

# 平成 22 年 3 月期 決算短信 (REIT)

平成 22 年 5 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 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 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 坂本 光司  
 問合せ先責任者 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 22 年 6 月 25 日  
 分配金支払開始予定日 平成 22 年 6 月 15 日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成 22 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 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	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
22 年 3 月期	3,402 (0.3)	1,688 (0.1)	1,053 (△2.0)	1,052 (△2.1)
21 年 9 月期	3,391 (△1.2)	1,685 (△0.8)	1,075 (△5.7)	1,074 (87.1)

	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
	円	%	%	%
22 年 3 月期	10,052	2.1	1.0	31.0
21 年 9 月期	10,262	2.2	1.0	31.7

### (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	%	%
22 年 3 月期	10,052	1,052	0	0	100.0	2.1
21 年 9 月期	10,262	1,074	0	0	100.0	2.2

(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	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22 年 3 月期	104,750	49,756	47.5	475,363
21 年 9 月期	105,001	49,778	47.4	475,573

### (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
22 年 3 月期	1,697	△190	△1,171	5,678
21 年 9 月期	1,650	△195	△623	5,342

## 2. 平成 22 年 9 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 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
22 年 9 月期	3,296 (△3.1)	1,576 (△6.6)	937 (△11.0)	934 (△11.2)	8,120	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 22 年 9 月期) 8,124 円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更        | 無 |

#### (2) 発行済投資口数

- |                       |        |           |        |           |
|-----------------------|--------|-----------|--------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 22年3月期 | 104,670 口 | 21年9月期 | 104,670 口 |
| ② 期末自己投資口数            | 22年3月期 | 0 口       | 21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、26 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、ジョイント・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、12 ページ記載の「第 10 期（平成 22 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

本投資法人は、「住居と商業施設の異なる安定性に着目した総合型REIT」として平成17年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場して以来、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」といいます。）及び株式会社ジョイント・コーポレーション（以下「JOI」といいます。）をはじめとするジョイント・グループとの協働により着実に発展を遂げ、資産総額は約1,000億円の規模にまで到達しました。

しかしながら、サブプライムローン問題に端を発し、リーマンショックによりその混迷度合いを深めた世界的な金融不安、急激な信用収縮の影響を受け、JOIは、平成21年5月29日付で東京地方裁判所に会社更生手続開始の申立てを行い、同年6月16日付で同裁判所から会社更生手続開始決定を受けて、JOIの管財人のもと早期の事業再建を目指して会社更生手続を進めることとなりました。

本投資法人を取り巻く事業環境につきましても、日本経済の一部に景気後退の底打ちの兆しが見え始めましたが、経済情勢は依然として厳しく、リファイナンスを含む短期的な運営に大きな問題はないものの、中長期的な財務戦略・成長戦略を築く上では、スポンサークレジットの低下が重要な影響を及ぼし得ることが懸念される状況にありました。

本投資法人及び資産運用会社は、このような状況の下、JOIに代わる新スポンサーの選定作業を、JOIの管財人と協議の上進めてきましたが、その際、本投資法人の投資主価値の最大化という観点から以下の事項をその選定方針として掲げていました。

- ・今後到来する本投資法人の借入金の返済期日及び投資法人債の償還期日に鑑み、新スポンサーを可能な限り早期に選定すること。
- ・本投資法人の中長期的な財務基盤の安定化を図るため、主要取引金融機関の理解が得られる新スポンサーを選定すること。
- ・本投資法人の中長期的な成長戦略を再構築できる新スポンサーを選定すること。

本投資法人及び資産運用会社は、主要取引金融機関及びフィナンシャル・アドバイザーと連携して、JOIの管財人とともに多角的に検討してきましたが、これらの選定方針のすべてを充たすスポンサー候補であり、本投資法人の投資主価値の最大化に向けた基盤となる資産運用会社の運用体制の強化も図れることから、平成22年2月19日付で、積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）及び株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といいます。）と併せて以下「新スポンサー」と総称します。）を本投資法人及び資産運用会社の新スポンサーに選定することについて合意に至り、既に新スポンサーとの間で以下の一連の取組みを実施しています。

### （1）資産運用会社の株主異動

資産運用会社の発行済株式の全てを保有するJOIの管財人と新スポンサーとの間で平成22年2月19日付で株式譲渡契約が締結され、平成22年3月8日付でJOIの保有する資産運用会

社の発行済株式の全てである 4,000 株について、そのうち 3,000 株が積水ハウスに、1,000 株がスプリング・インベストメントに、それぞれ譲渡されました。

(2) 資産運用会社の商号変更

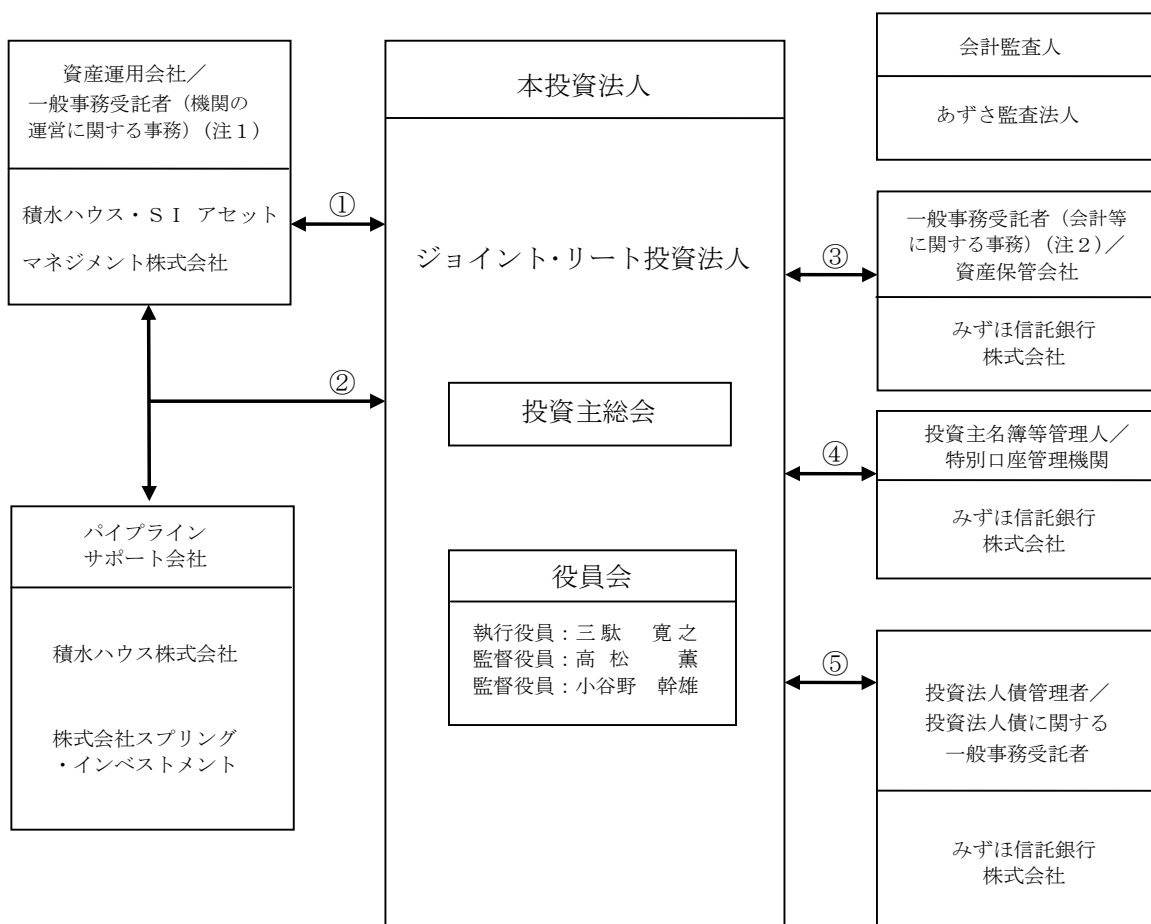
本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社は、平成 22 年 3 月 8 日付でその商号を株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズから積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社に変更しました。

(3) 新スポンサーとのパイプラインサポート契約の締結

本投資法人及び資産運用会社は、JOI 及びジョイント・グループである株式会社ジョイント・アセットマネジメント、株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産との間で締結していた物件取得に関する優先交渉権及び物件情報の優先提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を平成 22 年 3 月 8 日付で合意解約し、新たに、同日付で新スポンサーからの住宅物件を中心とした物件情報などに関するパイプラインを確立することを目的として、新スポンサーとの間で、それぞれ「優先交渉権等に関する契約」及び「物件情報優先提供に関する契約」を締結しました。（「優先交渉権等に関する契約」及び「物件情報優先提供に関する契約」を併せて以下「パイプラインサポート契約」と総称します。）。

なお、本投資法人は、平成 22 年 4 月 2 日付で積水ハウス及びスプリング・インベストメントの完全子会社である合同会社スプリング・インベスターズを割当先とする第三者割当による新投資口の発行を行いました。詳細につきましては、後記「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況②次期見通し（ハ）決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約/機関運営事務委託契約
②	優先交渉権等に関する契約/物件情報優先提供に関する契約（注3）
③	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
④	事務委託契約（投資口事務受託契約）及び特別口座の管理に関する契約
⑤	投資法人債管理委託契約及び投資法人債事務委託契約

(注1) 機関の運営に関する事務とは、本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成等の投資主名簿等管理人に委託された事務を除きます。）、本投資法人の役員会の運営に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

