

平成 20 年 3 月期 (平成 19 年 10 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月 31 日) 決算短信

平成 20 年 5 月 16 日

不動産投信発行者名 ジョイント・リート投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8973 URL <http://www.joint-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 三駄 寛之

資産運用会社名 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
 代表者 代表取締役社長 坂本 光司
 問合せ先責任者 取締役管理部長 浅本 誠 TEL 03 - 5759 - 8848 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 6 月 23 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 6 月 18 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 20 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 19 年 10 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月 31 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 3 月期	3,486	(17.3)	1,965	(25.4)	1,508	(34.6)
19 年 9 月期	2,972	(11.6)	1,566	(6.9)	1,121	(0.1)

	当期純利益		1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20 年 3 月期	1,507	(34.6)	14,759	3.2	1.6	43.3
19 年 9 月期	1,120	(0.1)	13,023	2.6	1.2	37.7

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1 口当たり利 益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
20 年 3 月期	14,402	1,507	0	0	99.9	3.0
19 年 9 月期	13,023	1,119	0	0	99.9	2.6

(注)配当性向は、小数点第 1 位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20 年 3 月期	98,569	50,211	50.9	479,713
19 年 9 月期	90,259	43,417	48.1	504,855

(参考)自己資本 20 年 3 月期 50,211 百万円 19 年 9 月期 43,417 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20 年 3 月期	2,982	11,868	6,858	5,877
19 年 9 月期	8,309	6,317	268	7,905

2. 平成 20 年 9 月期の運用状況の予想 (平成 20 年 4 月 1 日 ~ 平成 20 年 9 月 30 日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20 年 9 月期	3,398 (2.5)	1,691 (13.9)	1,152 (23.6)	1,151 (23.6)	11,000	0

(参考)1 口当たり予想当期純利益 (平成 20 年 9 月期) 11,000 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	20 年 3 月期	104,670 口	19 年 9 月期	86,000 口
期末自己投資口数	20 年 3 月期	0 口	19 年 9 月期	0 口

（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、14 ページ記載の「第 6 期（平成 20 年 9 月期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

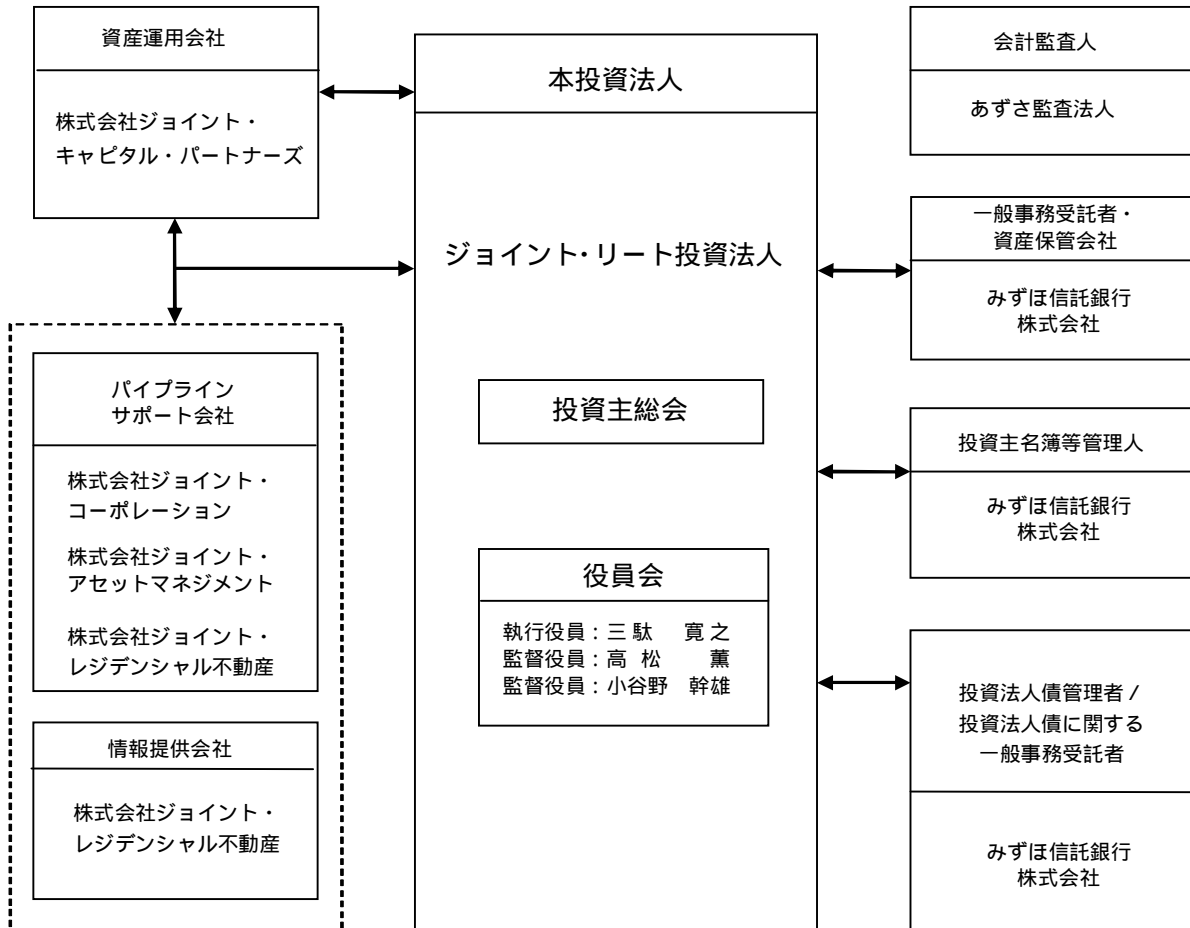
1.投資法人の関係法人

ジョイント・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)及び株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ(以下「資産運用会社」といいます。)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(注)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。

ジョイント・グループにおいては、各事業の効率的な事業運営並びに市場ニーズへの的確かつ迅速な対応を図るため、グループ運営体制の改革を進めており、その一環として、「優先交渉権等に関する覚書」にパイプラインサポート会社又は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・ランドが平成20年4月1日に合併して、ジョイント・グループの不動産分譲事業を推進する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。このジョイント・グループ内における組織再編に伴い、本書の日付現在における「優先交渉権等に関する覚書」の当事者は、パイプラインサポート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株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産の3社、情報提供会社は株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産の1社となっております。

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

本投資法人の仕組図



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

2.運用方針及び運用状況

(1)運用方針

最近の有価証券報告書(平成19年12月26日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2)運用状況

当期の概況

(イ)投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、平成17年4月20日に設立され、同年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード8973)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。

(ロ)運用環境

平成20年1月1日時点の地価公示によると、三大都市圏においては、景気回復が続く中、住宅地の地価は2年連続して上昇、商業地の地価は3年連続して上昇となりました。中でも、マンション・オフィス需要、不動産投資等を背景として都心部の地価の上昇傾向が継続しており、その傾向は、都心部への接近性・交通利便性や収益性の高い周辺地域にも波及しています。一方、地方圏においては、地方中心都市の市街地整備や交通基盤整備等による利便性・収益性の向上等が見られた地区については、地価の上昇地点が増加するとともに、地価の下落地点についてもその下落幅は縮小していますが、地方圏全体では、依然として下落地点が大半を占めています。以上の結果、全国平均の地価は、住宅地及び商業地ともに2年連続で上昇となりました。

総じて見れば、地価の持ち直し傾向が引き続き見られる反面、平成19年後半には、三大都市圏等を中心に地価の上昇基調が鈍化しており、地価動向の先行きについては、改正建築基準法の施行、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融市場の収縮など、懸念すべき要因もあります。

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平成19年1年間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家賃については上昇傾向にあり、都心部を中心に賃貸住宅の堅調な需要状況は、継続しているものと考えられます。

一方、国土交通省の国土交通月例経済(平成20年4月号)によると、新設住宅着工戸数は前年同月比マイナスの状況が続いており、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くはないといえます。

B. 商業施設の市場動向

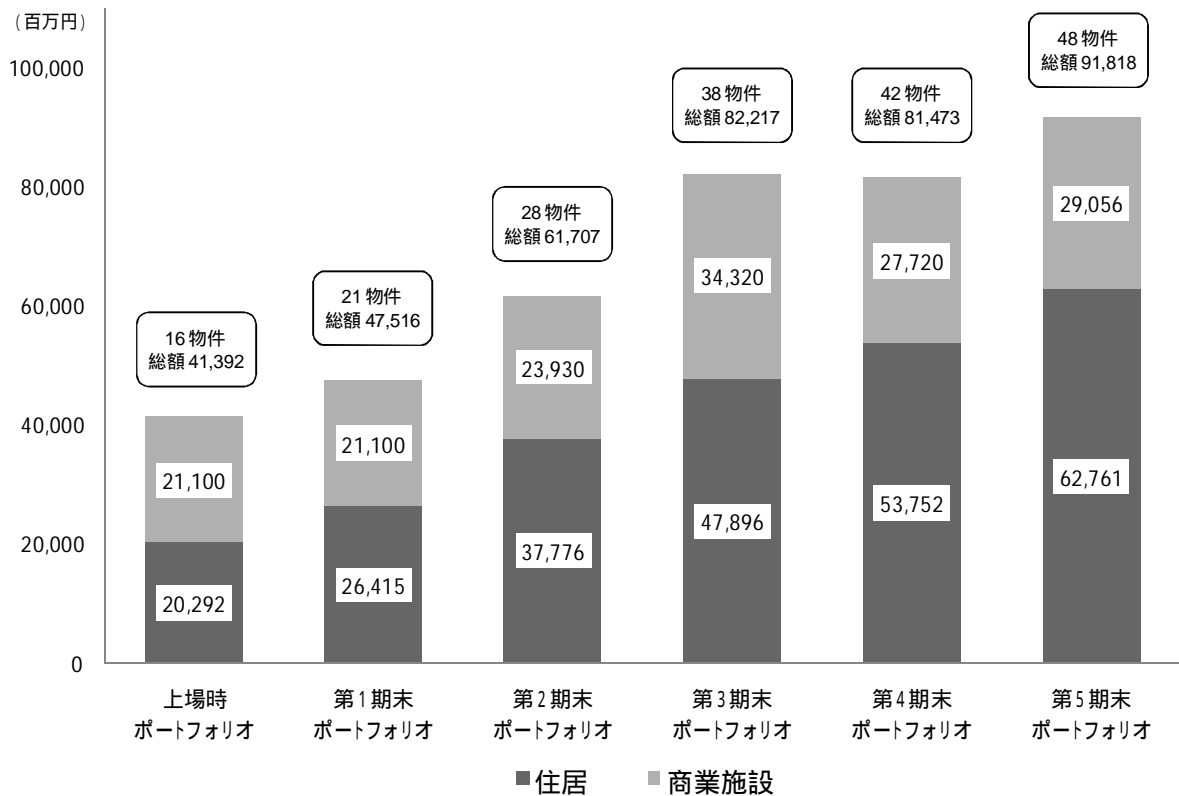
経済産業省の商品販売動向分析(平成19年年間回顧)によると、平成19年の小売業販売額は、5年ぶりの減少となったものの、全体の商業販売額では5年連続の増加となり、雇用者所得の緩やかな増加が続く中で、個人消費は底堅く推移しているものと考えられます。このような状況において、都市型商業施設については、ブランドイメージの高い銀座、青山等の都心部を中心とするエリアにおいて、高級ブランド店などを中心とした商業店舗の出店意欲が強く、賃料も上昇傾向にあります。他方、郊外型商業施設については、不採算店舗の閉鎖と新規出店・既存店舗の増床等を積極化する動きが強まり、立地の選別と同時に高度に集積された大規模店舗化が進んでいます。

