

平成21年3月期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）決算短信

平成21年5月15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

資産運用会社名 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 坂本 光司
 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21年6月26日
 分配金支払開始予定日 平成21年6月15日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期の運用、資産の状況（平成20年10月1日～平成21年3月31日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	3,432	(2.1)	1,698	(0.3)	1,140	(△2.3)
20年9月期	3,362	(△3.6)	1,694	(△13.8)	1,167	(△22.6)

	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	%	%	%
21年3月期	574	(△50.8)	5,484	1.2	1.1	33.2
20年9月期	1,166	(△22.6)	11,147	2.3	1.1	34.7

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり利 益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
21年3月期	5,485	574	0	0	100.0	1.2
20年9月期	11,147	1,166	0	0	99.9	2.3

(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
21年3月期	104,739	49,278	47.0	470,795
20年9月期	105,848	49,870	47.1	476,458

(参考)自己資本 平成21年3月期 49,278百万円 平成20年9月期 49,870百万円

(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
21年3月期	1,185	△1,150	△1,566	4,510
20年9月期	1,678	△7,810	6,295	6,041

2. 平成21年9月期の運用状況の予想（平成21年4月1日～平成21年9月30日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21年9月期	3,434 (0.0)	1,683 (△0.9)	1,060 (△7.0)	1,059 (84.5)	10,120	0

(参考)1口当たり予想当期純利益（平成21年9月期） 10,120円

3. その他

(1) 会計方針の変更

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | | | |
|-----------------------|--------|---------|---|--------|---------|---|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 21年3月期 | 104,670 | 口 | 20年9月期 | 104,670 | 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 21年3月期 | 0 | 口 | 20年9月期 | 0 | 口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23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

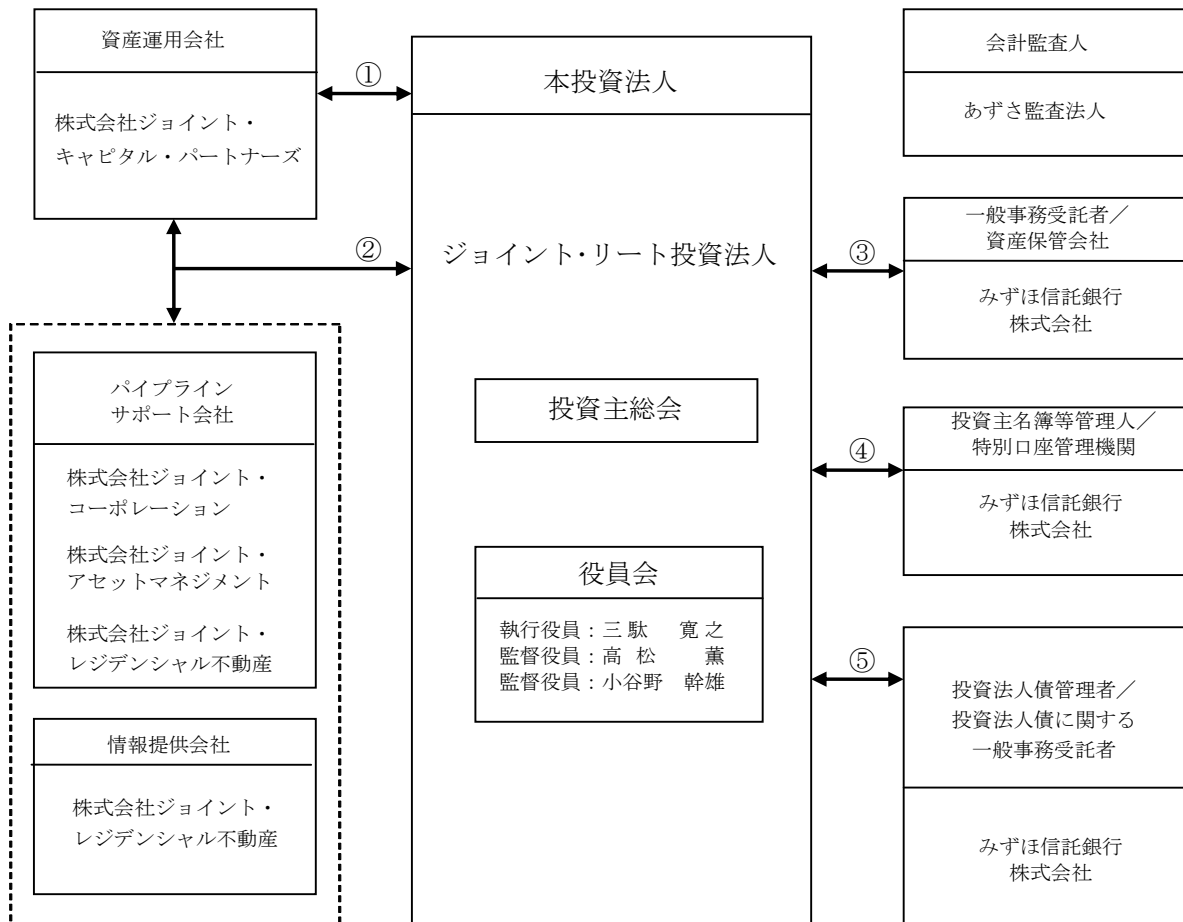
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ記載の「第8期(平成21年9月期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

1.投資法人の関係法人

本投資法人は、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成 16 年法律第 88 号）の施行に伴い、みずほ信託銀行株式会社との間で、従前の事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）を合意解約し、新たに平成 21 年 1 月 1 日を効力発生日として事務委託契約（投資口事務受託契約）を締結するとともに、平成 21 年 1 月 5 日を効力発生日として特別口座の管理に関する契約を締結しております。

この変更を反映した本書の日付現在における本投資法人の関係法人の詳細は、以下のとおりです。

本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	優先交渉権等に関する覚書
③	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
④	事務委託契約（投資口事務受託契約）及び特別口座の管理に関する契約
⑤	投資法人債管理委託契約及び投資法人債事務委託契約

2.運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 20 年 12 月 12 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 17 年 4 月 20 日に設立され、同年 7 月 28 日に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

米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な信用収縮、平成 20 年 9 月のリーマン・ブラザーズの経営破綻などをきっかけとする金融市場の混乱の拡大を背景に、企業業績、設備投資及び個人消費等が急速に落ち込んでおり、日本国内の景気は大幅に悪化しています。

また、平成 21 年 1 月 1 日時点の地価公示によると、地価は全用途の全国平均で 3 年ぶりに下落に転じ、すべての都道府県で前年を下回っています。特に、前年まで地価の上昇が続いていた三大都市圏においては、金融危機拡大の影響による国内外の不動産投資資金の減少に加え景気の急速な悪化が重なったことなどにより、住宅地・商業地ともに全国平均の下落率を上回っています。

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 23 区内における最近の居住用賃貸物件について需要量が大きいシングル向けマンションの供給が減少していることや高額賃料物件に対する需要の減少などにより成約数が減少傾向にあるものの、東京 23 区内の新規成約物件の賃料水準については底堅く推移しており、東京周辺都市部における成約数も比較的堅調に推移していることから東京圏の賃貸住宅の潜在需要には根強いものがあると考えられます。

一方、国土交通省の国土交通月例経済（平成 21 年 4 月号）によると、新設住宅着工戸数は、雇用・所得環境や企業の資金調達環境が厳しさを増したことから、昨秋以降は水準

を大きく切り下げ3ヶ月連続で前年同月比マイナスとなっており、良質な物件の供給が減少傾向にあります。また、バブル経済期に大量供給された賃貸住宅などの既存物件が経年劣化し、既存物件に必ずしも優良な物件が多いとはいえない状況です。

B. 商業施設の市場動向

経済産業省の商業動向分析（平成 20 年年間回顧）によると、平成 20 年の商業販売額は6年連続で増加したものの、平成 20 年 10 月～12 月期の商品販売額は輸出取扱量の減少や国内需要の低迷などの影響により 21 期ぶりの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、銀座、表参道等の都心部を中心とするエリアに立地する優良物件に対する需要は依然として根強いものの、テナント賃料は下落傾向にあります。他方、郊外型商業施設については、これまで新規出店・既存店舗の増床等により大規模店舗化が進んでおりましたが、郊外大型店の出店を規制する所謂まちづくり三法の施行や長引く個人消費の低迷などの影響により新規開設件数は減少しており、一部には大型商業施設の出店計画の延期や撤回の動きがみられます。

(ハ) 運用実績

A. 新規物件の取得

第7期は、第6期末に保有していた52物件、取得価格総額990.4億円で運用を開始し、平成20年12月に住居1物件（取得価格8.7億円）を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は53物件（住居45物件、商業施設8物件）となり、取得価格の総額は999.1億円（住居708.6億円、商業施設290.5億円）となりました。

第7期に取得した住居物件であるジェイフラッツ三軒茶屋の取得先は、資産運用会社の親会社である株式会社ジョイント・コーポレーションの既往取引先で、株式会社ジョイント・コーポレーションから提供された情報を活用して取得したものです。また、施工状況の確認、開発リスク（工事完工リスク等）や賃貸市場の変動リスクの調査、建物竣工前の事前リーシングなどについてもマンション開発、分譲、賃貸に豊富な経験を持つジョイント・グループの協力を得て実施しています。

B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、不動産の立地、物件タイプ及び住居タイプ並びにテナントの分類に応じた周辺賃貸マーケットの動向やテナントの需要動向に留意しつつリーシングを行うとともに、物件価値の向上やテナントの満足度向上を目指し諸施策を実施してまいりました。

住居については、今般の急速な景気後退の影響を受け一部の住居物件について稼働状況が低下傾向にありますが、物件競争力の維持・向上を図るべく居室の間取変更工事やセキュリティ強化などの施策及び積極的なリーシング活動を展開した結果、住居全体の稼働状況は堅調に推移しており平成21年3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、テナントとの協働によるイベント展開や長期の賃貸借契約を締結するなどテナントの安定化を図った結果、平成21年3月末現在において99.9%となっており、前期から継続して安定的に高稼働率を維持しております。