(注2) 会計等に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

(注3) 優先交渉権等に関する契約は、本投資法人、資産運用会社及び積水ハウスとの間で締結しており、物件情報優先提供に関する契約は、本投資法人、資産運用会社及びスプリング・インベストメントとの間で締結しています。

## 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 21 年 12 月 25 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

#### ① 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 J-R E I T 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

日本経済は、政府の経済対策の効果などもあり、個人消費の緩やかな持ち直しや企業の輸出の拡大など景況感を示す指数が上向き始め回復の兆しを見せていますが、長引くデフレ（物価の継続的な下落）などが影響し、景況感の回復実感が伴わない状況が継続しています。

このような環境下、J-R E I T 市場では、1 年数か月ぶりに公募増資による物件取得や投資法人債の発行が再開されるなど資金調達環境が最悪期を脱しつつあることが示され、また、投資法人間の合併も相次ぎ発表されました。

また、平成 22 年 1 月 1 日時点の地価公示によると、全国の公示地価は 2 年連続で、ほぼ全地点で下落しました。特に商業地はすべての都道府県で下落率が前年よりも拡大しました。世界的な景気悪化や個人所得の減少、企業収益の低迷、さらに金融市況の停滞などが下落要因と考えられます。

#### A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

個人消費の緩やかな持ち直しや企業の輸出拡大等により日本経済は回復の兆しを見せ始めており、賃貸住宅市場においても年度末に向け賃料の下落率や成約件数の下落幅が縮小傾向にあります。東京都心部では物件タイプに関わらず賃貸条件の厳しさが継続しており、特に高額賃料帯に属する賃貸住宅ではダウンタイム（空室期間）の長期化が目立ちました。

しかしながら、東京圏への人口流入は継続しており、世帯数も増加していることから東京圏の賃貸住宅の潜在需要は根強い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 22 年 3 月号）によると、新設住宅着工戸数

は、このところ持ち直しの動きがみられるものの、雇用・所得環境の厳しさが継続していることから、平成 20 年秋以降は水準を大きく切り下げ 14 か月連続で前年同月比マイナスとなっています。

## B. 商業施設の市場動向

経済産業省の商業動向分析（平成 21 年年間回顧）によると、平成 21 年の商業販売額は 7 年ぶりに減少しました。平成 21 年 10 月～12 月期の商品販売額は、環境対応の自動車やエコポイント対象の電化製品の販売は好調だったものの、天候不順や消費者の節約志向や高額商品の販売不振などにより全体としては減少となっています。

このような状況において、都市型商業施設については、比較的、嗜好品・高額品等の買回り品の取扱いが多いことから買い控え傾向や低価格志向の影響を受け、売上減少を招いています。他方、郊外型商業施設については、食料品や生活必需品等の最寄り品の取扱いが多いことから、低価格の品揃えをするテナントを導入するなど消費者ニーズをとらえ経済環境の変化に対応した商業施設には回復の傾向が見られましたが、前期同様にテナントを取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いています。

## (ハ) 運用実績

### A. 資産規模の推移

本投資法人は、当期において新規物件の取得、既存物件の売却は行っておらず、その結果、当期末における本投資法人の保有資産は 53 物件（住居 45 物件、商業施設 8 物件）、取得価格の総額は 999.2 億円（住居 708.6 億円、商業施設 290.5 億円）で前期末からの異動はありません。

### B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

住居については、今般の急速な景気後退の影響を受け稼働状況が低下傾向にあった一部の住居物件を中心に、物件競争力の維持・向上を図るべく設備の入替えや機動的な募集条件の見直しを前期から継続して実施した結果、住居全体の稼働率は平成 22 年 3 月末現在 94.5% となっています。

商業施設については、テナントとの協働によるイベント展開や長期の賃貸借契約を締結するなどテナントの安定化に努めておりますが、一部のテナントが当期中に解約・退店した結果、平成 22 年 3 月末現在の稼働率は 98.2% となっております。

## (ニ) 資金調達の概要

本投資法人は、財務基盤の強化及び財務運営の安定化を図るため、既存借入先である国内大手金融機関との協調関係の維持・強化を重要課題に掲げ既存借入金の借換え資金及び投資法人債の償還資金の調達等を実施してきました。具体的には、平成 22 年 2 月 26 日に返済期日が到来した借入金合計 97.2 億円について、同シンジケート団での借換えを

実施しました。平成22年3月9日には、平成22年3月12日に償還期限が到来した投資法人債の償還資金として、積水ハウスのサポートにより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及び株式会社三菱東京UFJ銀行から50.0億円の新規借入れを実行いたしました。それに加えて、平成22年3月31日に返済期限が到来した借入金合計6.0億円のうち0.5億円について手元資金より返済し、残額5.5億円については、平成22年8月に借換えが予定されている他の既存借入金と併せて借換えを実施するため、元本返済期日を延長することについて借入先である株式会社横浜銀行と合意しました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は512億円（うち長期借入金は320.7億円（うち1年内返済予定191.8億円）、短期借入金は125.5億円（注）、投資法人債は50億円、有利子保証金は15.8億円）となっています。

また、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、平成22年3月24日付で、発行体格付けを「A（安定的）」、債券格付けを「A」に変更し、かつ、レーティングモニターを解除したことが公表されており、当期末現在において変更はありません。なお、本投資法人は、資金調達手段の多様化、機動的な資金調達の確保を目的として平成20年2月に行った投資法人債の発行登録の効力が平成22年2月で消失するため、改めて以下の投資法人債の発行登録を行っています。

【投資法人債の発行登録の概要】

発行登録の対象	発行予定額	発行予定期間
投資法人債 (短期投資法人債を除きます。)	1,000億円	平成22年2月15日から平成24年2月14日まで

(注) 平成22年2月に実施した借換えによる借入金97.0億円は、借入期間が1年を数日超えている借入金51.4億円分を含めて短期借入金に含めております。なお、当該51.4億円の借入金については、平成22年3月期における貸借対照表上は1年内返済予定の長期借入金として取扱われます。

(ホ) 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3,402百万円、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1,688百万円となり、経常利益は1,053百万円、当期純利益は1,052百万円を計上しました。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10,052円となりました。



## ② 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22年4月）によると、日本経済は、やや長い目でみれば、物価安定のもとでの持続的成長経路に復していくと考えられています。企業部門では、世界経済に関する企業の中長期的な成長期待が維持される中で、生産は増加基調を維持し、設備投資も持ち直していくことが見込まれており、企業収益も回復を続けると想定されています。また、家計部門では、雇用環境は、所定外労働時間の増加や有効求人倍率の緩やかな上昇などにより、改善の動きがみられ始め、個人消費は耐久消費財を中心に持ち直してきており、徐々に雇用・所得環境に波及して、個人消費の自律的回復の動きも次第に現れてくると想定されています。

このような状況の下でも、不動産取引市場の低迷傾向は当面の間継続するものと見込まれますが、市場の一部では物件価格の下落傾向に底打ち感が見え始めてきております。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。

### (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、長引くデフレの影響を踏まえ堅実な投資判断を行っていきます。一方、J-REIT市場における資金調達環境の緩やかな回復に合わせ、不動産取引が徐々に回復へ向かう動きも見え始めていることから、新スポンサーと締結したパイプラインサポート契約に基づく、住宅物件を中心とした物件情報の収集・分析や不動産取引市場の動向調査を、これまで以上に精力的に実施します。その中で、ポートフォリオの質的向上に資する物件情報を入手した場合には、手元資金及び借入余力の範囲内での取得を検討します。

#### B. 内部成長戦略

資産運用会社では、保有物件の運用において積極的な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いきます。具体的には、積水ハウスグループの積和不動産各社との住居物件のリーシングに関する協働体制を構築することによりリーシング活動を強化していきます。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を実施することにより、内部成長に努めます。

商業施設については、リーシング体制の強化、業務効率の向上及びコスト削減などの総合的なパフォーマンスの向上を図るため、以前より検討していた各商業施設の特性にあったプロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社への戦略的な変更を順次実施します。また、新規テナントのリーシングに関しては、長期の賃貸借契約を締結することを方針とす

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ります。それに加えて、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いきます。

### C. 財務戦略等

本投資法人は、その基本方針である「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」を行っていくためには、今後の成長戦略として、財務基盤の再構築による安定性向上及び財務体質の強化を図る必要があるという認識に基づき、割当先を積水ハウス及びスプリング・インベストメントの完全子会社とし、払込期日を第 10 期（平成 22 年 9 月期）の期初である平成 22 年 4 月 2 日として、総額約 18 億円（発行口数 10,400 口）の第三者割当増資を実施し、平成 22 年 3 月に償還期限が到来した投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当しています。

また、上記返済のほか、第 10 期（平成 22 年 9 月期）中に返済期日が到来する既存借入金総額 147.1 億円の借換えについては、財務基盤の更なる安定化を図るため、経済情勢の急激な変動リスクの低減を企図し、積水ハウスの高い与信力を背景に金利の固定化、借入期間の長期化、返済期日の分散化を推進していきます。

それに加えて、既存借入先である国内大手金融機関との協調関係をこれまで以上に強固にしていくとともに、積水ハウスの取引金融機関の招聘などバンクフォーメーションの強化に努めます。

なお、今後は、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、慎重なレバレッジコントロールに努めます。

