

**JOINT REIT
INVESTMENT CORPORATION**
ジョイント・リート投資法人
平成20年9月期（第6期）決算説明会
平成20年11月17日



目次

1. 平成20年9月期(第6期)の総括	頁	3. 参考	頁
・ハイライト	3	・貸借対照表	29
・平成20年9月期(第6期)決算サマリー	4	・損益計算書	31
・決算の推移	5	・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	32
・稼働率及びNOI利回り	6	・主要な経営指標等	33
平成20年9月期(第6期)の取り組み		・上場来の軌跡	34
・内部成長に向けた諸施策の実施	9	ポートフォリオデータ	
・ファイナンスの状況	15	・ポートフォリオサマリー	36
・外部成長の状況	17	・ポートフォリオマップ	37
・平成20年9月期(第6期)取得物件	18	・ポートフォリオの状況	38
・コーポレート機能の強化	19	・ポートフォリオ一覧	42
		・主要な保有物件	46
		財務データ	
2. 今後の運用方針・戦略	頁	・有利子負債の概要	48
・環境認識及びジョイント・リート投資法人の強み	21	その他	
・今後の戦略	22	・平成20年9月末の投資主概況	51
・財務戦略	23	・ポートフォリオ構築方針	52
・内部成長戦略	24	・利益相反対策	53
・外部成長戦略	25		
・平成21年3月期(第7期)取得予定物件	26		
・平成21年3月期(第7期)運用予想	27		

1. 平成20年9月期(第6期)の総括



ハイライト

平成20年9月期(第6期)決算・運用状況 / 分配金

- ◇ 営業収益 3,362百万円 営業利益 1,694百万円 当期純利益 1,166百万円
- ◇ 1口当たり分配金 11,147円(当初予想比 +1.3%)

内部成長

- ◇ 稼働率(平成20年9月期末) 96.2%(ポートフォリオ全体)
- ◇ ポートフォリオNOI利回り向上に向けた諸施策の実施
- ◇ 商業施設の集客力向上に向けた、各種イベントの展開

外部成長

- ◇ 新規に住居4物件取得(平成20年9月末保有不動産:52物件、990.4億円)
- ◇ 1物件取得中止((仮称)プレジオ天神橋)

財務活動

- ◇ 物件取得に伴う新規借入の実施
- ◇ 借換え実施による、金利の固定化、借入期間の長期化推進

平成20年9月期(第6期)決算サマリー

予想比較

	平成20年9月期予想 (平成20年5月16日発表)	平成20年9月期実績 (183日間)	増減
営業収益	3,398百万円	3,362百万円	△36百万円 (△1.1%)
営業利益	1,691百万円	1,694百万円	2百万円 (0.2%)
経常利益	1,152百万円	1,167百万円	15百万円 (1.3%)
当期純利益	1,151百万円	1,166百万円	15百万円 (1.3%)
1口当たり分配金	11,000円	11,147円	147円 (1.3%)

◇ 平成20年9月期実績と予想との主な差異の要因

- ・ 営業収益
 - 賃貸事業収入の減少: △56百万円
(うち(株)リプラスの破産に伴う減収分15百万円)
 - その他賃貸事業収入の増加: 19百万円
- ・ 営業費用
 - 賃貸事業費用の減少: △50百万円
 - その他業務費用の増加: 10百万円
- ・ 経常利益
 - 営業外収益の減少: △0.4百万円
 - 営業外費用の減少: △12百万円

前期比較

	平成20年3月期実績 (183日間)	平成20年9月期実績 (183日間)	増減
営業収益	3,486百万円	3,362百万円	△124百万円 (△3.6%)
営業利益	1,965百万円	1,694百万円	△270百万円 (△13.8%)
経常利益	1,508百万円	1,167百万円	△340百万円 (△22.6%)
当期純利益	1,507百万円	1,166百万円	△340百万円 (△22.6%)
1口当たり分配金	14,402円	11,147円	△3,255円 (△22.6%)

◇ 平成20年9月期実績と前期との主な差異の要因

- ・ 営業収益
 - 賃貸事業収入の増加: 211百万円
 - 不動産売却益の減少: △358百万円
 - その他賃貸事業収入の増加: 23百万円
- ・ 営業費用
 - 賃貸事業費用の増加: 129百万円
 - その他業務費用の増加: 16百万円
- ・ 経常利益
 - 営業外収益の増加: 2百万円
 - 営業外費用の増加: 72百万円

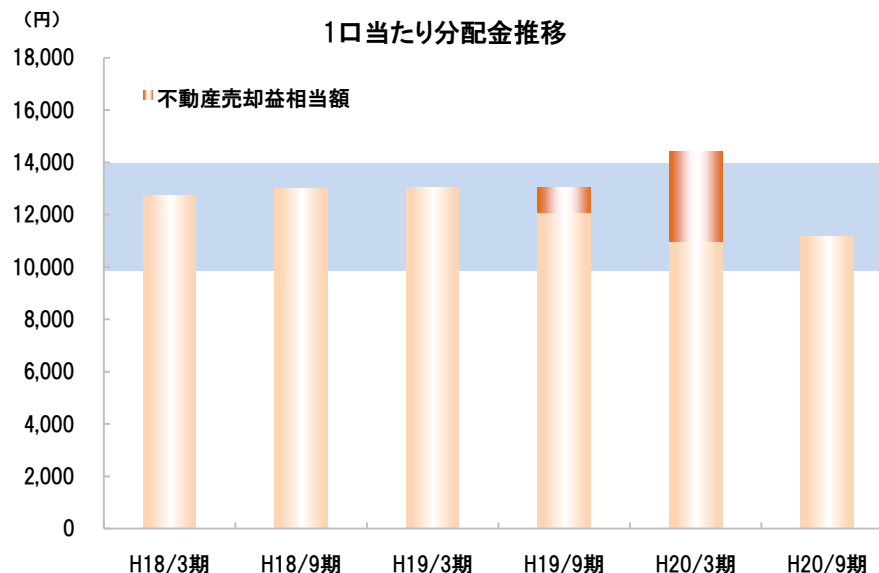
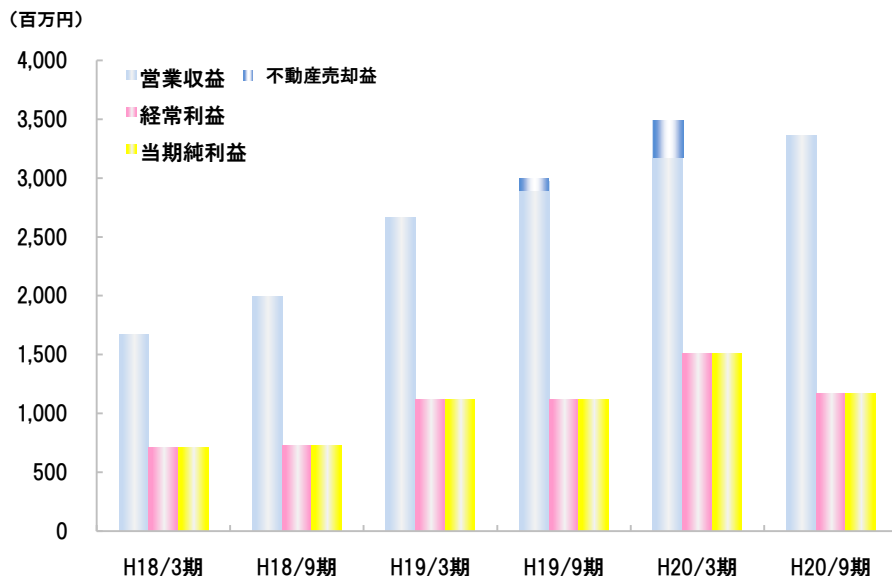
総資産	98,569百万円	105,848百万円	7,278百万円
有利子負債	44,523百万円	52,181百万円	7,658百万円
純資産	50,211百万円	49,870百万円	△340百万円

期末投資口価格	281,000円	215,200円
発行済投資口数	104,670口	104,670口
期末時価総額	29,412百万円	22,524百万円
分配金総額	1,507百万円	1,166百万円

(注)金額は単位未満の数値を切り捨てて表示、比率に関しては小数点第二位を四捨五入しております。

決算の推移

決算の推移



	平成18年3月期 (182日換算)	平成18年9月期 (183日間)	平成19年3月期 (182日間)	平成19年9月期 (183日間)	平成20年3月期 (183日間)	平成20年9月期 (183日間)
営業収益 (百万円)	1,674	1,990	2,662	2,972	3,486	3,362
うち不動産売却益(百万円)	-	-	-	81	358	-
経常利益 (百万円)	714	728	1,122	1,121	1,508	1,167
当期純利益 (百万円)	712	727	1,120	1,120	1,507	1,166
1口当たり分配金 (円)	12,730	12,995	13,035	13,023	14,402	11,147
うち不動産売却益相当額(円)	-	-	-	942	3,429	-

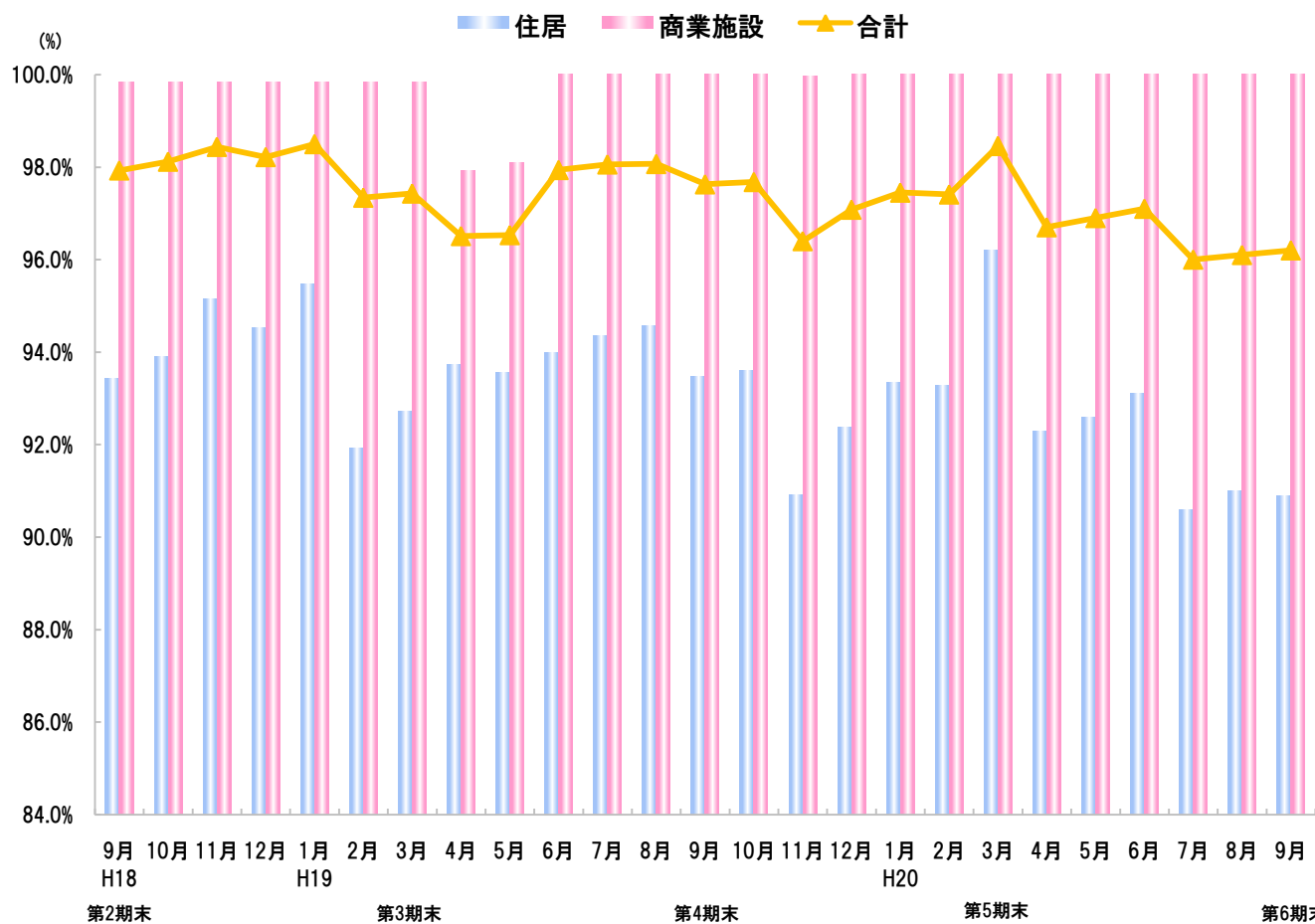
(注1)金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(注2)平成18年3月期は実質運用日数247日ですが、平成18年9月期以降の運用日数との比較のため182日に換算しています。

