

# 平成 19 年 9 月期 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 9 月 30 日) 決算短信

平成 19 年 11 月 14 日

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

投資信託委託業者名 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ  
 代表者 代表取締役社長 皆川 丈人  
 問合せ先責任者 取締役管理部長 浅本 誠 TEL 03 - 5759 - 8848 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成 19 年 12 月 26 日  
 分配金支払開始予定日 平成 19 年 12 月 18 日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成 19 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 9 月 30 日)

(1) 運用状況 ( %表示は対前期増減比 )

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 9 月期	2,972	(11.6)	1,566	(6.9)	1,121	(0.1)
19 年 3 月期	2,662	(33.8)	1,465	(48.9)	1,122	(54.1)

	当期純利益		1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
19 年 9 月期	1,120	(0.1)	13,023	2.6	1.2	37.7
19 年 3 月期	1,120	(54.0)	13,513	3.1	1.4	42.2

## (2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1 口当たり利 益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19 年 9 月期	13,023	1,119	-	-	99.9	2.6
19 年 3 月期	13,035	1,121	-	-	100.0	2.6

(注) 配当性向は、小数点第 1 位未満を切り捨てて表示しています。

## (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19 年 9 月期	90,259	43,417	48.1	504,855
19 年 3 月期	89,553	43,418	48.5	504,866

(参考) 自己資本 19 年 9 月期 43,417 百万円 19 年 3 月期 43,418 百万円

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 9 月期	8,309	6,317	268	7,905
19 年 3 月期	1,662	20,791	20,838	6,181

## 2. 平成 20 年 3 月期の運用状況の予想 (平成 19 年 10 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月 31 日) ( %表示は対前期増減比 )

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通 期	3,187 (7.2)	1,765 (12.7)	1,329 (18.6)	1,328 (18.6)	12,650	-

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (通期) 12,973 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更 無  
以外の変更 有

(注) 詳細は、28ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

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

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、17ページ記載の「第5期(平成20年3月期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

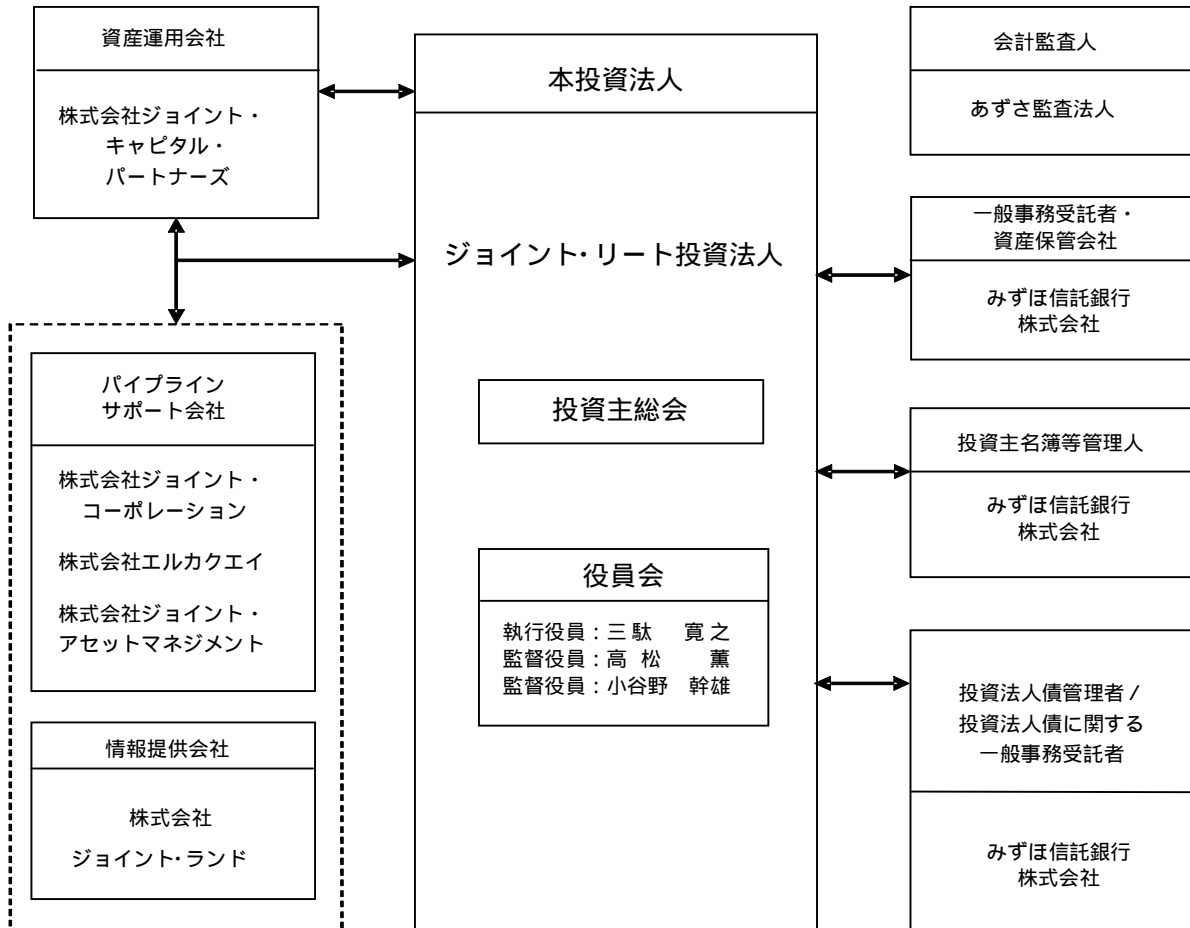
## 1.投資法人の関係法人

ジョイント・リート投資法人(以下、本投資法人といいます。 )及び株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ(以下、資産運用会社といいます。 )は、株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社エルカクエイ及びその他のジョイントグループ(注)数社との間で、物件取得に関する優先交渉権及び物件情報の優先的提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結しており、これにより、運用ガイドラインに定める投資方針及び投資基準に合致する不動産等の取得機会をより広く確保することに努めています。

下記表の「優先交渉権等に関する覚書」において、第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等にかかる売却・仲介情報につき、本投資法人以外の者に先立ち、資産運用会社を通じて本投資法人に対して提供する「情報提供会社」の1社とされていた株式会社ジョイント・レントが、同社における不動産賃貸仲介事業の見直しによりプロパティ・マネジメントを主業務とする会社に業態を改めたため、平成19年8月に優先交渉権に関する覚書を変更し、同社は同覚書の当事者から外れています。

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

本投資法人の仕組図



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

## 2.運用方針及び運用状況

### (1)運用方針

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

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

#### <投資不動産の用途区分>

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

<投資不動産の地域区分>

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

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

(注2) 「程度」とは、±10%をいいます。

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

< 投資対象とする商業施設の種類の種類 >

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

< 利害関係者からの不動産等資産の取得に関する基準 >

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

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

( 2 ) 運用状況

当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

(ロ) 運用環境

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

ます。

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

#### A．住居（レジデンシャル）の市場動向

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

国土交通省の国土交通月例経済（平成19年10月号）によると、指定流通機構における賃貸物件の新規登録件数は、前年同期比80ヶ月連続で増加しておりますが、都心部では地価が上昇傾向にあることや、建築コストの上昇などのマイナス要因もあり、良質な物件の供給は減少傾向にあります。また、バブル経済期に大量供給された賃貸住宅などの既存物件が経年劣化し、既存物件に必ずしも優良な物件が多くはないといえます。

#### B．商業施設の市場動向

小売業の年間商品販売額は、平成4年頃から減少傾向が続いていましたが、平成15年以降は前年に比して増加に転じ、平成18年についても増加幅は縮小したものの、緩やかながら消費回復の兆候がみられます（注）。このような状況において、都市型商業施設については、ブランドイメージの高い銀座、青山等の都心部を中心とするエリアにおいて、高級ブランド店などを中心とした商業店舗の出店意欲が強く、賃料も上昇傾向にあります。他方、郊外型商業施設については、不採算店舗の閉鎖と新規出店・既存店舗の増床等を積極化する動きが強まり、立地の選別と同時に高度に集積された大規模店舗化が進んでいます。

