

第8期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)  
自平成21年4月1日 至平成21年9月30日



ジェイフラッツ上呉服

## 「ジョイント・リート投資法人とは」

ジョイント・リート投資法人は住居や商業施設の運用を通じ、住まいと生活のバリューアップを応援します。暮らしに密着したパートナーとして、豊かで充実したアーバンライフの実現を目指します。

- 景気変動の影響を受けにくい「住居」と、長期賃貸契約により安定した収益を得られる「商業施設」をコア・アセットとして投資します。
- 賃貸需要の大きい東京都心・城南地区を主体に、東京・周辺都市部や地方主要都市部の物件にも投資し、地域的リスク分散を図ります。
- 中長期的な観点から、資産の着実な運用と成長を図ります。



ジェイフラッツ武蔵小山



## 投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。ジョイント・リート投資法人の第8期（平成21年9月期）の運用状況につき、ご報告させていただきます。

当期は、昨年後半からの世界的な信用収縮、金融不安に起因する景気後退とともに、我が国の不動産市場及びJ-REIT市場も厳しい局面が続きました。こうした中、本投資法人が資産の運用を委託する株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（資産運用会社）の親会社である株式会社ジョイント・コーポレーションが、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、受理されました。

しかし、本投資法人と株式会社ジョイント・コーポレーションは別法人であり、資産も分別して保管されていることから、本件は本投資法人の財産状況に影響を与えるものではなく、また資産運用会社の運営体制にも変更がないことから、本投資法人は、当期もこれまで同様に投資方針に基づき安定的収益の確保を図る運用を行ってまいりました。

景気後退による個人所得低迷等の影響の中で、本投資法人の保有物件

の稼働率は第8期末においてポートフォリオ全体で96.5%、住居91.6%、商業施設100.0%となり、住居は低下したものの一定の稼働率を確保しました。また、第9期（平成22年3月期）のリーシング繁忙期に向けて様々な施策を展開いたしました。

リーシング強化策やキャッシュ・フロー向上に向けた施策に取り組んだ結果、営業収益は予想を下回ったものの、コスト削減の効果もあり、1口当たり分配金は予想を上回る10,262円となり、前期の5,485円から大きく改善いたしました。また、当期は借入金のリファイナンス（借換え）、一部借入金の返済期日の延長も着実に実行いたしました。

現在、景気や金融環境、不動産市場は依然として厳しい状況にあるものの一部に改善の動きが見られ、また政府や日銀等によるJ-REIT支援策も具体化するなど、J-REITを取り巻く環境に新たな変化が起つつあります。賃貸市場は遅行性があり、まだしばらくは低迷が予想されますが、本投資法人は資産運用会社ともども、ポートフォリオ全体の価値向上と安定した収益の実現に向けて全力で取り組んでまいりますので、投資主の皆様には変わらぬご支援ご鞭撻のほどよろ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



## CONTENTS

投資主の皆様へ	3
決算ハイライト	4
運用状況のご報告	6
特集：J-REITを取り巻く環境の変化	8
ポートフォリオ・マネジメント	10
主な運用資産のご紹介	12
ポートフォリオの状況	13
ポートフォリオ物件一覧	14
ポートフォリオマップ	16
財務の現況	18
リスク管理体制の強化	19

## FINANCIAL SECTION

I. 資産運用報告	20
II. 貸借対照表	34
III. 損益計算書	36
IV. 投資主資本等変動計算書	37
V. 注記表	38
VI. 金銭の分配に係る計算書	43
VII. 会計監査人の監査報告書	44
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	45
投資主インフォメーション	47

## 投資・運用活動の成果

決算・分配状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業収益3,391百万円、営業利益1,685百万円、当期純利益1,074百万円</li> <li>・ 1口当たり分配金10,262円(当初予想比 +1.4%)</li> </ul>
ポートフォリオの運用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 稼働率(ポートフォリオ全体)：96.5%(平成21年9月期末)</li> <li>・ 稼働率向上・キャッシュ・フロー向上に向けた諸施策の実施</li> <li>・ 商業施設の集客力向上を目指した各種イベントの展開</li> </ul>
ファイナンスの状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 返済期限の到来した借入金のリファイナンス(30億円)及び一部借入金の返済期日の延長(24.9億円)を実施</li> <li>・ LTV：49.0%(平成21年9月期末)</li> </ul>

# 決算ハイライト

## [ 1口当たり分配金について ]

第8期 (平成21年4月1日～平成21年9月30日) **1口当たり分配金 10,262円**

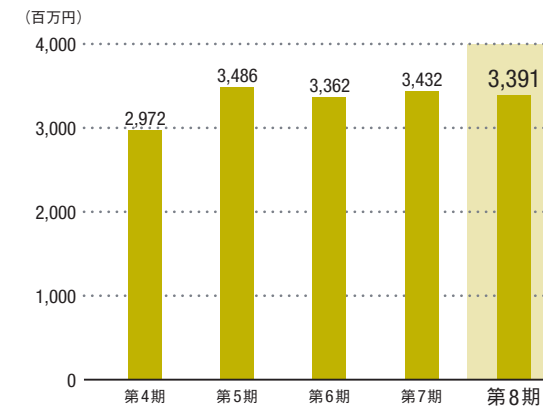
## [ 決算・分配状況 ]

期 決算年月	第4期 平成19年9月	第5期 平成20年3月	第6期 平成20年9月	第7期 平成21年3月	第8期 平成21年9月	第9期(予想) 平成22年3月
営業収益(百万円)	2,972	3,486	3,362	3,432	3,391	3,455
営業利益(百万円)	1,566	1,965	1,694	1,698	1,685	1,692
経常利益(百万円)	1,121	1,508	1,167	1,140	1,075	1,049
当期純利益(百万円)	1,120	1,507	1,166	574	1,074	1,046
1口当たり分配金(円)	13,023	14,402	11,147	5,485	10,262	10,000
総資産額(百万円)	90,259	98,569	105,848	104,739	105,001	—
純資産額(百万円)	43,417	50,211	49,870	49,278	49,778	—
自己資本比率(%)	48.1	50.9	47.1	47.0	47.4	—
1口当たり純資産額(円)	504,855	479,713	476,458	470,795	475,573	—

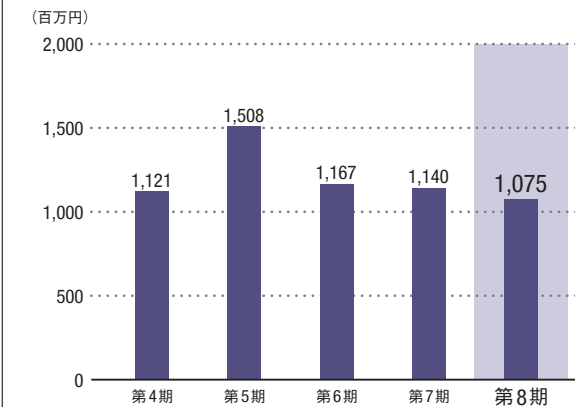
\* 第9期(予想)の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成21年11月16日時点のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は、売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。なお、各項目の数値は、平成21年11月16日付「平成21年9月期決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。ホームページアドレスは<http://www.joint-reit.co.jp/>です。)

## [ 運用成績の推移 ]

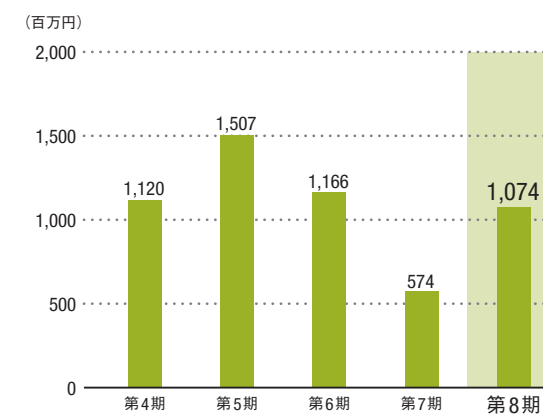
### 営業収益



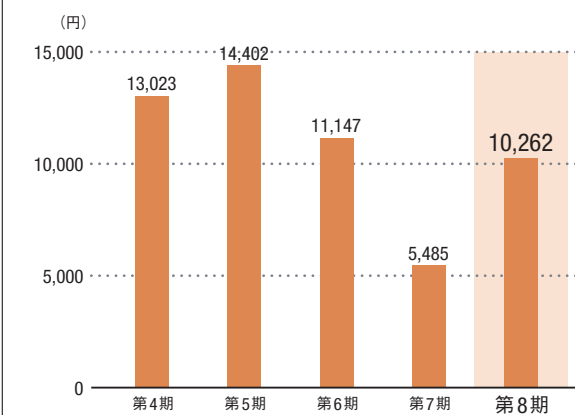
### 経常利益



### 当期純利益



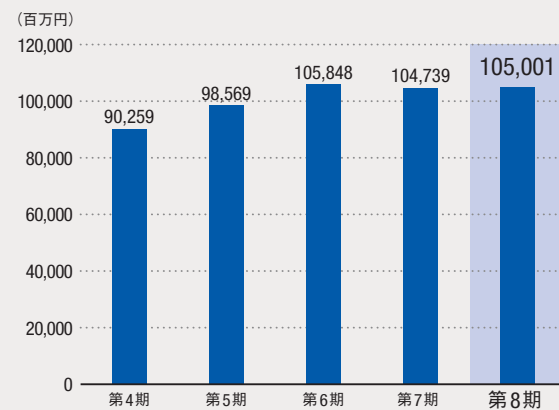
### 1口当たり分配金



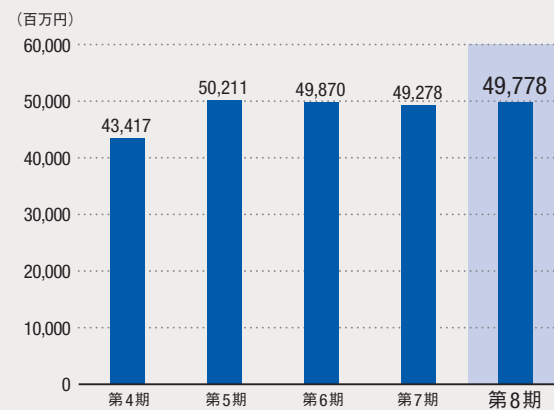
\* 第4期及び第5期の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金には不動産売却益相当額が含まれています。

## [ 資産・自己資本比率の推移 ]

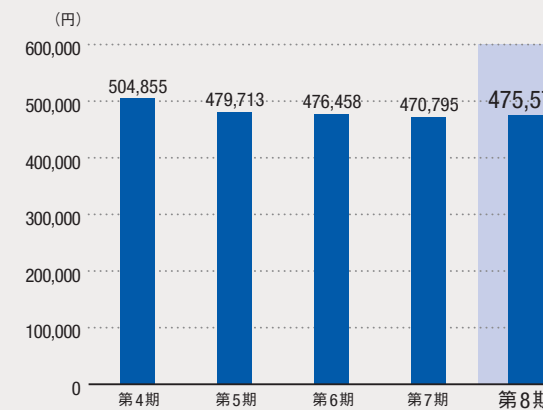
### 総資産額の推移



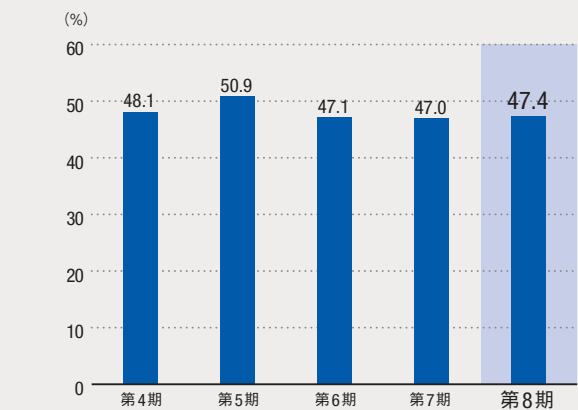
### 純資産額の推移



### 1口当たり純資産額の推移



### 自己資本比率の推移



## 運用状況のご報告

### 資産運用会社のスポンサーについて

資産運用会社の親会社である株式会社ジョイント・コーポレーションは平成21年5月29日に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日に会社更生手続開始決定を受けた後、早期の事業再建に向けて取り組んでいましたが、その一環として、平成21年11月2日に、投資事業等を行っている株式会社レノとスポンサー契約を締結しました。しかし、資産運用会社については別個の新スポンサーを選定することになり、本投資法人の投資主価値の最大化の観点から、主要取引金融機関の理解が得られ、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可能な限り早期に決定すべく、選定作業を進めています。

