]



(注) 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、上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。



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	単位	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
決算年月						
営業収益	百万円	1,990	2,662	2,972	3,486	3,362
（うち賃貸事業収入）	百万円	(1,990)	(2,662)	(2,891)	(3,127)	(3,362)
営業費用	百万円	1,005	1,196	1,405	1,521	1,667
（うち賃貸事業費用）	百万円	(788)	(931)	(1,094)	(1,185)	(1,314)
営業利益	百万円	984	1,465	1,566	1,965	1,694
経常利益	百万円	728	1,122	1,121	1,508	1,167
当期純利益	(a) 百万円	727	1,120	1,120	1,507	1,166
総資産額	(b) 百万円	67,181	89,553	90,259	98,569	105,848
（対前期比）	%	(+20.8)	(+33.3)	(+0.8)	(+9.2)	(+7.4)
純資産額	(c) 百万円	29,218	43,418	43,417	50,211	49,870
（対前期比）	%	(△0.8)	(+48.6)	(△0.0)	(+15.6)	(△0.7)
出資総額	百万円	28,491	42,297	42,297	48,704	48,704
発行済投資口数	(d) 口	56,000	86,000	86,000	104,670	104,670
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	521,764	504,866	504,855	479,713	476,458
分配総額	(e) 百万円	727	1,121	1,119	1,507	1,166
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	12,995	13,035	13,023	14,402	11,147
（うち1口当たり利益分配金）	円	(12,995)	(13,035)	(13,023)	(14,402)	(11,147)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注2) %	1.2 (2.4)	1.4 (2.9)	1.2 (2.5)	1.6 (3.2)	1.1 (2.3)
自己資本利益率	(注2) %	2.5 (4.9)	3.1 (6.2)	2.6 (5.1)	3.2 (6.4)	2.3 (4.7)
自己資本比率	(c)/(b) %	43.5	48.5	48.1	50.9	47.1
（対前期増減）		(△9.5)	(+5.0)	(△0.4)	(+2.8)	(△3.8)
配当性向	(注3) (e)/(a) %	99.9	100.0	99.9	99.9	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	28	38	42	48	52
総賃貸可能面積	m ²	190,903.73	213,804.93	219,759.71	245,550.98	262,340.62
期末稼働率	(注4) %	97.9	97.4	97.6	98.5	96.2
当期減価償却費	百万円	318	406	456	526	597
当期資本的支出額	百万円	8	11	5	20	55
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	1,520	2,137	2,253	2,468	2,645

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を()内に併記しています。

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

(注3) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の運用の基本方針

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「信託法」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）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（小売、卸売、飲食、サービス業等の用に供する施設を含みます。以下同じです。）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、運用を行っています。

(2) 投資環境と運用実績

① 当期の概況

本投資法人は、その時々の一時的な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投資対象を選定することとしています。かかる投資対象の選定方針に従い、上場以来、コア・アセット（中核となる資産）としての住居（レジデンシャル）及び商業施設の用に供される不動産に対して投資を行っています。

(イ) 運用環境

米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な信用収縮や、エネルギー・原材料価格の高騰や輸出の頭打ち等が企業業績及び個人消費等に影響を及ぼし、日本国内の景気は停滞色が強まっています。

また、平成20年7月1日時点の都道府県地価調査によると、三大都市圏・地方中心都市においては、3年連続しての地価の上昇となったものの、景気の減速等を背景とする需給バランスの調整の結果、地価の上昇幅が縮小した地点が多く見られました。その他の地方圏においても、人口の減少等の影響により、地価の下落幅はわずかに減少したものの、依然として下落傾向が継続しています。

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、東京都及びその周辺地域を含む東京圏全体における最近の居住用賃貸物件の成約状況については低迷傾向にあるものの、東京23区内の新規成約物件の賃料水準については堅調に推移しており、都心部を中心とした賃貸住宅の潜在需要には根強いものがあると考えられます。

一方、国土交通省の国土交通月例経済（平成20年10月号）によると、新設住宅着工戸数は2ヶ月連続で前年同月比プラスとなっていますが、景気の減速等の影響で住宅着工の動向は軟調な状況が続いており、改正建築基準法の施行、建築コストの上昇、都心部における地価の上昇などのマイナス要因の影響を受け、良質な物件の供給が減少傾向にあります。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いとはいえない状況です。

B. 商業施設の市場動向

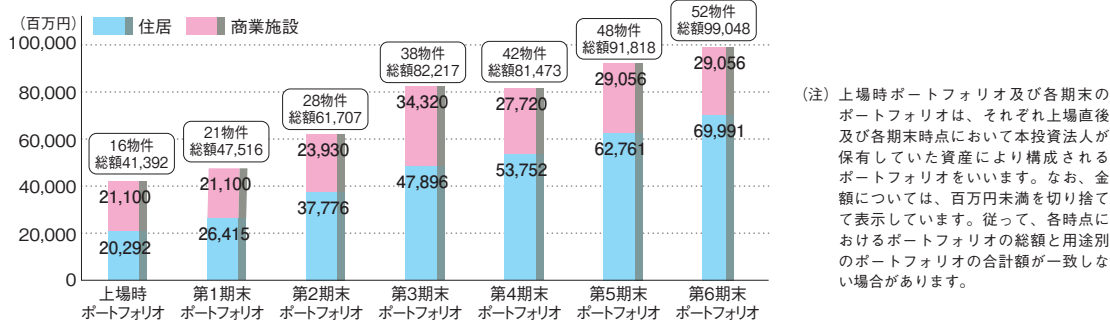
経済産業省の商業動向分析（四半期別）によると、平成20年4月～6月期の商業販売額は増加傾向が継続しているものの、個人消費は、雇用者所得の伸び悩みやエネルギー・食料品価格の上昇などから、家計の節約志向の強まりを反映し、弱めの動きとなっているものと考えられます。このような状況において、都市型商業施設については、ブランドイメージの高い銀座、青山等の都心部を中心とするエリアにおいて、高級ブランド店などを中心とした商業店舗の出店意欲が依然として強く、賃料も上昇傾向にあります。他方、郊外型商業施設については、不採算店舗の閉鎖と新規出店・既存店舗の増床等を積極化する動きが強まり、立地の選別と同時に高度に集積された大規模店舗化が進んでいます。

(ロ) 外部成長

A. 第6期（平成20年9月期）の運用状況

第6期は、第5期末に保有していた48物件、取得価格総額918.1億円で運用を開始し、平成20年4月に住居3物件（取得価格の合計46.2億円）、平成20年7月に住居1物件（取得価格26.1億円）、合計4物件（取得価格の総額72.3億円）を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は52物件（住居44物件、商業施設8物件）となり、取得価格の総額は990.4億円（住居699.9億円、商業施設290.5億円）となりました。

<ポートフォリオの推移>



本投資法人は、上記のとおり、本投資証券の上場以後、本投資法人の投資方針に沿って、安定した収益を確保しながら、着実な運用資産の成長を目指し、着実に物件取得活動を行ってきました。

B. ジョイント・グループとの協関係

本投資法人及び資産運用会社は、株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社ジョイント・アセットマネジメント及びその他のジョイント・グループ数社との間で、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。