(八) 外部成長

A. 第5期(平成20年3月期)の運用状況

第5期は、第4期末に保有していた42物件、取得価格総額814.7億円で運用を開始し、平成19年11月に住居4物件(取得価格の合計69.6億円)、12月に商業施設1物件(取得価格13.3億円)、平成20年2月に住居1物件(取得価格7.5億円)、3月に住居1物件(取得価格22.5億円)、合計7物件(取得価格の総額113.0億円)を取得しました。また、平成20年3月に住居1物件(売却価格13.2億円(取得価格9.6億円))の売却を行いました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は48物件(住居40物件、商業施設8物件)となり、取得価格の総額は918.1億円(住居627.6億円、商業施設290.5億円)となりました。

< ポートフォリオの推移 >



(注) 上場時ポートフォリオ及び各期末のポートフォリオは、それぞれ上場直後及び各期末時点において本投資法人が保有していた資産により構成されるポートフォリオをいいます。以下同じです。なお、金額については、百万円未満を切り捨てて表示しています。従って、各時点におけるポートフォリオの総額と用途別のポートフォリオの合計額が一致しない場合があります。

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、積極的に物件取得活動を行ってきました。

B. ジョイント・グループとの協調関係

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5期に取得した資産のうち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

ラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木、ジェイフラッツ博多東の取得先は、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利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。

（二）内部成長

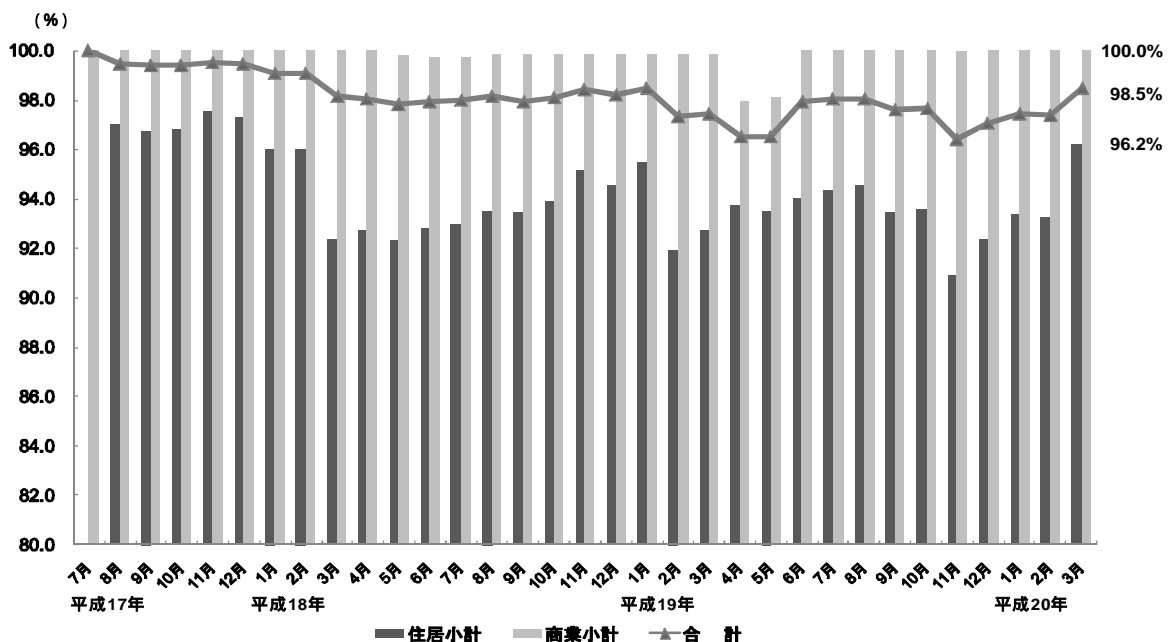
A．リーシング活動の展開

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、不動産の立地、物件タイプ及び住居タイプ、テナントの分類に応じた周辺賃貸マーケットの動向やテナントの需要動向に留意しつつ、リーシングを行ってきました。

住居については、一部に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稼働状況が低下した物件もありましたが、その状況に対処すべく積極的なリーシング活動を展開した結果、平成20年3月末現在96.2%の稼働率を維持しています。

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などして、テナントの安定化を図った結果、平成20年3月末現在において稼働率100%を実現しました。

<稼働率の推移>



（注）「稼働率」は、平成17年7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。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、ジェイフラッツ巣鴨においてテナントの安全に対する不安解消のため、物件内の死角スペースに防犯カメラを設置することによりセキュリティーの向上を図るなどの施策を実施しました。スペースシア恵比寿・ジェイフラッツ板橋区役所前については清涼飲料水自動販売機を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、自動証明写真機の設置などの付帯収入増加策を導入するとともに、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、その敷地内にスポーツ施設棟の増床により施設全体の集客力及び魅力度の向上を図ることを目的として、平成 19 年 9 月 6 日に建築主である株式会社ジョイント・コーポレーションと事業用定期借地権設定予約契約書を締結し、当期においては、当初の予定通り、当該スポーツ施設棟の建設工事が着工されました。

（ホ）資金調達の状況

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 24 億円を短期借入により調達しました。平成 20 年 2 月及び 3 月には、平成 19 年 2 月及び 3 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 69 億円の返済期限到来に際し、同額を期間 3 年等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。同じく平成 20 年 3 月には、平成 18 年 4 月に物件取得資金として調達した借入期間 2 年の借入金 6 億円が返済期限を迎えたことから、同額を期間 2 年の長期借入金にて借換えることにより、返済時期の分散を図るとともに、スペースシア麻布十番の売却代金を原資として、タームローンの一部 8.2 億円について期限前返済を行いました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は 445.2 億円（うち長期借入金は 271.2 億円、短期借入金は 52.5 億円、投資法人債は 100 億円、有利子保証金は 21.4 億円）となっています。

また、本投資法人は、平成 19 年 10 月に公募による新投資口 17,500 口（一般募集）及び平成 19 年 11 月に公募に伴う第三者割当による新投資口 1,170 口を発行しました。これらの結果、当期末の発行済投資口数は 104,670 口、出資総額は 487.0 億円となっています。

なお、平成 20 年 2 月には投資法人債の発行登録を行い、今後の資金調達手段の多様化を図りました。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 5 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。

(へ)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3,486百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用委託報酬等の営業費用を控除した営業利益金額は1,965百万円となり、経常利益金額は1,508百万円、当期純利益金額は1,507百万円を計上しました。分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は14,402円となりました。

次期の見通し

(イ)投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望(平成20年4月)によると、日本の経済は、企業部門では中長期的な需要を見据えた設備投資が大企業を中心に引き続き増加し、家計部門では雇者所得が緩やかに増加するもとで個人消費は底堅く推移するとみられるものの、当面は米国を中心とした海外経済の減速やエネルギー・原材料価格高の影響などから、景気は減速を続け、その後、緩やかな成長経路をたどるものと予想されています。

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ますが、駅近でグレードの高い良質な賃貸住宅への需要は底堅く推移すると考えられます。

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。

(ロ) 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、本書の日付現在において締結している信託受益権譲渡契約等に基づき、第6期に5物件(取得予定価格総額87.2億円)、第7期に3物件(取得予定価格総額40.6億円)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、金融商品取引法施行等による金融市場、不動産取引市場への影響を踏まえ、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し、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。

具体的には、住居については、今後地域のバランスに留意しながら東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部のテナントニーズに合致した好立地の新築又は築浅の物件を中心に、これまで以上に慎重な市場調査を実施することにより厳選して組入れを検討する方針です。

商業施設については商圏や立地特性を吟味しながら、契約期間などの賃貸条件や今後のバリューアップの余地などを総合的に勘案して物件の選別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「当期の概況(二)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を図る一環として、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効率的かつ有効なテナントによる販促活動をサポートし、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。

C. 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合(以下「LTV」といいます。)の上限については原則として60%を目途

としますが、資産の取得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、資金調達手段の多様化を図るとともに、有利子負債については返済期限の分散化や金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。

（八）決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第5期末（平成20年3月末日）後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

A．資金の借入れ

不動産信託受益権の取得資金等及び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。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行	平成20年4月25日	1,300	1.43667% (注1)	変 動	平成21年4月24日	期限 一括	不動産 信託受益権 取得資金等	有担保
住友信託銀行株式会社		900						
株式会社みずほレポート銀行		1,400						
株式会社三井住友銀行		1,400						
日本政策投資銀行	平成20年5月9日	2,000	1.92000%	固 定	平成23年5月9日		借換え資金	
株式会社みずほレポート銀行		425						
株式会社三井住友銀行		425						
合 計		7,850						

(注1) 利率については、平成20年4月25日から平成20年7月25日までの期間に適用ある利率を記載しています。

(注2) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

B．取得済資産

第5期末後、平成20年4月25日付で、以下の3物件を取得いたしました。

物件 番号	物件名称	所在地(注1)	取得価格 (百万円)	取得日
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	1,420	平成20年4月25日
住居-45	ジェイフラッツ 四谷坂町	東京都新宿区坂町	2,300	平成20年4月25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	900	平成20年4月25日

(注1) 「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注2) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

（参考情報）取得予定資産

本書の日付現在において締結済みの信託受益権譲渡契約等に基づき取得を予定している資産は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地（注1）	取得予定価格（百万円）	取得予定日
住居-32	（仮称）プレジオ天神橋	大阪府大阪市北区菅栄町	1,490	平成20年6月30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、高倉通五条上る亀屋町	1,710	平成21年2月6日
住居-39	（仮称）東品川一丁目計画	東京都品川区東品川	2,610	平成20年7月1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	963	平成20年11月14日
住居-49	ジェイフラッツ初台	東京都渋谷区西原	1,393	平成20年11月14日

（注1）「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

（注2）金額については、百万円未満を切り捨てています。

（二）運用状況の見通し

第6期（平成20年9月期）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「第6期（平成20年9月期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

営業収益	3,398 百万円	1 口当たり分配金	11,000 円
経常利益	1,152 百万円	1 口当たり利益超過分配金	0 円
当期純利益	1,151 百万円		

