

JOINT REIT

INVESTMENT CORPORATION



第**9**期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自平成21年10月1日 至 平成22年3月31日

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

新スポンサー決定

特集 Top Message

新たなる成長ステージへ



ジョイント・リート投資法人の事業価値、 投資主価値の最大化を目指して

ジョイント・リート投資法人は、住宅産業のリーディングカンパニーである「積水ハウス株式会社」、国際的な不動産ファンドマネージャーである「株式会社スプリング・インベストメント」との協働体制を外部成長と内部成長に最大限活用し、本投資法人の中長期的な成長を目指します。

積水ハウスの良質な賃貸住宅を市場へ供給する能力と積和不動産各社によるプロパティ・マネジメント能力、スプリング・インベストメントのグローバルな投資家ネットワークとIRのノウハウ及び金融知識を活用するとともに、積水ハウスの高い与信力を背景とした財務体質の改善を図りつつ、安定した利益を得ることができる事業運営を行い、本投資法人の事業価値及び投資主価値の最大化を目指します。



JOINT REIT INVESTMENT CORPORATION



Contents

第9期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)
自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日

- 04** For Investors
投資主の皆様へ
決算ハイライト
- 06** Top Message
特集 **新スポンサー決定**
～新たなる成長ステージへ～
新スポンサーの概要
資産運用会社の概要
- 12** Financial Information
ファイナンス活動
バンクフォーメーション、主要な財務指標
- 14** Portfolio Management
ポートフォリオ・マネジメント
ポートフォリオの分散状況

16 Portfolio Overview

ポートフォリオマップ
ポートフォリオ物件一覧

Financial Section

- 20** I 資産運用報告
- 33** II 貸借対照表
- 35** III 損益計算書
- 36** IV 投資主資本等変動計算書
- 37** V 注記表
- 43** VI 金銭の分配に係る計算書
- 44** VII 会計監査人の監査報告書
- 45** VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

47 投資主インフォメーション



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・リート投資法人の平成22年3月期（第9期）の運用状況につき、ご報告させていただきます。

当期は、リーマン・ショックに端を発した金融危機の混乱が次第に収束に向かい、日本経済の一部において、景気後退の底打ちの兆しも見えてまいりました。不動産市場においても大型物件への投資が見られるようになり、投資家の新規投資意欲も回復しつつあります。

このような状況のなかで、会社更生手続中である株式会社ジョイント・コーポレーションは、資産運用会社を含めたジョイント・グループ一体での再生を目指しておりましたが、ジョイント・コーポレーションの管財人の判断により資産運用会社単独で新スポンサーを選定することとなりました。

それを受け、本投資法人は資産運用会社とともに、主要取引金融機関と連携して新スポンサーについて多角的に検討してまいりましたが、その結果、平成22年2月19日に本投資法人及び資産運用会社の新スポンサーとして、積水ハウス株式会社及び株式会社ス

プリング・インベストメントを選定することについて合意に至り、同年3月8日付で新スポンサーへの株式譲渡が行われました。また、本投資法人は、平成22年4月2日付で、積水ハウス及びスプリング・インベストメントの完全子会社である合同会社スプリング・インベスターズを割当先とする第三者割当による新投資口の発行を行いました。これを機に、本投資法人は新スポンサーとの協働による中長期的な財務戦略・成長戦略を構築し、本投資法人の投資主価値の最大化に向け取り組んでまいりたいと考えています。

内部成長施策としては、景気後退による個人所得の低迷等が続いている状況のなかで、1月から3月にかけてのリーシング繁忙期に機動的な募集条件の見直しを行ったことや、地方物件において地元有力リーシング会社とのさらなるリレーション強化によるエンド・テナント情報の汲み上げを行ったことが奏功し、本投資法人の保有物件の稼働率は第9期末においてポートフォリオ全体で96.6%、住居で94.5%、商業施設で98.2%となりました。そして、これらのリーシング強化策やコスト削減に向けた施策に取り組んだ結果、営業収益は3,402百万円、1口当たり分配金は10,052円となりました。また、当期に返済期日が到来した借入金のリファイナンス（借換え）、第1回無担保投資法人債の償還及び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。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）を取り巻く環境もようやく落ち着きを取り戻しつつあります。本投資法人は資産運用会社とともに、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

For Investors

投資主の皆様へ



平成22年3月期（第9期）の運用サマリー

決算・分配状況

- ・営業収益3,402百万円、営業利益1,688百万円、当期純利益1,052百万円
- ・1口当たり分配金10,052円（当初予想比 +0.5%）

ファイナンス活動

- ・返済期日の到来したローンのリファイナンス（97.02億円）及び返済期日の延長（5.5億円）
- ・平成22年3月に期限の到来した第1回無担保投資法人債償還資金の新規借入れ（50億円）
- ・新スポンサーを割当先とする第三者割当増資の決定
- ・LTV: 48.9%（平成22年3月期末）

ポートフォリオの運用状況

- ・稼働率（ポートフォリオ全体）：96.6%（平成22年3月期末）
- ・住居の稼働率向上に向けた諸施策の実施
- ・商業施設の価値向上・集客力向上・コスト削減を目指した諸施策の実施

》決算ハイライト

1口当たり分配金について

第9期（平成21年10月1日～平成22年3月31日） 1口当たり分配金 **10,052円**

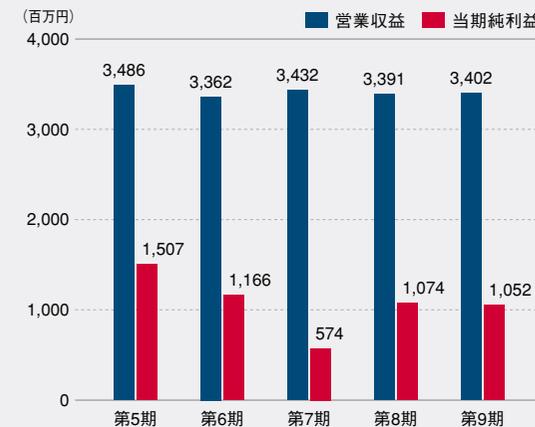
決算・分配状況

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期（予想）
決算年月	平成20年3月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月	平成22年3月	平成22年9月
営業収益（百万円）	3,486	3,362	3,432	3,391	3,402	3,296
営業利益（百万円）	1,965	1,694	1,698	1,685	1,688	1,576
経常利益（百万円）	1,508	1,167	1,140	1,075	1,053	937
当期純利益（百万円）	1,507	1,166	574	1,074	1,052	934
1口当たり分配金（円）	14,402	11,147	5,485	10,262	10,052	8,120
総資産額（百万円）	98,569	105,848	104,739	105,001	104,750	—
純資産額（百万円）	50,211	49,870	49,278	49,778	49,756	—
自己資本比率（%）	50.9	47.1	47.0	47.4	47.5	—
1口当たり純資産額（円）	479,713	476,458	470,795	475,573	475,363	—

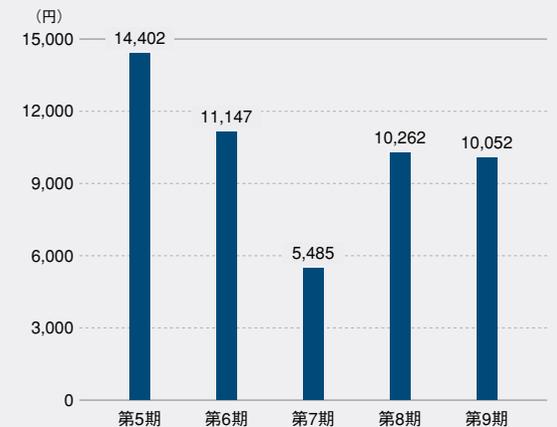
（注）第10期（予想）の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成22年5月14日時点のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。なお、各項目の数値は、平成22年5月14日付「平成22年3月期決算短信（REIT）」により公表した内容に基づき記載しています（決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。ホームページアドレスは<http://www.joint-reit.co.jp/>です。）。

運用成績の推移

営業収益・当期純利益



1口当たり分配金



（注）第5期の営業収益、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。

新スポンサー決定 ～ 新たなる成長ステージへ～

積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長 坂本 光司



Top Message

本投資法人及び資産運用会社のスポンサーであった株式会社ジョイント・コーポレーションが平成21年5月に会社更生手続開始を申立てたことにより、投資主の皆様には大変ご心配をお掛けしておりましたが、この度、本投資法人及び資産運用会社の新スポンサーが積水ハウス株式会社と株式会社スプリング・インベストメントに決定したことをお知らせできることになりました。私どもは新スポンサー決定に至るまで、本投資法人が今後も着実な成長を継続していける方法は何か、投資主の皆様の期待に応えていける新たな体制とは何かを考え抜いてまいりました。そして、あらゆる検討を行った結果、今回の新スポンサー決定が、投資主価値の最大化を実現できる最善の選択肢であると考えています。私どもは上場以来、一貫して中長期的に安定した収益を確保し、運用資産の着実な成長を目指した運用を基本方針に掲げており、今回の新スポンサー決定後もその基本方針を貫いてまいります。

投資主の皆様へ、改めて本投資法人へのご理解とご支援を賜るために、新スポンサー決定までの経緯、平成22年3月期(第9期)のファイナンス活動及び今後の成長に向けた取り組みについてご説明申し上げます。

投資主価値の最大化を実現する 新スポンサー決定

まずは、新スポンサー決定までの経緯からお話しさせていただきます。本投資法人は、住居と商業施設の異なる安定性に着目した総合型REITとして、平成17年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場し、スポンサーであったジョイント・コーポレーションを中心とするジョイント・グループとの協働のもと、資産総額約1,000億円規模に至るまで成長を遂げました。

しかし、ジョイント・コーポレーションは金融危機の影響を受け、平成21年5月29日、会社更生手続開始の申立てを行うことになりました。このスポンサーの経営破綻について、本投資法人の短期的な運営に問題はありませんでした。また、中長期的な成長戦略の構築に支障を来す恐れも出てきておりました。