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

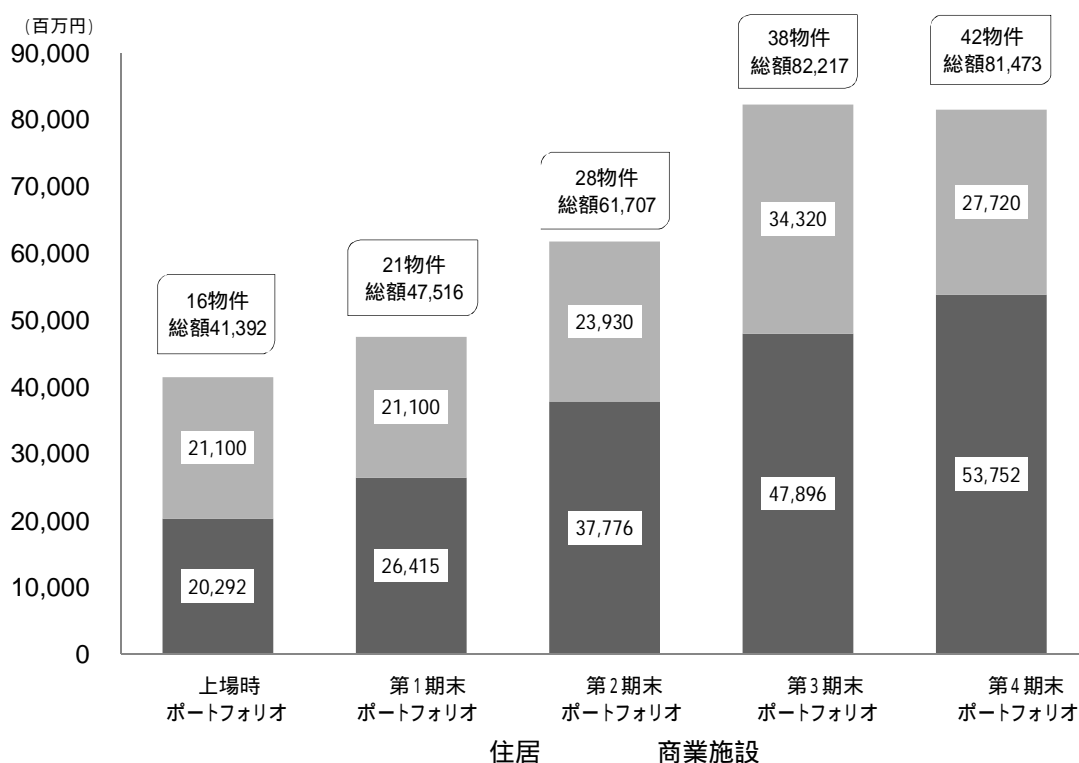
### （八）外部成長

#### A．第4期（平成19年9月期）の運用状況

第4期は、第3期末に保有していた38物件、取得価格総額822.1億円で運用を開始し、平成19年5月に住居1物件（取得価格27.0億円）、8月に住居2物件（取得価格の合計18.7億円）、9月に住居2物件（取得価格の合計12.8億円）、合計5物件（取得価格の総額58.5億円）を取得しました。また、平成19年8月に商業施設1物件（売却価格67.7億円（取得価格66.0億円））の売却を行いました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は42物件（住居35物件、商業施設7物件）となり、取得価格の総額は814.7億円（住居537.5億円、商業施設277.2億円）となりました。



< ポートフォリオの推移 >



(注)上場時ポートフォリオ、第1期末ポートフォリオ、第2期末ポートフォリオ、第3期末ポートフォリオ、第4期末ポートフォリオとは、それぞれ上場直後、第1期末、第2期末、第3期末及び第4期末時点において本投資法人が保有していた資産により構成されるポートフォリオをいいます。以下同じです。なお、金額については、百万円未満を切り捨てて表示しています。従って、各時点におけるポートフォリオの総額と用途別のポートフォリオの合計額が一致しない場合があります。

本投資法人は、上記のとおり、本投資証券の上場以後、本投資法人の投資方針に沿って、安定した収益を確保しながら、着実な運用資産の成長を目指し、積極的に物件取得活動を行ってきました。

B . ジョイントグループとの協調関係

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

新しく開発中の物件の取得については、一般的に、開発の遅延、変更又は中止、開発コスト

トが当初の計画を大きく上回るといったリスクや、入居者確保(リーシング)までに想定以上に時間がかかるといったリスクがありますが、住居用不動産については、収支の変動が相対的に小さく収支の予想が立てやすく、相対的にリーシングにかかるリスクが低いことから、開発物件の取得には、物件獲得競争が激化しつつある現状において、入札による過当競争を回避することができること及び 開発段階から一定の関与を行うことにより、本投資法人の投資方針に沿った設備仕様等の物件のクオリティを確保しやすいといったメリットの方が大きいと考えられます。他方、開発物件の保有者からすると、開発段階において売却先を確保することにより、開発投資の資金回収の蓋然性を高めることができるというメリットがあるため、開発物件の取得機会は少なくありません。

本投資法人は、このような開発物件取得のメリットを勘案しつつ、完工・引渡しリスクが低く、デュー・ディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合にのみ建物竣工後に取得することを条件とし、開発物件にかかるリスクの軽減を図りながら、開発物件の取得に積極的に取り組んできました。

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

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

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

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

(二) 内部成長

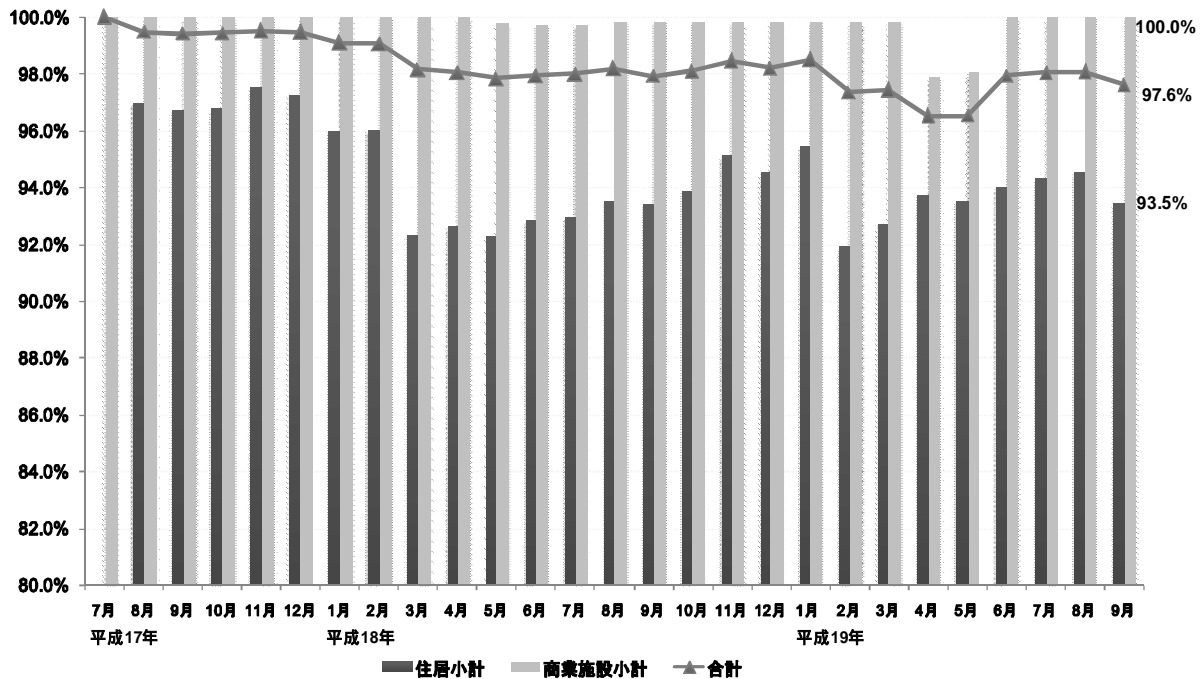
A. リーシング活動の展開

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

住居については、周辺賃料マーケットの動向やテナントの需給動向に留意しつつ、積極的なリーシング活動を展開した結果、平成19年9月末現在93.5%の稼働率を維持しています。

商業施設については、テナントと長期の賃貸借契約を締結するなどして、テナントの安定化を図った結果、平成19年9月末現在において稼働率100%を実現しました。

<稼働率の推移>



(注)「稼働率」は、平成17年7月から平成19年9月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

## B. 物件価値向上のための諸施策

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

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

## (ホ) 資金調達の状況

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

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

なお、株式会社格付投資情報センターより取得した格付けについては、第4期末時点において発行体格付け「A(安定的)」及び債券格付け「A」を維持しております。

## (ヘ) 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2,972百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用委託報酬等の営業費用を控除した営業利益は1,566百万円となり、経常利益は1,121百万円、当期純利益は1,120百万円を計上しました。分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は13,023円となりました。

## 次期の見通し

### (イ) 投資環境

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

#### A. 住居(レジデンシャル)の市場動向

東京都の人口予測(注)によると、東京都の総人口は平成27年頃まで増加が予想され、中でも都心3区及び江東区の人口は平成32年頃まで増加が予想されることから、東京都心部においては、今後も堅調な住宅需要が見込まれます。

このような中で、賃貸住宅については、築年数・設備及び立地条件等による二極化が進行することが予想されますが、駅近でグレードの高い良質な賃貸住宅への需要は底堅く推移すると考えられます。

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

#### B. 商業施設の市場動向

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

### (ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### A. 外部成長戦略

本投資法人は、本書の日付現在において締結している信託受益権譲渡契約等に基づき、第5期に8物件(取得予定価格総額136.0億円)第6期に4物件(取得予定価格総額64.2億円)第7期に1物件(取得予定価格17.1億円)の物件取得を行う予定です。

住居については、今後地域のバランスに留意しながら東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部のテナントニーズに合致した好立地の新築又は築浅の物件などを厳選して取得する方針です。取得に際してはパイプラインサポート契約のあるジョイントグループだけでなくジョイントグループと親密な取引のある外部企業などからも取得を進めるとともに、ポートフォリオのクオリティ維持向上に努めます。

商業施設については商圈や立地特性を吟味しながら、契約期間などの賃貸条件や今後の

バリューアップの余地などを総合的に勘案して取得を行ってまいります。

#### B．内部成長戦略

資産運用会社では、取得済物件の運用において前記「 当期の概況(二)内部成長」に記載のリーシング活動及び物件価値向上のための諸施策については、今後も継続してまいります。それに加えて、定期的にテナント満足度調査を行いテナントの声を運用に反映させることにより、テナントとの緊密な関係を構築するとともに、プロパティ・マネジメント会社、不動産賃貸仲介、賃貸管理および建物管理会社を有するジョイントグループとの協調を通じて内部成長に努めてまいります。安定的に高い稼働率を維持している住居については、新規募集時に賃料引き上げを実施してまいります。

商業施設についてはテナントと長期の賃貸借契約を締結するとともに、プロパティ・マネジメント会社と定期的に情報交換を行い、現地状況の把握やテナントニーズに応える施策を迅速に実施するなど、テナントの安定化を図ってまいります。