また、資産運用会社は、ジョイント・グループ以外の物件取得情報網の積極的な構築にも努め、着実な外部成長を図っています。第6期に取得した資産のうちジェイフラッツ四谷坂町、ジェイフラッツ上呉服の取得先は、株式会社ジョイント・コーポレーションの既往取引先であり、株式会社ジョイント・コーポレーションから提供された情報を活用して物件を取得した事例です。

ジョイント・グループ以外の第三者が開発する物件を取得する場合には、物件ごとに必要に応じて、マンション開発、分譲、賃貸に豊富な経験を持つジョイント・グループの協力を得て、施工状況の確認、開発リスク（工事完工リスク等）や賃貸市場の変動リスクの調査、建物竣工前の事前リーシングなどを実施しています。

(ハ) 内部成長

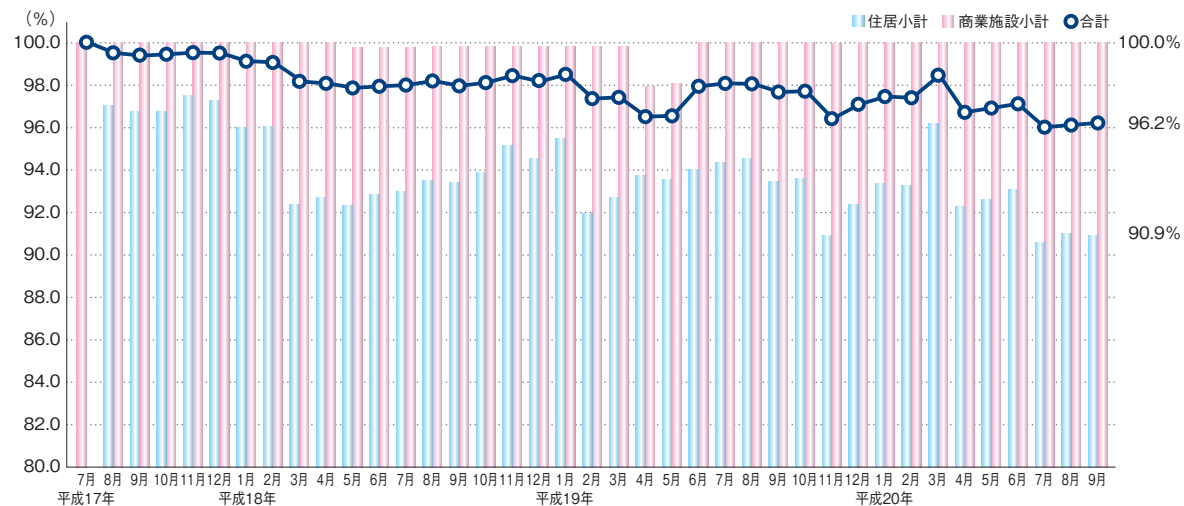
A. リーシング活動の展開

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。

住居については、当期に組み入れた新築物件の稼働状況が周辺賃貸マーケットの動向やテナントの需給動向の影響を受け一部低迷しておりますが、物件競争力の維持・向上を図るべく積極的なリーシング活動を展開した結果、既存物件の稼働状況は堅調に推移しており、住居全体としては平成20年9月末現在90.9%の稼働率を維持しています。

商業施設については、その一部にある住居用貸室に平成20年9月末現在空室が生じておりますが、店舗用貸室の稼働率はテナントと長期の賃貸借契約を締結するなどテナントの安定化を図った結果、平成20年9月末現在において100%となっており、前期から継続して安定的に高稼働率を維持しております。

<稼働率の推移>



(注) 「稼働率」は、平成17年7月から平成20年9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。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

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、住居に関しては、スペース銀座など駐車場が付置されている物件について、その駐車場の稼働状況の向上を図るなどの施策を実施しました。スペースシア神田など8物件については、清涼飲料水自動販売機を9台設置することにより付帯収入の増加を図ってまいりました。商業施設に関しては、ジョイスクエア湯河原では、湯河原温泉の夏のイベント「湯河原やっさま祭り」の会場としてその敷地を提供するなど、地元行政機関・地元メディアと連携してイベントを開催いたしました。浜松プラザ、ベルプラザショッピングセンターにおいても、施設活性化及び地域活性化を目的として各種イベントをテナントと協働で開催いたしました。また、浜松プラザにおいては、その敷地内に株式会社ジョイント・コーポレーションが建設し所有するスポーツ施設棟（名称「浜松プラザスポーツ棟（ゼクス）」）が竣工したことに伴い、施設全体の更なる集客力の向上を目的として、平成20年9月25日に株式会社ジョイント・コーポレーションとの間で事業用定期借地権設定契約を締結いたしました。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、資金調達手段の多様化、返済時期の分散、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクの軽減に重点を置きながら資金調達を実施いたしました。運用資産の取得においては、全6行の金融機関と締結済みである極度ローン枠を活用して総額78億円を短期借入により調達しました。平成20年5月には、平成19年5月に物件取得資金として調達した借入期間1年の借入金合計28.5億円の返済期限到来に際し、同額を期間3年の長期借入金にて借換えることにより、借入期間の長期化と金利の固定化を図りました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は521.8億円（うち長期借入金は299.7億円、短期借入金は102.0億円、投資法人債は100.0億円、有利子保証金は20.0億円）となっています。

なお、株式会社格付投資情報センターより取得した格付けについては、第6期末時点において発行体格付け「A（安定的）」及び債券格付け「A」を維持しております。

(注) 平成20年10月31日付で、株式会社格付投資情報センターより、発行体格付けを「A-（ネガティブ）」、債券格付けを「A-」に変更することが公表されております。

(4) 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3,362百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は1,694百万円となり、経常利益は1,167百万円、当期純利益は1,166百万円を計上いたしました。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未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11,147円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年 4月20日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年 7月27日	公募増資	53,800	54,000	27,373	27,473	(注2)
平成17年 8月29日	第三者割当増資	2,000	56,000	1,017	28,491	(注3)
平成18年10月18日	公募増資	28,500	84,500	13,116	41,607	(注4)
平成18年11月16日	第三者割当増資	1,500	86,000	690	42,297	(注5)
平成19年10月24日	公募増資	17,500	103,500	6,005	48,302	(注6)
平成19年11月21日	第三者割当増資	1,170	104,670	401	48,704	(注7)

(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口当たり500,000円です。

(注2) 1口当たり発行価格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。

(注4) 1口当たり発行価格477,260円（引受価額460,215円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 平成18年10月18日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額460,215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。

(注6) 1口当たり発行価格355,990円（引受価額343,145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7) 平成19年10月24日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額343,145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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年9月
最高	574,000円	695,000円	667,000円	418,000円	299,000円
最低	475,000円	485,000円	391,000円	250,000円	189,000円

4. 分配金等の実績

当期（第6期）の分配金は、1口当たり11,147円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
計算期間	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
当期末処分利益総額	727,744千円	1,121,023千円	1,120,030千円	1,507,544千円	1,166,858千円
利益留保額	24千円	13千円	52千円	87千円	101千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	727,720千円 (12,995円)	1,121,010千円 (13,035円)	1,119,978千円 (13,023円)	1,507,457千円 (14,402円)	1,166,756千円 (11,147円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	727,720千円 (12,995円)	1,121,010千円 (13,035円)	1,119,978千円 (13,023円)	1,507,457千円 (14,402円)	1,166,756千円 (11,147円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成20年10月）によると、日本の経済は、企業部門では既往のエネルギー・原材料価格高に加え、海外経済減速や円高の影響などから厳しい収益環境が続き、家計部門では雇用・所得環境の悪化により個人消費が伸び悩む可能性が高いとみられるなど、当面、停滞色が強い状態で続くと見込まれています。その後の先行きについては、やや長い目で見れば、物価安定のもとでの持続的な成長経路に復していく姿が想定されるものの、こうした見直しに対する不確実性は高まっています。また、世界的な信用収縮、経済環境の悪化傾向が継続していることから、当面の間、地価や不動産取引の市場動向にも悪影響が及ぶものと考えられます。