投資主の皆様のために、このような状況をいち早く打開しなくてはならないという強い思いから、私どもはジョイント・コーポレーションに代わる新スポンサーを選ぶことが重要であると考え、①投資法人債の償還期限である平成22年3月を目標に、できる限り早期に新スポンサーを選定すること、②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信用力の高い新スポンサーを選定すること及び③本投資法人の中長期の新たな成長戦略が描ける新スポンサーを選定すること、この3つを新スポンサーの選定方針として掲げ、鋭意選定を進めてまいりました。

そして、複数の候補の中から、三つの選定方針に照らし合わせ総合的に判断し、その結果、積水ハウス及びスプリング・インベストメントを新スポンサーに選定するに至りました。両社は、共同スポンサーとして相互に補完的な役割を担いながら将来を見据えた確実なサポートを行うことにより、本投資法人の成長軌道への回帰を目指すことを表明しております。

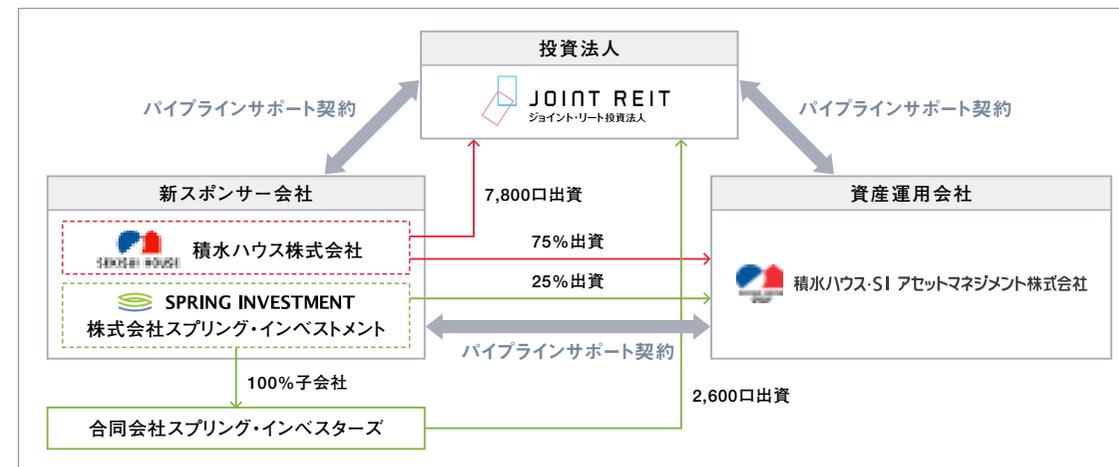
私どもとしましては、ジョイント・コーポレーションが会社更生法を申請した平成21年5月からは約9か月間という時間が経過してしまったものの、ジョイント・コーポレーションの管財人の判断により資産運用会社単独での新スポンサー選定に移行した平成21年11月からは比較的早期に、

投資主の皆様方にご信任いただける新スポンサーを迎え入れることができたものと考えております。

その後、平成22年3月8日、旧スポンサーのジョイント・コーポレーションから、積水ハウス及びスプリング・インベストメントへの資産運用会社の株式譲渡が完了し、資産運用会社の発行済株式総数のうち75%を積水ハウスが、25%をスプリング・インベストメントが取得いたしました。これに伴い、資産運用会社は、新スポンサーと協働して本投資法人の発展に尽力していくことを示すため、商号変更及び役員変更を実施し、株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズから、積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社へと新たに生まれ変わりました(資産運用会社の概要は本書11ページをご覧ください)。

また、平成22年6月30日開催予定の第4回投資主総会において、ブランドイメージを確立するため、本投資法人の商号を積水ハウス・SI 投資法人へ変更する内容を含む規約一部変更議案等を付議する予定です。

(図表1) 新スポンサー決定後の新体制の概要



新スポンサーの強みを活用した 新たな成長戦略を描く

続きまして、新スポンサーと本投資法人の今後の成長戦略をご説明申し上げます。

積水ハウスは、住宅産業のリーディングカンパニーとして知られております。その積水ハウスがスポンサーとなったことで、①積水ハウスが所有する良質な住宅物件の安定的な取得機会の確保、②積水ハウスの高い信用力による、財務基盤の安定性向上と優位な資金調達能力の獲得及び③積水ハウスグループのネットワークを活かしたプロパティ・マネジメントの強化などが期待できます。

一方、スプリング・インベストメントは、これまで国際的

な不動産ファンドマネージャーとしての実績を積み上げております。そのスプリング・インベストメントがスポンサーとなったことで、①不動産ファンド/アセット・マネジメントの豊富な経験や金融知識の活用及び②海外投資家への幅広いIR活動の強化による投資家層の拡大などが期待できます。

さらに、新スポンサーから住宅物件を中心とした物件情報等の提供を受けるため、積水ハウス、本投資法人及び資産運用会社の間で「優先交渉権等に関する契約」を、スプリング・インベストメント、本投資法人及び資産運用会社の間で「物件情報優先提供に関する契約」をそれぞれ締結いたしました。

これらの契約により、今後、資産規模拡大を目指してい

く局面においても優位な環境での物件取得を進めることが期待できます。

さらに、新スポンサーが決定したことは、外部機関からも高く評価され、平成22年3月24日、株式会社格付投資情報センターが、本投資法人の格付を「BBB+」から「A」に変更することを公表いたしました。その格上げの主な理由としては、①新スポンサーの決定により、資金調達、不動産投資及び運用活動にとって大きなプラスになること並びに②新スポンサーの高い信用力を活用して、早期に負債構造の再構築を実施し、調達期間の長期化及び返済期限の分散を図る方針を示していることなどが挙げられています。

私どもは、この強力な新スポンサーが持つ様々な経験、ノウハウを内部成長と外部成長の両面に最大限に活かし、本投資法人の持続的な成長に努めてまいります(新スポンサーの概要は本書10ページをご覧ください)。

投資法人債の償還及び リファイナンスもスムーズに実行

次に、第9期のファイナンス活動についてご説明申し上げます。第9期に返済(償還)期日が到来した有利子負債のうち、返済期日が平成22年2月26日であった97.2億円の有利子負債は、新スポンサー決定前から交渉を始めており、従前と同銀行団による借換えを円滑に行うことができました。

また、償還期日が平成22年3月12日であった第1回無担保投資法人債50億円の償還は、みずほコーポレート銀行、三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行からの新規借入れにより償還資金を調達し、実施いたしました。本投資法人のメイン銀行であるみずほコーポレート銀行及び準メイ

(図表2) 第三者割当増資の目的と効果



分配金水準1万円台の早期回復を目指す

最後に今後の成長戦略についてご説明申し上げます。新スポンサーのもと新たな体制となった本投資法人は、新スポンサーの強みを活かした「新たなステージにおける成長戦略」を立案しています。本投資法人は、新たな成長ステージに向け、財務戦略、内部成長戦略、外部成長戦

略を三位一体と捉え、バランスよく実施していくことがポイントであると考えています。まず、成長を遂げる体制固めをしっかりと行うために、最重要課題として財務基盤の安定化を推進してまいります。私どもは常日頃から、「財務基盤の安定なくして成長なし」と考えており、急激な市場環境の変化があっても動じることのない財務体質をつくるのが昨今の金融危機の教訓

希薄化に配慮した 第三者割当増資で財務基盤強化

投資法人債の償還資金として融資を受けた短期借入金50億円の返済資金の一部に充当するため、新スポンサーとなった積水ハウス及びスプリング・インベストメントの完全子会社である合同会社スプリング・インベスターズを割当先とする第三者割当増資を平成22年4月2日に実施いたしました。

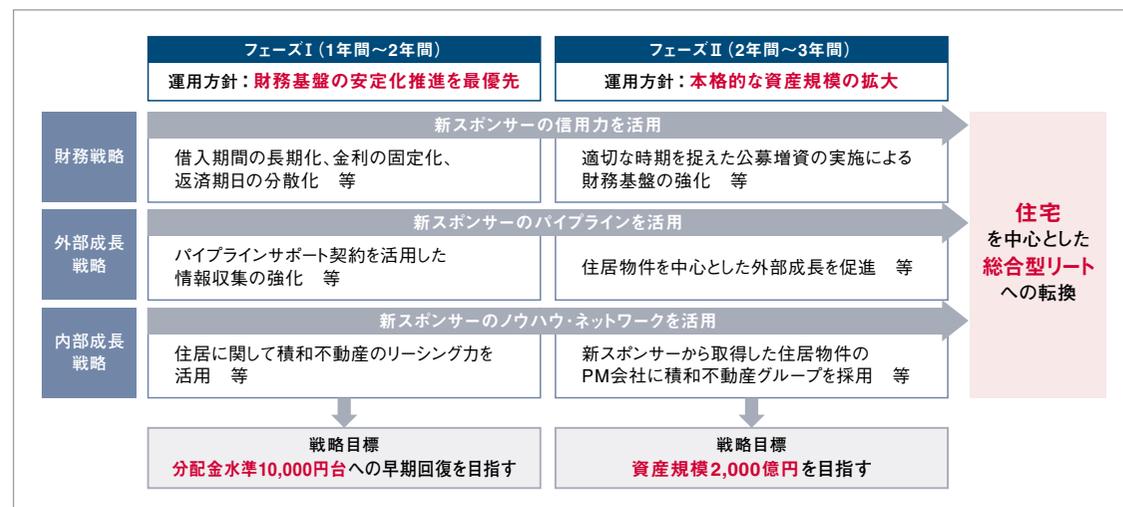
当該第三者割当増資を行うにあたっては、既存投資主様への希薄化の影響について最大限配慮し、第9期の分配金に影響が生じることを避けるため、払込期日を平成22年9月期(第10期)期初に設定するとともに、投資口の発行数についても必要と判断される最低限度に設定(約9.9%増)しました。

この第三者割当増資を実行することにより、①新スポンサーのコミットメントの明確化、②自己資本の増強による借入余力の向上と有利子負債比率の引下げ及び③調達した資金を借入金返済に充当することによる借入コストの削減の3つを実現いたしました。これにより、本投資法人の信用力の回復及び財務基盤の強化を図ることができ、中長期的な成長基盤の再構築を行うことができたものと考えています。

