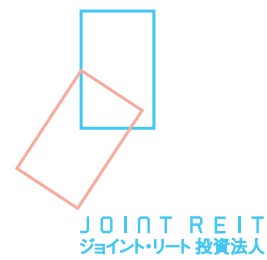


## ジョイント・リート 投資法人

### 第4期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日



## 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。  
平素は、ジョイント・リート投資法人及び株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズに対しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成17年7月に東京証券取引所に上場して以来、着実な運用資産の成長を図り、この度、第4期（平成19年9月期）の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げますとともに、本投資法人の第4期の運用の概況と決算につきまして、ご報告申し上げます。

当期は、本投資法人の資産運用の基本方針に従い、新たに住居5物件の取得及び商業施設1物件の売却を行い、第4期末における保有不動産は、合計42物件、取得価格総額814.7億円となりました。また、財務面におきましては、資金調達手段の多様化、返済期限の分散、リファイナンスリスク並びに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してまいりました。

この結果、営業収益2,972百万円、経常利益1,121百万円、当期純利益1,120百万円を計上し、分配金は1口当たり13,023円とさせていただきます。

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



ジョイント・リート投資法人  
執行役員  
三 駄 寛 之

株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ  
代表取締役社長  
皆 川 丈 人

## CONTENTS

I. 投資法人の概要	3	VI. 注記表	57
II. 資産運用報告	27	VII. 金銭の分配に係る計算書	63
III. 貸借対照表	53	VIII. 会計監査人の監査報告書	64
IV. 損益計算書	55	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	65
V. 投資主資本等変動計算書	56		

## 決算ハイライト

## 1口当たり分配金について

第4期（平成19年4月1日～平成19年9月30日）1口当たり分配金 13,023円

\*第4期の営業期間は、平成19年4月1日～平成19年9月30日の183日間です。

\*平成19年9月末日現在における本投資法人の保有不動産等は、第3期末に保有していた38物件及び第4期中に取得した5物件から第4期中に売却した1物件を差し引いた42物件、取得価格総額は814.7億円となりました。

## 運用状況及び分配状況

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期（予想）
営業収益	2,271百万円 (1,674百万円)	1,990百万円	2,662百万円	2,972百万円	3,187百万円
営業利益	1,341百万円 (988百万円)	984百万円	1,465百万円	1,566百万円	1,765百万円
経常利益	969百万円 (714百万円)	728百万円	1,122百万円	1,121百万円	1,329百万円
当期純利益	967百万円 (712百万円)	727百万円	1,120百万円	1,120百万円	1,328百万円
1口当たり分配金	17,277円 (12,730円)	12,995円	13,035円	13,023円	12,650円

\*第1期の営業期間は、平成17年4月20日～平成18年3月31日の346日間です。なお、実質的な運用期間は平成17年7月28日～平成18年3月31日の247日です。また、第1期の各欄には、第2期以降との比較のため運用日数を182日として換算した数値を（ ）書きで示しています。

\*第5期（予想）の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成19年11月14日時点のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。なお、各項目の数値は、平成19年11月14日付「平成19年9月期（平成19年4月1日～平成19年9月30日）決算短信」により公表した内容に基づき記載しています。（決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。ホームページにつきましては、67ページをご覧ください。）

## 財政状態

	第1期	第2期	第3期	第4期
総資産額	55,599百万円	67,181百万円	89,553百万円	90,259百万円
純資産額	29,458百万円	29,218百万円	43,418百万円	43,417百万円
自己資本比率	53.0%	43.5%	48.5%	48.1%
1口当たり純資産額	526,046円	521,764円	504,866円	504,855円



住居及び商業施設をコア・アセットとした、  
安定収益の確保と着実な運用資産の  
成長を目指すリートです。



## 本投資法人の特色と基本方針

- 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資産の運用を行います。
- 安定収益の見込まれる住居及び商業施設をコア・アセットとし、また、安定稼働が見込まれる物件に厳選した上でオフィスビル等のバランス・アセットにも投資を行います。
- 不動産売買の機会と取得後の賃貸市場規模が大きく、かつ将来にわたり需給関係が良好と見込まれる東京圏<sup>(注)</sup>を主要投資対象地域とし、その他地方主要都市部にも分散投資を行います。

(注)東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

## 第4期運用サマリー

- 第4期においては5物件（取得価格総額58.5億円）の取得及び1物件（売却価格67.7億円、取得価格66.0億円）の売却を行いました。
- 第4期末の保有物件数は42物件（取得価格総額814.7億円）となりました。
- ポートフォリオ全体の第4期末現在の稼働率は97.6%（前期末比0.2%増）となりました。
- 上場直後に調達した期間2年の借入金122億円を含む借入金140億円のリファイナンスにより借入期間の長期化、返済期限の分散を実施いたしました。
- 営業収益2,972百万円、当期純利益1,120百万円を計上し、1口当たり分配金は13,023円（当初予想比1.7%増）となりました。

## 投資方針

### 二つの安定性と分散効果

本投資法人では、住居と商業施設をコア・アセット（中核となる資産）とし、住居と商業施設のそれぞれの安定性と分散効果に着目して、「安定した収益の確保」と「着実な運用資産の成長」を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています。住居につきましては、商業施設やオフィスビル等に比べて賃料水準が安定しており、経済情勢等の外部要因の影響を受けにくいこと、並びに比較的少額で多数の物件に投資することが可能なことや、テナントが小口かつ多数存在することによる安定性及び分散効果を持っています。商業施設につきましては、一般的に長期の賃貸借契約を締結することによる収益の安定性とテナントの業種や施設のタイプ（都市型、郊外型など）による分散効果を有しています。こういった異なる安定性と分散効果を組み合わせることで、より一層の収益の安定性とリスクの分散を目指しています。

住居の特性	商業施設の特性
<p style="text-align: center; background-color: white; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">安定性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 経済情勢等の変動の影響を受けにくい</li> <li>■ テナントの確保が相対的に容易</li> </ul> <p style="text-align: center; background-color: white; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">分散効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 一物件あたりの投資規模が小さく、投資物件数が増加することによる分散効果</li> <li>■ テナントの小口化による分散効果</li> <li>■ エリアによる分散効果</li> </ul>	<p style="text-align: center; background-color: white; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">安定性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 長期賃貸借契約による収益の安定性</li> </ul> <p style="text-align: center; background-color: white; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">分散効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ テナントの業種による分散効果</li> <li>■ 立地による分散効果（郊外型商業施設・都市型商業施設）</li> </ul>

### 投資方針の一部見直しと今後の成長戦略

上記基本方針を維持しつつ、本投資法人が安定した運用を維持しながら着実に成長するためには、中長期的にバランスのとれたポートフォリオの形成が必要であり、そのためには物件取得機会の拡充が必要であると本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（以下「資産運用会社」といいます。）は考えています。昨今の不動産マーケットにおける優良物件の取得競争の激化を受け、資産運用会社は、運用環境の変化による影響を軽減しつつ、機動的かつ柔軟な物件取得機会の拡充を図るため、本投資法人のポートフォリオ構築方針等を変更することとし、平成19年8月に、資産運用会社が定める運用ガイドライン及び利害関係者取引規程について、以下のとおり変更を行いました。

#### 投資不動産の用途区分

不動産関連資産の用途		組入比率 (取得価格ベース)	
		変更前	変更後
コア・アセット	住居(レジデンシャル)	45~65%	45~75%
	商業施設	35~55%	25~55%
バランス・アセット	オフィスビル等	0~15%	0~15%

#### 投資不動産の地域区分

エリア	具体的なエリア	組入比率(取得価格ベース)					
		住居における比率		商業施設における比率		オフィスビル等における比率	
		変更前	変更後	変更前	変更後	変更前	変更後
東京都心・城南地区	都心:千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区 城南:世田谷区、目黒区、品川区、大田区	50%以上	50%程度 (注2)				
東京・周辺都市部	東京都:上記以外の東京都全域(但し、島部を除きます。) 神奈川県:川崎市、横浜市等 千葉県:市川市、浦安市、船橋市、松戸市等 埼玉県:川口市、戸田市、さいたま市等 及びこれらの周辺通勤圏	東京都心・城南地区と合わせて80%以上	東京都心・城南地区と合わせて80%程度 (注2)	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。 (注3)		個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。 (注3)	
地方主要都市部 (注1)	札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市等 及びこれらの周辺通勤圏	20%以下	20%程度 (注2)				

(注1) 政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市を指します。  
(注2) 「程度」とは、±10%をいいます。  
(注3) 商業施設における比率及びオフィスビル等における比率については変更はありません。

#### 投資対象とする商業施設の種類の

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

#### 利害関係者からの不動産等資産の取得に関する基準

変更前	変更後
不動産等資産1物件当たりの取得価格は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額以下の金額とする。(注)	不動産等資産1物件当たりの取得価格は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額の105%以下の金額とする。(注)

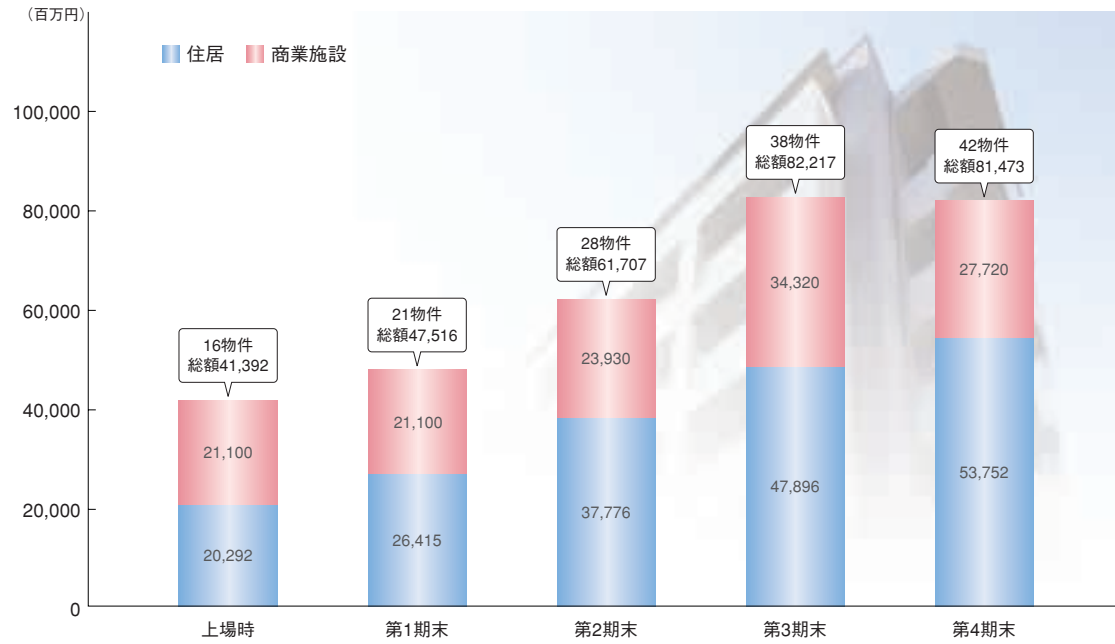
(注) 不動産等資産1物件当たりの取得価格は、不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価の対象となっていない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬等受益権の譲渡に要する費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。



## ポートフォリオの推移

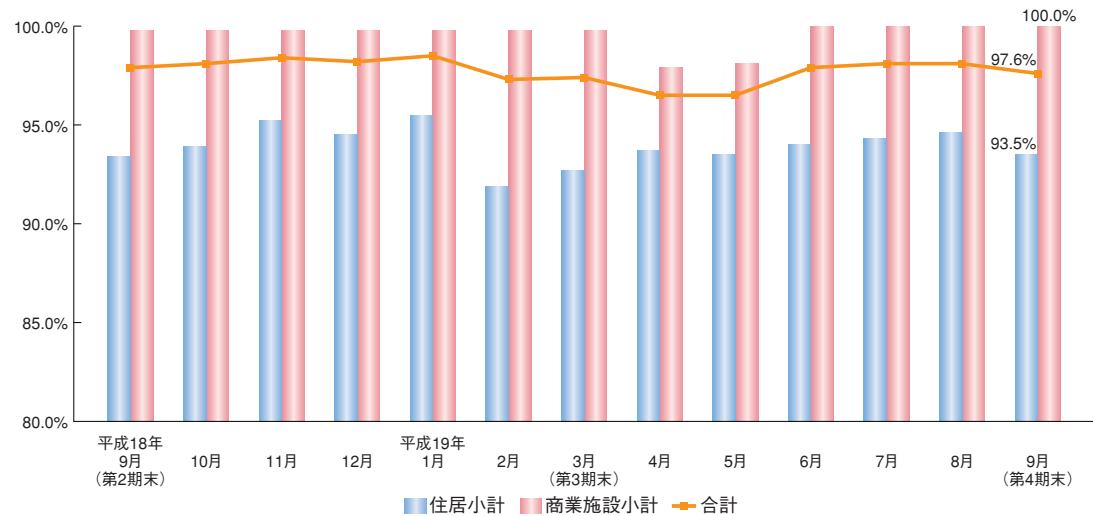
本投資法人は、平成17年4月20日に設立され、同年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT 市場）に上場（銘柄コード8973）して以来、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針として、主として東京都心・城南地区、東京周辺都市部及び地方主要都市部の住居及び商業施設に投資し、運用を行っています。

第4期においては、住居5物件の取得及び商業施設1物件の売却を行い、第4期末時点の取得済資産は合計42物件、取得価格総額814.7億円となっています。



(注) 金額については、百万円未満を切り捨てて表示しているため、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。

## 稼働率の推移

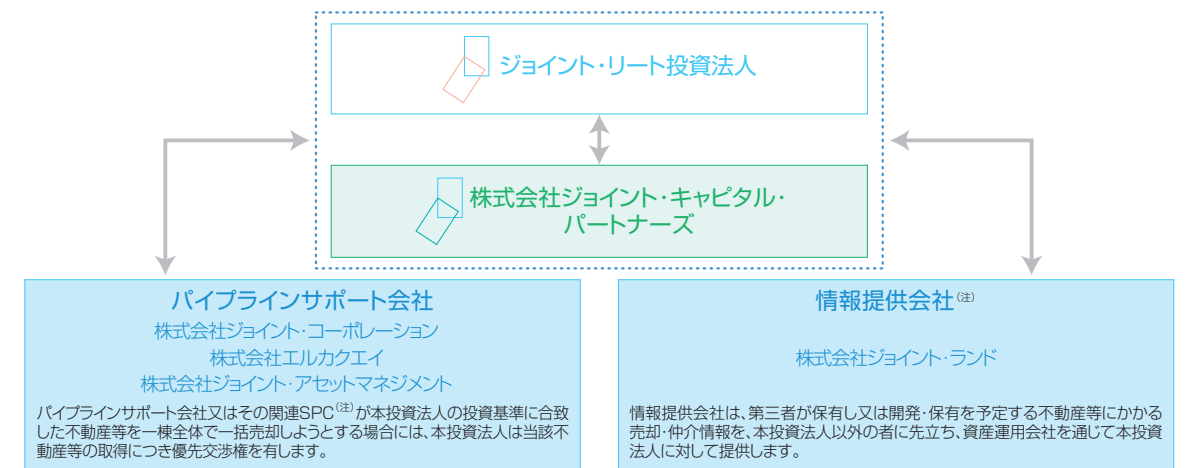


## 外部成長戦略

本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーション並びにその関連会社（以下「ジョイントグループ」といいます。）との間で不動産等取得に関する優先交渉権及び不動産等にかかる売却・仲介情報の優先提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結し、本投資法人の投資基準に合致する不動産等の取得機会をより広く確保しています。

### ジョイントグループとの協調関係

本投資法人は、ジョイントグループの以下の各社との間で不動産等取得に関する優先交渉権及び不動産等にかかる売却・仲介情報の優先的提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結し、着実な外部成長を目指します。



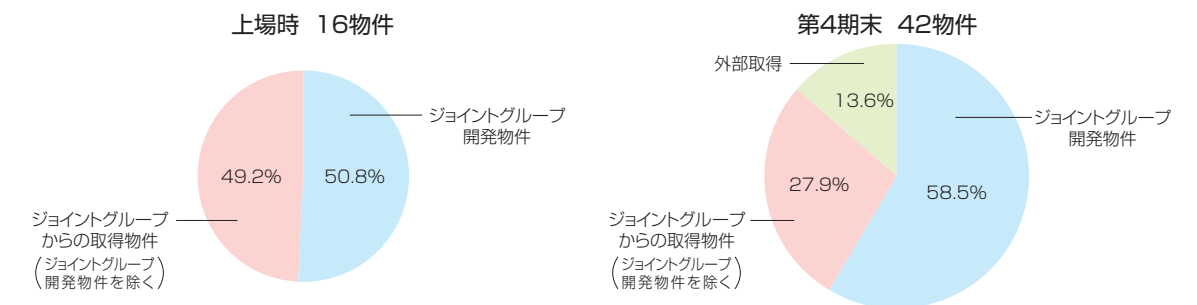
(注) パイプラインサポート会社がその資産運用業務の委託を受け若しくは現に資産運用に従事しているか、又は、当該会社の株式、匿名組合出資持分、特定出資、優先出資証券等のエクイティ持分の過半を保有している特例有限会社、特定目的会社その他の特別目的会社をいいます。