より一層の集客力強化を図る一環として、テナントとの協力関係を活かし、各種イベントを開催するなど効率的かつ有効な販促活動を実施し、施設全体の集客力強化、ひいてはテナントの満足度向上に引き続き注力してまいります。特に浜松プラザについては、更に相乗効果が期待できる業種の誘致など浜松プラザ全体の魅力と内部成長を高める施策を実施いたします。

#### C．財務戦略等

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

また、今後につきましても、資金調達手段の多様化を図るとともに、有利子負債については返済期限の分散化や金融デリバティブ取引による金利の固定化を図るなど金融コストの変動に留意しつつ財務の安定性向上に努めてまいります。

(八) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第4期末(平成19年9月末日)後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

A. 新投資口の発行

平成19年10月3日及び平成19年10月17日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、下記の通り、新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成19年10月24日に払込が完了いたしました。この結果、出資総額は48,302,527千円、発行済投資口総数は103,500口となっています。また、第三者割当による新投資口については平成19年11月21日を払込期日としています。

【公募による新投資口の発行】(一般募集)

発行新投資口数 : 17,500口  
 発行価格 : 1口につき355,990円  
 発行価格の総額 : 6,229,825,000円  
 払込金額(発行価額) : 1口につき343,145円  
 払込金額(発行価額)の総額 : 6,005,037,500円  
 払込期日 : 平成19年10月24日

【第三者割当による新投資口の発行】(グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当)

発行新投資口数 : 1,500口  
 払込金額(発行価額) : 1口につき343,145円  
 払込金額(発行価額)の総額 : 514,717,500円  
 払込期日 : 平成19年11月21日

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

B. 取得済資産

第4期末後、以下の各資産を取得しています。

物件番号	物件名称	所在地(注1)	取得価格(百万円)	取得日
住居-40	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	東京都八王子市片倉町	1,000	平成19年11月1日
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	2,250	平成19年11月1日
住居-42	ジェイフラッツ 板橋区役所前	東京都板橋区板橋	2,700	平成19年11月1日

(注1)「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注2)金額については、百万円未満を切り捨てています。

**(参考情報) 取得予定資産**

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

物件番号	物件名称	所在地(注1)	取得予定価格 (百万円)	取得予定日
住居-32	(仮称)プレジオ天神橋	大阪府大阪市北区菅栄町	1,490	平成20年6月30日
住居-37	(仮称)ジェイフラッツ 四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通 四条下る妙伝寺町	1,420	平成20年4月30日
住居-38	(仮称)ジェイフラッツ 五条高倉	京都府京都市下京区五条通堺町 西入塩竈町、高倉通五条上る亀屋町	1,710	平成21年2月6日
住居-39	(仮称)東品川一丁目 計画	東京都品川区東品川	2,610	平成20年7月1日
住居-43	(仮称)ジェイフラッツ 武蔵小山	東京都品川区荏原	1,012	平成19年11月30日
住居-44	(仮称)ジェイフラッツ 千駄木	東京都文京区千駄木	757	平成20年2月上旬
住居-45	(仮称)ジェイフラッツ 四ツ谷坂町	東京都新宿区坂町	2,300	平成20年3月31日
住居-46	(仮称)ジェイフラッツ 吉塚	福岡県福岡市博多区吉塚	2,250	平成20年3月28日
住居-47	(仮称)ジェイフラッツ 上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	900	平成20年5月1日
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	1,336	平成19年12月3日

(注1)「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注2)金額については、百万円未満を切り捨てています。

**(二) 運用状況の見通し**

第5期(平成20年3月期)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、「第5期(平成20年3月期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

営業収益	3,187 百万円	1口当たり分配金	12,650 円
経常利益	1,329 百万円	1口当たり利益超過分配金	- 円
当期純利益	1,328 百万円		

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



**第5期(平成20年3月期)の運用状況の予想に関する前提条件**

項目	前提条件
計算期間	第5期：平成19年10月1日～平成20年3月31日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人は、第4期末(平成19年9月末日)現在保有している42物件に加え、平成19年11月1日に取得したジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島及びジェイフラッツ板橋区役所前の3物件に加えて平成19年11月30日に(仮称)ジェイフラッツ武蔵小山、平成19年12月3日にベルプラザショッピングセンター、平成20年2月上旬に(仮称)ジェイフラッツ千駄木、平成20年3月28日に(仮称)ジェイフラッツ吉塚、平成20年3月31日に(仮称)ジェイフラッツ四ツ谷坂町の5物件を取得し、第5期末までその他の異動(新規物件の取得、取得済物件の売却等)がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸事業収益につきましては、取得済物件は第4期末現在又は取得時点における有効な賃貸借契約に基づき、また、取得予定資産は直近日現在で有効な賃貸借契約及び前所有者からの情報(リーシング状況)等に基づき、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。</li> <li>・ 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>・ 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、取得済資産については、第4期末現在又は取得時点における情報に基づき、また、取得予定資産については、前所有者より提供を受けた第4期末現在における情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。なお、取得予定資産及び取得済資産について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額として、約9百万円を想定しています。</li> <li>・ 建物の修繕費は、当該計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>・ 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています(約511百万円)。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成19年10月3日の役員会で決定した新投資口の追加発行等にかかる費用として、約12百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 支払利息等は、約356百万円を想定しています。</li> </ul>

項目	前提条件
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人は、第4期末現在、43,090百万円の有利子負債残高(長期借入金:20,450百万円、1年以内返済予定長期借入金:600百万円、短期借入金:9,750百万円、投資法人債:10,000百万円(3年債:5,000百万円、5年債:5,000百万円)有利子保証金:2,290百万円)を有しています。</li> <li>・ 第5期は、平成19年10月3日の役員会で決定した新投資口の追加発行等による手取金等で5物件の取得を行い、また、その後に取得を予定している3物件については、新たな借入れにより取得資金を調達する予定です。これにより、有利子負債比率はおおよそ49.8%程度になる見込みです。それ以外に、借換えを除いて第5期末まで新たな借入れを行わないことを前提としています。</li> <li>・ なお、有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第2位を四捨五入しています。</li> <li>・ 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第4期末現在の86,000口及び平成19年10月3日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行(17,500口)により発行された投資口に加え、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(上限1,500口)によって新規に発行される予定の合計19,000口がすべて発行されること(発行済投資口数:105,000口)を前提としています。また、その後、第5期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3.財務諸表等

（1）経理の状況

貸借対照表

期 別 科 目	前 期 (平成19年3月31日現在)		当 期 (平成19年9月30日現在)		増 減	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金		2,765,982		4,479,037	1,713,054	
信託現金及び信託預金	1	3,415,832		3,426,659	10,826	
営業未収入金		72,187		32,995	39,192	
未収消費税等		84,578		-	84,578	
前払費用		90,878		145,053	54,174	
繰延税金資産		63		18	45	
その他流動資産		8,142		29,365	21,222	
流動資産合計		6,437,667	7.2	8,113,130	1,675,463	26.0
固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	1	29,305,550		31,162,912		
減価償却累計額		987,030	28,318,520	1,407,305	29,755,606	1,437,086
信託構築物	1	375,675		378,972		
減価償却累計額		39,608	336,067	51,037	327,934	8,132
信託機械及び装置	1	355,054		325,136		
減価償却累計額		19,362	335,692	29,027	296,109	39,582
信託工具器具及び備品	1	11,867		11,867		
減価償却累計額		573	11,293	1,468	10,398	895
信託土地	1		53,979,887		51,545,084	2,434,803
有形固定資産合計		82,981,461	92.7	81,935,133	1,046,327	1.3
2.無形固定資産						
その他無形固定資産		5,480		4,727	753	
無形固定資産合計		5,480	0.0	4,727	753	13.7
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金		11,080		11,080	-	
長期前払費用		57,380		138,159	80,779	
その他投資その他の資産		22,006		24,606	2,600	
投資その他の資産合計		90,467	0.1	173,846	83,379	92.2
固定資産合計		83,077,409	92.8	82,113,707	963,701	1.2
繰延資産						
投資法人債発行費		38,111		33,037	5,073	
繰延資産合計		38,111	0.0	33,037	5,073	13.3
資 産 合 計		89,553,188	100.0	90,259,875	706,687	0.8

ジョイント・リート投資法人(8973)平成19年9月期決算短信

期 別 科 目	前 期 (平成19年3月31日現在)		当 期 (平成19年9月30日現在)		増 減	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	109,490		70,255		39,234	
短期借入金	8,700,000		9,750,000		1,050,000	
一年以内返済予定長期借入金	12,800,000		600,000		12,200,000	
未払金	209,529		299,033		89,504	
未払費用	122,896		136,965		14,068	
未払法人税等	1,752		893		858	
未払消費税等	-		60,878		60,878	
前受金	373,737		383,399		9,662	
その他流動負債	30,791		22,372		8,418	
流動負債合計	22,348,197	24.9	11,323,799	12.5	11,024,397	49.3
固定負債						
投資法人債	10,000,000		10,000,000		-	
長期借入金	8,450,000		20,450,000		12,000,000	
信託預り敷金保証金	5,336,477		5,068,555		267,921	
固定負債合計	23,786,477	26.6	35,518,555	39.4	11,732,078	49.3
負債合計	46,134,674	51.5	46,842,355	51.9	707,680	1.5
純資産の部						
投資主資本						
1.出資総額						
出資総額	42,297,490	47.2	42,297,490	46.9	-	-
2.剰余金						
当期未処分利益	1,121,023		1,120,030		992	
剰余金合計	1,121,023	1.3	1,120,030	1.2	992	0.1
投資主資本合計	43,418,513	48.5	43,417,520	48.1	992	0.0
純資産合計	43,418,513	48.5	43,417,520	48.1	992	0.0
負債・純資産合計	89,553,188	100.0	90,259,875	100.0	706,687	0.8