(注3)1口当たり分配金の[うち不動産売却益相当額]は、営業収益として計上された不動産売却益を基に算出しております。(不動産売却益/期末発行済投資口数)

稼働率及びNOI利回り(1)

稼働率月次推移一覧

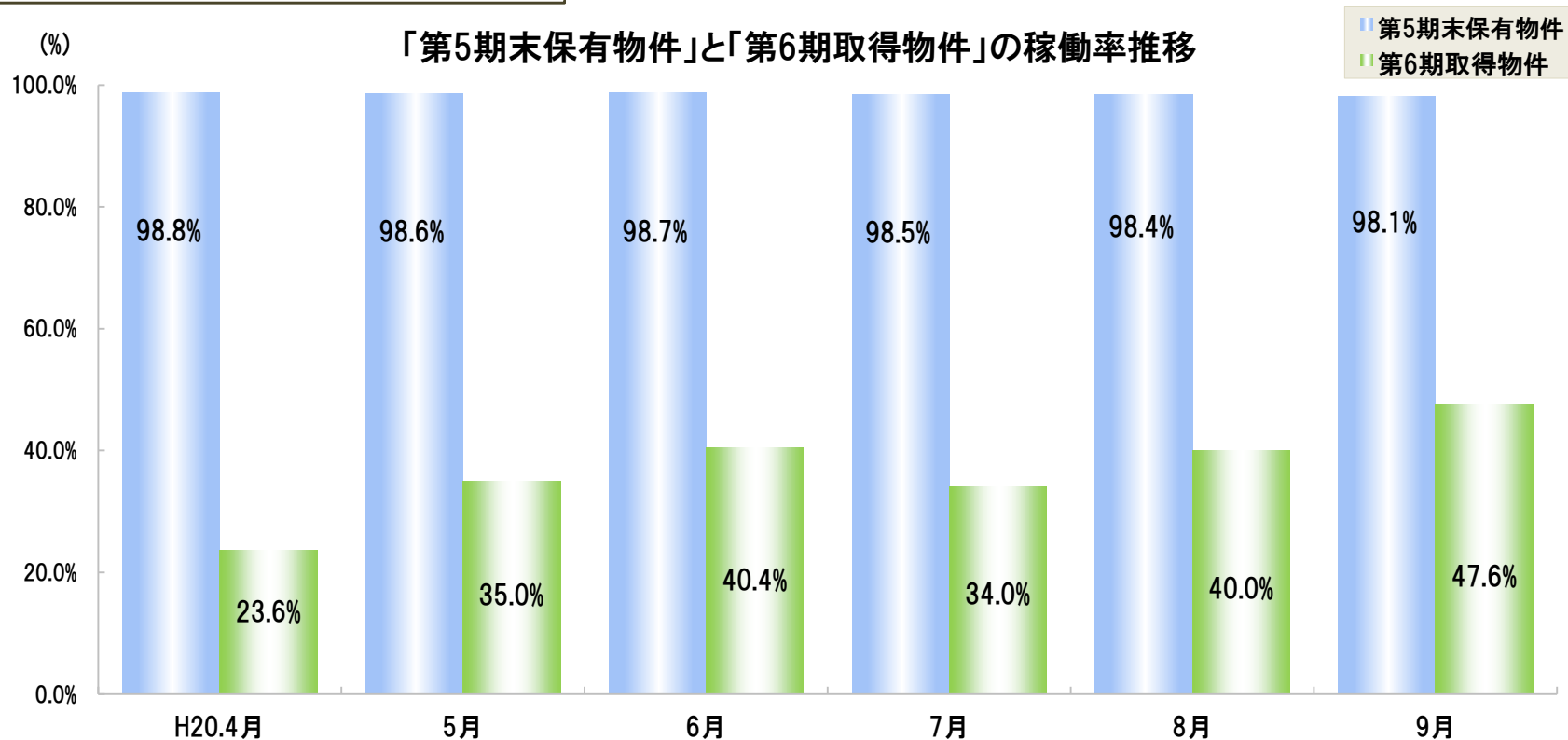


稼働率	
平成20年9月期末稼働率	
住居	90.9%
商業施設	100.0%
合計	96.2%
平成20年9月期中平均稼働率	
住居	91.7%
商業施設	100.0%
合計	96.5%
NOI利回り	
平成20年9月期NOI利回り	
住居	5.1%
商業施設	6.0%
合計	5.3%

(注1)上記グラフの稼働率は、平成18年9月から平成20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。
(注2)表中の「平成20年9月期中平均稼働率」は、平成20年9月期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。
(注3)「NOI利回り」は、平成20年9月期における、賃貸NOIの年換算額を取得価格の合計額で除して算出した比率を記載しています。
(注4)上記割合は、小数点第二位を四捨五入しています。

稼働率及びNOI利回り(2)

新規取得物件の稼働率月次推移



	稼働率		NOI利回り
	平成20年9月期末(第6期末)稼働率	平成20年9月期中(第6期中)平均稼働率	平成20年9月期(第6期)NOI利回り
第5期末保有物件(IPO～第5期)	98.1%	98.5%	5.7%
第6期取得物件(H20.4月～9月)	47.6%	37.4%	0.9%

(注1)表中の「平成20年9月期中(第6期中)平均稼働率」は、平成20年9月期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。
(注2)「NOI利回り」は、平成20年9月期における、賃貸NOIの年換算額を取得価格の合計額で除して算出した比率を記載しています。
(注3)上記割合は、小数点第二位を四捨五入しています。

平成20年9月期(第6期)の取り組み



内部成長に向けた諸施策の実施(住居) (1)

リーシング力の強化

【リーシングのためのモデルルームの設置】

内観者への住戸のPRのために確保

保有商業施設のテナント(インテリア用品販売)とのコラボレーション企画を実施



モデルルームに当該テナントで扱うインテリア用品を設置することで、Win-Winの関係を構築

- ◇住戸の魅力アップ
- ◇テナントの宣伝に関与

ジェイフラッツ上呉服



ジェイフラッツ四谷坂町



ジェイフラッツ四条西洞院



スペースシア千駄ヶ谷



ジェイフラッツ東品川



【パンフレット作成】

リーシング時のPR用ツールとして、物件パンフレットを作成



【PM会社の戦略的選定】

当期組入物件の特性に合わせて、

- ①法人テナントの囲い込み
- ②ハイエンドユーザーに対する取り組み

に強みを持つPM会社を重視。

【当期のPM契約締結状況】
三井不動産住宅リース(株)
(株)長谷エライブネット

内部成長に向けた諸施策の実施(住居)(2)

キャッシュ・フロー向上策 / コスト削減策

【付帯収入増加策】

◇ 駐車場の稼働率向上

	H20/3期	H20/9期	前期比
稼働率(住居のみ)	80.4%	81.6%	1.2p
駐車場収入(住居のみ)	41百万円	51百万円	10百万円

稼働率が上昇した主な物件

スペースシア銀座	55.6%	88.9%	33.3p
フィットエル亀戸	84.6%	100.0%	15.4p
フィットエル駒形	40.0%	70.0%	30.0p
フィットエル品川シーサイド	58.3%	83.3%	25.0p

(注) 駐車場の稼働率: 各期末の駐車場設置台数に占める稼働台数の比率

◇ 自動販売機の設置



※左から「ジェイフラッツ上呉服」「ジェイフラッツ天神東Ⅱ」「スペースシア神田」

平成20年3月末現在 **8物件 8台** → 平成20年9月期中に **8物件 9台 新たに設置** → 平成20年9月末現在 **16物件 17台**

【契約更新向上施策/コスト削減】

◇ 空室率低減による収入の維持・向上

◇ テナント入替えに伴うコストの削減(原状回復費、手数料等)

【対象物件の更新率】

74.1% (平成20年3月期)  81.5% (平成20年9月期)

(注) 更新率: 平成20年9月期中に更新期限が到来する住戸数のうち更新契約をした住戸数の比率

主な活動

新規入居者・契約更新者向け特典の実施

地場リーシング業者へ物件情報の周知徹底

更新予定テナントへの早期アプローチ



内部成長に向けた諸施策の実施(商業施設)(1)

キャッシュ・フローの向上策

浜松プラザ(ウエスト)敷地内での天然温泉及びフィットネスクラブの新設

(株)ジョイント・コーポレーションとの事業用定期借地権設定契約の締結により、借地料収入が増加

商業施設のイベント(集客効果・地域貢献)

積極的な イベント展開

<施設の集客力向上(施設の活性化)>

テナントに対する間接的な支援により賃料と稼働率の安定性を高める

<CSR※を意識した地域貢献活動>

地元行政機関、地元自治会、メディア及び住民との協調関係を強化し、地域活性化を図る

※CSR:企業等の社会的責任

施設名	イベント名	スケジュール
浜松プラザ	納涼まつり『祭りだ夜』	平成20年7月12日、13日
	夏休み親子プラモデル教室	平成20年8月30日、31日
ジョイスクエア湯河原	湯河原やっさま祭り『やっさ花車LIVE』	平成20年8月2日、3日
ベルプラザショッピングセンター	似顔絵展	平成20年5月1日～11日
	ベルプラ夏祭り『わいわい縁日』	平成20年8月9日

内部成長に向けた諸施策の実施(商業施設)(2)

キャッシュ・フローの向上策

天然温泉併設の複合型フィットネスクラブ “Spa & Fitness ZEXIS 浜松(ゼクシス浜松)”の新設
賃貸(借地料)収入の増加及び集客増加による既存施設の増収効果を期待



注)浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)は貸地であり、建物は(株)ジョイント・コーポレーションが保有しております。

[収益等]

- ◇ 借地料:月額2,340千円、共益費:月額384千円
- ◇ 契約期間:20年4ヶ月

[契約形態]

- ◇ (株)ジョイント・コーポレーションと「事業用定期借地権」を設定



※あくまでもイメージ図です。契約上の(土地の)賃貸人は信託受託者である三菱UFJ信託銀行(株)です。

[施設の特徴]

- ◇ スパゾーン:天然温泉等6種類の浴槽、岩盤浴、エステ等を完備
- ◇ フィットネスゾーン:スタジオ、ジム、プールを完備
- ◇ 業界有数のインストラクター監修による多彩なプログラムを提供
- ◇ 月額5,250円(税込)のワンプライスで、スパ、フィットネスの両方を利用可能



所在地	静岡県浜松市東区上西町980-1
建築面積	3,745.32㎡
延床面積	6,361.81㎡
構造・階数	鉄骨造・2階
竣工年月	平成20年9月25日

内部成長に向けた諸施策の実施(商業施設)(3)

商業施設のイベント(浜松プラザ)

浜松プラザ納涼まつり『祭りだ夜』



浜松プラザ恒例の夏祭り(7月12日、13日)

[イベント概要]

浜北あしかび太鼓、花火大会など、多数のイベントを実施する地域密着型の納涼祭
(地元自治会や各店舗の協力により開催)

遠州浜北あしかび太鼓、盆踊り大会、はまプラライブ、花火大会、ほか

夏休み親子プラモデル教室



夏休み最後の2日間(8月30日、31日)を利用した、親子のプラモデル製作イベント

[イベント概要]

(株)ハセガワの指導のもと、プラモデル製作を実際に体験
数多くの親子が参加し、イベントは大盛況(参加数:56組)

内部成長に向けた諸施策の実施(商業施設)(4)

商業施設のイベント(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)

湯河原やっさまつり(ジョイスクエア湯河原)

『やっさ花車LIVE』の開催

[イベント概要]