(注) 情報提供会社の1社とされていた株式会社ジョイント・レントは、同社における不動産賃貸仲介事業の見直しによりプロパティ・マネジメントを主業務とする会社に業態を改めたため、平成19年8月に優先交渉権等に関する覚書を変更し、同覚書の当事者から外れています。

不動産市況が回復傾向を示し、物件取得競争が激しくなる中、パイプラインサポート会社並びに情報提供会社との協調関係は外部成長戦略を考える上で、重要なポイントであると考えております。今後につきましても、ジョイントグループとの協調関係を通じた不動産等の取得機会を活用し、着実な運用資産の成長を図ります。

また、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。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おいても、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います。

### ジョイントグループの開発物件とその他の開発物件の取得



(注) 各取得資産の取得価格をもとに算出しています。また、比率については、小数点第二位を四捨五入しています。

## 内部成長戦略

住居につきましては、顧客満足度調査を実施し、その結果を賃貸管理にフィードバックするなど、テナント満足度の向上及び中長期的視点に立った建物の管理・運営を心がけてきました。その結果、当期末時点においては93.5%（対前期末比0.8%増）の稼働率を維持することができました。また、新築・築浅物件（第4期末時点における住居の平均築年数2.3年）を組み入れたり、都心へのアクセスなど交通や生活の利便性を重視した好立地物件を取得することにより、本投資法人の運用開始以来、引き続き90%を超える稼働率を維持しています。具体的には、スペースア麻布十番Ⅰ・Ⅱの防犯対策に関する要望に対し、防犯カメラを増設することによりセキュリティの向上を図るなどの物件価値向上のための施策を実施しました。一方、キャッシュフロー向上策として、アクトヒルズ八千代については携帯電話無線基地局を設置することにより収益向上を図ったり、安定的に高い稼働率を維持しているスペースア銀座、スペースア目黒等7物件につきましては、新規募集賃料の引き上げを行いました。今後も安定的に高い稼働率を維持している住居については賃料引き上げを継続し、さらに原状回復工事費削減及び工期短縮といった収益向上に結び付く施策も行っていく予定です。

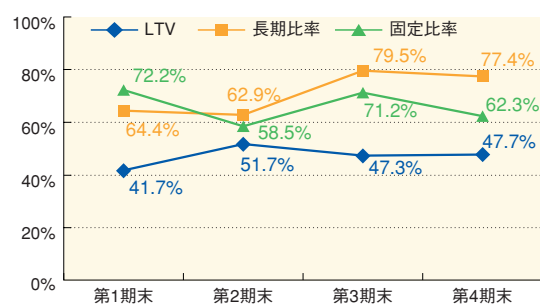
商業施設におきましては、定期的にテナント会議に出席する等、テナントとの連絡を密にすることにより、更なる商業施設としての魅力向上策をテナントとともに検討しています。代表的な具体例として、浜松プラザでは、テナントと協働で開催する夏イベント（花火大会）や四季折々に季節の花プレゼントキャンペーンなどをホームページを通じて告知するなど、集客力向上のための活動を行いました。また、浜松プラザ全体の集客力の向上策として新たな施設を建設するため、当該土地について株式会社ジョイント・コーポレーションと事業用定期借地権設定予約契約書を締結いたしました。今後も、物件価値の向上を目指して、保有する商業施設の魅力や知名度の向上に有効な施策を推進してまいります。



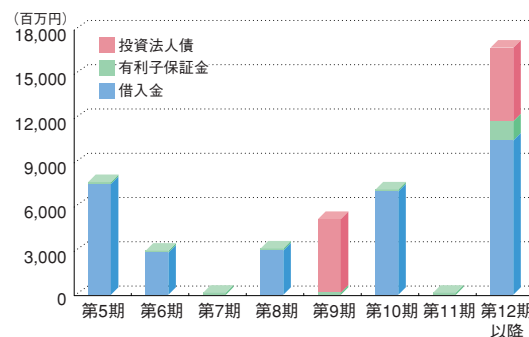
## 財務戦略

本投資法人は資金調達手段の多様化、返済期限の分散、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、健全な財務体質の構築に努めています。第4期においては、上場直後に調達した期間2年の借入金122億円を含む借入金140億円の返済期限到来に際し、期間3年及び5年の借入金に切り替えることにより、借入期間の長期化と返済期限の分散を図りました。また、長期資金の新たな貸付人として金融機関を3行加えることにより資金調達先の拡大を図りました。これらの財務活動の結果、当期末時点におけるLTV（本投資法人が保有する総資産に対して借入金、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）は47.7%となっております。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。

有利子負債にかかる財務指標の推移



有利子負債の返済期限の分散状況

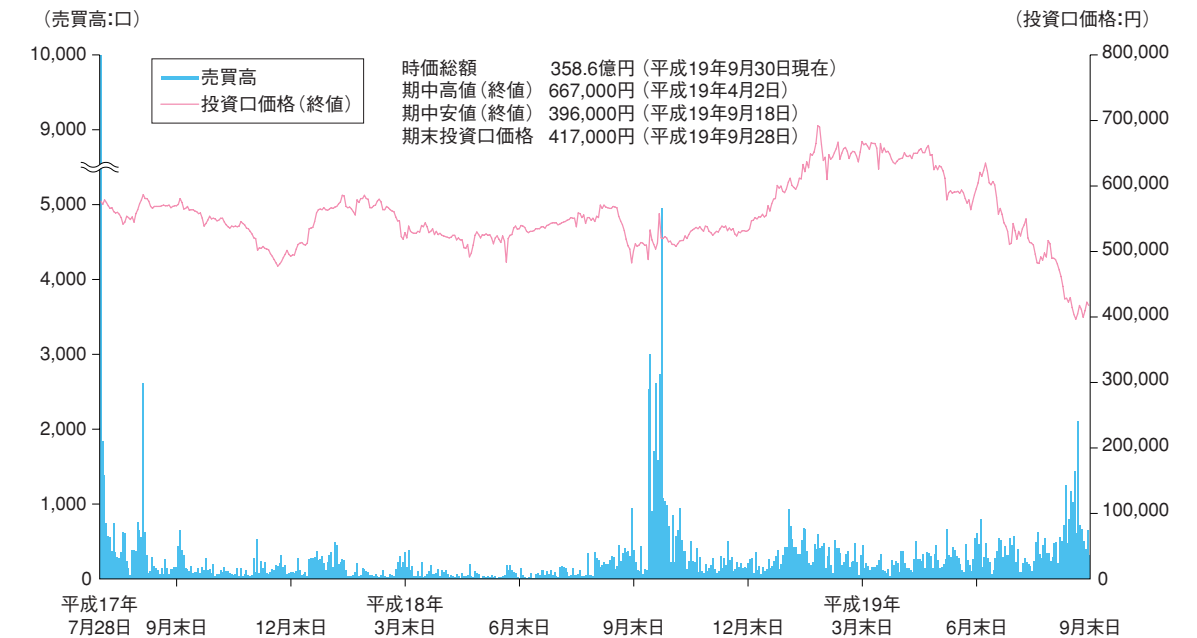


(注1) LTVとは、資産総額に対して借入金、投資法人債及び有利子の保証金の残高が占める割合です。  
 (注2) 長期比率とは、有利子負債残高に対して長期負債残高の占める割合です。なお、1年以内返済予定長期借入金は長期負債として計算しています。  
 (注3) 固定比率とは、有利子負債残高に対して、固定金利を支払っている有利子負債の割合です。

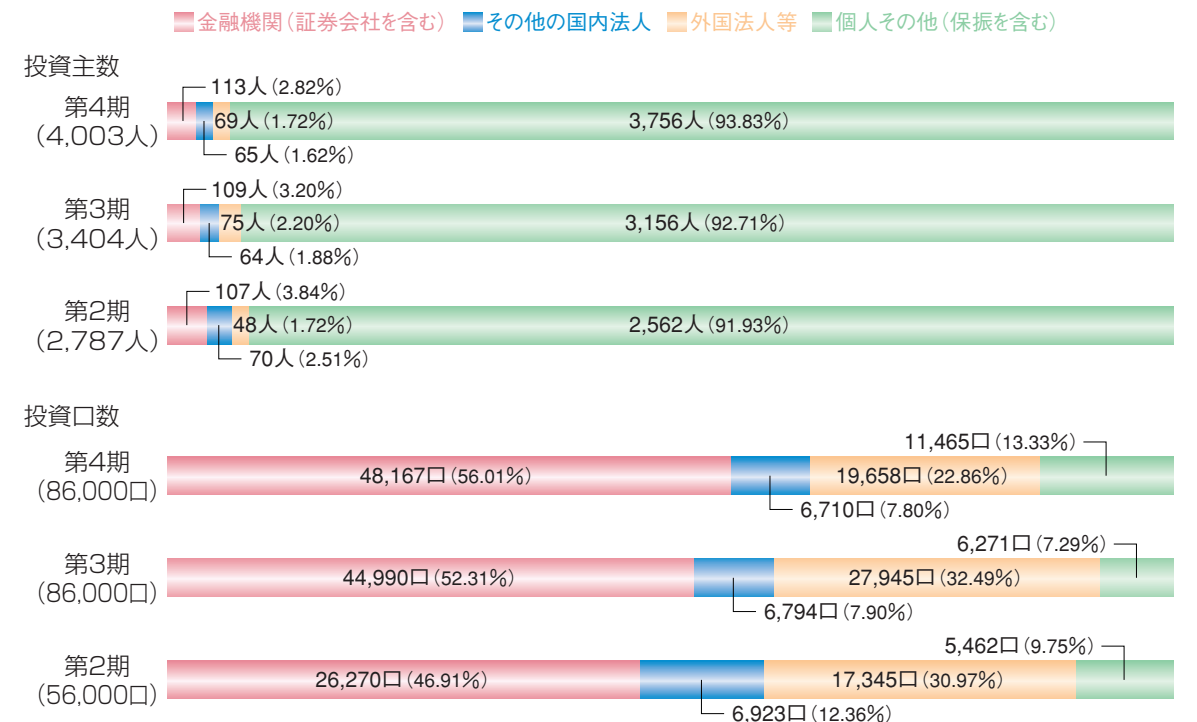
## 投資口の状況

### 投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月28日から平成19年9月30日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



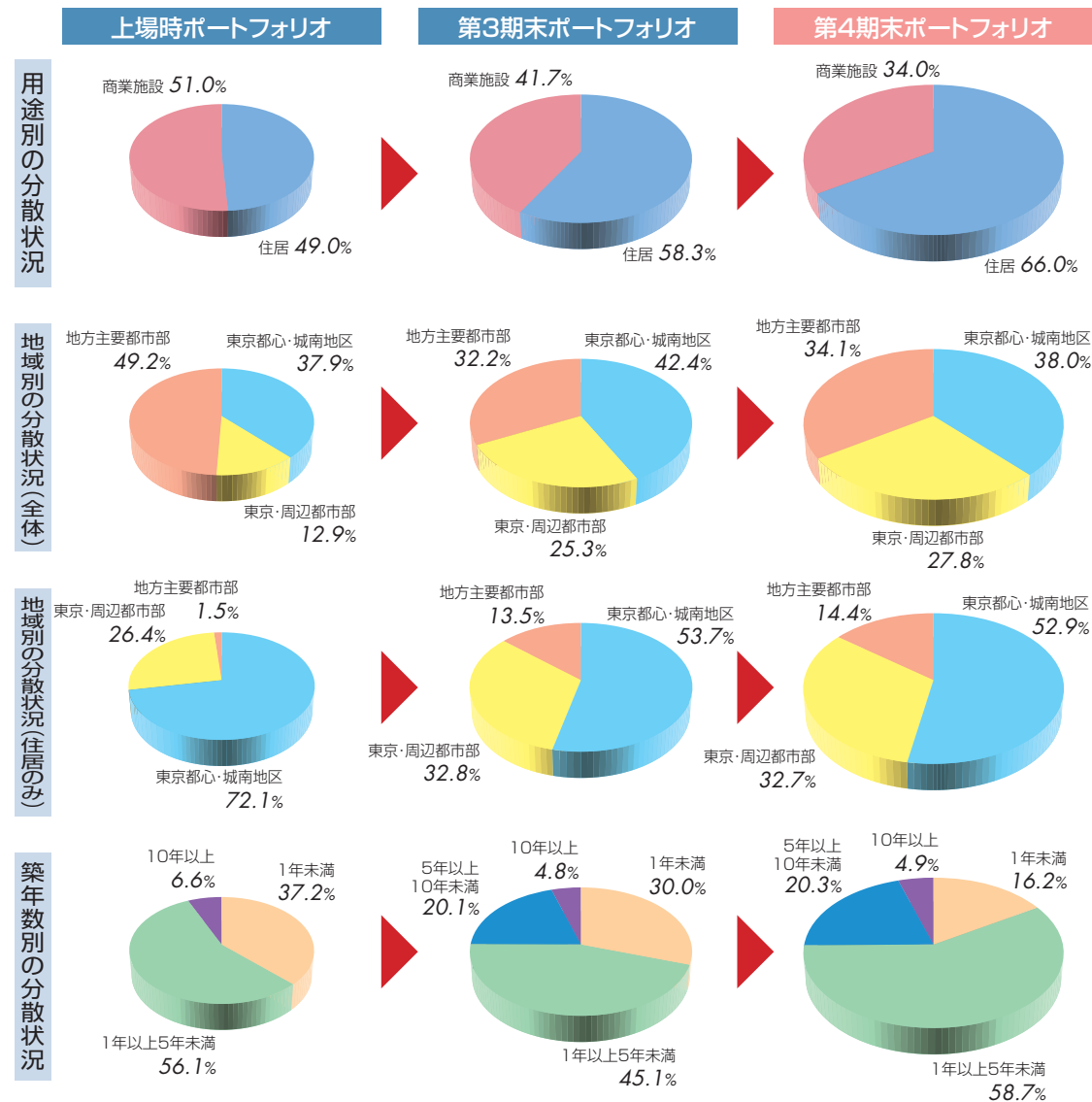
### 投資主の構成



## ポートフォリオの分散の変遷

以下は、本投資法人の上場時取得資産によるポートフォリオ(上場時ポートフォリオ)と第3期末保有資産によるポートフォリオ(第3期末ポートフォリオ)並びに第4期末保有資産によるポートフォリオ(第4期末ポートフォリオ)について、その用途別、地域別及び築年数別の分散状況を、各取得資産の取得価格をもとに表したものです。

なお、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。



(注) 築年数別の分散状況については、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。また、築年数は、上場時ポートフォリオについては平成17年6月27日現在の状況、第3期末ポートフォリオは平成19年3月末日現在の状況、第4期末ポートフォリオについては平成19年9月末日現在の状況を記載しています。

## ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人が平成19年9月末日(第4期末)現在保有している資産について、その概要を記載したものです。

物件番号	用途	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)
住居-1	住居	スペース銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	6,300	97.7
住居-2		スペース麻布十番Ⅰ	東京都港区	314.80	1,509.58	960	1,320	93.1
住居-3		スペース麻布十番Ⅱ	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	2,280	86.7
住居-4		スペース恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	2,330	88.0
住居-5		スペース恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	860	96.8
住居-6		スペース神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,560	92.0
住居-7		スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	657	89.6
住居-8		スペース北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,480	96.1
住居-9		スペース目黒不動前	東京都品川区	217.38	1,044.37	766	879	100.0
住居-10		フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	2,110	100.0
住居-11		スペース町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,530	97.9
住居-12		スペース川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,490	97.9
住居-13		今池アイリス式番館	愛知県名古屋市	360.54	1,375.76	300	300	90.2
住居-14		グラシア・フィス	神奈川県川崎市	1,992.09	3,737.47	1,018	1,090	100.0
住居-15		ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市	611.41	3,076.45	2,090	2,130	100.0
住居-16		フィットエル亀戸	東京都江東区	438.43	2,899.67	1,650	1,670	98.9
住居-17		スペース目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	991	97.5
住居-18		アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市	1,289.14	5,420.53	1,348	1,370	85.2
住居-19		ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区	965.70	2,785.83	1,510	1,620	100.0
住居-20		S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,802	99.4
住居-21		エルシエロ目黒本町	東京都目黒区	865.22	1,975.84	1,220	1,220	81.5
住居-22		スペース白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	854	100.0
住居-23		ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市	475.06	1,994.14	1,055	1,090	59.1
住居-24		スペース五反田(注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	3,090	94.6
住居-25		スペース大井山台坂	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,490	97.1
住居-26		フィットエル品川シーサイド	東京都品川区	1,049.00	3,127.48	2,200	2,210	98.2
住居-27		フィットエル南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,300	100.0
住居-28		ラルテ城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	1,100	98.3
住居-29		スペース塚本クラウンハイム	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,270	99.0
住居-30		スペース川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,940	99.3
住居-31		スペース麻布十番Ⅲ	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,760	93.6
住居-33		フィットエル板橋本町	東京都板橋区	220.85	1,446.78	1,000	1,000	98.4
住居-34		フィットエル大泉学園	東京都練馬区	618.00	1,542.16	871	871	98.3
住居-35		ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市	239.18	1,158.70	445	446	91.3
住居-36		ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市	514.89	2,108.69	840	845	28.0
小計				21,308.26	95,327.27	53,752	58,255	93.5
商業-1	商業施設	浜松プラザ	静岡県浜松市	135,817.46	73,250.17	15,360	15,700	100.0
商業-2		b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	1,150	100.0
商業-3		りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡	51,146.89	(注4)	4,697	4,438	100.0
商業-4		b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,570	100.0
商業-5		コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市	4,877.90	3,413.40	1,300	1,320	100.0
商業-7		b-toss池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,980	1,980	100.0
商業-8		ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡	5,425.13	6,326.53	1,810	1,910	100.0
小計				198,159.91	85,761.61	27,720	28,068	100.0
ポートフォリオ合計				219,468.17	181,088.88	81,473	86,323	97.6