損益計算書

科 目	期 別	前 期 〔 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 〕		当 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕		増 減		
		金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)	
1. 営業収益								
賃貸事業収入	1	2,662,187		2,891,171				
不動産売却益	2	-	2,662,187	81,030	2,972,201	100.0	310,014	11.6
2. 営業費用								
賃貸事業費用	1	931,089		1,094,110				
資産運用委託報酬		161,254		203,532				
資産保管委託報酬		9,647		12,444				
一般事務委託手数料		22,525		28,346				
役員報酬		4,440		6,600				
その他営業費用		67,482	1,196,440	60,511	1,405,543	47.3	209,103	17.5
営業利益金額			1,465,746		1,566,657	52.7	100,911	6.9
3. 営業外収益								
受取利息		73		425				
還付加算金		209	283	224	649	0.0	366	129.5
4. 営業外費用								
支払利息		193,347		221,894				
投資法人債利息		8,778		88,535				
投資法人債発行費償却		499		5,073				
融資関連手数料		108,102		94,235				
投資口交付費		17,004		35,100				
その他営業外費用		15,588	343,320	1,427	446,266	15.0	102,945	30.0
経常利益金額			1,122,708		1,121,041	37.7	1,667	0.1
税引前当期純利益金額			1,122,708		1,121,041	37.7	1,667	0.1
法人税、住民税及び事業税		1,754		978				
法人税等調整額		45	1,709	45	1,024	0.0	685	40.1
当期純利益金額			1,120,999		1,120,017	37.7	982	0.1
前期繰越利益			24		13		10	
当期末処分利益			1,121,023		1,120,030		992	

投資主資本等変動計算書

前期(自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額 1	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	28,491,040	727,744	29,218,784	29,218,784
当期変動額				
新投資口の発行	13,806,450	-	13,806,450	13,806,450
剰余金の分配	-	727,720	727,720	727,720
当期純利益金額	-	1,120,999	1,120,999	1,120,999
当期変動額合計	13,806,450	393,279	14,199,729	14,199,729
当期末残高	42,297,490	1,121,023	43,418,513	43,418,513

当期(自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)

(単位:千円)

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

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

期 別	前 期 〔 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕
項 目		
当期末処分利益	1,121,023,512	1,120,030,548
分配金の額	1,121,010,000	1,119,978,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(13,035)	(13,023)
次期繰越利益	13,512	52,548
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,121,010,000円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,119,978,000円を利益分配金として分配しています。</p>

キャッシュ・フロー計算書

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



注記表

(開示の省略)

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前 期 〔 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60年 信託構築物 10～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具器具及び備品 3～6年 無形固定資産 定額法を採用しています。	有形固定資産 同左  無形固定資産 同左

期別 項目	前期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
2.繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費                      支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>なお、平成18年10月18日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっています。「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年10月18日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額は、485,782千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、485,782千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p> <p>投資法人債発行費                      償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資口交付費                      支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>投資法人債発行費                      同左</p>

期別 項目	前 期 〔 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は5,805千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は9,938千円です。</p>
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>同左</p>

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

〔会計方針の変更に関する注記〕

期別 項目	前期 〔自平成18年10月1日 至平成19年3月31日〕	当期 〔自平成19年4月1日 至平成19年9月30日〕
固定資産税等の処理方法	—	<p>当期より、費用の期間配分をより適正に行うために、保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等について、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法から、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として処理する方法に変更しました。</p> <p>この結果、従来の方法に比べ賃貸事業費用が38,548千円減少し、営業利益金額、経常利益金額及び税引前当期純利益金額がそれぞれ同額増加しています。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成19年3月31日現在)	当 期 (平成19年9月30日現在)																																																
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p style="text-align: center;">担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,658,622</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">22,328,242</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">336,067</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">294,125</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">11,293</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">41,834,225</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,462,577</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,700,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,800,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,450,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">3,141,097</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,091,097</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,658,622	信託建物	22,328,242	信託構築物	336,067	信託機械及び装置	294,125	信託工具器具及び備品	11,293	信託土地	41,834,225	合 計	67,462,577	短期借入金	8,700,000	一年以内返済予定長期借入金	12,800,000	長期借入金	8,450,000	信託預り敷金保証金	3,141,097	合 計	33,091,097	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p style="text-align: center;">担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,643,827</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,652,738</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">324,900</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">246,265</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">10,328</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">37,446,388</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,324,448</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,750,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">600,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,450,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">2,999,394</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,799,394</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,643,827	信託建物	21,652,738	信託構築物	324,900	信託機械及び装置	246,265	信託工具器具及び備品	10,328	信託土地	37,446,388	合 計	62,324,448	短期借入金	9,750,000	一年以内返済予定長期借入金	600,000	長期借入金	20,450,000	信託預り敷金保証金	2,999,394	合 計	33,799,394
信託現金及び信託預金	2,658,622																																																
信託建物	22,328,242																																																
信託構築物	336,067																																																
信託機械及び装置	294,125																																																
信託工具器具及び備品	11,293																																																
信託土地	41,834,225																																																
合 計	67,462,577																																																
短期借入金	8,700,000																																																
一年以内返済予定長期借入金	12,800,000																																																
長期借入金	8,450,000																																																
信託預り敷金保証金	3,141,097																																																
合 計	33,091,097																																																
信託現金及び信託預金	2,643,827																																																
信託建物	21,652,738																																																
信託構築物	324,900																																																
信託機械及び装置	246,265																																																
信託工具器具及び備品	10,328																																																
信託土地	37,446,388																																																
合 計	62,324,448																																																
短期借入金	9,750,000																																																
一年以内返済予定長期借入金	600,000																																																
長期借入金	20,450,000																																																
信託預り敷金保証金	2,999,394																																																
合 計	33,799,394																																																
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する</p> <p style="padding-left: 20px;">法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する</p> <p style="padding-left: 20px;">法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																																

〔損益計算書に関する注記〕

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 〔 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19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19年3月31日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (単位：千円) (平成19年9月30日現在)
現金及び預金 2,765,982	現金及び預金 4,479,037
信託現金及び信託預金 3,415,832	信託現金及び信託預金 3,426,659
現金及び現金同等物 <u>6,181,815</u>	現金及び現金同等物 <u>7,905,697</u>

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 〔 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19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 63	未払事業税損金不算入額 18
繰延税金資産合計 63	繰延税金資産合計 18
(繰延税金資産の純額) <u>63</u>	(繰延税金資産の純額) <u>18</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 39.33	支払分配金の損金算入額 39.35
その他 0.09	その他 0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.15</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.09</u>

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)

1. 親会社及び法人主要株主等  
該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	三駄 寛之	本投資法人執行役員兼株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ代表取締役	-	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズへの資産運用報酬の支払(注1)	158,597 (注2)	未払金	107,916

(注1) 三駄寛之が第三者(株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。なお、三駄寛之は、平成19年1月24日付で株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの代表取締役を退任しております。

(注2) 資産運用報酬額には、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55,820千円が含まれております。

(注3) 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おります。

3. 子会社等  
該当事項はありません。

4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

当期(自平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

1. 親会社及び法人主要株主等  
該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等  
該当事項はありません。

3. 子会社等  
該当事項はありません。

4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。



〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 〔 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 〕		当 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕	
1. 1口当たり純資産額	504,866 円	1. 1口当たり純資産額	504,855 円
1口当たり当期純利益金額	13,513 円	1口当たり当期純利益金額	13,023 円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項 目	期 別	前 期	当 期
		〔 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 〕	〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕
当期純利益金額(千円)		1,120,999	1,120,017
普通投資主に帰属しない金額(千円)		-	-
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)		1,120,999	1,120,017
期中平均投資口数(口)		82,959	86,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 〔 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕
<p>2. 資金の借入れ</p> <p>平成19年5月11日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>【極度ローン】</p> <p>借入先：株式会社あおぞら銀行 ：住友信託銀行株式会社 ：中央三井信託銀行株式会社 ：株式会社みずほコーポレート銀行 ：株式会社三井住友銀行</p> <p>借入金額：2,850百万円 利 率：1.05417% 借入実行日：平成19年5月11日 返済期日：平成20年5月9日 担保の有無：有担保</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成19年10月3日及び平成19年10月17日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成19年10月24日に払込が完了いたしました。この結果、出資総額は48,302,527千円、発行済投資口総数は103,500口となっています。また、第三者割当による新投資口については平成19年11月21日を払込期日としています。</p> <p>【公募による新投資口の発行】(一般募集)</p> <p>発行新投資口数：17,500口 発行 価 格：1口につき355,990円 発行 価 格 の 総 額：6,229,825,000円 払込金額(発行価額)：1口につき343,145円 払込金額(発行価額)の総額：6,005,037,500円 払 込 期 日：平成19年10月24日</p> <p>【第三者割当による新投資口の発行】 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)</p> <p>発行新投資口数：1,500口 払込金額(発行価額)：1口につき343,145円 払込金額(発行価額)の総額：514,717,500円 払 込 期 日：平成19年11月21日</p>