本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向の影響などに留意してまいります。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

東京都総務局「東京都区市町村人口の予測」（平成19年版）によると、東京都の総人口は平成27年頃まで増加が予想され、中でも都心3区及び江東区の人口は平成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ており、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。

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。）をはじめとする関係諸法令の見直しで、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。

(2) 今後の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、第7期（平成21年3月期）に3物件（取得予定価格総額39.2億円）の物件取得を行う予定です。

その他の新規物件の追加組入れについては、経済動向を注視し、慎重な対処が必要であると考えており、米国のサブプライムローン問題に端を発する世界的な信用収縮、国内金融市場の急激な変化等による不動産取引市場への影響を踏まえ、当面の間、投資主利益を損なうような資産規模の拡大を推進することはせず、必要に応じて物件の入れ替えも検討するなど、堅実な投資判断を行ってまいります。

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前記「① 当期の概況（ハ）内部成長」に記載のリーシング活動及び物件価値向上のための諸施策を今後も継続してまいります。それに加えて、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維持・構築するとともに、管理運営体制、物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等を考慮して選定したプロパティ・マネジメント会社や不動産の運営・管理業務のノウハウを有するジョイント・グループとの協調を通じて、リーシング力の更なる強化、新たなキャッシュ・フロー向上策及びコスト削減策の実施による内部成長に努めてまいります。安定的に高い稼働率を維持している住居については、新規募集時に賃料引き上げを実施してまいります。

商業施設については、テナントと長期の賃貸借契約を締結するとともに、プロパティ・マネジメント会社と定期的に情報交換を行い、現地状況の把握やテナントニーズに応える施策を迅速に実施するなど、テナントの安定化を図ってまいります。また、より一層の集客力強化の一環として、テナントとの協力関係を活かし、各種イベントを開催するなどテナントと一体となった販促活動を行い、施設全体の集客力強化、ひいてはテナントの満足度向上に引き続き注力してまいります。

(3) 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、資産の取得状況や金融環境等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に努めます。

また、今後につきましても、金融機関との良好な関係を継続するとともに、有利子負債については返済期限の分散化や金融デリバティブ取引による金利の固定化を図るなど金融コストの変動に留意しつつ財務の安定性向上に努めてまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

取得予定資産

以下の資産について、それぞれ停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しており、第7期（平成21年3月期）にそれぞれ取得を予定しています。

[住居—38] 物件名称：(仮称) ジェイフラッツ五条高倉

売買契約締結日：平成19年7月19日

取得予定日：平成21年2月6日

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町 (地番) 京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町357番、高倉通五条上る亀屋町160番2			
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
	面積 (㎡)	452.44	延床面積 (㎡)	4,022.76
	容積率 (用途地域指定)	700%	構造・階数	鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階、13階建
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築(予定)時期 (注2)	平成20年12月下旬
取得予定価格(百万円)	1,710			
前所有者	倶蘭堂ビル株式会社	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。
2. 平成19年9月1日より施行された京都市の新たな景観政策に関する条例等により、本件土地上の建物の高さは31mまでに制限されています（本件建物の高さは37.1mであり、将来、建物を建て替える場合には、同等の高さの建物が建設できない可能性があります）。また、本件建物の意匠については、同条例等に定めるデザイン基準により、将来同様の建物を再建築できないおそれがあります。

地域・物件特性

京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅徒歩4分に位置し、高層事務所、店舗、共同住宅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（建築中）です。周辺には、スーパー等の生活利便施設も揃っており、また、四条烏丸エリア・京都駅エリアも徒歩圏にあることから、勤務地への接近性を重視する単身者等の需要が見込まれます。

(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) 建築確認申請書又は計画変更確認申請書に記載の竣工日は、平成20年3月31日となっていますが、実際の竣工は平成20年12月下旬を見込んでいます。

[住居—48] 物件名称：ジェイフラッツ三軒茶屋

売買契約締結日：平成19年12月20日

取得予定日：平成20年12月15日

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9 (地番) 東京都世田谷区三軒茶屋二丁目174番17			
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
	面積 (㎡)	153.83	延床面積 (㎡)	954.94
	容積率 (用途地域指定)	600%	構造・階数	鉄筋コンクリート造13階建
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期	平成20年1月22日
取得予定価格(百万円)	963			
前所有者	株式会社星和ホームズ	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。
2. 本件土地の北側道路は建築基準法第42条2項道路のため、道路中心線から水平距離2mの部分が道路境界とみなされ、「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」に基づき、建物竣工後の平成20年2月8日付で北側道路拡幅部分（5.25㎡）を世田谷区へ譲渡しました。

地域・物件特性

東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩4分に位置し、店舗・事務所ビル、マンションが存する駅前の住・商混在地域に立地しています。最寄駅までの交通接近条件に優れていることから、比較的良好な住環境が形成されています。最寄駅周辺には、多くの飲食店・生活用品店等が存し、居住の利便性に優れた人気の高いエリアです。都心への接近性に優れていることから、都心部へ通勤する単身者または周辺の大学へ通学する学生等を中心に需要が見込まれます。

[住居—49] 物件名称：ジェイフラッツ初台

売買契約締結日：平成19年12月20日

取得予定日：平成21年2月27日

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 東京都渋谷区西原一丁目35番16号 (地番) 東京都渋谷区西原一丁目35番5			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	準住居地域、 第一種住居地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	538.70	延床面積 (㎡)	1,569.60
	容積率 (用途地域指定)	300%	構造・階数	鉄筋コンクリート造8階建
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期	平成20年2月25日
取得予定価格(百万円)	1,254			
前所有者	株式会社星和ホームズ	前々所有者	—	
信託受託者	未定	P M会社	未定	

特記事項

該当事項はありません。

地域・物件特性

京王線「幡ヶ谷」駅徒歩5分、「初台」駅徒歩8分に位置し、中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地域に立地しています。最寄駅までの交通接近条件に優れていることから、比較的良好な住環境が形成されています。ターミナル駅である「新宿」駅までは「幡ヶ谷」駅から約4分と交通利便性に優れ、都心への接近性が良好なことから、都心部へ通勤する単身者または周辺の大学へ通学する学生等を中心に需要が見込まれます。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第2期 平成18年9月30日現在	第3期 平成19年3月31日現在	第4期 平成19年9月30日現在	第5期 平成20年3月31日現在	第6期 平成20年9月30日現在
発行可能投資口総口数 口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数 口	56,000	86,000	86,000	104,670	104,670
出資総額 百万円	28,491	42,297	42,297	48,704	48,704
投資主数 人	2,787	3,404	4,003	6,572	6,282