- ◇ 湯河原温泉の夏最大イベント“湯河原やっさまつり”において、初の花車ライブイベントを実施(ジョイスクエア湯河原の敷地を提供し、イベントを開催)
- ◇ 花車の団体および湯河原町観光課、地元メディアによるイベント協力
 - ・やっさ踊りパレード
 - ・海上花火大会
 - ・「FM熱海湯河原」の公開生中継
 - ・飲食屋台の出店



『似顔絵展』及び『わいわい縁日』(ベルプラザショッピングセンター)

地元住民(ファミリー層)をターゲットにした、地域密着型の夏祭りイベント

[イベント概要(似顔絵展)]

- ◇ 各テナントのガラス窓に展示
- 地元新聞紙(東信ジャーナル)にイベントの情報が掲載



[イベント概要(わいわい縁日)]

- ◇ 子供向けの各種ブースの展開(輪投げ、金魚すくい等)
- ◇ 飲食ブースの展開(移動販売車両等)
- ※ベルプラザショッピングセンター敷地内において縁日参加チケットを引換え
- 地元ケーブルテレビにてイベントを放映



ファイナンスの状況(1)

金利の固定化 / 借入期限の長期化 / 返済期限の分散化

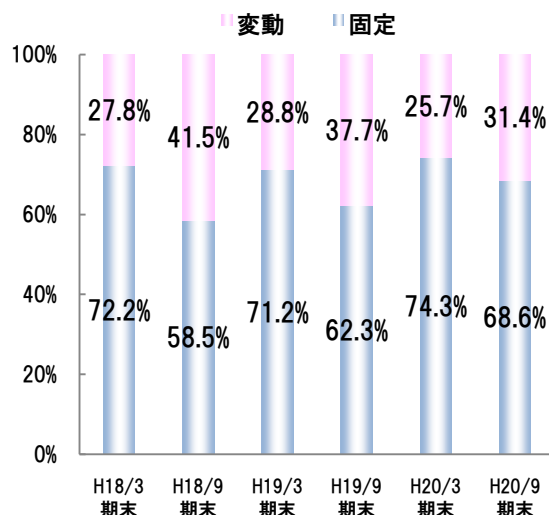
リファイナンス・リスク及び金利上昇リスクの低減を目指した取り組み

メガバンクを中心とした国内大手金融機関との取引を継続

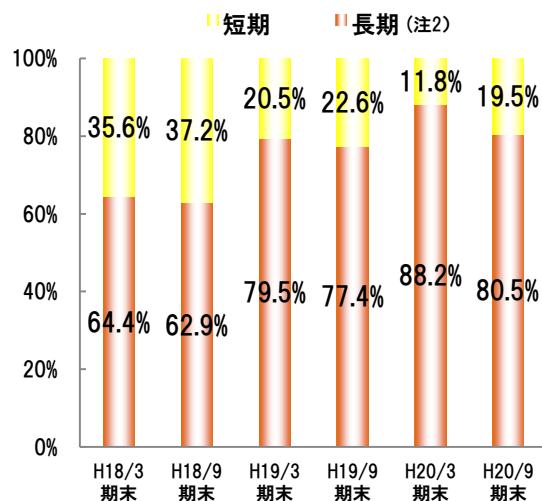


有利子負債にかかる主な財務指標

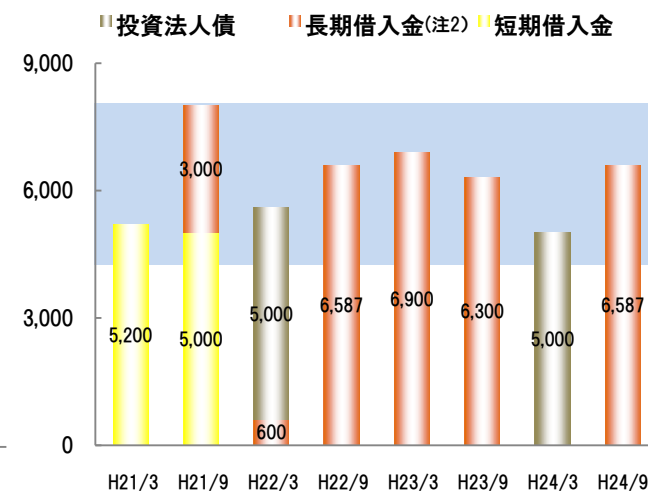
金利の変動・固定比率 (注1、4)



借入期間の短期・長期比率 (注1、4)



返済期限の分散状況 (注3)



(注1)有利子負債(借入金、投資法人債、有利子の敷金及び保証金)の総額に対する比率となります。(注2)1年内返済予定の長期借入金を含みます。(注3)有利子の敷金及び保証金は含みません。
(注4)上記割合は、小数点第二位を四捨五入しています。

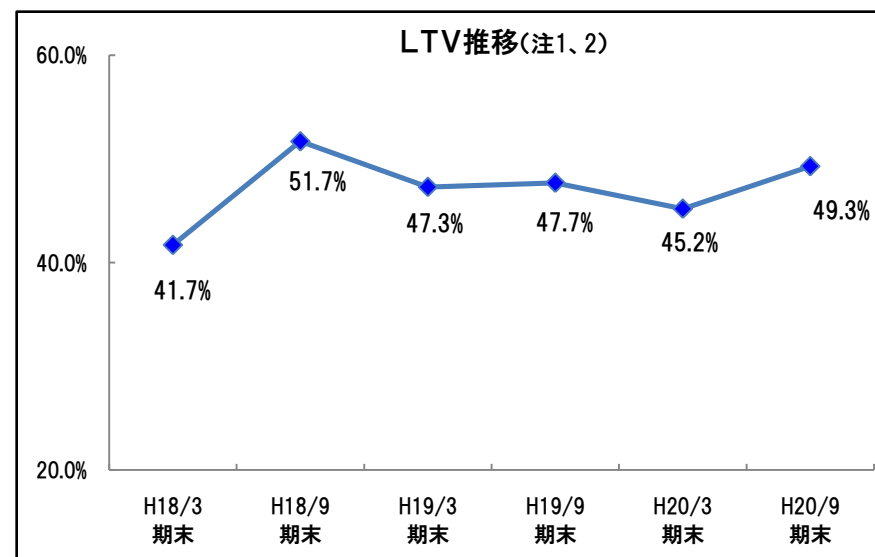
ファイナンスの状況(2)

平成20年9月期(第6期)のファイナンスの概要

借入日	金額	用途
平成20年4月25日	5,000百万円	物件取得資金(極度ローン枠を活用した短期借入) (ジェイフラッツ四条西洞院、ジェイフラッツ四谷坂町、ジェイフラッツ上呉服)
平成20年5月9日	2,850百万円	借換え資金 (借換えに伴い、金利の固定化・借入期間の長期化を推進)
平成20年7月1日	2,800百万円	物件取得資金(極度ローン枠を活用した短期借入) (ジェイフラッツ東品川)
Total	10,650百万円	

平成20年9月期末(第6期末)の負債の状況

		平成20年9月期末	対前期比
有利子負債額		52,181百万円	17.2%
LTV(注1、2)		49.3%	4.1p
固定金利比率(注2)	固定	68.6%	△5.7p
長期借入金比率(注2)	長期	80.5%	△7.7p



(注1)LTV=期末有利子負債/期末総資産額 (有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金)

(注2)比率は小数点第二位を四捨五入しています。

外部成長の状況

新規取得

4物件取得により、資産規模は約1,000億円

取得日	取得物件数	取得額	物件名
平成20年4月25日	3物件	4,620百万円	ジェイフラッツ四条西洞院、ジェイフラッツ四谷坂町 ジェイフラッツ上呉服
平成20年7月1日	1物件	2,610百万円	ジェイフラッツ東品川
Total	4物件	7,230百万円	

平成20年3月期末 (第5期末)		→	平成20年9月期取得 (第6期)		→	平成20年9月期末 (第6期末)	
物件数	取得額		物件数	取得額		物件数	取得額
48物件	91,818百万円		4物件	7,230百万円		52物件	99,048百万円

物件取得の中止((仮称)プレジオ天神橋)

サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融不安等による、資金調達環境の悪化が影響

信託受益権譲渡契約に基づき取得を中止・・・取得資金調達面で、売買実行の前提条件が満たされず

平成20年9月期(第6期)取得物件

住居-37 ジェイフラッツ四条西洞院

所在地	京都府京都市下京区西洞院通 四条下る妙伝寺町
構造・階数	RC 12F/B1F
敷地面積	400.59㎡
延床面積	3,374.74㎡
竣工年月	平成20年4月
賃貸可能戸数	87戸
取得日	平成20年4月25日



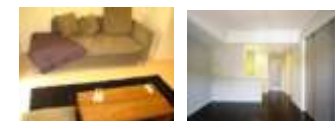
住居-45 ジェイフラッツ四谷坂町

所在地	東京都新宿区坂町
構造・階数	RC 7F
敷地面積	905.08㎡
延床面積	3,675.01㎡
竣工年月	平成20年3月
賃貸可能戸数	59戸
取得日	平成20年4月25日



住居-39 ジェイフラッツ東品川

所在地	東京都品川区東品川
構造・階数	RC 8F
敷地面積	1,028.92㎡
延床面積	3,338.12㎡
竣工年月	平成20年5月
賃貸可能戸数	94戸
取得日	平成20年7月1日



住居-47 ジェイフラッツ上呉服

所在地	福岡県福岡市 博多区上呉服町
構造・階数	RC 14F
敷地面積	593.55㎡
延床面積	2,523.71㎡
竣工年月	平成20年3月
賃貸可能戸数	62戸
取得日	平成20年4月25日



コーポレート機能の強化

リスク管理・コンプライアンス室新設等

[リスク管理・コンプライアンス室新設]

内部管理・リスク管理体制の更なる充実化を図る

業務の概要

- ① リスク管理に関する業務
- ② 法令諸規則遵守状況のモニタリング
- ③ 内部管理に関する業務
- ④ 内部検査の計画・実施
- ⑤ 本投資法人の資産取得・売却時における鑑定評価手続きの管理
- ⑥ 投資委員会等付議案件の事前審査
- ⑦ 不動産の賃借人及び投資主等からの苦情・クレーム処理に関する業務

[投資委員会・コンプライアンス委員会の位置づけ変更]

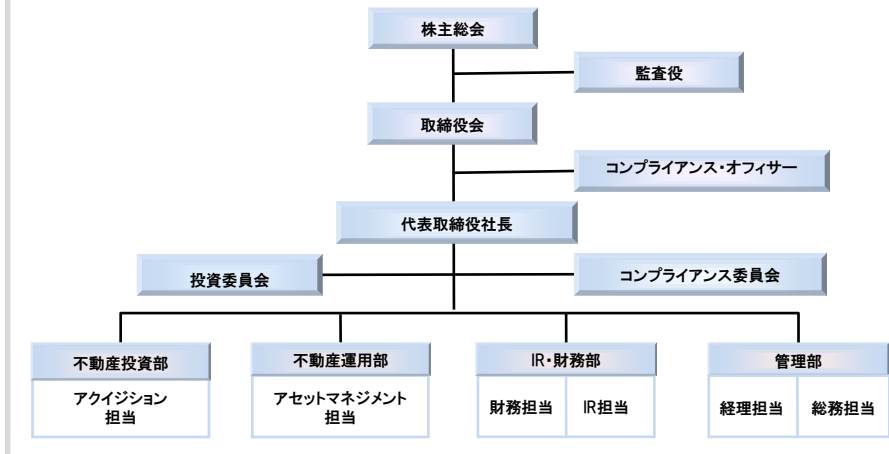
従来までの位置づけ

資産運用会社の各部門・業務の重要事項の審議、決定、
その他特別な事項を審議するために設置

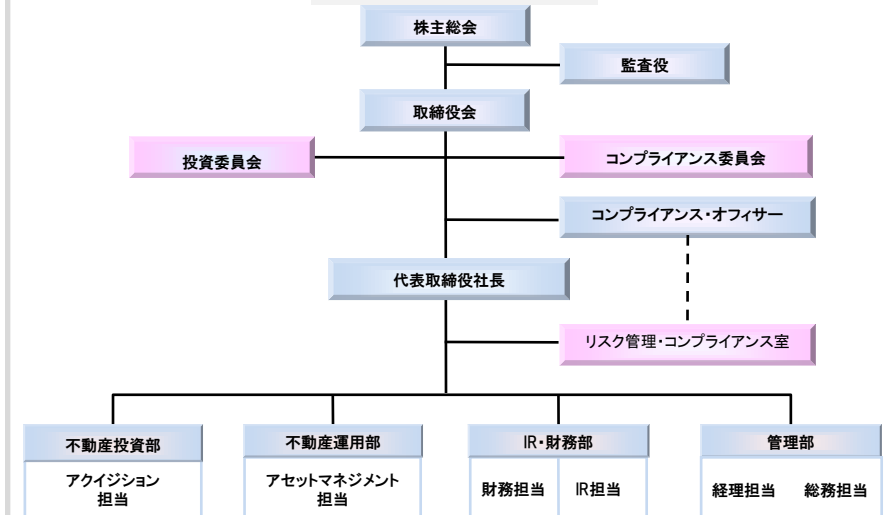
変更の目的

業務執行状況に対する牽制機能を更に効果的なものとするため、
代表取締役の上位組織として位置付け変更

【組織変更前】



【組織変更後】



2. 今後の運用方針・戦略



環境認識及びジョイント・リート投資法人の強み

全 体(不動産市場、金融市場)