#### (ハ) 決算後に生じた重要な事実

##### ・ 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、その基本方針である「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」を行っていくためには、今後の成長戦略として、財務基盤の再構築による安定性向上及び財務体質の強化を図る必要があるという認識に基づき、平成 22 年 2 月 19 日開催の役員会において、平成 22 年 3 月に償還期限が到来する本投資法人の投資法人債の償還資金に充てるために実行予定の短期借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、以下のとおり、第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成 22 年 4 月 2 日に払込が完了しました。この結果、出資総額は 50,523,341 千円、発行済投資口総数は 115,070 口となっています。

【新投資口発行要領】

(1) 発行新投資口数	10,400 口
(2) 発行価額	1 口当たり金 174,936 円
(3) 発行価額の総額	1,819,334,400 円
(4) 申込期間	平成 22 年 3 月 17 日から平成 22 年 4 月 1 日まで
(5) 払込期日	平成 22 年 4 月 2 日
(6) 割当先及び割当口数	積水ハウス株式会社 7,800 口 合同会社スプリング・インベスターズ 2,600 口

(参考情報)

平成 22 年 4 月 14 日開催の役員会において、平成 22 年 6 月 30 日に本投資法人の第 4 回投資主総会を開催することを決定しました。

なお、議案の詳細については「第 4 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。

(二) 運用状況の見通し

第 10 期（平成 22 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 10 期（平成 22 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。なお、第 10 期の営業収益の対前期減少理由は、主に商業物件における現在の空き区画及びテナントより解約予告を受けている区画について、昨今の経済情勢を踏まえ、保守的に一定程度の未入居期間を見込んでいることによるものです。

営業収益	3,296 百万円	1 口当たり分配金	8,120 円
経常利益	937 百万円	1 口当たり利益超過分配金	0 円
当期純利益	934 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10期（平成22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10期：平成22年4月1日～平成22年9月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>第9期末（平成22年3月末日）現在保有している53物件から保有物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益につきましては、取得済物件は第9期末現在における有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力等を勘案して本書の日付現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。なお、本投資法人の主要物件の1つである浜松プラザについて、本書の日付現在において空区画が生じていること、及び平成21年11月30日付プレスリリースで公表した「主要テナントの異動に関するお知らせ」に記載のとおり株式会社ニトリが平成22年5月31日付で解約予定であることから、早期入居に向けたリーシング活動を活発に行っておりますが、当該後継テナントとの現時点における交渉状況、昨今の経済情勢を踏まえ、第10期において保守的に一定程度の未入居期間を見込んでおり、これらを主要要因として営業収益の減収を想定しています。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、第9期末現在における情報に基づき、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。</li> <li>管理業務費は、約304百万円を想定しています。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間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。第10期において賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、約203百万円を想定しています。なお、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。第10期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等はありません。</li> <li>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。</li> <li>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611百万円）。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、約628百万円を想定しています。</li> <li>平成22年4月2日に実施した第三者割当増資による新投資口の追加発行等にかかる費用として約9百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、第9期末現在、51,208百万円の有利子負債残高（借入金：44,626百万円、投資法人債：5,000百万円、有利子保証金：1,582百万円）を有しています。</li> <li>第9期末現在の有利子負債残高のうち、第10期に返済期限が到来する借入金は、第三者割当増資により調達した資金で平成22年4月5日に返済した借入金1,800百万円を除き、14,717百万円ありますが、期中に手元資金により49百万円を元本返済し、残額については借り換えることを前提としています。投資法人債については、第10期中に償還期限が到来するものではありません。</li> </ul>

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ なお、上記借換えを除いて新たな借入れを行わない予定です。これにより、有利子負債比率は 49.3%程度を維持する見込みです。</li> <li>・ 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</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第 9 期末現在の 104,670 口に、平成 22 年 4 月 2 日に実施した第三者割当増資による新投資口発行口数 10,400 口を加えた 115,070 口を前提としています。その後、第 10 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。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成21年9月30日)	当 期 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,147,763	2,380,843
信託現金及び信託預金 ※1	3,194,543	3,298,059
営業未収入金	72,525	69,217
前払費用	299,802	306,826
繰延税金資産	969	5,454
その他	249	62
貸倒引当金	△11,219	△15,048
流動資産合計	5,704,634	6,045,416
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	41,081,018	41,108,092
減価償却累計額	△3,611,873	△4,194,679
信託建物（純額） ※1	37,469,145	36,913,413
信託構築物	437,316	451,785
減価償却累計額	△100,990	△114,121
信託構築物（純額） ※1	336,326	337,663
信託機械及び装置	420,979	421,619
減価償却累計額	△83,677	△97,727
信託機械及び装置（純額） ※1	337,302	323,892
信託工具、器具及び備品	21,080	23,593
減価償却累計額	△5,922	△7,548
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	15,158	16,045
信託土地 ※1	60,997,084	60,997,096
有形固定資産合計	99,155,016	98,588,112
無形固定資産		
その他	1,929	1,168
無形固定資産合計	1,929	1,168
投資その他の資産		
差入敷金保証金	10,536	10,536
長期前払費用	46,440	22,100
その他	69,783	75,130
投資その他の資産合計	126,759	107,767
固定資産合計	99,283,705	98,697,048
繰延資産		
投資法人債発行費	12,769	8,036
繰延資産合計	12,769	8,036
資産合計	105,001,110	104,750,500

(単位：千円)

	前 期 (平成21年 9 月30日)	当 期 (平成22年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	28,526	63,549
短期借入金	※1 12,751,000	12,554,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	※1 7,187,000	19,185,000
未払金	288,802	271,517
未払費用	135,357	150,967
未払法人税等	1,827	5,699
未払消費税等	12,861	3,701
前受金	417,560	418,690
その他	13,105	19,819
流動負債合計	25,836,041	32,672,945
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	※1 19,787,000	12,887,000
信託預り敷金及び保証金	※1 4,599,861	4,434,328
固定負債合計	29,386,861	22,321,328
負債合計	55,222,902	54,994,273
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,704,007	48,704,007
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	1,074,200	1,052,220
剰余金合計	1,074,200	1,052,220
投資主資本合計	49,778,208	49,756,227
純資産合計	※2 49,778,208	49,756,227
負債純資産合計	105,001,110	104,750,500

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 21 年 4 月 1 日		自 平成 21 年 10 月 1 日	
	至 平成 21 年 9 月 30 日		至 平成 22 年 3 月 31 日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	3,391,343		3,402,989
営業収益合計		3,391,343		3,402,989
営業費用				
貸貸事業費用	※1	1,358,988		1,383,373
資産運用報酬		222,134		212,371
資産保管手数料		14,223		10,500
一般事務委託手数料		31,965		28,468
役員報酬		6,600		6,600
貸倒引当金繰入額		8,004		7,005
その他営業費用		63,745		66,493
営業費用合計		1,705,662		1,714,813
営業利益		1,685,681		1,688,176
営業外収益				
受取利息		911		1,082
未払分配金戻入		653		456
還付加算金		1		-
営業外収益合計		1,566		1,539
営業外費用				
支払利息		336,529		328,929
投資法人債利息		88,672		85,374
投資法人債発行費償却		5,073		4,733
融資関連費用		180,175		215,173
その他		1,575		1,932
営業外費用合計		612,025		636,143
経常利益		1,075,221		1,053,572
税引前当期純利益		1,075,221		1,053,572
法人税、住民税及び事業税		2,009		5,915
法人税等調整額		△952		△4,485
法人税等合計		1,056		1,429
当期純利益		1,074,165		1,052,142
前期繰越利益		35		77
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,074,200		1,052,220



（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前 期	当 期
	自 平成21年4月 1日 至 平成21年9月30日	自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	48,704,007	48,704,007
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	48,704,007	48,704,007
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	574,150	1,074,200
当期変動額		
剰余金の分配	△574,114	△1,074,123
当期純利益	1,074,165	1,052,142
当期変動額合計	500,050	△21,980
当期末残高	1,074,200	1,052,220
剰余金合計		
前期末残高	574,150	1,074,200
当期変動額		
剰余金の分配	△574,114	△1,074,123
当期純利益	1,074,165	1,052,142
当期変動額合計	500,050	△21,980
当期末残高	1,074,200	1,052,220
投資主資本合計		
前期末残高	49,278,157	49,778,208
当期変動額		
剰余金の分配	△574,114	△1,074,123
当期純利益	1,074,165	1,052,142
当期変動額合計	500,050	△21,980
当期末残高	49,778,208	49,756,227
純資産合計		
前期末残高	49,278,157	49,778,208
当期変動額		
剰余金の分配	△574,114	△1,074,123
当期純利益	1,074,165	1,052,142
当期変動額合計	500,050	△21,980
当期末残高	49,778,208	49,756,227