2. 投資口に関する事項

平成20年9月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数(口)	発行済投資口数の総数に対す る所有投資口数の割合(%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	21,173	20.22
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号 シティグループセンター	7,967	7.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	6,393	6.10
株式会社ジョイント・コーポレーション	東京都目黒区目黒二丁目10番11号	5,400	5.15
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂地二丁目9番12号	3,573	3.41
ドイチュバンクアーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアーツ 613	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー (常任代理人 ドイツ証券株式会社)	2,731	2.60
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,726	2.60
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	2,633	2.51
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	東京都品川区東品川二丁目3番14号 (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	2,444	2.33
ノーザン トラスト カンパニー (エイブイエフシー) アカウント ノントリティー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	1,914	1.82
合計		56,954	54.41

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切捨てにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

平成20年9月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	三駄 寛之	株式会社Asia Private Equity Capital取締役副社長	3,000
監督役員	高松 薫	隼あすか法律事務所 弁護士	1,800
	小谷野 幹雄	小谷野公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人	あずさ監査法人		7,000

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年9月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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
資産保管会社	
一般事務受託者 (投資口の名義書換等)	
一般事務受託者 (会計事務等)	
一般事務受託者 (機関の運営)	
一般事務受託者 (納税事務等)	
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	みずほ信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等	第5期 (平成20年3月31日)		第6期 (平成20年9月30日)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	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	29,294	29.7	34,266	32.4
		東京・周辺都市部	21,584	21.9	21,435	20.3
		地方主要都市部	12,602	12.8	14,921	14.1
		住居計	63,480	64.4	70,623	66.7
	商業施設	28,782	29.2	28,693	27.1	
小計			92,263	93.6	99,316	93.8
預金・その他の資産			6,306	6.4	6,531	6.2
資産総額計			98,569	100.0	105,848	100.0

(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、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

2. 主要な保有資産

平成20年9月30日現在、本投資法人の主要な保有資産 (帳簿価額上位10物件) の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸収入 比率 (%)	主たる用途
浜松プラザ	14,945	82,957.47	82,957.47	100.0	19.7	店舗、駐車場、事務所
スぺーシア銀座	5,200	5,515.43	5,062.66	91.8	5.3	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,276.28	53,276.28	100.0	5.5	宅地
スぺーシア五反田	3,030	3,871.15	3,461.69	89.4	3.2	共同住宅、事務所
S-RESIDENCE京橋	2,801	4,613.04	4,587.92	99.5	2.8	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ板橋区役所前	2,758	3,915.81	3,662.99	93.5	2.5	共同住宅
スぺーシア麻布十番Ⅲ	2,722	1,755.31	1,735.32	98.9	2.2	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ東品川	2,693	2,936.72	1,198.70	40.8	0.5	共同住宅
スぺーシア大井仙台坂	2,430	2,979.85	2,979.85	100.0	2.5	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ四谷坂町	2,426	2,453.17	661.07	26.9	0.3	共同住宅
合計	43,744	164,274.23	159,583.95	97.1	44.5	—

3. 不動産等組入資産明細

平成20年9月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)		
						テナント総数 期末時点(注1)(件)	稼働率期末時点 (注2)(%)
住居-1	スペース銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	5,515.43	6,190	5,200		
住居-3	スペース麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木五丁目13番12号	2,019.10	2,120	1,702		
住居-4	スペース恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	2,062.10	2,250	1,936		
住居-5	スペース恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	781.02	847	695		
住居-6	スペース神田	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	1,706.54	1,520	1,335		
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町30番11号	762.98	637	572		
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	1,881.19	1,460	1,280		
住居-9	スペース目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目12番9号	944.44	880	754		
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	2,978.28	2,010	1,829		
住居-11	スペース町田	東京都町田市原町二丁目1番17号	3,090.89	1,470	1,306		
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	3,741.01	2,470	2,077		
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中区今池三丁目12番28号	1,296.22	272	292		
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番	3,737.47	1,080	1,042		
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三丁目33番1号	2,823.73	2,100	2,162		
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	2,279.21	1,630	1,636		
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	1,070.13	960	880		
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号	4,815.26	1,280	1,362		
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	東京都豊島区巢鴨四丁目14番15号	2,619.17	1,590	1,588		
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号	4,613.04	2,810	2,801		
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	1,656.02	1,160	1,223		
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号	1,285.83	821	838		
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10号	1,804.48	1,020	1,068		
住居-24	スペース五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	3,871.15	3,030	3,030		
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	2,979.85	2,440	2,430		
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三丁目25番20号 他	2,602.30	2,160	2,206		
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	1,082.12	1,300	1,305		
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号	2,065.92	1,060	1,083		
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二丁目13番5号	2,321.04	1,240	1,256		
住居-30	スペース川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号	2,824.86	1,890	1,917		
住居-31	スペース麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番一丁目11番1号	1,755.31	2,750	2,722		
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	1,274.49	968	1,012		
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	1,362.36	829	886		
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4番3	1,058.82	426	462		
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6番12	1,943.72	796	868		
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697番	2,261.28	1,180	1,472		
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区東品川一丁目10番1号	2,936.72	2,450	2,693		
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三丁目2番8号	2,155.16	978	1,017		
住居-41	ブレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21	3,643.42	2,090	2,296		
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋二丁目46番11号	3,915.81	2,700	2,758		
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原三丁目1番7号	1,176.78	970	1,070		
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木三丁目49番1	897.30	698	798		
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町15番	2,453.17	2,230	2,426		
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80	9,106.08	2,290	2,360		
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13番3	2,261.91	850	959		
	住居 小計		109,433.11	71,902	70,623		
商業-1	浜松ブラザ	静岡県浜松市東区西町1020番1 他	82,957.47	15,730	14,945		
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号	494.84	1,150	1,040		
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605 他	53,276.28	4,352	4,734		
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山三丁目6番7号	770.04	1,550	1,536		
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	3,413.40	1,280	1,297		
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋一丁目38番3号	1,499.11	1,880	1,981		
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一丁目1617番54	4,404.17	1,724	1,797		
商業-9	ベルブラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子1647番地7 他	6,092.20	1,290	1,359		
	商業施設 小計		152,907.51	28,956	28,693		
	合計		262,340.62	100,858	99,316		