C. 取得予定資産の取得中止

当期中に取得予定であった（仮称）ジェイフラッツ五条高倉及びジェイフラッツ初台については、売主との合意による取得予定日の延期、取得予定価格の減額を行うなど取得のための努力を重ねてまいりましたが、金融環境及び不動産投資環境は厳しさを増し、今後の市況回復の見込みについても合理的な予測が立てられないことなどから、取得の中止を決定いたしました。この取得中止に伴い上記各物件にかかる不動産を主な信託財産とする信託受益権譲渡契約を解約することに関し、平成21年2月に各物件の売買代金の20%に相当する清算金合計565百万円を支払うことで各売主と合意し、これにより支払った清算金を特別損失（違約金損失）として計上しています。

(二) 資金調達の概要

本投資法人は、既存借入金の借換え資金について既存借入先である国内大手金融機関と協議し、リファイナンスリスクに関する懸念を早期に払拭するため、平成20年3月26日に物件取得資金として調達した借入金合計24.0億円の返済期限到来に際し、平成21年3月31日及び同年4月24日に返済期限が到来する借入金の期限前返済と併せて総額98.0億円の一括借換えを実施しました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は516.3億円（うち長期借入金は299.7億円（うち1年内返済予定36.0億円）、短期借入金は98.0億円、投資法人債は100.0億円（うち1年内償還予定50.0億円）、有利子保証金は18.6億円）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7期末時点において発行体格付け「A-（ネガティブ）」及び債券格付け「A-」となっております。

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,432百万円、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1,698百万円となり、経常利益は1,140百万円、当期純利益は574百万円を計上いたしました。分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損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5,485円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成21年4月）によると、日本の経済は、企業部門では、海外経済の悪化や既往の円高の影響などから厳しい収益環境が続き、家計部門では雇用・所得環境の厳しさが増すもとで個人消費が当面弱まっていく可能性が高いと見込まれていますが、平成21年度後半以降は、各国における各種経済政策により、国際金融資本市場が落ち着きを取り戻し、日本経済も緩やかに持ち直すことが想定されています。世界的な金融危機の深刻化、経済環境の悪化傾向の継続により、当面の間、地価や不動産取引の市場動向にも悪影響が及ぶものと考えられますが、本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向の影響などに留意してまいります。

(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、新規物件の追加組入れについて、経済動向を注視し慎重な対処が必要であるとと考えており、世界的な信用収縮、国内金融市場の急激な変化等による不動産取引市場への影響を踏まえ、当面の間、投資主利益を損なうような資産規模の拡大を推進せず、堅実な投資判断を行ってまいります。

B. 内部成長戦略

資産運用会社では、取得済物件の運用において積極的なリーシング活動及び物件価値向上のための諸施策を今後も継続してまいります。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・マネジメント会社や不動産の運営・管理業務のノウハウを有するジョイント・グループとの協調を通じて、リーシング力の更なる強化、新たなキャッシュ・フロー向上策及びコスト削減策の実施による内部成長に努めてまいります。

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

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%を目途としますが、資産の取得状況や金融環境等を総合的に勘案して、これまで以上に保守的なレバレッジコントロールに努めます。

また、今後につきましても、既存借入先である国内大手金融機関との協調関係をこれまで以上に強固にしていくとともに、有利子負債については返済期限の分散化や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。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

(参考情報)

本書の日付現在において取得を予定している資産はありません。

(ニ) 運用状況の見通し

第8期（平成21年9月期）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「第8期（平成21年9月期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

営業収益	3,434 百万円	1口当たり分配金	10,120 円
経常利益	1,060 百万円	1口当たり利益超過分配金	0 円
当期純利益	1,059 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8期（平成21年9月期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	第8期：平成21年4月1日～平成21年9月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第7期末（平成21年3月末日）現在保有している53物件を前提としていますが、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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益につきましては、取得済物件は第7期末現在における有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。 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。 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、第7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。 建物の修繕費は、当該計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 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609百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、約438百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、第7期末現在、51,639百万円の有利子負債残高（長期借入金：29,974百万円（うち1年内返済予定：3,600百万円）、短期借入金：9,800百万円、投資法人債：10,000百万円（うち1年内償還予定：5,000百万円）、有利子保証金：1,865百万円）を有しています。 平成21年3月26日に借り入れた短期借入金9,800百万円のうち第8期中に返済期日が到来する2,536百万円については、42百万円を手元資金により返済し、残額は借り換えることを前提としています。また、平成18年7月31日に借り入れた長期借入金6,450百万円のうち、第8期中に返済期日が到来する3,000百万円についても借り換えることを前提としています。投資法人債については、第8期に償還期日が到来するものではありません。 なお、上記借換えを除いて新たな借入れを行わない予定です。これにより、有利子負債比率は51.4%程度を維持する見込みです。 有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第2位を四捨五入しています。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の104,670口を前提としており、その後、第8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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
1口当たり	<ul style="list-style-type: none"> 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。

項目	前提条件
利益超過分配金	せん。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 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。

3.財務諸表等

（1）経理の状況

① 貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (平成20年9月30日)	当期 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,190,312	1,157,741
信託現金及び信託預金	※1 3,850,989	3,352,859
営業未収入金	46,855	58,648
前払費用	214,134	267,252
繰延税金資産	20	16
その他	8,118	55
貸倒引当金	—	△3,669
流動資産合計	6,310,430	4,832,904
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	40,581,302	41,053,802
減価償却累計額	△2,450,694	△3,029,780
信託建物（純額）	※1 38,130,608	38,024,021
信託構築物	412,951	435,883
減価償却累計額	△74,962	△87,943
信託構築物（純額）	※1 337,989	347,939
信託機械及び装置	420,801	420,979
減価償却累計額	△55,643	△69,658
信託機械及び装置（純額）	※1 365,158	351,321
信託工具、器具及び備品	13,365	16,852
減価償却累計額	△3,333	△4,506
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 10,031	12,346
信託土地	※1 60,472,873	60,991,938
有形固定資産合計	99,316,661	99,727,568
無形固定資産		
その他	3,452	2,691
無形固定資産合計	3,452	2,691
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	126,862	83,519
その他	57,496	64,080
投資その他の資産合計	194,895	158,136
固定資産合計	99,515,008	99,888,395
繰延資産		
投資法人債発行費	22,890	17,843
繰延資産合計	22,890	17,843
資産合計	105,848,329	104,739,144

(単位：千円)

		前 期 (平成20年9月30日)	当 期 (平成21年3月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		27,990	48,113
短期借入金	※1	10,200,000	9,800,000
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	3,000,000	3,600,000
未払金		294,233	295,101
未払費用		170,161	143,753
未払法人税等		617	163
未払消費税等		5,322	9,209
前受金		416,380	418,792
その他		11,826	20,662
流動負債合計		14,126,532	19,335,796
固定負債			
投資法人債		10,000,000	5,000,000
長期借入金	※1	26,974,000	26,374,000
信託預り敷金及び保証金	※1	4,876,930	4,751,190
固定負債合計		41,850,930	36,125,190
負債合計		55,977,463	55,460,987
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(△)		1,166,858	574,150
剰余金合計		1,166,858	574,150
投資主資本合計		49,870,865	49,278,157
純資産合計	※2	49,870,865	49,278,157
負債純資産合計		105,848,329	104,739,144

② 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期
		〔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〕
営業収益			
貸貸事業収入	※1	3,362,168	3,432,545
営業収益合計		3,362,168	3,432,545
営業費用			
貸貸事業費用	※1	1,314,708	1,372,758
資産運用報酬		230,032	218,967
資産保管手数料		13,571	14,334
一般事務委託手数料		31,840	34,027
役員報酬		6,600	6,600
貸倒引当金繰入額		—	3,669
その他営業費用		70,999	83,432
営業費用合計		1,667,752	1,733,790
営業利益		1,694,416	1,698,754
営業外収益			
受取利息		2,254	3,947
還付加算金		78	9
営業外収益合計		2,332	3,956
営業外費用			
支払利息		338,891	353,561
投資法人債利息		88,652	89,347
投資法人債発行費償却		5,073	5,046
融資関連費用		94,777	112,701
その他		1,575	1,575
営業外費用合計		528,971	562,232
経常利益		1,167,777	1,140,478
特別損失			
違約金損失		—	565,477
特別損失合計		—	565,477
税引前当期純利益		1,167,777	575,001
法人税、住民税及び事業税		1,006	950
法人税等調整額		0	3
法人税等合計		1,007	953
当期純利益		1,166,770	574,048
前期繰越利益		87	101
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,166,858	574,150

③ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	〔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〕
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	48,704,007	48,704,007
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	48,704,007	48,704,007
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	1,507,544	1,166,858
当期変動額		
剰余金の分配	△1,507,457	△1,166,756
当期純利益	1,166,770	574,048
当期変動額合計	△340,686	△592,708
当期末残高	1,166,858	574,150
剰余金合計		
前期末残高	1,507,544	1,166,858
当期変動額		
剰余金の分配	△1,507,457	△1,166,756
当期純利益	1,166,770	574,048
当期変動額合計	△340,686	△592,708
当期末残高	1,166,858	574,150
投資主資本合計		
前期末残高	50,211,552	49,870,865
当期変動額		
剰余金の分配	△1,507,457	△1,166,756
当期純利益	1,166,770	574,048
当期変動額合計	△340,686	△592,708
当期末残高	49,870,865	49,278,157
純資産合計		
前期末残高	50,211,552	49,870,865
当期変動額		
剰余金の分配	△1,507,457	△1,166,756
当期純利益	1,166,770	574,048
当期変動額合計	△340,686	△592,708
当期末残高	49,870,865	49,278,157

④ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	前 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 〕	当 期 〔 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日 〕
	I 当期末処分利益		1,166,858,289
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,166,756,490 (11,147)	574,114,950 (5,485)
III 次期繰越利益		101,799	35,293
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1,166,756,490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574,114,950円を利益分配金として分配しています。</p>

⑤ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	〔 自 平成 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 〕
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,167,777	575,001
減価償却費	598,434	608,016
投資法人債発行費償却	5,073	5,046
貸倒引当金の増減額（△は減少）	-	3,669
受取利息	△2,254	△3,947
支払利息	427,544	442,909
違約金損失	-	565,477
営業未収入金の増減額（△は増加）	△13,363	△11,793
前払費用の増減額（△は増加）	△82,144	△57,182
営業未払金の増減額（△は減少）	△24,526	20,123
未払金の増減額（△は減少）	△28,782	191
未払費用の増減額（△は減少）	11,506	△10,657
未払消費税等の増減額（△は減少）	5,215	3,886
前受金の増減額（△は減少）	△7,652	2,411
長期前払費用の増減額（△は増加）	16,981	47,407
その他	11,213	16,898
小計	2,085,023	2,207,459
利息の受取額	2,254	3,947
利息の支払額	△407,339	△458,659
違約金の支払額	-	△565,477
法人税等の支払額	△1,371	△1,403
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,678,567	1,185,865
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	△7,651,221	△1,018,162
無形固定資産の取得による支出	△239	-
差入敷金保証金の収入	△254	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	95,632	93,056
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△239,081	△218,797
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△14,950	△6,583
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,810,114	△1,150,486
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	7,800,000	9,800,000
短期借入金の返済による支出	△2,850,000	△10,200,000
長期借入れによる収入	2,850,000	-
分配金の支払額	△1,504,662	△1,166,079
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,295,337	△1,566,079
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	163,790	△1,530,700
現金及び現金同等物の期首残高	5,877,511	6,041,302
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,041,302	4,510,601

⑥ 注記表

（開示の省略）

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付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。

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（自平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

該当事項はありません。

当期（自平成20年10月1日 至 平成21年3月31日）

該当事項はありません。

〔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20年4月1日 至平成20年9月30日〕	当期 〔自平成20年10月1日 至平成21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 3～10年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。	① 有形固定資産 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。

期別 項目	前期 〔 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日 〕	当期 〔 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 〕
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7,503千円です。	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の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は21千円です。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ② 消費税等の処理方法 同左

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成20年9月30日)	当 期 (平成21年3月31日)																																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p style="text-align: center;">担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,019,562</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">31,138,205</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">334,697</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">342,027</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">9,973</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">47,137,371</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">81,981,838</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;">10,200,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">26,974,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,715,986</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,889,986</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,019,562	信託建物	31,138,205	信託構築物	334,697	信託機械及び装置	342,027	信託工具、器具及び備品	9,973	信託土地	47,137,371	合 計	81,981,838	短期借入金	10,200,000	1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	長期借入金	26,974,000	信託預り敷金及び保証金	2,715,986	合 計	42,889,986	<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;">2,500,062</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">28,520,603</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">305,287</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">308,340</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">9,279</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">48,174,911</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">79,818,485</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;">9,800,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,600,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">26,374,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,574,283</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,348,283</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,500,062	信託建物	28,520,603	信託構築物	305,287	信託機械及び装置	308,340	信託工具、器具及び備品	9,279	信託土地	48,174,911	合 計	79,818,485	短期借入金	9,800,000	1年内返済予定の長期借入金	3,600,000	長期借入金	26,374,000	信託預り敷金及び保証金	2,574,283	合 計	42,348,283
信託現金及び信託預金	3,019,562																																																
信託建物	31,138,205																																																
信託構築物	334,697																																																
信託機械及び装置	342,027																																																
信託工具、器具及び備品	9,973																																																
信託土地	47,137,371																																																
合 計	81,981,838																																																
短期借入金	10,200,000																																																
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000																																																
長期借入金	26,974,000																																																
信託預り敷金及び保証金	2,715,986																																																
合 計	42,889,986																																																
信託現金及び信託預金	2,500,062																																																
信託建物	28,520,603																																																
信託構築物	305,287																																																
信託機械及び装置	308,340																																																
信託工具、器具及び備品	9,279																																																
信託土地	48,174,911																																																
合 計	79,818,485																																																
短期借入金	9,800,000																																																
1年内返済予定の長期借入金	3,600,000																																																
長期借入金	26,374,000																																																
信託預り敷金及び保証金	2,574,283																																																
合 計	42,348,283																																																
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する 法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する 法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																																

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 〕	当 期 〔 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日 〕
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入 3,170,628 その他賃貸事業収入 191,540 不動産賃貸事業収益合計 3,362,168 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 310,613 水道光熱費 101,169 保険料 13,346 修繕費 16,344 固定資産税等 176,516 信託報酬 38,676 その他賃貸事業費用 60,359 減価償却費 597,681 不動産賃貸事業費用合計 1,314,708 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,047,460	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入 3,226,656 その他賃貸事業収入 205,888 不動産賃貸事業収益合計 3,432,545 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 316,905 水道光熱費 90,734 保険料 13,715 修繕費 29,319 固定資産税等 176,402 信託報酬 38,602 その他賃貸事業費用 99,815 減価償却費 607,262 不動産賃貸事業費用合計 1,372,758 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,059,786

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (平成20年9月30日)	当 期 (平成21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 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 104,670 口	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 発行済投資口数 104,670 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 〕	当 期 〔 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日 〕												
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <div style="text-align: right;">(平成20年9月30日現在)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,190,312</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,850,989</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">6,041,302</td> </tr> </table>	現金及び預金	2,190,312	信託現金及び信託預金	3,850,989	現金及び現金同等物	6,041,302	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <div style="text-align: right;">(平成21年3月31日現在)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,157,741</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,352,859</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">4,510,601</td> </tr> </table>	現金及び預金	1,157,741	信託現金及び信託預金	3,352,859	現金及び現金同等物	4,510,601
現金及び預金	2,190,312												
信託現金及び信託預金	3,850,989												
現金及び現金同等物	6,041,302												
現金及び預金	1,157,741												
信託現金及び信託預金	3,352,859												
現金及び現金同等物	4,510,601												

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 〕	当 期 〔 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日 〕																				
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">20</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	20	繰延税金資産合計	20	(繰延税金資産の純額)	20	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">9</td> </tr> <tr> <td>未払地方法人特別税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">16</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	9	未払地方法人特別税損金不算入額	7	繰延税金資産合計	16	(繰延税金資産の純額)	16		
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	20																				
繰延税金資産合計	20																				
(繰延税金資産の純額)	20																				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	9																				
未払地方法人特別税損金不算入額	7																				
繰延税金資産合計	16																				
(繰延税金資産の純額)	16																				
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.36</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.06</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.09</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.36	その他	0.06	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.27</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.11</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.17</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.27	その他	0.11	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.36																				
その他	0.06																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09																				
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.27																				
その他	0.11																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17																				

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成20年4月1日 至平成20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。

当期（自平成20年10月1日 至平成21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. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 〕		当 期 〔 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日 〕	
1. 1口当たり純資産額	476,458 円	1. 1口当たり純資産額	470,795 円
1口当たり当期純利益	11,147 円	1口当たり当期純利益	5,484 円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項 目	期 別	前 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 〕	当 期 〔 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日 〕
	当期純利益（千円）		1,166,770
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）		1,166,770	574,048
期中平均投資口数（口）		104,670	104,670

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

該当事項はありません。

当期（自平成20年10月1日 至 平成21年3月31日）

該当事項はありません。

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)
平成19年10月24日	公募増資	6,005,037千円	48,302,527千円	17,500口	103,500口	(注6)
平成19年11月21日	第三者割当増資	401,479千円	48,704,007千円	1,170口	104,670口	(注7)

(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。

5. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

平成 21 年 2 月 4 日に開催された本投資法人の投資主総会におきまして、三駄寛之執行役員、高松薫監督役員及び小谷野幹雄監督役員の 3 名が再選されました。また、同投資主総会において、執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員 1 名を選任しています。なお、平成 21 年 3 月 31 日現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
執行役員	三駄 寛之	平成元年 4 月 平成 9 年 9 月 平成 10 年 7 月 平成 11 年 9 月 平成 13 年 7 月 平成 14 年 6 月 平成 15 年 4 月 平成 16 年 7 月 平成 16 年 8 月 平成 17 年 4 月 平成 19 年 3 月 平成 20 年 9 月 平成 21 年 3 月	大和証券株式会社入社 パークレイズキャピタル証券会社東京支店入社 モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント 投信株式会社入社 大和証券エスピーキャピタル・マーケット株式会社 (現 大和証券エスエムビーシー株式会社) 入社 プリヴェチャーリッヒ証券株式会社(現 KENZ O イ ンベストメント株式会社) 入社 投資銀行本部執行役員就任 株式会社ジョイント・アセットマネジメント入社 商品部長 同社 投資運用部長 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 代表取締役社長就任 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 取締役就任 ジョイント・リート投資法人 執行役員就任(現任) 株式会社メディビック・アライアンス (現 株式会社 Asia Private Equity Capital) 取締役副社長就任(現任) 株式会社 Asia Private Equity Consulting 代表取締役社長就任(現任) IIC サービス株式会社 取締役就任(現任) 株式会社クオンタム・インベストメント・リサーチ 代表取締役社長就任(現任)
監督役員	高松 薫	昭和 53 年 4 月 昭和 63 年 9 月 平成 4 年 11 月 平成 13 年 6 月 平成 13 年 6 月 平成 14 年 8 月 平成 15 年 6 月 平成 17 年 4 月	弁護士登録/第二東京弁護士会 日欧産業協力センター 講師(現任) 岡本・鈴木・高松法律事務所(現 隼あすか法律 事務所) 設立 パートナー弁護士(現任) 株式会社サークル・アジア(現 株式会社安子の 電話) 監査役就任(現任) イーチャージ株式会社(現 イーチャージ・プロ セシング・サービス株式会社) 監査役就任(現任) 産業能率大学 講師(現任) イージャパンディーエヌエス株式会社(現 株式 会社クオンツ・キャピタル) 監査役就任(現任) ジョイント・リート投資法人 監督役員就任(現任)