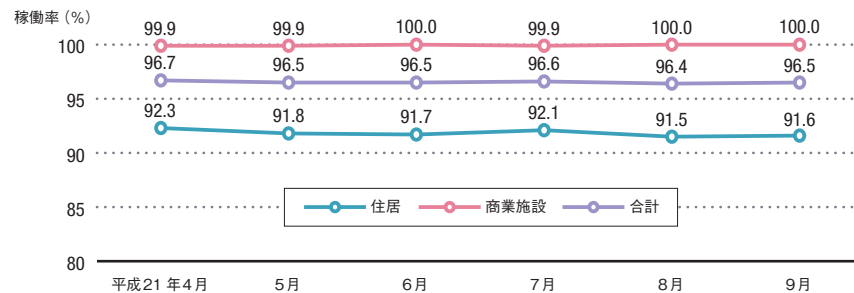
### 第8期(平成21年9月期)の業績

- 当期は、景気後退による企業業績や個人所得の悪化などを背景に賃貸市場が低迷し、本投資法人の保有物件も東京都心・城南地区の高額賃料住戸を中心に稼働率が低下しましたが、東京・周辺都市部は、その受け皿的な役割を果たし、底堅く推移しました。また、地方主要都市部の物件は、地元プロパティ・マネジメント会社との緊密なコミュニケーション・連携により稼働率が上昇し、商業施設も99.9～100%の稼働率を継続するなど、地域分散・用途別分散の効果により収益を下支えしました。なお、当期に新規取得または売却した物件はなく、コスト削減、付帯収入向上策など、キャッシュ・フローの向上に向けた地道な活動を実施し、内部成長の推進に注力しました。
- しかしながら、景気後退の影響を受け、営業利益は1,685百万円と対前期比で若干の低下、経常利益は1,075百万円で、借入コストが増加し減益となりました。一方、当期純利益については、前期は2物件の取得中止に伴う清算金(特別損失)の発生により大幅に減少したものの、当期は1,074百万円と増加し、1口当たり分配金も10,262円と1万円を超える水準に回復しました。

### ポートフォリオの運用状況

#### [稼働率の推移]

当期末の稼働率は、住居91.6%(前期末93.5%)、商業施設100.0%(同99.9%)、ポートフォリオ全体96.5%(同97.3%)となりました。



#### [内部成長に向けた取組み]

##### 住居

- ・稼働率の維持・向上及び収益改善に向け、機動的な募集条件の見直し、広告宣伝活動の強化、付帯収入増加とコスト削減に向けた施策等を実施しました。
- ・第9期(平成22年3月期)も、2月、3月の繁忙期に向けて引き続きリーシング活動の強化を推進していきます。

##### 商業施設

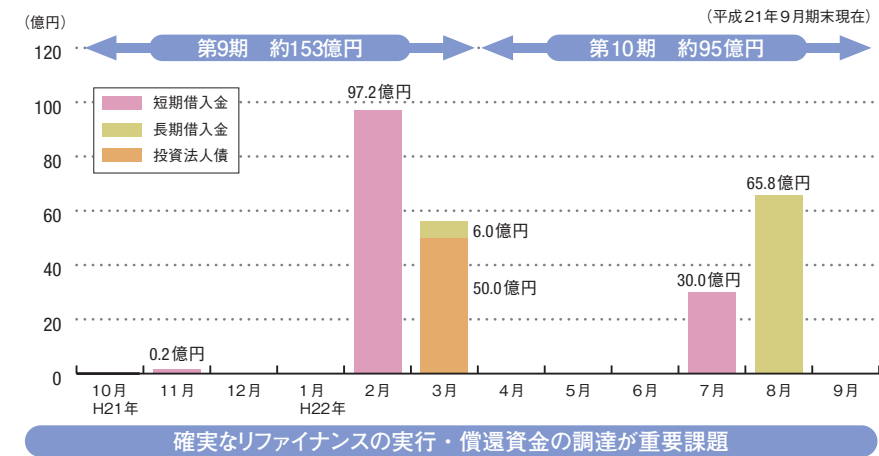
- ・第7期に引き続き、施設の集客力向上と地域貢献を目指したイベントの開催(本書10・11ページご参照)、セキュリティ強化や新規設備工事による運用資産の価値向上策、キャッシュ・フロー向上策などの施策を実施しました。

### ファイナンスの状況

#### [リファイナンスの実施等]

- 平成21年7月31日に返済期限が到来した借入金30億円のリファイナンス(借換え)を実施し、昨今の金利動向を鑑み短期変動金利による借入としましたが、返済期日については第1回無担保投資法人債(50億円)の償還期限である平成22年3月を越えた平成22年7月30日に設定しました。
- 同じく平成21年7月31日に返済期限が到来した借入金24.9億円につき、リファイナンスにかかる事務関連コスト等の節約を実現するために、同日付で借入を行った他の借入金の返済期日(平成22年2月26日)まで返済期日を延長することで借入先と合意しました。
- 安定的な財務運営を継続していくために、今後の借入金の返済及び投資法人債の償還に向けて、既存のバンクフォーメーションを維持すべく、取引金融機関等とのミーティング機会を緊密に設け、更なるリレーションの強化を図っています。

#### [1年内返済予定の借入金・1年内償還予定の投資法人債]



### 資産運用会社の運営体制

#### [リスク管理体制の強化]

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・パートナーズは、資産運用業務を遂行する上でのリスクを適正に管理し、リスクの回避・軽減・移転及び発生時の損害の極小化を目指して、リスク管理委員会の新設やコンプライアンス・オフィサーによる内部監査の徹底など、リスク管理体制を強化しました。(詳しくは本書19ページ「リスク管理体制の強化」をご覧ください。)

### 第9期(平成22年3月期)の運用方針

長期化する景気後退に左右されない、安定的な分配金支払いの継続を基本方針として、以下の施策を進めていきます。

#### 財務運営

取引金融機関との連携・リレーションの強化  
⇒ 新スポンサーの選定による信用力向上

#### 内部成長

賃貸事業利益及び営業利益の維持・向上  
⇒ 費用対効果に留意した適正なコスト配分の徹底

#### 外部成長

マーケット回復時期を見極め、迅速な対応ができる態勢の構築  
⇒ 不動産情報収集の強化

中長期的な視点に基づき投資主価値拡大を目指す

## 特集 J-REITを取り巻く環境の変化

J-REITを取り巻く環境は、平成19年夏以降のサブプライムローン問題の影響に加え、平成20年9月の「リーマン・ショック」を発端とする世界的金融不安・信用収縮と景気後退、国内不動産市況の悪化などから非常に厳しい状況となり、J-REITは未曾有の嵐に巻き込まれ

ました。しかし、ここにきて日本経済に回復の兆しが見え始め、また政府等によるJ-REIT活性化対策が実行に移され、特に制度面においてJ-REITをバックアップする環境が整ってきました。本特集では、そのような環境変化のポイントをご説明いたします。

### マクロ環境の改善の兆し

内閣府によると、景気の状態を示す景気動向指数は本年4月以降6カ月連続して改善し、また景気の基調判断を「上方への局面変化を示している」に修正するなど、マクロ経済が回復に向かいつつある兆候が伺えます（平成21年11

月19日現在）。また、取引件数が大きく減っていた不動産市場も、低迷しているものの新たな動きも見られ、一部に底入れ感が出てきています。

### 政府・公的部門による J-REIT 市場活性化対策

景気悪化への懸念が後退しつつある中、昨年末から本年半ばにかけて、金融支援策など政府・公的部門による J-REIT 市場活性化対策が具体化しました。これらは

J-REITのみならず私募ファンド、収益不動産の全体に好影響を与え、ひいては日本経済の活性化に繋がることが期待されます。

#### [ 主な活性化策 ]

機関	施策	目的・趣旨	概要
国土交通省	住宅・不動産市場の活性化のための緊急対策	供給サイド、需要サイド両面からの住宅・不動産市場の活性化を通じた日本経済の再生	・J-REITや不動産関連企業の資金繰りを支援（窓口：株式会社日本政策投資銀行） ・住宅金融支援機構による事業資金の貸し出し等
日本銀行	投資法人債等を適格担保化	金融調節の一層の円滑化	・日本銀行が金融機関に資金供給する際の担保対象に一定格付以上のJ-REITの投資法人債などを追加
銀行等保有株式取得機構	銀行等が保有するJ-REIT投資口等を買取対象に追加	金融システムの安定化（銀行保有株式等の価格変動リスクの軽減）	・従来株式に限定されていた買取対象を拡大 ・一定格付以上のJ-REITの投資口も対象に追加
国土交通省 民間企業	不動産市場安定化ファンド	J-REITへの新たな資金供給、投資法人債償還リスク等の軽減	・大手不動産会社や金融機関等が出資しファンドを設立。財務状態が健全なJ-REITを対象に、投資法人債の償還資金等を融資（下記のコラム内「不動産市場安定化ファンドとは」をご参照）

#### COLUMN

##### 不動産市場安定化ファンドとは

J-REITの資金繰りを支援するため、国土交通省や不動産業界などが設立準備を進めてきたファンドで、通称「官民ファンド」として知られ、平成21年9月5日に発足しました。運用期間は最長5年半で、最大5,000億円程度の運用額を想定し、民間企業からの出資金、金融機関からの借入金、日本政策投資銀行による劣後ローンなどを原資とします。今後数年間に期限が到来する投資法人債の償還などの融資の枠組みとして、J-REIT市場の安定化に寄与することが期待されます。

##### J-REITの合併を可能にする法整備

従来、投資法人同士の合併や買収は制度上難しいとされてきましたが、J-REITが難局に置かれる中、業界再編に向けた合併を促進する手当ての必要性が議論されてきました。その結果、合併に関連する法令・税制面での取り扱いルールが変更され、合併に関する制度が整備されました。

#### [ J-REIT市場の動向 ]



### J-REIT市場、回復基調に

市場活性化策を通して政府等によるJ-REIT支援姿勢が明示され、また不動産市場安定化ファンドの設立がセーフティネットとなり、投資法人債償還問題に対する市場の不安が払拭され、この下支えを受けてJ-REIT市場は回復

基調に転じたものと考えられます。前述の活性化策には、日本銀行の施策など本投資法人が直接対象になっていないものもあるものの、市場関係者への心理的效果も働き、J-REIT市場全体に対してプラスに作用しています。

### 導管性要件の変更—税務リスクの軽減

通常の株式会社の場合、利益（所得）に対して法人税が課税されますが、投資法人（J-REIT）の場合、一定の要件を満たせば、支払分配金を損金に算入できるため、利益（所得）のうち支払った分配金の部分は実質的に法人税が免除されることになり、その分、通常の株式会社と比べ高配当利回りを期待できる仕組みとなっています。その一定の要件のことを「導管性要件」といいますが、平成21年度税制改正において変更が行われました。投資法人（J-REIT）が法人税を実質的に課税されることなく利益を投資主に分配するためには、従来、「投資法人の（税務上の）配当可能所得の90%超を分配すること」が導管性要件の一つとされていました。しかし、この「（税務上の）配当可能所得」は「（会計上の）配当可能利益」と一致しないことが多く、計算上、結果的に分配金が「（税務上の）配当可能所得の90%超」の要件を満たせず、通常の株式

会社と同様に法人税が課税されてしまうリスクや、税務調査等が行われ過年度の導管性要件が事後的に満たされないこととなり遡って法人税が課税されてしまうリスクがありました。今回の税制改正で、「（会計上の）配当可能利益の90%超を分配すること」に変更されたことで、こうしたリスクが解消されました。

改正前	$\frac{\text{支払分配金}}{\text{（税務上の）配当可能所得}} > 90\%$
改正後	$\frac{\text{支払分配金}}{\text{（会計上の）配当可能利益}} > 90\%$

したがって、平成21年度税制改正により導管性要件の判定式が見直されたことは、投資法人の安定性の強化及び投資家の信頼性向上という観点から高く評価されるものと考えられます。

このように、J-REITを取り巻く環境は改善を見せていますが、足元の不動産賃貸市場はまだ厳しい状況が続いています。本投資法人ではコスト削減策やキャッシュ・フローの向上に向けた地道な活動を継続し、内部成長の推進に注力して安定的な収益の確保に努めるとともに、新たな環境で収益の向上を図るべく、全力で取り組んでいきます。