(注1) 「鑑定評価額」の価格時点は、平成19年9月末日です。

(注2) 「稼働率」は平成19年9月末日現在の比率を記載しています。

(注3) スペース五反田にかかる敷地権(所有権の共有持分)の割合は426.933分の387.036ですが、「敷地面積」は敷地全体の面積を記載しています。

また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は3,637.18㎡です。

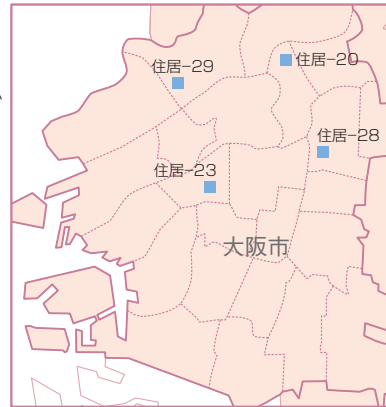
(注4) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」については記載していません。



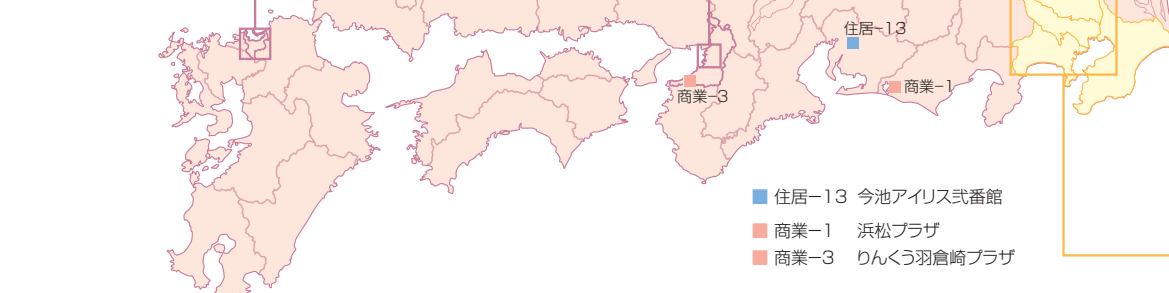
# ポートフォリオマップ

主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部とします。また、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保するために、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。以下は本投資法人が平成19年9月末日現在保有している資産の所在地を地図で示したものです。

- 住居-20 S-RESIDENCE京橋
- 住居-23 ジェイフラッツ南堀江
- 住居-28 ラルテ城東
- 住居-29 スペーシア塚本クラウンハイム



- 住居-35 ジェイフラッツ天神東Ⅰ
- 住居-36 ジェイフラッツ天神東Ⅱ



- 住居-13 今池アイリス式番館
- 商業-1 浜松プラザ
- 商業-3 りんくう羽倉崎プラザ

## 投資不動産の地域区分

住居	東京都心・城南地区	50%程度(注)
	東京・周辺都市部	東京都心・城南地区と合わせて80%程度(注)
	地方主要都市部	20%程度(注)
商業施設	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。	
オフィスビル等	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。	

(注)「程度」とは、±10%をいいます。

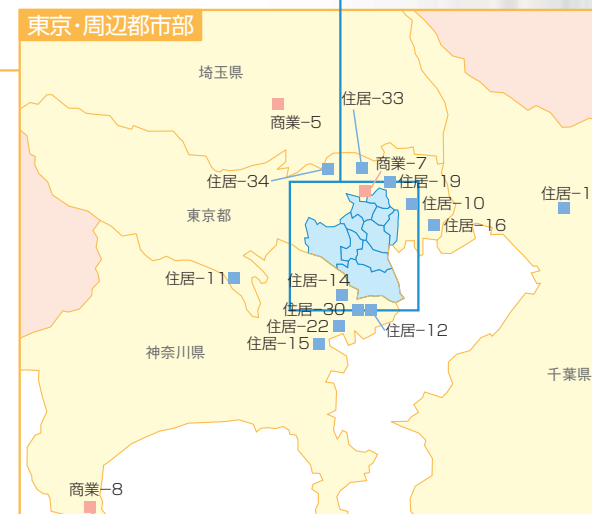
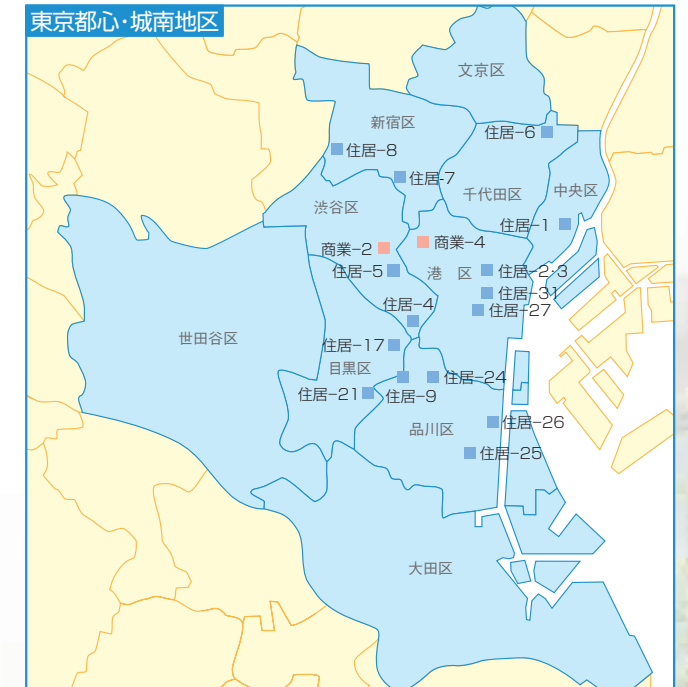
**東京都心・城南地区**  
都心:千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区  
城南:世田谷区、目黒区、品川区、大田区をいいます。

**東京・周辺都市部**  
東京都:上記以外の東京都全域(但し、島部を除きます。)  
神奈川県:川崎市、横浜市等  
千葉県:市川市、浦安市、船橋市、松戸市等  
埼玉県:川口市、戸田市、さいたま市等  
及びこれらの周辺通勤圏をいいます。

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

- 住居-1 スペーシア銀座
- 住居-2 スペーシア麻布十番Ⅰ
- 住居-3 スペーシア麻布十番Ⅱ
- 住居-4 スペーシア恵比寿Ⅱ
- 住居-5 スペーシア恵比寿Ⅲ
- 住居-6 スペーシア神田
- 住居-7 スペーシア千駄ヶ谷
- 住居-8 スペーシア北新宿
- 住居-9 スペーシア目黒不動前
- 住居-17 スペーシア目黒
- 住居-21 エルシエロ目黒本町
- 住居-24 スペーシア五反田
- 住居-25 スペーシア大井仙台北
- 住居-26 フィットエル品川シーサイド
- 住居-27 フィットエル南麻布
- 住居-31 スペーシア麻布十番Ⅲ

- 商業-2 b-town神宮前Ⅱ
- 商業-4 b-town南青山



- 住居-10 フィットエル駒形
- 住居-11 スペーシア町田
- 住居-12 スペーシア川崎
- 住居-14 グラシア・フィス
- 住居-15 ジェイフラッツ横浜
- 住居-16 フィットエル亀戸
- 住居-18 アクトヒルズ八千代
- 住居-19 ジェイフラッツ巢鴨
- 住居-22 スペーシア白楽
- 住居-30 スペーシア川崎Ⅱ
- 住居-33 フィットエル板橋本町
- 住居-34 フィットエル大泉学園
- 商業-5 コジマNEW上福岡店
- 商業-7 b-toss池袋
- 商業-8 ジョイススクエア湯河原



## 第4期取得資産の概要

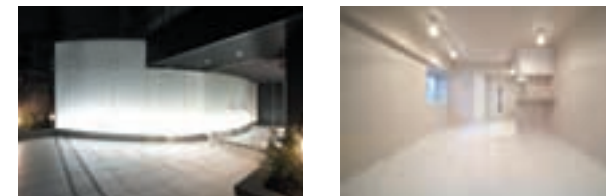
### 住居 31 スペースア麻布十番Ⅲ Spacia AZABUJUBAN Ⅲ



所在地：東京都港区麻布十番一丁目11番1号  
敷地面積：380.26m<sup>2</sup>  
延床面積：2,097.45m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上12階地下1階建  
賃貸可能戸数：60戸  
建築時期：平成19年2月



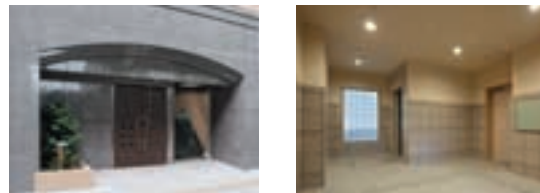
### 住居 34 フィットエル大泉学園 FITL OIZUMIGAKUEN



所在地：東京都練馬区東大泉二丁目12番15号  
敷地面積：618.00m<sup>2</sup>  
延床面積：1,542.16m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上6階建  
賃貸可能戸数：57戸  
建築時期：平成19年2月



### 住居 33 フィットエル板橋本町 FITL ITABASHIHONCHO



所在地：東京都板橋区大和町14番14号  
敷地面積：220.85m<sup>2</sup>  
延床面積：1,446.78m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上12階建  
賃貸可能戸数：60戸  
建築時期：平成19年2月



### 住居 35 ジェイフラッツ天神東Ⅰ J-FLATS TENJINHIGASHI I



所在地：福岡県福岡市博多区須崎町4番3  
敷地面積：239.18m<sup>2</sup>  
延床面積：1,158.70m<sup>2</sup>  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
階数：地上15階建  
賃貸可能戸数：42戸  
建築時期：平成19年1月

### 住居 36 ジェイフラッツ天神東Ⅱ J-FLATS TENJINHIGASHI II



所在地：福岡県福岡市博多区須崎町6番12  
敷地面積：514.89m<sup>2</sup>  
延床面積：2,108.69m<sup>2</sup>  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
階数：地上13階建  
賃貸可能戸数：82戸  
建築時期：平成19年5月

## 第5期取得(予定)資産の概要

### 住居 40 ジェイフラッツ八王子みなみ野 J-FLATS HACHIOJIMINAMINO



所在地：東京都八王子市西片倉三丁目2番8号  
敷地面積：1,846.00m<sup>2</sup>  
延床面積：2,243.06m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上5階建  
賃貸可能戸数：86戸  
建築時期：平成19年3月

### 住居 41 プレジオ西中島 PREGIO NISHINAKAJIMA



所在地：大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21  
敷地面積：969.02m<sup>2</sup>  
延床面積：3,947.24m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上14階建  
賃貸可能戸数：120戸  
建築時期：平成19年4月

### 住居 44 (仮称)ジェイフラッツ千駄木 J-FLATS SENDAGI



所在地：東京都文京区千駄木三丁目  
敷地面積：250.41m<sup>2</sup>  
延床面積：1,263.72m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造  
階数：地上15階建  
賃貸可能戸数：39戸  
建築時期：平成20年1月(予定)

(注1)上記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。  
(注2)敷地権(所有権の共有持分)の割合は103,842分の89,730ですが、「敷地面積」欄には一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

### 住居 45 (仮称)ジェイフラッツ四ツ谷坂町 J-FLATS YOTSUYASAKAMACHI



所在地：東京都新宿区坂町  
敷地面積：884.32m<sup>2</sup>  
延床面積：3,958.66m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上6階地下1階建  
賃貸可能戸数：59戸  
建築時期：平成20年3月(予定)

(注1)上記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。  
(注2)敷地権(所有権の共有持分)の割合は332,872分の245,317ですが、「敷地面積」欄には一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

### 住居 42 ジェイフラッツ板橋区役所前 J-FLATS ITABASHIKUYAKUSHOMAE



所在地：東京都板橋区板橋二丁目46番11号  
敷地面積：731.71m<sup>2</sup>  
延床面積：4,322.19m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上14階建  
賃貸可能戸数：124戸  
建築時期：平成19年4月

### 住居 43 (仮称)ジェイフラッツ武蔵小山 J-FLATS MUSASHIKOYAMA



所在地：東京都品川区荏原三丁目  
敷地面積：512.62m<sup>2</sup>  
延床面積：1,639.94m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上7階建  
賃貸可能戸数：50戸  
建築時期：平成19年11月

(注1)上記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。  
(注2)敷地権(所有権の共有持分)の割合は127,609分の117,678ですが、「敷地面積」欄には一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

### 住居 46 (仮称)ジェイフラッツ吉塚 J-FLATS YOSHIZUKA



所在地：福岡県福岡市博多区吉塚七丁目  
敷地面積：4,600.86m<sup>2</sup>  
延床面積：11,006.64m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上9階建  
賃貸可能戸数：160戸  
建築時期：平成19年11月(予定)

(注)上記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

※平成19年9月末日現在において未竣工の物件にかかる「延床面積」は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。





## 第5期取得(予定)資産の概要

### 商業 9 ベルプラザショッピングセンター

Bell Plaza Shopping Center



所在地：長野県上田市中央丸1647番地7 他  
敷地面積：23,272.17m<sup>2</sup>

センター棟	ショップ棟	レストラン棟
延床面積：3,470.14m <sup>2</sup>	延床面積：2,478.40m <sup>2</sup>	延床面積：254.72m <sup>2</sup>
構造：鉄骨造	構造：鉄骨造	構造：鉄骨造
階数：平屋建	階数：平屋建	階数：平屋建
建築時期：平成4年11月	建築時期：平成4年11月	建築時期：平成18年7月
エンドテナント：ツルヤ等 (店舗名)	エンドテナント：ファミリードラッグ等 (店舗名)	エンドテナント：マルコポーロ (店舗名)

## 第6期以降取得予定資産の概要

### 住居 39 (仮称)東品川一丁目計画

HIGASHISHINAGAWA 1CHOME PROJECT



(注)上記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

所在地：東京都品川区東品川一丁目  
敷地面積：1,060.79m<sup>2</sup>  
延床面積：3,873.57m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上8階建  
賃貸可能戸数：94戸  
建築時期：平成20年5月(予定)



### 住居 32 (仮称)プレジオ天神橋

PREGIO TENJINBASHI



所在地：大阪府大阪市北区  
菅米町  
敷地面積：858.09m<sup>2</sup>  
延床面積：2,936.39m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上15階建  
賃貸可能戸数：81戸  
建築時期：平成20年3月(予定)

(注)左記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

### 住居 37 (仮称)ジェイフラッツ四条西洞院

J-FLATS SHIJONISHINOTOIN



所在地：京都府京都市下京区  
西洞院通四条下る妙伝寺町  
敷地面積：400.59m<sup>2</sup>  
延床面積：3,710.81m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上12階地下1階建  
賃貸可能戸数：87戸  
建築時期：平成20年3月(予定)

(注)左記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

### 住居 38 (仮称)ジェイフラッツ五条高倉

J-FLATS GOJOTAKAKURA



所在地：京都府京都市下京区  
五条通堺町西入塩竈町  
敷地面積：452.44m<sup>2</sup>  
延床面積：4,022.76m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造・  
一部鉄骨鉄筋コンクリート造  
階数：地上13階地下1階建  
賃貸可能戸数：110戸  
建築時期：平成20年12月(予定)

(注)左記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

### 住居 47 (仮称)ジェイフラッツ上呉服

J-FLATS KAMIGOFUKU



所在地：福岡県福岡市博多区  
上呉服町  
敷地面積：593.55m<sup>2</sup>  
延床面積：3,248.78m<sup>2</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造  
階数：地上14階建  
賃貸可能戸数：62戸  
建築時期：平成20年1月(予定)



















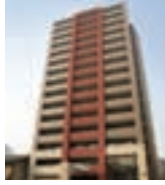










(注)左記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

※平成19年9月末日現在において未竣工の物件にかかる「延床面積」は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。