サブプライムローン問題による世界的な信用収縮

国内金融機関の融資姿勢厳格化

買い手プレイヤーの減少による不動産売買市場の低迷

J-REIT市場

資金調達環境悪化による物件取得意欲低下

CAPレートの上昇による保有物件の評価額低下

投資口価格の低迷、投資法人債マーケットの悪化

ジョイント・リート投資法人の強み

- ◇ 築浅・駅近の高い競争力を持つ住居系物件を多数保有
- ◇ 長期賃貸借契約のテナント比率が高い商業施設を保有
- ◇ メガバンクを中心とした国内大手金融機関からなるバンクフォーメーション

今後の戦略

財務基盤の更なる強化を最優先し、堅実な内部成長による収益の安定化・向上を目指す



財務戦略

[戦略目標]
 安定的なリファイナンスと
 必要資金の調達

内部成長戦略

[戦略目標]
 NOI利回りの維持・向上

外部成長戦略

[戦略目標]
 新規物件取得にかかる
 契約の一時的な凍結

財務戦略(安定的なリファイナンスと必要資金の調達)

金融機関等とのリレーションの強化

- ◇ 金融機関及びデット投資家と良好な関係を継続
- ◇ メガバンクを中心とした国内大手金融機関によるバンクフォーメーションの維持

円滑なリファイナンスに向けての取り組み

- ◇ 実質的なLTVターゲットの切り下げ(50%台半ば → 50%前半)
- ◇ 物件売却を選択肢としたレバレッジコントロールの実施

借入れの実行方針

- ◇ 安定的なEPS確保を前提とした金利固定化の推進
- ◇ リファイナンスリスク軽減を意識した借入期間の長期化及び返済期限の分散化推進

エクイティ・ファイナンスの考え方

- ◇ 投資口価格の低迷 → 現在のマーケット環境を考えると、増資は難しい状況

内部成長戦略(NOI利回りの維持・向上)

稼働率・賃料水準の維持・向上

- ◇ 業務効率向上と経済的効果を目的としたPM業者の選別 → 戦略的なリーシング活動の実施
- ◇ 商業施設の集客力向上に向けた諸施策の実施(イベント展開等)

キャッシュ・フローの改善策

- ◇ 長期空室部分のコンバージョン(事務所→住戸)の検討
- ◇ 付帯収入増加のための施策を継続

運営・管理コストの削減

- ◇ 入居者入替に伴うコストの削減・契約更新率向上に向けた施策の継続
- ◇ 管理費、維持・修繕費、各種手数料の削減検討(BM業者、地場リーシング業者の見直し)
- ◇ 恒常的な支出削減の検討(水道光熱費等の削減)
- ◇ 固定資産税の課税標準見直し検討(商業施設)

運用不動産の価値の維持・向上

- ◇ 物理的・機能的価値向上を図るための修繕・リニューアルの実施

外部成長戦略(新規取得物件にかかる契約の凍結)

方針の整理

- ◇ 現在の市場環境を踏まえ、当面は財務基盤の安定・内部成長を最優先
- ◇ 必要に応じて物件の入替えを検討
- ◇ 平成21年9月期以降は不動産市況・金融情勢・投資口価格等を考慮し、柔軟に対応

平成21年3月期(第7期)取得予定物件

取得予定日	取得予定額	物件名
平成20年12月15日 (注1)	963百万円	ジェイフラッツ三軒茶屋
平成21年2月27日 (注1)	1,254百万円 (注2)	ジェイフラッツ初台
平成21年2月6日	1,710百万円	(仮称)ジェイフラッツ五条高倉
Total	3,927百万円	3物件

(注1)平成20年10月31日に取得予定日の変更に関するプレスリリースを発表しております。

(注2)平成20年11月10日に契約条件の変更に関するプレスリリースを発表しております。

平成21年3月期(第7期)取得予定物件

住居-38 (仮称)ジェイフラッツ五条高倉


所在地	京都府京都市下京区 五条通堺町西入塩竈町
構造・階数	RC・SRC 13F / B1F
敷地面積	452.44㎡
延床面積	4,022.76㎡
竣工年月	平成20年12月(予定)
賃貸可能戸数	110戸
取得予定日	平成21年2月6日
売買契約締結日	平成19年7月19日

【物件の特徴】

京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅徒歩4分、京阪鴨東線「五条」駅徒歩6分に位置し、前面道路(国道1号線)沿いには事務所、スーパー・飲食店等商業施設が並び、一本内側に入ると共同住宅、戸建住宅が並ぶ環境に立地する賃貸マンション(建築中・平成20年12月竣工予定)です。本物件立地は京都駅エリア、四条エリアの中間地点に位置し、また、京阪鴨東線は大阪に直通している等、交通利便性に優れており、比較的広範囲からのテナント需要が見込めます。

(注1)平成20年10月31日に取得予定日の変更に関するプレスリリースを公表しております。
 (注2)上記の図は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

住居-48 ジェイフラッツ三軒茶屋


所在地	東京都世田谷区 三軒茶屋
構造・階数	RC 13F
敷地面積	153.83㎡
延床面積	954.94㎡
竣工年月	平成20年1月
賃貸可能戸数	36戸
取得予定日	平成20年12月15日(注1)
売買契約締結日	平成19年12月20日

【物件の特徴】

東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩4分に位置し、店舗・事務所ビル、マンションが存する駅前の住・商混在地域に立地しています。本物件のある三軒茶屋エリアは、多くの飲食店・生活用品店等が存し、居住の利便性に優れ、雑誌等でも多く取り上げられるエリアであることから特に若年層に人気の高いエリアとなっています。また、都心への近接性に優れていることから、都心部へ通勤する単身者が多く居住しており、平成20年10月末現在の稼働率は100%となっています。

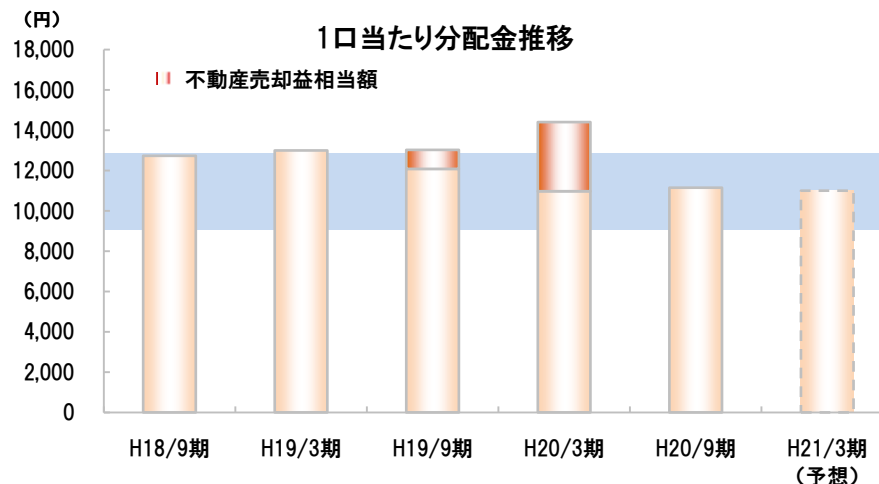
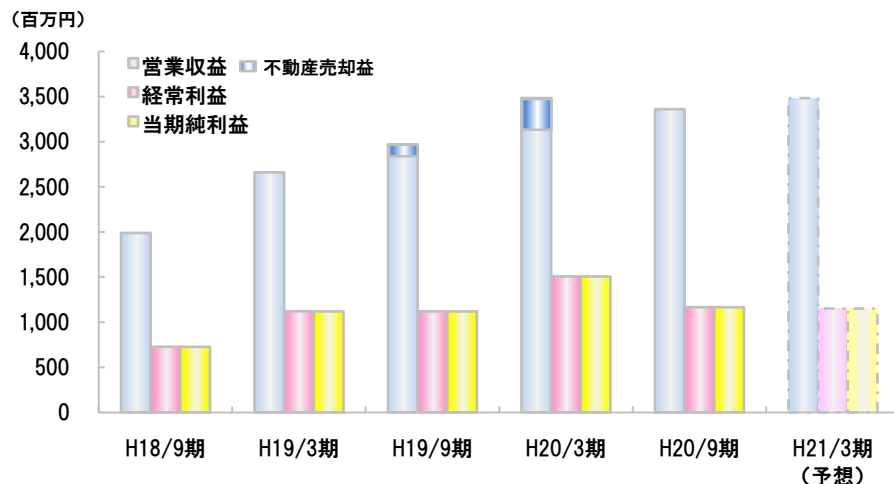
住居-49 ジェイフラッツ初台


所在地	東京都渋谷区西原
構造・階数	RC 8F
敷地面積	538.70㎡
延床面積	1,569.60㎡
竣工年月	平成20年2月
賃貸可能戸数	55戸
取得予定日	平成20年2月27日(注1)
売買契約締結日	平成19年12月20日

【物件の特徴】

京王線「幡ヶ谷」駅徒歩5分、「初台」駅徒歩8分に位置しています。北側には首都高速と甲州街道がありますが、比較的良好な住環境が形成されています。ターミナル駅である「新宿」駅までは「幡ヶ谷」から約4分と交通利便性に優れ、都心への接近性が良好です。間取りは1Rから2DKまであり、仕様もモニター付オートロック等が標準となっていることもあり、比較的ゆとりのある単身者が多く居住しています。平成20年10月末の稼働率は100%となっています。

平成21年3月期(第7期)運用予想



	平成18年9月期 (183日間)	平成19年3月期 (183日間)	平成19年9月期 (183日間)	平成20年3月期 (183日間)	平成20年9月期 (183日間)	平成21年3月期(予想) (182日間)
営業収益 (百万円)	1,990	2,662	2,972	3,486	3,362	3,485
うち不動産売却益(百万円)	-	-	81	358	-	-
経常利益 (百万円)	728	1,122	1,121	1,508	1,167	1,152
当期純利益 (百万円)	727	1,120	1,120	1,507	1,166	1,151
一口当たり分配金 (円)	12,995	13,035	13,023	14,402	11,147	11,000
うち不動産売却益相当額(円)	-	-	942	3,429	-	-

<前提条件>

- ・ 運用資産 : 平成20年9月期末の52物件に平成21年3月期3物件を追加取得
- ・ 取得原価に算入する固定資産税等相当額 : 平成21年3月期 約2百万円
- ・ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等 : 平成21年3月期 約175百万円
- ・ 減価償却費 : 平成21年3月期 約616百万円
- ・ 支払利息等 : 平成21年3月期 約455百万円

(注1)金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(注2)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。

(注3)1口当たり分配金の[うち不動産売却益相当額]は、営業収益として計上された不動産売却益を基に算出しております。(不動産売却益/期末発行済投資口数)



3. 参考



貸借対照表(1)