## ポートフォリオ・マネジメント

本投資法人は、第8期(平成21年9月期)も引き続きポートフォリオの内部成長の推進に注力し、稼働率の維持・向上、キャッシュ・フローの向上やコスト削減に向けた活動を実施しました。

### 住居のキャッシュ・フロー向上策

住居からの収益向上の一環として、駐車場の稼働率の維持や自動販売機の追加設置(平成21年9月末現在21物件に25台設置)に加え、住居の屋上に携帯電話等の無線基地局を設置し、電話会社などからの賃料(付帯収入)の増加に努めました。

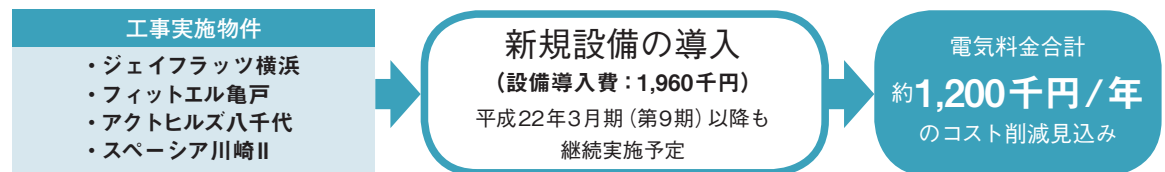
#### [ 携帯電話等の無線基地局の設置 ]



### 住居のコスト削減策

住居におけるコスト削減策として、契約更新率向上による原状回復費やリーシング費用等の削減に加え、共用部の電気基本料金の削減を目的として、新規設備導入工事を行い、電気基本契約容量の引き下げを実施しました。

#### [ 電気料金の削減 ]



### 商業施設でのイベント実施

商業施設では、100%の稼働率を維持するとともに、運用資産の価値向上策(防犯カメラの設置による顧客・テナント従業員の安全強化)、キャッシュ・フロー向上策(アミューズメント機器の設置等)のほか、集客効果及び地域貢献を目的としたイベント開催などの施策を展開しました。

#### [ 浜松プラザ ]

**座・フリマ浜松**  
毎月第1・第3日曜日  
開催

NPO法人エコライフ浜松との協働による、フリーマーケットとリサイクル啓蒙活動



**浜松プラザ  
納涼まつり**  
平成21年7月18日  
開催

- ・三味線、民謡、盆踊り大会、キッズダンスや和太鼓、花火大会などのイベントを実施
- ・テナントによる縁日なども実施
- ・ケータリングカーによる飲食販売実施



▲各種イベント・縁日

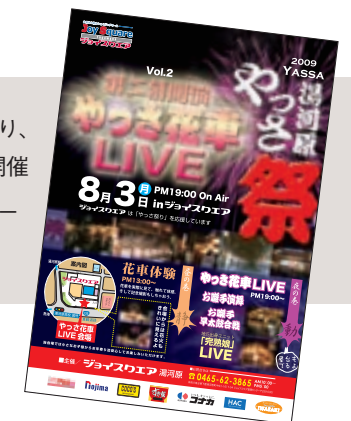


▶手筒花火大会

#### [ ジョイスクエア湯河原 ]

**やっさ花車  
LIVE in 湯河原**  
平成21年8月3日開催

- ・「やっさ祭」の主催者である湯河原町観光課の協力により、祭りで使用された花車の展示を兼ねたライブイベントを開催
- ・地元出身のユニットによるライブ、和太鼓の演奏会、ケータリングカーによる飲食販売等を実施



▲湯河原花火大会



▶花車展示・ライブイベント

## 主な運用資産のご紹介

本投資法人のポートフォリオは住居と商業施設から構成されています。住居は「築浅」「駅近立地」の特徴を持ち、商業施設は立地や商圈に恵まれており、生活に必要な「衣・食・住」を取扱うテナントが多く入居しています。今回は、当期において稼働が好調であった物件の中から、S-RESIDENCE 京橋とジェイフラッツ千駄木をご紹介します。

### 住居-20

### S-RESIDENCE KYOBASHI

## S-RESIDENCE 京橋

大阪市営地下鉄「京橋」駅から徒歩1分、京阪本線「京橋」駅から徒歩3分に位置する地上15階の店舗付賃貸マンションです。周辺は事務所ビルや飲食店舗、戸建住宅等が混在する地域で、従来から賃貸マンションの需要が堅調な人気エリアとなっています。中心街である梅田、淀屋橋、心斎橋へのアクセスに優れており、单身生活者を中心に賃貸されています。

所在地：大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号  
 敷地面積：799.68㎡  
 延床面積：5,995.82㎡  
 構造：鉄筋コンクリート造  
 階数：地上15階  
 総賃貸可能戸数：167戸  
 建築時期：平成18年3月  
 取得日：平成18年4月3日  
 取得価格：2,774百万円



### 住居-44

### J-FLATS SENDAGI

## ジェイフラッツ千駄木

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、高層共同住宅や小売店舗が建ち並ぶ地域に立地する単身者向け賃貸マンションです。大手町など都心部のビジネス街へのアクセスに優れる一方、庭園や文化遺産にも近く良好な居住環境にあることから、立地条件を重視する社会人を中心に賃貸されています。

所在地：東京都文京区千駄木三丁目49番1  
 敷地面積：250.44㎡(注)  
 延床面積：1,239.10㎡(注)  
 構造：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造  
 階数：地上15階  
 総賃貸可能戸数：39戸  
 建築時期：平成20年1月  
 取得日：平成20年2月6日  
 取得価格：757百万円



(注) 敷地権(所有権の共有持分)の割合は103,842分の89,730ですが、敷地面積は全体の面積を記載しています。本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は867.27㎡です。

## ポートフォリオの状況

### ポートフォリオサマリー

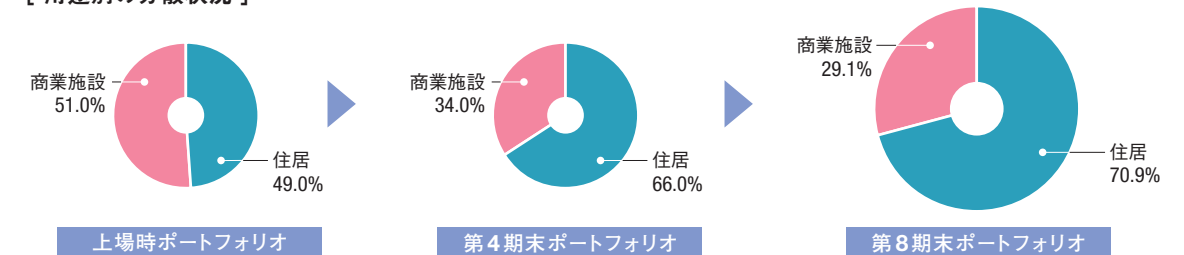
第8期(平成21年9月期)末現在、本投資法人のポートフォリオの状況は以下のとおりです。

総物件数	53物件	平均築年数(ポートフォリオ全体)	5.3年
取得価格総額	99,920百万円	平均築年数(住居のみ)	3.6年
稼働率(ポートフォリオ全体)	96.5%	PML(ポートフォリオ全体)	5.2%

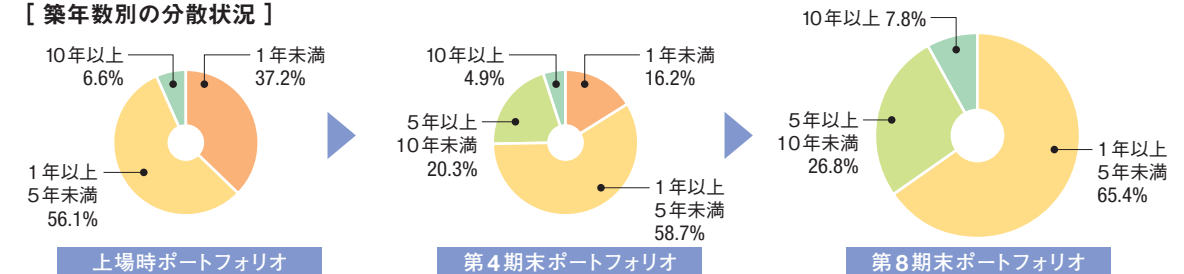
(注) 取得価格総額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

### ポートフォリオの分散状況

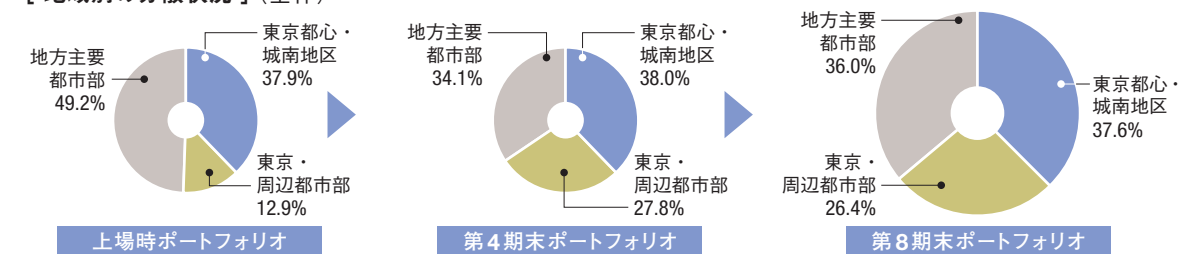
#### [用途別の分散状況]



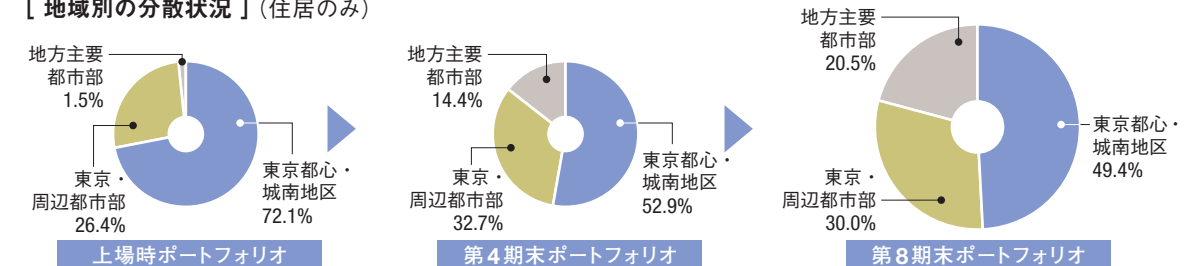
#### [築年数別の分散状況]



#### [地域別の分散状況](全体)



#### [地域別の分散状況](住居のみ)



(注1) 上記に記載の投資比率は、いずれも各取得資産の取得価格を基に算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

(注2) 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4期末ポートフォリオは平成19年9月末日現在の状況、第8期末ポートフォリオについては平成21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、本投資法人が第8期(平成21年9月期)末現在保有している資産(53物件)について、その概要を記載したものです。

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)
住居-1	スぺーシア銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	5,330	89.1
住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	1,540	65.3
住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	2,020	78.2
住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	752	93.5
住居-6	スぺーシア神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,340	92.4
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	551	83.6
住居-8	スぺーシア北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,340	92.0
住居-9	スぺーシア目黒不動前	東京都品川区	217.38	1,044.37	766	776	83.0
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	1,880	90.7
住居-11	スぺーシア町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,310	95.1
住居-12	スぺーシア川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,200	87.2
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋	360.54	1,375.76	300	222	88.8
住居-14	グロシア・フィス	神奈川県川崎市	1,992.09	3,737.47	1,018	975	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	1,850	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	1,450	97.9
住居-17	スぺーシア目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	924	88.0
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市	1,289.14	5,420.53	1,348	1,120	77.5
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	1,440	100.0
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,660	98.9
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	981	77.6
住居-22	スぺーシア白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	725	96.3
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	905	96.8
住居-24	スぺーシア五反田(注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	2,800	78.0
住居-25	スぺーシア大井台坂	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,150	91.7
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	1,900	97.5
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,140	86.5
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	958	87.2
住居-29	スぺーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,100	93.7
住居-30	スぺーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,730	97.7
住居-31	スぺーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,390	93.9
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区	220.85	1,446.78	1,000	855	83.0
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	745	96.4
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	343	95.7
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	657	94.0
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市	400.59	3,374.74	1,420	979	100.0
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区	1,028.92	3,338.12	2,610	2,070	92.7
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市	1,134.50	2,243.06	1,000	952	89.5
住居-41	ブレジオ西中島	大阪府大阪市	969.02	3,947.24	2,250	1,780	92.2
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区	731.71	4,322.19	2,700	2,310	94.3
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山(注3)	東京都品川区	512.62	1,616.87	1,012	885	95.4
住居-44	ジェイフラッツ千駄木(注3)	東京都文京区	250.44	1,239.10	757	641	97.3
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町(注3)	東京都新宿区	905.08	3,675.01	2,300	1,880	90.3
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市	4,590.91	9,465.09	2,250	2,150	98.1
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市	593.55	2,523.71	900	763	92.7
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区	153.83	954.94	871	768	88.8
小計			32,264.63	130,517.76	70,862	64,237	91.6