# 第3期末保有資産の概要

## 住居

住居-1  スペースシア銀座	住居-2・3  スペースシア麻布十番1・II	住居-4  スペースシア恵比寿II	住居-5  スペースシア恵比寿III	住居-6  スペースシア神戸
住居-7  スペースシア千駄ヶ谷	住居-8  スペースシア北新宿	住居-9  スペースシア目黒不動前	住居-10  フィットエル駒形	住居-11  スペースシア町田
住居-12  スペースシア川崎	住居-13  今池アイリス貳番館	住居-14  グラシア・フィス	住居-15  ジェイフラッツ横浜	住居-16  フィットエル亀戸
住居-17  スペースシア目黒	住居-18  アクトヒルズ八千代	住居-19  ジェイフラッツ巣鴨	住居-20  S-RESIDENCE京橋	住居-21  エルシエロ目黒本町
住居-22  スペースシア白楽	住居-23  ジェイフラッツ南堀江	住居-24  スペースシア五反田	住居-25  スペースシア大井仙台坂	住居-26  春番館・貳番館 参番館 フィットエル品川シーサイド
住居-27  フィットエル南麻布	住居-28  ラルテ城東	住居-29  スペースシア本町クラウンハイム	住居-30  スペースシア川崎II	

## 商業施設

商業-1  Ito Yokado		
	 XEBIO	 アエオン
浜松プラザ 		
商業-2  b-town神宮前II	商業-3  りんくう羽倉崎プラザ	商業-4  b-town南青山
商業-5  コジマNEW上福岡店	商業-7  b-toss池袋	商業-8  ジョイスクエア湯河原

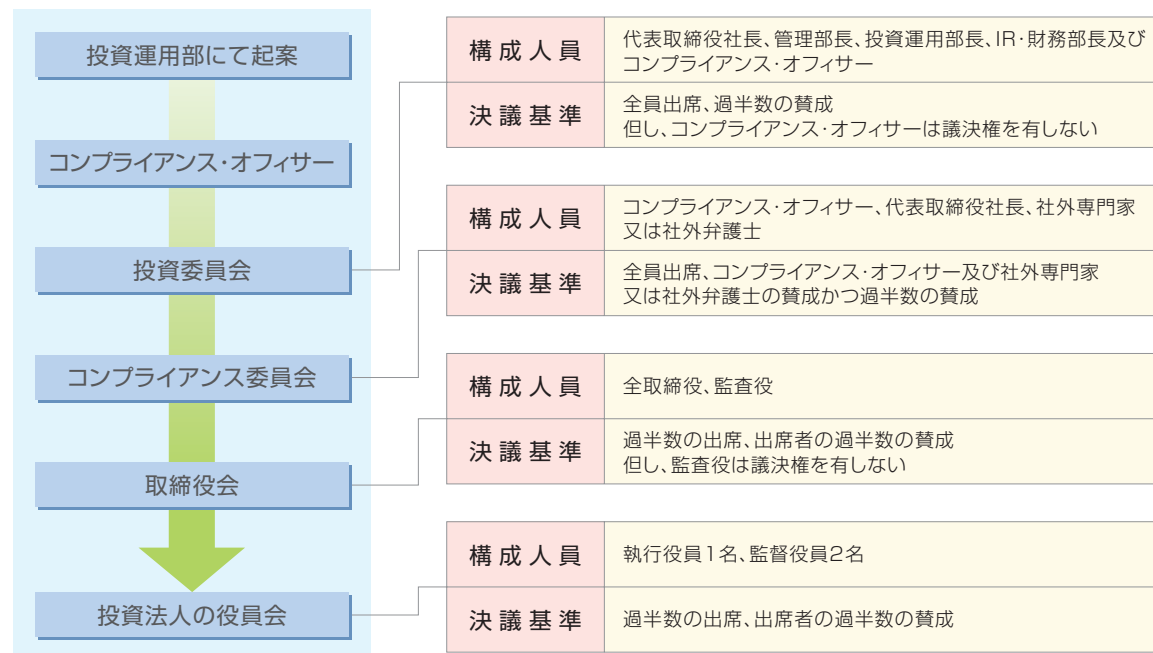
## コンプライアンス体制

本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズでは、資産運用会社の役職員が法令諸規則等を遵守し、資産運用会社が運用を受託した資産を適切に運用する体制の確立及び適正な業務運営の確保を目的として、コンプライアンス規程を制定しています。具体的には、コンプライアンスを担当する機関としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項等を審議・決定するコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサー、資産運用会社の代表取締役社長、社外専門家又は社外弁護士で構成され、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家又は社外弁護士の賛成かつ構成員の過半数の賛成をもって、決定することとしています。

また、利害関係者との取引においても、自主ルールとして利害関係者取引規程を制定し、利害関係者からの資産取得に際しては、取得価格を鑑定評価額の105%以下の金額とするなど、一定の取引基準を設け、法令遵守をより一層徹底する体制を備えています。

### 利害関係者との取引については、厳重なチェック体制を整備

利害関係者:①投信法にて定義される利害関係人等  
②①の利害関係人等が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社



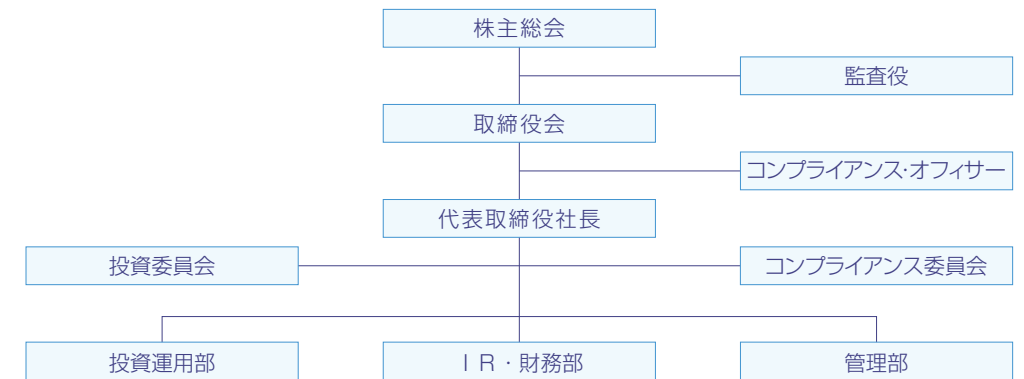
## 資産運用会社の概要

ジョイント・リート投資法人は、株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズと資産運用委託契約を締結し、資産運用業務を委託しています。

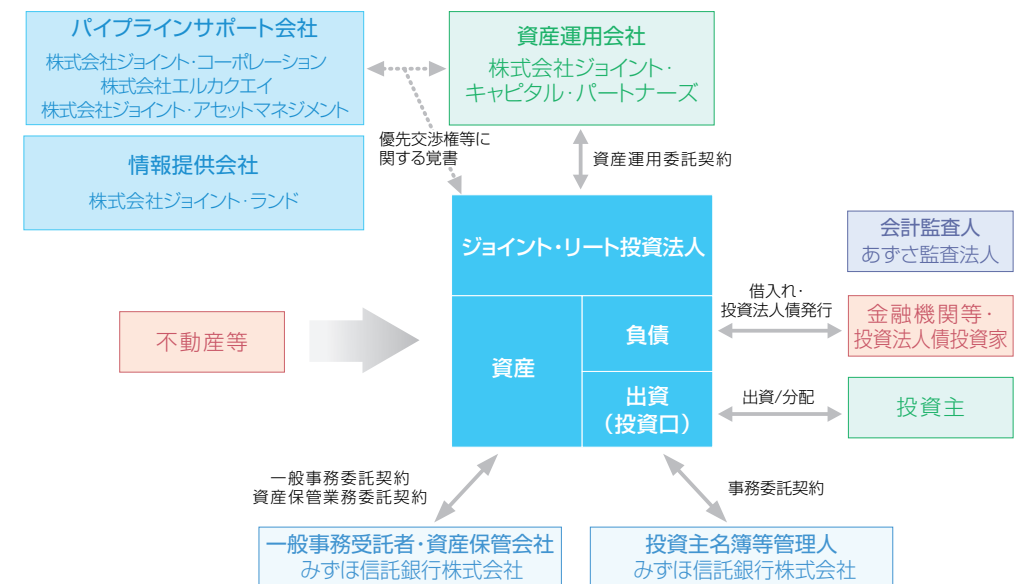
### 会社概要

- 商号 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ  
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第337号
- 設立 平成16年7月28日
- 資本金 200百万円
- 株主 株式会社ジョイント・コーポレーション 100%

### 組織図



## 本投資法人の仕組み





## 第5期の運営方針

本投資法人の第4期末現在における取得済資産の取得価格総額は814.7億円となっており、契約済の取得予定資産を含めると、上場時の目標である資産規模1,000億円を達成する見込みとなりました。本投資法人は、上場以来の基本方針を踏まえ、第5期を資産規模1,000億円の達成を確実なものとするための期と位置付け、運用資産の着実な成長を図ります。

第5期の具体的目標としては、

- ①ポートフォリオのクオリティ向上
- ②更なるジョイントグループとのパイプライン活用
- ③情報入手ルート拡大による住宅・商業施設等の優良物件の取得

について、具体的なアクションプログラムを実施することにより、一層の収益力の向上及び運用の安定性の確保を実現してまいります。

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期	第2期	第3期	第4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
営業収益	百万円	2,271	1,990	2,662	2,972
(うち賃貸事業収入)	百万円	(2,271)	(1,990)	(2,662)	(2,891)
営業費用	百万円	930	1,005	1,196	1,405
(うち賃貸事業費用)	百万円	(644)	(788)	(931)	(1,094)
営業利益金額	百万円	1,341	984	1,465	1,566
経常利益金額	百万円	969	728	1,122	1,121
当期純利益金額	(a) 百万円	967	727	1,120	1,120
総資産額	(b) 百万円	55,599	67,181	89,553	90,259
(対前期比)	%	(-)	(+20.8)	(+33.3)	(+0.8)
純資産額	(c) 百万円	29,458	29,218	43,418	43,417
(対前期比)	%	(-)	(△0.8)	(+48.6)	(△0.0)
出資総額	百万円	28,491	28,491	42,297	42,297
発行済投資口数	(d) 口	56,000	56,000	86,000	86,000
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	526,046	521,764	504,866	504,855
分配総額	(e) 百万円	967	727	1,121	1,119
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	17,277	12,995	13,035	13,023
(うち1口当たり利益分配金)	円	(17,277)	(12,995)	(13,035)	(13,023)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注2) %	2.3 (3.4)	1.2 (2.4)	1.4 (2.9)	1.2 (2.5)
自己資本利益率	(注2) %	3.4 (5.0)	2.5 (4.9)	3.1 (6.2)	2.6 (5.1)
自己資本比率	(c)/(b) %	53.0	43.5	48.5	48.1
(対前期増減)		(-)	(△9.5)	(+5.0)	(△0.4)
配当性向	(注3) (e)/(a) %	99.9	99.9	100.0	99.9
<b>【その他参考情報】</b>					
投資物件数	(注4) 件	21	28	38	42
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	171,368.12	190,903.73	213,804.93	219,759.71
期末稼働率	(注4) %	98.2	97.9	97.4	97.6
当期減価償却費	百万円	320	318	406	456
当期資本的支出額	百万円	9	8	11	5
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	1,948	1,520	2,137	2,253

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を( )内に併記しています。なお、第1期は平成17年7月28日より実質的に運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は、平成17年7月28日を期首とみなして計算しています。

総資産経常利益率	経常利益/平均総資産額	平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益/平均純資産額	平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収入-賃貸事業費用)+当期減価償却費	

(注3) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨ててにより表示しています。

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



## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の運用の基本方針

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「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。

### (2) 投資環境と運用実績

#### ① 当期の概況

本投資法人は、その時々の一時的な経済情勢や不動産市場動向等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因並びに土地及び建物の規模、形状及び接道状況等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられるものについて、その不動産の生み出すキャッシュフローの予想及びそれに基づく収益価格等を検討及び判断して投資対象を選定することとしています。かかる投資対象の選定方針に従い、上場以来、コア・アセット（中核となる資産）としての住居（レジデンシャル）及び商業施設の用に供される不動産に対して積極的に投資を行っています。

#### (イ) 運用環境

平成19年7月1日時点の都道府県地価調査によると、三大都市圏・地方中心都市においては、景気回復が続く中、旺盛なマンション・オフィス需要や企業収益の改善を背景として、それぞれの地域の地価の平均が上昇するとともに、都心の中心部から周辺地域へ地価の上昇傾向が広がりました。その他の地方圏においても、地方中心都市を中心に、地域活性化の取組み、市街地整備や交通基盤整備等による利便性・収益性の向上を反映して、地価の上昇地点が増加した都市やはじめて現れた都市が増加しました。ただし、地価上昇の広がりは利便性や住環境により一様ではなく、三大都市圏都心の一部で高い上昇率を示した地点の中には、今年に入って上昇率が低下した地点が見られたり、地方全体では依然として下落地点が大半を占めるなどしていることから、本投資法人としては交通利便性など物件の特性を見極めて投資を行っています。

総じて見れば、三大都市圏・地方中心都市の都心部の地価の上昇傾向が周辺地域に広がり、その他の地方圏でも地方中心都市を中心に地価の上昇地点が増加するなど地価の持ち直しの兆しが広がりを見せ始めています。

#### A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

賃貸住宅市場においては、東京都心をはじめとする大都市圏において、単身世帯や共働き世帯を中心とした職住近接志向の拡大や、シニア層のライフスタイルの多様化により、都心回帰による賃貸需要は増加傾向にあります。

国土交通省の国土交通月例経済（平成19年10月号）によると、指定流通機構における賃貸物件の新規登録件数は、前年同期比80ヶ月連続で増加しておりますが、都心部では地価が上昇傾向にあることや、建築コストの上昇などのマイナス要因もあり、良質な物件の供給は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

小売業の年間商品販売額は、平成4年頃から減少傾向が続いていましたが、平成15年以降は前年に比して増加に転じ、平成18年についても増加幅は縮小したものの、緩やかながら消費回復の兆候がみられます（注）。このような状況において、都市型商業施設については、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。

（注）経済産業省「業種別商業販売額改定数値表」（平成19年4月版）によります。

#### (ロ) 運用方針の一部見直し

本投資法人は、住居及び商業施設をコア・アセットとし、住居と商業施設のそれぞれの安定性と分散効果に着目して、「安定した収益の確保」と「着実な運用資産の成長」を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています。

この基本方針を維持しつつ、本投資法人が安定した運用を維持しながら着実に成長するためには、中長期的にバランスのとれたポートフォリオの形成が必要であり、そのためには物件取得機会の拡充が必要であると資産運用会社は考えています。昨今の不動産マーケットにおける優良物件の取得競争の激化を受け、資産運用会社は、運用環境の変化による影響を軽減しつつ、機動的かつ柔軟な物件取得機会の拡充を図るため、本投資法人のポートフォリオ構築方針を変更することとし、平成19年8月に、資産運用会社が定める運用方

イドライン及び利害関係者取引規程について、以下のとおり変更を行いました。

#### 〈投資不動産の用途区分〉

不動産関連資産の用途		組入比率（取得価格ベース）	
		変更前	変更後
コア・アセット	住居（レジデンシャル）	45～65%	45～75%
	商業施設	35～55%	25～55%
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%	0～15%

#### 〈投資不動産の地域区分〉

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）					
		住居における比率		商業施設における比率		オフィスビル等における比率	
		変更前	変更後	変更前	変更後	変更前	変更後
東京都心・城南地区	都心： 千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区 城南： 世田谷区、目黒区、品川区、大田区	50%以上	50%程度 (注2)				
	東京都： 上記以外の東京都全域（但し、島部を除きます。） 神奈川県： 川崎市、横浜市等 千葉県： 市川市、浦安市、船橋市、松戸市等 埼玉県： 川口市、戸田市、さいたま市等 及びこれらの周辺通勤圏	東京都心・城南地区と合わせて80%以上	東京都心・城南地区と合わせて80%程度 (注2)	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。(注3)	個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。(注3)		
地方主要都市部 (注1)	札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市等 及びこれらの周辺通勤圏	20%以下	20%程度 (注2)				

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

（注2）「程度」とは、±10%をいいます。

（注3）商業施設における比率及びオフィスビル等における比率については変更はありません。

#### 〈投資対象とする商業施設の種類の〉

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

〈利害関係者からの不動産等資産の取得に関する基準〉

変更前	変更後
不動産等資産1物件当たりの取得価格は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額以下の金額とする。(注)	不動産等資産1物件当たりの取得価格は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額の105%以下の金額とする。(注)