（注）上記予想数値は現時点において一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

第 6 期（平成 20 年 9 月期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 6 期：平成20年 4 月 1 日～平成20年 9 月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、第 5 期末（平成 20 年 3 月末日）現在保有している 48 物件に、平成 20 年 4 月 25 日に取得したジェイフラッツ四条西洞院、ジェイフラッツ四谷坂町及びジェイフラッツ上呉服の 3 物件並びに平成 20 年 6 月 30 日に取得予定の（仮称）プレジオ天神橋、平成 20 年 7 月 1 日に取得予定の（仮称）東品川一丁目計画の 2 物件を加え、第 6 期末までその他の異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益につきましては、取得済物件は第 5 期末現在又は取得時点における有効な賃貸借契約に基づき、また、取得予定資産は直近日現在で有効な賃貸借契約及び前所有者からの情報（リーシング状況）等に基づき、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、取得済資産については、第 5 期末現在又は取得時点における情報に基づき、また、取得予定資産については、前所有者より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。なお、取得予定資産及び取得済資産について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額として、約 7 百万円を想定しています。 建物の修繕費は、当該計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（約 603 百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、約 446 百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、第 5 期末現在、44,523 百万円の有利子負債残高（長期借入金：27,124 百万円、短期借入金：5,250 百万円、投資法人債：10,000 百万円（3 年債：5,000 百万円、5 年債：5,000 百万円）有利子保証金：2,149 百万円）を有しています。 第 6 期は、取得済み及び取得予定の合計 5 物件については、借入れにより取得資金を調達し、又は調達する予定です。これにより、有利子負債比率はおおよそ 52.5%程度になる見

項目	前提条件
	<p>込みです。それ以外に、借換えを除いて第 6 期末まで新たな借入れを行わないことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ なお、有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第 2 位を四捨五入しています。 ・ 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在の 104,670 口を前提としており、その後、第 6 期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3.財務諸表等

（1）経理の状況

貸借対照表

期 別 科 目	前 期 (平成19年9月30日現在)		当 期 (平成20年3月31日現在)		増 減	
	金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	前 期 比 (%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	4,479,037		2,012,795		2,466,242	
信託現金及び信託預金	3,426,659		3,864,716		438,057	
営業未収入金	32,995		33,491		496	
前払費用	145,053		123,131		21,922	
繰延税金資産	18		20		2	
その他流動資産	29,365		34,710		5,344	
流動資産合計	8,113,130	9.0	6,068,866	6.2	2,044,263	25.2
固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	31,162,912		36,863,850			
減価償却累計額	1,407,305	29,755,606	1,880,048	34,983,802	5,228,195	
信託構築物	378,972		396,514			
減価償却累計額	51,037	327,934	62,843	333,671	5,736	
信託機械及び装置	325,136		379,687			
減価償却累計額	29,027	296,109	41,678	338,009	41,899	
信託工具器具及び備品	11,867		12,325			
減価償却累計額	1,468	10,398	2,389	9,935	462	
信託土地	51,545,084		56,597,696		5,052,612	
有形固定資産合計	81,935,133	90.8	92,263,114	93.6	10,327,980	12.6
2.無形固定資産						
その他無形固定資産	4,727		3,973		753	
無形固定資産合計	4,727	0.0	3,973	0.0	753	15.9
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金	11,080		10,282		798	
長期前払費用	138,159		152,703		14,543	
その他投資その他の資産	24,606		42,546		17,939	
投資その他の資産合計	173,846	0.2	205,531	0.2	31,684	18.2
固定資産合計	82,113,707	91.0	92,472,619	93.8	10,358,911	12.6
繰延資産						
投資法人債発行費	33,037		27,964		5,073	
繰延資産合計	33,037	0.0	27,964	0.0	5,073	15.4
資 産 合 計	90,259,875	100.0	98,569,449	100.0	8,309,574	9.2

ジョイント・リート投資法人（8973）平成20年3月期決算短信

期 別 科 目	前 期 (平成19年9月30日現在)		当 期 (平成20年3月31日現在)		増 減	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	70,255		52,517		17,738	
短期借入金	9,750,000		5,250,000		4,500,000	
一年以内返済予定長期借入金	600,000		-		600,000	
未払金	299,033		320,220		21,186	
未払費用	136,965		138,450		1,484	
未払法人税等	893		983		89	
未払消費税等	60,878		107		60,770	
前受金	383,399		424,032		40,633	
その他流動負債	22,372		27,205		4,832	
流動負債合計	11,323,799	12.5	6,213,517	6.3	5,110,282	45.1
固定負債						
投資法人債	10,000,000		10,000,000		-	
長期借入金	20,450,000		27,124,000		6,674,000	
信託預り敷金保証金	5,068,555		5,020,380		48,175	
固定負債合計	35,518,555	39.4	42,144,380	42.8	6,625,824	18.7
負債合計	46,842,355	51.9	48,357,897	49.1	1,515,542	3.2
純資産の部						
投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額	42,297,490	46.9	48,704,007	49.4	6,406,517	15.1
2. 剰余金						
当期末処分利益	1,120,030		1,507,544		387,514	
剰余金合計	1,120,030	1.2	1,507,544	1.5	387,514	34.6
投資主資本合計	43,417,520	48.1	50,211,552	50.9	6,794,031	15.6
純資産合計	43,417,520	48.1	50,211,552	50.9	6,794,031	15.6
負債・純資産合計	90,259,875	100.0	98,569,449	100.0	8,309,574	9.2

損益計算書

期 別 科 目	前 期 〔 自 平成19年 4 月 1 日 至 平成 19年 9 月 30日 〕			当 期 〔 自 平成19年10月 1 日 至 平成 20年 3 月 31日 〕			増 減	
	金 額（千円）		百分比 （%）	金 額（千円）		百分比 （%）	金額（千円）	前期比 （%）
1. 営業収益								
賃貸事業収入	2,891,171			3,127,696				
不動産売却益	81,030	2,972,201	100.0	358,936	3,486,632	100.0	514,431	17.3
2. 営業費用								
賃貸事業費用	1,094,110			1,185,129				
資産運用委託報酬	203,532			219,824				
資産保管委託報酬	12,444			12,532				
一般事務委託手数料	28,346			29,449				
役員報酬	6,600			6,600				
その他営業費用	60,511	1,405,543	47.3	68,045	1,521,581	43.6	116,037	8.3
営業利益金額		1,566,657	52.7		1,965,051	56.4	398,393	25.4
3. 営業外収益								
受取利息	425			199				
還付加算金	224	649	0.0	-	199	0.0	450	69.4
4. 営業外費用								
支払利息	221,894			277,745				
投資法人債利息	88,535			89,393				
投資法人債発行費償却	5,073			5,073				
融資関連手数料	94,235			68,310				
投資口交付費	35,100			14,579				
その他営業外費用	1,427	446,266	15.0	1,635	456,737	13.1	10,471	2.3
経常利益金額		1,121,041	37.7		1,508,512	43.3	387,471	34.6
税引前当期純利益金額		1,121,041	37.7		1,508,512	43.3	387,471	34.6
法人税、住民税及び事業税	978			1,022				
法人税等調整額	45	1,024	0.0	2	1,020	0.1	3	0.3
当期純利益金額		1,120,017	37.7		1,507,492	43.2	387,475	34.6
前期繰越利益		13			52		39	
当期末処分利益		1,120,030			1,507,544		387,514	

投資主資本等変動計算書

前期(自平成19年4月1日至平成19年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額 1	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	42,297,490	1,121,023	43,418,513	43,418,513
当期変動額				
剰余金の分配	-	1,121,010	1,121,010	1,121,010
当期純利益金額	-	1,120,017	1,120,017	1,120,017
当期変動額合計	-	992	992	992
当期末残高	42,297,490	1,120,030	43,417,520	43,417,520

当期(自平成19年10月1日至平成20年3月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額 1	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	42,297,490	1,120,030	43,417,520	43,417,520
当期変動額				
新投資口の発行	6,406,517	-	6,406,517	6,406,517
剰余金の分配	-	1,119,978	1,119,978	1,119,978
当期純利益金額	-	1,507,492	1,507,492	1,507,492
当期変動額合計	6,406,517	387,514	6,794,031	6,794,031
当期末残高	48,704,007	1,507,544	50,211,552	50,211,552

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項 目	期 別	前 期	当 期
		〔 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 〕
当期末処分利益		1,120,030,548	1,507,544,909
分配金の額		1,119,978,000	1,507,457,340
(投資口 1 口当たり分配金の額)		(13,023)	(14,402)
次期繰越利益		52,548	87,569
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 1,119,978,000 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 1,507,457,340 円を利益分配金として分配しています。</p>

キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	前 期	当 期
		〔 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 〕
		金 額（千円）	金 額（千円）
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		1,121,041	1,508,512
減価償却費		457,605	527,052
投資法人債発行費償却額		5,073	5,073
受取利息		425	199
支払利息		310,429	367,138
営業未収入金の増加・減少額		39,192	496
未収消費税等の増加・減少額		84,578	-
前払費用の増加・減少額		27,730	46,270
営業未払金の増加・減少額		39,234	17,738
未払金の増加・減少額		86,527	23,591
未払費用の増加・減少額		10,122	62
未払消費税等の増加・減少額		60,878	60,770
前受金の増加・減少額		9,662	40,633
信託有形固定資産の売却による減少額		6,636,407	949,119
長期前払費用の増加・減少額		107,223	38,891
その他		29,641	512
小 計		8,597,018	3,348,848
利息の受取額		425	199
利息の支払額		286,238	365,717
法人税等の支払額		1,837	933
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,309,368	2,982,396
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		6,046,931	11,803,399
差入敷金保証金の収入		-	798
信託預り敷金保証金の収入		179,641	187,678
信託預り敷金保証金の支出		447,563	235,853
その他投資等取得による支出		2,600	17,939
投資活動によるキャッシュ・フロー		6,317,453	11,868,716
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		2,850,000	2,400,000
短期借入金の返済による支出		1,800,000	6,900,000
長期借入金の借入による収入		14,000,000	7,500,000
長期借入金の返済による支出		14,200,000	1,426,000
投資口の発行による収入		-	6,406,517
分配金の支払額		1,118,032	1,122,382
財務活動によるキャッシュ・フロー		268,032	6,858,134
現金及び現金同等物の増加・減少額		1,723,881	2,028,185
現金及び現金同等物の期首残高		6,181,815	7,905,697
現金及び現金同等物の期末残高	1	7,905,697	5,877,511

注記表

(開示の省略)

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	前 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕	当 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">3～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">10～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～6年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～60年	信託構築物	10～20年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具及び備品	3～6年	<p>有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">3～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">10～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～10年</td> </tr> </table> <p>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
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	3～6年																	
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>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>	<p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>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、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されています。</p>																

期別 項目	前 期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	当 期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)
	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。	投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	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 9,938 千円です。	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 千円です。
4. 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 りリスクしか負わない取得日から3ヶ月 以内に償還期限の到来する短期投資か らなっています。	同左

期別 項目	前期 〔 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日 〕	当期 〔 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日 〕
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地</p> <p>(3) 信託預り敷金保証金</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