役職名	氏名	主要略歴	
監督役員	小谷野 幹雄	昭和 60 年 4 月 平成 6 年 9 月 平成 11 年 4 月 平成 12 年 6 月 平成 12 年 7 月 平成 15 年 4 月 平成 15 年 6 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 6 月 平成 17 年 10 月 平成 18 年 6 月 平成 20 年 6 月	大和証券株式会社入社 小谷野公認会計士事務所 開業 所長就任（現任） 有限会社小谷野事務所（現 株式会社財經総合 研究所）設立 代表取締役就任（現任） ゼビオ株式会社 非常勤監査役就任（現任） 有限会社スリーブ（現 有限会社小谷野総合研究所） 取締役社長就任（現任） 財団法人船井情報科学振興財団 監事就任（現任） 日本システムウェア株式会社 非常勤監査役就任 ジョイント・リート投資法人 監督役員就任（現任） 株式会社小谷野事務所（現 株式会社NBY・パート ナーズ） 代表取締役就任（現任） 株式会社ナノオプトニクス研究所 非常勤取締役就任 （現任） 株式会社ヴィクトリア 非常勤監査役就任（現任） 日本システムウェア株式会社 非常勤取締役就任（現 任）

補欠執行役員の氏名・略歴は以下のとおりです。

氏名	主要略歴	
坂本 光司	平成 3 年 4 月 平成 11 年 1 月 平成 11 年 4 月 平成 15 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 12 月 平成 18 年 6 月 平成 20 年 1 月	株式会社大京入社 株式会社ジョイント・コーポレーション入社 株式会社ジョイント・ランド（現 株式会社ジョイント・レジデンシャル 不動産）転籍 営業部課長 同社 業務部業務企画課課長 同社 業務部次長 同社 経営企画室室長代理 同社 経営企画室室長 同社 取締役就任 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 代表取締役社長就任 （現任）

（2）資産運用会社の役員

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズにおいて、平成20年12月26日付で、中畑智文が取締役（非常勤）に就任しました。また、平成21年3月31日付で取締役IR・財務部長沢田直也が辞任しました。なお、平成21年3月31日現在における資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	
代表取締役社長	坂本 光司	前記「5.役員の変動（1）本投資法人の役員」をご参照下さい。	
取締役 管理部長	浅本 誠	昭和60年4月 平成4年7月 平成9年7月 平成12年4月 平成14年4月 平成15年11月 平成16年4月 平成16年6月 平成17年1月 平成18年4月 平成19年3月	株式会社青木建設入社 同社 東京本社管理本部経理部海外主計 同社 東京本社管理本部経理部主計 同社 横浜支店営業部課長 同社 東京本店営業部課長 高松建設株式会社出向 高松建設株式会社転籍 株式会社ジョイント・アセットマネジメント入社 投資運用部マネージャー 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ出向 管理部長 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ転籍 管理部長 同社 取締役管理部長就任（現任）
取締役 （非常勤）	中畑 智文	昭和55年4月 昭和63年12月 平成2年6月 平成6年6月 平成7年6月 平成12年6月 平成13年9月 平成14年6月 平成18年8月 平成20年4月 平成20年12月	株式会社北海道拓殖銀行 入社 株式会社エルカクエイ（現 株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産） 入社 同社 事業第1部事業第1課課長 同社 企画管理部企画課課長 同社 経理部財務課室長 同社 経理部部長 同社 取締役就任 経営企画部部長 同社 常務取締役就任 同社 代表取締役社長就任 株式会社ジョイント・コーポレーション 執行役員就任（現任） 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 取締役就任（現任）

<p>監査役 (非常勤)</p>	<p>加藤 有作</p>	<p>昭和48年4月 平成7年6月 平成9年6月 平成10年4月 平成12年4月 平成14年8月 平成15年6月 平成15年8月 平成15年9月 平成16年3月 平成17年6月 平成18年6月 平成19年4月 平成19年6月 平成20年11月</p>	<p>株式会社三井銀行（現 株式会社三井住友銀行）入行 同行 ときわ台支店支店長 同行 本店審査第二部、第三部副部長 同行 錦糸町支店支店長 同行 丸の内支店支店長（平成12年7月改組により丸ノ内仲通法人営業部部長） 株式会社ジョイント・コーポレーション出向 経営企画室長 株式会社ジョイント・レント（現 株式会社ジョイント・プロパティ）取締役就任 株式会社ジョイント・コーポレーション転籍 経営企画室長 同社 執行役員就任 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 取締役就任 株式会社ジョイント・コーポレーション 取締役就任 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 監査役就任（現任） 株式会社エルカクエイ（現 株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産） 監査役就任（現任） 株式会社ジョイント・コーポレーション 取締役常務執行役員就任 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 監査役就任（現任） 株式会社ジョイント・レント（現 株式会社ジョイント・プロパティ） 監査役就任（現任） 株式会社ジョイント・コーポレーション 執行役員就任（現任）</p>
----------------------	--------------	--	---

6.参考情報

（1）投資状況

本投資法人の平成21年3月末日（第7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20年9月30日)		当期 (平成21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	34,266	32.4	35,030	33.4
		東京・周辺都市部	21,435	20.3	21,271	20.3
		地方主要都市部	14,921	14.1	14,786	14.1
	住居計		70,623	66.7	71,088	67.9
	商業施設		28,693	27.1	28,638	27.3
小計			99,316	93.8	99,727	95.2
預金・その他の資産			6,531	6.2	5,011	4.8
資産総額計			105,848	100.0	104,739	100.0

	前期 (平成20年9月30日)		当期 (平成21年3月31日)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%)
負債総額	55,977	52.9	55,460	53.0
純資産総額	49,870	47.1	49,278	47.0

(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）投資不動産物件

本投資法人の平成21年3月末日（第7期末）現在の取得済資産の概要は、以下のとおりです。

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
住居-1	スペーシア銀座	5,290	5.3	5,170	5,520	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-3	スペーシア麻布十番II	1,730	1.7	1,695	1,790	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-4	スペーシア恵比寿II	1,960	2.0	1,928	2,070	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-5	スペーシア恵比寿III	700	0.7	692	774	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-6	スペーシア神田	1,360	1.4	1,328	1,380	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	576	0.6	569	576	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-8	スペーシア北新宿	1,290	1.3	1,273	1,370	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-9	スペーシア目黒不動前	766	0.8	750	820	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1.9	1,817	1,890	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-11	スペーシア町田	1,360	1.4	1,291	1,330	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-12	スペーシア川崎	2,130	2.1	2,061	2,310	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	有
住居-13	今池アイリス式番館	300	0.3	290	228	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年8月2日	無
住居-14	グラシア・フィス	1,018	1.0	1,033	1,020	森井総合鑑定 株式会社	平成17年11月1日	有
住居-15	ジェイフラッツ横浜	2,090	2.1	2,145	1,950	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年2月28日	有
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1.7	1,622	1,520	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年1月31日	有
住居-17	スペーシア目黒	887	0.9	874	928	財団法人日本不動 産研究所	平成18年2月1日	有
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1.3	1,347	1,160	株式会社立地評価 研究所	平成18年1月23日	有
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1,510	1.5	1,579	1,500	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月9日	有
住居-20	S-RESIDENCE京橋	2,774	2.8	2,769	2,710	株式会社立地評価 研究所	平成18年4月3日	有
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	1.2	1,216	1,070	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年3月30日	有
住居-22	スペーシア白楽	844	0.8	830	760	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年4月3日	有
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	1.1	1,061	957	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月9日	有
住居-24	スペーシア五反田	3,043	3.0	3,013	2,940	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年9月14日	有

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
住居-25	スペーシア大井仙台坂	2,440	2.4	2,417	2,260	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年9月14日	有
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	2,200	2.2	2,191	2,020	森井総合鑑定 株式会社	平成18年9月14日	無
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1.3	1,298	1,220	森井総合鑑定 株式会社	平成18年10月23日	有
住居-28	ラルテ城東	1,075	1.1	1,076	996	株式会社鑑定法人 エイ・スクエア	平成18年11月15日	無
住居-29	スペーシア塚本 クラウンハイム	1,250	1.3	1,247	1,140	株式会社鑑定法人 エイ・スクエア	平成18年12月1日	無
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	1,900	1.9	1,904	1,790	森井総合鑑定 株式会社	平成19年3月28日	有
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	2,700	2.7	2,715	2,580	森井総合鑑定 株式会社	平成19年5月11日	有
住居-33	フィットエル板橋本町	1,000	1.0	1,006	904	森井総合鑑定 株式会社	平成19年8月21日	有
住居-34	フィットエル大泉学園	871	0.9	880	773	森井総合鑑定 株式会社	平成19年8月21日	無
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	445	0.4	458	378	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年9月28日	無
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	840	0.8	860	708	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年9月28日	無
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	1.4	1,460	1,060	財団法人日本不動 産研究所	平成20年4月25日	無
住居-39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2.6	2,691	2,170	大和不動産鑑定 株式会社	平成20年7月1日	有
住居-40	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	1,000	1.0	1,009	971	株式会社立地評価 研究所	平成19年11月1日	無
住居-41	プレジオ西中島	2,250	2.3	2,272	1,910	財団法人日本不動 産研究所	平成19年11月1日	有
住居-42	ジェイフラッツ 板橋区役所前	2,700	2.7	2,740	2,500	森井総合鑑定 株式会社	平成19年11月1日	有
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	1.0	1,062	920	森井総合鑑定 株式会社	平成19年11月30日	有
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	0.8	798	663	森井総合鑑定 株式会社	平成20年2月6日	有
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	2,300	2.3	2,411	1,990	森井総合鑑定 株式会社	平成20年4月25日	有
住居-46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2.3	2,338	2,200	株式会社立地評価 研究所	平成20年3月26日	無
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	900	0.9	950	792	株式会社立地評価 研究所	平成20年4月25日	無
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	871	0.9	930	811	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成20年12月15日	無
住居 小計		70,862	70.9	71,088	67,329			
商業-1	浜松プラザ（注3）	15,360	15.4	14,903	14,430	森井総合鑑定 株式会社	平成17年7月28日	有 (注6)
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	1.0	1,037	1,060	森井総合鑑定 株式会社	平成17年7月28日	有
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	4.7	4,734	4,205	株式会社谷澤総合 鑑定所	平成17年7月28日	有