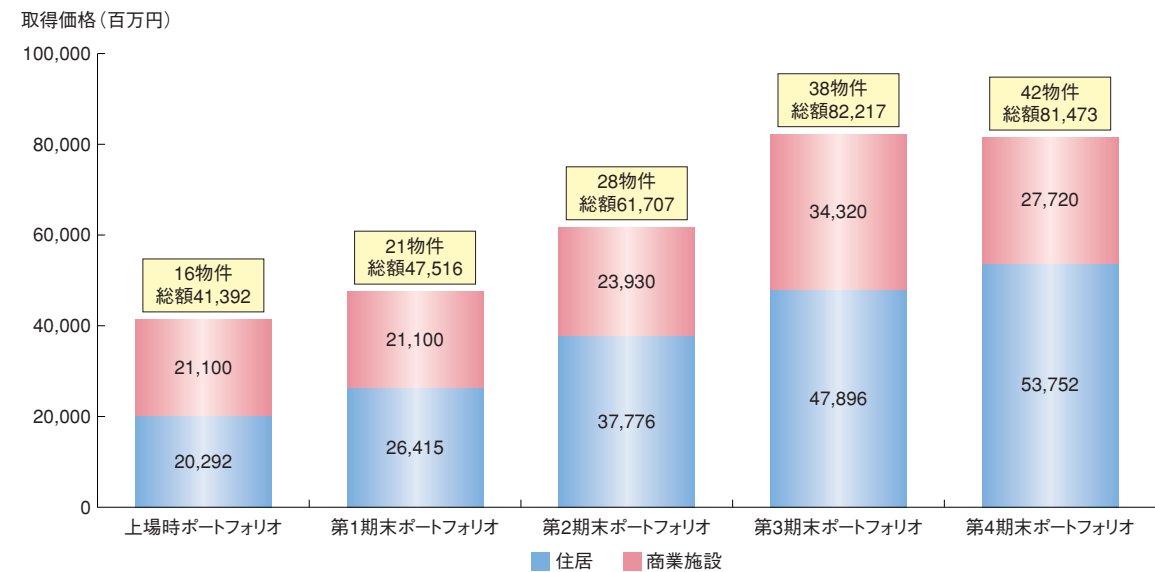
(注) 不動産等資産1物件当たりの取得価格は、不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価の対象となっていない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬等受益権の譲渡に要する費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。

(八) 外部成長

A. 第4期(平成19年9月期)の運用状況

第4期は、第3期末に保有していた38物件、取得価格総額822.1億円で運用を開始し、平成19年5月に住居1物件(取得価格27.0億円)、8月に住居2物件(取得価格の合計18.7億円)、9月に住居2物件(取得価格の合計12.8億円)、合計5物件(取得価格の総額58.5億円)を取得しました。また、平成19年8月に商業施設1物件(売却価格67.7億円(取得価格66.0億円))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42物件(住居35物件、商業施設7物件)となり、取得価格の総額は814.7億円(住居537.5億円、商業施設277.2億円)となりました。



(注) 上場時ポートフォリオ、第1期末ポートフォリオ、第2期末ポートフォリオ、第3期末ポートフォリオ、第4期末ポートフォリオとは、それぞれ上場後、第1期末、第2期末、第3期末及び第4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

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

新しく開発中の物件の取得については、一般的に、開発の遅延、変更又は中止、開発コストが当初の計画を大きく上回るといったリスクや、入居者確保(リーシング)までに想定以上に時間がかかるといったリスクがありますが、住居用不動産については、収支の変

動が相対的に小さいため収支の予想が立てやすく、相対的にリーシングにかかるリスクが低いことから、開発物件の取得には、①物件獲得競争が激化しつつある現状において、入札による過当競争を回避することができること及び②開発段階から一定の関与を行うことにより、本投資法人の投資方針に沿った設備仕様等の物件のクオリティを確保しやすいといったメリットの方が大きいと考えられます。他方、開発物件の保有者からすると、開発段階において売却先を確保することにより、開発投資の資金回収の蓋然性を高めることができるというメリットがあるため、開発物件の取得機会は少なくありません。本投資法人は、このような開発物件取得のメリットを勘案しつつ、完工・引渡しのリスクが低く、デュー・ディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合にのみ建物竣工後に取得することを条件とし、開発物件にかかるリスクの軽減を図りながら、開発物件の取得に積極的に取り組んでまいりました。

また、ジョイントグループ以外から取得した開発物件に関しては、独自のブランドイメージを確立すべく、「ジェイフラッツ」(J-FLATS)との名称を、一部の物件を除いて使用しています。

(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。

〈第4期に取得又は契約した資産においてジョイントグループとの協調関係を活用した物件とその協調内容〉

物件番号	物件名	ジョイントグループによる開発物件	ジョイントグループからの物件情報、物件紹介	ジョイントグループによる施工状況の確認等(注)
住居-31	スペースシア麻布十番Ⅲ	✓		
住居-32	(仮称) プレジオ天神橋			✓
住居-33	フィットエル板橋本町	✓		
住居-34	フィットエル大泉学園	✓		
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ		✓	
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ		✓	
住居-37	(仮称) ジェイフラッツ四条西洞院			✓
住居-38	(仮称) ジェイフラッツ五条高倉			✓
住居-39	(仮称) 東品川一丁目計画			✓

(注) ジョイントグループによる施工状況の確認、開発リスクや賃貸市場変動リスクの調査、建物竣工前の事前リーシングなどが行われた又は行われる予定の物件を示します。

(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、周辺賃料マーケットの動向やテナントの需給動向に留意しつつ、積極的なリーシング活動を展開した結果、平成19年9月末現在93.5%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19年9月末現在において稼働率100%を実現しました。

なお、各物件の稼働率については、後記「投資法人の運用資産の状況 3. 不動産等組入資産明細」をご参照下さい。

B. 物件価値向上のための諸施策

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

例えば、住居に関しては、スペースシア麻布十番Ⅰ・Ⅱの防犯対策に関する要望に対し、防犯カメラを増設することによりセキュリティの向上を図るなどの物件価値向上のための施策を実施しました。アクトヒルズ八千代については携帯電話無線基地局を設置することによりキャッシュフローの向上を図ってまいりました。商業施設に関しては、浜松プラザでは、夏イベント(花火大会)をはじめとした各種イベントを開催したり、ホームページを通じた季節の花のプレゼント企画等をテナントと協働で開催いたしました。また、浜松プラザ全体の集客力の向上策として新たな施設を建設するため、当該土地について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いたしました。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、資金調達手段の多様化、返済時期の分散、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクの軽減に重点を置きながら資金調達を実施いたしました。運用資産の取得においては、全6行の金融機関と締結済みである極度ローン枠を活用して総額28.5億円を短期借入により調達しました。平成19年8月には上場直後に調達した期間2年の借入金122億円を含む借入金140億円の返済期限到来に際し、期間3年及び5年の借入金に切り替えることにより、借入期間の長期化と返済時期の分散を図りました。また、長期資金の新たな貸付人として金融機関を3行加えることにより資金調達先の拡大を図りました。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は430.9億円（うち長期借入金は210.5億円（1年以内返済予定長期借入金6億円を含みます。）、短期借入金は97.5億円、投資法人債は100億円、有利子保証金は22.9億円）となっています。

なお、株式会社格付投資情報センターより取得した格付けについては、第4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。

(4) 業績及び分配金の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は2,972百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用委託報酬等の営業費用を控除した営業利益は1,566百万円となり、経常利益は1,121百万円、当期純利益は1,120百万円を計上しました。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13,023円となりました。

3. 増資等の状況

当期中に増資等は行っていないので、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

(注1) 本投資法人は、平成17年4月20日に設立されました。なお、設立時における投資口の発行価格は1口あたり500,000円です。  
 (注2) 1口あたり発行価格530,000円（引受価額508,800円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。  
 (注3) 平成17年7月27日に行われた公募増資に伴い、1口あたり発行価額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口あたり発行価格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口あたり発行価額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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成18年3月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月
最高	588,000円	574,000円	695,000円	667,000円
最低	472,000円	475,000円	485,000円	391,000円

4. 分配金等の実績

当期（第4期）の分配金は、1口あたり13,023円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第1期	第2期	第3期	第4期
計算期間	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
当期末処分利益総額	967,533千円	727,744千円	1,121,023千円	1,120,030千円
利益留保額	21千円	24千円	13千円	52千円
金銭の分配金総額 (1口あたり分配金)	967,512千円 (17,277円)	727,720千円 (12,995円)	1,121,010千円 (13,035円)	1,119,978千円 (13,023円)
うち利益分配金総額 (1口あたり利益分配金)	967,512千円 (17,277円)	727,720千円 (12,995円)	1,121,010千円 (13,035円)	1,119,978千円 (13,023円)
うち出資払戻総額 (1口あたり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)



## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成19年10月）によると、日本の経済は、輸出が増加を続け、企業収益が高水準で推移する中で設備投資も増加を続け、個人消費は企業部門の好調が家計部門に波及することで緩やかな増加基調を辿っています。平成20年度にかけて、生産・所得・支出の好循環メカニズムが維持されることで、息の長い拡大を続け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

東京都の人口予測（注）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。

（注）東京都総務局「東京都区市町村別人口の予測」（平成19年版）によります。

#### B. 商業施設の市場動向

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

### (2) 運用方針及び対処すべき課題

#### A. 外部成長戦略

本投資法人は、第5期に8物件（取得予定価格総額136.0億円）、第6期に4物件（取得予定価格総額64.2億円）、第7期に1物件（取得予定価格17.1億円）の物件取得を行う予定です。

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などを厳選して取得する方針です。取得に際してはパイプラインサポート契約のあるジョイントグループだけでなくジョイントグループと親密な取引のある外部企業などからも取得を進めるとともに、ポートフォリオのクオリティ維持向上に努めます。

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取得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「2. 当期の資産の運用の経過（2）投資環境と運用実績（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については、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構築するとともに、プロパティ・マネジメント会社、不動産賃貸仲介、賃貸管理及び建物管理会社を有するジョイントグループとの協調を通じて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。

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販促活動を実施し、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。特に浜松プラザについては、更に相乗効果が期待できる業種の誘致など浜松プラザ全体の魅力と内部成長を高める施策を実施いたします。

### (3) 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（LTV）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、適切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。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### (1) 新投資口の発行

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。

#### 【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

#### 【第三者割当による新投資口の発行】（グリーンシュアオプ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

（注）割当先から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。

### (2) 資産の取得

平成19年11月1日付で、以下の3物件を取得いたしました。

【住居-40】物件名称：ジェイフラッツ八王子みなみ野

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都八王子市西片倉三丁目2番8号 (地番) 東京都八王子市片倉町2896番 他4筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,846.00		延床面積 (㎡)	2,243.06
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造5階建
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成19年3月6日
取得価格 (百万円)	1,000				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者	株式会社イーカム		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。					
地域・物件特性					
JR横浜線「八王子みなみ野」駅から徒歩7分に位置し、中低層の共同住宅、店舗等の建ち並ぶ住宅地域に立地しています。「八王子みなみ野」駅周辺は、独立行政法人都市再生機構の開発する「八王子みなみ野シティ」が広がっており、戸建住宅、共同住宅、商業施設が整然と配置され、計画的な街づくりが進められています。街づくりの進行に伴って、商業施設及び中低層の共同住宅、戸建分譲住宅等の供給が進行しており、単身社会人向けの広めのワンルームマンションの供給も増えてきています。駅周辺の商業施設は充実しており、近隣の居住環境も良好であることから、共同住宅の需要が見込まれる地域です。					

[住居-41] 物件名称：プレジオ西中島

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21 (地番) 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10 他6筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	969.02		延床面積 (㎡)	3,947.24
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	鉄筋コンクリート造14階建
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成19年4月18日
取得価格 (百万円)	2,250				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション		前々所有者	株式会社ベイス	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅及び阪急電鉄京都線「南方」駅徒歩9分に位置し、戸建住宅、中高層の共同住宅、駐車場等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンションです。交通機関の分岐点としての機能を持つJR・大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅にも接近性が優れ、交通利便性が良好であることから、マンション等の高層共同住宅を主とした住宅地域としての性格が強まっている地域です。幹線道路の背後に位置しておりますが、幹線道路沿いの高層マンションによって当該道路からの騒音はある程度遮断されており、住環境の点においても優れ、今後とも十分な競争力を維持すると予想されます。					

[住居-42] 物件名称：ジェイフラッツ板橋区役所前

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都板橋区板橋二丁目46番11号 (地番) 東京都板橋区板橋二丁目46番16				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	731.71		延床面積 (㎡)	4,322.19
	容積率 (用途地域指定)	商業地域： 600%	第二種住居地域： 300%	構造・階数	鉄筋コンクリート造14階建
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域： 80%	第二種住居地域： 60%	建築時期	平成19年4月22日
取得価格 (百万円)	2,700				
前所有者	株式会社グランメール		前々所有者	株式会社松下産業	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	ニチモコミュニティ株式会社	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率（商業地域）は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。また、容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ566.49%、95.53%となります。					
地域・物件特性					
都営三田線「板橋区役所前」駅徒歩5分に位置し、共同住宅及び低層店舗兼住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。最寄駅である「板橋区役所前」駅は「大手町」駅まで直通であり、また、近隣には「板橋区役所」や「板橋郵便局」、多数の商店が建ち並ぶ「不動通り商店街」が存し、生活利便性に優れています。立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。					

(参考情報)

取得予定資産

以下の資産について、それぞれ停止条件付信託受益権譲渡契約又は買主としての地位承継契約を締結しており、第5期（平成20年3月期）から第7期（平成21年3月期）にそれぞれ取得を予定しています。

[住居-32] 物件名称：(仮称)プレジオ天神橋

売買契約締結日：平成19年5月7日

取得予定日：平成20年6月30日

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 大阪府大阪市北区菅栄町 (地番) 大阪府大阪市北区菅栄町73番2				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	858.09		延床面積 (㎡)	2,936.39
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	鉄筋コンクリート造15階建
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築（予定）時期	平成20年3月31日
取得予定価格 (百万円)	1,490				
前所有者	株式会社ベイス		前々所有者	-	
信託受託者	未定		PM会社	未定	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線「天神橋筋六丁目」駅徒歩2分に位置し、小規模な一般住宅が存する中に中高層の共同住宅が混在する地域に立地しています。西方には天神橋筋商店街が存し、生活利便性は良好です。また、大阪の中心部である「梅田・キタ」エリアへのアクセスも良好なことから、都心居住の利便性を重視するシングル層及び少人数世帯を中心に、比較的高い需要が見込まれます。					

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

[住居-37] 物件名称：(仮称)ジェイフラッツ四条西洞院

売買契約締結日：平成19年7月19日

取得予定日：平成20年4月30日

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町 (地番) 京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	400.59		延床面積 (㎡)	3,710.81
	容積率 (用途地域指定)	700%		構造・階数	鉄筋コンクリート造地下1階、12階建
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築（予定）時期	平成20年3月31日
取得予定価格 (百万円)	1,420				
前所有者	倶蘭堂ビル株式会社		前々所有者	-	
信託受託者	未定		PM会社	未定	
特記事項					
1. 平成19年9月1日より施行された京都市の新たな景観政策に関する条例等により、本件土地上の建物の高さは31mまでに制限されています（本件建物の高さは36mであり、将来、建物を建て替える場合には、同等の高さの建物が建設できない可能性があります）。また、本件建物の意匠については、同条例等に定めるデザイン基準により、将来同様の建物を再建築できないおそれがあります。					
地域・物件特性					
京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩5分に位置し、中高層共同住宅、ビジネスホテル等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンション（建築中）です。周辺には、スーパーや総合病院等の生活利便施設も揃っており、市中心部にありながら生活環境面での優位性も認められることから、勤務地への接近性を重視する単身者等の需要が見込まれます。					

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

## II. 資産運用報告

[住居-38] 物件名称：(仮称) ジェイフラッツ五条高倉  
 売買契約締結日：平成19年7月19日  
 取得予定日：平成21年2月6日

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町 (地番) 京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町357番、高倉通五条上る亀屋町160番2			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	452.44	延床面積 (㎡)	4,022.76
	容積率 (用途地域指定)	700%	構造・階数	鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階、13階建
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築 (予定) 時期 (注2)	平成20年12月下旬
取得予定価格 (百万円)	1,710			
前所有者	倶蘭堂ビル株式会社	前々所有者	—	
信託受託者	未定	PM会社	未定	
特記事項				
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 2. 平成19年9月1日より施行された京都市の新たな景観政策に関する条例等により、本件土地上の建物の高さは31mまでに制限されています (本件建物の高さは37.1mであり、将来、建物を建て替える場合には、同等の高さの建物が建設できない可能性があります)。また、本件建物の意匠については、同条例等に定めるデザイン基準により、将来同様の建物を再建築できないおそれがあります。				
地域・物件特性				
京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅徒歩4分に位置し、高層事務所、店舗、共同住宅等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンション (建築中) です。周辺には、スーパー等の生活利便施設も揃っており、また、四条烏丸エリア・京都駅エリアも徒歩圏にあることから、勤務地への接近性を重視する単身者等の需要が見込まれます。				

(注1) 「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築 (予定) 時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。  
 (注2) 建築確認申請書又は計画変更確認申請書に記載の竣工日は、平成20年3月31日となっていますが、実際の竣工は平成20年12月下旬を見込んでいます。