〔会計方針の変更に関する注記〕

期別 項目	前期 〔 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日 〕	当期 〔 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日 〕
固定資産税等の処理方法	<p>当期より、費用の期間配分をより適正に行うために、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、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法から、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処理する方法に変更しました。</p> <p>この結果、従来の方法に比べ賃貸事業費用が 38,548 千円減少し、営業利益金額、経常利益金額及び税引前当期純利益金額がそれぞれ同額増加しています。</p>	—

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成 19 年 9 月 30 日現在)	当 期 (平成 20 年 3 月 31 日現在)																																														
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p style="text-align: center;">担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,643,827</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,652,738</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">324,900</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">246,265</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">10,328</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">37,446,388</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,324,448</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,750,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">600,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,450,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">2,999,394</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,799,394</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,643,827	信託建物	21,652,738	信託構築物	324,900	信託機械及び装置	246,265	信託工具器具及び備品	10,328	信託土地	37,446,388	合 計	62,324,448	短期借入金	9,750,000	一年以内返済予定長期借入金	600,000	長期借入金	20,450,000	信託預り敷金保証金	2,999,394	合 計	33,799,394	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p style="text-align: center;">担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,783,436</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">24,249,415</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">313,531</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">245,465</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">9,871</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">39,745,304</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,347,024</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,250,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">27,124,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">2,857,690</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35,231,690</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,783,436	信託建物	24,249,415	信託構築物	313,531	信託機械及び装置	245,465	信託工具器具及び備品	9,871	信託土地	39,745,304	合 計	67,347,024	短期借入金	5,250,000	長期借入金	27,124,000	信託預り敷金保証金	2,857,690	合 計	35,231,690
信託現金及び信託預金	2,643,827																																														
信託建物	21,652,738																																														
信託構築物	324,900																																														
信託機械及び装置	246,265																																														
信託工具器具及び備品	10,328																																														
信託土地	37,446,388																																														
合 計	62,324,448																																														
短期借入金	9,750,000																																														
一年以内返済予定長期借入金	600,000																																														
長期借入金	20,450,000																																														
信託預り敷金保証金	2,999,394																																														
合 計	33,799,394																																														
信託現金及び信託預金	2,783,436																																														
信託建物	24,249,415																																														
信託構築物	313,531																																														
信託機械及び装置	245,465																																														
信託工具器具及び備品	9,871																																														
信託土地	39,745,304																																														
合 計	67,347,024																																														
短期借入金	5,250,000																																														
長期借入金	27,124,000																																														
信託預り敷金保証金	2,857,690																																														
合 計	35,231,690																																														
<p>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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																														

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕	当 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	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 2,735,216	賃貸料収入 2,959,600
その他賃貸事業収入 155,954	その他賃貸事業収入 168,095
不動産賃貸事業収益合計 2,891,171	不動産賃貸事業収益合計 3,127,696
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 263,321	管理業務費 292,779
水道光熱費 87,425	水道光熱費 78,594
保険料 12,502	保険料 12,282
修繕費 38,452	修繕費 18,426
固定資産税等 151,073	固定資産税等 140,702
信託報酬 25,404	信託報酬 34,154
その他賃貸事業費用 59,078	その他賃貸事業費用 81,890
減価償却費 456,851	減価償却費 526,299
不動産賃貸事業費用合計 1,094,110	不動産賃貸事業費用合計 1,185,129
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,797,061	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,942,567
2. 不動産売却益の内訳 (単位：千円)	2. 不動産売却益の内訳 (単位：千円)
b 6	スぺーシア麻布十番
不動産売却収入 6,775,000	不動産売却収入 1,320,000
不動産売却原価 6,636,407	不動産売却原価 949,119
その他売却費用 57,561	その他売却費用 11,943
不動産売却益 81,030	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19年9月30日現在)	当 期 (平成20年3月31日現在)
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 86,000 口	発行済投資口数 104,670 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕	当 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31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 (単位：千円) (平成19年9月30日現在)	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)
現金及び預金 4,479,037	現金及び預金 2,012,795
信託現金及び信託預金 3,426,659	信託現金及び信託預金 3,864,716
現金及び現金同等物 <u>7,905,697</u>	現金及び現金同等物 <u>5,877,511</u>

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕	当 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 18	未払事業税損金不算入額 20
繰延税金資産合計 18	繰延税金資産合計 20
(繰延税金資産の純額) <u>18</u>	(繰延税金資産の純額) <u>20</u>
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：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 39.35	支払分配金の損金算入額 39.36
その他 0.05	その他 0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.09</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.07</u>

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

1. 親会社及び法人主要株主等
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。
3. 子会社等
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等
該当事項はありません。

当期(自平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)

1. 親会社及び法人主要株主等
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。
3. 子会社等
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等
該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕		当 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕	
1. 1口当たり純資産額	504,855 円	1. 1口当たり純資産額	479,713 円
1口当たり当期純利益金額	13,023 円	1口当たり当期純利益金額	14,759 円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項 目	期 別	前 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕	当 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕
	当期純利益金額(千円)		1,120,017
普通投資主に帰属しない金額(千円)		-	-
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)		1,120,017	1,507,492
期中平均投資口数(口)		86,000	102,144

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕	当 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成19年10月3日及び平成19年10月17日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成19年10月24日に払込が完了いたしました。この結果、出資総額は48,302,527千円、発行済投資口総数は103,500口となっています。また、第三者割当による新投資口については平成19年11月21日を払込期日としています。</p> <p>【公募による新投資口の発行】（一般募集） 発行新投資口数：17,500口 発行価格：1口につき355,990円 発行価格の総額：6,229,825,000円 払込金額（発行価額）：1口につき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10月24日</p> <p>【第三者割当による新投資口の発行】 （グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当） 発行新投資口数：1,500口 払込金額（発行価額）：1口につき343,145円 払込金額（発行価額）の総額：514,717,500円 払込期日：平成19年11月21日</p>	<p style="text-align: center;">—————</p> <p>2. 資金の借入れ</p> <p>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。</p> <p>【極度ローン】 借入先：株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三井住友銀行</p> <p>借入金額：5,000百万円 利率：1.43667% 借入実行日：平成20年4月25日 返済期日：平成21年4月24日 担保の有無：有担保</p>

前 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕	当 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕
<p>3. 資産の取得</p> <p>本投資法人では、第4期末（平成19年9月末日）後、以下の物件を取得しています。</p> <p>ジェイフラッツ八王子みなみ野 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：1,000百万円 取得日：平成19年11月1日 （取得資産の概要） 所在地：東京都八王子市西片倉三丁目2番8号 用途：共同住宅 面積：土地 1,846.00 m² ：建物 2,243.06 m² 構造・階数：鉄筋コンクリート造5階建 建築時期：平成19年3月6日 総賃貸可能面積：2,155.16 m²</p> <p>プレジオ西中島 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：2,250百万円 取得日：平成19年11月1日 （取得資産の概要） 所在地：大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21 用途：共同住宅 面積：土地 969.02 m² ：建物 3,947.24 m² 構造・階数：鉄筋コンクリート造14階建 建築時期：平成19年4月18日 総賃貸可能面積：3,643.42 m²</p>	<p>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。</p> <p>【タームローン】</p> <p>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</p> <p>借入金額：2,850百万円 利率：1.92000% 借入実行日：平成20年5月9日 返済期日：平成23年5月9日 担保の有無：有担保</p> <p>3. 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>ジェイフラッツ四条西洞院 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：1,420百万円 取得日：平成20年4月25日 （取得資産の概要） 所在地：京都府京都市下西区西洞院通四条下る 妙伝寺町697番 用途：共同住宅 面積：土地 400.59 m² ：建物 3,374.74 m² 構造・階数：鉄筋コンクリート造地下1階、12階建 建築時期：平成20年4月8日 総賃貸可能面積：2,261.28 m²</p> <p>ジェイフラッツ四谷坂町 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：2,300百万円 取得日：平成20年4月25日 （取得資産の概要） 所在地：東京都新宿区坂町15番 用途：共同住宅 面積（ ）：土地 905.08 m² ：建物 3,675.01 m² 構造・階数：鉄筋コンクリート造7階建 建築時期：平成20年3月29日 総賃貸可能面積：2,453.17 m²</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 m²です。</p>

前 期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	当 期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)
ジェイフラッツ板橋区役所前 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：2,700百万円 取得日：平成19年11月1日 (取得資産の概要) 所在地：東京都板橋区板橋二丁目46番11号 用途：共同住宅 面積：土地 731.71 m ² ：建物 4,322.19 m ² 構造・階数：鉄筋コンクリート造14階建 建築時期：平成19年4月22日 総賃貸可能面積：3,915.81 m ²	ジェイフラッツ上呉服町 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：900百万円 取得日：平成20年4月25日 (取得資産の概要) 所在地：福岡県福岡市博多区上呉服町13番3 用途：共同住宅 面積：土地 593.55 m ² ：建物 2,523.71 m ² 構造・階数：鉄筋コンクリート造14階建 建築時期：平成20年3月14日 総賃貸可能面積：2,261.91 m ²

4.発行済投資口数の増減

最近 5 年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額		発行済投資口総数		備考
		増(減)	残高	増(減)	残高	
平成17年4月20日	私募設立	100,000千円	100,000千円	200口	200口	(注1)
平成17年7月27日	公募増資	27,373,440千円	27,473,440千円	53,800口	54,000口	(注2)
平成17年8月29日	第三者割当増資	1,017,600千円	28,491,040千円	2,000口	56,000口	(注3)
平成18年10月18日	公募増資	13,116,127千円	41,607,167千円	28,500口	84,500口	(注4)
平成18年11月16日	第三者割当増資	690,322千円	42,297,490千円	1,500口	86,000口	(注5)
平成19年10月24日	公募増資	6,005,037千円	48,302,527千円	17,500口	103,500口	(注6)
平成19年11月21日	第三者割当増資	401,479千円	48,704,007千円	1,170口	104,670口	(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。

5.役員の変動

当期中における役員の変動はありません。

6.参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成 20 年 3 月末日（第 5 期末）現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域等	前期 (平成 19 年 9 月 30 日現在)		当期 (平成 20 年 3 月 31 日現在)	
			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	28,516	31.6	29,294	29.7
		東京・周辺都市部	17,908	19.8	21,584	21.9
		地方主要都市部	7,978	8.8	12,602	12.8
	住居計		54,404	60.3	63,480	64.4
	商業施設		27,530	30.5	28,782	29.2
小計			81,935	90.8	92,263	93.6
預金・その他の資産			8,324	9.2	6,306	6.4
資産総額計			90,259	100.0	98,569	100.0

	前期 (平成 19 年 9 月 30 日現在)		当期 (平成 20 年 3 月 31 日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%)
負債総額	46,842	51.9	48,357	49.1
純資産総額	43,417	48.1	50,211	50.9