科 目	第5期 (平成20年3月31日)		第6期 (平成20年9月30日)		増減	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	2,012		2,190		177	
信託現金及び信託預金	3,864		3,850		△13	
営業未収入金	33		46		13	
前払費用	123		214		91	
繰延税金資産	0		0		△0	
その他	34		8		△26	
流動資産合計	6,068	6.2	6,310	6.0	241	4.0
固定資産						
有形固定資産						
信託建物	36,863		40,581		3,717	
減価償却累計額	△1,880		△2,450		570	
信託建物(純額)	34,983		38,130		3,146	
信託構築物	396		412		16	
減価償却累計額	△62		△74		12	
信託構築物(純額)	333		337		4	
信託機械及び装置	379		420		41	
減価償却累計額	△41		△55		13	
信託機械及び装置(純額)	338		365		27	
信託工具、器具及び備品	12		13		1	
減価償却累計額	△2		△3		0	
信託工具、器具及び備品(純額)	9		10		0	
信託土地	56,597		60,472		3,875	
有形固定資産合計	92,263	93.6	99,316	93.8	7,053	7.6
無形固定資産						
その他	3		3		△0	
無形固定資産合計	3	0.0	3	0.0	△0	△13.1
投資その他の資産						
差入敷金保証金	10		10		0	
長期前払費用	152		126		△25	
その他	42		57		14	
投資その他の資産合計	205	0.2	194	0.2	△10	△5.2
固定資産合計	92,472	93.8	99,515	94.0	7,042	7.6
繰延資産						
投資法人債発行費	27		22		△5	
繰延資産合計	27	0.0	22	0.0	△5	△18.1
資産合計	98,569	100.0	105,848	100.0	7,278	7.4

貸借対照表(2)

科 目	第5期 (平成20年3月31日)		第6期 (平成20年9月30日)		増減	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	52		27		△24	
短期借入金	5,250		10,200		4,950	
1年内返済予定の長期借入金	-		3,000		3,000	
未払金	320		294		△25	
未払費用	138		170		31	
未払法人税等	0		0		△0	
未払消費税等	0		5		5	
前受金	424		416		△7	
その他	27		11		△15	
流動負債合計	6,213	6.3	14,126	13.4	7,913	127.4
固定負債						
投資法人債	10,000		10,000		-	
長期借入金	27,124		26,974		△150	
信託預り敷金保証金	5,020		4,876		△143	
固定負債合計	42,144	42.8	41,850	39.5	△293	△0.7
負債合計	48,357	49.1	55,977	52.9	7,619	15.8
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	48,704	49.4	48,704	46.0	-	-
剰余金						
当期未処分利益	1,507		1,166		△340	
剰余金合計	1,507	1.5	1,166	1.1	△340	△22.6
投資主資本合計	50,211	50.9	49,870	47.1	△340	△0.7
純資産合計	50,211	50.9	49,870	47.1	△340	△0.7
負債純資産合計	98,569	100.0	105,848	100.0	7,278	7.4

損益計算書

科 目	第5期		第6期		増減	
	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			
	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	前期比 (%)
営業収益						
賃貸事業収入	3,127		3,362		234	
不動産売却益	358		-		△358	
営業収益合計	3,486	100.0	3,362	100.0	△124	△3.6
営業費用						
賃貸事業費用	1,185		1,314		129	
資産運用報酬	219		230		10	
資産保管手数料	12		13		1	
一般事務委託手数料	29		31		2	
役員報酬	6		6		-	
その他営業費用	68		70		2	
営業費用合計	1,521	43.6	1,667	49.6	146	9.6
営業利益	1,965	56.4	1,694	50.4	△270	△13.8
営業外収益						
受取利息	0		2		2	
還付加算金	-		0		0	
営業外収益合計	0	0.0	2	0.0	2	1,071.2
営業外費用						
支払利息	277		338		61	
投資法人債利息	89		88		△0	
投資法人債発行費償却	5		5		△0	
融資関連費用	68		94		26	
投資口交付費	14		-		△14	
その他	1		1		△0	
営業外費用合計	456	13.1	528	15.7	72	15.8
経常利益	1,508	43.3	1,167	34.7	△340	△22.6
税引前当期純利益	1,508	43.3	1,167	34.7	△340	△22.6
法人税、住民税及び事業税	1		1		△0	
法人税等調整額	△0		0		0	
法人税等合計	1	0.1	1	0.0	△0	△1.3
当期純利益	1,507	43.2	1,166	34.7	△340	△22.6
前期繰越利益	0	0.0	0	0.0	0	66.6
当期末処分利益	1,507	43.2	1,166	34.7	△340	△22.6

キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

期 別 科 目	第5期	第6期
	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,508	1,167
減価償却費	527	598
投資法人債発行費償却額	5	5
受取利息	△0	△2
支払利息	367	427
営業未収入金の増減額(△は増加)	△0	△13
前払費用の増減額(△は増加)	46	△82
営業未払金の増減額(△は減少)	△17	△24
未払金の増減額(△は減少)	23	△28
未払費用の増減額(△は減少)	0	11
未払消費税等の増減額(△は減少)	△60	5
前受金の増減額(△は減少)	40	△7
信託有形固定資産の売却による減少額	949	-
長期前払費用の増減額(△は増加)	△38	16
その他	△0	11
小計	3,348	2,085
利息の受取額	0	2
利息の支払額	△365	△407
法人税等の支払額	△0	△1
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,982	1,678

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	△11,803	△7,651
無形固定資産の取得による支出	-	△0
差入敷金保証金の収入	0	△0
信託預り敷金保証金の収入	187	95
信託預り敷金保証金の支出	△235	△239
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△17	△14
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,868	△7,810

期 別 科 目	第5期	第6期
	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
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	2,400	7,800
短期借入金の返済による支出	△6,900	△2,850
長期借入れによる収入	7,500	2,850
長期借入金の返済による支出	△1,426	-
投資口の発行による収入	6,406	-
分配金の支払額	△1,122	△1,504
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,858	6,295
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,028	163
現金及び現金同等物の期首残高	7,905	5,877
現金及び現金同等物の期末残高	5,877	6,041

金銭の分配に係る計算書

項 目	第5期	第6期
	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	1,507,544,909	1,166,858,289
II 分配金の額	1,507,457,340	1,166,756,490
(投資口1口当たり分配金の額)	(14,402)	(11,147)
III 次期繰越利益	87,569	101,799

主要な経営指標等

	第5期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第6期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
当期実施運用日数	183日	183日
総資産額	98,569百万円	105,848百万円
純資産額	50,211百万円	49,870百万円
出資総額	48,704百万円	48,704百万円
発行済投資口数	104,670口	104,670口
1口当たり純資産額	479,713円	476,458円
分配金総額	1,507百万円	1,166百万円
1口当たり分配金額	14,402円	11,147円
総資産経常利益率（年換算）	(注1) 3.2%	2.3%
自己資本利益率（年換算）	(注2) 6.4%	4.7%
自己資本比率	(注3) 50.9%	47.1%
配当性向	99.9%	99.9%
投資物件数	48	52
総賃貸可能面積	245,550.98㎡	262,340.62㎡
期末稼働率	98.5%	96.2%
当期減価償却費（賃貸事業費用）	526百万円	597百万円
当期資本的支出額	20百万円	55百万円
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注4) 2,468百万円	2,645百万円
FFO（Funds from Operation）	(注5) 2,034百万円	1,765百万円
1口当たりFFO	19,438円	16,864円
有利子負債	44,523百万円	52,181百万円
LTV（Loan to Value）	(注6) 45.2%	49.3%
有利子負債比率	(注7) 47.8%	51.7%
DSCR（Debt Service Coverage Ratio）	(注8) 5.0倍	4.1倍

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益/平均総資産額
 平均総資産額＝(期首総資産額+期末総資産額)÷2

(注2) 自己資本利益率＝当期純利益/平均純資産額
 平均純資産額＝(期首純資産額+期末純資産額)÷2

(注3) 自己資本比率＝期末純資産額/期末総資産額

(注4) 賃貸NOI＝当期賃貸営業利益(＝賃貸事業収入－賃貸事業費用)
 ＋当期減価償却費(賃貸事業費用)

(注5) FFO＝当期純利益+当期減価償却費

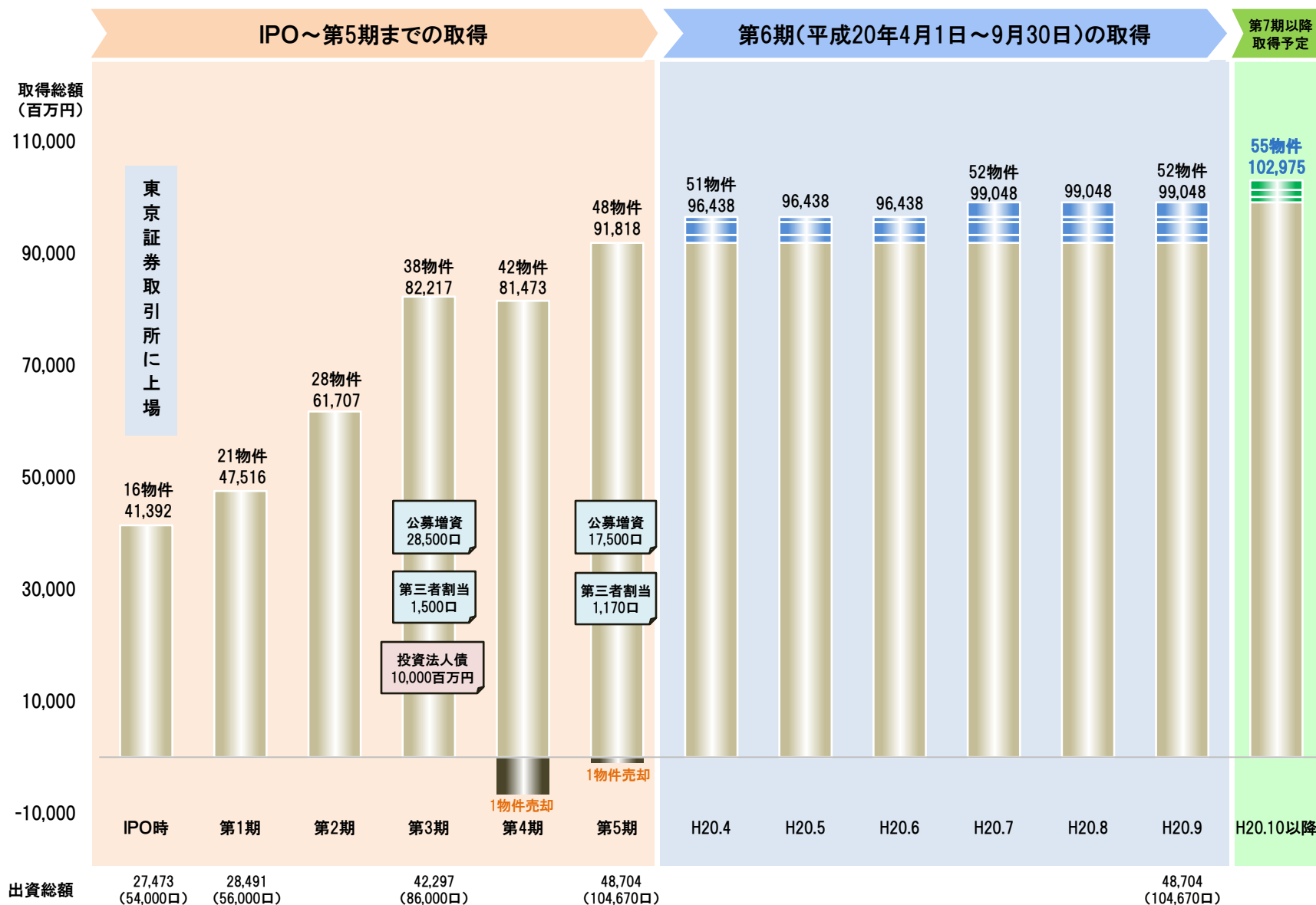
(注6) LTV＝期末有利子負債/期末総資産額
 有利子負債＝借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金

(注7) 有利子負債比率＝期末有利子負債/(期末有利子負債+出資総額)