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件 番号	不動産等の名称	第5期 (平成19年10月1日～平成20年3月31日)				第6期 (平成20年4月1日～平成20年9月30日)			
			テナント総数 期末時点(注1)(件)	稼働率期末時点 (注2)(%)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%)	テナント総数 期末時点(注1)(件)	稼働率期末時点 (注2)(%)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%)
住居-1	スペース銀座		1	97.5	180	5.8	1	91.8	179	5.3
住居-2	スペース麻布十番Ⅰ		—	—	36	1.2	—	—	—	—
住居-3	スペース麻布十番Ⅱ		1	84.3	59	1.9	1	79.0	59	1.8
住居-4	スペース恵比寿Ⅱ		1	91.3	62	2.0	1	91.9	66	2.0
住居-5	スペース恵比寿Ⅲ		1	100.0	26	0.8	1	96.1	24	0.7
住居-6	スペース神田		1	89.8	47	1.5	1	95.0	51	1.5
住居-7	スペース千駄ヶ谷		1	87.6	19	0.6	1	78.2	17	0.5
住居-8	スペース北新宿		1	95.3	46	1.5	1	97.1	48	1.4
住居-9	スペース目黒不動前		1	97.8	28	0.9	1	100.0	27	0.8
住居-10	フィットエル駒形		1	98.4	68	2.2	1	96.1	71	2.1
住居-11	スペース町田		1	91.4	57	1.8	1	96.7	55	1.6
住居-12	スペース川崎		1	98.0	87	2.8	1	95.9	87	2.6
住居-13	今池アイリス式番館		1	98.4	16	0.5	1	85.8	17	0.5
住居-14	グラシア・フィス		1	100.0	32	1.0	1	100.0	32	1.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜		1	100.0	68	2.2	1	100.0	68	2.0
住居-16	フィットエル亀戸		1	98.0	57	1.8	1	100.0	54	1.6
住居-17	スペース目黒		1	94.3	32	1.0	1	100.0	30	0.9
住居-18	アクトヒルズ八千代		1	86.7	43	1.4	1	84.1	44	1.3
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨		1	100.0	50	1.6	1	100.0	50	1.5
住居-20	S-RESIDENCE京橋		1	99.4	94	3.0	1	99.5	93	2.8
住居-21	エルシエロ目黒本町		1	100.0	36	1.2	1	90.1	36	1.1
住居-22	スペース白楽		1	94.8	32	1.0	1	100.0	30	0.9
住居-23	ジェイフラッツ南堀江		1	94.3	29	1.0	1	97.0	35	1.1
住居-24	スペース五反田		1	91.7	106	3.4	1	89.4	106	3.2
住居-25	スペース大井仙台坂		1	96.3	78	2.5	1	100.0	83	2.5
住居-26	フィットエル品川シーサイド		1	97.5	66	2.1	1	97.5	71	2.1
住居-27	フィットエル南麻布		1	92.3	36	1.2	1	98.1	39	1.2
住居-28	ラルテ城東		1	98.5	37	1.2	1	91.9	36	1.1
住居-29	スペース塚本クラウンハイム		1	100.0	43	1.4	1	97.9	42	1.3
住居-30	スペース川崎Ⅱ		1	96.8	63	2.0	1	99.2	62	1.9
住居-31	スペース麻布十番Ⅲ		1	93.5	74	2.4	1	98.9	74	2.2
住居-33	フィットエル板橋本町		1	100.0	30	1.0	1	96.9	30	0.9
住居-34	フィットエル大泉学園		1	96.4	28	0.9	1	89.8	26	0.8
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ		1	93.5	15	0.5	1	93.5	16	0.5
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ		1	93.9	29	0.9	1	91.4	28	0.9
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院		—	—	—	—	1	39.9	13	0.4
住居-39	ジェイフラッツ東品川		—	—	—	—	1	40.8	16	0.5
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野		1	96.5	23	0.8	1	97.7	35	1.0
住居-41	ブレジオ西中島		1	96.2	59	1.9	1	96.4	74	2.2
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前		1	98.4	59	1.9	1	93.5	84	2.5
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山		1	100.0	24	0.8	1	95.9	31	0.9
住居-44	ジェイフラッツ千駄木		1	97.3	9	0.3	1	100.0	22	0.7
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町		—	—	—	—	1	26.9	10	0.3
住居-46	ジェイフラッツ博多東		1	99.4	2	0.1	1	98.5	86	2.6
住居-47	ジェイフラッツ上呉服		—	—	—	—	1	86.5	24	0.7
	住居 小計		40	96.2	2,003	64.1	44	90.9	2,203	65.5
商業-1	浜松ブラザ		20	100.0	651	20.8	21	100.0	661	19.7
商業-2	b-town神宮前Ⅱ		1	100.0	26	0.8	1	100.0	26	0.8
商業-3	りんくう羽倉崎ブラザ		3	100.0	185	5.9	3	100.0	185	5.5
商業-4	b-town南青山		1	100.0	38	1.2	1	94.3	40	1.2
商業-5	コジマNEW上福岡店		1	100.0	48	1.5	1	100.0	48	1.4
商業-7	b-toss池袋		1	100.0	54	1.7	1	100.0	54	1.6
商業-8	ジョイスクエア湯河原		1	100.0	84	2.7	1	100.0	85	2.5
商業-9	ベルブラザショッピングセンター		1	100.0	35	1.1	1	100.0	58	1.7
	商業施設 小計		29	100.0	1,123	35.9	30	100.0	1,158	34.5
	合計		69	98.5	3,127	100.0	74	96.2	3,362	100.0

(注1)「テナント総数」は、期末日現在、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借入者の数（マスターリース会社を含みます。）を記載しています。

(注2)借入者が転借人に転賃借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動するものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を記載しています。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成20年9月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等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
浜松プラザ （静岡県浜松市）	外壁補強改修工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	25	—	—
	北側駐車場舗装改修二期工事	自 平成20年8月 至 平成20年10月	16	—	—
コジマNEW上福岡店 （埼玉県ふじみ野市）	外壁改修工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	12	—	—

2. 期中の資本的支出

当期において、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55百万円であり、当期費用に区分された修繕費16百万円と合わせて71百万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）
浜松プラザ （静岡県浜松市）	北側駐車場舗装改修一期工事	自 平成20年5月 至 平成20年7月	16
ベルプラザショッピングセンター （長野県上田市）	店舗空調工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	5
その他			33
合 計			55

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
前期末積立金残高	9	88	72	93	101
当期積立額	78	18	56	14	115
当期積立金取崩額	—	34	35	5	60
次期繰越額	88	72	93	101	157

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項目	第5期	第6期
(a) 資産運用報酬	219,824	230,032
(b) 資産保管手数料	12,532	13,571
(c) 一般事務委託手数料	29,449	31,840
(d) 役員報酬	6,600	6,600
(e) 会計監査人報酬	6,500	7,000
(f) その他の費用	61,545	63,999
合 計	336,452	353,043

（注）資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第5期77,440千円、第6期57,840千円、その他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬分が第5期10,560千円あります。

2. 借入状況

平成20年9月30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	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年 5月11日	570	—	1.25083%	平成20年 5月9日			
	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	平成20年 3月26日	600	600	1.45163%	平成21年 3月26日	期限一括	(注2)	有担保 (注3)
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほコーポレート銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 4月25日	—	1,300	1.44439%	平成21年 4月24日			
	株式会社あおぞら銀行		—	900					
	住友信託銀行株式会社		—	1,400					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,400					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 7月1日	—	700	1.65631%	平成21年 3月31日			
	株式会社あおぞら銀行		—	700					
住友信託銀行株式会社	—		700						
株式会社みずほコーポレート銀行	—		700						
株式会社三井住友銀行		—	700						
小計		5,250	10,200						
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年 7月31日	1,000	1,000	1.75000%	平成21年 7月31日 (注4)			
	住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 7月31日	500	500	2.24000%	平成23年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		950	950					
	農林中央金庫		1,500	1,500					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年 7月31日	941	941	1.49524%	平成23年 7月31日			
	住友信託銀行株式会社		1,411	1,411					
	中央三井信託銀行株式会社		941	941					
	株式会社みずほコーポレート銀行		705	705					
	株式会社三井住友銀行	平成19年 8月2日	1,646	1,646	1.80000%	平成22年 8月2日 (注5)			
	株式会社三井住友銀行		941	941					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		941	941					
	日本政策投資銀行		941	941					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 8月2日	470	470	2.22000%	平成24年 8月2日 (注5)			
	株式会社三井住友銀行		470	470					
	農林中央金庫		2,352	2,352					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,176	1,176					
	株式会社三井住友銀行	平成19年 8月2日	1,176	1,176	1.44524%	平成24年 8月2日 (注5)			
	株式会社あおぞら銀行		1,100	1,100					
	株式会社あおぞら銀行		1,100	1,100					
	住友信託銀行株式会社		1,100	1,100					
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年 2月29日	1,100	1,100	1.54000%	平成23年 2月28日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,100	1,100					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
株式会社あおぞら銀行	400		400						
住友信託銀行株式会社	平成20年 3月28日	400	400	1.54000%	平成23年 2月28日				
中央三井信託銀行株式会社		400	400						
株式会社みずほコーポレート銀行		600	600						
株式会社三井住友銀行		200	200						
株式会社横浜銀行	平成20年 3月31日	600	600	1.51000%	平成22年 3月31日				
日本政策投資銀行		—	2,000						
株式会社みずほコーポレート銀行		—	425						
株式会社三井住友銀行		—	425						
小計		27,124	29,974						
合計		32,374	40,174						