(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）投資不動産物件

本投資法人の平成20年3月末日（第5期末）現在の取得済資産の概要は、以下のとおりです。

投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
住居-1	スぺーシア銀座	5,290	5.8	5,231	6,310	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-3	スぺーシア麻布十番	1,730	1.9	1,711	2,260	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-4	スぺーシア恵比寿	1,960	2.1	1,944	2,330	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-5	スぺーシア恵比寿	700	0.8	699	864	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-6	スぺーシア神田	1,360	1.5	1,343	1,560	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	576	0.6	575	657	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	スぺーシア北新宿	1,290	1.4	1,287	1,490	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-9	スぺーシア目黒不動前	766	0.8	757	896	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-10	フィットエル駒形	1,870	2.0	1,841	2,060	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-11	スぺーシア町田	1,360	1.5	1,321	1,520	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-12	スぺーシア川崎	2,130	2.3	2,092	2,510	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-13	今池アイリス式番館	300	0.3	296	298	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-14	グラシア・フィス	1,018	1.1	1,051	1,090	森井総合鑑定株式会社	平成17年11月1日	有
住居-15	ジェイフラッツ横浜	2,090	2.3	2,165	2,150	大和不動産鑑定株式会社	平成19年2月28日	有
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1.8	1,649	1,670	大和不動産鑑定株式会社	平成18年1月31日	有
住居-17	スぺーシア目黒	887	1.0	885	993	財団法人日本不動産研究所	平成18年2月1日	有
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1.5	1,377	1,330	株式会社立地評価研究所	平成18年1月23日	有
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	1,510	1.6	1,596	1,620	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	有
住居-20	S-RESIDENCE京橋	2,774	3.0	2,832	2,920	株式会社立地評価研究所	平成18年4月3日	有
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	1.3	1,230	1,220	大和不動産鑑定株式会社	平成18年3月30日	有
住居-22	スぺーシア白楽	844	0.9	846	854	大和不動産鑑定株式会社	平成18年4月3日	有
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	1.1	1,076	1,050	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月9日	有
住居-24	スぺーシア五反田	3,043	3.3	3,047	3,090	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無

ジョイント・リート投資法人（8973）平成20年3月期決算短信

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
住居-25	スペースシア大井山台坂	2,440	2.7	2,443	2,490	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-26	フィットエル品川シーサイド	2,200	2.4	2,220	2,210	森井総合鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1.4	1,312	1,300	森井総合鑑定株式会社	平成18年10月23日	無
住居-28	ラルテ城東	1,075	1.2	1,089	1,100	株式会社鑑定法人 エイ・スクエア	平成18年11月15日	無
住居-29	スペースシア塚本クラウンハイム	1,250	1.4	1,264	1,270	株式会社鑑定法人 エイ・スクエア	平成18年12月1日	無
住居-30	スペースシア川崎	1,900	2.1	1,929	1,940	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月28日	有
住居-31	スペースシア麻布十番	2,700	2.9	2,730	2,760	森井総合鑑定株式会社	平成19年5月11日	有
住居-33	フィットエル板橋本町	1,000	1.1	1,018	1,000	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	有
住居-34	フィットエル大泉学園	871	0.9	892	871	森井総合鑑定株式会社	平成19年8月21日	無
住居-35	ジェイフラッツ天神東	445	0.5	467	446	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-36	ジェイフラッツ天神東	840	0.9	878	845	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1,000	1.1	1,026	1,000	株式会社立地評価研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	ブレジオ西中島	2,250	2.5	2,320	2,250	財団法人日本不動産研究所	平成19年11月1日	無
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2,700	2.9	2,775	2,700	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月1日	有
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	1.1	1,071	993	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	無
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	0.8	803	714	森井総合鑑定株式会社	平成20年2月6日	無
住居-46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2.5	2,375	2,301	株式会社立地評価研究所	平成20年3月26日	有
住居 小計		62,761	68.4	63,480	66,932			
商業-1	浜松プラザ(注3)	15,360	16.7	15,015	16,200	森井総合鑑定株式会社	平成17年7月28日	有
商業-2	b-town神宮前	1,043	1.1	1,042	1,150	森井総合鑑定株式会社	平成17年7月28日	有
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	5.1	4,734	4,392	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年7月28日	有
商業-4	b-town南青山	1,530	1.7	1,539	1,580	株式会社立地評価研究所	平成18年5月17日	無
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1.4	1,302	1,320	森井総合鑑定株式会社	平成18年5月17日	無
商業-7	b-toss池袋	1,980	2.2	1,985	1,980	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	2.0	1,805	1,780	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1,336	1.5	1,356	1,340	株式会社立地評価研究所	平成19年12月3日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
	商業施設 小計	29,056	31.6	28,782	29,742			
	コア・アセット 小計	91,818	100.0	92,263	96,674			
	合計	91,818	100.0	92,263	96,674			

(注1)「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する各取得済資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2)「鑑定評価額」欄には、平成20年3月末日を価格時点とする鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注3) 浜松プラザについては、浜松プラザイースト（イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、ハマプラ・フレスポ棟に関し本投資法人が取得した不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。）及び浜松プラザウエスト（浜松ウエスト棟の土地建物からなる商業施設をいいます。以下同じです。）のそれぞれにつき信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を取得しています。なお、上記のとおり、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストについては、別個の信託が設定されていますが、上記表では、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストが合わせて一つの商業施設を構成するとの実態に鑑み、便宜上浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストの取得価格その他の数値を合計しています。なお、それぞれの取得価格は、浜松プラザイーストが13,220百万円、浜松プラザウエストが2,140百万円です。

(注4) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

(注5)「担保設定の有無」欄には、平成20年3月末日現在における不動産信託受益権に対する質権又は根質権設定の有無を記載しています。

信託不動産の概要

本投資法人の平成20年3月末日（第5期末）現在の取得済資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産（以下当該不動産を「信託不動産」といいます。）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
住居-1	スペースシア銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F / B1F	平成17年2月7日
住居-3	スペースシア麻布十番	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F / B1F	平成16年1月16日
住居-4	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	スペースシア神田	東京都千代田区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-7	スペースシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年8月31日
住居-8	スペースシア北新宿	東京都新宿区北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-9	スペースシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	共同住宅、店舗	217.38	1,044.37	RC、9F	平成17年1月12日
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	スペースシア町田	東京都町田市原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	スペースシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成3年10月15日
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	平成11年3月5日
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	共同住宅、店舗	611.41	3,076.45	RC、11F / B1F	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	共同住宅、店舗	438.43	2,899.67	SRC、11F	平成17年11月30日
住居-17	スペースシア目黒	東京都目黒区三田	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	平成17年11月28日
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	共同住宅、事務所、店舗	1,289.14	5,420.53	SRC、13F / B1F	平成10年1月10日
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨	共同住宅、店舗	965.70	2,785.83	RC、8F / B1F	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	共同住宅、店舗	799.68	5,995.82	RC、15F	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	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、3F / B1F	平成18年2月22日
住居-22	スペースシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	RC、7F	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	共同住宅、店舗	475.06	1,994.14	RC、11F	平成19年2月19日
住居-24	スペースシア五反田(注4)	東京都品川区西五反田	共同住宅、事務所	593.32	5,590.34	SRC、14F / B1F	平成18年3月2日

ジョイント・リート投資法人（8973）平成20年3月期決算短信

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
住居 - 25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区 東大井	共同住宅、 店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	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	共同住宅	1,049.00	3,127.48	売番館、弐番館 RC、7F 参番館 RC、9F	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	共同住宅	487.27	1,479.61	RC、7F	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	共同住宅	740.49	2,232.26	RC、9F	平成18年8月31日
住居 - 29	スペーシア塚本 クラウンハイム	大阪府大阪市 淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	RC、11F	平成18年8月10日
住居 - 30	スペーシア川崎	神奈川県 川崎市川崎区 小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	RC、14F	平成19年2月27日
住居 - 31	スペーシア麻布十番	東京都港区 麻布十番	共同住宅、 店舗	380.26	2,097.45	RC、 12F / B1F	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	共同住宅、 診療所	220.85	1,446.78	RC、12F	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	共同住宅	618.00	1,542.16	RC、6F	平成19年2月22日
住居 - 35	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	SRC、15F	平成19年1月31日
住居 - 36	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	SRC、13F	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	共同住宅	1,846.00	2,243.06	RC、5F	平成19年3月6日
住居 - 41	プレジオ西中島	大阪府大阪市 東淀川区東中 島	共同住宅	969.02	3,947.24	RC、14F	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	共同住宅	731.71	4,322.19	RC、14F	平成19年4月22日
住居 - 43	ジェイフラッツ武蔵小山 (注4)	東京都品川区 荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	RC、7F	平成19年11月5日
住居 - 44	ジェイフラッツ千駄木 (注4)	東京都文京区 千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	RC・S、 15F	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	共同住宅	4,590.91	9,465.09	RC、9F	平成19年11月21日
商業 - 1	浜松プラザ(注5)	静岡県浜松市 東区上西町、 原島町、宮竹町	店舗、駐車場、 事務所	135,817.46	73,250.17	S、4F； S、1F； S、2F； S、2F； RC、4F； S、1F	昭和54年10月20日 平成12年11月7日 及び9日
商業 - 2	b-town神宮前	東京都渋谷区 神宮前	店舗	283.83	499.67	RC、 2F / B1F	平成17年5月20日
商業 - 3	りんくう羽倉崎プラザ (注6)	大阪府泉南郡 田尻町、泉佐野 市羽倉崎	宅地	51,146.89	-	-	-
商業 - 4	b-town南青山	東京都港区 南青山	店舗、 共同住宅	385.32	797.63	RC、 3F / B1F	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	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2F	平成8年10月14日
商業 - 7	b-toss池袋	東京都豊島区 西池袋	店舗	223.38	1,474.21	RC、 9F / B1F	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	店舗	5,425.13	6,326.53	S、2F	平成18年9月22日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
商業-9	ベルプラザショッピング センター(注7)	長野県上田市 中丸子	店舗	23,272.17	6,203.26	S、1F	平成4年11月30日 及び平成18年7月12日

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

(注2)「用途」については、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(注3)「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「F」は階数、「B」は地下をそれぞれ意味します。

(注4) スペース五反田、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426,933分の387,036、127,609分の117,678及び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3,637.18㎡、1,148.58㎡及び867.27㎡です。

(注5) 浜松プラザは、複合型商業施設であり、合計6棟の建物により構成されています。なお、浜松プラザウエストにおいては、その建築時期等を勘案して、アスベストの使用状況に関する調査を平成17年9月に実施するとともに、微量PCB(ポリ塩化ビフェニル)の含有状況に関する調査を平成18年3月、平成18年7月及び平成19年6月に実施しており、これらにより確認した内容及び対応方針は以下のとおりです。

<アスベスト使用状況調査>

当該調査を依頼した株式会社アール・アイ・エーからの報告により、飛散性アスベストである吹付けアスベスト(石綿)等及び折板裏打ちアスベスト断熱材は使用されていないこと、アスベストを含有している建材が使用されているが、非飛散性アスベストであり、かつ、封じ込め等の関係諸法令等に基づく対処を行っていることから、日常の建物使用ではアスベストによる健康被害のおそれはないことを確認しております。

<微量PCB含有電気工作物の使用状況調査>

当該調査を依頼した財団法人中部電気保安協会からの報告により、現在使用している電気工作物の一部に含まれる絶縁油が微量PCBの目標基準値を上回っていることが確認されたため、関係諸法令等に基づき届出を行っております。今後においても、関係諸法令等に基づき使用・保管・廃棄等の処理を適切に行っていく予定です。