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
商業-4	b-town南青山	1,530	1.5	1,532	1,440	株式会社立地評価 研究所	平成18年5月17日	無
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1.3	1,300	1,180	森井総合鑑定 株式会社	平成18年5月17日	無
商業-7	b-toss池袋	1,980	2.0	1,978	1,700	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	有
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1.8	1,787	1,640	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	ベルプラザショッピング センター	1,336	1.3	1,363	1,180	株式会社立地評価 研究所	平成19年12月3日	無
商業施設 小計		29,056	29.1	28,638	26,835			
コア・アセット 小計		99,919	100.0	99,727	94,164			
合計		99,919	100.0	99,727	94,164			

- (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資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注2) 「期末算定価額」欄には、不動産鑑定士による平成21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、ハマプラ・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、ハマプラ・フレスポ棟に関し本投資法人が保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。）及び浜松プラザウエスト（浜松ウエスト棟・浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）に関し保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。）のそれぞれに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。
- (注5) 「担保設定の有無」欄には、平成21年3月末日現在における不動産信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。但し、浜松プラザの担保設定の状況については、下記（注6）をご参照ください。
- (注6) 信託受託者の株式会社イトーヨーカ堂に対する保証金及び敷金返還債務を担保するため、信託不動産の一部（土地25,198.70㎡、建物42,745.70㎡）につき抵当権が設定されています。

② 信託不動産の概要

本投資法人の平成21年3月末日（第7期末）現在の取得済資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産（以下当該不動産を「信託不動産」といいます。）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F/B1F	平成17年2月7日
住居-3	スペーシア麻布十番II	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F/B1F	平成16年1月16日
住居-4	スペーシア恵比寿II	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	スペーシア恵比寿III	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年8月31日
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	共同住宅、店舗	217.38	1,044.37	RC、9F	平成17年1月12日
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス武番館	愛知県名古屋市中千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成3年10月15日
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	平成11年3月5日
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	共同住宅、店舗	611.41	3,076.45	RC、11F/B1F	平成19年1月23日
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	共同住宅、店舗	438.43	2,899.67	SRC、11F	平成17年11月30日
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区三田	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	平成17年11月28日
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	共同住宅、事務所、店舗	1,289.14	5,420.53	SRC、13F/B1F	平成10年1月10日
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨	共同住宅、店舗	965.70	2,785.83	RC、8F/B1F	平成19年2月22日
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	共同住宅、店舗	799.68	5,995.82	RC、15F	平成18年3月2日
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、3F/B1F	平成18年2月22日
住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	RC、7F	平成18年2月2日
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	共同住宅、店舗	475.06	1,994.14	RC、11F	平成19年2月19日
住居-24	スペーシア五反田（注4）	東京都品川区西五反田	共同住宅、事務所	593.32	5,590.34	SRC、14F/B1F	平成18年3月2日

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-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区 東大井	共同住宅、 店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	平成18年8月10日
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	沓番館、式番館 RC、7F 参番館 RC、9F	平成18年6月23日
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区 南麻布	共同住宅	487.27	1,479.61	RC、7F	平成18年8月23日
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市 城東区野江	共同住宅	740.49	2,232.26	RC、9F	平成18年8月31日
住居-29	スペース塚本 クラウンハイム	大阪府大阪市 淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	RC、11F	平成18年8月10日
住居-30	スペース川崎II	神奈川県 川崎市川崎区 小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	RC、14F	平成19年2月27日
住居-31	スペース麻布十番III	東京都港区 麻布十番	共同住宅、 店舗	380.26	2,097.45	RC、 12F/B1F	平成19年2月22日
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区 大和町	共同住宅、 診療所	220.85	1,446.78	RC、12F	平成19年2月27日
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区 東大泉	共同住宅	618.00	1,542.16	RC、6F	平成19年2月22日
住居-35	ジェイフラッツ天神東I	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	SRC、15F	平成19年1月31日
住居-36	ジェイフラッツ天神東II	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	SRC、13F	平成19年5月23日
住居-37	ジェイフラッツ 四条西洞院	京都府京都市 下京区西洞院 通四条下る妙 伝寺町	共同住宅	400.59	3,374.74	RC、 12F/B1F	平成20年4月8日
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	RC、8F	平成20年5月23日
住居-40	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	東京都八王子 市西片倉	共同住宅	1,134.50	2,243.06	RC、5F	平成19年3月6日
住居-41	ブレジオ西中島	大阪府大阪市 東淀川区東中 島	共同住宅	969.02	3,947.24	RC、14F	平成19年4月18日
住居-42	ジェイフラッツ 板橋区役所前	東京都板橋区 板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	RC、14F	平成19年4月22日
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山 (注4)	東京都品川区 荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	RC、7F	平成19年11月5日
住居-44	ジェイフラッツ千駄木 (注4)	東京都文京区 千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	RC・S、 15F	平成20年1月9日
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町 (注4)	東京都新宿区 坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	RC、7F	平成20年3月29日
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市 博多区吉塚	共同住宅	4,590.91	9,465.09	RC、9F	平成19年11月21日
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市 博多区上呉服 町	共同住宅	593.55	2,523.71	RC、14F	平成20年3月14日
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷 区三軒茶屋	共同住宅	153.83	954.94	RC、13F	平成20年1月22日
商業-1	浜松プラザ(注5)	静岡県浜松市 東区上西町、 原島町、宮竹町	店舗、駐車場、 事務所	135,817.46	73,250.17	S、4F； S、1F； S、2F； S、2F； RC、4F； S、1F	昭和54年10月20日 平成12年11月7日 及び9日
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区 神宮前	店舗	283.83	499.67	RC、 2F/B1F	平成17年5月20日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
商業-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	RC、 3F/B1F	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ 野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	S、2F	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区 西池袋	店舗	223.38	1,474.21	RC、 9F/B1F	平成17年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県 足柄下郡 湯河原町中央	店舗	5,425.13	6,326.53	S、2F	平成18年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピング センター (注7)	長野県上田市 中丸子	店舗	23,272.17	6,203.26	S、1F	平成4年11月30日 及び平成18年7月12日

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

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

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

(注4) スペーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町にかかる敷地権（所有権の共有持分）の割合はそれぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分的延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

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

なお、浜松プラザウエストにおいては、その建築時期等を勘案して、アスベストの使用状況に関する調査を平成17年9月に実施するとともに、微量PCB（ポリ塩化ビフェニル）の含有状況に関する調査を平成18年3月、平成18年7月及び平成19年6月に実施しており、これらにより確認した内容及び対応方針は以下のとおりです。

<アスベスト使用状況調査>

当該調査を依頼した株式会社アール・アイ・エーからの報告により、①飛散性アスベストである吹付けアスベスト（石綿）等及び折板裏打ちアスベスト断熱材は使用されていないこと、②アスベストを含有している建材が使用されているが、非飛散性アスベストであり、かつ、封じ込め等の関係諸法令等に基づく対処を行っていることから、日常の建物使用ではアスベストによる健康被害のおそれはないことを確認しております。

<微量PCB含有電気工作物の使用状況調査>

当該調査を依頼した財団法人中部電気保安協会からの報告により、現在使用している電気工作物の一部に含まれる絶縁油が微量PCBの目標基準値を上回っていることが確認されたため、関係諸法令等に基づき届出を行っております。今後においても、関係諸法令等に基づき使用・保管・廃棄等の処理を適切に行っていく予定です。

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

(注7) ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、合計3棟の建物により構成されています。

③ 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称 (所在)	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
b-toss 池袋 (東京都豊島区)	6、7階排気設備新設工事	自 平成21年6月 至 平成21年7月	3	—	—
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 照明導入工事	自 平成21年7月 至 平成21年8月	4	—	—

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第7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83百万円であり、当期費用に区分された修繕費29百万円と合わせて112百万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)
浜松プラザ (静岡県浜松市)	外壁補強改修工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	26
	北側駐車場舗装改修二期工事	自 平成20年8月 至 平成20年10月	16
コジマ NEW 上福岡店 (埼玉県ふじみ野市)	外壁改修工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	7
その他			32
合計			83

(ハ) 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3期	第4期	第5期	第6期	第7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	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
前期末積立金残高	88	72	93	101	157
当期積立額	18	56	14	115	37
当期積立金取崩額	34	35	5	60	62
次期繰越額	72	93	101	157	132