前 期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
<p><b>3. 資産の取得</b></p> <p>本投資法人では、第3期末(平成19年3月末日)後、以下の物件を取得しています。</p> <p>スペースシア麻布十番</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権          取得価格 : 2,700 百万円          取 得 日 : 平成 19 年 5 月 11 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都港区麻布十番一丁目 11 番 1 号          用途 : 共同住宅、店舗          面積 : 土地 380.26 m<sup>2</sup>                    : 建物 2,097.45 m<sup>2</sup>          構造・階数 : 鉄筋コンクリート造地下1階、12階建          建築時期 : 平成 19 年 2 月 22 日          総賃貸可能面積 : 1,755.31 m<sup>2</sup></p>	<p><b>3. 資産の取得</b></p> <p>本投資法人では、第4期末(平成19年9月末日)後、以下の物件を取得しています。</p> <p>ジェイフラッツ八王子みなみ野</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権          取得価格 : 1,000 百万円          取 得 日 : 平成 19 年 11 月 1 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都八王子市西片倉三丁目 2 番 8 号          用途 : 共同住宅          面積 : 土地 1,846.00 m<sup>2</sup>                    : 建物 2,243.06 m<sup>2</sup>          構造・階数 : 鉄筋コンクリート造5階建          建築時期 : 平成 19 年 3 月 6 日          総賃貸可能面積 : 2,155.16 m<sup>2</sup></p> <p>プレジオ西中島</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権          取得価格 : 2,250 百万円          取 得 日 : 平成 19 年 11 月 1 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目 8 番 21          用途 : 共同住宅          面積 : 土地 969.02 m<sup>2</sup>                    : 建物 3,947.24 m<sup>2</sup>          構造・階数 : 鉄筋コンクリート造 14 階建          建築時期 : 平成 19 年 4 月 18 日          総賃貸可能面積 : 3,643.42 m<sup>2</sup></p> <p>ジェイフラッツ板橋区役所前</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権          取得価格 : 2,700 百万円          取 得 日 : 平成 19 年 11 月 1 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都板橋区板橋二丁目 46 番 11 号          用途 : 共同住宅          面積 : 土地 731.71 m<sup>2</sup>                    : 建物 4,322.19 m<sup>2</sup>          構造・階数 : 鉄筋コンクリート造 14 階建          建築時期 : 平成 19 年 4 月 22 日          総賃貸可能面積 : 3,915.81 m<sup>2</sup></p>

#### 4.発行済投資口数の増減

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

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

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

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

(注3) 平成17年7月27日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額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口あたり発行価格477,260円(引受価額460,215円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等の充当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。

#### 5.役員の変動

当期中における役員の変動はありません。

#### 6.参考情報

##### (1) 投資状況

本投資法人の平成19年9月末日(第4期末)現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域等	前期 (平成19年3月31日現在)		当期 (平成19年9月30日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	25,919	28.9	28,516	31.6
		東京・周辺都市部	16,105	18.0	17,908	19.8
		地方主要都市部	6,673	7.5	7,978	8.8
	住居計		48,698	54.4	54,404	60.3
	商業施設		34,282	38.3	27,530	30.5
小計			82,981	92.7	81,935	90.8
預金・その他の資産			6,571	7.3	8,324	9.2
資産総額計			89,553	100.0	90,259	100.0

	前 期 (平成19年3月31日現在)		当 期 (平成19年9月30日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	46,134	51.5	46,842	51.9
純資産総額	43,418	48.5	43,417	48.1

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注2) 「東京都心・城南地区」とは、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区、世田谷区、目黒区、品川区及び大田区を、「東京・周辺都市部」とは、上記以外の東京都全域、川崎市、横浜市、市川市、浦安市、船橋市、松戸市、川口市、戸田市、さいたま市等及びこれらの周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

(2) 投資不動産物件

本投資法人の平成19年9月末日(第4期末)現在の取得済資産の概要は、以下のとおりです。

投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得日
住居-1	スペーシア銀座	5,290	6.5	5,261	6,300	平成17年8月2日
住居-2	スペーシア麻布十番	960	1.2	954	1,320	平成17年8月2日
住居-3	スペーシア麻布十番	1,730	2.1	1,720	2,280	平成17年8月2日
住居-4	スペーシア恵比寿	1,960	2.4	1,952	2,330	平成17年8月2日
住居-5	スペーシア恵比寿	700	0.9	702	860	平成17年8月2日
住居-6	スペーシア神田	1,360	1.7	1,350	1,560	平成17年8月2日
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	576	0.7	578	657	平成17年8月2日
住居-8	スペーシア北新宿	1,290	1.6	1,294	1,480	平成17年8月2日
住居-9	スペーシア目黒不動前	766	0.9	761	879	平成17年8月2日
住居-10	フィットエル駒形	1,870	2.3	1,853	2,110	平成17年8月2日
住居-11	スペーシア町田	1,360	1.7	1,335	1,530	平成17年8月2日
住居-12	スペーシア川崎	2,130	2.6	2,108	2,490	平成17年8月2日
住居-13	今池アイリス弐番館	300	0.4	299	300	平成17年8月2日
住居-14	グラシア・フィス	1,018	1.2	1,060	1,090	平成17年11月1日
住居-15	ジェイフラッツ横浜	2,090	2.6	2,181	2,130	平成19年2月28日
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	2.0	1,663	1,670	平成18年1月31日
住居-17	スペーシア目黒	887	1.1	890	991	平成18年2月1日
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1.7	1,392	1,370	平成18年1月23日
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1,510	1.9	1,594	1,620	平成19年3月9日
住居-20	S-RESIDENCE京橋	2,774	3.4	2,863	2,802	平成18年4月3日
住居-21	エルシエ口目黒本町	1,220	1.5	1,237	1,220	平成18年3月30日
住居-22	スペーシア白楽	844	1.0	853	854	平成18年4月3日
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	1.3	1,084	1,090	平成19年3月9日
住居-24	スペーシア五反田	3,043	3.7	3,065	3,090	平成18年9月14日
住居-25	スペーシア大井仙台坂	2,440	3.0	2,455	2,490	平成18年9月14日
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	2,200	2.7	2,234	2,210	平成18年9月14日
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1.6	1,318	1,300	平成18年10月23日
住居-28	ラルテ城東	1,075	1.3	1,096	1,100	平成18年11月15日
住居-29	スペーシア 塚本クラウンハイム	1,250	1.5	1,273	1,270	平成18年12月1日
住居-30	スペーシア川崎	1,900	2.3	1,941	1,940	平成19年3月28日

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得日
住居-31	スペースア麻布十番	2,700	3.3	2,737	2,760	平成19年5月11日
住居-33	フィットエル板橋本町	1,000	1.2	1,024	1,000	平成19年8月21日
住居-34	フィットエル大泉学園	871	1.1	898	871	平成19年8月21日
住居-35	ジェイフラッツ天神東	445	0.5	472	446	平成19年9月28日
住居-36	ジェイフラッツ天神東	840	1.0	887	845	平成19年9月28日
住居 小計		53,752	66.0	54,404	58,255	
商業-1	浜松プラザ(注3)	15,360	18.9	15,103	15,700	平成17年7月28日
商業-2	b-town神宮前	1,043	1.3	1,044	1,150	平成17年7月28日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	5.8	4,734	4,438	平成17年7月28日
商業-4	b-town南青山	1,530	1.9	1,542	1,570	平成18年5月17日
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1.6	1,308	1,320	平成18年5月17日
商業-7	b-toss池袋	1,980	2.4	1,988	1,980	平成18年10月23日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	2.2	1,808	1,910	平成18年10月23日
商業施設 小計		27,720	34.0	27,530	28,068	
コア・アセット 小計		81,473	100.0	81,935	86,323	
合計		81,473	100.0	81,935	86,323	

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

(注2)「鑑定評価額」欄には、平成19年9月末日を価格時点とする鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

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

(注4)金額については、百万円未満を切り捨てています。

信託不動産の概要

本投資法人の平成19年9月末日(第4期末)現在の取得済資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産(以下当該不動産を「信託不動産」といいます。)は、以下のとおりです。

(イ) 信託不動産の名称、所在地、用途、敷地面積、延床面積、構造・階数及び建築時期

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
住居-1	スペースシア銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F/B1F	平成17年2月7日
住居-2	スペースシア麻布十番	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	314.80	1,509.58	SRC、12F	平成15年12月16日
住居-3	スペースシア麻布十番	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F/B1F	平成16年1月16日
住居-4	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	スペースシア神田	東京都千代田区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-7	スペースシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年8月31日
住居-8	スペースシア北新宿	東京都新宿区北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-9	スペースシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	共同住宅、店舗	217.38	1,044.37	RC、9F	平成17年1月12日
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	スペースシア町田	東京都町田市原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	スペースシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成3年10月15日
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	平成11年3月5日
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	共同住宅、店舗	611.41	3,076.45	RC、11F/B1F	平成19年1月23日
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	共同住宅、店舗	438.43	2,899.67	SRC、11F	平成17年11月30日
住居-17	スペースシア目黒	東京都目黒区三田	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	平成17年11月28日
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	共同住宅、事務所、店舗	1,289.14	5,420.53	SRC、13F/B1F	平成10年1月10日
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	東京都豊島区巢鴨	共同住宅、店舗	965.70	2,785.83	RC、8F/B1F	平成19年2月22日
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	共同住宅、店舗	799.68	5,995.82	RC、15F	平成18年3月2日
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、3F/B1F	平成18年2月22日
住居-22	スペースシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	RC、7F	平成18年2月2日