(注6) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については記載していません。

(注7) 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、合計3棟の建物により構成されています。

運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事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)	来客用駐車場舗装工事	自平成20年5月 至平成21年5月	44	-	-
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8月 至平成20年9月	15	-	-
b-town南青山 (東京都港区)	カーテンウォール取替え 工事	自平成20年9月 至平成20年9月	6	-	-

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第5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20百万円であり、当期費用に区分された修繕費18百万円と合わせて39百万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)
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡)	看板新設工事	自平成19年10月 至平成19年10月	6
その他			14
合計			20

(八) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自平成17年4月20日 至平成18年3月31日	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
前期末積立金残高	-	9	88	72	93
当期積立額	9	78	18	56	14
当期積立金取崩額	-	-	34	35	5
次期繰越額	9	88	72	93	101

賃貸借状況の概要

取得済資産及び取得予定資産の平成20年3月末日現在の賃貸借状況の概要及び主要テナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-1	スペーシア銀座	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	134	131	5,515.43	5,378.81	97.5
住居-3	スペーシア麻布十番	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	46	37	2,019.10	1,702.50	84.3
住居-4	スペーシア恵比寿	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	42	39	2,062.10	1,883.00	91.3
住居-5	スペーシア恵比寿	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	27	27	781.02	781.02	100.0
住居-6	スペーシア神田	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	68	61	1,706.54	1,532.31	89.8
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	20	18	762.98	668.66	87.6
住居-8	スペーシア北新宿	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	41	39	1,881.19	1,793.05	95.3
住居-9	スペーシア目黒不動前	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	40	39	944.44	924.00	97.8
住居-10	フィットエル駒形	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	86	84	2,978.28	2,929.48	98.4
住居-11	スペーシア町田	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	95	87	3,090.89	2,824.26	91.4
住居-12	スペーシア川崎	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	146	143	3,741.01	3,666.62	98.0
住居-13	今池アイリス式番館	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	49	48	1,296.22	1,274.89	98.4
住居-14	グラシア・フィス	1	-	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0
住居-16	フィットエル亀戸	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	87	85	2,279.21	2,233.71	98.0
住居-17	スペーシア目黒	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	37	35	1,070.13	1,009.66	94.3
住居-18	アクトヒルズ八千代	1	スターツアメニティー株式会社	53	51	4,815.26	4,176.83	86.7
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1	三井不動産住宅リース株式会社	38	38	2,619.17	2,619.17	100.0
住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	株式会社長谷工ライブネット	166	165	4,613.04	4,587.24	99.4
住居-21	エルシエロ目黒本町	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	30	30	1,656.02	1,656.02	100.0
住居-22	スペーシア白楽	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	57	54	1,285.83	1,218.57	94.8
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	株式会社東急コミュニティー	60	59	1,804.48	1,702.43	94.3
住居-24	スペーシア五反田	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	83	76	3,871.15	3,549.19	91.7

ジョイント・リート投資法人(8973)平成20年3月期決算短信

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-25	スペース大井山台坂	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	83	79	2,979.85	2,869.21	96.3
住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	110	107	2,602.30	2,536.98	97.5
住居-27	フィットエル南麻布	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	52	48	1,082.12	998.88	92.3
住居-28	ラルテ城東	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	64	63	2,065.92	2,034.30	98.5
住居-29	スペース塚本クラウンハイム	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	96	96	2,321.04	2,321.04	100.0
住居-30	スペースア川崎	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	99	97	2,824.86	2,734.08	96.8
住居-31	スペース麻布十番	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	60	55	1,755.31	1,642.06	93.5
住居-33	フィットエル板橋本町	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	60	60	1,274.49	1,274.49	100.0
住居-34	フィットエル大泉学園	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	57	55	1,362.36	1,312.66	96.4
住居-35	ジェイフラッツ天神東	1	株式会社三好不動産	42	39	1,058.82	989.76	93.5
住居-36	ジェイフラッツ天神東	1	株式会社三好不動産	82	77	1,943.72	1,825.08	93.9
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	86	83	2,155.16	2,079.98	96.5
住居-41	プレジオ西中島	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	120	116	3,643.42	3,505.10	96.2
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	ニチモコミュニティ株式会社	124	122	3,915.81	3,852.68	98.4
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブネット	50	50	1,176.78	1,176.78	100.0
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	株式会社長谷工ライブネット	39	38	897.30	872.82	97.3
住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	株式会社三好不動産	160	159	9,106.08	9,050.76	99.4
住居小計		40		2,956	2,857	99,520.03	95,749.28	96.2
商業-1	浜松プラザ(注7)	20	-	0	0	76,080.91	76,080.91	100.0
商業-2	b-town神宮前	1	-	0	0	494.84	494.84	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	-	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0
商業-4	b-town南青山	1	株式会社J・COMS	3	3	770.04	770.04	100.0
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	-	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	株式会社J・COMS	0	0	1,499.11	1,499.11	100.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	株式会社J・COMS	0	0	4,404.17	4,404.17	100.0
商業-9	ヘルプラザショッピングセンター	1	株式会社J・COMS	0	0	6,092.20	6,092.20	100.0

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
	商業施設小計	29		3	3	146,030.95	146,030.95	100.0
	コア・アセット小計	69		2,959	2,860	245,550.98	241,780.23	98.5
	合計	69		2,959	2,860	245,550.98	241,780.23	98.5

(注1)「テナント数」については、平成20年3月末日現在、各取得済資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数(マスターリース会社を含みます。)を記載しています。

(注2)「住居賃貸可能戸数」には、平成20年3月末日現在、各取得済資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3)「住居賃貸戸数」には、平成20年3月末日現在、各取得済資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注4)「総賃貸可能面積」は、各取得済資産について賃貸が可能な面積(住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。)を意味し、平成20年3月末日現在の情報をもとに記載しています。

(注5)「総賃貸面積」は、各取得済資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成20年3月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。

(注6)「稼働率」には、平成20年3月末日現在の各取得済資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。なお、「住居小計」、「商業施設小計」、「コア・アセット小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する取得済資産にかかる総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注7)浜松プラザウエストの増床計画に伴い利害関係者である株式会社ジョイント・コーポレーションと信託受託者との間で平成19年9月6日に締結した「土地の一時使用に関する覚書」に基づく賃貸借契約については、同日に締結した「事業用定期借地権設定予約契約書」にかかる事業用借地権設定契約を締結するまでの一時的なものであるため、「テナント数」、「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」には含まないものとします。

（ロ）主要なテナントの概要

平成 20 年 3 月末日現在において保有する資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

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

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

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)
株式会社 ジョイント・アセット マネジメント	投資 運用業	スペーシアシリーズ、 フィットエルシリーズ、 エルシエロ目黒本町、 今池アイリス式番館、 ジェイフラッツ横浜、 ラルテ城東、ジェイフラ ッツ八王子みなみ野 及びプレジオ西中島	(注5)	期間満了1ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新	2,999	49.2	407	61,158.26
株式会社 イトーヨーカ堂	小売業	浜松プラザ	平成32年 11月29日	双方の協議により、協議が調わない場合は借地借家法による	534	8.8	2,857	33,468.54
コーナン商事 株式会社	小売業	りんくう羽倉崎プラザ	平成26年 1月28日	定期賃貸借契約のため期間満了にて終了	228	3.7	120	27,815.58
株式会社 J・COMS	不動産 管理業	浜松プラザ	平成21年 2月28日	期間満了6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新	426	7.0	303	12,924.50
		b-town南青山	平成28年 4月30日	期間満了1ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新				
		b-toss池袋	平成21年 2月28日	期間満了1ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新				
		ジョイスクエア湯河原 (注6)	平成28年 10月22日	期間満了1ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新				
		ベルプラザ ショッピングセンター	平成29年 12月2日	期間満了1ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新				
主要なテナントの合計					4,187	68.7	3,688	135,366.88
ポートフォリオの合計(注7)(注8)					6,096	100.0	5,020	241,780.23

(注1) 平成 20 年 3 月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料は除きます。）を 12 倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。株式会社ジョイント・アセットマネジメント、株式会社 J・COMS（但し、浜松プラザを除きます。）については、当該各社と信託受託者の間で締結されているマスターリース契約上、当該各社

が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから当該各社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を 12 倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。なお、かかる計算にあたっては、当該各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、当該各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています（注 2）及び（注 3）において同様です。なお、住居については駐車場賃料を含まないものとし、商業施設については駐車場賃料等を含みます。但し、株式会社イトーヨーカ堂については、共益費年間 30,285 千円及び従業員駐車場にかかる賃料年間 18,000 千円を除きます。

（注 2）「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てています。なお、かかる金額は、平成 20 年 3 月末日現在にかかる賃貸借契約に基づきます。

（注 3）平成 20 年 3 月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・アセットマネジメント、株式会社 J・COMS（但し、浜松プラザを除きます。）については、当該各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

商業施設の駐車場賃貸面積（立体、屋上、平面駐車場合計）は以下のとおりです。

株式会社イトーヨーカ堂 31,965.78 m²（別途従業員駐車場 300 台）

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

（注 5）スペースシア銀座、スペースシア麻布十番、スペースシア恵比寿、スペースシア神田、スペースシア千駄ヶ谷、スペースシア北新宿、スペースシア目黒不動前、フィットエル駒形、スペースシア町田、スペースシア川崎及び今池アイリス式番館の 12 物件については平成 27 年 7 月 31 日、フィットエル亀戸については平成 28 年 1 月 30 日、スペースシア目黒については平成 28 年 1 月 31 日、エルシエロ目黒本町については平成 28 年 3 月 31 日、スペースシア白楽については平成 28 年 4 月 2 日、スペースシア塚本クラウンハイムについては平成 28 年 8 月 31 日、スペースシア五反田、スペースシア大井山台坂及びフィットエル品川シーサイドについては平成 28 年 9 月 13 日、フィットエル南麻布については平成 28 年 10 月 22 日、ラルテ城東については平成 28 年 11 月 14 日、ジェイフラッツ横浜については平成 29 年 2 月 27 日、スペースシア川崎については平成 29 年 3 月 27 日、スペースシア麻布十番については平成 29 年 5 月 10 日、プレジオ西中島については平成 29 年 7 月 30 日、フィットエル板橋本町及びフィットエル大泉学園については平成 29 年 8 月 20 日、ジェイフラッツ八王子みなみ野については平成 21 年 3 月 22 日となります。

（注 6）ジョイスクエア湯河原においては、利害関係者である株式会社ジョイント・コーポレーションがマスターリース会社である株式会社 J・COMS より転貸を受けており、「年間賃料」、「比率」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」には株式会社ジョイント・コーポレーションの転貸部分も含まれています。当該転貸部分の概要は下表のとおりです。

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円)	比率 (%)	敷金・ 保証金 (百万円)	賃貸面積 (m ²)
株式会社ジョイント・コーポレーション	不動産業	ジョイスクエア湯河原	平成20年9月29日	定期賃貸借契約のため期間満了にて終了	2	0.0	-	39.24