略を三位一体と捉え、バランスよく実施していくことがポイントであると考えています。

まず、成長を遂げる体制固めをしっかりと行うために、最重要課題として財務基盤の安定化を推進してまいります。私どもは常日頃から、「財務基盤の安定なくして成長なし」と考えており、急激な市場環境の変化があっても動じることのない財務体質をつくるのが昨今の金融危機の教訓

(図表3) 「新たなステージにおける成長戦略」イメージ — 3年~5年の実施期間を想定 —



であったと認識しています。

その財務基盤を磐石なものにすべく、①借入期間の長期化、②金利の固定化及び③返済期日の分散化の3つを金融機関との連携により戦略的に推進するとともに、金利や融資関連の手数料など、借入コストの削減も同時に行っていきます。

財務基盤の安定化を推進すると同時に、万全な体制づくりを行う上で重要となるのが、保有物件の稼働率の維持とさらなる向上です。第9期の住居の期末稼働率は94.5%となり、前期よりも2.9ポイント上昇いたしました。しかし私どもはこの水準で満足しているわけではありません。稼働率をトップラインまで引き上げていくために、リーシング活動をさらに強化してまいります。

そのリーシング活動については、現プロパティ・マネジメント会社のノウハウに加えて、積水ハウスの完全子会社である積和不動産グループとの協働体制の整備を早期に進め、住居物件の稼働率アップとコスト削減を強力に推進してまいります。

また、商業施設の期末稼働率は第9期で98.2%と依然として高い水準を維持しているとはいえ、前期に比べて低下しています。稼働率100%を目指し、平成22年5月より各商業施設の特性に合った新しいプロパティ・マネジメント会社を戦略的に順次採用することといたしました。今後は、スプリング・インベストメントのノウハウを活用することにより、さらなる安定稼働に向け運用管理体制を強化すべく活動してまいります。

これらの財務基盤の安定化を推進する財務戦略と、物件稼働率の維持・向上等を行う内部成長戦略を両輪で進めていくことで、分配金水準1万円台への早期回復を目指します。

資産規模2,000億円を目指し 住居物件を中心とした総合リートへ

財務基盤の安定化推進が最優先課題とはいえ、新規物件取得を行う外部成長戦略も併せて実施していく予定です。新スポンサーとのパイプラインができたことで、良質な物件情報を手に入れる環境は整いました。本投資法人及び資産運用会社は、不動産市況が徐々に回復傾向にあり、特に住居物件は絶好の買い場状況がしばらく続くと考えていることから、積水ハウスが保有する良質な賃貸住宅物件の取得をはじめとして、すでに水面下では新規物件の取得を検討し始めています。良質な物件の取得機会を逃さないよう、私どもは常にチャンスをうかがい、新規物件を適切な時期に組み入れていきたいと考えています。

中長期的な目標としては、資産規模2,000億円を目指し、適切な時期に公募増資を実施することにより、積極的に新規物件の取得を行う方向へ大きく舵を切っていくことも成長戦略の一つです。それにより、将来的には住居物件を中心とした総合リートへの転換を図り、さらなる成長ステージへと駆け上がりたいたいと考えています。

新スポンサーが決定したことで、本投資法人は新たな成長ステージへ歩みを進めていく準備が整いました。投資主の皆様にご安心いただけるよう、中長期的に安定した分配金水準を実現していくことが、私どもの最大の使命であると考えています。その使命を果たすべく新たなスタートラインに今、私どもは立っています。投資主の皆様からの信頼と期待に応える運用を目指し、全力で取り組んでまいりますので、今後も引き続き、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。

積水ハウス株式会社	
http://www.sekisuihouse.co.jp/	

「住環境創造企業」を目指す住宅産業のリーディングカンパニー

住宅産業のリーディングカンパニーとして、戸建住宅や賃貸住宅の設計・施工などを行う工業化住宅請負事業、住宅などの販売を行う不動産販売事業を展開し、創立50周年を迎える2010年には業界初となる住宅供給累積戸数200万戸を達成。自社単独での開発事業として優良賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズを全国で展開中。グループ会社の積和不動産各社による全国管理実績約45万戸もトップクラスの実績を誇る。また、エコ・ファースト企業として、循環型住宅への取組みの「エパーループ」や、CO₂オフの暮らしを実現していく「グリーンファースト」モデルによる次世代環境配慮住宅の提供など、環境対策にも注力する。

商号	積水ハウス株式会社
所在地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
代表者	代表取締役会長（CEO） 和田 勇 代表取締役社長（COO） 阿部 俊則
資本金	186,554百万円
設立	昭和35年8月



**環境省認定
エコ・ファースト企業**

積水ハウスは、地球環境保全に関する取組みを約束し、業界初の「エコ・ファースト企業」として環境大臣より認定を受けました。

「エコ・ファースト制度」とは、業界のトップランナー企業の環境保全に関する行動をさらに促進していくため、企業が環境大臣に対し、京都議定書の実現に向けた地球温暖化対策など、自らの環境保全に関する取組みを約束する制度のことを指します。この制度において環境大臣と約束を交わした企業を「エコ・ファースト企業」といいます。

【ご参考】積水ハウスの都市再開発事業：未来を見据え、次代に残る価値を創造する都市再開発を計画・実施



(仮称) 御殿山プロジェクト(東京都品川区)

(注) 上記物件は本投資法人の保有資産ではありません。また、現時点で取得する予定はありません。

本町ガーデンシティ
(大阪府大阪市)

株式会社スプリング・インベストメント	
http://www.spring-i.com/	

国際的な不動産ファンドマネージャー

不動産投資運用事業を主なビジネスとし、投資案件の発掘から物件精査・評価、資金調達、売主との交渉、購入後のバリュー・アップ計画策定・実行、物件の売却までの一環した業務を行う。豪州上場リート(豪州LPT)であるアストロ・ジャパン・プロパティ・トラスト(AJA)が投資する日本国内の不動産の運営実績に加え、日米欧豪での不動産ファンド/アセット・マネジメントのノウハウを蓄積している。

商号	株式会社スプリング・インベストメント
所在地	東京都千代田区紀尾井町4番3号
代表者	代表取締役社長（CEO） エリック・ルーカス 代表取締役（COO） 市来 直人
資本金	50百万円
設立	平成10年6月

【ご参考】AJAの保有物件

AJAは日本の不動産のみを資産として初めて海外の証券取引所に上場した不動産投資信託(豪州LPT)。主として東京圏の商業施設、オフィスビル、住宅を保有。2009年12月末現在、資産総額1,195億円、物件数43棟。



(注) 右記物件は本投資法人の保有資産ではありません。また、現時点で取得する予定はありません。

川崎DICE(神奈川県川崎市) JNBil(神奈川県横浜市)

積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社	
http://www.shsiam.co.jp/	

会社概要

商号	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都目黒区目黒二丁目10番11号
資本金	2億円
株主	積水ハウス株式会社(75%出資) 株式会社スプリング・インベストメント(25%出資)
役員	代表取締役社長 坂本 光司 取締役(常勤) 井上 順一(積水ハウスより着任 不動産投資部・管理部担当) 取締役(常勤) 桂 正樹(スプリング・インベストメントより着任 不動産運用部担当) 取締役(非常勤) 上條 英之(積水ハウス経理財務部長) 取締役(非常勤) 稲澤 良樹(積水ハウス経理財務部次長) 監査役(非常勤) 吉本 継蔵(積水ハウス秘書部長)

商号の変更

平成22年3月8日付で、資産運用会社の株主が積水ハウス及びスプリング・インベストメントへ変更したことに伴い、資産運用会社は新スポンサーと協働して本投資法人の発展に尽力していくことを示すため、同日付で株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズから積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社へ商号を変更しました。

運用体制の強化

平成22年3月8日付で、新スポンサーの積水ハウス及びスプリング・インベストメントより、常勤取締役2名が不動産投資部・管理部担当及び不動産運用部担当としてそれぞれ就任し、また積水ハウスより非常勤取締役2名及び監査役1名が現職を通じて資産運用会社の業務をサポートする体制を確立し、運用体制・内部管理体制のさらなる強化を図りました。



取締役 桂 正樹

代表取締役社長 坂本 光司

取締役 井上 順一

Financial Information

》ファイナンス活動

リファイナンスの状況

平成22年3月期（第9期）中に返済期限が到来した借入金97.26億円及び6億円、平成22年3月12日に償還期限が到来した第1回無担保投資法人債に関するリファイナンスの状況は以下のとおりです。

リファイナンス前の状況					リファイナンス後の状況					
借入/発行日	借入/発行残高	借入先	最終返済日/償還期限	金利	返済・償還方法	借入日	借入残高	借入先	最終返済日	金利
H21.3.26	97.26億円	あおぞら銀行 住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行	H22.2.26	変動	0.24億円を手元資金にて返済し、従前と同銀行団での借換え	H22.2.26	45.54億円	あおぞら銀行 住友信託銀行	H22.8.31	変動
						H22.2.26	51.48億円	みずほコーポレート銀行 三井住友銀行	H23.2.28	変動
H19.3.13	50億円	第1回無担保投資法人債	H22.3.12	固定	新規借入金にて償還	H22.3.9	18億円	みずほコーポレート銀行	H22.4.5 (返済済)	変動
						H22.3.9	32億円	みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	H23.3.9	変動
H20.3.31	6億円	横浜銀行	H22.3.31	固定	0.5億円を手元資金にて返済し、残額5.5億円は返済期日を延長	H20.3.31	5.5億円	横浜銀行	H22.8.31	変動

格付の状況

株式会社格付投資情報センター（R&I）は新スポンサーの決定により、本投資法人の資金調達、不動産投資及び運用活動にとって大きなプラスになること並びに新スポンサーの高い信用力を活用した安定的な財務方針を構築する方針が示されていること等を理由として、平成22年3月24日付で、本投資法人の格付を「(BBB+)」から「A」に変更しました。

格付機関	格付対象	格付	格付の方向性
R&I	発行体格付	A	安定的
	発行登録債券	A	—
	第2回無担保投資法人債	A	—

投資法人債の発行登録書の提出

資金調達手段の多様化、機動的な資金調達の確保を目的として平成20年2月に行った投資法人債（短期投資法人債を除く）の発行登録の効力が平成22年2月で消失するため、改めて平成22年2月5日に投資法人債（短期投資法人債を除く）の発行登録を行いました。