ジョイント・リート投資法人(8973)平成19年9月期決算短信

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡)(注1)	延床面積 (㎡)(注1)	構造・階数 (注1)(注3)	建築時期 (注1)
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市 西区南堀江	共同住宅、 店舗	475.06	1,994.14	R C、11 F	平成19年2月19日
住居-24	スペースシア五反田(注4)	東京都品川区 西五反田	共同住宅、 事務所	593.32	5,590.34	S R C、 14 F / B 1 F	平成18年3月2日
住居-25	スペースシア大井山台坂	東京都品川区 東大井	共同住宅、 店舗	558.39	3,440.73	S R C、15 F	平成18年8月10日
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,049.00	3,127.48	売番館、式番館 R C、7 F 参番館 R C、9 F	平成18年6月23日
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区 南麻布	共同住宅	487.27	1,479.61	R C、7 F	平成18年8月23日
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市 城東区野江	共同住宅	740.49	2,232.26	R C、9 F	平成18年8月31日
住居-29	スペースシア塚本 クラウンハイム	大阪府大阪市 淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	R C、11 F	平成18年8月10日
住居-30	スペースシア川崎	神奈川県 川崎市川崎区 小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	R C、14 F	平成19年2月27日
住居-31	スペースシア麻布十番	東京都港区 麻布十番	共同住宅、 店舗	380.26	2,097.45	R C、 12 F / B 1 F	平成19年2月22日
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区 大和町	共同住宅、 診療所	220.85	1,446.78	R C、12 F	平成19年2月27日
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区 東大泉	共同住宅	618.00	1,542.16	R C、6 F	平成19年2月22日
住居-35	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	S R C、15 F	平成19年1月31日
住居-36	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	S R C、13 F	平成19年5月23日
商業-1	浜松プラザ(注5)	静岡県浜松市 東区上西町、 原島町、宮竹町	店舗、駐車場、 事務所	135,817.46	73,250.17	S、4 F ; S、1 F ; S、2 F ; S、2 F ; R C、4 F ; S、1 F	昭和54年10月20日 平成12年11月7日 及び9日
商業-2	b-town神宮前	東京都渋谷区 神宮前	店舗	283.83	499.67	R C、 2 F / B 1 F	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注6)	大阪府泉南郡 田尻町、泉佐野 市羽倉崎	宅地	51,146.89	-	-	-
商業-4	b-town南青山	東京都港区 南青山	店舗、 共同住宅	385.32	797.63	R C、 3 F / B 1 F	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ 野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2 F	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区 西池袋	店舗	223.38	1,474.21	R C、 9 F / B 1 F	平成17年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県 足柄下郡 湯河原町中央	店舗	5,425.13	6,326.53	S、2 F	平成18年9月22日

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

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

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

(注4)スペースシア五反田にかかる敷地権(所有権の共有持分)の割合は426,933分の387,036ですが、「敷地面積」は敷地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は3,637.18㎡です。

(注5)浜松プラザは、複合型商業施設であり、合計6棟の建物により構成されています。

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

運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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

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

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第4期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は5百万円であり、当期費用に区分された修繕費38百万円と合わせて44百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
コジマ NEW 上福岡店 (埼玉県ふじみ野市)	私道舗装工事	自平成19年6月 至平成19年6月	2
S-RESIDENCE 京橋 (大阪府大阪市)	エントランスホール空調機設置工事	自平成19年6月 至平成19年6月	1
その他			1
合計			5

(八) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期
	自平成17年4月20日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
前期末積立金残高	-	9	88	72
当期積立額	9	78	18	56
当期積立金取崩額	-	-	34	35
次期繰越額	9	88	72	93

賃貸借状況の概要

取得済資産及び取得予定資産の平成19年9月末日現在の賃貸借状況の概要及び主要テナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注4)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-1	スぺーシア銀座	1	134	131	5,515.43	5,389.20	97.7
住居-2	スぺーシア麻布十番	1	29	27	1,166.51	1,086.58	93.1
住居-3	スぺーシア麻布十番	1	46	39	2,019.10	1,751.10	86.7
住居-4	スぺーシア恵比寿	1	42	37	2,062.10	1,813.84	88.0
住居-5	スぺーシア恵比寿	1	27	26	781.02	755.74	96.8
住居-6	スぺーシア神田	1	68	63	1,706.54	1,569.28	92.0
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	1	20	18	762.98	683.58	89.6
住居-8	スぺーシア北新宿	1	41	40	1,881.19	1,808.28	96.1
住居-9	スぺーシア目黒不動前	1	40	40	944.44	944.44	100.0
住居-10	フィットエル駒形	1	86	86	2,978.28	2,978.28	100.0
住居-11	スぺーシア町田	1	95	93	3,090.89	3,025.79	97.9
住居-12	スぺーシア川崎	1	146	143	3,741.01	3,664.29	97.9
住居-13	今池アイリス弐番館	1	49	43	1,296.22	1,169.20	90.2
住居-14	グラシア・フィス	1	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0
住居-16	フィットエル亀戸	1	87	86	2,279.21	2,255.00	98.9
住居-17	スぺーシア目黒	1	37	36	1,070.13	1,043.24	97.5
住居-18	アクトヒルズ八千代	1	53	49	4,815.26	4,101.59	85.2
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	1	38	38	2,619.17	2,619.17	100.0
住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	166	165	4,613.04	4,587.24	99.4
住居-21	エルシエロ目黒本町	1	30	24	1,656.02	1,350.08	81.5
住居-22	スぺーシア白楽	1	57	57	1,285.83	1,285.83	100.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	60	35	1,804.48	1,067.02	59.1
住居-24	スぺーシア五反田	1	83	79	3,871.15	3,663.20	94.6
住居-25	スぺーシア大井仙台坂	1	83	81	2,979.85	2,894.17	97.1
住居-26	フィットエル品川 シーサイド	1	110	108	2,602.30	2,554.19	98.2

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注4)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-27	フィットエル南麻布	1	52	52	1,082.12	1,082.12	100.0
住居-28	ラルテ城東	1	64	63	2,065.92	2,030.94	98.3
住居-29	スペースア塚本 クラウンハイム	1	96	95	2,321.04	2,296.89	99.0
住居-30	スペースア川崎	1	99	98	2,824.86	2,804.35	99.3
住居-31	スペースア麻布十番	1	60	55	1,755.31	1,643.72	93.6
住居-33	フィットエル板橋本町	1	60	59	1,274.49	1,254.71	98.4
住居-34	フィットエル大泉学園	1	57	56	1,362.36	1,339.14	98.3
住居-35	ジェイフラッツ天神東	1	42	38	1,058.82	966.77	91.3
住居-36	ジェイフラッツ天神東	1	82	23	1,943.72	544.88	28.0
住居小計		35	2,406	2,250	79,791.99	74,585.05	93.5
商業-1	浜松プラザ	20	0	0	76,109.88	76,109.88	100.0
商業-2	b-town神宮前	1	0	0	494.84	494.84	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0
商業-4	b-town南青山	1	3	3	770.04	770.04	100.0
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	0	0	1,499.11	1,499.11	100.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	0	0	4,404.17	4,404.17	100.0
商業施設小計		28	3	3	139,967.72	139,967.72	100.0
コア・アセット小計		63	2,409	2,253	219,759.71	214,552.77	97.6
合計		63	2,409	2,253	219,759.71	214,552.77	97.6

(注1)「テナント数」については、平成19年9月末日現在、各取得済資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数(マスターリース会社を含みます。)を記載しています。

(注2)「住居賃貸可能戸数」には、平成19年9月末日現在、各取得済資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3)「住居賃貸戸数」には、平成19年9月末日現在、各取得済資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注4)「総賃貸可能面積」は、各取得済資産について賃貸が可能な面積(住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。)を意味し、平成19年9月末日現在の情報をもとに記載しています。

(注5)「総賃貸面積」は、各取得済資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成19年9月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。

(注6)「稼働率」には、平成19年9月末日(第4期末)現在の各取得済資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。なお、「住居小計」、「商業施設小計」、「コア・アセット小計」及び「合計」欄における稼働率は、ポートフォリオ全体にかかる総賃貸可能面積に占めるそれぞれの区分に属する取得済資産の総賃貸面積の合計の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

(ロ) 主要なテナントの概要

平成19年9月末日現在において保有する資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

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

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

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)
株式会社 ジョイント・アセット マネジメント	投資 運用業	スペーシアシリーズ、 フィットエルシリーズ、 エルシエロ目黒本町、 今池アイリス式番館、 ジェイフラッツ横浜 及びラルテ城東	(注5)	期間満了1ヶ月 前までに意思表 示がなされなけ れば1年間自動 更新	2,890	53.5	391	56,960.91
株式会社 イトーヨーカ堂	小売業	浜松プラザ	平成32年 11月29日	双方の協議によ り、協議が調わな い場合は借地借 家法による	534	9.9	2,999	33,468.54
コーナン商事 株式会社	小売業	りんくう羽倉崎プラザ	平成26年 1月28日	定期賃貸借契約 のため期間満了 にて終了	228	4.2	120	27,815.58
株式会社 J・COMS	不動産 管理業	浜松プラザ	平成20年 2月28日	期間満了6ヶ月 前までに意思表 示がなされなけ れば1年間自動 更新	325	6.0	234	6,832.30
		b-town南青山	平成28年 4月30日	期間満了1ヶ月 前までに意思表 示がなされなけ れば1年間自動 更新				
		b-toss池袋	平成20年 2月28日	期間満了1ヶ月 前までに意思表 示がなされなけ れば1年間自動 更新				
		ジョイスクエア湯河原 (注6)	平成28年 10月22日	期間満了1ヶ月 前までに意思表 示がなされなけ れば1年間自動 更新				
主要なテナントの合計					3,978	73.6	3,744	125,077.33
ポートフォリオの合計(注7)(注8)					5,405	100.0	5,068	214,552.77

(注1) 平成19年9月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料は除きます。)を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。株式会社ジョイント・アセットマネジメント、株式会社J・COMS(但し、浜松プラザを除きます。)については、当該各社と信託受託者の間で締結されているマスターリース契約上、当該各社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから当該各社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。なお、かかる計算にあたっては、当該各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、当該各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています((注2)及び(注3)において同様です。)。なお、住居については駐車場賃料を含まないものとし、商業施設については駐車場賃料等を含みます。但し、株式会社イトーヨーカ堂については、共益費年間30,285千円及び従業員駐車場にかかる賃料年間18,000千円を除きます。

(注2)「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てています。なお、かかる金額は、平成19年9月末日現在にかかる賃貸借契約に基づきます。