④ 賃貸借状況の概要

取得済資産の平成21年3月末日(第7期末)現在の賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-1	スぺーシア銀座	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	134	125	5,515.43	5,111.27	92.7
住居-3	スぺーシア麻布十番II	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	46	28	2,019.10	1,218.64	60.4
住居-4	スぺーシア恵比寿II	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	42	38	2,062.10	1,855.97	90.0
住居-5	スぺーシア恵比寿III	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	27	25	781.02	719.52	92.1
住居-6	スぺーシア神田	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	68	61	1,706.54	1,522.86	89.2
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	20	17	762.98	641.85	84.1
住居-8	スぺーシア北新宿	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	41	38	1,881.19	1,733.63	92.2
住居-9	スぺーシア目黒不動前	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	40	33	944.44	788.12	83.4
住居-10	フィットエル駒形	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	86	86	2,978.28	2,978.28	100.0
住居-11	スぺーシア町田	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	95	93	3,090.89	3,041.65	98.4
住居-12	スぺーシア川崎	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	146	140	3,741.01	3,591.09	96.0
住居-13	今池アイリス武蔵館	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	49	45	1,296.22	1,154.08	89.0
住居-14	グラシア・フィス	1	-	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0
住居-16	フィットエル亀戸	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	87	85	2,279.21	2,232.60	98.0
住居-17	スぺーシア目黒	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	37	37	1,070.13	1,070.13	100.0
住居-18	アクトヒルズ八千代	1	株式会社長谷工ライブネット(注8)	53	50	4,815.26	4,033.25	83.8
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1	三井不動産住宅リース株式会社	38	35	2,619.17	2,419.61	92.4
住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	株式会社長谷工ライブネット	166	164	4,613.04	4,561.67	98.9
住居-21	エルシエロ目黒本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	30	26	1,656.02	1,444.73	87.2
住居-22	スぺーシア白楽	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	57	55	1,285.83	1,240.67	96.5
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	株式会社東急コミュニティー	60	59	1,804.48	1,779.11	98.6
住居-24	スぺーシア五反田	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	83	76	3,871.15	3,590.11	92.7

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居-25	スペース大井仙台坂	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	83	83	2,979.85	2,979.85	100.0
住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	110	108	2,602.30	2,553.31	98.1
住居-27	フィットエル南麻布	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	52	52	1,082.12	1,082.12	100.0
住居-28	ラルテ城東	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	64	61	2,065.92	1,965.06	95.1
住居-29	スペースア塚本クラウンハイム	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	96	94	2,321.04	2,272.68	97.9
住居-30	スペースア川崎Ⅱ	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	99	96	2,824.86	2,755.87	97.6
住居-31	スペースア麻布十番Ⅲ	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	60	52	1,755.31	1,568.76	89.4
住居-33	フィットエル板橋本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	60	52	1,274.49	1,116.67	87.6
住居-34	フィットエル大泉学園	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	57	49	1,362.36	1,167.71	85.7
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	1	株式会社三好不動産	42	38	1,058.82	966.76	91.3
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	1	株式会社三好不動産	82	81	1,943.72	1,919.90	98.8
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1	株式会社長谷工ライブネット	87	80	2,261.28	2,086.03	92.2
住居-39	ジェイフラッツ東品川	1	株式会社長谷工ライブネット	94	70	2,936.72	2,233.65	76.1
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	86	83	2,155.16	2,079.98	96.5
住居-41	プレジオ西中島	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	120	114	3,643.42	3,447.25	94.6
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	ニチモコミュニティ株式会社(注9)	124	114	3,915.81	3,598.86	91.9
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブネット	50	48	1,176.78	1,132.82	96.3
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	株式会社長谷工ライブネット	39	39	897.30	897.30	100.0
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	三井不動産住宅リース株式会社	59	56	2,453.17	2,314.46	94.3
住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	株式会社三好不動産	160	157	9,106.08	8,958.76	98.4
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	株式会社長谷工ライブネット	62	57	2,261.91	1,993.80	88.1
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	1	株式会社ジョイント・プロパティ(注7)	36	33	856.08	787.08	91.9
住居小計		45		3,294	3,100	110,289.19	103,168.72	93.5
商業-1	浜松プラザ	21	—	0	0	82,957.47	82,957.47	100.0
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	—	0	0	494.84	494.84	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	—	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居賃貸 可能戸数 (注2)	住居賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
商業-4	b-town南青山	1	株式会社J・COMS	3	1	770.04	666.54	86.6
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	—	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	株式会社J・COMS	0	0	1,499.11	1,499.11	100.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	株式会社J・COMS	0	0	4,404.17	4,404.17	100.0
商業-9	ベルプラザ ショッピングセンター	1	株式会社J・COMS	0	0	6,092.20	6,092.20	100.0
商業施設小計		30		3	1	152,907.51	152,804.01	99.9
コア・アセット小計		75		3,297	3,101	263,196.70	255,972.73	97.3
合計		75		3,297	3,101	263,196.70	255,972.73	97.3

(注1) 「テナント数」については、平成21年3月末日現在、各取得済資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数（マスターリース会社を含みます。）を記載しています。

(注2) 「住居賃貸可能戸数」には、平成21年3月末日現在、各取得済資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3) 「住居賃貸戸数」には、平成21年3月末日現在、各取得済資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、各取得済資産について賃貸が可能な面積（住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。）を意味し、平成21年3月末日現在の情報をもとに記載しています。

(注5) 「総賃貸面積」は、各取得済資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成21年3月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。

(注6) 「稼働率」には、平成21年3月末日現在の各取得済資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。なお、「住居小計」、「商業施設小計」、「コア・アセット小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する取得済資産にかかる総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注7) 平成21年2月1日を効力発生日とする吸収分割により、株式会社ジョイント・アセットマネジメントのプロパティ・マネジメント業務に関する権利義務を株式会社ジョイント・プロパティが承継しているため、平成21年2月1日付でマスターリース会社を株式会社ジョイント・アセットマネジメントより株式会社ジョイント・プロパティへ変更しています。

(注8) 平成21年2月1日付で、マスターリース会社をスターツアメニティー株式会社より株式会社長谷工ライブネットへ変更しています。

(注9) 平成21年4月1日付で、マスターリース会社をニチモコミュニティ株式会社より株式会社長谷工ライブネットへ変更しています。

(ロ) 主要なテナントの概要

平成21年3月末日（第7期末）現在において保有する資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

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

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

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
株式会社 ジョイント・プロパ ティ (注5)	不動産 管理業	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、 今池アイリス武番館、 ジェイフラッツ横浜、 ラルテ城東、ジェイフラ ッツ八王子みなみ野、 プレジオ西中島及びジ ェイフラッツ三軒茶屋	(注6)	期間満了1ヶ月前 又は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	2,966	46.2	400	60,535.27
株式会社 イトーヨーカ堂	小売業	浜松プラザ	平成32年 11月29日	双方の協議によ り、協議が調わな い場合は借地借 家法による	534	8.3	2,574	33,468.54
コーナン商事 株式会社	小売業	りんくう羽倉崎プラザ	平成26年 1月28日	定期賃貸借契約 のため期間満了 にて終了	228	3.6	120	27,815.58
株式会社 J・COMS (注7)	不動産 管理業	浜松プラザ	平成22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	413	6.4	283	12,821.00
		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22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8)	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				
		ベルプラザ ショッピングセンター	平成29年 12月2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				
株式会社 ジョイント・コーポ レーション	不動産業	浜松プラザ	平成41年 1月24日	事業用定期借地 権設定契約のた め期間満了にて 終了	32	0.5	23	6,876.56
主要なテナントの合計					4,174	65.1	3,401	141,516.95
ポートフォリオの合計 (注8) (注9)					6,416	100.0	4,751	255,972.73

- (注1) 平成21年3月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、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4）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21年3月末日現在にかかる賃貸借契約に基づきます。
- (注3) 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4) 平成21年3月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、株式会社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5) 平成21年2月1日を効力発生日とする吸収分割により、株式会社ジョイント・アセットマネジメントのプロパティ・マネジメント業務に関する権利義務を株式会社ジョイント・プロパティが承継しているため、平成21年2月1日付で、マスターリース会社を株式会社ジョイント・アセットマネジメントより株式会社ジョイント・プロパティへ変更しております。
- (注6) ジェイフラッツ八王子みなみ野については平成22年3月22日、スペーシア銀座、スペーシア麻布十番Ⅱ、スペーシア恵比寿Ⅱ、スペーシア恵比寿Ⅲ、スペーシア神田、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の12物件については平成27年7月31日、フィットエル亀戸については平成28年1月30日、スペー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、ラルデ城東については平成28年11月14日、ジェイフラッツ横浜については平成29年2月27日、スペーシア川崎Ⅱについては平成29年3月27日、スペーシア麻布十番Ⅲについては平成29年5月10日、ブレジオ西中島については平成29年7月30日、フィットエル板橋本町及びフィットエル大泉学園については平成29年8月20日、ジェイフラッツ三軒茶屋については平成30年12月14日となります。
- (注7) 本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの発行済株式総数の100%を保有する株式会社ジョイント・コーポレーションが、株式会社J・COMSの発行済株式総数の100%を直接及び間接に保有していたことから、株式会社J・COMSは、資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当し、本投資法人の利益相反対策にかかる自主ルールに定める利害関係者に該当していましたが、株式会社ジョイント・コーポレーション及びその100%子会社である株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産が保有する株式会社J・COMSの発行済株式のすべてを平成21年4月30日付で利害関係者以外の第三者に譲渡したことにより、株式会社J・COMSは資産運用会社の利害関係者に該当しないこととなっております。
- (注8) 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22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

上記の他、株式会社ジョイント・コーポレーションは株式会社J・COMSとの間で平成20年7月31日に屋外広告看板設置契約を締結しておりますが、当該契約は屋外広告看板設置のための一時使用契約であるため、ポートフォリオの合計には当該契約にかかる屋外広告看板設置使用料は加味されておりません。なお、当該契約にかかる年間屋外広告看板設置使用料は1百万円、契約満了日は平成22年7月31日となっております。