(注8) DSCR＝(当期純利益+有利子負債に係る当期元金返済額
 +支払利息+当期減価償却費)/(有利子負債に係る
 当期元金返済額+支払利息)

※ 金額については記載未満の数字を切捨てて表示(ただし、
 1口当たりの数字は四捨五入)、比率については、小数点第二位
 を四捨五入(ただし、配当性向は切捨て)

上場来の軌跡





JOINT REIT
ジョイント・リート投資法人



ポートフォリオデータ



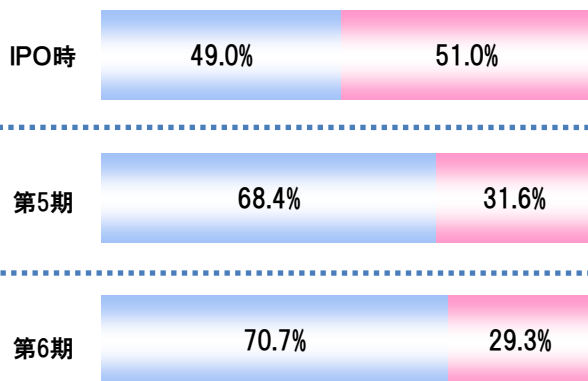
ポートフォリオサマリー

平成20年9月末日現在

取得価格合計	稼働率	平均築年数
99,048百万円	96.2%	4.3年
総物件数	PML(ポートフォリオ全体)	平均築年数(住居のみ)
52物件	5.2%	2.7年

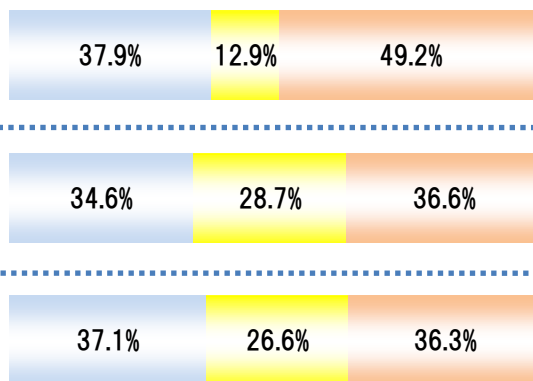
用途別分散状況 ※

■ 住居 ■ 商業



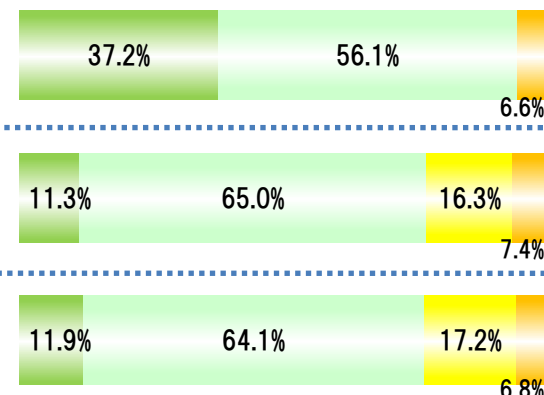
地域別分散状況 ※

■ 東京都心・城南地区 ■ 東京・周辺都市部 ■ 地方主要都市部



築年数別分散状況 ※

■ 1年未満 ■ 1年以上5年未満 ■ 5年以上10年未満 ■ 10年以上



※取得価格合計については百万円未満を切り捨てて記載しています。また、各状況別の投資比率については各取得資産の取得価格をもとに算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

ポートフォリオマップ

関西圏

住居
住居-20 S-RESIDENCE京橋
住居-23 ジェイフラッツ南堀江
住居-28 ラルテ城東
住居-29 スペーシア塚本クラウンハイム
住居-37 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-41 プレジオ西中島
商業
商業-3 りんくう羽倉崎プラザ

九州圏(福岡)

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

東京・周辺都市部

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

中部・東海・その他

住居
住居-13 今池アイリス武番館
商業
商業-1 浜松プラザ
商業-9 ペルプラザショッピングセンター

東京都心・城南地区

住居
住居-1 スペーシア銀座
住居-3 スペーシア麻布十番Ⅱ
住居-4 スペーシア恵比寿Ⅱ
住居-5 スペーシア恵比寿Ⅲ
住居-6 スペーシア神田
住居-7 スペーシア千駄ヶ谷
住居-8 スペーシア北新宿
住居-9 スペーシア目黒不動前
住居-17 スペーシア目黒
住居-21 エルシエロ目黒本町
住居-24 スペーシア五反田
住居-25 スペーシア大井仙台坂
住居-26 フィットエル品川シーサイド
住居-27 フィットエル南麻布
住居-31 スペーシア麻布十番Ⅲ
住居-39 ジェイフラッツ東品川
住居-43 ジェイフラッツ武蔵小山
住居-44 ジェイフラッツ千駄木
住居-45 ジェイフラッツ四谷坂町
住居-48 ジェイフラッツ三軒茶屋
住居-49 ジェイフラッツ初台
商業
商業-2 b-town神宮前Ⅱ
商業-4 b-town南青山

平成20年3月期末保有物件

平成20年9月取得物件

平成21年3月期以降取得予定物件

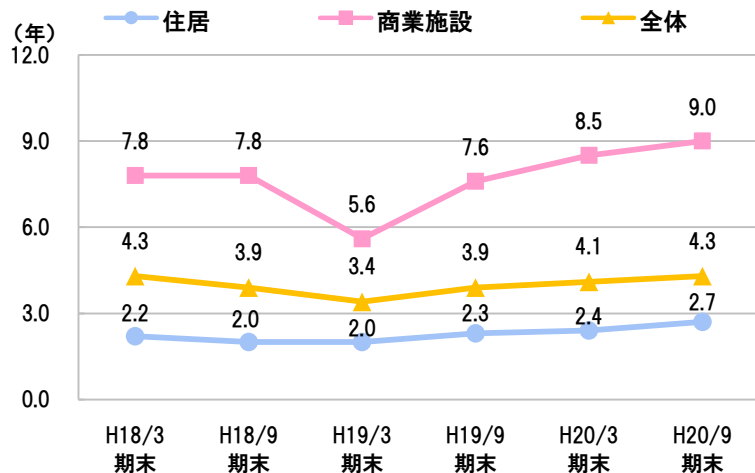
■ 住居
■ 商業



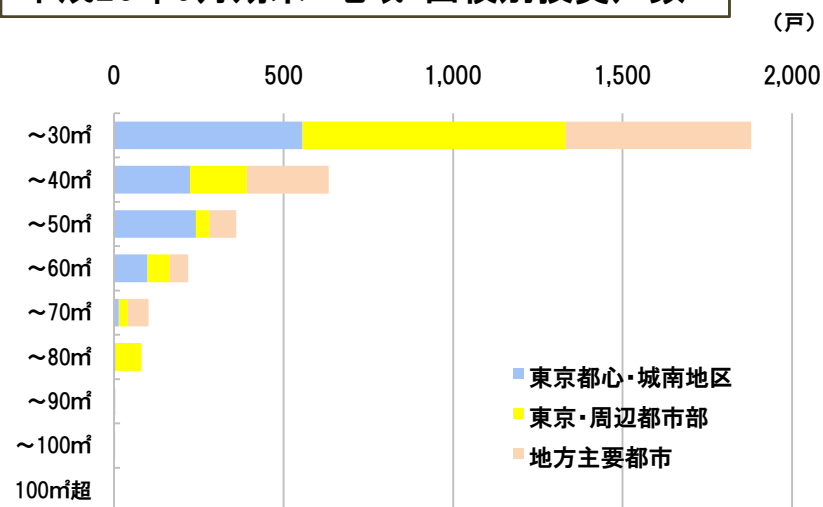
主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部とします。
また、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保するために、
政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。

ポートフォリオの状況 住居

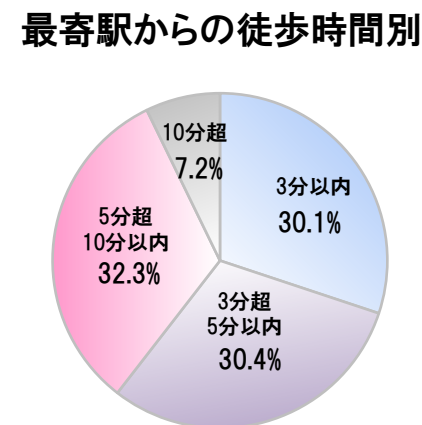
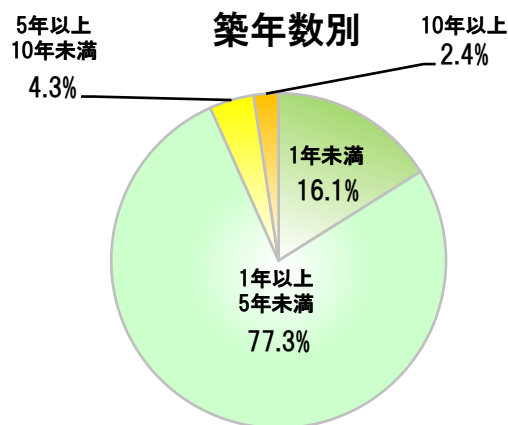
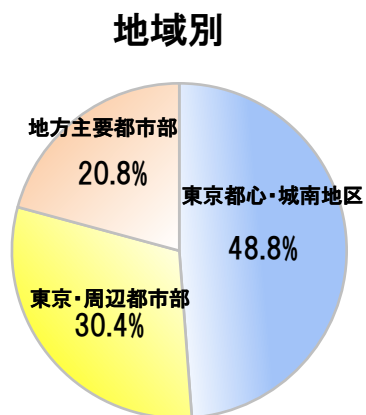
平均築年数の推移