(注3)平成19年9月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・アセットマネジメント、株式会社J・COMS(但し、浜松プラザを除きます。)については、当該各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

商業施設の駐車場賃貸面積(立体、屋上、平面駐車場合計)は以下のとおりです。

株式会社イトーヨーカ堂 31,965.78㎡(別途従業員駐車場300台)

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

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

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

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料(百万円)	比率(%)	敷金・保証金(百万円)	賃貸面積(㎡)
株式会社ジョイント・コーポレーション	不動産業	ジョイスクエア湯河原	平成20年9月29日	定期賃貸借契約のため期間満了にて終了	2	0.0	-	39.24

(注7)浜松プラザにおいては、浜松プラザウエスタの増床計画に伴い利害関係者である株式会社ジョイント・コーポレーションと信託受託者との間で平成19年9月6日付で「事業用定期借地権設定予約契約書」及び「土地の一時使用に関する覚書」を締結しておりますが、借地権設定期間の開始日は平成19年10月15日からであり、ポートフォリオの合計には本件土地にかかる賃料は加味されておられません。但し契約締結時に発生した敷金10百万円については含まれています。「土地の一時使用に関する覚書」に基づく建設期間中の概要は下表のとおりです。

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料(百万円)	比率(%)	敷金・保証金(百万円)	賃貸面積(㎡)
株式会社ジョイント・コーポレーション	不動産業	浜松プラザ	平成20年10月15日を目標とする事業用借地権設定契約締結日まで	事業用借地権設定契約締結日に終了	9	-	10	7,985.48

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

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

(八) 上位10テナント

平成19年9月末日現在において保有する資産について、主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率(%) (注2)
1. 株式会社ジョイント・アセットマネジメント	スペースシリーズ、フィットエルシリーズ、エルシエロ目黒本町、今池アイリス式番館、ジェイフラッツ横浜及びラルテ城東	(注3)	56,960.91	26.5
2. 株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	平成32年11月29日	33,468.54	15.6
3. コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成26年1月28日	27,815.58	13.0
4. 大和リース株式会社	浜松プラザ(注4)	平成36年11月18日	17,594.12	8.2
5. 株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成24年3月8日	16,757.59	7.8
	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成34年7月4日		
6. イオン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成36年5月5日	12,116.51	5.6
7. 株式会社ニトリ	浜松プラザ	平成24年4月17日	7,016.91	3.3
8. 株式会社J・COMS	浜松プラザ、b-town南青山、b-toss池袋、ジョイスクエア湯河原	(注5)	6,832.30	3.2
9. ゼビオ株式会社	浜松プラザ	平成32年11月29日	6,651.12	3.1
10. 株式会社長谷工ライブネット	S-RESIDENCE京橋	平成28年3月31日	4,587.24	2.1
上位10テナントの合計			189,800.82	88.5
ポートフォリオの合計			214,552.77	100.0

(注1) 平成19年9月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・アセットマネジメント及び株式会社長谷工ライブネットについては、同社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

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

(注3) 上記「B. 主要なテナントの概要」の(注5)をご参照ください。

(注4) 貸地であり、建物はテナント所有となっています。

(注5) 上記「B. 主要なテナントの概要」をご参照ください。

地震リスクに関する評価報告書におけるPML値

本投資法人は、平成19年9月末日(第4期末)現在の各取得済資産について、日本管財株式会社から地震リスクに関する評価報告書を取得しています。地震リスクに関する評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

地震リスクに関する評価報告書記載の予想最大損失率(PML)は以下のとおりです。なお、「予想最大損失率(Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味



し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間中(50年=一般的建物の耐用年数)に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震)によりどの程度の被害を受けるかを、予想復旧費用の再調達価格に対する割合(%)で示したものをいいます。

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML)(%) (注1)	
住居-1	スペース銀座	5.0	
住居-2	スペース麻布十番	5.3	
住居-3	スペース麻布十番	3.6	
住居-4	スペース恵比寿	8.8	
住居-5	スペース恵比寿	4.1	
住居-6	スペース神田	6.6	
住居-7	スペース千駄ヶ谷	10.3	
住居-8	スペース北新宿	5.1	
住居-9	スペース目黒不動前	11.5	
住居-10	フィットエル駒形	6.1	
住居-11	スペース町田	3.2	
住居-12	スペース川崎	8.3	
住居-13	今池アイリス式番館	12.7	
住居-14	グラシア・フィス	5.0	
住居-15	ジェイフラッツ横浜	8.2	
住居-16	フィットエル亀戸	4.8	
住居-17	スペース目黒	8.4	
住居-18	アクトヒルズ八千代	6.1	
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	4.7	
住居-20	S-RESIDENCE京橋	12.5	
住居-21	エルシエロ目黒本町	4.9	
住居-22	スペース白楽	12.0	
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	5.3	
住居-24	スペース五反田 (注2)	4.7	
住居-25	スペース大井仙台坂	5.9	
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	壹番館	8.8
		貳番館	9.7
		参番館	10.3
住居-27	フィットエル南麻布	10.3	
住居-28	ラルテ城東	13.5	

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)	
住居 - 29	スペース塚本クラウンハイム	11.9	
住居 - 30	スペース川崎	6.4	
住居 - 31	スペース麻布十番	5.8	
住居 - 33	フィットエル板橋本町	7.2	
住居 - 34	フィットエル大泉学園	6.6	
住居 - 35	ジェイフラッツ天神東	0.7	
住居 - 36	ジェイフラッツ天神東	0.7	
商業 - 1	浜松プラザ	イトーヨーカ堂棟	14.2
		赤ちゃん本舗棟・ ゼビオ棟	6.4
		管理棟・外構	7.3
		浜松ウエスト棟	6.2
商業 - 2	b- town神宮前	6.2	
商業 - 3	りんくう羽倉崎プラザ (注3)	-	
商業 - 4	b- town南青山	7.2	
商業 - 5	コジマNEW上福岡店	5.1	
商業 - 7	b- toss池袋	4.4	
商業 - 8	ジョイスクエア湯河原	14.6	
ポートフォリオ全体 (注4)		5.6	

(注1)「予想最大損失率(PML)」については、小数点第二位を四捨五入しています。なお、平成19年9月期より日本管財株式会社の地震PML評価システムの更新に伴い、PML値の評価を更新しておりますが、主な要因は地震発生確率の変更によるものです。

(注2)スペース五反田に関する予想最大損失率は建物全体について記載しており、本投資法人が取得した信託受益権にかかる建物の区分所有権のみに関するものではありません。

(注3)りんくう羽倉崎プラザは貸地であり建物はテナント所有となっているため、予想最大損失率(PML)は存在しません。

(注4)ポートフォリオ全体に関する予想最大損失率(PML)については、平成19年9月の調査時点の数値であり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません(上記(注3)をご参照下さい。)

### ポートフォリオ分散の概要

平成19年9月末日(第4期末)現在の取得済資産のクラス別、用途別、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。また、築年数については、平成19年9月末日現在における築年数を基準としています。

(イ) クラス別分散状況

コア/バランス	取得価格(百万円)	投資比率(%)
コア・アセット	81,473	100.0
バランス・アセット	-	-
合計	81,473	100.0

(ロ) 用途別分散状況

用途	取得価格(百万円)	投資比率(%)
住居	53,752	66.0
商業施設	27,720	34.0
オフィスビル等	-	-
合計	81,473	100.0

(ハ) 地域別分散状況

地域	取得価格(百万円)	投資比率(%)
東京都心・城南地区	30,995	38.0
東京・周辺都市部	22,681	27.8
地方主要都市部	27,796	34.1
合計	81,473	100.0

(注)住居のみでは、東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部に所在する物件への投資比率は、それぞれ52.9%、32.7%及び14.4%となっています。

(ニ) 築年数別分散状況

築年数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
1年未満	12,411	16.2
1年以上5年未満	45,038	58.7
5年以上10年未満	15,586	20.3
10年以上	3,740	4.9

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

（ホ）用途別平均築年数

用途	平均築年数（注）
住居	2.3年
商業施設	7.6年
オフィスビル等	- 年

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

個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A . 収益状況における金額は、本投資法人が取得済資産を取得した時点以降平成 19 年 9 月末日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B . 金額は、千円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C . 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D . 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E . 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新時手数料、協賛金収入、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F . 「管理業務費」欄には、プロパティ・マネジメント報酬、建物管理費及び賃貸仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G . 「修繕費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H . 「固定資産税等」欄には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。また、前所有者が平成 19 年 1 月 1 日以降取得した取得済資産（平成 19 年 1 月 1 日現在において竣工済みで前々所有者が所有していたもの）については、取得時における前々所有者との間で精算された未経過期間分の固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I . 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

ジョイント・リート投資法人(8973)平成19年9月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	住居 - 1	住居 - 2	住居 - 3	住居 - 4	住居 - 5
物件名称	スペース銀座	スペース 麻布十番	スペース 麻布十番	スペース 恵比寿	スペース 恵比寿
運用期間 (自)	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日
(至)	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	187,248	40,811	59,734	67,225	24,390
賃貸料収入	178,850	37,530	56,789	62,508	24,122
その他賃貸事業収入	8,397	3,280	2,945	4,717	268
(B)貸貸事業費用 小計	30,334	9,084	12,490	11,197	4,329
管理業務費	22,414	4,364	6,827	7,184	2,675
水道光熱費	-	-	-	-	-
保険料	344	70	115	127	42
修繕費	1,715	1,661	876	613	147
固定資産税等	3,309	1,326	1,168	1,973	603
信託報酬	1,587	288	519	588	210
その他賃貸事業費用	963	1,373	2,983	709	650
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	156,913	31,727	47,243	56,028	20,061
(D)減価償却費	30,375	5,320	8,688	8,164	3,530
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	126,538	26,407	38,555	47,863	16,530
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	156,913	31,727	47,243	56,028	20,061