- (注9) 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。

(ハ) 上位10テナント

平成21年3月末日(第7期末)現在において保有する資産について、主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率(%) (注2)
1. 株式会社ジョイント・プロパティ(注3)	スぺーシアシリーズ、フィットエルシリーズ、エルシエロ目黒本町、今池アイリス武番館、ジェイフラッツ横浜、ラルテ城東、ジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島及びジェイフラッツ三軒茶屋	(注4)	60,535.27	23.6
2. 株式会社イトヨーカ堂	浜松プラザ	平成32年11月29日	33,468.54	13.1
3. コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	平成26年1月28日	27,815.58	10.9
4. 大和リース株式会社	浜松プラザ(注5)	平成36年11月18日	17,594.12	6.9
5. 株式会社長谷工ライブネット	アクトヒルズ八千代	平成22年1月31日	16,938.52	6.6
	S-RESIDENCE京橋	平成28年3月31日		
	ジェイフラッツ武蔵小山	平成29年11月29日		
	ジェイフラッツ千駄木	平成30年2月5日		
	ジェイフラッツ四条西洞院、ジェイフラッツ上呉服	平成30年4月24日		
6. 株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成24年3月8日	16,757.59	6.5
	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	平成34年7月4日		
7. 株式会社J・COMS	浜松プラザ、b-town南青山、b-toss池袋、ジョイスクエア湯河原、ベルプラザショッピングセンター	(注6)	12,821.00	5.0
8. イオン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	平成36年5月5日	12,116.51	4.7
9. 株式会社三好不動産	ジェイフラッツ天神東Ⅰ、ジェイフラッツ天神東Ⅱ	平成29年9月30日	11,845.42	4.6
	ジェイフラッツ博多東	平成30年3月25日		
10. 株式会社ニトリ	浜松プラザ	平成24年4月17日	7,016.91	2.7
上位10テナントの合計			216,909.46	84.7
ポートフォリオの合計			255,972.73	100.0

(注1) 平成21年3月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、株式会社長谷工ライブネット及び株式会社三好不動産については、同社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

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

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

セットマネジメントより株式会社ジョイント・プロパティへ変更しております。

(注4) 上記「(ロ) 主要なテナントの概要」の(注6)をご参照ください。

(注5) 貸地であり、建物はテナント所有となっています。

(注6) 上記「(ロ) 主要なテナントの概要」をご参照ください。

⑤ 地震リスクに関する評価報告書における PML 値

本投資法人は、平成 21 年 3 月末日（第 7 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、90% 非超過確率に相当する予想損失額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	スぺーシア銀座	5.0
住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	3.6
住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	8.8
住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	4.1
住居-6	スぺーシア神田	6.6
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	10.3
住居-8	スぺーシア北新宿	5.1
住居-9	スぺーシア目黒不動前	11.5
住居-10	フィットエル駒形	6.1
住居-11	スぺーシア町田	3.2
住居-12	スぺーシア川崎	8.3
住居-13	今池アイリス式番館	12.7
住居-14	グラシア・フィス	5.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	8.2
住居-16	フィットエル亀戸	4.8
住居-17	スぺーシア目黒	8.4
住居-18	アクトヒルズ八千代	6.1
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	4.7
住居-20	S-RESIDENCE京橋	12.5
住居-21	エルシエロ目黒本町	4.9
住居-22	スぺーシア白楽	12.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	5.3
住居-24	スぺーシア五反田 (注 2)	4.7
住居-25	スぺーシア大井仙台坂	5.9

物件番号	物件名称		予想最大損失率 (PML) (%) (注1)
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	売番館	8.8
		式番館	9.7
		参番館	10.3
住居-27	フィットエル南麻布		10.3
住居-28	ラルテ城東		13.5
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム		11.9
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ		6.4
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ		5.8
住居-33	フィットエル板橋本町		7.2
住居-34	フィットエル大泉学園		6.6
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ		0.7
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ		0.7
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院		4.1
住居-39	ジェイフラッツ東品川		11.9
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野		14.2
住居-41	プレジオ西中島		13.6
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前		2.9
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山 (注2)		8.3
住居-44	ジェイフラッツ千駄木 (注2)		4.4
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町 (注2)		5.6
住居-46	ジェイフラッツ博多東		1.5
住居-47	ジェイフラッツ上呉服		4.6
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋		13.6
商業-1	浜松プラザ	イトーヨーカ堂棟	14.2
		赤ちゃん本舗棟・ ゼビオ棟	6.4
		管理棟・外構	7.3
		浜松ウエスト棟	7.8
商業-2	b-town神宮前Ⅱ		6.2
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ (注3)		—
商業-4	b-town南青山		7.2
商業-5	コジマNEW上福岡店		5.1
商業-7	b-toss池袋		4.4
商業-8	ジョイスクエア湯河原		14.6
商業-9	ベルプラザショッピングセンター		4.6
ポートフォリオ全体 (注4)			5.2

(注1) 「予想最大損失率 (PML)」については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) スペーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町に関する予想最大損失率は建物全体について記載しており、本投資法人が取得した信託受益権にかかる建物の区分所有権のみに関するものではありません。

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

(注4) ポートフォリオ全体に関する予想最大損失率 (PML) については、平成21年3月の調査時点の数値であり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません (上記 (注3) をご参照下さい)。

⑥ ポートフォリオ分散の概要

平成21年3月末日(第7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21年3月末日現在における築年数を基準としています。

(イ) クラス別分散状況

コア/バランス	取得価格(百万円)	投資比率(%)
コア・アセット	99,919	100.0
バランス・アセット	—	—
合計	99,919	100.0

(ロ) 用途別分散状況

用途	取得価格(百万円)	投資比率(%)
住居	70,862	70.9
商業施設	29,056	29.1
オフィスビル等	—	—
合計	99,919	100.0

(ハ) 地域別分散状況

地域	取得価格(百万円)	投資比率(%)
東京都心・城南地区	37,585	37.6
東京・周辺都市部	26,381	26.4
地方主要都市部	35,952	36.0
合計	99,919	100.0

(注) 住居のみでは、東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部に所在する物件への投資比率は、それぞれ49.4%、30.0%及び20.5%となっています。

(二) 築年数別分散状況

築年数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
1年未満	4,030	4.2
1年以上5年未満	64,138	67.4
5年以上10年未満	19,630	20.6
10年以上	7,423	7.8

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

(ホ) 用途別平均築年数

用途	平均築年数(注)
住居	3.1年
商業施設	9.5年
オフィスビル等	一年

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

⑦ 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A. 損益情報における金額は、本投資法人が平成20年10月1日から平成21年3月31日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B. 金額は、千円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D. 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E. 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新時手数料、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。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	住居-1	住居-3	住居-4	住居-5	住居-6
物件名称	スペーシア銀座	スペーシア 麻布十番Ⅱ	スペーシア 恵比寿Ⅱ	スペーシア 恵比寿Ⅲ	スペーシア神田
運用期間	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	176,537	50,018	60,506	24,705	46,679
賃貸料収入	165,627	48,640	57,424	21,415	45,585
その他賃貸事業収入	10,910	1,377	3,082	3,290	1,093
(B) 賃貸事業費用 小計	34,640	10,215	9,988	5,727	8,541
管理業務費	23,614	5,170	6,439	3,751	4,778
水道光熱費	—	—	—	—	—
保険料	339	117	111	44	92
修繕費	653	775	474	299	188
固定資産税等	3,084	2,351	1,894	1,021	1,954
信託報酬	1,587	519	588	210	408
その他賃貸事業費用	5,361	1,281	478	400	1,119
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	141,896	39,803	50,518	18,978	38,138
(D) 減価償却費	30,375	8,730	8,180	3,538	7,422
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	111,520	31,072	42,337	15,440	30,715
(F) 資本的支出	—	904	—	242	—
(G) NCF=(C)-(F)	141,896	38,898	50,518	18,735	38,138

（単位：千円）

物件番号	住居-7	住居-8	住居-9	住居-10	住居-11
物件名称	スペーシア 千駄ヶ谷	スペーシア北新宿	スペーシア 目黒不動前	フィットエル 駒形	スペーシア町田
運用期間	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	20,233	48,991	27,852	69,244	55,545
賃貸料収入	18,498	44,922	26,159	64,696	53,471
その他賃貸事業収入	1,735	4,069	1,692	4,548	2,073
(B) 賃貸事業費用 小計	5,341	8,389	6,208	14,008	12,436
管理業務費	3,069	5,562	3,659	8,973	6,818
水道光熱費	—	—	—	—	3
保険料	36	84	43	145	169
修繕費	285	351	419	404	277
固定資産税等	758	1,603	851	3,265	3,504
信託報酬	172	387	229	561	408
その他賃貸事業費用	1,018	400	1,005	658	1,254
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	14,892	40,602	21,643	55,235	43,109
(D) 減価償却費	2,943	6,977	4,324	12,115	14,765
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,948	33,625	17,319	43,120	28,343
(F) 資本的支出	—	—	—	266	—
(G) NCF=(C)-(F)	14,892	40,602	21,643	54,968	43,109

（単位：千円）

物件番号	住居-12	住居-13	住居-14	住居-15	住居-16
物件名称	スペーシア川崎	今池アイリス 式番館	グラシア・フィス	ジェイフラッツ 横浜	フィットエル亀戸
運用期間 (自)	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日
(至)	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	81,314	15,257	32,017	68,506	55,545
賃貸料収入	78,644	14,823	31,998	68,506	53,662
その他賃貸事業収入	2,669	434	19	—	1,882
(B) 賃貸事業費用 小計	18,717	6,222	6,286	10,591	9,643
管理業務費	9,670	3,096	—	4,264	5,196
水道光熱費	—	—	—	922	784
保険料	191	60	138	151	120
修繕費	517	719	1,908	49	163
固定資産税等	3,888	1,044	3,513	3,880	2,202
信託報酬	639	90	305	750	495
その他賃貸事業費用	3,811	1,212	420	573	681
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	62,596	9,035	25,731	57,914	45,901
(D) 減価償却費	15,900	2,248	8,796	16,914	13,677
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	46,696	6,787	16,934	41,000	32,223
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	62,596	9,035	25,731	57,914	45,901