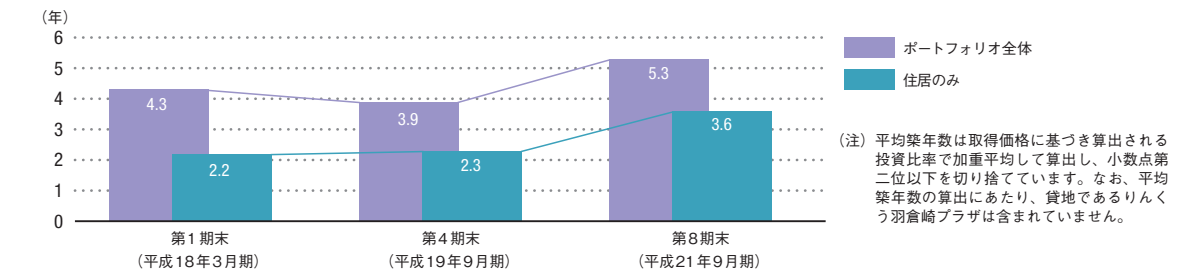
物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市	135,817.46	73,250.17	15,360	13,950	100.0
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	1,010	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡	51,146.89	(注4)	4,697	4,125	100.0
商業-4	b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,360	100.0
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市	4,877.90	3,413.40	1,300	1,140	100.0
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,980	1,610	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	1,560	100.0
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注5)	長野県上田市	23,304.57	6,203.26	1,337	1,130	100.0
小計			221,464.48	91,964.87	29,058	25,885	100.0
ポートフォリオ合計			253,729.11	222,482.63	99,920	90,122	96.5

(注1)「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成21年9月末日を価格時点とする不動産価格調査に基づく調査価額を記載しています。  
 (注2)「稼働率」は平成21年9月末日現在の比率を記載しています。  
 (注3)スぺーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町にかかる敷地権(所有者の共有部分)の割合は、それぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ、3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。  
 (注4)りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」については記載していません。  
 (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日に近接する看板等を取得価格合計1百万円で追加取得しています。  
 (注6)金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

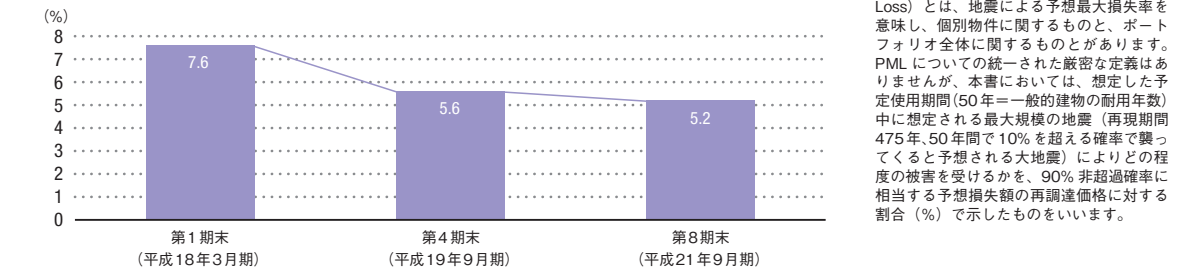
## ポートフォリオの質の維持・向上

本投資法人では、新規物件の取得や既存物件の売却、改修などのポートフォリオマネジメントを通して、ポートフォリオの質の維持・向上に取り組んでいます。運用開始以来、4年以上が経過しましたが、平均築年数においてもJ-REITトップクラスの築浅水準を保持しており、予想最大損失率(PML)も着実に低下しています。

### [平均築年数の推移]



### [予想最大損失率(PML)] ポートフォリオ全体





# ポートフォリオマップ

(平成21年9月末日現在)

本投資法人は、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部の物件を中心に投資を行っています。また、政令指定都市

をはじめとする地方主要都市部にも投資を行い、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保しています。

## 東京都心・城南地区

住居-1 スペース銀座	住居-3 スペース麻布十番II	住居-4 スペース恵比寿II	住居-5 スペース恵比寿III	住居-6 スペース神田	住居-7 スペース千駄ヶ谷	住居-8 スペース北新宿
住居-9 スペース目黒不動前	住居-17 スペース目黒	住居-21 エルシエロ目黒本町	住居-24 スペース五反田	住居-25 スペース大井仙台坂		
住居-26 フィットエル品川シーサイド 志番館・式番館	住居-27 フィットエル南麻布	住居-31 スペース麻布十番III	住居-39 ジェイフラッツ東品川	住居-43 ジェイフラッツ武蔵小山		
住居-44 ジェイフラッツ千駄木	住居-45 ジェイフラッツ四谷坂町	住居-48 ジェイフラッツ三軒茶屋				

商業-2  
b-town 神宮前II



商業-4  
b-town 南青山



## 地方主要都市部／福岡市

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

## 東京・周辺都市部

住居-10 フィットエル駒形	住居-11 スペース町田	住居-12 スペース川崎	住居-14 グラシア・フィス	住居-15 ジェイフラッツ横浜	住居-16 フィットエル亀戸	住居-18 アクトヒルズ八千代
住居-19 ジェイフラッツ巣鴨	住居-22 スペース白楽	住居-30 スペース川崎II	住居-33 フィットエル板橋本町	住居-34 フィットエル大泉学園	住居-40 ジェイフラッツ八王子みなみ野	住居-42 ジェイフラッツ板橋区役所前
商業-5 コジマNEW上福岡店	商業-7 b-toss池袋	商業-8 ジョイスクエア湯河原				

## 地方主要都市部／大阪市

住居-20 S-RESIDENCE 京橋	住居-23 ジェイフラッツ南堀江	住居-28 ラルテ城東	住居-29 スペース塚本クラウンハイム	住居-41 プレジオ西中島
-------------------------	---------------------	----------------	------------------------	------------------

## 地方主要都市部／その他地域

愛知県名古屋市 住居-13 今池アイリス式番館	京都府京都市 住居-37 ジェイフラッツ四条西洞院	静岡県浜松市 商業-1 浜松プラザ	大阪府泉南郡 商業-3 りんくう羽倉崎プラザ	長野県上田市 商業-9 ベルプラザショッピングセンター
-------------------------------	---------------------------------	-------------------------	------------------------------	-----------------------------------



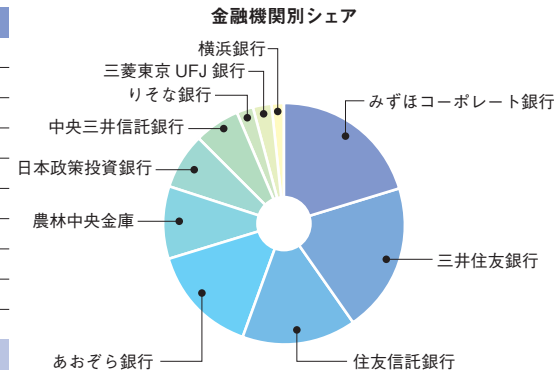
## 財務の現況

### 財務戦略：バンクフォーメーションの維持

本投資法人は財務戦略の中核として、メガバンクを中心とした国内大手金融機関からなるバンクフォーメーションの維持を重視し、取引金融機関との連携・リレーション強化に努め、安定的な財務運営の継続を図っています。

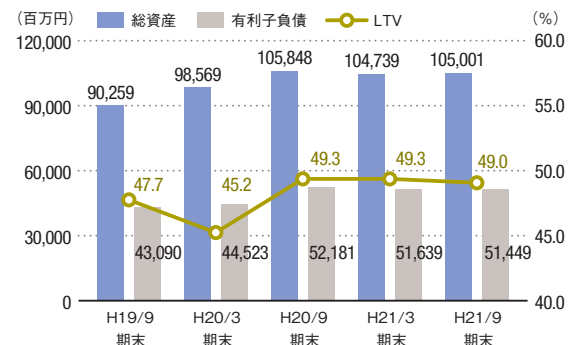
#### [ 金融機関別借入残高(金融機関別シェア) ] (平成21年9月末現在)

金融機関	残高	比率
株式会社みずほコーポレート銀行	8,064百万円	20.3%
株式会社三井住友銀行	8,005百万円	20.2%
住友信託銀行株式会社	6,001百万円	15.1%
株式会社あおぞら銀行	5,928百万円	14.9%
農林中央金庫	3,852百万円	9.7%
株式会社日本政策投資銀行	2,941百万円	7.4%
中央三井信託銀行株式会社	2,441百万円	6.1%
株式会社りそな銀行	950百万円	2.4%
株式会社三菱東京UFJ銀行	941百万円	2.4%
株式会社横浜銀行	600百万円	1.5%
借入金総額	39,725百万円	100.0%

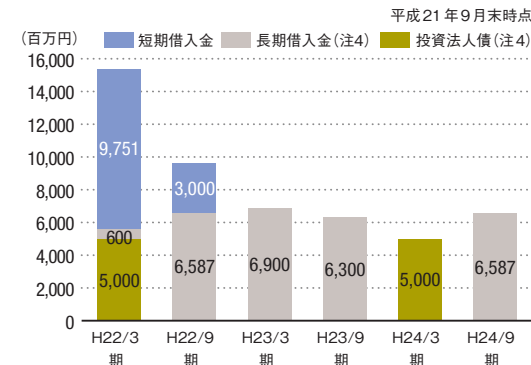


### 主要な財務指標の推移

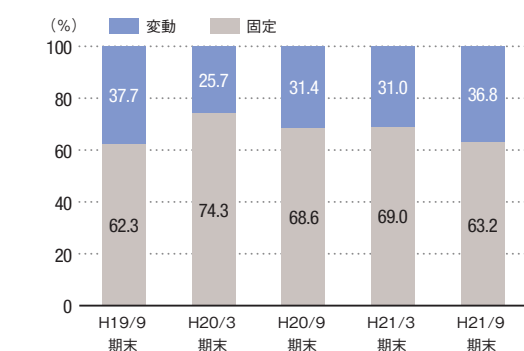
#### [ 総資産額・有利子負債・LTVの推移 ] (注1、2)



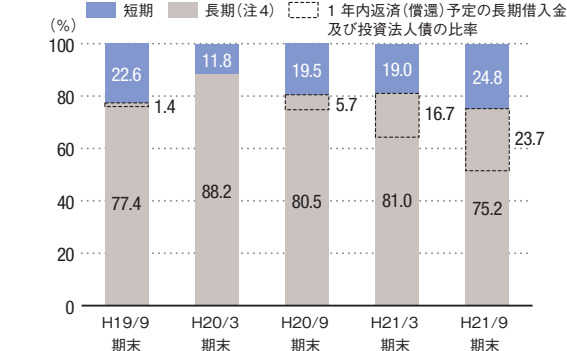
#### [ 返済期限の分散状況 ] (注3)



#### [ 金利の変動・固定比率 ] (注1、5)



#### [ 借入期間の長期・短期比率 ] (注1、5)



(注1) 上記比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) LTV=期末有利子負債/期末総資産額(有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金)