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

期 別 項 目	前 期 自 平成21年 4 月 1 日 至 平成21年 9 月 30 日	当 期 自 平成21年10月 1 日 至 平成22年 3 月 31 日
I 当期末処分利益	1,074,200,874	1,052,220,109
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1,074,123,540 (10,262)	1,052,142,840 (10,052)
III 次期繰越利益	77,334	77,269
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利益の額の 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 1,074,123,540 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利益の額の 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 1,052,142,840 円を利益分配金として分配しています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成21年4月 1日 至 平成21年9月30日	自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,075,221	1,053,572
減価償却費	611,336	612,373
投資法人債発行費償却	5,073	4,733
貸倒引当金の増減額（△は減少）	7,549	3,828
受取利息	△911	△1,082
支払利息	425,201	414,303
営業未収入金の増減額（△は増加）	△13,876	3,308
前払費用の増減額（△は増加）	△41,897	85,893
営業未払金の増減額（△は減少）	△19,586	35,022
未払金の増減額（△は減少）	△5,501	△18,784
未払費用の増減額（△は減少）	1,986	△6,258
未払消費税等の増減額（△は減少）	3,651	△9,159
前受金の増減額（△は減少）	△1,232	1,130
長期前払費用の増減額（△は増加）	46,426	△68,576
その他	△8,404	6,445
小計	2,085,037	2,116,749
利息の受取額	911	1,082
利息の支払額	△435,584	△417,929
法人税等の支払額	△345	△2,043
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,650,019	1,697,859
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	△38,022	△19,214
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	84,558	92,463
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△235,888	△257,996
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△5,703	△5,347
投資活動によるキャッシュ・フロー	△195,054	△190,094
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	3,000,000	9,554,000
短期借入金の返済による支出	△49,000	△9,751,000
長期借入れによる収入	-	5,148,000
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	△50,000
投資法人債の償還による支出	-	△5,000,000
分配金の支払額	△574,259	△1,072,168
財務活動によるキャッシュ・フロー	△623,259	△1,171,168
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	831,705	336,596
現金及び現金同等物の期首残高	4,510,601	5,342,306
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,342,306	5,678,903

（6）継続企業の前提に関する注記

前期（自平成21年4月1日 至平成21年9月30日）

該当事項はありません。

当期（自平成21年10月1日 至平成22年3月31日）

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針

期別 項目	前期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	当期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31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 style="margin-left: 20px;"> <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>3～15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	3～15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	3～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>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>投資法人債発行費 同左</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								
4. 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等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1千円です。</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等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ありせん。</p>								

期別 項目	前期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	当期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
5. 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
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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) 信託預り敷金及び保証金 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等は、各資産の取得原価に算入しています。	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  ② 消費税等の処理方法 同左

（8）財務諸表に関する注記事項

（開示の省略）

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、賃貸等不動産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くないと考えられるため開示を省略します。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成 21 年 9 月 30 日)	当 期 (平成 22 年 3 月 31 日)																																																
<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 style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,470,444</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">30,585,827</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">293,896</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">303,687</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">9,637</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">50,177,505</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">83,840,999</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 style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,751,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,187,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,787,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,432,579</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,157,579</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,470,444	信託建物	30,585,827	信託構築物	293,896	信託機械及び装置	303,687	信託工具、器具及び備品	9,637	信託土地	50,177,505	合 計	83,840,999	短期借入金	12,751,000	1年内返済予定の長期借入金	7,187,000	長期借入金	19,787,000	信託預り敷金及び保証金	2,432,579	合 計	42,157,579	<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 style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,947,996</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">31,970,420</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">335,133</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">294,398</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">14,322</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">54,309,524</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">89,871,794</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 style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,554,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,185,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,887,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,290,875</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,916,875</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,947,996	信託建物	31,970,420	信託構築物	335,133	信託機械及び装置	294,398	信託工具、器具及び備品	14,322	信託土地	54,309,524	合 計	89,871,794	短期借入金	12,554,000	1年内返済予定の長期借入金	19,185,000	長期借入金	12,887,000	信託預り敷金及び保証金	2,290,875	合 計	46,916,875
信託現金及び信託預金	2,470,444																																																
信託建物	30,585,827																																																
信託構築物	293,896																																																
信託機械及び装置	303,687																																																
信託工具、器具及び備品	9,637																																																
信託土地	50,177,505																																																
合 計	83,840,999																																																
短期借入金	12,751,000																																																
1年内返済予定の長期借入金	7,187,000																																																
長期借入金	19,787,000																																																
信託預り敷金及び保証金	2,432,579																																																
合 計	42,157,579																																																
信託現金及び信託預金	2,947,996																																																
信託建物	31,970,420																																																
信託構築物	335,133																																																
信託機械及び装置	294,398																																																
信託工具、器具及び備品	14,322																																																
信託土地	54,309,524																																																
合 計	89,871,794																																																
短期借入金	12,554,000																																																
1年内返済予定の長期借入金	19,185,000																																																
長期借入金	12,887,000																																																
信託預り敷金及び保証金	2,290,875																																																
合 計	46,916,875																																																
<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21年4月1日 至 平成21年9月30日	当 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入</p> <p>    賃貸料収入 3,243,833</p> <p>    その他賃貸事業収入 147,510</p> <p>    不動産賃貸事業収益合計 3,391,343</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用</p> <p>    管理業務費 296,770</p> <p>    水道光熱費 95,628</p> <p>    保険料 13,812</p> <p>    修繕費 26,532</p> <p>    固定資産税等 192,472</p> <p>    信託報酬 38,590</p> <p>    その他賃貸事業費用 84,598</p> <p>    減価償却費 610,583</p> <p>    不動産賃貸事業費用合計 1,358,988</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,032,355</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入</p> <p>    賃貸料収入 3,192,807</p> <p>    その他賃貸事業収入 210,182</p> <p>    不動産賃貸事業収益合計 3,402,989</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用</p> <p>    管理業務費 317,258</p> <p>    水道光熱費 73,054</p> <p>    保険料 13,571</p> <p>    修繕費 47,411</p> <p>    固定資産税等 192,213</p> <p>    信託報酬 38,455</p> <p>    その他賃貸事業費用 89,789</p> <p>    減価償却費 611,620</p> <p>    不動産賃貸事業費用合計 1,383,373</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,019,616</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (平成21年9月30日)	当 期 (平成22年3月31日)
<p>1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>    発行可能投資口総口数 2,000,000 口</p> <p>    発行済投資口数 104,670 口</p>	<p>1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>    発行可能投資口総口数 2,000,000 口</p> <p>    発行済投資口数 104,670 口</p>

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	当 期 自 平成21年10月1日 至 平成22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  <div style="text-align: right;">(単位：千円) (平成21年9月30日現在)</div>	※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  <div style="text-align: right;">(単位：千円) (平成22年3月31日現在)</div>
現金及び預金 2,147,763	現金及び預金 2,380,843
信託現金及び信託預金 3,194,543	信託現金及び信託預金 3,298,059
現金及び現金同等物 <u>5,342,306</u>	現金及び現金同等物 <u>5,678,903</u>

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	当 期 自 平成21年10月1日 至 平成22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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (繰延税金資産)	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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (繰延税金資産)
貸倒引当金繰入超過額 889	貸倒引当金繰入超過額 5,046
未払事業税損金不算入額 45	未払事業税損金不算入額 234
未払地方法人特別税損金不算入額 33	未払地方法人特別税損金不算入額 174
繰延税金資産合計 <u>969</u>	繰延税金資産合計 <u>5,454</u>
(繰延税金資産の純額) <u>969</u>	(繰延税金資産の純額) <u>5,454</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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div>	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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div>
法定実効税率 39.33	法定実効税率 39.33
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 $\Delta$ 39.29	支払分配金の損金算入額 $\Delta$ 39.28
その他 0.06	その他 0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.10</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.14</u>



[関連当事者との取引に関する注記]

前期（自平成21年4月1日 至平成21年9月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 関連会社等  
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等  
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等  
該当事項はありません。

当期（自平成21年10月1日 至平成22年3月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 関連会社等  
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等  
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等  
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21年4月1日 至 平成21年9月30日		当 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	
1. 1口当たり純資産額	475,573円	1. 1口当たり純資産額	475,363円
1口当たり当期純利益	10,262円	1口当たり当期純利益	10,052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	期 別	前 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	当 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日
	当期純利益（千円）		1,074,165
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）		1,074,165	1,052,142
期中平均投資口数（口）		104,670	104,670

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	当 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日
—————	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成22年2月19日開催の役員会において平成22年3月に償還期限が到来する本投資法人の投資法人債の償還資金に充てるために実行予定の短期借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成22年4月2日に払い込みが完了いたしました。</p> <p>この結果、出資総額は、50,523,341千円、発行済投資口総数は115,070口となっています。</p> <p><b>【第三者割当てによる新投資口の発行】</b></p> <p>発行新投資口数：10,400口                  払込金額（発行価額）1口につき：174,936円                  払込金額（発行価額）の総額：1,819,334,400円                  割当先及び投資口数：                  積水ハウス株式会社 7,800口                  合同会社スプリング・インバスターズ 2,600口                  払 込 期 日：平成22年4月2日</p>

（9）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）
平成22年4月2日	第三者割当増資	1,819,334千円	50,523,341千円	10,400口	115,070口	（注8）

（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。

（注8）1口当たり発行価格174,936円にて、本投資法人の第1回無担保投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により積水ハウス株式会社に対して7,800口、合同会社スプリング・インベスターズに対して2,600口の投資口の割当を行いました。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