平成20年9月期末 地域・面積別投資戸数



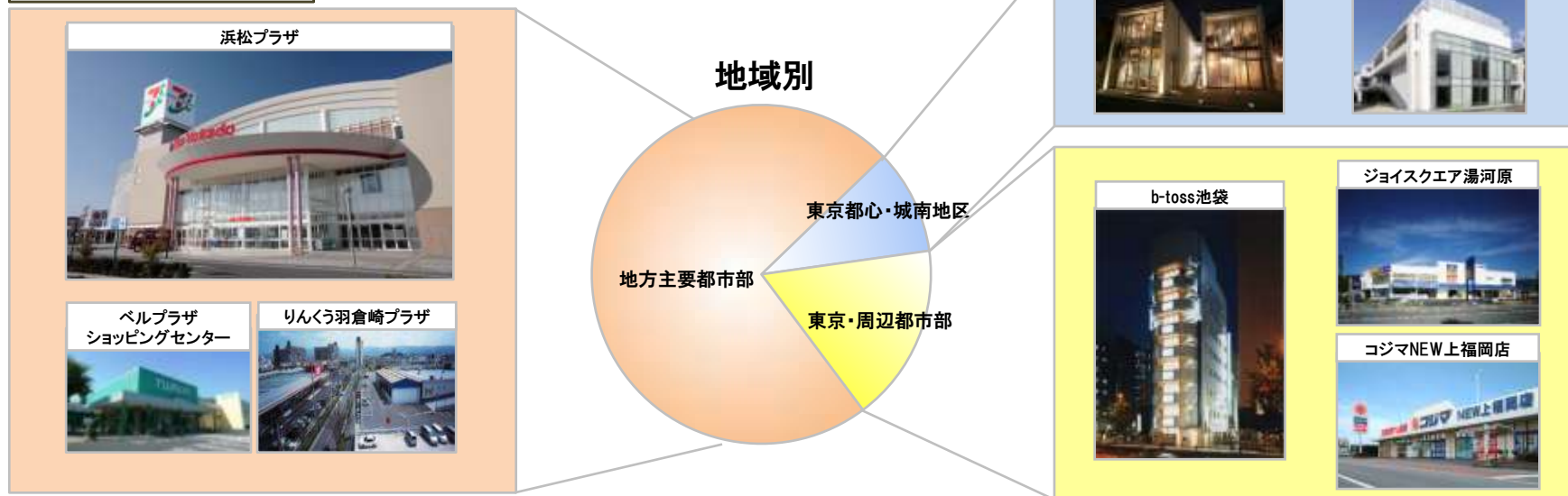
平成20年9月期末 各分類別投資比率



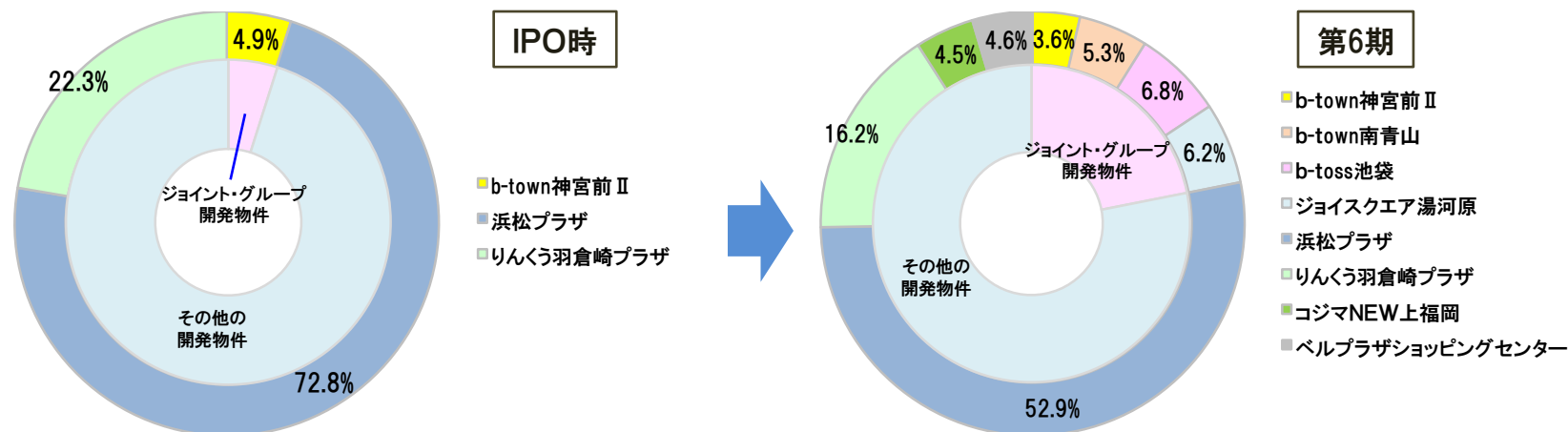
(注)各分類別の投資比率は、各取得資産(住居)の取得価格をもとに算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

ポートフォリオの状況 商業施設(1)

地域別分類



ジョイント・グループ開発とその他の開発



(注) 各物件の割合は、各取得資産(商業施設)の取得価格をもとに算出してあり、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各割合の合計は、100%とならない場合があります。

ポートフォリオの状況 商業施設(2)

賃貸借契約の安定性(商業施設)



商業施設における契約残存期間

契約残存期間	平成19年9月期 (第4期)	平成20年3月期 (第5期)	平成20年9月期 (第6期)
3年未満	0.1%	4.0%	4.0%
3年～5年未満	22.9%	18.6%	18.5%
5年～10年未満	21.3%	24.9%	23.9%
10年～15年未満	42.0%	39.8%	39.4%
15年～20年未満	13.7%	12.8%	12.7%
20年以上			1.5%
加重平均残存日数	10.5年	9.8年	9.5年

(注)各テナントとの契約残存期間を賃料で加重平均して算出しています。

ポートフォリオの状況(テナント分散)

資産規模拡大による大口テナント集中排除へ

年間賃料に占める大口テナント比率推移

テナント名	賃貸物件	IPO時		平成20年3月期(第5期)		平成20年9月期(第6期)	
		年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m ²)	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m ²)	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m ²)
ジョイント・アセットマネジメント	スペースシアシリーズ フィットエルシリーズ 今池アイリス武番館等	1,315 (44.6%)	25,345.60	2,999 (49.2%)	61,158.26	2,973 (47.5%)	60,617.45
イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549 (18.6%)	33,468.54	534 (8.8%)	33,468.54	534 (8.5%)	33,468.54
J・C・O・M・S	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	1 (0.0%)	158.98	426 (7.0%)	12,924.50	422 (6.8%)	12,880.25
長谷エライブネット	S-RESIDENCE 京橋 ジェイフラッツ 武蔵小 ジェイフラッツ 千駄木 ジェイフラッツ 四条西 ジェイフラッツ 上呉服 ジェイフラッツ 東品川	-	-	281 (4.6%)	6,636.84	423 (6.8%)	10,669.54
三好不動産	ジェイフラッツ 天神橋 ジェイフラッツ 天神橋 ジェイフラッツ 博多	-	-	236 (3.9%)	11,865.60	234 (3.7%)	11,737.58
コーナン商事	りんくう羽倉崎プラザ	232 (7.9%)	27,815.58	228 (3.7%)	27,815.58	228 (3.6%)	27,815.58
大和リース	浜松プラザ	142 (4.8%)	17,594.12	136 (2.2%)	17,594.12	136 (2.2%)	17,594.12
その他		710 (24.1%)	50,843.78	1,254 (20.6%)	70,316.79	1,309 (20.9%)	77,585.80
ポートフォリオ合計		2,951 (100.0%)	155,226.60	6,096 (100.0%)	241,780.23	6,262 (100.0%)	252,368.86

※年間賃料:各時点において取得済資産にかかる有効なテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料を12倍して得られた金額を記載しています。
比率については、ポートフォリオの年間賃料の合計に対する割合を表示しており、小数点第二位を四捨五入しています。

【参考】ジョイント・アセットマネジメントのマスターリース契約分の住居賃貸可能戸数(店舗除く)

IPO時 823戸 → 第5期 2,088戸 → 第6期 2,088戸

ポートフォリオ一覧(住居)(1)

平成20年9月期末(第6期末)現在 保有物件

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注3)	延床面積 (㎡) (注3)	取得価格 (注2)		期末算定価額 (百万円)	稼働率(%) (注1)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		第5期	第6期	
住居-1	スペースシア銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	5.3	6,190	97.5	91.8	平成17年2月7日
住居-3	スペースシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	1.7	2,120	84.3	79.0	平成16年1月16日
住居-4	スペースシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	2.0	2,250	91.3	91.9	平成15年6月13日
住居-5	スペースシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.7	847	100.0	96.1	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	307.69	2,028.19	1,360	1.4	1,520	89.8	95.0	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	340.49	844.13	576	0.6	637	87.6	78.2	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	504.41	2,204.07	1,290	1.3	1,460	95.3	97.1	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	217.38	1,044.37	766	0.8	880	97.8	100.0	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	663.54	3,406.10	1,870	1.9	2,010	98.4	96.1	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	587.48	4,033.59	1,360	1.4	1,470	91.4	96.7	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	683.69	4,656.10	2,130	2.2	2,470	98.0	95.9	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中千種区今池	360.54	1,375.76	300	0.3	272	98.4	85.8	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	1,992.09	3,737.47	1,018	1.0	1,080	100.0	100.0	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	611.41	3,076.45	2,090	2.1	2,100	100.0	100.0	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	438.43	2,899.67	1,650	1.7	1,630	98.0	100.0	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	578.01	1,283.92	887	0.9	960	94.3	100.0	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	1,289.14	5,420.53	1,348	1.4	1,280	86.7	84.1	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	965.70	2,785.83	1,510	1.5	1,590	100.0	100.0	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	799.68	5,995.82	2,774	2.8	2,810	99.4	99.5	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	865.22	1,975.84	1,220	1.2	1,160	100.0	90.1	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	457.54	1,593.68	844	0.9	821	94.8	100.0	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	475.06	1,994.14	1,055	1.1	1,020	94.3	97.0	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	593.32	5,590.34	3,043	3.1	3,030	91.7	89.4	平成18年3月2日

(注1)平成20年9月30日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2)取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体(取得済)の取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3)敷地面積及び延床面積については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。

(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、敷地面積は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、延床面積は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は3,637.18㎡です。

ポートフォリオ一覧(住居)(2)

平成20年9月期末(第6期末)現在 保有物件

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注3)	延床面積 (㎡) (注3)	取得価格 (注2)		期末算定価額 (百万円)	稼働率(%) (注1)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		第5期	第6期	
住居-25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	2.5	2,440	96.3	100.0	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	1,049.00	3,127.48	2,200	2.2	2,160	97.5	97.5	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	487.27	1,479.61	1,300	1.3	1,300	92.3	98.1	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	740.49	2,232.26	1,075	1.1	1,060	98.5	91.9	平成18年8月31日
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	1.3	1,240	100.0	97.9	平成18年8月10日
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.9	1,890	96.8	99.2	平成19年2月27日
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	2.7	2,750	93.5	98.9	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	220.85	1,446.78	1,000	1.0	968	100.0	96.9	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	618.00	1,542.16	871	0.9	829	96.4	89.8	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	239.18	1,158.70	445	0.4	426	93.5	93.5	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	514.89	2,108.69	840	0.8	796	93.9	91.4	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	400.59	3,374.74	1,420	1.4	1,180	-	39.9	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	1,028.92	3,338.12	2,610	2.6	2,450	-	40.8	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	1,134.50	2,243.06	1,000	1.0	978	96.5	97.7	平成19年3月6日
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	969.02	3,947.24	2,250	2.3	2,090	96.2	96.4	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	731.71	4,322.19	2,700	2.7	2,700	98.4	93.5	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	512.62	1,616.87	1,012	1.0	970	100.0	95.9	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	250.44	1,239.10	757	0.8	698	97.3	100.0	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	905.08	3,675.01	2,300	2.3	2,230	-	26.9	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	4,590.91	9,465.09	2,250	2.3	2,290	99.4	98.5	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	593.55	2,523.71	900	0.9	850	-	86.5	平成20年3月14日
住居計			32,110.80	129,562.82	69,991	70.7	71,902	96.2	90.9	

(注1)平成20年9月30日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2)取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体(取得済)の取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3)敷地面積及び延床面積については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注4)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127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、敷地面積は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、延床面積は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

ポートフォリオ一覧(商業施設)

平成20年9月期末(第6期末)現在 保有物件

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注3)	延床面積 (㎡) (注3)	取得価格 (注2)		期末算定価額 (百万円)	稼働率(%) (注1)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		第5期	第6期	
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町	135,817.46	73,250.17	15,360	15.5	15,730	100.0	100.0	(注4)
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	283.83	499.67	1,043	1.1	1,150	100.0	100.0	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺	51,146.89	—	4,697	4.7	4,352	100.0	100.0	—
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	1,530	1.5	1,550	100.0	94.3	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	4,877.90	3,413.40	1,300	1.3	1,280	100.0	100.0	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	223.38	1,474.21	1,980	2.0	1,880	100.0	100.0	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	5,425.13	6,326.53	1,810	1.8	1,724	100.0	100.0	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	長野県上田市中丸子	23,272.17	6,203.26	1,336	1.3	1,290	100.0	100.0	(注5)
商業計			221,432.08	91,964.87	29,056	29.3	28,956	100.0	100.0	

ポートフォリオの合計(平成20年9月期末)	253,542.88	221,527.69	99,048	100.0	100,858	98.5	96.2
-----------------------	------------	------------	--------	-------	---------	------	------

平成20年3月期末(第5期末)保有	48物件	91,818百万円
平成20年9月期(第6期)取得	4物件	7,230百万円
平成20年9月期末(第6期末)保有	52物件	99,048百万円

(注1)平成20年9月30日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については、小数点第二位を四捨五入しています。
(注2)取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体(取得済)の取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
(注3)敷地面積及び延床面積については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、延床面積については記載していません。
(注4)浜松プラザは、複合型商業施設であり、建物の建築時期については、浜松ウエスト棟が昭和54年10月20日、イトーヨーカ堂棟・管理棟が平成12年11月7日、赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟が平成12年11月9日となっています。
(注5)ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、建物の建築時期については、センター棟・ショップ棟が平成4年11月30日、レストラン棟が平成18年7月12日となっています。

ポートフォリオ一覧(取得予定)