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。比率は、小数点第六位を四捨五入しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等です。

(注3) 担保に提供されている資産は不動産信託受益権です。

(注4) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(注5) 平成20年3月31日付で一部期限前返済しています。

3. 投資法人債及び短期投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年3月13日	5,000	5,000	1.53	平成22年3月12日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成19年3月13日	5,000	5,000	2.03	平成24年3月13日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		10,000	10,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済等です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定私募です。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡		
			取得日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居	住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	平成20年4月25日	1,420	—	—	—
	住居-39	ジェイフラッツ東品川	平成20年7月1日	2,610	—	—	—
	住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	平成20年4月25日	2,300	—	—	—
	住居-47	ジェイフラッツ上呉服	平成20年4月25日	900	—	—	—
	住居 小計				7,230	—	—
合計				7,230	—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています(以下同じ)。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、須貝信公認会計士事務所が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

取得又は譲渡	物件番号	不動産等の名称	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額(百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
取得	住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	平成20年4月25日	信託不動産	京都府京都市下京区西洞院通四條下る妙伝寺町697番地	1,420	1,260
	住居-39	ジェイフラッツ東品川	平成20年7月1日	信託不動産	東京都品川区東品川一丁目51番1	2,610	2,530
	住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	平成20年4月25日	信託不動産	東京都新宿区坂町15番1	2,300	2,300
	住居-47	ジェイフラッツ上呉服	平成20年4月25日	信託不動産	福岡県福岡市博多区上呉服町468番他	900	899

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B(千円)	
管理委託料	192,662	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	123,597	64.2
		株式会社J・COMS	31,490	16.3
仲介手数料	141,877	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	51,420	36.2
		株式会社ジョイント・コーポレーション	70,400	49.6
外注委託費	46,473	株式会社J・COMS	899	0.6
		株式会社J・COMS	46,347	99.7

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等及び主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社ジョイント・アセットマネジメント及び株式会社J・COMSについて、上記のとおり記載しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況につきましては、Ⅱ. 貸借対照表、Ⅲ. 損益計算書、Ⅳ. 投資主資本等変動計算書、Ⅴ. 注記表及びⅥ. 金銭の分配に係る計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前期 (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,012,795	2,190,312
信託現金及び信託預金 ※1	3,864,716	3,850,989
営業未収入金	33,491	46,855
前払費用	123,131	214,134
繰延税金資産	20	20
その他	34,710	8,118
流動資産合計	6,068,866	6,310,430
固定資産		
有形固定資産		
信託建物 ※1	36,863,850	40,581,302
減価償却累計額	△1,880,048	△2,450,694
信託建物 (純額)	34,983,802	38,130,608
信託構築物 ※1	396,514	412,951
減価償却累計額	△62,843	△74,962
信託構築物 (純額)	333,671	337,989
信託機械及び装置 ※1	379,687	420,801
減価償却累計額	△41,678	△55,643
信託機械及び装置 (純額)	338,009	365,158
信託工具、器具及び備品 ※1	12,325	13,365
減価償却累計額	△2,389	△3,333
信託工具、器具及び備品 (純額)	9,935	10,031
信託土地 ※1	56,597,696	60,472,873
有形固定資産合計	92,263,114	99,316,661
無形固定資産		
その他	3,973	3,452
無形固定資産合計	3,973	3,452
投資その他の資産		
差入敷金保証金	10,282	10,536
長期前払費用	152,703	126,862
その他	42,546	57,496
投資その他の資産合計	205,531	194,895
固定資産合計	92,472,619	99,515,008
繰延資産		
投資法人債発行費	27,964	22,890
繰延資産合計	27,964	22,890
資産合計	98,569,449	105,848,329

(単位：千円)

	前期 (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	52,517	27,990
短期借入金 ※1	5,250,000	10,200,000
1年内返済予定の長期借入金 ※1	—	3,000,000
未払金	320,220	294,233
未払費用	138,450	170,161
未払法人税等	983	617
未払消費税等	107	5,322
前受金	424,032	416,380
その他	27,205	11,826
流動負債合計	6,213,517	14,126,532
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金 ※1	27,124,000	26,974,000
信託預り敷金保証金 ※1	5,020,380	4,876,930
固定負債合計	42,144,380	41,850,930
負債合計	48,357,897	55,977,463
純資産の部 ※2		
投資主資本		
出資総額	48,704,007	48,704,007
剰余金		
当期末処分利益	1,507,544	1,166,858
剰余金合計	1,507,544	1,166,858
投資主資本合計	50,211,552	49,870,865
純資産合計	50,211,552	49,870,865
負債純資産合計	98,569,449	105,848,329

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	3,127,696	3,362,168
不動産売却益	※2	358,936	—
営業収益合計		3,486,632	3,362,168
営業費用			
貸貸事業費用	※1	1,185,129	1,314,708
資産運用報酬		219,824	230,032
資産保管手数料		12,532	13,571
一般事務委託手数料		29,449	31,840
役員報酬		6,600	6,600
その他営業費用		68,045	70,999
営業費用合計		1,521,581	1,667,752
営業利益		1,965,051	1,694,416
営業外収益			
受取利息		199	2,254
還付加算金		—	78
営業外収益合計		199	2,332
営業外費用			
支払利息		277,745	338,891
投資法人債利息		89,393	88,652
投資法人債発行費償却		5,073	5,073
融資関連費用		68,310	94,777
投資口交付費		14,579	—
その他		1,635	1,575
営業外費用合計		456,737	528,971
経常利益		1,508,512	1,167,777
税引前当期純利益		1,508,512	1,167,777
法人税、住民税及び事業税		1,022	1,006
法人税等調整額		△2	0
法人税等合計		1,020	1,007
当期純利益		1,507,492	1,166,770
前期繰越利益		52	87
当期末処分利益		1,507,544	1,166,858

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

6th Semi-Annual Report



(単位：千円)