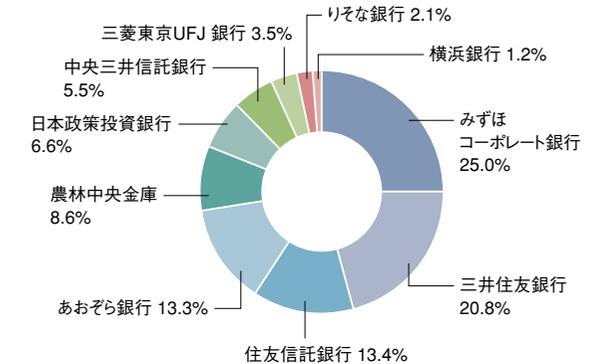
発行予定額	発行予定期間
1,000億円	平成22年2月15日から平成24年2月14日まで

》バンクフォーメーション、主要な財務指標

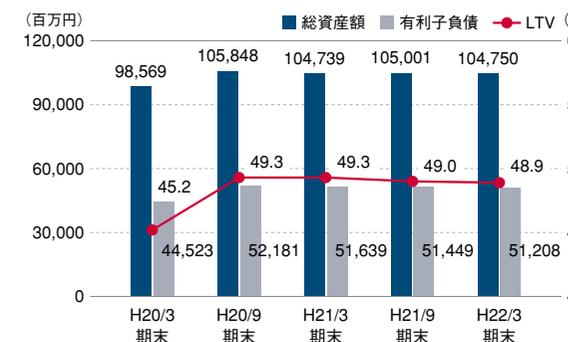
本投資法人は財務戦略の中核として、メガバンクを中心とした国内大手金融機関からなるバンクフォーメーションの維持を重視し、取引金融機関との連携・リレーション強化に努め、安定的な財務運営の継続を図っています。

■ 金融機関別借入残高（金融機関別シェア）（平成22年3月末日現在）

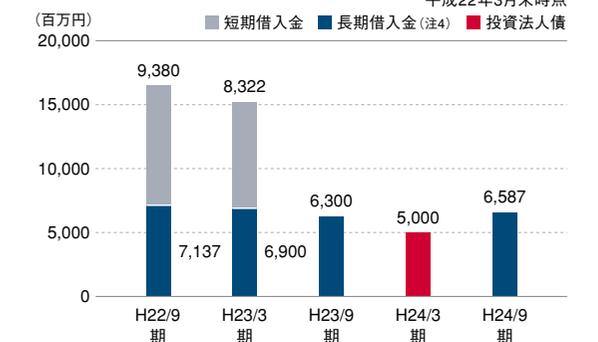
金融機関	残高	比率
株式会社みずほコーポレート銀行	11,151百万円	25.0%
株式会社三井住友銀行	9,292百万円	20.8%
住友信託銀行株式会社	5,990百万円	13.4%
株式会社あおぞら銀行	5,916百万円	13.3%
農林中央金庫	3,852百万円	8.6%
株式会社日本政策投資銀行	2,941百万円	6.6%
中央三井信託銀行株式会社	2,441百万円	5.5%
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,541百万円	3.5%
株式会社りそな銀行	950百万円	2.1%
株式会社横浜銀行	550百万円	1.2%
借入金総額	44,626百万円	100.0%



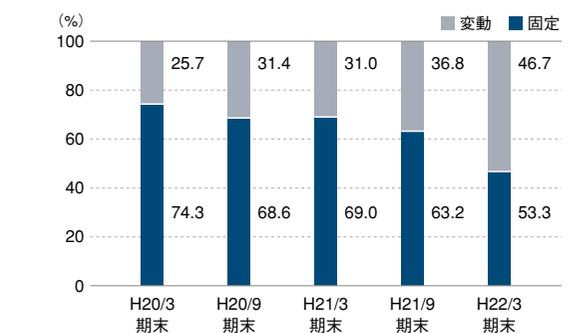
■ 総資産額・有利子負債・LTVの推移（注1、2）



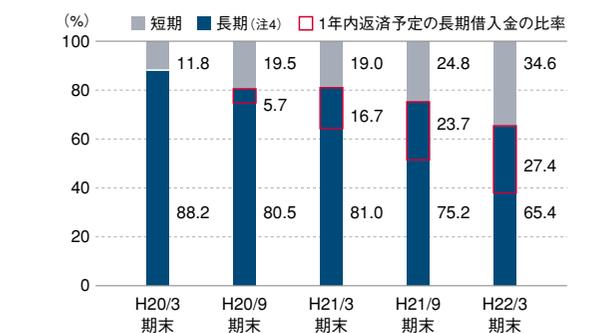
■ 返済期限の分散状況（注3、6）



■ 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、6）



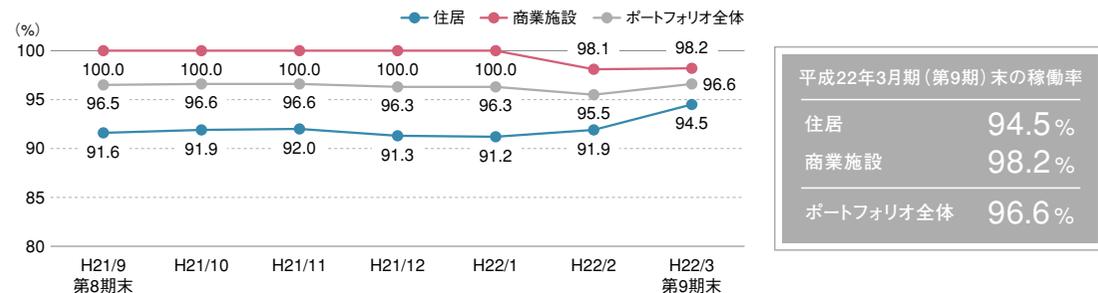
(注1) 上記比率は、小数点第二位を四捨五入しています。
 (注2) LTV=期末有利子負債/期末総資産額(有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金)
 (注3) 有利子の敷金及び保証金は含みません。
 (注4) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。
 (注5) 有利子負債の総額に対する比率となります。
 (注6) 平成22年2月26日に借り入れたタームローン計9,702百万円については、借入期間が1年を数日超えている借入金5,148百万円を含めて短期借入金としています。なお、借入金5,148百万円については、平成22年3月期における貸借対照表上は1年内返済予定の長期借入金として取扱っています。

Portfolio Management

》ポートフォリオ・マネジメント

本投資法人は、稼働率の維持・向上、収益性の向上に向けて、住居及び商業施設において、リーシング強化やコスト削減など様々な諸施策を実施し、平成22年3月期（第9期）末のポートフォリオ全体稼働率は前期に比べて0.1ポイント上昇し96.6%となりました。

平成22年9月期（第10期）についても、引き続きポートフォリオ全体の稼働率の向上及び長期的かつ安定的な賃料収入の確保に注力してまいります。



住居 稼働率の向上を実現

平成21年9月期（第8期）の課題であった東京都心・城南地区において、機動的な募集条件の見直し等の諸施策を実施した結果、期末稼働率は前期末より6.6ポイント上昇し94.0%まで改善しました。