##### (2) 資産運用会社の役員

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社は、平成 22 年 3 月 8 日付で、資産運用会社の株主の変動に伴い、井上順一、桂正樹、上條英之、稲澤良樹の 4 名が取締役に就任し、吉本継蔵が監査役に就任しました。また、同日付で浅本誠、中畑智文の 2 名が取締役を退任し、小西敏也が監査役を退任しました。なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	
代表取締役社長	坂本 光司	平成 3 年 4 月 平成 11 年 1 月 平成 11 年 4 月  平成 15 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 12 月 平成 18 年 6 月 平成 20 年 1 月	株式会社大京入社 株式会社ジョイント・コーポレーション入社 株式会社ジョイント・ランド（現 株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産）転籍 営業部課長 同社 業務部業務企画課長 同社 業務部次長 同社 経営企画室長代理 同社 経営企画室長 同社 取締役就任 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（現 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社）代表取締役社長就任（現任）
取締役 （不動産投資部・ 管理部担当）	井上 順一	平成元年 4 月 平成 11 年 8 月 平成 14 年 2 月 平成 14 年 8 月 平成 15 年 2 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 4 月 平成 19 年 8 月 平成 22 年 2 月 平成 22 年 3 月	積水ハウス株式会社入社 東京特建事業部 同社 東京特建営業所 同社 東京西シャーマンズ営業所 積和不動産株式会社出向 同社 転籍 積水ハウス株式会社出向 開発事業部 同社 不動産投資運用部 同社 転籍 不動産投資運用部 同社 東日本開発企画部課長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社出向 取締役就任（現任）

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	
取締役 (不動産運用部 担当)	桂 正樹	昭和62年4月 平成16年4月 平成18年2月  平成18年11月  平成22年3月	大阪建物株式会社（現 ダイビル株式会社）入社 同社 業務開発課長 株式会社ニューシティコーポレーション入社 ファンドマネージメント部門 アセットマネージャー バブコック・アンド・ブラウン株式会社（現 株式会社 スプリング・インベストメント）入社 アクイジション部門 ヴァイスプレジデント 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 取締役就任（現任）
取締役 (非常勤)	上條 英之	昭和52年4月 昭和62年8月 平成3年8月 平成7年2月 平成11年4月 平成18年4月 平成22年2月 平成22年3月  平成22年5月	石川島播磨重工業株式会社（現 株式会社IHI）入社 積水ハウス株式会社入社 都市開発事業部 同社 東京総合開発事業部 同社 東京都市開発事業部 同社 開発事業部 同社 不動産投資運用部長 同社 経理財務部次長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 取締役就任（現任） 積水ハウス株式会社 経理財務部長（現職）
取締役 (非常勤)	稲澤 良樹	昭和62年4月 昭和64年1月 平成18年4月 平成21年4月 平成22年3月  平成22年5月	積水ハウス株式会社入社 経理部 同社 財務部 同社 経理財務部（財務グループ） 同社 経理財務部（財務グループ）部長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 取締役就任（現任） 積水ハウス株式会社 経理財務部次長（現職）
監査役 (非常勤)	吉本 継蔵	平成元年4月 平成3年8月 平成8年8月 平成14年8月 平成20年8月 平成21年2月 平成22年3月	積水ハウス株式会社入社 大阪綜建事業部 同社 大阪総合開発事業部 同社 総務部 同社 法務部 同社 東京支社 同社 秘書部課長（現職） 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 監査役就任（現任）

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域等 (注1)	前期 (平成21年9月30日)		当期 (平成22年3月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	34,847	33.2	34,661	33.1
		東京・周辺都市部	21,111	20.1	20,957	20.0
		地方主要都市部	14,649	14.0	14,514	13.9
	住居計		70,608	67.2	70,133	67.0
	商業施設		28,546	27.2	28,455	27.2
小計			99,155	94.4	98,588	94.1
預金・その他の資産			5,846	5.6	6,162	5.9
資産総額計			105,001	100.0	104,750	100.0

	前期 (平成21年9月30日)		当期 (平成22年3月31日)	
	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	55,222	52.6	54,994	52.5
純資産総額	49,778	47.4	49,756	47.5

(注1) 「地域等」欄に記載されている「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。

(注2) 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。

（2）投資不動産物件

本投資法人の平成22年3月末日（第9期末）現在の取得済資産の概要は、以下のとおりです。

① 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)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-1	スペーシア銀座	5,290	5.3	5,109	5,130	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-3	スペーシア麻布十番II	1,730	1.7	1,681	1,520	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-4	スペーシア恵比寿II	1,960	2.0	1,914	1,790	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-5	スペーシア恵比寿III	700	0.7	685	739	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-6	スペーシア神田	1,360	1.4	1,313	1,270	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	576	0.6	563	530	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	スペーシア北新宿	1,290	1.3	1,259	1,340	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-9	スペーシア目黒不動前	766	0.8	741	756	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	1.9	1,793	1,850	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-11	スペーシア町田	1,360	1.4	1,262	1,270	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-12	スペーシア川崎	2,130	2.1	2,030	2,140	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	286	214	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-14	グラシア・フィス	1,018	1.0	1,017	951	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	2.1	2,112	1,860	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	1.7	1,596	1,450	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年1月31日	有
住居-17	スペーシア目黒	887	0.9	863	928	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	1.3	1,321	1,060	株式会社立地評価 研究所	平成18年1月23日	有
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1,510	1.5	1,562	1,440	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	2.8	2,707	2,600	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	1.2	1,202	988	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年3月30日	有
住居-22	スペーシア白楽	844	0.8	815	740	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	1,045	901	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月9日	有
住居-24	スペーシア五反田	3,043	3.0	2,978	2,790	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年9月14日	有

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)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
住居-25	スペーシア大井仙台坂	2,440	2.4	2,392	2,160	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	有
住居-26	フィットエル品川シーサイド	2,200	2.2	2,164	1,920	森井総合鑑定株式会社	平成18年9月14日	有
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1.3	1,285	1,130	森井総合鑑定株式会社	平成18年10月23日	有
住居-28	ラルテ城東	1,075	1.1	1,063	935	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	スペーシア塚本クラウンハイム	1,250	1.3	1,230	1,070	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	スペーシア川崎Ⅱ	1,900	1.9	1,881	1,750	森井総合鑑定株式会社	平成19年3月28日	有
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	2,700	2.7	2,700	2,250	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	1.0	994	840	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	868	755	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Ⅰ	445	0.4	448	343	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	有
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	840	0.8	841	657	大和不動産鑑定株式会社	平成19年9月28日	無
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	1.4	1,435	1,000	財団法人日本不動産研究所	平成20年4月25日	無
住居-39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2.6	2,659	2,070	大和不動産鑑定株式会社	平成20年7月1日	有
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1,000	1.0	993	942	株式会社立地評価研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	プレジオ西中島	2,250	2.3	2,225	1,740	財団法人日本不動産研究所	平成19年11月1日	有
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2,700	2.7	2,707	2,280	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	1.0	1,047	886	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	有
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	0.8	786	641	森井総合鑑定株式会社	平成20年2月6日	有
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	2,300	2.3	2,392	1,840	森井総合鑑定株式会社	平成20年4月25日	有
住居-46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2.3	2,297	2,110	株式会社立地評価研究所	平成20年3月26日	有
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	900	0.9	931	729	株式会社立地評価研究所	平成20年4月25日	無
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	871	0.9	918	742	株式会社谷澤総合鑑定所	平成20年12月15日	無
住居 小計		70,862	70.9	70,133	63,047			
商業-1	浜松プラザ（注4）	15,360	15.4	14,755	13,790	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Ⅱ	1,043	1.0	1,033	986	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	4.7	4,734	4,003	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年7月28日	有



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)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注3)
商業-4	b-town南青山	1,530	1.5	1,526	1,300	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	1.3	1,291	1,140	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	2.0	1,974	1,560	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	有
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1.8	1,775	1,560	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	有
商業-9	ベルプラザショッピング センター（注5）	1,337	1.3	1,363	1,090	株式会社立地評価 研究所	平成19年12月3日及 び平成21年8月31日	有
商業施設 小計		29,058	29.1	28,455	25,429			
コア・アセット 小計		99,920	100.0	98,588	88,476			
合計		99,920	100.0	98,588	88,476			

(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) 「期末算定価額」欄には、平成22年3月末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

(注3) 「担保設定の有無」欄には、平成22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設定の有無を記載しています。但し、浜松プラザの担保設定の状況については、下記(注4)をご参照ください。

(注4) 浜松プラザについては、浜松プラザイースト（イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、ハマブラ・フレスポ棟に関し本投資法人が保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。）及び浜松プラザウエスト（浜松ウエスト棟・浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）に関し保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。）のそれぞれに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、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストにおいて、それぞれの不動産信託受益権に質権を設定しています。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。また、信託受託者の株式会社イトーヨーカ堂に対する保証金及び敷金返還債務を担保するため、信託不動産の一部（土地25,198.70㎡、建物42,745.70㎡）に抵当権が設定されています。

(注5) ベルプラザショッピングセンターは、平成19年12月3日に取得価格1,336百万円で取得し運用開始したのですが、平成21年8月31日に敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計1百万円で追加取得しています。

(注6) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

② 信託不動産の概要

本投資法人の平成22年3月末日（第9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	スペーシア麻布十番II	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	スペーシア恵比寿II	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	スペーシア恵比寿III	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	今池アイリス武番館	愛知県名古屋市中千種区今池	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
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

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-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	壳番館、式番館 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II	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III	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I	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II	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-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	共同住宅	400.59	3,374.74	RC、 12F/B1F	平成20年4月8日
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	RC、8F	平成20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	1,134.50	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-45	ジェイフラッツ四谷坂町 (注4)	東京都新宿区 坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	RC、7F	平成20年3月29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
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	共同住宅	593.55	2,523.71	RC、14F	平成20年3月14日
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷 区三軒茶屋	共同住宅	153.83	954.94	RC、13F	平成20年1月22日
商業-1	浜松プラザ(注5)	静岡県浜松市 東区西西町、 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II	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	-	-	-