(単位:千円)

物件番号	住居 - 6	住居 - 7	住居 - 8	住居 - 9	住居 - 10
物件名称	スペース神田	スペース 千駄ヶ谷	スペース北新宿	スペース 目黒不動前	フィットエル駒形
運用期間 (自)	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日
(至)	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	46,938	21,627	46,407	29,547	69,357
賃貸料収入	45,266	20,682	45,386	28,249	67,684
その他賃貸事業収入	1,672	944	1,021	1,297	1,673
(B)貸貸事業費用 小計	7,958	6,299	8,556	5,945	11,083
管理業務費	5,213	3,850	6,264	3,752	7,544
水道光熱費	-	-	-	-	-
保険料	96	37	92	45	164
修繕費	532	269	665	347	276
固定資産税等	958	341	491	870	1,265
信託報酬	408	172	387	229	561
その他賃貸事業費用	748	1,627	656	699	1,271
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	38,980	15,327	37,850	23,601	58,273
(D)減価償却費	7,422	2,943	6,977	4,305	12,111
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	31,558	12,383	30,873	19,296	46,161
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	38,980	15,327	37,850	23,601	58,273

ジョイント・リート投資法人(8973)平成19年9月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	住居 - 11	住居 - 12	住居 - 13	住居 - 14	住居 - 15
物件名称	スペースア町田	スペースア川崎	今池アイリス 式番館	グラシア・フィス	ジェイフラッツ 横浜
運用期間 (自)	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日
(至)	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	56,806	86,142	14,457	31,998	72,315
賃貸料収入	53,977	81,971	13,434	31,998	68,506
その他賃貸事業収入	2,828	4,170	1,023	-	3,809
(B)貸貸事業費用 小計	12,240	19,224	6,729	5,385	6,824
管理業務費	6,811	9,788	3,333	-	4,479
水道光熱費	-	-	-	-	717
保険料	187	209	69	135	252
修繕費	468	1,101	907	855	-
固定資産税等	3,604	3,972	1,130	3,582	-
信託報酬	408	639	90	305	755
その他賃貸事業費用	760	3,514	1,197	506	620
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	44,565	66,918	7,727	26,612	65,490
(D)減価償却費	14,765	15,882	4,106	8,796	16,695
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	29,800	51,035	3,621	17,815	48,795
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	44,565	66,918	7,727	26,612	65,490

(単位:千円)

物件番号	住居 - 16	住居 - 17	住居 - 18	住居 - 19	住居 - 20
物件名称	フィットエル亀戸	スペースア目黒	アクトヒルズ 八千代	ジェイフラッツ 巣鴨	S-RESIDENCE 京橋
運用期間 (自)	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日
(至)	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日
損益情報					
(A)貸貸事業収入 小計	55,994	30,343	43,676	48,252	94,918
賃貸料収入	54,217	30,343	42,133	41,852	89,570
その他賃貸事業収入	1,776	-	1,542	6,400	5,348
(B)貸貸事業費用 小計	10,051	5,640	11,907	15,297	18,517
管理業務費	5,456	3,257	4,526	8,062	5,577
水道光熱費	636	222	972	404	2,784
保険料	122	58	184	114	236
修繕費	271	91	1,701	16	1,649
固定資産税等	2,293	968	3,737	-	5,134
信託報酬	495	266	404	753	832
その他賃貸事業費用	775	775	380	5,945	2,302
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	45,943	24,703	31,768	32,955	76,401
(D)減価償却費	13,677	5,413	15,365	8,521	31,398
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	32,265	19,289	16,402	24,433	45,002
(F)資本的支出	-	-	-	320	1,350
(G)NCF = (C) - (F)	45,943	24,703	31,768	32,635	75,051

ジョイント・リート投資法人(8973)平成19年9月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	住居 - 21	住居 - 22	住居 - 23	住居 - 24	住居 - 25
物件名称	エルシエ口 目黒本町	スペース白楽	ジェイフラッツ 南堀江	スペース五反田	スペース 大井仙台北
運用期間 (自)	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日
(至)	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	30,876	29,595	23,854	102,291	78,216
賃貸料収入	29,604	29,595	17,240	97,267	77,628
その他賃貸事業収入	1,272	-	6,613	5,024	587
(B)賃貸事業費用 小計	5,356	6,549	6,799	15,593	10,518
管理業務費	3,318	3,210	4,219	6,067	6,953
水道光熱費	364	362	434	1	623
保険料	84	91	97	249	157
修繕費	246	111	10	629	147
固定資産税等	276	1,936	-	1,361	1,470
信託報酬	366	253	753	931	732
その他賃貸事業費用	699	584	1,284	6,353	432
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,519	23,046	17,054	86,697	67,698
(D)減価償却費	6,868	7,693	7,678	17,402	12,699
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,651	15,353	9,376	69,295	54,998
(F)資本的支出	-	-	-	230	-
(G)NCF = (C) - (F)	25,519	23,046	17,054	86,467	67,698

(単位:千円)

物件番号	住居 - 26	住居 - 27	住居 - 28	住居 - 29	住居 - 30
物件名称	フィットエル 品川シーサイド	フィットエル 南麻布	ラルテ城東	スペース塚本 クラウンハイム	スペース 川崎
運用期間 (自)	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日
(至)	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	67,030	37,424	37,684	42,156	62,750
賃貸料収入	66,434	36,890	35,293	39,874	62,655
その他賃貸事業収入	596	533	2,390	2,282	95
(B)賃貸事業費用 小計	12,840	7,084	9,358	10,894	7,673
管理業務費	7,046	4,309	3,742	3,577	5,709
水道光熱費	950	271	970	1,719	511
保険料	146	72	91	112	157
修繕費	291	265	613	290	23
固定資産税等	2,732	1,004	2,016	2,497	-
信託報酬	660	500	500	1,000	749
その他賃貸事業費用	1,013	661	1,424	1,697	522
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	54,189	30,340	28,325	31,262	55,076
(D)減価償却費	14,329	6,730	6,564	8,625	12,039
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	39,860	23,609	21,761	22,636	43,037
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	54,189	30,340	28,325	31,262	55,076

ジョイント・リート投資法人(8973)平成19年9月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	住居 - 31	住居 - 33	住居 - 34	住居 - 35	住居 - 36
物件名称	スペース 麻布十番	フィットエル 板橋本町	フィットエル 大泉学園	ジェイフラッツ 天神東	ジェイフラッツ 天神東
運用期間 (自)	平成19年5月11日	平成19年8月21日	平成19年8月21日	平成19年9月28日	平成19年9月28日
(至)	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	50,954	6,796	5,702	243	440
賃貸料収入	46,574	6,782	5,702	243	128
その他賃貸事業収入	4,380	14	-	0	312
(B)賃貸事業費用 小計	10,284	981	923	158	155
管理業務費	6,811	595	559	7	4
水道光熱費	335	-	-	-	-
保険料	94	11	13	0	1
修繕費	25	-	-	-	-
固定資産税等	-	-	-	-	-
信託報酬	634	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	2,382	375	350	150	150
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	40,670	5,815	4,778	85	285
(D)減価償却費	6,233	2,030	1,955	852	1,588
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	34,437	3,784	2,823	766	1,303
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	40,670	5,815	4,778	85	285

(単位:千円)

物件番号	商業 - 1	商業 - 2	商業 - 3	商業 - 4	商業 - 5
物件名称	浜松プラザ	b-town 神宮前	りんくう羽倉崎 プラザ	b-town 南青山	コジマNEW 上福岡店
運用期間 (自)	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日
(至)	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日	平成19年9月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入 小計	649,559	26,541	185,708	31,546	48,000
賃貸料収入	603,440	26,460	185,708	30,500	48,000
その他賃貸事業収入	46,118	81	-	1,046	-
(B)賃貸事業費用 小計	203,704	3,238	15,290	7,482	8,471
管理業務費	55,877	879	1,800	3,195	947
水道光熱費	50,456	-	-	1,248	-
保険料	7,539	22	153	35	90
修繕費	19,344	60	-	30	1,449
固定資産税等	62,342	1,451	11,157	1,858	5,081
信託報酬	3,500	312	1,500	459	390
その他賃貸事業費用	4,644	512	680	655	513
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	445,855	23,303	170,417	24,064	39,528
(D)減価償却費	88,713	2,302	-	3,355	5,337
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	357,141	21,000	170,417	20,708	34,190
(F)資本的支出	862	-	-	-	2,857
(G)NCF = (C) - (F)	444,993	23,303	170,417	24,064	36,670



ジョイント・リート投資法人(8973)平成19年9月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	商業 - 6	商業 - 7	商業 - 8
物件名称	b 6	b-toss 池袋	ジョイスクエア 湯河原
運用期間 (自)	平成19年4月1日	平成19年4月1日	平成19年4月1日
(至)	平成19年8月7日	平成19年9月30日	平成19年9月30日
損益情報			
(A)貸貸事業収入 小計	106,182	54,123	85,295
賃貸料収入	88,943	54,000	71,169
その他賃貸事業収入	17,238	123	14,126
(B)貸貸事業費用 小計	31,462	5,195	38,140
管理業務費	11,658	900	10,545
水道光熱費	6,350	-	17,087
保険料	284	81	205
修繕費	-	113	631
固定資産税等	10,600	2,687	5,863
信託報酬	719	1,000	543
その他賃貸事業費用	1,849	413	3,263
(C)貸貸事業収支 = (A) - (B)	74,720	48,928	47,155
(D)減価償却費	6,630	3,401	9,356
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	68,089	45,526	37,798
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	74,720	48,928	47,155