（単位：千円）

物件番号	住居-17	住居-18	住居-19	住居-20	住居-21
物件名称	スペーシア目黒	アクトヒルズ 八千代	ジェイフラッツ 巣鴨	S-RESIDENCE 京橋	エルシエロ 目黒本町
運用期間 (自)	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日
(至)	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	31,091	43,587	52,928	93,799	33,596
賃貸料収入	30,835	39,395	49,514	85,634	31,035
その他賃貸事業収入	256	4,191	3,414	8,165	2,561
(B) 賃貸事業費用 小計	5,422	14,486	9,765	20,977	6,878
管理業務費	2,846	5,677	5,501	5,841	4,190
水道光熱費	247	1,204	463	3,142	377
保険料	54	177	105	201	80
修繕費	80	1,131	271	2,824	349
固定資産税等	938	3,728	501	5,108	271
信託報酬	266	904	750	832	366
その他賃貸事業費用	987	1,663	2,172	3,025	1,243
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	25,668	29,100	43,163	72,822	26,717
(D) 減価償却費	5,413	15,379	8,646	31,414	6,868
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	20,255	13,721	34,516	41,407	19,849
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	25,668	29,100	43,163	72,822	26,717

（単位：千円）

物件番号	住居-22	住居-23	住居-24	住居-25	住居-26
物件名称	スぺーシア白楽	ジェイフラッツ 南堀江	スぺーシア五反田	スぺーシア 大井仙台坂	フィットエル 品川シーサイド
運用期間	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	29,800	36,681	104,642	79,988	68,450
賃貸料収入	29,719	35,766	97,420	79,082	66,757
その他賃貸事業収入	81	914	7,222	906	1,693
(B) 賃貸事業費用 小計	6,683	8,664	18,890	11,814	12,275
管理業務費	2,815	3,811	6,561	7,577	6,918
水道光熱費	424	557	4	702	1,054
保険料	78	83	225	143	133
修繕費	86	239	751	187	197
固定資産税等	1,884	2,293	1,294	1,378	2,599
信託報酬	253	750	931	732	660
その他賃貸事業費用	1,141	929	9,122	1,093	711
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,116	28,017	85,752	68,174	56,174
(D) 減価償却費	7,693	7,678	17,407	12,699	14,329
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,423	20,338	68,344	55,475	41,845
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	23,116	28,017	85,752	68,174	56,174

（単位：千円）

物件番号	住居-27	住居-28	住居-29	住居-30	住居-31
物件名称	フィットエル 南麻布	ラルテ城東	スぺーシア塚本 クラウンハイム	スぺーシア 川崎Ⅱ	スぺーシア 麻布十番Ⅲ
運用期間	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日	平成20年10月1日 平成21年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	37,106	36,169	42,761	67,782	73,783
賃貸料収入	36,751	33,827	39,166	61,971	70,431
その他賃貸事業収入	355	2,341	3,594	5,810	3,352
(B) 賃貸事業費用 小計	7,741	8,099	10,616	14,903	11,302
管理業務費	4,369	2,711	3,383	8,640	6,720
水道光熱費	301	909	1,387	794	742
保険料	61	82	101	134	99
修繕費	104	906	974	114	189
固定資産税等	1,005	2,012	2,497	3,481	1,947
信託報酬	500	500	1,000	750	810
その他賃貸事業費用	1,398	977	1,272	989	792
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	29,365	28,069	32,144	52,878	62,481
(D) 減価償却費	6,741	6,564	8,625	12,039	7,479
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	22,623	21,505	23,518	40,838	55,001
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	29,365	28,069	32,144	52,878	62,481

（単位：千円）

物件番号	住居-33	住居-34	住居-35	住居-36	住居-37
物件名称	フィットエル 板橋本町	フィットエル 大泉学園	ジェイフラッツ 天神東Ⅰ	ジェイフラッツ 天神東Ⅱ	ジェイフラッツ 四条西洞院
運用期間 (自)	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日
(至)	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	31,750	27,373	15,468	28,055	32,654
賃貸料収入	29,673	25,889	14,874	27,706	25,271
その他賃貸事業収入	2,077	1,484	593	349	7,383
(B) 賃貸事業費用 小計	7,946	7,531	5,684	7,337	14,848
管理業務費	4,805	4,311	1,636	2,416	5,677
水道光熱費	416	398	784	440	1,061
保険料	50	60	85	129	186
修繕費	102	132	393	513	149
固定資産税等	1,003	1,240	1,211	2,212	—
信託報酬	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	817	638	822	874	7,024
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,804	19,842	9,783	20,718	17,805
(D) 減価償却費	6,091	5,865	5,156	9,618	12,220
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	17,712	13,976	4,627	11,099	5,585
(F) 資本的支出	—	—	997	1,369	—
(G) NCF=(C)-(F)	23,804	19,842	8,786	19,348	17,805

（単位：千円）

物件番号	住居-39	住居-40	住居-41	住居-42	住居-43
物件名称	ジェイフラッツ 東品川	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	プレジオ西中島	ジェイフラッツ 板橋区役所前	ジェイフラッツ 武蔵小山
運用期間 (自)	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日
(至)	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	46,654	38,158	71,028	79,610	32,017
賃貸料収入	42,300	35,585	67,063	77,098	31,164
その他賃貸事業収入	4,353	2,573	3,964	2,512	853
(B) 賃貸事業費用 小計	15,003	9,086	14,596	16,420	5,462
管理業務費	7,782	3,906	4,240	7,530	1,027
水道光熱費	452	403	2,008	874	—
保険料	116	70	150	162	53
修繕費	12	72	1,087	81	16
固定資産税等	—	2,072	3,840	2,279	962
信託報酬	753	1,000	1,100	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	5,886	1,561	2,170	4,492	2,402
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	31,651	29,072	56,431	63,190	26,555
(D) 減価償却費	16,255	8,277	23,524	17,363	7,663
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,395	20,795	32,907	45,827	18,891
(F) 資本的支出	14,772	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	16,879	29,072	56,431	63,190	26,555

（単位：千円）

物件番号	住居-44	住居-45	住居-46	住居-47	住居-48
物件名称	ジェイフラッツ 千駄木	ジェイフラッツ 四谷坂町	ジェイフラッツ 博多東	ジェイフラッツ 上呉服	ジェイフラッツ 三軒茶屋
運用期間	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日	(自) 平成20年12月15日 (至) 平成21年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	22,834	40,648	86,297	27,384	16,162
賃貸料収入	22,597	39,798	82,087	26,673	15,908
その他賃貸事業収入	237	849	4,209	711	254
(B) 賃貸事業費用 小計	4,168	21,840	13,443	5,691	2,263
管理業務費	716	8,556	7,047	2,536	1,534
水道光熱費	—	142	818	556	145
保険料	38	250	327	166	28
修繕費	18	4	2,009	301	6
固定資産税等	—	—	—	—	—
信託報酬	1,000	1,000	750	750	439
その他賃貸事業費用	2,396	11,887	2,490	1,380	109
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	18,666	18,807	72,853	21,693	13,899
(D) 減価償却費	5,643	15,252	21,089	9,440	4,168
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,022	3,555	51,764	12,252	9,731
(F) 資本的支出	5,042	—	—	111	—
(G) NCF=(C)-(F)	13,624	18,807	72,853	21,581	13,899

（単位：千円）

物件番号	商業-1	商業-2	商業-3	商業-4	商業-5
物件名称	浜松プラザ	b-town 神宮前II	りんくう羽倉崎 プラザ	b-town 南青山	コジマ NEW 上福岡店
運用期間	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日	(自) 平成20年10月1日 (至) 平成21年3月31日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	683,500	26,460	185,418	33,840	48,000
賃貸料収入	614,648	26,460	185,418	32,350	48,000
その他賃貸事業収入	68,852	—	—	1,490	—
(B) 賃貸事業費用 小計	182,940	2,770	14,904	6,338	12,547
管理業務費	59,154	729	1,800	1,859	900
水道光熱費	43,999	—	—	1,736	—
保険料	7,588	21	159	34	85
修繕費	2,388	—	—	0	5,830
固定資産税等	62,194	1,443	11,031	1,834	5,078
信託報酬	3,500	312	1,500	459	390
その他賃貸事業費用	4,115	263	413	413	263
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	500,559	23,689	170,513	27,502	35,452
(D) 減価償却費	86,865	2,302	—	3,355	5,445
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	413,694	21,387	170,513	24,147	30,007
(F) 資本的支出	44,888	—	—	—	8,372
(G) NCF=(C)-(F)	455,671	23,689	170,513	27,502	27,080

(単位:千円)

物件番号	商業-7	商業-8	商業-9
物件名称	b-toss 池袋	ジョイスクエア 湯河原	ベルプラザショッ ピングセンター
運用期間 (自)	平成20年10月1日	平成20年10月1日	平成20年10月1日
(至)	平成21年3月31日	平成21年3月31日	平成21年3月31日
損益情報			
(A) 賃貸事業収入 小計	54,000	86,721	53,378
賃貸料収入	54,000	72,308	48,389
その他賃貸事業収入	—	14,412	4,989
(B) 賃貸事業費用 小計	4,826	35,616	18,743
管理業務費	900	10,539	5,665
水道光熱費	—	17,464	5,005
保険料	56	128	154
修繕費	—	84	218
固定資産税等	2,657	5,880	5,698
信託報酬	1,000	543	1,000
その他賃貸事業費用	213	976	1,003
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	49,173	51,105	34,634
(D) 減価償却費	3,401	9,545	2,823
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	45,771	41,559	31,810
(F) 資本的支出	—	102	6,090
(G) NCF=(C)-(F)	49,173	51,003	28,544