(注3) 有利子の敷金及び保証金は含みません。

(注4) 1年内返済(償還)予定の長期借入金または投資法人債を含みます。

(注5) 有利子負債の総額に対する比率となります。

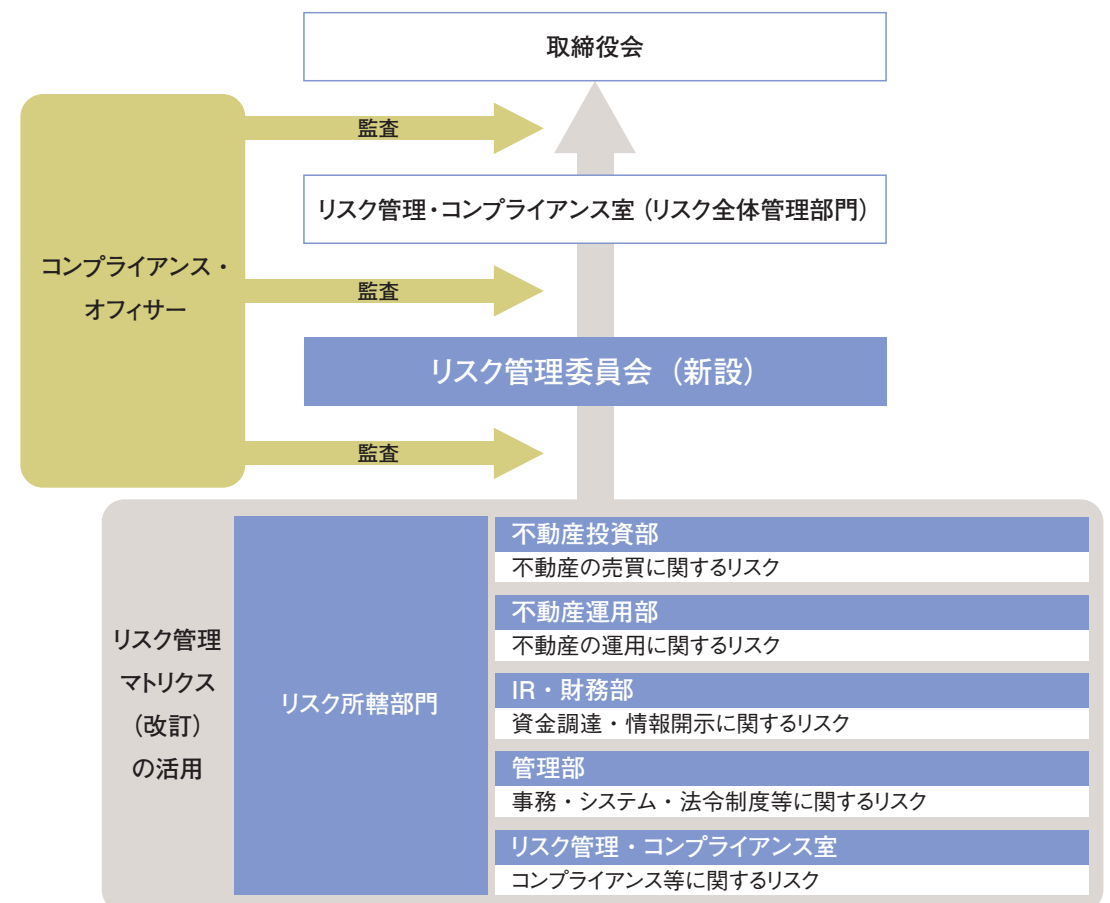
## リスク管理体制の強化

本投資法人が資産運用を委託している株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズでは、コンプライアンス委員会やリスク管理・コンプライアンス室などを中心に、リスクの管理や法令遵守、不動産鑑定評価の検証などを行っています。また、平成20年9月のリーマンショック以降、経済の見通しや資産評価等に関する不透明感が高まっていることを受け、第8期(平成21年9月期)において資産運用業務を遂行する上でのリスクを適正に管理し、リスクの回避・軽減・移転及び発生時の損害の極小化を図るため、リスク管理体制を見直し、強化しました。

### 強化内容

① リスク管理マトリクスの改訂	資産運用会社各部署におけるリスク発生可能性の検討、リスク項目毎に影響度の検討、レベル設定及びリスク回避策等の事前策定
② リスク管理委員会の新設	各部署の実務責任者を委員として毎月1回以上の定例開催。リスク項目、リスク回避策等を組織横断的かつ定期的にレビューすることで網羅性・実効性を向上
③ コンプライアンス・オフィサーによる内部監査の実施	コンプライアンス・オフィサーがリスク管理策全体の実行状況を内部監査することで網羅性・実効性を検証

### 資産運用会社のリスク管理体制図



## 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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	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
営業収益	百万円	2,972	3,486	3,362	3,432	3,391
(うち賃貸事業収入)	百万円	(2,891)	(3,127)	(3,362)	(3,432)	(3,391)
営業費用	百万円	1,405	1,521	1,667	1,733	1,705
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,094)	(1,185)	(1,314)	(1,372)	(1,358)
営業利益	百万円	1,566	1,965	1,694	1,698	1,685
経常利益	百万円	1,121	1,508	1,167	1,140	1,075
当期純利益	(a) 百万円	1,120	1,507	1,166	574	1,074
総資産額	(b) 百万円	90,259	98,569	105,848	104,739	105,001
(対前期比)	%	(+0.8)	(+9.2)	(+7.4)	(△1.0)	(+0.3)
純資産額	(c) 百万円	43,417	50,211	49,870	49,278	49,778
(対前期比)	%	(△0.0)	(+15.6)	(△0.7)	(△1.2)	(+1.0)
出資総額	百万円	42,297	48,704	48,704	48,704	48,704
発行済投資口数	(d) 口	86,000	104,670	104,670	104,670	104,670
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	504,855	479,713	476,458	470,795	475,573
分配総額	(e) 百万円	1,119	1,507	1,166	574	1,074
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	13,023	14,402	11,147	5,485	10,262
(うち1口当たり利益分配金)	円	(13,023)	(14,402)	(11,147)	(5,485)	(10,262)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注2) %	1.2 (2.5)	1.6 (3.2)	1.1 (2.3)	1.1 (2.2)	1.0 (2.0)
自己資本利益率	(注2) %	2.6 (5.1)	3.2 (6.4)	2.3 (4.7)	1.2 (2.3)	2.2 (4.3)
自己資本比率	(c)/(b) %	48.1	50.9	47.1	47.0	47.4
(対前期増減)		(△0.4)	(+2.8)	(△3.8)	(△0.1)	(+0.4)
配当性向	(注3) %	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0

## 【その他参考情報】

投資物件数	(注4) 件	42	48	52	53	53
総賃貸可能面積	㎡	219,759.71	245,550.98	262,340.62	263,196.70	263,196.30
期末稼働率	(注4) %	97.6	98.5	96.2	97.3	96.5
当期減価償却費	百万円	456	526	597	607	610
当期資本的支出額	百万円	5	20	55	83	31
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	2,253	2,468	2,645	2,667	2,642

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

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

(注3) 配当性向については、以下の方法により算定しており、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

第7期以前	分配総額 / 当期純利益
第8期以降	1口当たり分配金額 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益
	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(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) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、平成17年4月20日に設立され、同年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT 市場)に上場(銘柄コード8973)しました。本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針として、主として東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部の住居及び商業施設(小売、卸売、飲食、サービス業等の用に供する施設を含みます。以下同じです。)から構成される不動産を裏付けとする信託受益権に投資し、運用を行っています。

## (2) 投資環境と運用実績

## (イ) 運用環境

政府の経済対策の効果などにより、日本経済の一部に景気後退の底打ちの兆しが見え始めたものの、昨年から続く世界的な金融不安・信用収縮の余波を受け、本投資法人を取巻く経済環境は依然として厳しい状況が続いております。

また、平成21年7月1日時点の都道府県地価調査によると、三大都市圏の地価においては、特に商業地の不振が目立ち、平成17年以来4年ぶりに下落に転じております。地方圏の地価におきましては、人口減少などを主な要因として下落傾向が継続しております。

## A. 住居(レジデンシャル)の市場動向

賃貸住宅市場においては、世界経済の景気後退の余波を受け、東京都心部の高額賃料帯に属する賃貸住宅の需要が減少し賃貸条件にも影響を及ぼしておりますが、一部の地域では賃料調整が進み需要に回復傾向が見られます。

一方、国土交通省の国土交通月例経済(平成21年9月号)によると、新設住宅着工戸数は、雇用・所得環境や企業の資金調達環境が厳しさを増したことから、8ヶ月連続で前年同月比マイナスとなっており、良質な物件の供給が減少傾向にあります。また、バブル経済期に大量供給された賃貸住宅などの既存物件が経年劣化し、既存物件に必ずしも優良な物件が多いとはいえない状況です。

## B. 商業施設の市場動向

経済産業省の商業動向分析(平成21年4月～6月期)によると、平成21年4月～6月期の商業販売額は対前年同期比で3期連続の減少となっており、個人消費は雇用環境の悪化や所得の伸び悩みによる生活防衛意識、節約志向による消費者マインドの冷え込みを背景に低調に推移しているものと考えられます。このような状況において、都市型商業施設については、銀座、表参道等の都心部を中心とするエリアの表通りに立地する優良物件に対する需要は依然として根強いものの、表通りに立地していない物件はリーシング活動に苦戦しており、テナント募集賃料は1年前と比較して下落傾向にあります。他方、郊外型商業施設については、これまでは新規出店・既存店舗の増床等により大規模店舗化が進んでおりましたが、ここに至り既存不採算店舗の閉鎖、業態転換、新規出店の延期・凍結に関する発表が相次いでおり、売上の減少による賃料負担力の低下傾向が見受けられます。

## (ロ) 運用実績

## A. 資産規模の推移

第8期は、第7期末に保有していた53物件、取得価格総額999.1億円で運用を開始いたしましたが、当面の間、投資主利益を損なうような資産規模の拡大を推進しないと第8期の外部成長の方針に基づき、新規物件の取得は行いませんでした。一方、既存物件については、平成21年8月31日にベルプラザショッピングセンターにおいて、近接する看板等を1百万円で追加取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は53物件(住居45物件、商業施設8物件)となり、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)となりました。

## B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

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並びに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活動を行うとともに、物件価値の向上やテナントの満足度向上を目指し諸施策を実施してまいりました。

住居については、今般の急速な景気後退の影響を受け一部の物件について稼働状況が低下傾向にありますが、物件競争力の維持・向上を図るべく機動的にテナントの賃貸募集条件を見直すなど積極的なリーシング活動を展開し、住居全体の稼働状況として平成21年9月末現在91.6%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を図った結果、平成21年9月末現在において100.0%となっており、前期から継続して安定的に高稼働率を維持しております。

**(3) 資金調達概要**

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の資金調達を実施してまいりました。具体的には平成21年7月31日に返済期限が到来した借入金合計54.9億円のうち30億円について昨今の金利動向を鑑み短期変動金利により借換えを実施し、残額24.9億円については借換えにかかる事務関連コスト等を勘案し最終元本返済日を延長することについて借入先と合意いたしました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は514.4億円（うち長期借入金は269.7億円（うち1年内返済予定71.8億円）、短期借入金は127.5億円、投資法人債は100.0億円（うち1年内償還予定50.0億円）、有利子保証金は17.2億円）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については、第8期末時点において発行体格付け「(BBB+)」及び債券格付け「(BBB+)」となっております。

**(4) 業績及び分配の概要**

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,391百万円、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1,685百万円となり、経常利益は1,075百万円、当期純利益は1,074百万円を計上いたしました。分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損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10,262円となりました。

**3. 増資等の状況**

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

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

(注1) 本投資法人は、平成17年4月20日に設立されました。なお、設立時における投資口の発行価格は1口当たり500,000円です。

(注2) 1口当たり発行価格530,000円（引受価額508,800円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 平成17年7月27日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額508,800円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

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

(注5) 平成18年10月18日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額460,215円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格355,990円（引受価額343,145円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 平成19年10月24日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額343,145円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

**【投資証券の取引所価格の推移】**

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

期 決算年月	第4期 平成19年9月	第5期 平成20年3月	第6期 平成20年9月	第7期 平成21年3月	第8期 平成21年9月
最高	667,000円	418,000円	299,000円	227,300円	249,700円
最低	391,000円	250,000円	189,000円	65,000円	120,000円

**4. 分配金等の実績**

当期（第8期）の分配金は、1口当たり10,262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 計算期間	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	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
当期末処分利益総額	1,120,030千円	1,507,544千円	1,166,858千円	574,150千円	1,074,200千円
利益留保額	52千円	87千円	101千円	35千円	77千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,119,978千円 (13,023円)	1,507,457千円 (14,402円)	1,166,756千円 (11,147円)	574,114千円 (5,485円)	1,074,123千円 (10,262円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,119,978千円 (13,023円)	1,507,457千円 (14,402円)	1,166,756千円 (11,147円)	574,114千円 (5,485円)	1,074,123千円 (10,262円)
うち出資戻戻総額 (1口当たり出資戻戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