[住居-39] 物件名称：(仮称) 東品川一丁目計画  
 売買契約締結日：平成19年9月14日  
 取得予定日：平成20年7月1日

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 東京都品川区東品川一丁目 (地番) 東京都品川区東品川一丁目51番1 他5筆			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,060.79	延床面積 (㎡)	3,873.57
	容積率 (用途地域指定)	300%	構造・階数	鉄筋コンクリート造8階建
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築 (予定) 時期	平成20年5月末日
取得予定価格 (百万円)	2,610			
前所有者	小田急不動産株式会社	前々所有者	—	
信託受託者	未定	PM会社	未定	
特記事項				
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。 2. 前面道路について、品川区細街路拡幅整備要綱に基づき、実測面積約37.1㎡につき、品川区による土地収用が決定されており、本投資法人は、かかる収用後に本物件を取得する予定です。				
地域・物件特性				
京浜急行本線「北品川」駅徒歩7分、りんかい線・東京モノレール「天王洲アイル」駅よりそれぞれ徒歩10分、11分に位置し、新幹線の利用が可能な「品川」駅や「羽田空港」へのアクセスも良好であるなど交通利便性に優れています。近隣は、中高層マンションの中に倉庫、事業所等が介在する住宅地域であり、幹線道路から一筋入った比較的閑静な環境です。生活環境も概ね良好であることから、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯の需要が見込まれます。				

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

[住居-43] 物件名称：(仮称) ジェイフラッツ武蔵小山  
 地位承継契約締結日：平成19年10月3日  
 取得予定日：平成19年11月30日

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 東京都品川区荏原三丁目 (地番) 東京都品川区荏原三丁目193番3			
土地	所有形態	所有権 (共有) (注2)	所有形態	区分所有権
	用途地域	第一種住居地域	用途	共同住宅、事務所
	面積 (㎡) (注2)	512.62	延床面積 (㎡) (注2)	1,639.94
	容積率 (用途地域指定)	300%	構造・階数	鉄筋コンクリート造7階建
	建蔽率 (用途地域指定)	70%	建築 (予定) 時期	平成19年11月5日
取得予定価格 (百万円)	1,012			
前所有者 (注3)	株式会社フィンチ	前々所有者	—	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件特性				
東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩6分に位置し、マンションや店舗付共同住宅、戸建住宅等が混在する商住混在地域に立地している賃貸マンションです。また、駅を中心に商店街が形成されており、住環境は概ね良好です。最寄駅からの接近性も比較的良好で都心への接近性も概ね良好であることから、立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。				

(注1) 「用途」「延床面積」「構造・階数」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。  
 (注2) 敷地権 (所有権の共有持分) の割合は127,609分の117,678ですが、「面積」は敷地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は、1,176.78㎡です。但し、設計図書等に基づき算出しているため、建物の竣工後に変更される可能性があります。  
 (注3) 本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年10月3日付買主としての地位承継契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成19年8月22日付不動産売買契約の買主の地位を承継しています。

[住居-44] 物件名称：(仮称) ジェイフラッツ千駄木  
 地位承継契約締結日：平成19年10月3日  
 取得予定日：平成20年2月上旬

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 東京都文京区千駄木三丁目 (地番) 東京都文京区千駄木三丁目238番16 他6筆			
土地	所有形態	所有権 (共有) (注2)	所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域	用途	共同住宅、店舗
	面積 (㎡) (注2)	250.41	延床面積 (㎡) (注2)	1,263.72
	容積率 (用途地域指定)	500%	構造・階数	鉄筋コンクリート造、 鉄骨造15階建
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築 (予定) 時期 (注3)	平成20年1月16日
取得予定価格 (百万円)	757			
前所有者 (注4)	株式会社フィンチ	前々所有者	—	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
特記事項				
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。				
地域・物件特性				
東京メトロ千代田線「千駄木」駅、JR山手線「西日暮里」駅徒歩6分に位置し、高層共同住宅のほか低層店舗兼住宅が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンション (建築中) です。複数駅、複数路線を利用でき、東京駅や大手町等のビジネス街への接近性が概ね良好であることから、立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。				
(注1) 「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築 (予定) 時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。 (注2) 敷地権 (所有権の共有持分) の割合は103,842分の89,730ですが、「面積」は敷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、897.30㎡です。但し、設計図書等に基づき算出しているため、建物の竣工後に変更される可能性があります。 (注3) 建築確認申請書又は計画変更確認申請書に記載の竣工日は、平成20年2月20日となっていますが、実際の竣工は平成20年1月16日を見込んでいます。 (注4) 本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年10月3日付買主としての地位承継契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成19年8月22日付不動産売買契約の買主の地位を承継しています。				



## II. 資産運用報告

[住居-45] 物件名称：(仮称) ジェイフラッツ四ツ谷坂町  
地位承継契約締結日：平成19年10月3日  
取得予定日：平成20年3月31日

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 東京都新宿区坂町 (地番) 東京都新宿区坂町15番1 他2筆			
土地	所有形態	所有権（共有）(注2)		
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域		
	面積（㎡）(注2)	884.32		
	容積率 (用途地域指定)	第一種住居地域：400%・300% 第一種中高層住居専用地域：300%		
	建蔽率 (用途地域指定)	第一種住居地域：60% 第一種中高層住居専用地域：60%		
取得予定価格（百万円）	2,300			
前所有者（注3）	株式会社アドミラルコーポレーション	前々所有者	—	
信託受託者	未定	PM会社	三井不動産住宅リース株式会社	
特記事項				
1. 信託不動産にかかる土地の容積率は西側区道（津の守坂通り）より20m以内は400%（第一種住居地域）、20m超は300%（第一種中高層住居専用地域）となっています。また、北側区道より20m以内は300%（第一種住居地域）、20m超は300%（第一種中高層住居専用地域）となっており、その対象面積による加重平均を算出すると367.8%となります。なお、建蔽率は建築基準法第53条第3項の緩和措置によりいずれの地域についても80%となっています。				
地域・物件特性				
都営新宿線「曙橋」駅徒歩3分、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅徒歩8分に位置し、中高層の共同住宅、店舗兼共同住宅等が立ち並び商住混在地域に立地する単身者及びDINKS向けの賃貸マンション（建築中）です。背後は中高層の共同住宅を中心とした住宅地域が広がっており、都心に近い住商混合地域としては繁華性が特別高いわけでもなく、住環境としては概ね良好です。立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。				

(注1) 「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。  
(注2) 敷地権（所有権の共有持分）の割合は332,872分の245,317ですが、「面積」は敷地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は、2,453.17㎡です。但し、設計図書等に基づき算出しているため、建物の竣工後に変更される可能性があります。  
(注3) 本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年10月3日付買主としての地位承継契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成19年6月29日付信託受益権譲渡契約の買主の地位を承継しています。

[住居-46] 物件名称：(仮称) ジェイフラッツ吉塚  
地位承継契約締結日：平成19年10月3日  
取得予定日：平成20年3月28日

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区吉塚七丁目 (地番) 福岡県福岡市博多区吉塚七丁目91番1 他7筆			
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準工業地域		
	面積（㎡）	4,600.86		
	容積率 (用途地域指定)	200%		
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		
取得予定価格（百万円）	2,250			
前所有者（注3）	合同会社エム・ティー・ファースト	前々所有者	—	
信託受託者	未定	PM会社	未定	
特記事項				
1. 前面道路について、25m計画道路により約80cm（実測面積27.05㎡）につき、福岡市による土地収用が決定しています。				
地域・物件特性				
JR鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅10分に位置し、共同住宅、事業所、倉庫、店舗等が混在する地域に立地する間取り1LDKから3LDKのマンション（建設中）です。博多駅等へのアクセスも良好であり、駅周辺には官公庁、病院等の公共施設が多く存し、また、本物件の存する吉塚7丁目は、ファミリー層に比較的人気の高い学区に属しています。				

(注1) 「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。  
(注2) 建築確認申請書又は計画変更確認申請書に記載の竣工日は、平成19年8月20日となっていますが、実際の竣工は平成19年11月末日を見込んでいます。  
(注3) 本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年10月3日付買主としての地位承継契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成18年12月8日付信託受益権譲渡契約の買主の地位を承継しています。

[住居-47] 物件名称：(仮称) ジェイフラッツ上呉服  
地位承継契約締結日：平成19年10月3日  
取得予定日：平成20年5月1日

特定資産（信託受益権）の概要				
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区上呉服町 (地番) 福岡県福岡市博多区上呉服町468番 他5筆			
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域		
	面積（㎡）	593.55		
	容積率 (用途地域指定)	400%		
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		
取得予定価格（百万円）	900			
前所有者（注2）	オフィスネットワーク株式会社	前々所有者	—	
信託受託者	未定	PM会社	未定	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件特性				
当該地域は、旧来から戸建住宅が集積する地域であり、天神地区及び博多駅前地区の商業集積・ビジネスゾーンを至近に臨むため、その都心接近性、交通利便性から近年では共同住宅が頻繁に開発されている地域です。本物件は、福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅徒歩5分と交通至便な立地に位置し、戸建住宅、共同住宅が立ち並び並ぶ地域に存する賃貸マンション（建築中）で、全面道路による容積制限を受けないため眺望等による高い住居環境が期待できます。				

(注1) 「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。  
(注2) 本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年10月3日付買主としての地位承継契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成19年5月31日付信託受益権譲渡契約の買主の地位を承継しています。

[商業-9] 物件名称：ベルプラザショッピングセンター  
売買契約締結日：平成19年10月3日  
取得予定日：平成19年12月3日

特定資産（信託受益権）の概要							
所在地	(住所) 長野県上田市中丸子1647番地7 他 (地番) 長野県上田市中丸子字久保1623番2 他4筆、中丸子字清水田1647番7 他2筆、中丸子字六反田1281番3、中丸子字大耽1682番12						
土地	所有形態	所有権				所有形態	—
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域				用途	—
	面積（㎡）	23,272.17				延床面積（㎡）	—
	容積率 (用途地域指定)	200%				構造・階数	—
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域：80% 準工業地域：60%				建築（予定）時期	—
取得予定価格（百万円）	1,336						
前所有者	有限会社ベルプラザ、モールパートナーズ株式会社（注2）	前々所有者	有限会社モールコンサルタント（注3）				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	株式会社J・COMS				
特記事項							
1. 建蔽率は用途の地域の違いにより異なりますが、その対象面積により加重平均を算出すると、77.48%となります。							
地域・物件特性							
しなの鉄道「大屋」駅から南西側へ約4.3km、国道152号線沿いに位置するロードサイドのショッピングセンターです。国道からの系統・連続性、視認性に優れており、近隣は人口集積度が高く、日用品を中心とした底堅い需要が見込める地域となっています。							
(注1) ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、建物については以下のような構成となっています。							
	棟番号	各建物の名称	所有形態	用途	延床面積（㎡）	建築時期	
	①	センター棟	所有権	店舗	3,470.14	鉄骨造平屋建 平成4年11月30日	
	②	ショップ棟	所有権	店舗	2,478.40	鉄骨造平屋建 平成4年11月30日	
	③	レストラン棟	所有権	店舗	254.72	鉄骨造平屋建 平成18年7月12日	

(注2) センター棟、ショップ棟及び土地については有限会社ベルプラザと信託受益権譲渡契約を、レストラン棟の建物についてはモールパートナーズ株式会社と不動産売買契約をそれぞれ締結する予定です。レストラン棟は本投資法人が取得した後、センター棟、ショップ棟及び土地にかかる信託に追加信託する予定です。  
(注3) 有限会社ベルプラザの前所有者は有限会社モールコンサルタントです。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 決算年月	第1期 平成18年3月31日現在	第2期 平成18年9月30日現在	第3期 平成19年3月31日現在	第4期 平成19年9月30日現在
発行可能投資口総口数	口 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口 56,000	56,000	86,000	86,000
出資総額	百万円 28,491	28,491	42,297	42,297
投資主数	人 2,896	2,787	3,404	4,003

### 2. 投資口に関する事項

平成19年9月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口数 の総数に対する所有 投資口数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	7,586	8.82
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,661	7.74
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号 シティグループセンター	6,104	7.09
株式会社ジョイント・コーポレーション	東京都目黒区目黒二丁目10番11号	5,400	6.27
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	3,417	3.97
シージーエムエル・アイピービー カスタマー コラテラル アカウント	東京都品川区東品川二丁目3番14号 (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	3,251	3.78
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	2,718	3.16
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイ・エル	東京都品川区東品川二丁目3番14号 (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	2,334	2.71
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	1,880	2.18
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 決済事業部 (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	1,459	1.69
合計		40,810	47.45

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

### 3. 役員等に関する事項

平成19年9月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

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

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。  
(注2) あずさ監査法人への報酬の総額には、公認会計士法(昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。)第2条第1項の業務以外に合意された手続に関する業務に係る報酬1,000千円が含まれています。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年9月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資口の名義書換等)	
一般事務受託者(会計事務等)	
一般事務受託者(機関の運営)	
一般事務受託者(納税事務等)	
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	

## 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等	第3期 (平成19年3月31日現在)		第4期 (平成19年9月30日現在)	
			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	25,919	28.9	28,516	31.6
		東京・周辺都市部	16,105	18.0	17,908	19.8
		地方主要都市部	6,673	7.5	7,978	8.8
		住居計	48,698	54.4	54,404	60.3
	商業施設	34,282	38.3	27,530	30.5	
小計		82,981	92.7	81,935	90.8	
預金・その他の資産		6,571	7.3	8,324	9.2	
資産総額計		89,553	100.0	90,259	100.0	

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。  
(注2) 「東京都心・城南地区」とは、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区、世田谷区、目黒区、品川区及び大田区を、「東京・周辺都市部」とは、上記以外の東京都全域、川崎市、横浜市、市川市、浦安市、船橋市、松戸市、川口市、戸田市、さいたま市等及びこれらの周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

### 2. 主要な保有資産

平成19年9月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
浜松プラザ	15,103	76,109.88	76,109.88	100.0	22.5	店舗、駐車場、事務所
スぺーシア銀座	5,261	5,515.43	5,389.20	97.7	6.5	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,276.28	53,276.28	100.0	6.4	宅地
スぺーシア五反田	3,065	3,871.15	3,663.20	94.6	3.5	共同住宅、事務所
S-RESIDENCE京橋	2,863	4,613.04	4,587.24	99.4	3.3	共同住宅、店舗
スぺーシア麻布十番Ⅲ	2,737	1,755.31	1,643.72	93.6	1.8	共同住宅、店舗
スぺーシア大井仙台坂	2,455	2,979.85	2,894.17	97.1	2.7	共同住宅、店舗
フィットエル品川シーサイド	2,234	2,602.30	2,554.19	98.2	2.3	共同住宅
ジェイフラッツ横浜	2,181	2,823.73	2,823.73	100.0	2.5	共同住宅、店舗
スぺーシア川崎	2,108	3,741.01	3,664.29	97.9	3.0	共同住宅
合計	42,747	157,287.98	156,605.90	99.6	54.5	—



3. 不動産等組入資産明細

平成19年9月30日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-1	スぺーシア銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	信託受益権	5,515.43	6,300	5,261
住居-2	スぺーシア麻布十番Ⅰ	東京都港区六本木五丁目13番11号	信託受益権	1,166.51	1,320	954
住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木五丁目13番12号	信託受益権	2,019.10	2,280	1,720
住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	信託受益権	2,062.10	2,330	1,952
住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	信託受益権	781.02	860	702
住居-6	スぺーシア神田	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	信託受益権	1,706.54	1,560	1,350
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町30番11号	信託受益権	762.98	657	578
住居-8	スぺーシア北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	信託受益権	1,881.19	1,480	1,294
住居-9	スぺーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目12番9号	信託受益権	944.44	879	761
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	信託受益権	2,978.28	2,110	1,853
住居-11	スぺーシア町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	信託受益権	3,090.89	1,530	1,335
住居-12	スぺーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	信託受益権	3,741.01	2,490	2,108
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋千種区今池三丁目12番28号	信託受益権	1,296.22	300	299
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番	信託受益権	3,737.47	1,090	1,060
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号	信託受益権	2,823.73	2,130	2,181
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	信託受益権	2,279.21	1,670	1,663
住居-17	スぺーシア目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	信託受益権	1,070.13	991	890
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号	信託受益権	4,815.26	1,370	1,392
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号	信託受益権	2,619.17	1,620	1,594
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号	信託受益権	4,613.04	2,802	2,863
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	信託受益権	1,656.02	1,220	1,237
住居-22	スぺーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号	信託受益権	1,285.83	854	853
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10号	信託受益権	1,804.48	1,090	1,084
住居-24	スぺーシア五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	信託受益権	3,871.15	3,090	3,065
住居-25	スぺーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	信託受益権	2,979.85	2,490	2,455
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目25番20号 他	信託受益権	2,602.30	2,210	2,234
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	信託受益権	1,082.12	1,300	1,318
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号	信託受益権	2,065.92	1,100	1,096
住居-29	スぺーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	信託受益権	2,321.04	1,270	1,273
住居-30	スぺーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号	信託受益権	2,824.86	1,940	1,941
住居-31	スぺーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番一丁目11番1号	信託受益権	1,755.31	2,760	2,737
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	信託受益権	1,274.49	1,000	1,024
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	信託受益権	1,362.36	871	898
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町4番3	信託受益権	1,058.82	446	472
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町6番12	信託受益権	1,943.72	845	887
住居 小計				79,791.99	58,255	54,404
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	信託受益権	76,109.88	15,700	15,103
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号	信託受益権	494.84	1,150	1,044
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605 他	信託受益権	53,276.28	4,438	4,734
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山三丁目6番7号	信託受益権	770.04	1,570	1,542
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	信託受益権	3,413.40	1,320	1,308
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋一丁目38番3号	信託受益権	1,499.11	1,980	1,988
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54	信託受益権	4,404.17	1,910	1,808
商業施設 小計				139,967.72	28,068	27,530
合計				219,759.71	86,323	81,935