[事例] スペースア麻布十番Ⅱ

平成22年3月期（第9期）リーシング諸施策の実施

- ・ 地元有かりーシング会社とのさらなるリレーション強化
- ・ 清掃の徹底や植栽の入替など物件のホスピタリティを強化
- ・ 機動的な募集条件の見直しを実施

平成21年9月末
稼働率 65.3%

平成22年3月末
稼働率 88.6%

さらなる稼働率向上を目指したポートフォリオクオリティの強化

空室住戸面積の約6割を占める最上階住戸（総賃貸可能面積の約7.3%相当）について早期稼働を目指し大幅リニューアル工事を実施



商業施設 LED照明の導入によるコスト削減

「ジョイスクエア湯河原」の光熱費の節減とCO₂削減など環境問題への取組みの一環として、共有部の照明にLED照明を導入しました。



LED照明交換前



LED照明交換後

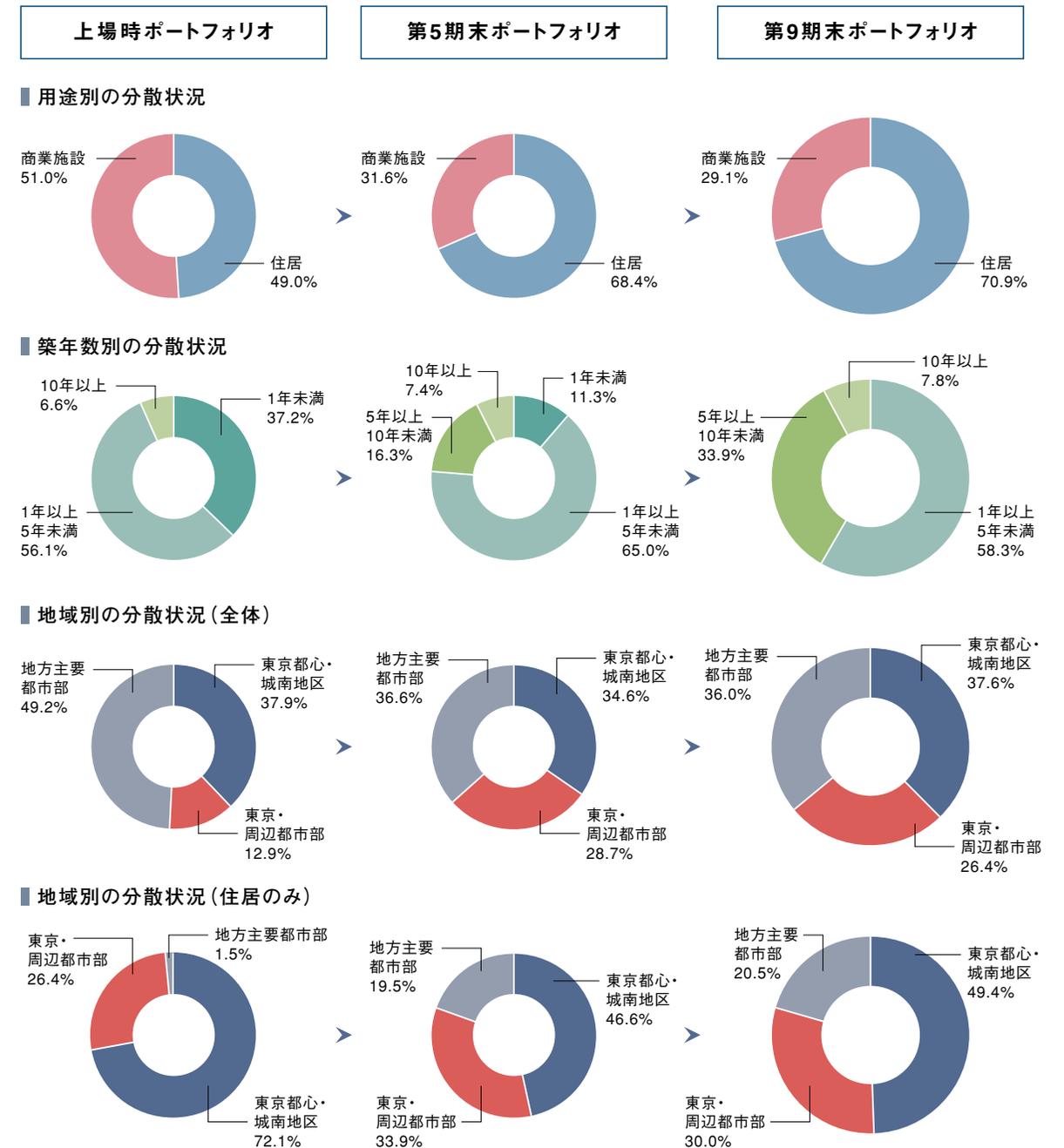
[参考] 消費電力については、82W・91Wの削減効果

既存照明 125W・126W	➤	LED照明 34W・44W
電気料金については、年換算額 約720千円/年の削減効果		
既存照明 年換算額 約1,038千円/年	➤	LED照明 年換算額 約317千円/年

(注) 既存照明器具及び新規導入LED照明メーカーが公表した消費電力を、当社のこれまでの運用実績に基づき1月当たり稼働日数30日間、1日当たり照明稼働時間13時間、電気単価を1kwh当たり17円と仮定し試算した年換算額を記載しています。

》ポートフォリオの分散状況

上場時、第5期末及び第9期末現在の、本投資法人のポートフォリオの分散状況は以下のとおりです。



(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5期末ポートフォリオについては平成20年3月末日現在の状況、第9期末ポートフォリオについては平成22年3月末日現在の状況を記載しています。

Portfolio Overview

》ポートフォリオマップ

本投資法人は、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部の物件を中心に投資を行っています。また、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行い、ポートフォリオの分散による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 スペーシア銀座	住居-3 スペーシア麻布十番II	住居-4 スペーシア恵比寿II	住居-5 スペーシア恵比寿III	住居-6 スペーシア神田	住居-7 スペーシア千駄ヶ谷	住居-8 スペーシア北新宿
住居-9 スペーシア目黒不動前	住居-17 スペーシア目黒	住居-21 エルシエロ目黒本町	住居-24 スペーシア五反田	住居-25 スペーシア大井仙台坂	住居-26 フィットエル品川シーサイド 参番館・式番館	住居-27 フィットエル南麻布
住居-31 スペーシア麻布十番III	住居-39 ジェイフラッツ東品川	住居-43 ジェイフラッツ武蔵小山	住居-44 ジェイフラッツ千駄木			
住居-45 ジェイフラッツ四谷坂町	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東I	住居-36 ジェイフラッツ天神東II	住居-46 ジェイフラッツ博多東	住居-47 ジェイフラッツ上呉服
-----------------------------	------------------------------	----------------------------	----------------------------

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 スペーシア塚本クワンハイム	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 ヘルプラザショッピングセンター	

東京・周辺都市部

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



(平成22年3月末日現在)

》ポートフォリオ物件一覧

本投資法人が第9期(平成22年3月期)末現在保有している資産(53物件)について、その概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	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	スベシア銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	5,130	95.1
住居-3	スベシア麻布十番Ⅱ	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	1,520	88.6
住居-4	スベシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	1,790	83.6
住居-5	スベシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	739	96.8
住居-6	スベシア神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,270	91.1
住居-7	スベシア千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	530	94.1
住居-8	スベシア北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,340	95.2
住居-9	スベシア目黒不動前	東京都品川区	217.38	1,044.37	766	756	97.5
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	1,850	95.5
住居-11	スベシア町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,270	95.5
住居-12	スベシア川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,140	94.5
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	214	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	951	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	1,860	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	95.9
住居-17	スベシア目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	928	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	1,060	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	94.8
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,600	98.7
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	988	84.2
住居-22	スベシア白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	740	94.8
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	901	100.0
住居-24	スベシア五反田(注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	2,790	93.0
住居-25	スベシア大井仙台坂	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,160	97.0
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区	1,049.00	3,127.48	2,200	1,920	96.1
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,130	96.2
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	935	98.3
住居-29	スベシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,070	96.9
住居-30	スベシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,750	96.9
住居-31	スベシア麻布十番Ⅲ	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,250	97.5
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	840	100.0
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	755	89.4
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	100.0
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	86.6
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	1,000	98.9
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区	1,028.92	3,338.12	2,610	2,070	96.9
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	942	94.2
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市	969.02	3,947.24	2,250	1,740	96.5
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	2,280	91.9
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	886	92.5
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	1,840	96.5
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	2,110	96.7
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	729	94.3
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	742	94.5
小計(45物件)			32,264.63	130,517.76	70,862	63,047	94.5

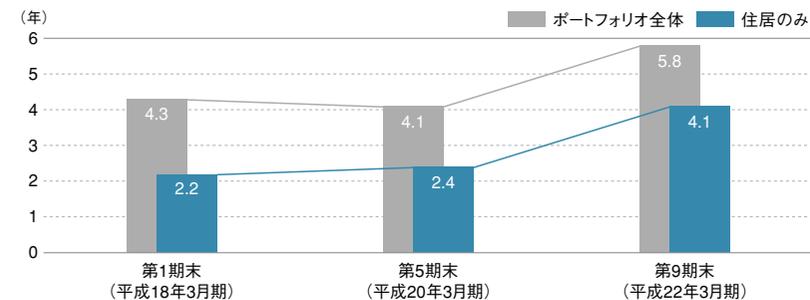
物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注1)	稼働率 (%) (注2)
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市	135,817.46	73,250.17	15,360	13,790	96.6
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	986	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡	51,146.89	(注4)	4,697	4,003	100.0
商業-4	b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,300	94.7
商業-5	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	1,560	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	長野県上田市	23,304.57	6,203.26	1,337	1,090	100.0
小計(8物件)			221,464.48	91,964.87	29,058	25,429	98.2
ポートフォリオ合計(53物件)			253,729.11	222,482.63	99,920	88,476	96.6

(注1)「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成22年3月末日を価格時点とする鑑定評価に基づく評価額を記載しています。
 (注2)「稼働率」は平成22年3月末日現在の数値を記載しています。
 (注3)スベシア五反田、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、3,637.18m²、1,148.58m²、867.27m²及び2,253.07m²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)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

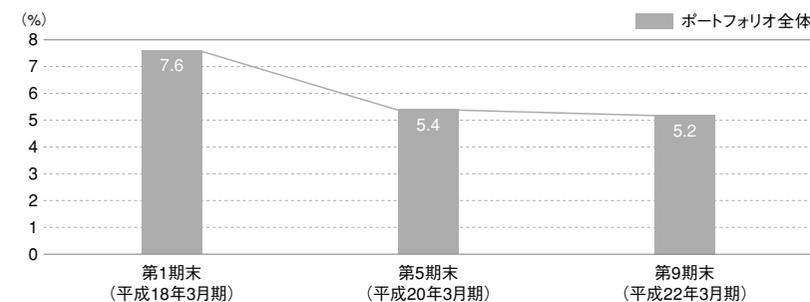
本投資法人では、新規物件の取得や既存物件の売却、改修などのポートフォリオマネジメントを通して、ポートフォリオの質の維持・向上に取り組んでいます。運用開始以来、4年半以上が経過しましたが、平均築年数においてもJ-REITトップクラスの築浅水準を保っており、予想最大損失率(PML)も着実に低下しています。

平均築年数の推移



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

予想最大損失率(PML) ポートフォリオ全体



(注)「予想最大損失率(PML)」(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。

》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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
営業収益	百万円	3,486	3,362	3,432	3,391	3,402
(うち賃貸事業収入)	百万円	(3,127)	(3,362)	(3,432)	(3,391)	(3,402)
営業費用	百万円	1,521	1,667	1,733	1,705	1,714
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,185)	(1,314)	(1,372)	(1,358)	(1,383)
営業利益	百万円	1,965	1,694	1,698	1,685	1,688
経常利益	百万円	1,508	1,167	1,140	1,075	1,053
当期純利益	(a) 百万円	1,507	1,166	574	1,074	1,052
総資産額	(b) 百万円	98,569	105,848	104,739	105,001	104,750
(対前期比)	%	(+9.2)	(+7.4)	(△1.0)	(+0.3)	(△0.2)
純資産額	(c) 百万円	50,211	49,870	49,278	49,778	49,756
(対前期比)	%	(+15.6)	(△0.7)	(△1.2)	(+1.0)	(△0.0)
出資総額	百万円	48,704	48,704	48,704	48,704	48,704
発行済投資口数	(d) 口	104,670	104,670	104,670	104,670	104,670
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	479,713	476,458	470,795	475,573	475,363
分配総額	(e) 百万円	1,507	1,166	574	1,074	1,052
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	14,402	11,147	5,485	10,262	10,052
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,402)	(11,147)	(5,485)	(10,262)	(10,052)
(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) %	1.6 (3.2)	1.1 (2.3)	1.1 (2.2)	1.0 (2.0)	1.0 (2.0)
自己資本利益率	(注2) %	3.2 (6.4)	2.3 (4.7)	1.2 (2.3)	2.2 (4.3)	2.1 (4.2)
自己資本比率	(c)/(b) %	50.9	47.1	47.0	47.4	47.5
(対前期増減)		(+2.8)	(△3.8)	(△0.1)	(+0.4)	(+0.1)
配当性向	(注3) %	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0