**5. 今後の運用方針及び対処すべき課題****(1) 投資環境**

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成21年10月）によると、日本の経済は、他の先進国と同様、世界経済の動向に引き続き大きく左右される可能性が高く、企業部門では、世界経済の緩やかな回復傾向が持続する限り、生産の増加基調は失われないものと見られ、企業収益の復調とともに設備投資も徐々に回復していくことが想定されています。一方、家計部門では、雇用・所得環境の改善は、企業収益の回復に遅れる傾向があるため、個人消費の持続的な回復が展望できるのは、翌期以降となる可能性が高いと想定されています。

このような状況の下、不動産取引の本格的回復には時間を要するものと考えられ、当面の間、地価の下落や不動産取引市場の低迷傾向も継続するものと見込まれますが、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。

**(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、新規物件の追加組入れについて、経済動向を注視し慎重な対処が必要であると考えており、長引く世界的な信用収縮、国内金融市場の低迷等による不動産取引市場への影響を踏まえ、当面の間、投資主利益を損なうような資産規模の拡大を推進せず、堅実な投資判断を行ってまいります。一方、不動産市況の一部には回復の兆しも見られることから、不動産取引市場の動向調査や物件情報の収集・分析については、これまで以上に精力的に実施いたします。

**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まいります。具体的には、今後の経済情勢の動向に留意しつつ、募集条件の機動的な見直し等を行うことにより、物件の競争力を強化してまいります。それに加えて、定期的にテナント満足度調査を行いテナントの声を運用に反映させることにより、テナントとの緊密な関係を維持・構築するとともに、管理運営体制、物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等を考慮して選定したプロパティ・マネジメント会社との協調を通じて、リーシング力の更なる強化、新たなキャッシュ・フロー向上策及びコスト削減策の実施による内部成長に努めてまいります。

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

**(3) 財務戦略等**

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（以下「LTV」といいます。）の上限については原則として60%を目途としますが、資産の取得状況や金融環境等を総合的に勘案して、これまで以上に保守的なレバレッジコントロールに努めます。

また、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、有利子負債については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

本投資法人が資産の運用を委託する株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの全株式を保有する株式会社ジョイント・コーポレーション及びその連結子会社である株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産（株式会社ジョイント・コーポレーションと併せて以下「スポンサー企業等」といいます。）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、平成21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ました。スポンサー企業等は、フィナンシャル・アドバイザーとして選任した日興シティグループ証券株式会社（現シティグループ証券株式会社）の助言の下、平成21年7月30日に実施した第一次入札により数社に絞り込まれたスポンサー候補先と協議を進め、平成21年10月23日に第二次入札を実施し、その入札状況を踏まえ慎重に検討を重ねた結果、応募企業の中から、株式会社レノをスポンサーに選定し、平成21年11月2日付で同社とスポンサー契約を締結いたしました。

本投資法人及び資産運用会社は、グループ各社のノウハウ及びそのシナジー効果を活用すべくグループ一体での更生を目指すスポンサー企業等による新スポンサー選定手続において、本投資法人の投資主価値の最大化という観点から、株式会社ジョイント・コーポレーションの管財人及びフィナンシャル・アドバイザーと協議を進めてきましたが、同社の管財人の判断により、資産運用会社については、スポンサー企業等とは別個の新スポンサーを選定することとなりました。資産運用会社の新スポンサー選定にかかる今後のスケジュールについては、本件にかかるフィナンシャル・アドバイザーであるシティグループ証券株式会社及び日興コーディアル証券株式会社と協議の上、以下の日程にて新スポンサーの選定を進めていくこととなりました。

- 新スポンサー候補企業募集開始 平成21年11月10日
- 新スポンサー候補企業趣意書提出期限 平成21年11月24日
- 最終提案書提出期限 平成22年1月下旬（予定）

今後の新スポンサー選定作業におきましては、主要取引金融機関と十分に連携を図るとともに、株式会社ジョイント・コーポレーションの管財人の協力を仰ぎフィナンシャル・アドバイザーと協議を進めてまいります。また、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の投資主価値の最大化という観点から、以下の事項を新スポンサーの選定方針として掲げております。新スポンサーの最終的な選定に当たっては、当該選定方針を基に候補企業より提出された趣意書及び最終提案書をあらゆる面から多角的に検討し、株式会社ジョイント・コーポレーションの管財人とともに総合的な評価を行った上、決定いたします。

- ・ 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。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 決算年月	第4期 平成19年9月30日現在	第5期 平成20年3月31日現在	第6期 平成20年9月30日現在	第7期 平成21年3月31日現在	第8期 平成21年9月30日現在
発行可能投資口総口数(口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数(口)	86,000	104,670	104,670	104,670	104,670
出資総額 (百万円)	42,297	48,704	48,704	48,704	48,704
投資主数 (人)	4,003	6,572	6,282	6,297	6,218

### 2. 投資口に関する事項

平成21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	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合(%)
ゴールドマンサックスインターナショナル	21,487	20.52
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	8,386	8.01
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6,390	6.10
株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	5.15
ドイチェバンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアランス 613	4,724	4.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,323	4.13
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,063	3.88
野村信託銀行株式会社（投信口）	1,920	1.83
ザバンク オブ ニューヨーク・ジャスディックトリティー アカウント	1,720	1.64
クリアストリームバンキング エス エー	1,226	1.17
合 計	59,639	56.97

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

### 3. 役員等に関する事項

平成21年9月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

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

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

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年9月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
資産保管会社	
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	
一般事務受託者（特別口座管理機関）	
一般事務受託者（会計事務等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営）	(注)
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）	

(注) 平成21年9月26日付で株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズと機関運営事務委託契約を、みずほ信託銀行株式会社と一般事務委託契約に係る変更合意書をそれぞれ締結し、平成21年10月1日より、株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズに機関運営事務の委託先を変更しています。

## 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7期 (平成21年3月31日)		第8期 (平成21年9月30日)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	35,030	33.4	34,847	33.2
		東京・周辺都市部	21,271	20.3	21,111	20.1
		地方主要都市部	14,786	14.1	14,649	14.0
		住居計	71,088	67.9	70,608	67.2
	商業施設	28,638	27.3	28,546	27.2	
小計			99,727	95.2	99,155	94.4
預金・その他の資産			5,011	4.8	5,846	5.6
資産総額計			104,739	100.0	105,001	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21年9月30日現在、本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸収入 比率 (%)	主たる用途
浜松プラザ	14,826	82,957.07	82,957.07	100.0	19.6	店舗、駐車場、事務所
スペース銀座	5,140	5,515.43	4,912.53	89.1	4.8	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,276.28	53,276.28	100.0	5.5	宅地
スペース五反田	2,995	3,871.15	3,020.84	78.0	2.9	共同住宅、事務所
S-RESIDENCE京橋	2,738	4,613.04	4,561.44	98.9	2.7	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ板橋区役所前	2,724	3,915.81	3,694.52	94.3	2.4	共同住宅
スペース麻布十番Ⅲ	2,708	1,755.31	1,648.04	93.9	2.1	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ東品川	2,675	2,936.72	2,722.15	92.7	2.0	共同住宅
ジェイフラッツ四谷坂町	2,407	2,453.17	2,215.53	90.3	1.7	共同住宅
スペース大井仙台坂	2,404	2,979.85	2,732.54	91.7	2.3	共同住宅、店舗
合計	43,355	164,273.83	161,740.94	98.5	46.0	

## 3. 不動産等組入資産明細

平成21年9月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-1	スペース銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	5,515.43	5,330	5,140
住居-3	スペース麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木五丁目13番12号	2,019.10	1,540	1,686
住居-4	スペース恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	2,062.10	2,020	1,919
住居-5	スペース恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	781.02	752	688
住居-6	スペース神田	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	1,706.54	1,340	1,321
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区大塚町30番11号	762.98	551	566
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	1,881.19	1,340	1,266
住居-9	スペース目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目12番9号	944.44	776	745
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	2,978.28	1,880	1,805
住居-11	スペース町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	3,090.89	1,310	1,276
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	3,741.01	2,200	2,045
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	1,296.22	222	287
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番	3,737.47	975	1,025
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号	2,823.73	1,850	2,128
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	2,279.21	1,450	1,609
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	1,070.13	924	869
住居-18	アクティルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号	4,815.26	1,120	1,332
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	2,619.17	1,440	1,570
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号	4,613.04	2,660	2,738
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	1,656.02	981	1,209
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号	1,285.83	725	823
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10号	1,804.48	905	1,053
住居-24	スペース五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	3,871.15	2,800	2,995
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	2,979.85	2,150	2,404
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目25番20号 他	2,602.30	1,900	2,177
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	1,082.12	1,140	1,292
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号	2,065.92	958	1,070
住居-29	スペース塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	2,321.04	1,100	1,239
住居-30	スペース川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号	2,824.86	1,730	1,893
住居-31	スペース麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番一丁目11番1号	1,755.31	2,390	2,708
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	1,274.49	855	1,000
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	1,362.36	745	874
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町4番3	1,058.82	343	453
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町6番12	1,943.72	657	851
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條下る妙伝寺町697番	2,261.28	979	1,448
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区東品川一丁目10番1号	2,936.72	2,070	2,675
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉三丁目2番8号	2,155.16	952	1,001
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21	3,643.42	1,780	2,249
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋二丁目46番11号	3,915.81	2,310	2,724
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原三丁目1番7号	1,176.78	885	1,055
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木三丁目49番1	897.30	641	792
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町15番	2,453.17	1,880	2,407
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80	9,106.08	2,150	2,317
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町13番3	2,261.91	763	940
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二丁目16番9	856.08	768	924
住居 小計			110,289.19	64,237	70,608
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	82,957.07	13,950	14,826
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号	494.84	1,010	1,035
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	53,276.28	4,125	4,734
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山三丁目6番7号	770.04	1,360	1,529
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	3,413.40	1,140	1,294
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区池袋一丁目38番3号	1,499.11	1,610	1,978
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54	4,404.17	1,560	1,780
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子1647番地7 他	6,092.20	1,130	1,366
商業施設 小計			152,907.11	25,885	28,546
合計			263,196.30	90,122	99,155