	前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	42,297,490	48,704,007
当期変動額		
新投資口の発行	6,406,517	—
当期変動額合計	6,406,517	—
当期末残高	48,704,007	48,704,007
剰余金		
当期末処分利益		
前期末残高	1,120,030	1,507,544
当期変動額		
剰余金の分配	△1,119,978	△1,507,457
当期純利益	1,507,492	1,166,770
当期変動額合計	387,514	△340,686
当期末残高	1,507,544	1,166,858
剰余金合計		
前期末残高	1,120,030	1,507,544
当期変動額		
剰余金の分配	△1,119,978	△1,507,457
当期純利益	1,507,492	1,166,770
当期変動額合計	387,514	△340,686
当期末残高	1,507,544	1,166,858
投資主資本合計		
前期末残高	43,417,520	50,211,552
当期変動額		
新投資口の発行	6,406,517	—
剰余金の分配	△1,119,978	△1,507,457
当期純利益	1,507,492	1,166,770
当期変動額合計	6,794,031	△340,686
当期末残高	50,211,552	49,870,865
純資産合計		
前期末残高	43,417,520	50,211,552
当期変動額		
新投資口の発行	6,406,517	—
剰余金の分配	△1,119,978	△1,507,457
当期純利益	1,507,492	1,166,770
当期変動額合計	6,794,031	△340,686
当期末残高	50,211,552	49,870,865



〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①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 border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3~60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10~20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3~15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3~10年</td> </tr> </table> <p>②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	10~20年	信託機械及び装置	3~15年	信託工具、器具及び備品	3~10年	<p>①有形固定資産 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p>
信託建物	3~60年									
信託構築物	10~20年									
信託機械及び装置	3~15年									
信託工具、器具及び備品	3~10年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成19年10月24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19年10月24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、224,787千円であり、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、224,787千円少なく計上され、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>②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>②投資法人債発行費 同左</p>								

期別 項目	前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
3. 収益及び費用の計上基準	<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対応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等相当額については、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等相当額は2,278千円であります。</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対応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等相当額については、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等相当額は7,503千円であります。</p>
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①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 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。 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。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 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>	<p>①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 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	※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)	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 2,783,436	信託現金及び信託預金 3,019,562
信託建物 24,249,415	信託建物 31,138,205
信託構築物 313,531	信託構築物 334,697
信託機械及び装置 245,465	信託機械及び装置 342,027
信託工具、器具及び備品 9,871	信託工具、器具及び備品 9,973
信託土地 39,745,304	信託土地 47,137,371
合計 67,347,024	合計 81,981,838
担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)	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 5,250,000	短期借入金 10,200,000
長期借入金 27,124,000	1年内返済予定の長期借入金 3,000,000
信託預り敷金保証金 2,857,690	長期借入金 26,974,000
合計 35,231,690	信託預り敷金保証金 2,715,986
	合計 42,889,986
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入 2,959,600	賃貸料収入 3,170,628
その他賃貸事業収入 168,095	その他賃貸事業収入 191,540
不動産賃貸事業収益合計 3,127,696	不動産賃貸事業収益合計 3,362,168
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 292,779	管理業務費 310,613
水道光熱費 78,594	水道光熱費 101,169
保険料 12,282	保険料 13,346
修繕費 18,426	修繕費 16,344
固定資産税等 140,702	固定資産税等 176,516
信託報酬 34,154	信託報酬 38,676
その他賃貸事業費用 81,890	その他賃貸事業費用 60,359
減価償却費 526,299	減価償却費 597,681
不動産賃貸事業費用合計 1,185,129	不動産賃貸事業費用合計 1,314,708
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,942,567	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,047,460
※2. 不動産売却益の内訳	
(単位：千円)	
スペースア麻布十番Ⅰ	
不動産売却収入 1,320,000	
不動産売却原価 949,119	
その他売却費用 11,943	
不動産売却益 358,936	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 (平成20年3月31日)		当期 (平成20年9月30日)	
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	104,670口	発行済投資口数	104,670口

〔税効果会計に関する注記〕

前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)		当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	20	未払事業税損金不算入額	20
繰延税金資産合計	20	繰延税金資産合計	20
(繰延税金資産の純額)	20	(繰延税金資産の純額)	20
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		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：千円)		(単位：千円)	
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.36	支払分配金の損金算入額	△39.36
その他	0.04	その他	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)

属性	会社等の名称	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社ジョイント・コーポレーション	5.15	信託受益権の取得	3,250,000	—	—
			信託受益権の譲渡	1,320,000	営業未収入金	3,987
			賃貸事業収入	5,693	未払費用	66
			仲介手数料	38,918	前受金	1,002
			敷金の預り	—	信託預り 敷金保証金	10,000
利害関係人等	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	—	管理委託料	126,885	営業未払金・ 未払費用	45,494
			仲介手数料	47,813		
			修繕工事費	11,635		
			その他賃貸費用	19,743		
利害関係人等	株式会社J・COMS	—	賃貸事業収入	600	前受金	105
			管理委託料	29,068	営業未払金・ 未払費用	15,300
			仲介手数料	359		
			外注委託費	45,275		
			修繕工事費	2,384		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	—	その他賃貸費用	4,996	未払費用	674
			信託報酬等	43,633		
			一般事務委託手数料等	29,449		
			その他営業外費用	1,575	—	—

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額の105%以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

属性	会社等の名称	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社ジョイント・コーポレーション	5.15	仲介手数料	70,400	—	—
			賃貸事業収入	6,284	前受金	291
			敷金の預り	—	信託預り 敷金保証金	10,000
利害関係人等	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	—	管理委託料	123,597	営業未払金・ 未払費用	36,755
			仲介手数料	51,420		
			修繕工事費	8,934		
			その他賃貸費用	19,333		
利害関係人等	株式会社J・COMS	—	賃貸事業収入	600	前受金	105
			管理委託料	31,490	営業未払金・ 未払費用	26,251
			仲介手数料	899		
			外注委託費	46,347		
			修繕工事費	2,965		
			その他賃貸費用	4,892		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	—	信託報酬等	34,327	—	—
			一般事務委託手数料等	33,220	未払金	28,832
			その他営業外費用	1,575	—	—

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額の105%以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
1. 1口当たり純資産額	479,713円	476,458円
1口当たり当期純利益	14,759円	11,147円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
当期純利益 (千円)	1,507,492	1,166,770
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 (千円)	1,507,492	1,166,770
期中平均投資口数 (口)	102,144	104,670

〔重要な後発事象に関する注記〕

	前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
1. 資金の借入れ		
平成20年4月25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〕		
① 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	
② 借入金額	5,000百万円	
③ 利率	1.43667%	
④ 借入実行日	平成20年4月25日	
⑤ 返済期日	平成21年4月24日	
⑥ 担保の有無	有担保	
平成20年5月9日付にて、借換え資金に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。		
〔タームローン〕		
① 借入先	日本政策投資銀行 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	
② 借入金額	2,850百万円	
③ 利率	1.92000%	
④ 借入実行日	平成20年5月9日	
⑤ 返済期日	平成23年5月9日	
⑥ 担保の有無	有担保	



(単位：円)