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-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
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	23,304.57	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、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5) 浜松プラザは、複合型商業施設であり、合計7棟の建物により構成されています。そのうち、ハマブラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）については建物の敷地を賃貸しており、建物は敷地の賃借人所有となっているため、「延床面積」には含めておらず、「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

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月及び平成22年2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>

平成17年9月に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、①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、②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。また平成22年2月にポンプ室の追加調査を依頼した社団法人静岡県産業環境センターからの報告により、ポンプ室において、アスベスト含有が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に含有される微量PCBが「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法施行規則」で定める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。なお、平成21年8月31日に敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計1百万円で追加取得しました。

③ 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 (所在地)	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
ベルプラザショッピングセンター (長野県上田市)	駐車場アスファルト補修工事	自平成22年5月 至平成22年5月	13	—	—
コジマNEW上福岡店 (埼玉県ふじみ野市)	空調更新工事	自平成22年6月 至平成22年6月	11	—	—
ベルプラザショッピングセンター (長野県上田市)	空調更新工事	自平成22年6月 至平成22年6月	6		

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第9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44百万円であり、当期費用に区分された修繕費47百万円と合わせて92百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	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三期工事	自平成22年2月 至平成22年3月	11
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡湯河原町)	共用部LED照明交換工事	自平成22年3月 至平成22年3月	3
アクトヒルズ八千代 (千葉県八千代市)	システムキッチン交換工事	自平成22年1月 至平成22年1月	3
その他			26
合計			44

(ハ) 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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	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	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
前期末積立金残高	93	101	157	132	164
当期積立額	14	115	37	86	41
当期積立金取崩額	5	60	62	54	96
次期繰越額	101	157	132	164	109

④ 賃貸借状況の概要

取得済資産の平成22年3月末日（第9期末）現在の賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	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 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-1	スぺーシア銀座	1	株式会社ジョイント・プロパティ	134	128	5,515.43	5,245.82	95.1
住居-3	スぺーシア麻布十番II	1	株式会社ジョイント・プロパティ	46	43	2,019.10	1,788.59	88.6
住居-4	スぺーシア恵比寿II	1	株式会社ジョイント・プロパティ	42	36	2,062.10	1,723.48	83.6
住居-5	スぺーシア恵比寿III	1	株式会社ジョイント・プロパティ	27	26	781.02	755.74	96.8
住居-6	スぺーシア神田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	68	62	1,706.54	1,554.38	91.1
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・プロパティ	20	19	762.98	717.75	94.1
住居-8	スぺーシア北新宿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	41	39	1,881.19	1,791.77	95.2
住居-9	スぺーシア目黒不動前	1	株式会社ジョイント・プロパティ	40	39	944.44	920.73	97.5
住居-10	フィットエル駒形	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	83	2,978.28	2,845.33	95.5
住居-11	スぺーシア町田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	95	91	3,090.89	2,951.13	95.5
住居-12	スぺーシア川崎	1	株式会社ジョイント・プロパティ	146	138	3,741.01	3,536.29	94.5
住居-13	今池アイリス式番館	1	株式会社ジョイント・プロパティ	49	43	1,296.22	1,168.83	90.2
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・プロパティ	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・プロパティ	87	83	2,279.21	2,186.10	95.9
住居-17	スぺーシア目黒	1	株式会社ジョイント・プロパティ	37	36	1,070.13	1,043.08	97.5
住居-18	アクトヒルズ八千代	1	株式会社長谷工ライブネット	53	46	4,815.26	3,732.17	77.5
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	36	2,619.17	2,484.28	94.8
住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	株式会社長谷工ライブネット	166	164	4,613.04	4,553.12	98.7
住居-21	エルシエロ目黒本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	30	25	1,656.02	1,393.74	84.2
住居-22	スぺーシア白楽	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	54	1,285.83	1,218.91	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	60	1,804.48	1,804.48	100.0
住居-24	スぺーシア五反田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	77	3,871.15	3,599.74	93.0

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 <sup>2</sup> ) (注4)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-25	スペース大井仙台坂	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	81	2,979.85	2,889.43	97.0
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・プロパティ	110	107	2,602.30	2,500.93	96.1
住居-27	フィットエル南麻布	1	株式会社ジョイント・プロパティ	52	50	1,082.12	1,040.50	96.2
住居-28	ラルテ城東	1	株式会社ジョイント・プロパティ	64	63	2,065.92	2,030.94	98.3
住居-29	スペースア塚本クラウンハイム	1	株式会社ジョイント・プロパティ	96	93	2,321.04	2,248.50	96.9
住居-30	スペースア川崎Ⅱ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	99	95	2,824.86	2,738.28	96.9
住居-31	スペースア麻布十番Ⅲ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	58	1,755.31	1,711.12	97.5
住居-33	フィットエル板橋本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	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・プロパティ	57	51	1,362.36	1,217.41	89.4
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	1	株式会社三好不動産	42	42	1,058.82	1,058.82	100.0
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	1	株式会社三好不動産	82	71	1,943.72	1,682.40	86.6
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1	株式会社長谷工ライブネット	87	86	2,261.28	2,236.56	98.9
住居-39	ジェイフラッツ東品川	1	株式会社長谷工ライブネット	94	92	2,936.72	2,845.32	96.9
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・プロパティ	86	81	2,155.16	2,029.86	94.2
住居-41	ブレジオ西中島	1	株式会社ジョイント・プロパティ	120	118	3,643.42	3,514.62	96.5
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	株式会社長谷工ライブネット	124	114	3,915.81	3,600.50	91.9
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	48	1,176.78	1,088.86	92.5
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	872.83	97.3
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	三井不動産住宅リース株式会社	59	57	2,453.17	2,367.28	96.5
住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	株式会社三好不動産	160	155	9,106.08	8,801.18	96.7
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	株式会社長谷工ライブネット	62	59	2,261.91	2,133.75	94.3
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	1	株式会社ジョイント・プロパティ	36	34	856.08	808.91	94.5
住居小計		45		3,294	3,148	110,289.19	104,269.15	94.5
商業-1	浜松プラザ	19	—	0	0	82,957.07	80,174.42	96.6
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	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

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 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
商業-4	b-town南青山	1	株式会社J・COMS (注7)	3	2	770.04	729.39	94.7
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 (注7)	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 (注7)	0	0	4,404.35	4,404.35	100.0
商業-9	ベルプラザショッピング センター	1	株式会社J・COMS (注7)	0	0	6,092.20	6,092.20	100.0
商業施設小計		28		3	2	152,907.29	150,083.99	98.2
コア・アセット小計		73		3,297	3,150	263,196.48	254,353.14	96.6
合計		73		3,297	3,150	263,196.48	254,353.14	96.6

(注1) 「テナント数」については、平成22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22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22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22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22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22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) 株式会社J・COMSは、その親会社である株式会社大京を中心とする大京グループの不動産管理事業の再編の一環で、平成22年4月1日に会社分割を行い、その結果、株式会社J・COMSのビル管理事業をオリックス・ファシリティーズ株式会社が承継しました。これに伴い、平成22年4月1日より株式会社J・COMSのマスターリース業務に関する権利・義務はオリックス・ファシリティーズ株式会社に承継されています。また、b-town南青山及びb-toss池袋については、平成22年5月1日付でマスターリース会社を同社よりそれぞれアール・エー・アセット・マネジメント株式会社及び株式会社プライムプレイスへ変更しています。なお、ジョイスクエア湯河原及びベルプラザショッピングセンターについては、平成22年8月1日より、マスターリース会社を株式会社プライムプレイスへ変更する予定です。



（ロ）主要なテナントの概要

平成22年3月末日（第9期末）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。

- （i）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。）
- （ii）上記（i）以外で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3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
株式会社 ジョイント・プロパ ティ	不動産 管理業	スぺーシアシリーズ (注5)、 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、 プレジオ西中島、ジェイ フラッツ三軒茶屋	(注6)	期間満了1か月 前又は6か月前 までに意思表示 がなされなけれ ば1年間自動更 新	2,927	46.1	398	61,270.13
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	8.4	2,290	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	3.6	120	27,815.58
主要なテナントの合計					3,689	58.1	2,809	122,554.25
ポートフォリオの合計(注7)					6,346	100.0	4,434	254,353.14

(注1) 平成22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・プロパティについては、同社と信託受託者との間で締結されているマスターリース契約上、同社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから同社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。なお、かかる計算にあたっては、同社がマスターリース契約を締結する不動産等については、同社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています（(注2)及び(注4)において同様です。）。なお、住居については駐車場賃料等を含まないものと、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22年3月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づきます。

(注3) 「比率」欄には、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4) 平成22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・プロパティについては、同社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

商業施設の駐車場賃貸面積（立体、屋上、平面駐車場合計）は以下のとおりです。

株式会社イトーヨーカ堂 31,965.78㎡（別途従業員駐車場300台）

(注5) スペースシリーズのスペース白楽には、株式会社ジョイント・プロパティがマスターリース会社として資産運用会社の利害関係者である積水ハウス株式会社に転貸している部分があり、「年間賃料」、「比率」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」には積水ハウス株式会社に転貸している部分も含まれています。なお、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) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
積水ハウス株式会社	建設業	スペース白楽	平成23年 5月11日	双方協議の上、本契約を更に2年間更新できる	1	0.0	0	22.58