(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21年9月30日を価格時点とする調査価額を記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第7期 (平成20年10月1日～平成21年3月31日)				第8期 (平成21年4月1日～平成21年9月30日)			
			テナント総数 期末時点(注1)(件)	稼働率期末時点 (注2)(%)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%)	テナント総数 期末時点(注1)(件)	稼働率期末時点 (注2)(%)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%)
			住居-1	スベシア銀座	1	92.7	176	5.1	1	89.1
住居-3	スベシア麻布十番Ⅱ	1	60.4	50	1.5	1	65.3	37	1.1	
住居-4	スベシア恵比寿Ⅱ	1	90.0	60	1.8	1	78.2	58	1.7	
住居-5	スベシア恵比寿Ⅲ	1	92.1	24	0.7	1	93.5	24	0.7	
住居-6	スベシア神田	1	89.2	46	1.4	1	92.4	46	1.4	
住居-7	スベシア千駄ヶ谷	1	84.1	20	0.6	1	83.6	16	0.5	
住居-8	スベシア北新宿	1	92.2	48	1.4	1	92.0	43	1.3	
住居-9	スベシア目黒不動前	1	83.4	27	0.8	1	83.0	25	0.7	
住居-10	フィットエル駒形	1	100.0	69	2.0	1	90.7	68	2.0	
住居-11	スベシア町田	1	98.4	55	1.6	1	95.1	54	1.6	
住居-12	スベシア川崎	1	96.0	81	2.4	1	87.2	79	2.4	
住居-13	今池アイリス式番館	1	89.0	15	0.4	1	88.8	16	0.5	
住居-14	グラシア・フィス	1	100.0	32	0.9	1	100.0	31	0.9	
住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	100.0	68	2.0	1	100.0	68	2.0	
住居-16	フィットエル亀戸	1	98.0	55	1.6	1	97.9	52	1.6	
住居-17	スベシア目黒	1	100.0	31	0.9	1	88.0	30	0.9	
住居-18	アクトヒルズ八千代	1	83.8	43	1.3	1	77.5	39	1.2	
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	1	92.4	52	1.5	1	100.0	51	1.5	
住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	98.9	93	2.7	1	98.9	92	2.7	
住居-21	エルシエロ目黒本町	1	87.2	33	1.0	1	77.6	31	0.9	
住居-22	スベシア白楽	1	96.5	29	0.9	1	96.3	29	0.9	
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	98.6	36	1.1	1	96.8	35	1.0	
住居-24	スベシア五反田	1	92.7	104	3.0	1	78.0	97	2.9	
住居-25	スベシア大井仙台坂	1	100.0	79	2.3	1	91.7	76	2.3	
住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	98.1	68	2.0	1	97.5	66	2.0	
住居-27	フィットエル南麻布	1	100.0	37	1.1	1	86.5	36	1.1	
住居-28	ラルテ城東	1	95.1	36	1.1	1	87.2	35	1.0	
住居-29	スベシア塚本クラウンハイム	1	97.9	42	1.2	1	93.7	42	1.2	
住居-30	スベシア川崎Ⅱ	1	97.6	67	2.0	1	97.7	64	1.9	
住居-31	スベシア麻布十番Ⅲ	1	89.4	73	2.1	1	93.9	71	2.1	
住居-33	フィットエル板橋本町	1	87.6	31	0.9	1	83.0	28	0.8	
住居-34	フィットエル大泉学園	1	85.7	27	0.8	1	96.4	27	0.8	
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	1	91.3	15	0.5	1	95.7	15	0.5	
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	1	98.8	28	0.8	1	94.0	28	0.8	
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1	92.2	32	1.0	1	100.0	41	1.2	
住居-39	ジェイフラッツ東品川	1	76.1	46	1.4	1	92.7	67	2.0	
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1	96.5	38	1.1	1	89.5	34	1.0	
住居-41	ブレジオ西中島	1	94.6	71	2.1	1	92.2	70	2.1	
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	91.9	79	2.3	1	94.3	79	2.4	
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	96.3	32	0.9	1	95.4	31	0.9	
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	100.0	22	0.7	1	97.3	22	0.7	
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	94.3	40	1.2	1	90.3	58	1.7	
住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	98.4	86	2.5	1	98.1	85	2.5	
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	88.1	27	0.8	1	92.7	29	0.9	
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	1	91.9	16	0.5	1	88.8	26	0.8	
	住居 小計	45	93.5	2,261	65.9	45	91.6	2,237	66.0	
商業-1	浜松プラザ	21	100.0	683	19.9	21	100.0	665	19.6	
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	100.0	26	0.8	1	100.0	26	0.8	
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	185	5.4	3	100.0	185	5.5	
商業-4	b-town南青山	1	86.6	33	1.0	1	100.0	36	1.1	
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	100.0	48	1.4	1	100.0	48	1.4	
商業-7	b-toss池袋	1	100.0	54	1.6	1	100.0	54	1.6	
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	100.0	86	2.5	1	100.0	85	2.5	
商業-9	ヘルプラザショッピングセンター	1	100.0	53	1.6	1	100.0	52	1.6	
	商業施設 小計	30	99.9	1,171	34.1	30	100.0	1,153	34.0	
	合計	75	97.3	3,432	100.0	75	96.5	3,391	100.0	

(注1)「テナント総数」は、期末日現在、各取得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するものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しています。

#### 4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、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21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(所在地)	目的	予定期間	工事予定金額		
			総額	当期支払額	既支払総額
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3月 至平成22年3月	11百万円	—	—
スベシア千駄ヶ谷 (東京都新宿区)	地上デジタル放送対応工事	自平成22年2月 至平成22年3月	7百万円 (@1百万円 ×5件)	—	—
スベシア町田 (東京都町田市)					
スベシア川崎 (神奈川県川崎市)					
スベシア川崎Ⅱ (神奈川県川崎市)					
ジェイフラッツ八王子みなみ野 (東京都八王子市)					

### 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に該当する工事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31百万円であり、当期費用に区分された修繕費26百万円と合わせて58百万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)	直流電源鉛蓄電池更新工事	自平成21年5月 至平成21年5月	5
b-toss池袋 (東京都豊島区)	6、7階排気設備新設工事	自平成21年8月 至平成21年8月	2
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡湯河原町)	監視カメラシステム導入工事	自平成21年5月 至平成21年6月	2
その他			21
合計			31

### 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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	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
前期末積立金残高	72	93	101	157	132
当期積立額	56	14	115	37	86
当期積立金取崩額	35	5	60	62	54
次期繰越額	93	101	157	132	164

## 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7期	第8期
(a) 資産運用報酬	218,967	222,134
(b) 資産保管手数料	14,334	14,223
(c) 一般事務委託手数料	34,027	31,965
(d) 役員報酬	6,600	6,600
(e) 会計監査人報酬	7,000	7,000
(f) その他の費用	80,102	64,749
合計	361,031	346,673

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第7期6,969千円、第8期14千円あります。

## 2. 借入状況

平成21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	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行		2,500	2,487	1.37494%	平成22年2月26日(注2)	分割返済 (注3)	(注4) 有担保 (注5)
	住友信託銀行株式会社	平成21年 3月26日	2,100	2,089				
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,600	2,587				
	株式会社三井住友銀行		2,600	2,587	1.52466%	平成22年 2月26日	期限一括	
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000				
	住友信託銀行株式会社	平成21年 7月31日	—	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					
小計		9,800	12,751					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行		1,000	—	1.75000%	平成21年 7月31日	期限一括 (注4) 有担保 (注5)	
	住友信託銀行株式会社	平成18年 7月31日	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	—	2.24000%	平成23年 7月31日		
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 7月31日	500	500				
	株式会社三井住友銀行		500	500				
	株式会社三井住友銀行	平成18年 7月31日	950	950	1.26374%	平成23年 7月31日		
	株式会社りそな銀行		950	950				
	農林中央金庫	平成18年 7月31日	1,500	1,500				
	株式会社あおぞら銀行		941	941	1.80000%	平成22年 8月2日 (注6)		
	住友信託銀行株式会社	平成19年 8月2日	1,411	1,411				
	中央三井信託銀行株式会社		941	941				
	株式会社みずほコーポレート銀行		705	705				
	株式会社三井住友銀行		1,646	1,646				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		941	941				
	株式会社日本政策投資銀行	平成19年 8月2日	941	941	2.22000%	平成24年 8月2日		
	株式会社みずほコーポレート銀行		470	470				
	株式会社三井住友銀行		470	470				
	農林中央金庫	平成19年 8月2日	2,352	2,352	1.21374%	平成24年 8月2日		
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,176	1,176				
	株式会社三井住友銀行		1,176	1,176				
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 2月29日	1,100	1,100	1.54000%	平成23年 2月28日		
	住友信託銀行株式会社		1,100	1,100				
	中央三井信託銀行株式会社		1,100	1,100				
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,100	1,100				
	株式会社三井住友銀行		500	500				
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 3月28日	400	400	1.54000%	平成23年 2月28日		
住友信託銀行株式会社	400		400					
中央三井信託銀行株式会社	400		400					
株式会社みずほコーポレート銀行	600		600					
株式会社三井住友銀行	200		200					
株式会社横浜銀行	平成20年 3月31日	600	600	1.51000%	平成22年 3月31日(注6)			
株式会社日本政策投資銀行	平成20年 5月9日	2,000	2,000	1.92000%	平成23年 5月9日			
株式会社みずほコーポレート銀行		425	425					
株式会社三井住友銀行		425	425					
小計		29,974	26,974					
合計		39,774	39,725					

(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) 平成21年7月28日付で返済期限を平成21年7月31日から平成22年2月26日に変更する覚書を締結しています。

(注3) 元本返済方法は、平成21年5月末日を初回とし、以降、3ヶ月毎に各24,500,000円を返済し、元本最終返済日に残額を返済します(当該日が営業日でない場合には、翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)

(注4) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等です。

(注5) 担保に提供されている資産は不動産信託受益権です。

(注6) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。



## 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 (注) (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
商業	商業-9	ベルプラザショッピングセンター (離隔看板)	平成21年8月31日	1	—	—	—	—
		ベルプラザショッピングセンター (水路跡地)	平成21年8月31日	0	—	—	—	—
合 計				1	—	—	—	—

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

## 2. その他の資産の売買状況等

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

## 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	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	商業-9	ベルプラザショッピングセンター (離隔看板と同土地)	平成21年8月31日	土地・構築物	1	1
取得	商業-9	ベルプラザショッピングセンター	平成21年8月31日	土地	0	0

## 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

## (1) 取引状況

該当事項はありません。

## (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
管理委託料	193,317	株式会社ジョイント・プロパティ	121,242	62.7
		株式会社J・COMS (注2)	5,083	2.6
仲介手数料	55,467	株式会社ジョイント・プロパティ	38,840	70.0
外注委託費	47,913	株式会社J・COMS (注2)	7,500	15.7

(注1) 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・プロパティ及び株式会社J・COMSについて、上記のとおり記載しています。

(注2) 平成21年4月30日付での株式譲渡により、利害関係人等からは外れています。数値は4月末までの実績を記載しています。

## 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、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「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

## (1) 投資法人役員会

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・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
平成21年9月28日	・株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズと機関運営事務委託契約書締結  ・みずほ信託銀行株式会社との一般事務委託契約に係る変更合意書等締結	投資法人における業務の効率化を図るため、平成21年9月28日付で、機関運営事務の委託先をみずほ信託銀行株式会社から資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズへ変更する契約を締結し、また、経費削減を図るため、同日付でみずほ信託銀行株式会社との一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約の内容を一部変更する契約を締結致しました。なお、それぞれの契約の効力発生日は平成21年10月1日となっております。

## 2. その他

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

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当期 (平成21年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,157,741	2,147,763
信託現金及び信託預金 ※ 1	3,352,859	3,194,543
営業未収入金	58,648	72,525
前払費用	267,252	299,802
繰延税金資産	16	969
その他	55	249
貸倒引当金	△3,669	△11,219
流動資産合計	4,832,904	5,704,634
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	41,053,802	41,081,018
減価償却累計額	△3,029,780	△3,611,873
信託建物 (純額) ※ 1	38,024,021	37,469,145
信託構築物	435,883	437,316
減価償却累計額	△87,943	△100,990
信託構築物 (純額) ※ 1	347,939	336,326
信託機械及び装置	420,979	420,979
減価償却累計額	△69,658	△83,677
信託機械及び装置 (純額) ※ 1	351,321	337,302
信託工具、器具及び備品	16,852	21,080
減価償却累計額	△4,506	△5,922
信託工具、器具及び備品 (純額) ※ 1	12,346	15,158
信託土地 ※ 1	60,991,938	60,997,084
有形固定資産合計	99,727,568	99,155,016
無形固定資産		
その他	2,691	1,929
無形固定資産合計	2,691	1,929
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	83,519	46,440
その他	64,080	69,783
投資その他の資産合計	158,136	126,759
固定資産合計	99,888,395	99,283,705
繰延資産		
投資法人債発行費	17,843	12,769
繰延資産合計	17,843	12,769
資産合計	104,739,144	105,001,110

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当期 (平成21年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	48,113	28,526
短期借入金 ※ 1	9,800,000	12,751,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金 ※ 1	3,600,000	7,187,000
未払金	295,101	288,802
未払費用	143,753	135,357
未払法人税等	163	1,827
未払消費税等	9,209	12,861
前受金	418,792	417,560
その他	20,662	13,105
流動負債合計	19,335,796	25,836,041
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金 ※ 1	26,374,000	19,787,000
信託預り敷金及び保証金 ※ 1	4,751,190	4,599,861
固定負債合計	36,125,190	29,386,861
負債合計	55,460,987	55,222,902
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,704,007	48,704,007
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	574,150	1,074,200
剰余金合計	574,150	1,074,200
投資主資本合計	49,278,157	49,778,208
純資産合計 ※ 2	49,278,157	49,778,208
負債純資産合計	104,739,144	105,001,110

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)	当期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,432,545	3,391,343
営業収益合計	3,432,545	3,391,343
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,372,758	1,358,988
資産運用報酬	218,967	222,134
資産保管手数料	14,334	14,223
一般事務委託手数料	34,027	31,965
役員報酬	6,600	6,600
貸倒引当金繰入額	3,669	8,004
その他営業費用	83,432	63,745
営業費用合計	1,733,790	1,705,662
営業利益	1,698,754	1,685,681
営業外収益		
受取利息	3,947	911
未払分配金戻入	—	653
還付加算金	9	1
営業外収益合計	3,956	1,566
営業外費用		
支払利息	353,561	336,529
投資法人債利息	89,347	88,672
投資法人債発行費償却	5,046	5,073
融資関連費用	112,701	180,175
その他	1,575	1,575
営業外費用合計	562,232	612,025
経常利益	1,140,478	1,075,221
特別損失		
違約金損失	565,477	—
特別損失合計	565,477	—
税引前当期純利益	575,001	1,075,221
法人税、住民税及び事業税	950	2,009
法人税等調整額	3	△952
法人税等合計	953	1,056
当期純利益	574,048	1,074,165
前期繰越利益	101	35
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	574,150	1,074,200