【その他参考情報】

投資物件数	(注4) 件	48	52	53	53	53
総賃貸可能面積	m ²	245,550.98	262,340.62	263,196.70	263,196.30	263,196.48
期末稼働率	(注4) %	98.5	96.2	97.3	96.5	96.6
当期減価償却費	百万円	526	597	607	610	611
当期資本的支出額	百万円	20	55	83	31	44
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	2,468	2,645	2,667	2,642	2,631

(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) 投資法人の関係法人

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

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

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

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

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

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

(1) 資産運用会社の株主異動

資産運用会社の発行済株式の全てを保有するJOIの管財人と新スポンサーとの間で平成22年2月19日付で株式譲渡契約が締結され、平成22年3月8日付でJOIの保有する資産運用会社の発行済株式の全てである4,000株について、そのうち3,000株が積水ハウスに、1,000株がスプリング・インベストメントに、それぞれ譲渡されました。

(2) 資産運用会社の商号変更

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

(3) 投資環境と運用実績

(イ) 運用環境

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

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

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

A. 住居(レジデンシャル)の市場動向

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

しかしながら、東京圏への人口流入は継続しており、世帯数も増加していることから東京圏の賃貸住宅の潜在需要は根強いものと考えられます。

一方、国土交通省の国土交通月例経済(平成22年3月号)によると、新設住宅着工戸数は、このところ持ち直しの動きが見られるものの、雇用・所得環境の厳しさが継続していることから、平成20年秋以降は水準を大きく切り下げ14か月連続で前年同月比マイナスとなっています。

B. 商業施設の市場動向

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

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

(口) 運用実績**A. 資産規模の推移**

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

B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

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

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

(4) 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及び投資法人債の償還資金の調達等を実施してきました。具体的には、平成22年2月26日に返済期日が到来した借入金合計97.2億円について、同シンジケート団での借換えを実施しました。平成22年3月9日には、平成22年3月12日に償還期限が到来した投資法人債の償還資金として、積水ハウスのサポートにより株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行から50.0億円の新規借入れを実行いたしました。それに加えて、平成22年3月31日に返済期日が到来した借入金合計6.0億円のうち0.5億円について手元資金より返済し、残額5.5億円については、平成22年8月に借換えが予定されている他の既存借入金と併せて借換えを実施するため、元本返済期日を延長することについて借入先である株式会社横浜銀行と合意しました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は512億円（うち長期借入金は320.7億円（うち1年内返済予定191.8億円）、短期借入金は125.5億円、投資法人債は50億円、有利子保証金は15.8億円）となっています。

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

【投資法人債の発行登録概要】

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

(5) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,402百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は1,688百万円となり、経常利益は1,053百万円、当期純利益は1,052百万円を計上しました。分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は10,052円となりました。

3. 増資等の状況

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

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

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

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

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成20年3月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月	平成22年3月
最高	418,000円	299,000円	227,300円	249,700円	262,900円
最低	250,000円	189,000円	65,000円	120,000円	161,000円

4. 分配金等の実績

当期（第9期）の分配金は、1口当たり10,052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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
計算期間	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
当期末処分利益総額	1,507,544千円	1,166,858千円	574,150千円	1,074,200千円	1,052,220千円
利益留保額	87千円	101千円	35千円	77千円	77千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	1,052,142千円 (10,052円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	1,052,142千円 (10,052円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

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

このような状況の下でも、不動産取引市場の低迷傾向は当面の間継続するものと見込まれますが、市場の一部では物件価格の下落傾向に底打ち感が見え始めてきております。本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向の影響などに留意してまいります。

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

B. 内部成長戦略

資産運用会社では、保有物件の運用において積極的なリーシング活動及び物件価値向上のための諸施策を今後も継続していきます。具体的には、積水ハウスグループの積和不動産各社との住居物件のリーシングに関する協働体制を構築することによりリーシング活動を強化していきます。それに加えて、定期的にテナント満足度調査を行い、テナントの声を運用に反映させることにより、テナントとの緊密な関係を維持・構築するとともに、管理運営体制、物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等を考慮して選定したプロパティ・マネジメント会社との協働を通じて、リーシング力のさらなる強化、新たなキャッシュ・フロー向上策及びコスト削減策を実施することにより、内部成長に努めます。

商業施設については、リーシング体制の強化、業務効率の向上及びコスト削減などの総合的なパフォーマンスの向上を図るため、以前より検討していた各商業施設の特性にあったプロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社への戦略的な変更を順次実施します。また、新規テナントのリーシングに関しては、長期の賃貸借契約を締結することを方針とするとともに、プロパティ・マネジメント会社と定期的に情報交換を行い、現地状況の把握やテナントニーズに応える施策を迅速に実施するなど、テナントの安定化を図ります。それに加えて、テナントとの協力関係を活かし、各種イベントを開催するなどテナントと一体となった販促活動を行い、施設全体の集客力強化、ひいてはテナントの満足度向上に引き続き注力していきます。

(3) 財務戦略等

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

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

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

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

6. 決算後に生じた重要な事実**・第三者割当による新投資口の発行**

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

【新投資口発行要領】

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

(参考情報)

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

なお、議案の詳細については「第4回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。

》投資法人の概況**1. 出資の状況**

期 決算年月	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	第9期 平成22年3月31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)	104,670	104,670	104,670	104,670	104,670
出資総額 (百万円)	48,704	48,704	48,704	48,704	48,704
投資主数 (人)	6,572	6,282	6,297	6,218	6,438

2. 投資口に関する事項

平成22年3月31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	20,224	19.32
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	8,748	8.35
NCT信託銀行株式会社 (投信口)	8,212	7.84
更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	5.15
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,740	4.52
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
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,068	3.88
野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,928	1.84
ザバンク オブ ニューヨーク・ジャスディクトリーティー アカウント	1,744	1.66
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505200	1,243	1.18
合 計	61,031	58.30

(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てにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

平成22年3月31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	集あすか法律事務所 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22年3月31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	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	みずほ信託銀行株式会社
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)	
一般事務受託者 (機関の運営)	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者 (納税事務等)	みずほ信託銀行株式会社
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8期 (平成21年9月30日)		第9期 (平成22年3月31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	34,847	33.2	34,661	33.1
		東京・周辺都市部	21,111	20.1	20,957	20.0
		地方主要都市部	14,649	14.0	14,514	13.9
		住居計	70,608	67.2	70,133	67.0
	商業施設	28,546	27.2	28,455	27.2	
小計			99,155	94.4	98,588	94.1
預金・その他の資産			5,846	5.6	6,162	5.9
資産総額計			105,001	100.0	104,750	100.0

(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22年3月31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	14,755	82,957.07	80,174.42	96.6	19.9	店舗、駐車場、事務所
スベシア銀座	5,109	5,515.43	5,245.82	95.1	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	5.4	宅地
スベシア五反田	2,978	3,871.15	3,599.74	93.0	2.6	共同住宅、事務所
ジェイフラッツ板橋区役所前	2,707	3,915.81	3,600.50	91.9	2.4	共同住宅
S-RESIDENCE京橋	2,707	4,613.04	4,553.12	98.7	2.8	共同住宅、店舗
スベシア麻布十番Ⅲ	2,700	1,755.31	1,711.12	97.5	2.1	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ東品川	2,659	2,936.72	2,845.32	96.9	2.2	共同住宅
スベシア大井仙台坂	2,392	2,979.85	2,889.43	97.0	2.2	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ四谷坂町	2,392	2,453.17	2,367.28	96.5	1.7	共同住宅
合計	43,137	164,273.83	160,263.03	97.6	46.1	—

3. 不動産等組入資産明細

平成22年3月31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	スベシア銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	信託受益権	5,515.43	5,130
住居-3	スベシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木五丁目13番12号	信託受益権	2,019.10	1,520
住居-4	スベシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	信託受益権	2,062.10	1,790
住居-5	スベシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	信託受益権	781.02	739
住居-6	スベシア神田	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	1,270
住居-7	スベシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大塚町30番11号	信託受益権	762.98	530
住居-8	スベシア北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	信託受益権	1,881.19	1,340
住居-9	スベシア目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目12番9号	信託受益権	944.44	756
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	1,850
住居-11	フィットエル町田	東京都町田市原町二丁目1番17号	信託受益権	3,090.89	1,270
住居-12	スベシア川崎	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	2,140
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	214
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	951
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	1,860
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	1,450
住居-17	スベシア目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	信託受益権	1,070.13	928
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	信託受益権	4,815.26	1,060
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	東京都豊島区巢鴨四丁目14番15号	信託受益権	2,619.17	1,440
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	2,600
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	988
住居-22	スベシア白楽	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	740
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	信託受益権	1,804.48	901
住居-24	スベシア五反田	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	2,790
住居-25	スベシア大井仙台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	信託受益権	2,979.85	2,160
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	1,920
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	1,130
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	935
住居-29	スベ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	1,070
住居-30	スベシア川崎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	1,750
住居-31	スベシア麻布十番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	2,250
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	840
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	755
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	343
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	657
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	信託受益権	2,261.28	1,000
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	信託受益権	2,936.72	2,070
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	信託受益権	2,155.16	942
住居-41	ブレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21	信託受益権	3,643.42	1,740
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	信託受益権	3,915.81	2,280
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	信託受益権	1,176.78	886
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	信託受益権	897.30	641
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町15番	信託受益権	2,453.17	1,840
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	信託受益権	9,106.08	2,110
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	信託受益権	2,261.91	729
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	信託受益権	856.08	742
住居 小計				110,289.19	63,047
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区西町1020番1 他	信託受益権	82,957.07	13,790
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	986
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	4,003
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	1,300
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	1,140
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	1,560
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	4,404.35	1,560
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	信託受益権	6,092.20	1,090
商業施設 小計				152,907.29	25,429
合計				263,196.48	88,476