(注6) ジェイフラッツ八王子みなみ野については平成23年3月22日、スペース銀座、スペース麻布十番Ⅱ、スペース恵比寿Ⅱ、スペース恵比寿Ⅲ、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、スペース町田、スペース川崎及び今池アイリス武蔵館の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、スペース白楽については平成28年4月2日、スペース塚本クラウンハイムについては平成28年8月31日、スペース五反田、スペース大井仙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、ラルデ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、スペース川崎Ⅱについては平成29年3月27日、スペース麻布十番Ⅲ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、ジェイフラッツ三軒茶屋については平成30年12月14日となります。

(注7) 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。

(参考情報)

J O I は、本投資法人の資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有していたことから、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当し、かつ、本投資法人の利益相反対策にかかる自主ルールに定める利害関係者に該当していましたが、J O I が保有する資産運用会社の発行済株式の全てを平成22年3月8日付で積水ハウス及びスプリング・インベストメントに譲渡したことにより、J O I は資産運用会社の利害関係者に該当しないこととなっています。なお、J O I に対する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

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) (注)	比率 (%) (注)	敷金・ 保証金 (百万円) (注)	賃貸面積 (㎡) (注)
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41年 1月24日	事業用定期借地権 設定契約のため期 間満了にて終了	32	0.5	23	6,876.56

(注) 「年間賃料」、「比率」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」の欄は、上記「(ロ) 主要なテナントの概要」の表中の記載内容と同様の基準で記載しています。

(ハ) 上位10テナント

平成22年3月末日（第9期末）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・プロパティ	スぺーシアシリーズ、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、プレジオ西中島、ジェイフラッツ三軒茶屋	(注3)	61,270.13	24.1
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	13.2
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	10.9
4. 株式会社 長谷工ライブネット	アクトヒルズ八千代	平成23年1月31日	21,063.11	8.3
	S-RESIDENCE京橋	平成28年3月31日		
	ジェイフラッツ板橋区役所前	平成29年10月31日		
	ジェイフラッツ武蔵小山	平成29年11月29日		
	ジェイフラッツ千駄木	平成30年2月5日		
	ジェイフラッツ四条西洞院、ジェイフラッツ上呉服	平成30年4月24日		
5. 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	6.9
6. 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	6.6
	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成34年7月4日		
7. 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)	12,884.03	5.1
8. 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	4.8
9. 株式会社三好不動産	ジェイフラッツ天神東Ⅰ、 ジェイフラッツ天神東Ⅱ	平成29年9月30日	11,542.40	4.5
	ジェイフラッツ博多東	平成30年3月25日		
10. 株式会社ニトリ	浜松プラザ	(注6)	7,016.91	2.8
上位10テナントの合計			221,528.92	87.1
ポートフォリオの合計			254,353.14	100.0

(注1) 平成22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・プロパティ、株式会社長谷工ライブネッ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6)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「(イ) 賃貸借状況の概要」の(注7)をご参照ください。なお、浜松プラザの賃貸借契約の期間満了日は平成23年2月28日です。

(注6) 株式会社ニトリより解約通知を受領しており、同社は平成22年5月31日までに退去することになっています。

⑤ 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22年3月末日（第9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分析評価報告書を取得しています。地震リスク分析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。

地震リスク分析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（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)
住居-1	スぺーシア銀座	5.0
住居-3	スぺーシア麻布十番II	3.6
住居-4	スぺーシア恵比寿II	8.8
住居-5	スぺーシア恵比寿III	4.1
住居-6	スぺーシア神田	6.6
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	10.3
住居-8	スぺーシア北新宿	5.1
住居-9	スぺーシア目黒不動前	11.5
住居-10	フィットエル駒形	6.1
住居-11	スぺーシア町田	3.2
住居-12	スぺーシア川崎	8.3
住居-13	今池アイリス式番館	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	スぺーシア目黒	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	スぺーシア白楽	12.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	5.3
住居-24	スぺーシア五反田 (注2)	4.7
住居-25	スぺーシア大井仙台坂	5.9

物件番号	物件名称		予想最大損失率 (PML) (%) (注1)
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	売番館	8.8
		式番館	9.7
		参番館	10.3
住居-27	フィットエル南麻布		10.3
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Ⅱ		6.4
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ		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Ⅰ		0.7
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ		0.7
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院		4.1
住居-39	ジェイフラッツ東品川		11.9
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-45	ジェイフラッツ四谷坂町 (注2)		5.6
住居-46	ジェイフラッツ博多東		1.5
住居-47	ジェイフラッツ上呉服		4.6
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋		13.6
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	7.8
商業-2	b-town神宮前Ⅱ		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)			5.2

(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、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町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22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）。

⑥ ポートフォリオ分散の概要

平成22年3月末日（第9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22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	99,920	100.0
バランス・アセット	—	—
合計	99,920	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	70,862	70.9
商業施設	29,058	29.1
オフィスビル等	—	—
合計	99,920	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	37,585	37.6
東京・周辺都市部	26,381	26.4
地方主要都市部	35,954	36.0
合計	99,920	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49.4%、30.0%及び20.5%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	—	—
1年以上5年未満	55,546	58.3
5年以上10年未満	32,252	33.9
10年以上	7,425	7.8

(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	4.1年
商業施設	10.5年
オフィスビル等	一年

(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。

⑦ 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. 損益情報における金額は、平成 21 年 10 月 1 日から平成 22 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、更新料、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。但し、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等相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。



（単位：千円）

物件番号	住居-1	住居-3	住居-4	住居-5	住居-6
物件名称	スペーシア銀座	スペーシア 麻布十番Ⅱ	スペーシア 恵比寿Ⅱ	スペーシア 恵比寿Ⅲ	スペーシア神田
運用期間	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	平成21年10月1日 平成22年3月31日	平成21年10月1日 平成22年3月31日	平成21年10月1日 平成22年3月31日	平成21年10月1日 平成22年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	165,027	49,483	55,336	22,817	44,463
賃貸料収入	163,916	42,305	53,726	21,889	41,480
その他賃貸事業収入	1,111	7,178	1,610	928	2,983
(B) 賃貸事業費用 小計	32,875	17,702	12,606	5,426	10,073
管理業務費	19,485	7,487	7,483	3,520	5,815
水道光熱費	—	—	—	—	—
保険料	337	115	110	43	91
修繕費	689	5,299	1,137	204	456
固定資産税等	7,162	2,296	2,728	978	1,857
信託報酬	1,592	524	593	215	413
その他賃貸事業費用	3,607	1,979	554	463	1,440
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	132,152	31,780	42,729	17,391	34,389
(D) 減価償却費	30,375	8,780	8,189	3,538	7,425
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	101,777	22,999	34,539	13,853	26,963
(F) 資本的支出	—	3,381	2,885	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	132,152	28,399	39,843	17,391	34,389

（単位：千円）

物件番号	住居-7	住居-8	住居-9	住居-10	住居-11
物件名称	スペーシア 千駄ヶ谷	スペーシア北新宿	スペーシア 目黒不動前	フィットエル 駒形	スペーシア町田
運用期間	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	平成21年10月1日 平成22年3月31日	平成21年10月1日 平成22年3月31日	平成21年10月1日 平成22年3月31日	平成21年10月1日 平成22年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	15,858	46,116	26,890	64,478	53,879
賃貸料収入	15,302	42,823	25,666	61,791	49,806
その他賃貸事業収入	556	3,293	1,224	2,687	4,073
(B) 賃貸事業費用 小計	5,923	8,513	6,512	12,866	13,425
管理業務費	3,025	5,603	3,685	7,867	7,924
水道光熱費	—	—	—	—	—
保険料	36	83	43	144	167
修繕費	314	149	175	639	817
固定資産税等	733	1,534	1,259	3,104	3,277
信託報酬	177	392	234	566	413
その他賃貸事業費用	1,636	749	1,113	545	824
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	9,934	37,603	20,378	51,611	40,454
(D) 減価償却費	2,943	6,977	4,324	12,153	14,775
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,990	30,626	16,054	39,457	25,679
(F) 資本的支出	—	—	—	444	210
(G) NCF=(C)-(F)	9,934	37,603	20,378	51,167	40,244

（単位：千円）

物件番号	住居-12	住居-13	住居-14	住居-15	住居-16
物件名称	スぺーシア川崎	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	フィットエル亀戸
運用期間	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	78,324	14,713	32,017	68,506	54,740
賃貸料収入	75,551	13,877	32,017	68,506	50,948
その他賃貸事業収入	2,773	836	—	—	3,791
(B) 賃貸事業費用 小計	21,452	6,010	4,190	9,833	12,603
管理業務費	9,917	3,223	—	3,863	6,520
水道光熱費	—	—	—	663	490
保険料	189	60	134	150	119
修繕費	1,308	529	—	68	665
固定資産税等	3,676	1,044	3,477	3,782	3,207
信託報酬	644	95	305	755	500
その他賃貸事業費用	5,715	1,058	273	550	1,098
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	56,872	8,703	27,826	58,672	42,136
(D) 減価償却費	15,931	2,255	8,821	16,943	13,724
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	40,940	6,447	19,004	41,728	28,412
(F) 資本的支出	1,191	626	922	507	—
(G) NCF=(C)-(F)	55,680	8,076	26,903	58,165	42,136