(注)「期末算定価額」は、投資法人規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による、平成19年9月30日を基準時点とする鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件 番号	不動産等の名称	第3期 (H18.10.1~H19.3.31)				第4期 (H19.4.1~H19.9.30)			
			テナント 総数 期末時点 (注1)(件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1)(件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
住居	住居-1	スぺーシア銀座	1	96.6	186	7.0	1	97.7	187	6.5
	住居-2	スぺーシア麻布十番Ⅰ	1	97.1	40	1.5	1	93.1	40	1.4
	住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	1	93.2	62	2.4	1	86.7	59	2.1
	住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	1	93.9	69	2.6	1	88.0	67	2.3
	住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	1	96.8	28	1.1	1	96.8	24	0.8
	住居-6	スぺーシア神田	1	96.1	47	1.8	1	92.0	46	1.6
	住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	1	94.7	20	0.8	1	89.6	21	0.7
	住居-8	スぺーシア北新宿	1	100.0	48	1.8	1	96.1	46	1.6
	住居-9	スぺーシア目黒不動前	1	97.8	29	1.1	1	100.0	29	1.0
	住居-10	フィットエル駒形	1	100.0	74	2.8	1	100.0	69	2.4
	住居-11	スぺーシア町田	1	100.0	57	2.2	1	97.9	56	2.0
	住居-12	スぺーシア川崎	1	95.9	87	3.3	1	97.9	86	3.0
	住居-13	今池アイリス式番館	1	81.6	16	0.6	1	90.2	14	0.5
	住居-14	グラシア・フィス	1	100.0	31	1.2	1	100.0	31	1.1
	住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	95.8	19	0.7	1	100.0	72	2.5
	住居-16	フィットエル亀戸	1	99.0	50	1.9	1	98.9	55	1.9
	住居-17	スぺーシア目黒	1	100.0	31	1.2	1	97.5	30	1.0
	住居-18	アクトヒルズ八千代	1	85.2	40	1.5	1	85.2	43	1.5
	住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1	44.3	7	0.3	1	100.0	48	1.7
	住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	100.0	92	3.5	1	99.4	94	3.3
	住居-21	エルシエロ目黒本町	1	84.2	31	1.2	1	81.5	30	1.1
	住居-22	スぺーシア白楽	1	100.0	29	1.1	1	100.0	29	1.0
	住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	30.9	2	0.1	1	59.1	23	0.8
	住居-24	スぺーシア五反田	1	93.2	107	4.0	1	94.6	102	3.5
	住居-25	スぺーシア大井仙台坂	1	99.2	79	3.0	1	97.1	78	2.7
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	98.4	67	2.5	1	98.2	67	2.3
	住居-27	フィットエル南麻布	1	100.0	32	1.2	1	100.0	37	1.3
	住居-28	ラルテ城東	1	100.0	28	1.1	1	98.3	37	1.3
	住居-29	スぺーシア塚本クラウンハイム	1	100.0	28	1.1	1	99.0	42	1.5
	住居-30	スぺーシア川崎Ⅱ	1	96.7	1	0.0	1	99.3	62	2.2
	住居-31	スぺーシア麻布十番Ⅲ	—	—	—	—	1	93.6	50	1.8
	住居-33	フィットエル板橋本町	—	—	—	—	1	98.4	6	0.2
	住居-34	フィットエル大泉学園	—	—	—	—	1	98.3	5	0.2
	住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	—	—	—	—	1	91.3	0	0.0
	住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	—	—	—	—	1	28.0	0	0.0
	住居 小計			30	92.7	1,452	54.6	35	93.5	1,704
商業施設	商業-1	浜松プラザ	21	100.0	682	25.6	20	100.0	649	22.5
	商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	100.0	26	1.0	1	100.0	26	0.9
	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	185	7.0	3	100.0	185	6.4
	商業-4	b-town南青山	1	70.4	29	1.1	1	100.0	31	1.1
	商業-5	コジマNEW上福岡店	1	100.0	48	1.8	1	100.0	48	1.7
	商業-6	b6	1	100.0	116	4.4	—	—	106	3.7
	商業-7	b-toss池袋	1	100.0	47	1.8	1	100.0	54	1.9
	商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	100.0	73	2.8	1	100.0	85	3.0
商業施設 小計			30	99.8	1,209	45.4	28	100.0	1,186	41.1
合計			60	97.4	2,662	100.0	63	97.6	2,891	100.0

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

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



#### 4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成19年9月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

### 保有不動産の資本的支出

#### 1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡湯河原町)	看板設置工事	自平成19年10月 至平成19年11月	6	—	—
アクトヒルズ八千代 (千葉県八千代市)	機械式駐車場設備 更新工事	自平成20年3月 至平成20年3月	4	—	—
b-town南青山 (東京都港区)	カーテンウォールガラス 取替え工事	自平成20年2月 至平成20年2月	3	—	—

#### 2. 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は5百万円であり、当期費用に区分された修繕費38百万円と合わせて44百万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)
コジマNEW上福岡店 (埼玉県ふじみ野市)	私道舗装工事	自平成19年6月 至平成19年6月	2
S-RESIDENCE京橋 (大阪府大阪市都島区)	エントランスホール空調機設置工事	自平成19年6月 至平成19年6月	1
その他			1
合計			5

#### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4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
前期末積立金残高	—	9	88	72
当期積立額	9	78	18	56
当期積立金取崩額	—	—	34	35
次期繰越額	9	88	72	93

### 費用・負債の状況

#### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第3期	第4期
(a) 資産運用委託報酬	161,254	203,532
(b) 資産保管委託報酬	9,647	12,444
(c) 一般事務委託手数料	22,525	28,346
(d) 役員報酬	4,440	6,600
(e) 会計監査人報酬	5,000	5,500
(f) その他の費用	62,482	55,011
合計	265,351	311,433

(注) 資産運用委託報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第3期100,660千円、第4期28,564千円、その他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬分が第4期54,200千円あります。

#### 2. 借入状況

平成19年9月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期 借入金	農林中央金庫	平成18年8月2日	800	—	1.05364%	平成19年8月2日	期限 一括	(注2)	有担保 (注4)
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	—					
	農林中央金庫	平成19年2月28日	2,000	2,000	1.08978%	平成20年2月29日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年3月9日	950	950	1.09402%	平成20年2月29日			
	住友信託銀行株式会社		950	950					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年3月28日	800	800	1.09766%	平成20年3月28日			
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年5月11日	500	500	1.09697%	平成20年5月9日			
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	小計	—	570	1.09697%	平成20年5月9日			
	住友信託銀行株式会社		—	570					
	中央三井信託銀行株式会社	小計	—	570	1.09697%	平成20年5月9日			
株式会社みずほコーポレート銀行	—		570						
株式会社三井住友銀行	小計	—	570	1.09697%	平成20年5月9日				
株式会社三井住友銀行		—	570						
小計			8,700	9,750					

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要						
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年8月2日	800	—	0.78000%	平成19年8月2日			有担保 (注4)						
	住友信託銀行株式会社		2,000	—											
	農林中央金庫		3,000	—											
	株式会社みずほコーポレート銀行		3,200	—											
	株式会社三井住友銀行		3,200	—											
	株式会社横浜銀行	平成18年4月3日	600	600	1.26625%	平成20年3月31日			有担保 (注3) (注4)						
	株式会社あおぞら銀行	平成18年7月31日	1,000	1,000	1.75000%	平成21年7月31日									
	住友信託銀行株式会社		1,000	1,000											
	株式会社みずほコーポレート銀行		500	500											
	株式会社三井住友銀行		500	500											
	株式会社みずほコーポレート銀行		500	500											
	株式会社三井住友銀行	平成18年7月31日	500	500	2.24000%	平成23年7月31日									
	株式会社りそな銀行	平成18年7月31日	950	950	1.32354%	平成23年7月31日									
	農林中央金庫		1,500	1,500											
	株式会社三井住友銀行		平成18年10月31日	2,000						—	1.03625%	平成23年10月31日 (注5)			
	株式会社あおぞら銀行		平成19年8月2日	—						1,000	1.80000%	平成22年8月2日			有担保 (注4)
	住友信託銀行株式会社			—						1,500					
	中央三井信託銀行株式会社	—		1,000											
	株式会社みずほコーポレート銀行	—		750											
	株式会社三井住友銀行	—		1,750											
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年8月2日	—	1,000	2.22000%	平成24年8月2日										
日本政策投資銀行		—	1,000												
株式会社みずほコーポレート銀行		—	500												
株式会社三井住友銀行		—	500												
農林中央金庫		—	2,500												
株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年8月2日	—	1,250	1.36750%	平成24年8月2日										
株式会社三井住友銀行		—	1,250												
株式会社三井住友銀行		—	1,250												
小計		21,250	21,050												
合計		29,950	30,800												

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。比率は、小数点第六位を四捨五入しています。  
(注2) 資金用途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等です。  
(注3) 当期末において、貸借対照表上、一年以内返済予定長期借入金として流動負債に計上しています。  
(注4) 担保に提供されている資産は不動産信託受益権です。  
(注5) 平成19年8月8日付で期限前返済しています。

### 3. 投資法人債及び短期投資法人債

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

(注1) 資金用途は、借入金の返済等です。  
(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定私募です。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
住居	住居-31	スペースア麻布十番Ⅲ	平成19年5月11日	2,700	—	—	—	—
	住居-33	フィットエル板橋本町	平成19年8月21日	1,000	—	—	—	—
	住居-34	フィットエル大泉学園	平成19年8月21日	871	—	—	—	—
	住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	平成19年9月28日	445	—	—	—	—
	住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	平成19年9月28日	840	—	—	—	—
		住居 小計			5,856		—	—
商業	商業-6	b6	—	—	平成19年8月8日	6,775	6,636	81
		商業 小計		—		6,775	6,636	81
	合計			5,856		6,775	6,636	81

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用（売買媒介手数料等）を考慮しない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています（以下同じ）。

(注2) 「売却損益」は、「譲渡価額」から「帳簿価額」及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

### 2. その他の資産の売買状況等

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

### 3. 特定資産の価格等の調査

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

取得又は譲渡	物件番号	不動産等の名称	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	住居-31	スペースア麻布十番Ⅲ	平成19年5月11日	信託不動産	東京都港区麻布十番一丁目11番8	2,700	2,740
	住居-33	フィットエル板橋本町	平成19年8月21日	信託不動産	東京都板橋区大和町14番27他	1,000	1,000
	住居-34	フィットエル大泉学園	平成19年8月21日	信託不動産	東京都練馬区東大泉二丁目979番16他	871	871
	住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	平成19年9月28日	信託不動産	福岡県福岡市博多区須崎町53番	445	446
	住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	平成19年9月28日	信託不動産	福岡県福岡市博多区須崎町109番1	840	845
	譲渡	商業-6	b6	平成19年8月8日	信託不動産	東京都渋谷区神宮前六丁目28番6	6,775

#### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

##### (1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等 (百万円)	売付額等 (百万円)
総 額	5,856	6,775
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	4,571	—
利害関係人等との取引の内訳		
株式会社ジョイント・コーポレーション	2,700	—
株式会社エルカクエイ	1,871	—
合 計	4,571	—

##### (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
管理委託料	173,814	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	120,603	69.4
		株式会社J・COMS	25,419	14.6
		株式会社エルカクエイ	11,658	6.7
仲介手数料	43,962	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	34,517	78.5
		株式会社J・COMS	1,380	3.1
外注委託費	44,592	株式会社J・COMS	44,592	100.0
工事管理報酬	951	株式会社J・COMS	951	100.0

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

#### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況

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

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。



## その他

### 1. お知らせ

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

### 2. その他

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

科 目	期 別	当 期 (平成19年9月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年3月31日現在)		
		金 額 (千円)	構成比(%)	金 額 (千円)	構成比(%)	
<b>資産の部</b>						
<b>I 流動資産</b>						
現金及び預金			4,479,037	2,765,982		
信託現金及び信託預金	※1		3,426,659	3,415,832		
営業未収入金			32,995	72,187		
未収消費税等			—	84,578		
前払費用			145,053	90,878		
繰延税金資産			18	63		
その他流動資産			29,365	8,142		
流動資産合計			8,113,130	6,437,667	7.2	
<b>II 固定資産</b>						
<b>1.有形固定資産</b>						
信託建物	※1	31,162,912		29,305,550		
減価償却累計額		1,407,305	29,755,606	987,030	28,318,520	
信託構築物	※1	378,972		375,675		
減価償却累計額		51,037	327,934	39,608	336,067	
信託機械及び装置	※1	325,136		355,054		
減価償却累計額		29,027	296,109	19,362	335,692	
信託工具器具及び備品	※1	11,867		11,867		
減価償却累計額		1,468	10,398	573	11,293	
信託土地	※1		51,545,084		53,979,887	
有形固定資産合計			81,935,133		82,981,461	92.7
<b>2.無形固定資産</b>						
その他無形固定資産			4,727		5,480	
無形固定資産合計			4,727		5,480	0.0
<b>3.投資その他の資産</b>						
差入敷金保証金			11,080		11,080	
長期前払費用			138,159		57,380	
その他投資その他の資産			24,606		22,006	
投資その他の資産合計			173,846		90,467	0.1
固定資産合計			82,113,707		83,077,409	92.8
<b>III 繰延資産</b>						
投資法人債発行費			33,037		38,111	
繰延資産合計			33,037		38,111	0.0
資 産 合 計			90,259,875		89,553,188	100.0

Ⅲ. 貸借対照表

科目	期別	当期 (平成19年9月30日現在)		前期(ご参考) (平成19年3月31日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
<b>負債の部</b>					
<b>I 流動負債</b>					
営業未払金		70,255		109,490	
短期借入金	※1	9,750,000		8,700,000	
一年以内返済予定長期借入金	※1	600,000		12,800,000	
未払金		299,033		209,529	
未払費用		136,965		122,896	
未払法人税等		893		1,752	
未払消費税等		60,878		—	
前受金		383,399		373,737	
その他流動負債		22,372		30,791	
流動負債合計		11,323,799	12.5	22,348,197	24.9
<b>II 固定負債</b>					
投資法人債		10,000,000		10,000,000	
長期借入金	※1	20,450,000		8,450,000	
信託預り敷金保証金	※1	5,068,555		5,336,477	
固定負債合計		35,518,555	39.4	23,786,477	26.6
負債合計		46,842,355	51.9	46,134,674	51.5
<b>純資産の部</b>					
<b>I 投資主資本</b>					
<b>1. 出資総額</b>					
出資総額		42,297,490	46.9	42,297,490	47.2
<b>2. 剰余金</b>					
当期未処分利益		1,120,030		1,121,023	
剰余金合計		1,120,030	1.2	1,121,023	1.3
投資主資本合計		43,417,520	48.1	43,418,513	48.5
純資産合計	※2	43,417,520	48.1	43,418,513	48.5
負債・純資産合計		90,259,875	100.0	89,553,188	100.0

Ⅳ. 損益計算書

科目	期別	当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)		前期(ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	
		金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
<b>1. 営業収益</b>					
貸貸事業収入	※1	2,891,171		2,662,187	
不動産売却益	※2	81,030	2,972,201	—	2,662,187
<b>2. 営業費用</b>					
貸貸事業費用	※1	1,094,110		931,089	
資産運用委託報酬		203,532		161,254	
資産保管委託報酬		12,444		9,647	
一般事務委託手数料		28,346		22,525	
役員報酬		6,600		4,440	
その他営業費用		60,511	1,405,543	67,482	1,196,440
営業利益金額			1,566,657		1,465,746
<b>3. 営業外収益</b>					
受取利息		425		73	
還付加算金		224	649	209	283
<b>4. 営業外費用</b>					
支払利息		221,894		193,347	
投資法人債利息		88,535		8,778	
投資法人債発行費償却		5,073		499	
融資関連手数料		94,235		108,102	
投資口交付費		35,100		17,004	
その他営業外費用		1,427	446,266	15,588	343,320
経常利益金額			1,121,041		1,122,708
税引前当期純利益金額			1,121,041		1,122,708
法人税、住民税及び事業税		978		1,754	
法人税等調整額		45	1,024	△45	1,709
当期純利益金額			1,120,017		1,120,999
前期繰越利益			13		24
当期未処分利益			1,120,030		1,121,023



当期（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

前期（ご参考）（自平成18年10月1日 至平成19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	28,491,040	727,744	29,218,784	29,218,784
当期変動額				
新投資口の発行	13,806,450	—	13,806,450	13,806,450
剰余金の分配	—	△727,720	△727,720	△727,720
当期純利益金額	—	1,120,999	1,120,999	1,120,999
当期変動額合計	13,806,450	393,279	14,199,729	14,199,729
当期末残高	42,297,490	1,121,023	43,418,513	43,418,513