(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22年3月31日を価格時点とする鑑定評価に基づき評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8期 (平成21.4.1~平成21.9.30)				第9期 (平成21.10.1~平成22.3.31)				
			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	スベシア銀座	1	89.1	163	4.8	1	95.1	165	4.8	
	住居-3	スベシア麻布十番Ⅱ	1	65.3	37	1.1	1	88.6	49	1.5	
	住居-4	スベシア恵比寿Ⅱ	1	78.2	58	1.7	1	83.6	55	1.6	
	住居-5	スベシア恵比寿Ⅲ	1	93.5	24	0.7	1	96.8	22	0.7	
	住居-6	スベシア神田	1	92.4	46	1.4	1	91.1	44	1.3	
	住居-7	スベシア千駄ヶ谷	1	83.6	16	0.5	1	94.1	15	0.5	
	住居-8	スベシア北新宿	1	92.0	43	1.3	1	95.2	46	1.4	
	住居-9	スベシア目黒不動前	1	83.0	25	0.7	1	97.5	26	0.8	
	住居-10	フィットエル駒形	1	90.7	68	2.0	1	95.5	64	1.9	
	住居-11	スベシア町田	1	95.1	54	1.6	1	95.5	53	1.6	
	住居-12	スベシア川崎	1	87.2	79	2.4	1	94.5	78	2.3	
	住居-13	今池アイリス式番館	1	88.8	16	0.5	1	90.2	14	0.4	
	住居-14	グラシア・フィス	1	100.0	31	0.9	1	100.0	32	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	97.9	52	1.6	1	95.9	54	1.6	
	住居-17	スベシア目黒	1	88.0	30	0.9	1	97.5	30	0.9	
	住居-18	アクトヒルズ八千代	1	77.5	39	1.2	1	77.5	38	1.1	
	住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1	100.0	51	1.5	1	94.8	48	1.4	
	住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	98.9	92	2.7	1	98.7	94	2.8	
	住居-21	エルシエロ目黒本町	1	77.6	31	0.9	1	84.2	30	0.9	
	住居-22	スベシア白楽	1	96.3	29	0.9	1	94.8	31	0.9	
	住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	96.8	35	1.0	1	100.0	36	1.1	
	住居-24	スベシア五反田	1	78.0	97	2.9	1	93.0	87	2.6	
	住居-25	スベシア大井仙台坂	1	91.7	76	2.3	1	97.0	75	2.2	
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	97.5	66	2.0	1	96.1	64	1.9	
	住居-27	フィットエル南麻布	1	86.5	36	1.1	1	96.2	36	1.1	
	住居-28	ラルテ城東	1	87.2	35	1.0	1	98.3	34	1.0	
	住居-29	スベシア塚本クラウンハイム	1	93.7	42	1.2	1	96.9	40	1.2	
	住居-30	スベシア川崎Ⅱ	1	97.7	64	1.9	1	96.9	63	1.9	
	住居-31	スベシア麻布十番Ⅲ	1	93.9	71	2.1	1	97.5	71	2.1	
	住居-33	フィットエル板橋本町	1	83.0	28	0.8	1	100.0	27	0.8	
	住居-34	フィットエル大泉学園	1	96.4	27	0.8	1	89.4	27	0.8	
	住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	1	95.7	15	0.5	1	100.0	16	0.5	
	住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	1	94.0	28	0.8	1	86.6	26	0.8	
	住居-37	ジェイフラッツ四谷西洞院	1	100.0	41	1.2	1	98.9	42	1.2	
	住居-39	ジェイフラッツ東品川	1	92.7	67	2.0	1	96.9	73	2.2	
	住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1	89.5	34	1.0	1	94.2	34	1.0	
	住居-41	プレジオ西中島	1	92.2	70	2.1	1	96.5	69	2.0	
	住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	94.3	79	2.4	1	91.9	80	2.4	
	住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	95.4	31	0.9	1	92.5	34	1.0	
	住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	97.3	22	0.7	1	97.3	25	0.8	
	住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	90.3	58	1.7	1	96.5	56	1.7	
	住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	98.1	85	2.5	1	96.7	87	2.6	
	住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	92.7	29	0.9	1	94.3	29	0.9	
	住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	1	88.8	26	0.8	1	94.5	27	0.8	
		住居 小計		45	91.6	2,237	66.0	45	94.5	2,237	65.8
	商業施設	商業-1	浜松プラザ	21	100.0	665	19.6	19	96.6	676	19.9
		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	5.5	3	100.0	185	5.4	
商業-4		b-town南青山	1	100.0	36	1.1	1	94.7	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	85	2.5	1	100.0	85	2.5	
商業-9		ベルプラザショッピングセンター	1	100.0	52	1.6	1	100.0	52	1.5	
		商業施設 小計		30	100.0	1,153	34.0	28	98.2	1,165	34.2
		合計		75	96.5	3,391	100.0	73	96.6	3,402	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しうるものについては、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22年3月31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 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ベルプラザショッピングセンター (長野県上田市)	駐車場アスファルト補修工事	自 平成22年 5 月 至 平成22年 5 月	13	—	—
コジマNEW上福岡店 (埼玉県ふじみ野市)	空調更新工事	自 平成22年 6 月 至 平成22年 6 月	11	—	—
ベルプラザショッピングセンター (長野県上田市)	空調更新工事	自 平成22年 6 月 至 平成22年 6 月	6		

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支出金額 (百万円)
浜松プラザ (静岡県浜松市)	北側駐車場舗装改修三期工事	自 平成22年2月 至 平成22年3月	11
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡湯河原町)	共用部LED照明交換工事	自 平成22年3月 至 平成22年3月	3
アクトヒルズ八千代 (千葉県八千代市)	システムキッチン交換工事	自 平成22年1月 至 平成22年1月	3
その他			26
合計			44

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自 平成19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31日	自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 9 月30日	自 平成20年10月 1 日 至 平成21年 3 月31日	自 平成21年 4 月 1 日 至 平成21年 9 月30日	自 平成21年10月 1 日 至 平成22年 3 月31日
前期末積立金残高	93	101	157	132	164
当期積立額	14	115	37	86	41
当期積立金取崩額	5	60	62	54	96
次期繰越額	101	157	132	164	109

》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8期	第9期
(a) 資産運用報酬	222,134	212,371
(b) 資産保管手数料	14,223	10,500
(c) 一般事務委託手数料	31,965	28,468
(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	64,749	66,499
合計	346,673	331,439

(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8期14千円あります。

2. 借入状況

平成22年3月31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	株式会社あおぞら銀行	平成21年3月26日	2,487	—	1.29809%	平成22年2月26日(注2)	分割返済 (注3)	(注6)	有担保 (注7)
	住友信託銀行株式会社		2,089	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,587	—					
	株式会社三井住友銀行		2,587	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成21年7月31日	1,000	1,000	1.49033%	平成22年7月30日	期限一括		
	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	平成22年2月26日	500	500	1.45545%	平成22年8月31日	分割返済 (注4)		
	株式会社あおぞら銀行		—	2,475					
	住友信託銀行株式会社	平成22年3月9日	—	2,079	1.25636%	平成23年3月9日	期限一括		
株式会社みずほコーポレート銀行	—		1,800						
株式会社みずほコーポレート銀行	—		1,300						
株式会社三井住友銀行	—		1,300						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	600						
小計		12,751	12,554						
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年7月31日	500	500	2.24000%	平成23年7月31日	期限一括	(注6)	有担保 (注7)
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		950	950					
	農林中央金庫	平成18年7月31日	1,500	1,500	1.16268%	平成23年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行		941	941					
	住友信託銀行株式会社		1,411	1,411					
	中央三井信託銀行株式会社		941	941					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年8月2日	705	705	1.80000%	平成22年8月2日 (注8)			
	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	1.11268%	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 (注8)			
	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	平成20年3月28日	500	500	1.54000%	平成23年2月28日 (注8)			
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	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						

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
	株式会社横浜銀行	平成20年3月31日	600	550	1.51000%	平成22年8月31日(注8・9)	期限一括	(注6)	有担保 (注7)
	株式会社日本政策投資銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年5月9日	425	425	1.92000%	平成23年5月9日	分割返済 (注5)		
	株式会社三井住友銀行		425	425					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年2月26日	—	2,574	1.45545%	平成23年2月28日 (注8)			
	株式会社三井住友銀行		—	2,574					
	小計		26,974	32,072					
	合計		39,725	44,626					

(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24百万円を返済し、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) 元本返済方法は、平成22年5月末日に11百万円を返済し、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5) 元本返済方法は、平成22年5月末日を初回とし、以降、長期借入金に関しては3ヶ月毎に各13百万円を返済し、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6) 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7) 担保に提供されている資産は不動産信託受益権です。

(注8) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(注9) 平成22年3月26日付で、借入金額のうち50百万円について平成22年3月31日に返済し、返済期限を平成22年3月31日から平成22年8月31日に、金利を1.51%の固定金利から1ヶ月の変動金利に変更する覚書を締結しています。

(注10) 資金使途は、第1回投資法人償還資金です。

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	—	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	5,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済等です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定私募です。

》期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
管理委託料	192,427	株式会社ジョイント・プロパティ (注2)	99,594	51.8
仲介手数料	78,175	株式会社ジョイント・プロパティ (注2)	40,316	51.6

(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・プロパティについて、上記のとおり記載しています。
 (注2) 平成22年3月8日付での資産運用会社株式の譲渡により、利害関係人等からは外れています。このため、「支払額B」は利害関係人等であった期間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（積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社）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・変更等に係る事項はありません。