（単位：千円）

物件番号	住居-17	住居-18	住居-19	住居-20	住居-21
物件名称	スぺーシア目黒	アクトヒルズ 八千代	ジェイフラッツ 巣鴨	S-RESIDENCE 京橋	エルシエロ 目黒本町
運用期間	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	30,170	38,657	48,460	94,054	30,904
賃貸料収入	27,756	36,521	46,579	87,247	29,257
その他賃貸事業収入	2,414	2,135	1,880	6,806	1,647
(B) 賃貸事業費用 小計	7,875	17,810	9,627	18,734	7,068
管理業務費	4,853	5,045	4,528	5,271	4,100
水道光熱費	234	930	417	3,054	345
保険料	54	174	103	200	78
修繕費	353	6,831	743	1,889	394
固定資産税等	1,453	3,713	517	4,693	281
信託報酬	271	404	750	832	371
その他賃貸事業費用	655	710	2,567	2,792	1,497
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	22,295	20,847	38,833	75,319	23,835
(D) 減価償却費	5,413	15,511	8,646	31,418	6,868
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	16,882	5,335	30,186	43,901	16,967
(F) 資本的支出	—	4,921	—	740	—
(G) NCF=(C)-(F)	22,295	15,925	38,833	74,579	23,835

（単位：千円）

物件番号	住居-22	住居-23	住居-24	住居-25	住居-26
物件名称	スペーシア白楽	ジェイフラッツ 南堀江	スペーシア五反田	スペーシア 大井仙台坂	フィットエル 品川シーサイド
運用期間	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	31,819	36,055	87,615	75,863	64,396
賃貸料収入	29,455	34,691	77,395	74,901	63,193
その他賃貸事業収入	2,363	1,364	10,220	962	1,203
(B) 賃貸事業費用 小計	7,534	9,844	20,682	12,031	13,682
管理業務費	4,449	4,219	9,126	7,924	7,546
水道光熱費	341	543	23	535	830
保険料	77	82	223	142	131
修繕費	111	725	1,222	505	1,203
固定資産税等	1,710	2,217	1,287	1,277	2,384
信託報酬	258	750	931	737	665
その他賃貸事業費用	585	1,305	7,867	909	920
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	24,285	26,211	66,932	63,832	50,713
(D) 減価償却費	7,708	7,678	17,407	12,714	14,366
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	16,576	18,532	49,525	51,118	36,346
(F) 資本的支出	507	-	-	507	1,275
(G) NCF=(C)-(F)	23,778	26,211	66,932	63,325	49,438

（単位：千円）

物件番号	住居-27	住居-28	住居-29	住居-30	住居-31
物件名称	フィットエル 南麻布	ラルテ城東	スペーシア塚本 クラウンハイム	スペーシア 川崎Ⅱ	スペーシア 麻布十番Ⅲ
運用期間	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	36,739	34,509	40,869	63,178	71,858
賃貸料収入	34,332	31,985	38,394	61,081	69,598
その他賃貸事業収入	2,407	2,523	2,475	2,096	2,260
(B) 賃貸事業費用 小計	8,512	8,749	10,267	12,040	11,049
管理業務費	5,383	3,039	3,762	6,279	6,585
水道光熱費	304	907	1,220	584	682
保険料	60	81	99	134	99
修繕費	441	649	626	460	307
固定資産税等	968	1,848	2,292	3,345	1,913
信託報酬	505	505	1,005	755	815
その他賃貸事業費用	848	1,719	1,261	482	647
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	28,227	25,759	30,602	51,137	60,809
(D) 減価償却費	6,741	6,564	8,625	12,054	7,484
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	21,486	19,195	21,976	39,083	53,324
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	28,227	25,759	30,602	51,137	60,809

（単位：千円）

物件番号	住居-33	住居-34	住居-35	住居-36	住居-37
物件名称	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Ⅰ	ジェイフラッツ 天神東Ⅱ	ジェイフラッツ 四条西洞院
運用期間 (自)	平成21年10月1日	平成21年10月1日	平成21年10月1日	平成21年10月1日	平成21年10月1日
(至)	平成22年3月31日	平成22年3月31日	平成22年3月31日	平成22年3月31日	平成22年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	27,822	27,671	16,268	26,553	42,464
賃貸料収入	27,494	26,676	15,568	25,754	40,252
その他賃貸事業収入	328	995	700	799	2,211
(B) 賃貸事業費用 小計	7,047	5,628	5,429	9,564	12,856
管理業務費	4,054	2,712	1,326	2,200	3,425
水道光熱費	358	382	804	441	1,346
保険料	49	59	69	109	151
修繕費	384	158	310	1,995	597
固定資産税等	981	1,172	1,187	2,169	3,051
信託報酬	755	755	750	750	750
その他賃貸事業費用	463	387	981	1,898	3,532
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	20,775	22,043	10,838	16,989	29,607
(D) 減価償却費	6,091	5,865	5,177	9,637	12,247
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	14,683	16,177	5,661	7,352	17,360
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	20,775	22,043	10,838	16,989	29,607

（単位：千円）

物件番号	住居-39	住居-40	住居-41	住居-42	住居-43
物件名称	ジェイフラッツ 東品川	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
運用期間 (自)	平成21年10月1日	平成21年10月1日	平成21年10月1日	平成21年10月1日	平成21年10月1日
(至)	平成22年3月31日	平成22年3月31日	平成22年3月31日	平成22年3月31日	平成22年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	73,804	34,177	69,208	80,445	34,012
賃貸料収入	72,438	32,658	64,591	76,411	29,261
その他賃貸事業収入	1,366	1,519	4,617	4,034	4,751
(B) 賃貸事業費用 小計	10,978	8,391	17,076	17,380	7,789
管理業務費	5,730	3,827	5,164	8,630	3,121
水道光熱費	399	381	2,033	644	-
保険料	116	74	151	160	52
修繕費	20	267	1,425	921	27
固定資産税等	1,694	2,032	3,708	2,224	958
信託報酬	750	1,005	1,005	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	2,267	803	3,588	3,799	2,628
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	62,826	25,786	52,131	63,065	26,223
(D) 減価償却費	16,454	8,277	23,524	17,410	7,663
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	46,372	17,508	28,607	45,654	18,559
(F) 資本的支出	507	-	-	724	-
(G) NCF=(C)-(F)	62,319	25,786	52,131	62,340	26,223

（単位：千円）

物件番号	住居-44	住居-45	住居-46	住居-47	住居-48
物件名称	ジェイフラッツ 千駄木	ジェイフラッツ 四谷坂町	ジェイフラッツ 博多東	ジェイフラッツ 上呉服	ジェイフラッツ 三軒茶屋
運用期間	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	25,571	56,954	87,839	29,514	27,530
賃貸料収入	22,026	54,776	82,198	28,308	25,553
その他賃貸事業収入	3,545	2,177	5,640	1,205	1,976
(B) 賃貸事業費用 小計	6,620	14,356	18,870	10,138	5,985
管理業務費	2,369	4,049	7,172	3,300	3,157
水道光熱費	—	43	797	556	269
保険料	37	248	322	142	43
修繕費	—	136	3,356	721	394
固定資産税等	640	1,507	3,474	2,261	785
信託報酬	1,000	1,000	750	750	755
その他賃貸事業費用	2,572	7,371	2,995	2,405	578
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	18,950	42,597	68,969	19,376	21,545
(D) 減価償却費	5,691	15,419	21,093	9,449	6,261
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,259	27,178	47,875	9,926	15,283
(F) 資本的支出	—	399	908	111	—
(G) NCF=(C)-(F)	18,950	42,198	68,060	19,264	21,545

（単位：千円）

物件番号	商業-1	商業-2	商業-3	商業-4	商業-5
物件名称	浜松プラザ	b-town 神宮前II	りんくう羽倉崎 プラザ	b-town 南青山	コジマNEW 上福岡店
運用期間	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日	(自) 平成21年10月1日 (至) 平成22年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	676,742	26,460	185,437	36,880	48,000
賃貸料収入	597,596	26,460	185,418	35,650	48,000
その他賃貸事業収入	79,146	—	19	1,229	—
(B) 賃貸事業費用 小計	170,271	2,995	14,893	6,199	7,666
管理業務費	56,272	879	1,800	1,903	900
水道光熱費	31,838	—	—	1,352	—
保険料	7,514	20	158	34	85
修繕費	6,236	—	—	92	989
固定資産税等	60,679	1,529	11,031	1,923	5,049
信託報酬	3,500	312	1,500	459	390
その他賃貸事業費用	4,230	252	403	434	252
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	506,471	23,464	170,544	30,680	40,333
(D) 減価償却費	87,690	2,286	—	3,357	5,513
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	418,781	21,178	170,544	27,323	34,820
(F) 資本的支出	16,219	430	—	140	2,020
(G) NCF=(C)-(F)	490,251	23,034	170,544	30,540	38,313

（単位：千円）

物件番号	商業-7	商業-8	商業-9
物件名称	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 21 年 10 月 1 日	平成 21 年 10 月 1 日	平成 21 年 10 月 1 日
(至)	平成 22 年 3 月 31 日	平成 22 年 3 月 31 日	平成 22 年 3 月 31 日
損益情報			
(A) 賃貸事業収入 小計	54,284	85,277	52,256
賃貸料収入	54,000	72,203	47,509
その他賃貸事業収入	284	13,073	4,747
(B) 賃貸事業費用 小計	5,395	32,812	17,880
管理業務費	900	11,036	5,781
水道光熱費	—	14,493	4,801
保険料	56	131	209
修繕費	276	67	110
固定資産税等	2,757	5,865	5,498
信託報酬	1,000	543	1,000
その他賃貸事業費用	405	673	477
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	48,889	52,464	34,376
(D) 減価償却費	3,494	9,759	2,885
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	45,394	42,705	31,491
(F) 資本的支出	—	4,944	182
(G) NCF=(C)-(F)	48,889	47,520	34,194