前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
<p>2. 資産の取得</p> <p>本投資法人では、第5期末(平成20年3月末日)後、以下の物件を取得しています。</p> <p>① ジェイフラッツ四条西洞院</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 1,420百万円</p> <p>取得日 : 平成20年4月25日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地 400.59㎡ : 建物 3,374.74㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造地下1階、12階建</p> <p>建築時期 : 平成20年4月8日</p> <p>総賃貸可能面積 : 2,261.28㎡</p> <p>② ジェイフラッツ四谷坂町</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 2,300百万円</p> <p>取得日 : 平成20年4月25日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都新宿区坂町15番</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積※ : 土地 905.08㎡ : 建物 3,675.01㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造7階建</p> <p>建築時期 : 平成20年3月29日</p> <p>総賃貸可能面積 : 2,453.17㎡</p> <p>※敷地権(所有権の共有持分)の割合は329,739分の245,317ですが、「面積:土地」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、「面積:建物」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。</p> <p>③ ジェイフラッツ上呉服</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 900百万円</p> <p>取得日 : 平成20年4月25日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 福岡県福岡市博多区上呉服町13番3</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地 593.55㎡ : 建物 2,523.71㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造14階建</p> <p>建築時期 : 平成20年3月14日</p> <p>総賃貸可能面積 : 2,261.91㎡</p>	

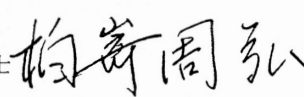

期別	前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
項目		
I 当期末処分利益	1,507,544,909	1,166,858,289
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,507,457,340 (14,402)	1,166,756,490 (11,147)
III 次期繰越利益	87,569	101,799
2. 分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、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1,507,457,340円を利益分配金として分配しています。</p>	<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1,166,756,490円を利益分配金として分配しています。</p>

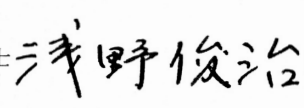

独立監査人の監査報告書

平成 20 年 11 月 13 日

ジョイント・リート投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、ジョイント・リート投資法人の平成 20 年 4 月 1 日から平成 20 年 9 月 30 日までの第 6 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及び附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及び附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：千円)

	前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,508,512	1,167,777
減価償却費	527,052	598,434
投資法人債発行費償却額	5,073	5,073
受取利息	△199	△2,254
支払利息	367,138	427,544
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△496	△13,363
前払費用の増減額 (△は増加)	46,270	△82,144
営業未払金の増減額 (△は減少)	△17,738	△24,526
未払金の増減額 (△は減少)	23,591	△28,782
未払費用の増減額 (△は減少)	62	11,506
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△60,770	5,215
前受金の増減額 (△は減少)	40,633	△7,652
信託有形固定資産の売却による減少額	949,119	—
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△38,891	16,981
その他	△512	11,213
小計	3,348,848	2,085,023
利息の受取額	199	2,254
利息の支払額	△365,717	△407,339
法人税等の支払額	△933	△1,371
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,982,396	1,678,567
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	△11,803,399	△7,651,221
無形固定資産の取得による支出	—	△239
差入敷金保証金の収入	798	△254
信託預り敷金保証金の収入	187,678	95,632
信託預り敷金保証金の支出	△235,853	△239,081
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△17,939	△14,950
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,868,716	△7,810,114
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,400,000	7,800,000
短期借入金の返済による支出	△6,900,000	△2,850,000
長期借入れによる収入	7,500,000	2,850,000
長期借入金の返済による支出	△1,426,000	—
投資口の発行による収入	6,406,517	—
分配金の支払額	△1,122,382	△1,504,662
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,858,134	6,295,337
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,028,185	163,790
現金及び現金同等物の期首残高	7,905,697	5,877,511
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	5,877,511	6,041,302

(注) キャッシュ・フロー計算書は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期別	前期 （自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）	当期 （自平成20年4月1日 至平成20年9月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	同左

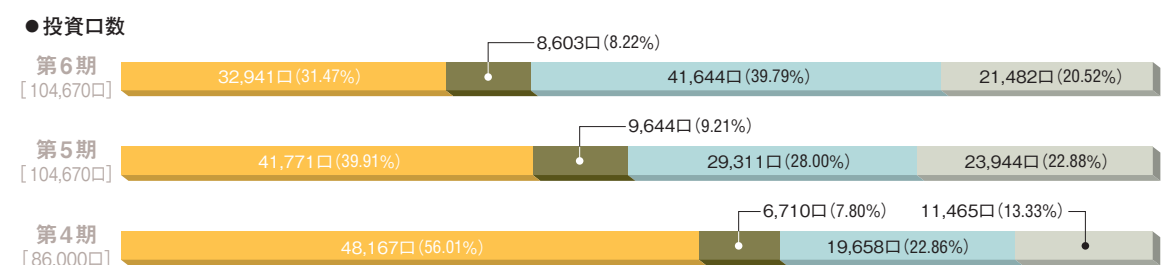
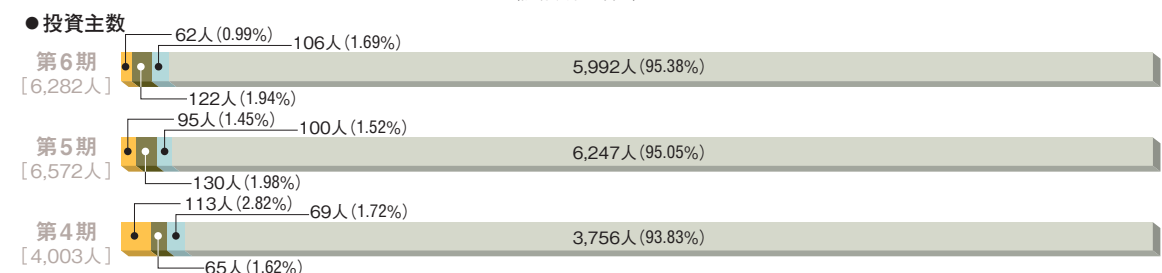
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期 （自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）	当期 （自平成20年4月1日 至平成20年9月30日）
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（単位：千円） （平成20年3月31日現在）	（単位：千円） （平成20年9月30日現在）
現金及び預金	現金及び預金
2,012,795	2,190,312
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
3,864,716	3,850,989
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
5,877,511	6,041,302

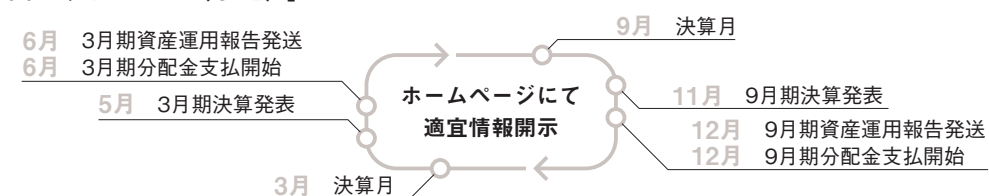
投資主インフォメーション

〔投資主の構成〕

金融機関（証券会社を含む） その他の国内法人 外国法人等 個人その他



〔年間スケジュール（予定）〕



ホームページアドレス <http://www.joint-reit.co.jp/>

〔投資主メモ〕

決算期：毎年3月31日・9月30日
 投資主総会：2年に1回以上開催
 同基準日：あらかじめ公告して定める日
 分配金受領基準日：毎年3月31日・9月30日
 投資主名簿等管理人：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
 同事務取扱場所：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
 郵便物送付先：〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
 （電話お問合せ先）平成21年1月5日より、以下のとおり変更となります。
 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
 ☎0120-288-324
 同取次所：みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
 上場金融商品取引所：東京証券取引所（銘柄コード：8973）
 投資口の電子化について：平成21年1月より投資口が電子化されます。そのため投資口に関するお手続きに変更がある場合がございますのでご注意ください。詳しくは、上記「電話お問合せ先」にお問合せください。
 分配金について：「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受取りください。
 また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

（注）分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。