2. その他

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

[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) 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	当期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	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。	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	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1千円です。	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ありません。
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9月30日）	当期 （平成22年3月31日）
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)	担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)
信託現金及び信託預金 2,470,444	信託現金及び信託預金 2,947,996
信託建物 30,585,827	信託建物 31,970,420
信託構築物 293,896	信託構築物 335,133
信託機械及び装置 303,687	信託機械及び装置 294,398
信託工具、器具及び備品 9,637	信託工具、器具及び備品 14,322
信託土地 50,177,505	信託土地 54,309,524
合計 83,840,999	合計 89,871,794
担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)	担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)
短期借入金 12,751,000	短期借入金 12,554,000
1年内返済予定の長期借入金 7,187,000	1年内返済予定の長期借入金 19,185,000
長期借入金 19,787,000	長期借入金 12,887,000
信託預り敷金及び保証金 2,432,579	信託預り敷金及び保証金 2,290,875
合計 42,157,579	合計 46,916,875
※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21年4月1日 至平成21年9月30日	当期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
※1. 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 3,243,833	賃貸料収入 3,192,807
その他賃貸事業収入 147,510	その他賃貸事業収入 210,182
不動産賃貸事業収益合計 3,391,343	不動産賃貸事業収益合計 3,402,989
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 296,770	管理業務費 317,258
水道光熱費 95,628	水道光熱費 73,054
保険料 13,812	保険料 13,571
修繕費 26,532	修繕費 47,411
固定資産税等 192,472	固定資産税等 192,213
信託報酬 38,590	信託報酬 38,455
その他賃貸事業費用 84,598	その他賃貸事業費用 89,789
減価償却費 610,583	減価償却費 611,620
不動産賃貸事業費用合計 1,358,988	不動産賃貸事業費用合計 1,383,373
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,032,355	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,019,616

〔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9月30日）	当期 （平成22年3月31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21年4月1日 至平成21年9月30日	当期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
貸倒引当金繰入超過額 889	貸倒引当金繰入超過額 5,046
未払事業税損金不算入額 45	未払事業税損金不算入額 234
未払地方人特別税損金不算入額 33	未払地方人特別税損金不算入額 174
繰延税金資産合計 969	繰延税金資産合計 5,454
(繰延税金資産の純額) 969	(繰延税金資産の純額) 5,454
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 △39.29	支払分配金の損金算入額 △39.28
その他 0.06	その他 0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14

〔金融商品に関する注記〕

当期（自平成21年10月1日 至平成22年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金（投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行）を調達しております。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産からの賃料収入に依存していません。かかる賃料収入は、物件の稼働率の低下、賃料水準の低下等により、大きく減少する可能性があります。また、テナントの支払能力又は信用状態によっては、当該テナントから賃料が回収できない場合もあります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行います。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限事項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク（金利等変動リスク）に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱い及びリスク管理規程を定め、当該規定に沿ってリスク低減を図ることとしております。現在、デリバティブにより、金利変動リスクをヘッジする取引は行っていません。

また、資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,380,843	2,380,843	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,298,059	3,298,059	—
(3) 営業未収入金	69,217	69,217	—
貸倒引当金	△15,048	△15,048	—
	54,169	54,169	—
資産計	5,733,072	5,733,072	—
(4) 営業未払金	63,549	63,549	—
(5) 短期借入金	12,554,000	12,554,000	—
(6) 1年内返済予定の長期借入金	19,185,000	19,185,000	—
(7) 投資法人債	5,000,000	5,049,860	49,860
(8) 長期借入金	12,887,000	12,889,705	2,705
負債計	49,689,549	49,742,114	52,565

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金
これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 営業未払金、(5) 短期借入金、(6) 1年内返済予定の長期借入金
これらは、短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (7) 投資法人債
本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。
- (8) 長期借入金
変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	2,380,843	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,298,059	—	—
(3) 営業未収入金	69,217	—	—
貸倒引当金	△15,048	—	—
	54,169	—	—
資産計	5,733,072	—	—

(注3) 投資法人債及び長期借入金の返済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 投資法人債	—	5,000,000	—
(2) 長期借入金	—	12,887,000	—
負債計	—	17,887,000	—

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
(1) 差入敷金保証金	10,536
(2) 信託預り敷金及び保証金	4,434,328

- (1) 差入敷金保証金
これらは、宅地建物取引業にかかる営業保証金等であるため、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。
- (2) 信託預り敷金及び保証金
入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。
但し、浜松プラザにおける有利子の保証金については、返還期間及び返還金額を定めており、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが可能であるため、平成22年3月31日における時価開示をした場合、貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現在価値の算定は、借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 浜松プラザ有利子の保証金	1,582,357	1,577,676	△4,680

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当期（自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日）

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項
本投資法人の平成22年3月31日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成21年10月1日から平成22年3月31日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は2,019,616千円です。
2. 賃貸等不動産の時価に関する事項
当該賃貸等不動産の貸借対照表額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
99,155,016	△566,903	98,588,112	88,476,980

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 当期増減額のうち、増加額は、資本的支出に該当する工事等（44,708千円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費（611,612千円）によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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22年3月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）（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)
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	営業未収入金	3
				敷金の預り	—	前受金	3,002
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	—	—
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。

当期（自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31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	14,737	—	—
				解約違約金	1,418	—	—
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	99,594	—	—
				仲介手数料	40,316	—	—
				修繕工事費	14,959	—	—
				その他賃貸費用	18,934	—	—
利害関係人等	株式会社アサミホテル	ホテル業	—	賃貸事業収入	400	—	—
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	84
				賃貸事業収入	84	前受金	84
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	31,655	—	—
				一般事務委託手数料等	28,333	未払金	22,604
				その他営業外費用	1,602	—	—
資産運用会社	積水ハウス・SI アセット マネジメント株式会社	投資法人 資産運用業	—	機関運営事務受託報酬	1,400	未払金	1,470

(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) 株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社ジョイント・プロパティ及び株式会社アサミホテルは平成22年3月8日付での資産運用会社株式の譲渡により、利害関係人等からは外れています。このため、「取引金額」欄には利害関係人等に該当しなくなった時点での残高を記載しています。
 (注4) 積水ハウス株式会社は平成22年3月8日付での資産運用会社株式の取得により、利害関係人等になっております。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日	当期 自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日
1. 1口当たり純資産額 475,573円 1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。	1. 1口当たり純資産額 475,363円 1口当たり当期純利益 10,052円 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(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21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日	当期 自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日
当期純利益（千円）	1,074,165	1,052,142
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,074,165	1,052,142
期中平均投資口数（口）	104,670	104,670

〔重要な後発事象に関する注記〕

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

(単位：円)

項目	前期（ご参考） 自 平成21年 4月 1日 至 平成21年 9月30日	当期 自 平成21年10月 1日 至 平成22年 3月31日
I 当期末処分利益	1,074,200,874	1,052,220,109
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,074,123,540 (10,262)	1,052,142,840 (10,052)
III 次期繰越利益	77,334	77,269
分配金の額の算出方法	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。	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,052,142,840円を利益分配金として分配しています。

独立監査人の監査報告書

平成 22 年 5 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
業務執行社員

公認会計士

柏崎周弘 

指定社員
業務執行社員

公認会計士

田中量 

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 10 月 1 日から平成 22 年 3 月 31 日までの第 9 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。

追記情報

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

(単位：千円)

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

(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）

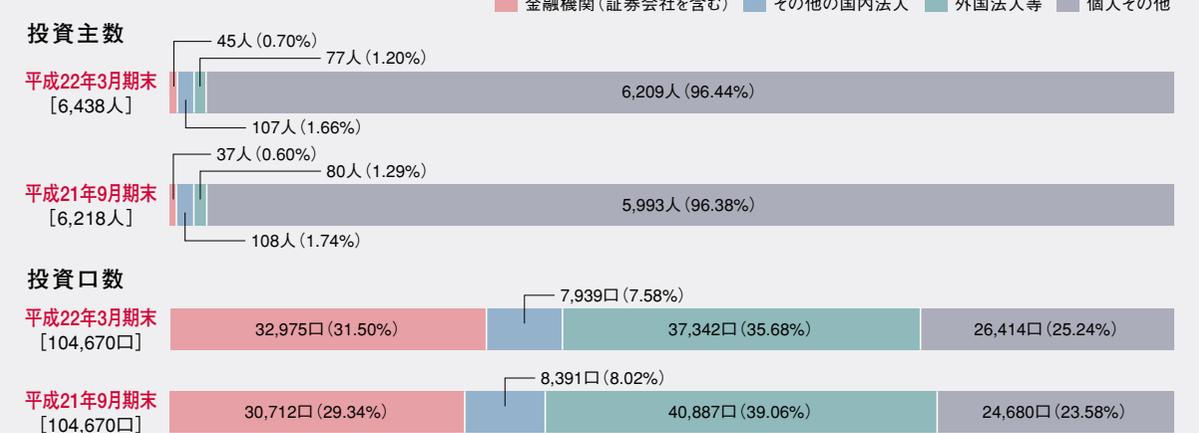
項目	期別 前期（ご参考） 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	当期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

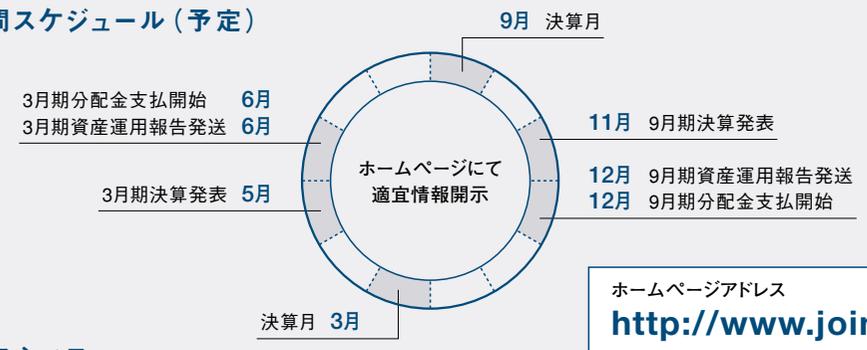
	前期（ご参考） 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	当期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
	(単位：千円) (平成21年9月30日現在)	(単位：千円) (平成22年3月31日現在)
現金及び預金	2,147,763	2,380,843
信託現金及び信託預金	3,194,543	3,298,059
現金及び現金同等物	5,342,306	5,678,903

》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）



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	
	証券会社に口座をお持ちの場合	特別口座の場合
郵便物送付先		〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
電話お問い合わせ先		0120-288-324（フリーダイヤル）
お取扱店	お取引の証券会社になります。	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けいただけます。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けください。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年以内にお受けになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受けください。