（注 7）浜松プラザウエスタの増床計画に伴い利害関係者である株式会社ジョイント・コーポレーションと信託受託者との間で平成 19 年 9 月 6 日に締結した「土地の一時使用に関する覚書」に基づく賃貸借契約については、同日に締結した「事業用定期借地権設定予約契約書」にかかる事業用借地権設定契約を締結するまでの一時的なものであるため、ポートフォリオの合計には本件土地にかかる賃料は加味されておりません。但し契約締結時に発生した敷金 10 百万円については含まれています。「土地の一時使用に関する覚書」に基づく建設期間中の概要は下表のとおりです。

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円)	比率 (%)	敷金・ 保証金 (百万円)	賃貸面積 (m ²)
株式会社ジョイント・コーポレーション	不動産業	浜松プラザ	平成20年10月15日を目処とする事業用借地権設定契約締結日まで	事業用借地権設定契約締結日に終了	9	-	10	7,985.48

なお、「事業用定期借地権設定予約契約書」に基づく「事業用借地権設定契約」（期間 20 年）締結後は、年間賃料 28 百万円、敷金・保証金 23 百万円、賃貸面積 6,876.56 m²となる予定です。

（注 8）ポートフォリオの合計には株式会社イトーヨーカ堂の共益費及び従業員駐車場にかかる賃料（前記（注 1）をご参照下さい。）は含まれていません。

（八）上位 10 テナント

平成 20 年 3 月末日現在において保有する資産について、主要テナントを含む賃貸面積ベ-ースの上位 10 社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注 1)	比率 (%) (注 2)
1. 株式会社ジョイント・アセットマネジメント	スペースシアシリーズ、フィットエルシリーズ、エルシエロ目黒本町、今池アイリス武番館、ジェイフラッツ横浜、ラルテ城東、ジェイフラッツ八王子みなみ野及びプレジオ西中島	(注 3)	61,158.26	25.3
2. 株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	平成32年11月29日	33,468.54	13.8
3. コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注 4)	平成26年 1 月28日	27,815.58	11.5
4. 大和リース株式会社	浜松プラザ(注 4)	平成36年11月18日	17,594.12	7.3
5. 株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成24年 3 月 8 日	16,757.59	6.9
	りんくう羽倉崎プラザ(注 4)	平成34年 7 月 4 日		
6. 株式会社 J・COMS	浜松プラザ、b-town南青山、b-toss池袋、ジョイスクエア湯河原、ベルプラザショッピングセンター	(注 5)	12,924.50	5.3
7. イオン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注 4)	平成36年 5 月 5 日	12,116.51	5.0
8. 株式会社三好不動産	ジェイフラッツ天神東、 ジェイフラッツ天神東	平成29年 9 月30日	11,865.60	4.9
	ジェイフラッツ博多東	平成30年 3 月25日		
9. 株式会社ニトリ	浜松プラザ	平成24年 4 月17日	7,016.91	2.9
10. ゼビオ株式会社	浜松プラザ	平成32年11月29日	6,651.12	2.8
上位10テナントの合計			207,368.73	85.8
ポートフォリオの合計			241,780.23	100.0

(注 1) 平成 20 年 3 月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・アセットマネジメント及び株式会社三好不動産については、同社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

(注 2) ポートフォリオの賃貸面積合計に対する各上位 10 テナントの賃貸面積の割合については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注 3) 上記「(ロ) 主要なテナントの概要」の(注 5)をご参照ください。

(注 4) 貸地であり、建物はテナント所有となっています。

(注 5) 上記「(ロ) 主要なテナントの概要」をご参照ください。

地震リスクに関する評価報告書における PML 値

本投資法人は、平成 20 年 3 月末日（第 5 期末）現在の各取得済資産について、日本管財株式会社から地震リスクに関する評価報告書を取得しています。地震リスクに関する評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

地震リスクに関する評価報告書記載の予想最大損失率(PML)は以下のとおりです。なお、「予想最大損失率(Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間中(50年=一般的建物の耐用年数)に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震)によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものをいいます。

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML)(%) (注1)	
住居-1	スペース銀座	5.0	
住居-3	スペース麻布十番	3.6	
住居-4	スペース恵比寿	8.8	
住居-5	スペース恵比寿	4.1	
住居-6	スペース神田	6.6	
住居-7	スペース千駄ヶ谷	10.3	
住居-8	スペース北新宿	5.1	
住居-9	スペース目黒不動前	11.5	
住居-10	フィットエル駒形	6.1	
住居-11	スペース町田	3.2	
住居-12	スペース川崎	8.3	
住居-13	今池アイリス弐番館	12.7	
住居-14	グラシア・フィス	5.0	
住居-15	ジェイフラッツ横浜	8.2	
住居-16	フィットエル亀戸	4.8	
住居-17	スペース目黒	8.4	
住居-18	アクトヒルズ八千代	6.1	
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	4.7	
住居-20	S-RESIDENCE京橋	12.5	
住居-21	エルシエロ目黒本町	4.9	
住居-22	スペース白楽	12.0	
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	5.3	
住居-24	スペース五反田 (注2)	4.7	
住居-25	スペース大井仙台坂	5.9	
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	壹番館	8.8
		弐番館	9.7
		参番館	10.3
住居-27	フィットエル南麻布	10.3	

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注 1)	
住居 - 28	ラルテ城東	13.5	
住居 - 29	スペーシア塚本クラウンハイム	11.9	
住居 - 30	スペーシア川崎	6.4	
住居 - 31	スペーシア麻布十番	5.8	
住居 - 33	フィットエル板橋本町	7.2	
住居 - 34	フィットエル大泉学園	6.6	
住居 - 35	ジェイフラッツ天神東	0.7	
住居 - 36	ジェイフラッツ天神東	0.7	
住居 - 40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	14.2	
住居 - 41	プレジオ西中島	13.6	
住居 - 42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2.9	
住居 - 43	ジェイフラッツ武蔵小山 (注 2)	8.3	
住居 - 44	ジェイフラッツ千駄木 (注 2)	4.4	
住居 - 46	ジェイフラッツ博多東	1.5	
商業 - 1	浜松プラザ	イトーヨーカ堂棟	14.2
		赤ちゃん本舗棟・ ゼビオ棟	6.4
		管理棟・外構	7.3
		浜松ウエスト棟	9.7
商業 - 2	b- town神宮前	6.2	
商業 - 3	りんくう羽倉崎プラザ (注 3)	-	
商業 - 4	b- town南青山	7.2	
商業 - 5	コジマNEW上福岡店	5.1	
商業 - 7	b- toss池袋	4.4	
商業 - 8	ジョイスクエア湯河原	14.6	
商業 - 9	ベルプラザショッピングセンター	4.6	
ポートフォリオ全体 (注 4)		5.4	

(注 1) 「予想最大損失率 (PML)」については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注 2) スペーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山及びジェイフラッツ千駄木に関する予想最大損失率は建物全体について記載しており、本投資法人
が取得した信託受益権にかかる建物の区分所有権のみに関するものではありません。

(注 3) 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、予想最大損失率 (PML) は存在しません。

(注 4) ポートフォリオ全体に関する予想最大損失率 (PML) については、平成 20 年 3 月の調査時点の数値であり、貸地であるりんくう羽倉崎プラ
ザを含みません (上記 (注 3) をご参照下さい) 。

ポートフォリオ分散の概要

平成20年3月末日(第5期末)現在の取得済資産のクラス別、用途別、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。また、築年数については、平成20年3月末日現在における築年数を基準としています。

(イ) クラス別分散状況

コア/バランス	取得価格(百万円)	投資比率(%)
コア・アセット	91,818	100.0
バランス・アセット	-	-
合計	91,818	100.0

(ロ) 用途別分散状況

用途	取得価格(百万円)	投資比率(%)
住居	62,761	68.4
商業施設	29,056	31.6
オフィスビル等	-	-
合計	91,818	100.0

(ハ) 地域別分散状況

地域	取得価格(百万円)	投資比率(%)
東京都心・城南地区	31,804	34.6
東京・周辺都市部	26,381	28.7
地方主要都市部	33,632	36.6
合計	91,818	100.0

(注)住居のみでは、東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部に所在する物件への投資比率は、それぞれ46.6%、33.9%及び19.5%となっています。

(二) 築年数別分散状況

築年数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
1年未満	9,809	11.3
1年以上5年未満	56,668	65.0
5年以上10年未満	14,238	16.3
10年以上	6,405	7.4

(注) 築年数別分散状況については、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。

(ホ) 用途別平均築年数

用途	平均築年数(注)
住居	2.4年
商業施設	8.5年
オフィスビル等	-年

(注) 平均築年数は取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数点第二位以下を切り捨てています。なお、平均築年数の算出にあたり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。

個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A. 収益状況における金額は、本投資法人が平成19年10月1日から平成20年3月31日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B. 金額は、千円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D. 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E. 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新時手数料、協賛金収入、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F. 「管理業務費」欄には、プロパティ・マネジメント報酬、建物管理費及び賃貸仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G. 「修繕費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H. 「固定資産税等」欄には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。また、前所有者が平成20年1月1日以降取得した取得済資産(平成20年1月1日現在において竣工済みで前々所有者が所有していたもの)については、取得時における前々所有者との間で精算された未経過期間分の固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

ジョイント・リート投資法人（8973）平成20年3月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	住居 - 1	住居 - 2	住居 - 3	住居 - 4	住居 - 5
物件名称	スペース銀座	スペース 麻布十番	スペース 麻布十番	スペース 恵比寿	スペース 恵比寿
運用期間 （自）	平成19年10月1日	平成19年10月1日	平成19年10月1日	平成19年10月1日	平成19年10月1日
（至）	平成20年3月31日	平成20年3月30日	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年3月31日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	180,879	36,117	59,196	62,904	26,034
賃貸料収入	178,714	34,304	56,744	58,246	24,438
その他賃貸事業収入	2,165	1,813	2,452	4,657	1,596
(B)貸貸事業費用 小計	26,230	8,058	11,375	13,949	4,803
管理業務費	19,411	4,152	6,441	7,688	3,233
水道光熱費	-	-	-	-	-
保険料	342	73	115	111	44
修繕費	627	774	602	820	61
固定資産税等	3,309	1,326	1,168	1,973	603
信託報酬	1,587	286	519	588	210
その他賃貸事業費用	952	1,445	2,527	2,767	650
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	154,648	28,059	47,820	48,954	21,231
(D)減価償却費	30,375	5,320	8,688	8,175	3,530
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	124,273	22,739	39,132	40,778	17,700
(F)資本的支出	-	-	-	359	-
(G)NCF = (C) - (F)	154,648	28,059	47,820	48,595	21,231