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期別 項目	当期 （自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）	前期（ご参考） （自平成18年10月1日 至平成19年3月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 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 ②無形固定資産 定額法を採用しています。	①有形固定資産 同左  ②無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。  ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成18年10月18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18年10月18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、485,782千円であり、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、485,782千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。 ②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9,938千円であります。	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納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税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5,805千円であります。

期別 項目	当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前期(ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>
5. 会計方針の変更	<p>①固定資産税等の処理方法 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。 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〕

当期 (平成19年9月30日現在)	前期(ご参考) (平成19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 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,643,827</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>21,652,738</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>324,900</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>246,265</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td>10,328</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>37,446,388</td></tr> <tr><td>合計</td><td>62,324,448</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>9,750,000</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>600,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>20,450,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td>2,999,394</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,658,622</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>22,328,242</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>336,067</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>294,125</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td>11,293</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>41,834,225</td></tr> <tr><td>合計</td><td>67,462,577</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>8,700,000</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>12,800,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>8,450,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td>3,141,097</td></tr> <tr><td>合計</td><td>33,091,097</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,658,622	信託建物	22,328,242	信託構築物	336,067	信託機械及び装置	294,125	信託工具器具及び備品	11,293	信託土地	41,834,225	合計	67,462,577	短期借入金	8,700,000	一年以内返済予定長期借入金	12,800,000	長期借入金	8,450,000	信託預り敷金保証金	3,141,097	合計	33,091,097
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	2,658,622																																																
信託建物	22,328,242																																																
信託構築物	336,067																																																
信託機械及び装置	294,125																																																
信託工具器具及び備品	11,293																																																
信託土地	41,834,225																																																
合計	67,462,577																																																
短期借入金	8,700,000																																																
一年以内返済予定長期借入金	12,800,000																																																
長期借入金	8,450,000																																																
信託預り敷金保証金	3,141,097																																																
合計	33,091,097																																																
<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>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>50,000千円</p>																																																

〔損益計算書に関する注記〕

当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前期(ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)																																																																				
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>A. 不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>  賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>    賃貸料収入</td><td>2,735,216</td></tr> <tr><td>    その他賃貸事業収入</td><td>155,954</td></tr> <tr><td>  不動産賃貸事業収益合計</td><td>2,891,171</td></tr> <tr><td>B. 不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>  賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>    管理業務費</td><td>263,321</td></tr> <tr><td>    水道光熱費</td><td>87,425</td></tr> <tr><td>    保険料</td><td>12,502</td></tr> <tr><td>    修繕費</td><td>38,452</td></tr> <tr><td>  固定資産税等</td><td>151,073</td></tr> <tr><td>  信託報酬</td><td>25,404</td></tr> <tr><td>  その他賃貸事業費用</td><td>59,078</td></tr> <tr><td>  減価償却費</td><td>456,851</td></tr> <tr><td>  不動産賃貸事業費用合計</td><td>1,094,110</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td>1,797,061</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃貸料収入	2,735,216	その他賃貸事業収入	155,954	不動産賃貸事業収益合計	2,891,171	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	263,321	水道光熱費	87,425	保険料	12,502	修繕費	38,452	固定資産税等	151,073	信託報酬	25,404	その他賃貸事業費用	59,078	減価償却費	456,851	不動産賃貸事業費用合計	1,094,110	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,797,061	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>A. 不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>  賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>    賃貸料収入</td><td>2,495,008</td></tr> <tr><td>    その他賃貸事業収入</td><td>167,178</td></tr> <tr><td>  不動産賃貸事業収益合計</td><td>2,662,187</td></tr> <tr><td>B. 不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>  賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>    管理業務費</td><td>259,891</td></tr> <tr><td>    水道光熱費</td><td>66,777</td></tr> <tr><td>    保険料</td><td>11,941</td></tr> <tr><td>    修繕費</td><td>38,979</td></tr> <tr><td>  固定資産税等</td><td>60,039</td></tr> <tr><td>  信託報酬</td><td>22,626</td></tr> <tr><td>  その他賃貸事業費用</td><td>64,221</td></tr> <tr><td>  減価償却費</td><td>406,611</td></tr> <tr><td>  不動産賃貸事業費用合計</td><td>931,089</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td>1,731,097</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃貸料収入	2,495,008	その他賃貸事業収入	167,178	不動産賃貸事業収益合計	2,662,187	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	259,891	水道光熱費	66,777	保険料	11,941	修繕費	38,979	固定資産税等	60,039	信託報酬	22,626	その他賃貸事業費用	64,221	減価償却費	406,611	不動産賃貸事業費用合計	931,089	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,731,097
A. 不動産賃貸事業収益																																																																					
賃貸事業収入																																																																					
賃貸料収入	2,735,216																																																																				
その他賃貸事業収入	155,954																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	2,891,171																																																																				
B. 不動産賃貸事業費用																																																																					
賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	263,321																																																																				
水道光熱費	87,425																																																																				
保険料	12,502																																																																				
修繕費	38,452																																																																				
固定資産税等	151,073																																																																				
信託報酬	25,404																																																																				
その他賃貸事業費用	59,078																																																																				
減価償却費	456,851																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	1,094,110																																																																				
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,797,061																																																																				
A. 不動産賃貸事業収益																																																																					
賃貸事業収入																																																																					
賃貸料収入	2,495,008																																																																				
その他賃貸事業収入	167,178																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	2,662,187																																																																				
B. 不動産賃貸事業費用																																																																					
賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	259,891																																																																				
水道光熱費	66,777																																																																				
保険料	11,941																																																																				
修繕費	38,979																																																																				
固定資産税等	60,039																																																																				
信託報酬	22,626																																																																				
その他賃貸事業費用	64,221																																																																				
減価償却費	406,611																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	931,089																																																																				
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,731,097																																																																				
<p>※2. 不動産売却益の内訳 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>b6</td><td></td></tr> <tr><td>  不動産売却収入</td><td>6,775,000</td></tr> <tr><td>  不動産売却原価</td><td>6,636,407</td></tr> <tr><td>  その他売却費用</td><td>57,561</td></tr> <tr><td>  不動産売却益</td><td>81,030</td></tr> </table>	b6		不動産売却収入	6,775,000	不動産売却原価	6,636,407	その他売却費用	57,561	不動産売却益	81,030																																																											
b6																																																																					
不動産売却収入	6,775,000																																																																				
不動産売却原価	6,636,407																																																																				
その他売却費用	57,561																																																																				
不動産売却益	81,030																																																																				

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期 (平成19年9月30日現在)	前期(ご参考) (平成19年3月31日現在)								
<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <table border="1"> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>86,000口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	86,000口	<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <table border="1"> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>86,000口</td></tr> </table>	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行済投資口数	86,000口
発行可能投資口総口数	2,000,000口								
発行済投資口数	86,000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								

〔税効果会計に関する注記〕

当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前期(ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)																				
<p>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)</p> <table border="1"> <tr><td>(繰延税金資産)</td><td></td></tr> <tr><td>  未払事業税損金不算入額</td><td>18</td></tr> <tr><td>  繰延税金資産合計</td><td>18</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td>18</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	18	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18	<p>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)</p> <table border="1"> <tr><td>(繰延税金資産)</td><td></td></tr> <tr><td>  未払事業税損金不算入額</td><td>63</td></tr> <tr><td>  繰延税金資産合計</td><td>63</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td>63</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	63	繰延税金資産合計	63	(繰延税金資産の純額)	63				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	18																				
繰延税金資産合計	18																				
(繰延税金資産の純額)	18																				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	63																				
繰延税金資産合計	63																				
(繰延税金資産の純額)	63																				
<p>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：%)</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td>39.39</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>  支払分配金の損金算入額</td><td>△39.35</td></tr> <tr><td>  その他</td><td>0.05</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.09</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.35	その他	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	<p>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：%)</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td>39.39</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>  支払分配金の損金算入額</td><td>△39.33</td></tr> <tr><td>  その他</td><td>0.09</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.15</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.33	その他	0.09	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.35																				
その他	0.05																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09																				
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.33																				
その他	0.09																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15																				



〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）

属性	会社等の名称	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社ジョイント・コーポレーション	6.27	信託受益権の取得	2,700,000	—	—
			賃貸事業収入	1,165	前受金	186
			敷金の預り	10,000	信託預り敷金保証金	10,000
利害関係人等	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	—	管理委託料	120,603	営業未払金・未払費用	17,798
			仲介手数料	34,517		
			修繕工事費	12,589		
			その他賃貸費用	17,616		
			賃貸事業収入	600		
利害関係人等	株式会社J・COMS	—	管理委託料	25,419	営業未払金・未払費用	37,372
			仲介手数料	1,380		
			外注委託費	44,592		
			工事管理報酬	951		
			修繕工事費	21,628		
			その他賃貸費用	4,393		
			信託受益権の取得	1,871,000		
管理委託料	11,658	—	—			
その他賃貸費用	1,849	—	—			
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	0.00	信託報酬等	32,326	—	—
			一般事務委託手数料等	28,346	未払金	26,212
			その他営業外費用	1,427	—	—

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで決定しています。また、利害関係人等からの信託受益権の取得価格は、従来、原則として鑑定評価額以下としていましたが、機動的かつ柔軟な物件取得機会の拡充を図るため、平成19年8月より、原則として鑑定評価額の105%以下としています。

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

前期（自平成18年10月1日 至平成19年3月31日）

属性	会社等の名称	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社ジョイント・コーポレーション	6.27	信託受益権の取得	5,975,000	—	—
			賃貸事業収入	1,059	未収入金	123
利害関係人等	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	—	管理委託料	100,081	営業未払金・未払費用	25,930
			仲介手数料	43,674		
			外注委託費	11,071		
			修繕工事費	10,278		
			その他賃貸費用	18,160		
利害関係人等	株式会社J・COMS	—	賃貸事業収入	600	前受金	100
			管理委託料	24,118	営業未払金・未払費用	51,504
			仲介手数料	161		
			外注委託費	44,024		
			工事管理報酬	328		
			修繕工事費	23,725		
その他賃貸費用	4,510					
利害関係人等	株式会社エルカクエイ	—	信託受益権の取得	1,300,000	—	—
			管理委託料	15,561	営業未払金・未払費用	4,047
			その他賃貸費用	1,287	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	0.00	信託報酬等	42,893	未払金	336
			仲介手数料	103,120	—	—
			一般事務委託手数料等	23,244	未払金	20,158
			その他営業外費用	15,147	未払金	155

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで、取得価格は、原則として鑑定評価額以下としています。

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前期(ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
1. 1口当たり純資産額	504,855円	504,866円
1口当たり当期純利益金額	13,023円	13,513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	当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前期(ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
当期純利益金額(千円)	1,120,017	1,120,999
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	1,120,999
期中平均投資口数(口)	86,000	82,959

〔重要な後発事象に関する注記〕

	当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前期(ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
1. 新投資口の発行	<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)</p> <p>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】 (グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当)</p> <p>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>(注) 割当先から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。</p>	
2. 資金の借入れ	<p>平成19年5月11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】</p> <p>①借入先：株式会社あおぞら銀行 ：住友信託銀行株式会社 ：中央三井信託銀行株式会社 ：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>②借入金額：2,850百万円 ③利率：1.05417% ④借入実行日：平成19年5月11日 ⑤返済期日：平成20年5月9日 ⑥担保の有無：有担保</p>	

当 期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前 期 (ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19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>① 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㎡ ：建物 2,243.06㎡ 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㎡</p> <p>② 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㎡ ：建物 3,947.24㎡ 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㎡</p> <p>③ 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㎡ ：建物 4,322.19㎡ 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㎡</p>	<p>3. 資産の取得</p> <p>本投資法人では、第3期末（平成19年3月末日）後、以下の物件を取得しています。</p> <p>① スペース麻布十番Ⅲ (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5月11日 (取得資産の概要) 所在地：東京都港区麻布十番一丁目11番1号 用途：共同住宅、店舗 面積：土地 380.26㎡ ：建物 2,097.45㎡ 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19年2月22日 総賃貸可能面積：1,755.31㎡</p>

(単位：円)

期 別	当 期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前 期 (ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
項 目		
I 当期末処分利益	1,120,030,548	1,121,023,512
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,119,978,000 (13,023)	1,121,010,000 (13,035)
III 次期繰越利益	52,548	13,512
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1,121,010,000円を利益分配金として分配しています。</p>



独立監査人の監査報告書

平成 19 年 11 月 13 日

ジョイント・リート投資法人  
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

渡邊 宜昭

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

浅野 俊治

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、ジョイント・リート投資法人の平成 19 年 4 月 1 日から平成 19 年 9 月 30 日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及び附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

注記表の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」5. 会計方針の変更に記載のとおり、投資法人は当期より、固定資産税等の処理方法を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ている。

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行及び資産の取得を行っている。

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

以上

期 別 科 目	当 期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前 期 (ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
	金 額 (千円)	金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	1,121,041	1,122,708
減価償却費	457,605	407,365
投資法人債発行費償却額	5,073	499
受取利息	△425	△73
支払利息	310,429	202,125
営業未収入金の増加・減少額	39,192	△58,651
未収消費税等の増加・減少額	84,578	4,099
前払費用の増加・減少額	△27,730	72,995
営業未払金の増加・減少額	△39,234	34,318
未払金の増加・減少額	86,527	12,712
未払費用の増加・減少額	△10,122	19,672
未払消費税の増加・減少額	60,878	—
前受金の増加・減少額	9,662	69,732
信託有形固定資産の売却による減少額	6,636,407	—
長期前払費用の増加・減少額	△107,223	△48,315
その他	△29,641	21,776
小 計	8,597,018	1,860,965
利息の受取額	425	73
利息の支払額	△286,238	△197,550
法人税等の支払額	△1,837	△980
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,309,368	1,662,508
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△6,046,931	△20,995,783
差入敷金保証金の支出	—	△1,030
信託預り敷金保証金の収入	179,641	426,719
信託預り敷金保証金の支出	△447,563	△215,208
その他投資等取得による支出	△2,600	△5,957
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,317,453	△20,791,259
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	2,850,000	6,900,000
短期借入金の返済による支出	△1,800,000	△11,100,000
長期借入金の借入による収入	14,000,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	△14,200,000	—
投資法人債発行による収入	—	10,000,000
投資法人債発行費の支払額	—	△38,610
投資口の発行による収入	—	13,806,450
分配金の支払額	△1,118,032	△729,799
財務活動によるキャッシュ・フロー	△268,032	20,838,039
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,723,881	1,709,287
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,181,815	4,472,527
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※1	7,905,697	6,181,815

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期別 項目	当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前期(ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前期(ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19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19年3月31日現在)
現金及び預金 4,479,037	現金及び預金 2,765,982
信託現金及び信託預金 3,426,659	信託現金及び信託預金 3,415,832
現金及び現金同等物 7,905,697	現金及び現金同等物 6,181,815

## ホームページのご案内

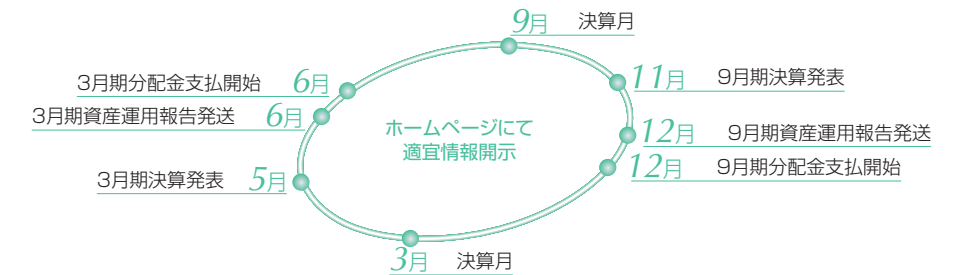
ホームページアドレス <http://www.joint-reit.co.jp/>

ジョイント・リート投資法人は、ホームページを通して投資主の皆様へ、わかりやすくタイムリーな情報をご提供させていただいております。

- ・本投資法人の最新のニュースは「What's new」でご覧いただけます。
  - ・本投資法人が保有する物件のポートフォリオに関する稼働率を「ポートフォリオ概要>稼働率」ページで更新しています。
  - ・これまでに発表したニュースや開示書類を「投資家の皆様へ>プレスリリース」、「開示資料」ページでご覧いただけます。
  - ・リスク情報を「投資家の皆様へ>投資リスク」ページに掲載しています。
- 今後もさまざまな情報を、わかりやすく提供してまいります。



## 年間スケジュール(予定)



## 投資主メモ

- ◆決算期 毎年3月31日・9月30日
- ◆投資主総会 2年に1回以上開催
- ◆同基準日 あらかじめ公告して定める日
- ◆分配金受領基準日 毎年3月31日・9月30日
- ◆投資主名簿等管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
- ◆同事務取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部  
(郵便物送付先) 〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部  
(電話お問合せ先) ☎0120-288-324
- ◆同取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店  
みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
- ◆上場金融商品取引所 東京証券取引所(銘柄コード: 8973)
- ◆住所等の変更手続きについて  
住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。
- ◆分配金について  
「分配金」は「投資主分配金領収書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収書」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受取りください。  
また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。  
(注) 分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。