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)	当期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30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	1,166,858	574,150
当期変動額		
剰余金の分配	△1,166,756	△574,114
当期純利益	574,048	1,074,165
当期変動額合計	△592,708	500,050
当期末残高	574,150	1,074,200
剰余金合計		
前期末残高	1,166,858	574,150
当期変動額		
剰余金の分配	△1,166,756	△574,114
当期純利益	574,048	1,074,165
当期変動額合計	△592,708	500,050
当期末残高	574,150	1,074,200
投資主資本合計		
前期末残高	49,870,865	49,278,157
当期変動額		
剰余金の分配	△1,166,756	△574,114
当期純利益	574,048	1,074,165
当期変動額合計	△592,708	500,050
当期末残高	49,278,157	49,778,208
純資産合計		
前期末残高	49,870,865	49,278,157
当期変動額		
剰余金の分配	△1,166,756	△574,114
当期純利益	574,048	1,074,165
当期変動額合計	△592,708	500,050
当期末残高	49,278,157	49,778,208

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	期別	前期 (ご参考)	当期
		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
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 3~10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 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 3~15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。	
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 同左	
3. 引当金の計上基準	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。	貸倒引当金 同左	
4. 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21千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産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。	

項目	期別	前期 (ご参考)	当期
		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
5. 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	

[貸借対照表に関する注記]

	前期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当期 (平成21年9月30日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務		
担保に供している資産は次のとおりです。		担保に供している資産は次のとおりです。
	(単位：千円)	(単位：千円)
信託現金及び信託預金	2,500,062	信託現金及び信託預金 2,470,444
信託建物	28,520,603	信託建物 30,585,827
信託構築物	305,287	信託構築物 293,896
信託機械及び装置	308,340	信託機械及び装置 303,687
信託工具、器具及び備品	9,279	信託工具、器具及び備品 9,637
信託土地	48,174,911	信託土地 50,177,505
合 計	79,818,485	合 計 83,840,999
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。
	(単位：千円)	(単位：千円)
短期借入金	9,800,000	短期借入金 12,751,000
1年内返済予定の長期借入金	3,600,000	1年内返済予定の長期借入金 7,187,000
長期借入金	26,374,000	長期借入金 19,787,000
信託預り敷金及び保証金	2,574,283	信託預り敷金及び保証金 2,432,579
合 計	42,348,283	合 計 42,157,579
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

## 〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日		当期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料収入	3,226,656	賃貸料収入	3,243,833
その他賃貸事業収入	205,888	その他賃貸事業収入	147,510
不動産賃貸事業収益合計	3,432,545	不動産賃貸事業収益合計	3,391,343
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	316,905	管理業務費	296,770
水道光熱費	90,734	水道光熱費	95,628
保険料	13,715	保険料	13,812
修繕費	29,319	修繕費	26,532
固定資産税等	176,402	固定資産税等	192,472
信託報酬	38,602	信託報酬	38,590
その他賃貸事業費用	99,815	その他賃貸事業費用	84,598
減価償却費	607,262	減価償却費	610,583
不動産賃貸事業費用合計	1,372,758	不動産賃貸事業費用合計	1,358,988
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,059,786	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,032,355

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） (平成21年3月31日)		当期 (平成21年9月30日)	
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	104,670口	発行済投資口数	104,670口

## 〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日		当期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	9	貸倒引当金繰入超過額	889
未払地方法人特別税損金不算入額	7	未払事業税損金不算入額	45
繰延税金資産合計	16	未払地方法人特別税損金不算入額	33
(繰延税金資産の純額)	16	繰延税金資産合計	969
		(繰延税金資産の純額)	969
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	39.33	法定実効税率	39.33
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.27	支払分配金の損金算入額	△39.29
その他	0.11	その他	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成20年10月1日 至平成21年3月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は現業	投資口数の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
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	投資運用業	—	浜松プラザ外壁補強 工事負担金収入	26,964	—	—
利害関係人等	株式会社ジョイント・ コーポレーション	不動産業	5.15	賃貸事業収入	18,103	前受金	3,015
				敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	23,400
利害関係人等	株式会社ジョイント・ プロパティ	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	61,748	営業未払金・ 未払費用	48,159
				仲介手数料	31,228		
				修繕工事費	6,204		
				その他賃貸費用	22,915		
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	投資運用業 不動産管理業	—	管理委託料	60,436	—	—
				仲介手数料	16,185		
				修繕工事費	4,719		
				その他賃貸費用	8,702		
利害関係人等	株式会社J・COMS	不動産管理業	—	賃貸事業収入	600	前受金	105
				管理委託料	30,449	営業未払金・ 未払費用	22,646
				外注委託費	49,253		
				工事管理報酬	45		
				修繕工事費	8,521		
				その他賃貸費用	5,481		
利害関係人等	株式会社アサミホテル	ホテル業	—	敷金の預り	75	信託預り敷金 及び保証金	75
				賃貸事業収入	524	前受金	80
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬等	35,899	—	—
				一般事務委託手数料等	39,554	未払金	29,501
				その他営業外費用	1,575	—	—

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

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

(注3) 平成21年2月1日を効力発生日とする吸収分割により、株式会社ジョイント・アセットマネジメントのプロパティ・マネジメント業務に関する権利義務を株式会社ジョイント・プロパティが承継しているため、平成21年2月1日付で、マスターリース会社を株式会社ジョイント・アセットマネジメントより株式会社ジョイント・プロパティへ変更しております。

当期（自平成21年4月1日 至平成21年9月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は現業	投資口数の 所有割合 (%)	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	不動産業	5.15	賃貸事業収入	18,020	営業未収金 前受金	3,002
				敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	23,400
利害関係人等	株式会社ジョイント・ プロパティ	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	121,242	営業未払金・ 未払費用	40,377
				仲介手数料	38,840		
				修繕工事費	12,127		
				その他賃貸費用	24,282		
利害関係人等	株式会社J・COMS	不動産管理業	—	賃貸事業収入	100	—	—
				管理委託料	5,083	—	—
				外注委託費	7,500		
				修繕工事費	162		
				その他賃貸費用	337		
利害関係人等	株式会社アサミホテル	ホテル業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	75
				賃貸事業収入	480	前受金	80
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬等	31,390	—	—
				一般事務委託手数料等	33,202	未払金	28,990
				その他営業外費用	1,575	—	—

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

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

(注3) 株式会社J・COMSは平成21年4月30日付での株式譲渡により、利害関係人からは外れています。数値は4月末までの実績を記載しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日		当期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	
1. 1口当たり純資産額	470,795円	1. 1口当たり純資産額	475,573円
1口当たり当期純利益	5,484円	1口当たり当期純利益	10,262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。

期別	前期（ご参考） 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	当期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
項目		
当期純利益（千円）	574,048	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）	574,048	1,074,165
期中平均投資口数（口）	104,670	104,670

（単位：円）

期別	前期（ご参考） 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	当期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
項目		
I 当期末処分利益	574,150,243	1,074,200,874
II 分配金の額	574,114,950	1,074,123,540
（投資口1口当たり分配金の額）	(5,485)	(10,262)
III 次期繰越利益	35,293	77,334
分配金の額の算出方法	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574,114,950円を利益分配金として分配しています。	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。


独立監査人の監査報告書

平成 21 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 柏崎周弘   
業務執行社員

指定社員 公認会計士 田中量   
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、ジョイント・リート投資法人の平成 21 年 4 月 1 日から平成 21 年 9 月 30 日までの第 8 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその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（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

(単位：千円)

	前期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)	当期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	575,001	1,075,221
減価償却費	608,016	611,336
投資法人債発行費償却	5,046	5,073
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	3,669	7,549
受取利息	△3,947	△911
支払利息	442,909	425,201
違約金損失	565,477	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△11,793	△13,876
前払費用の増減額 (△は増加)	△57,182	△41,897
営業未払金の増減額 (△は減少)	20,123	△19,586
未払金の増減額 (△は減少)	191	△5,501
未払費用の増減額 (△は減少)	△10,657	1,986
未払消費税等の増減額 (△は減少)	3,886	3,651
前受金の増減額 (△は減少)	2,411	△1,232
長期前払費用の増減額 (△は増加)	47,407	46,426
その他	16,898	△8,404
小計	2,207,459	2,085,037
利息の受取額	3,947	911
利息の支払額	△458,659	△435,584
違約金の支払額	△565,477	—
法人税等の支払額	△1,403	△345
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,185,865	1,650,019
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	△1,018,162	△38,022
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	93,056	84,558
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△218,797	△235,888
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△6,583	△5,703
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,150,486	△195,054
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	9,800,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出	△10,200,000	△49,000
長期借入金の返済による支出	—	△3,000,000
分配金の支払額	△1,166,079	△574,259
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,566,079	△623,259
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,530,700	831,705
現金及び現金同等物の期首残高	6,041,302	4,510,601
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	4,510,601	5,342,306

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

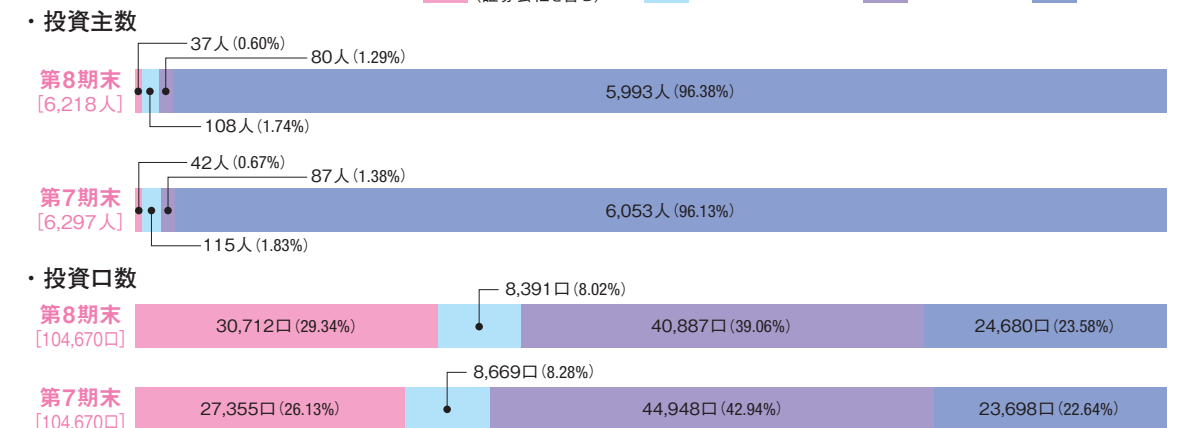
項目	期別	前期	当期
		自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

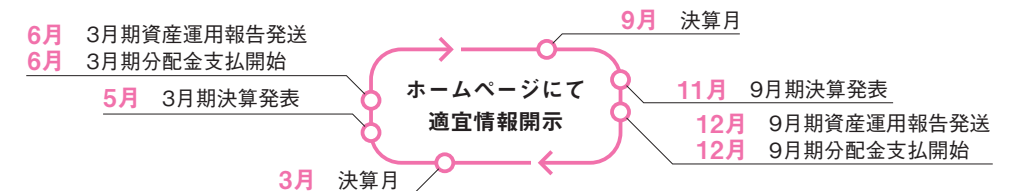
	前期	当期
	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（単位：千円） （平成21年3月31日現在）	（単位：千円） （平成21年9月30日現在）
現金及び預金	1,157,741	2,147,763
信託現金及び信託預金	3,352,859	3,194,543
現金及び現金同等物	4,510,601	5,342,306

## 投資主インフォメーション

## ● 投資主の構成



## ● 年間スケジュール（予定）

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

## ● 投資主メモ

上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8973）
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
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	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
郵便物送付先 電話お問い合わせ先	証券会社に口座をお持ちの場合 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 0120-288-324（フリーダイヤル）
お取扱店	特別口座の場合 みずほ信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 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
ご注意	未払分配金の支払、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。 電子化前に名義書換を失念して、お手元に他人名義の投資口がある場合は至急ご連絡ください。
分配金について	分配金は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受取りください。 また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関であるみずほ信託銀行（上記連絡先ご参照）にお問い合わせください。
住所等の変更手続きについて	ご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関であるみずほ信託銀行（上記連絡先ご参照）にお問い合わせください。

（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。