（単位：千円）

物件番号	住居 - 6	住居 - 7	住居 - 8	住居 - 9	住居 - 10
物件名称	スペース神田	スペース 千駄ヶ谷	スペース北新宿	スペース 目黒不動前	フィットエル駒形
運用期間 （自）	平成19年10月1日	平成19年10月1日	平成19年10月1日	平成19年10月1日	平成19年10月1日
（至）	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年3月31日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	47,824	19,631	46,515	28,597	68,863
賃貸料収入	45,514	19,007	45,177	28,100	66,160
その他賃貸事業収入	2,310	624	1,338	496	2,702
(B)貸貸事業費用 小計	7,266	4,691	8,411	5,278	11,700
管理業務費	4,759	3,041	6,122	3,238	7,962
水道光熱費	-	-	-	-	-
保険料	92	36	84	43	145
修繕費	356	112	595	233	1,111
固定資産税等	939	341	491	870	1,264
信託報酬	408	172	387	229	561
その他賃貸事業費用	711	987	730	661	655
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	40,558	14,939	38,104	23,319	57,163
(D)減価償却費	7,422	2,943	6,977	4,305	12,111
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	33,135	11,995	31,126	19,013	45,051
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	40,558	14,939	38,104	23,319	57,163

ジョイント・リート投資法人（8973）平成20年3月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	住居 - 11	住居 - 12	住居 - 13	住居 - 14	住居 - 15
物件名称	スペースア町田	スペースア川崎	今池アイリス 式番館	グラシア・フィス	ジェイフラッツ 横浜
運用期間 (自)	平成19年10月1日	平成19年10月1日	平成19年10月1日	平成19年10月1日	平成19年10月1日
(至)	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年3月31日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	57,075	87,686	16,300	32,009	68,506
賃貸料収入	52,389	83,085	15,738	31,998	68,506
その他賃貸事業収入	4,686	4,600	561	11	-
(B)貸貸事業費用 小計	13,661	19,124	6,618	4,628	6,996
管理業務費	7,808	10,042	3,282	-	4,264
水道光熱費	-	-	-	-	902
保険料	169	190	60	133	153
修繕費	819	724	519	93	-
固定資産税等	3,603	3,972	1,044	3,580	-
信託報酬	408	639	90	305	1,050
その他賃貸事業費用	852	3,555	1,621	516	625
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	43,414	68,561	9,682	27,380	61,509
(D)減価償却費	14,765	15,888	4,115	8,796	16,695
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	28,649	52,672	5,566	18,583	44,814
(F)資本的支出	-	413	580	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	43,414	68,147	9,101	27,380	61,509

（単位：千円）

物件番号	住居 - 16	住居 - 17	住居 - 18	住居 - 19	住居 - 20
物件名称	フィットエル亀戸	スペースア目黒	アクトヒルズ 八千代	ジェイフラッツ 巣鴨	S-RESIDENCE 京橋
運用期間 (自)	平成19年10月1日	平成19年10月1日	平成19年10月1日	平成19年10月1日	平成19年10月1日
(至)	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年3月31日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	57,082	32,347	43,933	50,604	94,112
賃貸料収入	52,626	29,507	40,853	50,186	87,673
その他賃貸事業収入	4,456	2,840	3,080	418	6,438
(B)貸貸事業費用 小計	12,931	7,919	13,462	7,502	18,854
管理業務費	8,027	5,254	5,117	3,953	5,736
水道光熱費	688	239	1,048	428	3,115
保険料	121	53	175	104	201
修繕費	571	413	2,020	98	1,678
固定資産税等	2,292	968	3,736	-	5,132
信託報酬	495	266	404	1,050	832
その他賃貸事業費用	735	723	960	1,867	2,157
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	44,150	24,427	30,470	43,102	75,257
(D)減価償却費	13,677	5,413	15,365	8,563	31,414
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	30,473	19,014	15,105	34,538	43,842
(F)資本的支出	-	-	-	10,850	-
(G)NCF = (C) - (F)	44,150	24,427	30,470	32,251	75,257

ジョイント・リート投資法人（8973）平成20年3月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	住居 - 21	住居 - 22	住居 - 23	住居 - 24	住居 - 25
物件名称	エルシエ口 目黒本町	スペース白楽	ジェイフラッツ 南堀江	スペース五反田	スペース 大井仙台坂
運用期間	(自) 平成19年10月1日 (至) 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	36,006	32,301	29,953	106,813	78,842
賃貸料収入	33,406	29,433	27,208	100,512	78,842
その他賃貸事業収入	2,600	2,868	2,745	6,300	-
(B)貸貸事業費用 小計	7,046	8,534	10,481	16,716	10,885
管理業務費	4,069	4,811	4,995	7,548	7,236
水道光熱費	342	381	538	10	661
保険料	78	77	85	226	143
修繕費	117	116	109	614	198
固定資産税等	276	1,935	-	1,361	1,470
信託報酬	366	553	1,050	931	732
その他賃貸事業費用	1,795	658	3,703	6,022	443
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	28,960	23,766	19,472	90,097	67,957
(D)減価償却費	6,868	7,693	7,678	17,407	12,699
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	22,091	16,072	11,793	72,689	55,258
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	28,960	23,766	19,472	90,097	67,957

（単位：千円）

物件番号	住居 - 26	住居 - 27	住居 - 28	住居 - 29	住居 - 30
物件名称	フィットエル 品川シーサイド	フィットエル 南麻布	ラルテ城東	スペース塚本 クラウンハイム	スペース 川崎
運用期間	(自) 平成19年10月1日 (至) 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	66,083	36,169	37,126	43,485	63,208
賃貸料収入	65,984	35,987	35,003	39,599	62,396
その他賃貸事業収入	99	182	2,123	3,885	812
(B)貸貸事業費用 小計	12,984	7,400	8,187	9,722	9,147
管理業務費	7,148	4,534	3,457	3,906	6,405
水道光熱費	1,011	283	801	892	727
保険料	131	60	80	99	135
修繕費	242	276	384	471	319
固定資産税等	2,732	1,004	2,012	2,497	-
信託報酬	660	500	500	1,000	1,050
その他賃貸事業費用	1,057	741	951	854	510
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	53,098	28,769	28,939	33,762	54,061
(D)減価償却費	14,329	6,740	6,564	8,625	12,039
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	38,769	22,029	22,374	25,136	42,022
(F)資本的支出	-	246	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	53,098	28,522	28,939	33,762	54,061

ジョイント・リート投資法人(8973)平成20年3月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	住居 - 31	住居 - 33	住居 - 34	住居 - 35	住居 - 36
物件名称	スペース 麻布十番	フィットエル 板橋本町	フィットエル 大泉学園	ジェイフラッツ 天神東	ジェイフラッツ 天神東
運用期間	(自) 平成19年10月1日 (至) 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	74,185	30,477	28,074	15,733	29,209
賃貸料収入	72,109	30,477	27,868	14,872	15,055
その他賃貸事業収入	2,076	-	206	861	14,154
(B)賃貸事業費用 小計	9,508	5,203	4,868	3,882	7,166
管理業務費	6,681	2,944	2,915	973	1,082
水道光熱費	802	372	373	550	300
保険料	100	50	61	49	83
修繕費	91	3	91	319	77
固定資産税等	-	-	-	-	355
信託報酬	810	1,221	921	765	765
その他賃貸事業費用	1,022	610	505	1,224	4,501
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	64,676	25,274	23,205	11,851	22,043
(D)減価償却費	7,479	6,091	5,865	5,113	9,533
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	57,196	19,182	17,339	6,737	12,509
(F)資本的支出	-	-	20	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	64,676	25,274	23,184	11,851	22,043

(単位:千円)

物件番号	住居 - 40	住居 - 41	住居 - 42	住居 - 43	住居 - 44
物件名称	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 板橋区役所前	ジェイフラッツ 武蔵小山	ジェイフラッツ 千駄木
運用期間	(自) 平成19年11月1日 (至) 平成20年3月31日	平成19年11月1日 平成20年3月31日	平成19年11月1日 平成20年3月31日	平成19年11月30日 平成20年3月31日	平成20年2月6日 平成20年3月31日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	23,602	59,871	59,685	24,892	9,250
賃貸料収入	23,048	55,351	59,500	14,753	2,391
その他賃貸事業収入	554	4,519	184	10,138	6,859
(B)賃貸事業費用 小計	5,040	9,401	29,178	8,286	4,606
管理業務費	3,392	4,915	10,252	5,479	3,552
水道光熱費	216	1,219	558	-	-
保険料	52	115	114	35	11
修繕費	53	310	9	-	-
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	834	834	1,134	673	-
その他賃貸事業費用	490	2,006	17,108	2,096	1,042
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,561	50,469	30,507	16,605	4,644
(D)減価償却費	6,898	19,603	14,457	6,304	1,873
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,663	30,866	16,049	10,301	2,771
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	18,561	50,469	30,507	16,605	4,644

ジョイント・リート投資法人（8973）平成20年3月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	住居 - 46	商業 - 1	商業 - 2	商業 - 3	商業 - 4
物件名称	ジェイフラッツ 博多東	浜松プラザ	b-town 神宮前	りんくう羽倉崎 プラザ	b-town 南青山
運用期間	(自) 平成20年3月26日 (至) 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	2,660	651,838	26,460	185,472	38,435
賃貸料収入	2,660	609,514	26,460	185,418	37,049
その他賃貸事業収入	-	42,323	-	54	1,385
(B) 賃貸事業費用 小計	945	176,257	3,226	15,266	6,577
管理業務費	435	55,783	879	1,800	2,279
水道光熱費	-	41,206	-	-	1,553
保険料	11	7,404	20	170	34
修繕費	-	1,564	-	-	37
固定資産税等	-	62,340	1,451	11,155	1,858
信託報酬	-	3,500	312	1,500	459
その他賃貸事業費用	498	4,457	562	640	355
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	1,715	475,580	23,233	170,205	31,858
(D) 減価償却費	3,505	88,754	2,302	-	3,355
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	1,789	386,826	20,930	170,205	28,502
(F) 資本的支出	-	1,158	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	1,715	474,422	23,233	170,205	31,858

（単位：千円）

物件番号	商業 - 5	商業 - 7	商業 - 8	商業 - 9
物件名称	コジマ NEW 上福岡店	b-toss 池袋	ジョイスクエア 湯河原	ベルプラザショッ ピングセンター
運用期間	(自) 平成19年10月1日 (至) 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年10月1日 平成20年3月31日	平成19年12月3日 平成20年3月31日
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	48,013	54,000	84,554	35,066
賃貸料収入	48,000	54,000	70,827	32,893
その他賃貸事業収入	13	-	13,727	2,172
(B) 賃貸事業費用 小計	6,916	4,957	35,390	7,578
管理業務費	900	900	10,539	3,421
水道光熱費	-	-	16,412	2,954
保険料	81	57	130	122
修繕費	-	-	758	24
固定資産税等	5,078	2,687	5,862	-
信託報酬	390	1,000	543	657
その他賃貸事業費用	466	313	1,144	397
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,097	49,042	49,164	27,488
(D) 減価償却費	5,365	3,401	9,511	1,685
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	35,731	45,640	39,653	25,802
(F) 資本的支出	-	-	6,567	424
(G) NCF = (C) - (F)	41,097	49,042	42,597	27,064