平成21年3月期(第7期)取得予定物件

コ ア ・ ア セ ッ ト	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得予定価格 (注5)		調査価額 (百万円)	建築(予定)時期
						金額 (百万円)	比率 (%)		
	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	452.44	4,022.76	1,710	43.5	1,710	平成20年12月下旬
	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	153.83	954.94	963	24.5	965	平成20年1月22日
	住居-49	ジェイフラッツ初台	東京都渋谷区西原	538.70	1,569.60	1,254	31.9	1,390	平成20年2月25日
	住 居 計			1,144.97	6,547.30	3,927	100.0	4,065	-

ポートフォリオ(取得済52物件+取得予定3物件)の合計	254,687.85	228,074.99	102,975	-	104,923
-----------------------------	------------	------------	---------	---	---------

平成20年9月期末(第6期末)保有 **52物件** **99,048百万円**

平成21年3月期(第7期)取得(予定) **3物件** **3,927百万円**

合計(取得予定物件含む) **55物件** **102,975百万円**

(注1)平成20年11月10日現在の情報に基づくものです。
 (注2)取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率については平成21年3月期(第7期)以降取得予定3物件の取得予定価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
 (注3)敷地面積及び延床面積については原則として登記簿上の表示に基づき記載していますが、平成20年9月30日現在において未竣工の物件にかかる延床面積は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。
 (注4)平成20年11月10日に取得予定金額の変更並びに調査価額の変更に関するプレスリリースを発表しております。

主要な保有物件

住居-RESIDENCE



スペーシア銀座	スペーシア恵比寿Ⅱ	
	スペーシア大井仙台坂	スペーシア五反田
S-RESIDENCE京橋	スペーシア麻布十番Ⅲ	

商業施設-RETAIL



浜松プラザ (イトーヨーカ堂棟)	浜松プラザ (浜松ウエスト棟)
浜松プラザ (赤ちゃん本舗棟)	浜松プラザ (ゼビオ棟)
b-town神宮前Ⅱ	b-town南青山
ジョイスクエア湯河原	



JOINT REIT
ジョイント・リート投資法人



財務データ



有利子負債の概要(1)

区分	借入先	借入日	平成20年9月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/ 変動	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	H20.3.26	600	1.45917	変動	H21.3.26	(注3)	有担保
	住友信託銀行株式会社		600					
	株式会社みずほコーポレート銀行		600					
	株式会社三井住友銀行		600					
	株式会社あおぞら銀行	H20.4.25	1,300	1.45500	変動	H21.4.24	(注3)	有担保
	住友信託銀行株式会社		900					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,400					
	株式会社三井住友銀行		1,400					
	株式会社あおぞら銀行	H20.7.1	700	1.64167	変動	H21.3.31	(注3)	有担保
	住友信託銀行株式会社		700					
	株式会社みずほコーポレート銀行		700					
	株式会社三井住友銀行		700					
	小計		10,200					

区分	借入先	借入日	平成20年9月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/ 変動	返済期限	使途	摘要
1年内返済予定の 長期借入金	株式会社あおぞら銀行	H18.7.31	1,000	1.75000	固定	H21.7.31	(注3)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500					
	株式会社三井住友銀行		500					
	小計		3,000					

区分	借入先	借入日	平成20年9月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/ 変動	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.7.31	500	2.24000	固定	H23.7.31	(注3)	有担保
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社りそな銀行		950					
	農林中央金庫	H18.7.31	1,500	1.50500	変動	H23.7.31	(注3)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	H19.8.2	941	1.80000	固定	H22.8.2	(注3)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,411					
	中央三井信託銀行株式会社		941					
	株式会社みずほコーポレート銀行		705					
	株式会社三井住友銀行		1,646					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		941					
	日本政策投資銀行		941					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.8.2	470	2.22000	固定	H24.8.2	(注3)	有担保
	株式会社三井住友銀行		470					
	農林中央金庫	H19.8.2	2,352	1.45500	変動	H24.8.2	(注3)	有担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,176					
	株式会社三井住友銀行		1,176					
	株式会社あおぞら銀行	H20.2.29	1,100	1.54000	固定	H23.2.28	(注3)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,100					
	中央三井信託銀行株式会社		1,100					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,100					
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社あおぞら銀行		400					
	住友信託銀行株式会社		400					
	中央三井信託銀行株式会社	H20.3.28	400	1.54000	固定	H23.2.28	(注3)	有担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		600					
	株式会社三井住友銀行		200					
	株式会社あおぞら銀行	H20.3.31	600	1.51000	固定	H22.3.31	(注3)	有担保
株式会社横浜銀行	2,000							
日本政策投資銀行	H20.5.9	425	1.92000	固定	H23.5.9	(注3)	有担保	
株式会社みずほコーポレート銀行		425						
株式会社三井住友銀行								
	小計		26,974					
	借入金合計		40,174					

(注1)金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)平成20年9月30日現在の利率を記載しています。

(注3)資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金または既存借入金の返済資金です。

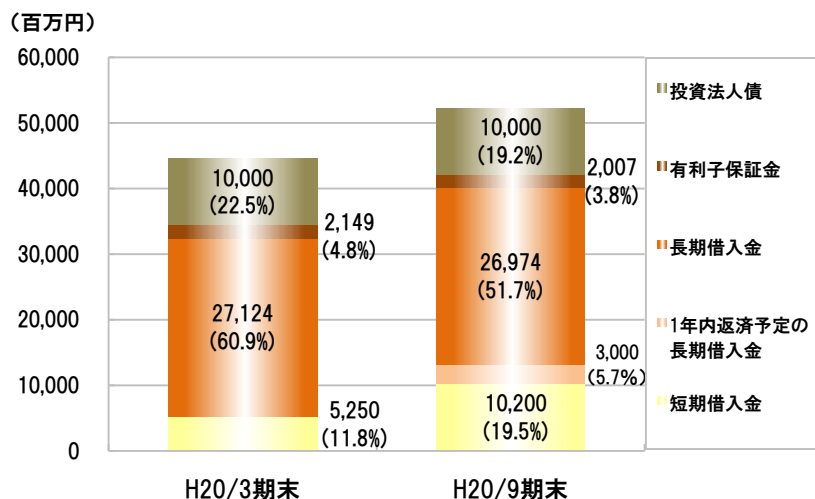
有利子負債の概要(2)

区分	相手先	借入日	平成20年9月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
有利子保証金	株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	2,007	2.00000	固定	H27.10.31		有担保 H17.11月より 23,617,275円ずつ返済
	小計		2,007					

区分	借入先	借入日	平成20年9月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	返済期限	使途	摘要
投資法人債	第1回債(適格機関投資家限定私募)	H19.3.13	5,000	1.53000	固定	H22.3.12	既存借入金の返済 及び運転資金	無担保
	第2回債(適格機関投資家限定私募)	H19.3.13	5,000	2.03000		H24.3.13		
	小計		10,000					
	有利子負債合計		52,181					

(注1)金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
 (注2)平成20年9月30日現在の利率を記載しています。

有利子負債対前期比較 / 格付け



平成20年9月末現在

格付け機関	格付対象	格付け	方向性
R&I (注3)	発行体格付け	A	安定的
	債券格付け	A	-
	発行登録債予備格付け	A	-

REIT緊急レビューに伴い1ノッチ格下げ

平成20年10月31日現在(注4)

格付け機関	格付対象	格付け	方向性
R&I (注3)	発行体格付け	A-	ネガティブ
	債券格付け	A-	-
	発行登録債予備格付け	A-	-

(注3)R&I:株式会社格付投資情報センター
 (注4)平成20年10月31日にR&I(株式会社格付投資情報センター)より格付けの変更に関するプレスリリースが発表されました。
 (注5)上記グラフの割合は、小数点第二位を四捨五入しています。



JOINT REIT
ジョイント・リート投資法人



その他



スペースア五反田

 **JOINT CAPITAL PARTNERS**
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ

平成20年9月末の投資主概況

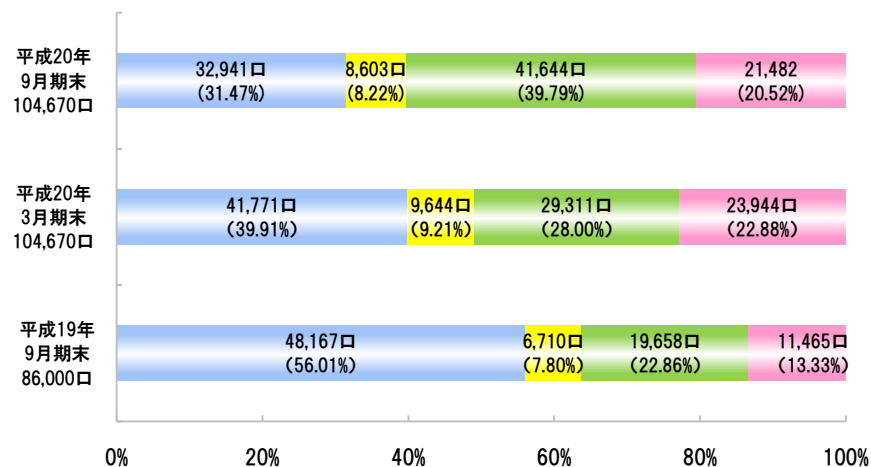
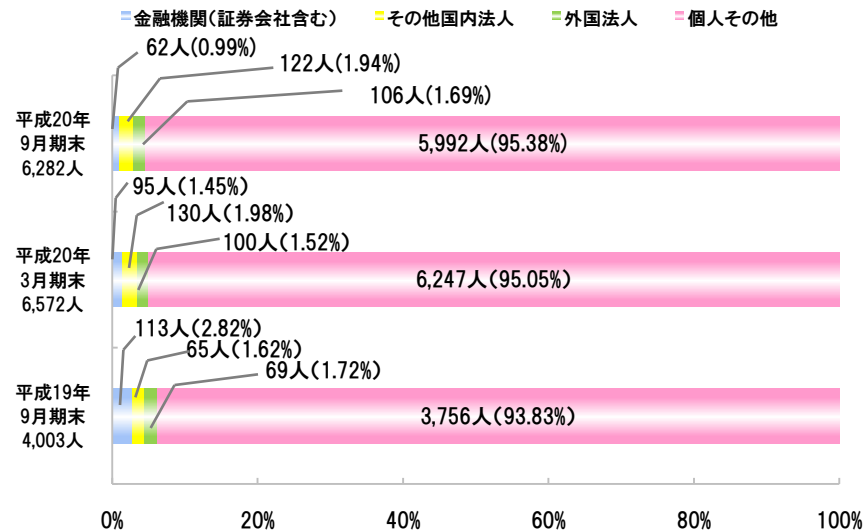
主要な投資主

氏名または名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	21,173	20.22
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,967	7.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,393	6.10
株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	5.15
株式会社沖縄海邦銀行	3,573	3.41
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノトリティー クライアンツ 613	2,731	2.60
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,726	2.60
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,633	2.51
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイエル	2,444	2.33
ノーザン トラスト カンパニー(エイブイエフ シー)アカウント ノン トリーティー	1,914	1.82
合 計	56,954	54.41

※平成20年10月1日から平成20年11月13日までに提出された主な大量保有報告書(変更報告書含む)による大量保有状況は以下のとおりです。

報告義務発生日	平成20年10月16日
提出日	平成20年10月17日
氏名または名称	タワー投資顧問株式会社
保有株券等の数(総数)	26,840口
株券等の保有割合	25.64%

投資主の状況



ポートフォリオ構築方針

投資不動産の用途区分及び地域区分

不動産関連資産の用途	組入比率	エリア	組入比率	具体的なエリア
コア・アセット	45～75%	東京都心・城南地区	50%程度 (注2)	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
		東京・周辺都市部	東京都心・城南地区と合わせて 80%程度(注2)	東京都:上記以外の東京都全域 (但し、島部を除きます。) 神奈川県:川崎市、横浜市等 千葉県:市川市、浦安市、船橋市、松戸市等 埼玉県:川口市、戸田市、さいたま市等 及びこれらの周辺通勤圏をいいます。
		地方主要都市部 (注1)	20%程度 (注2)	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
商業施設	25～55%	個別物件の立地特性・商圈を考慮しつつ投資します。		
バランス・アセット	0～15%	個別物件の立地特性・商圈を考慮しつつ投資します。		

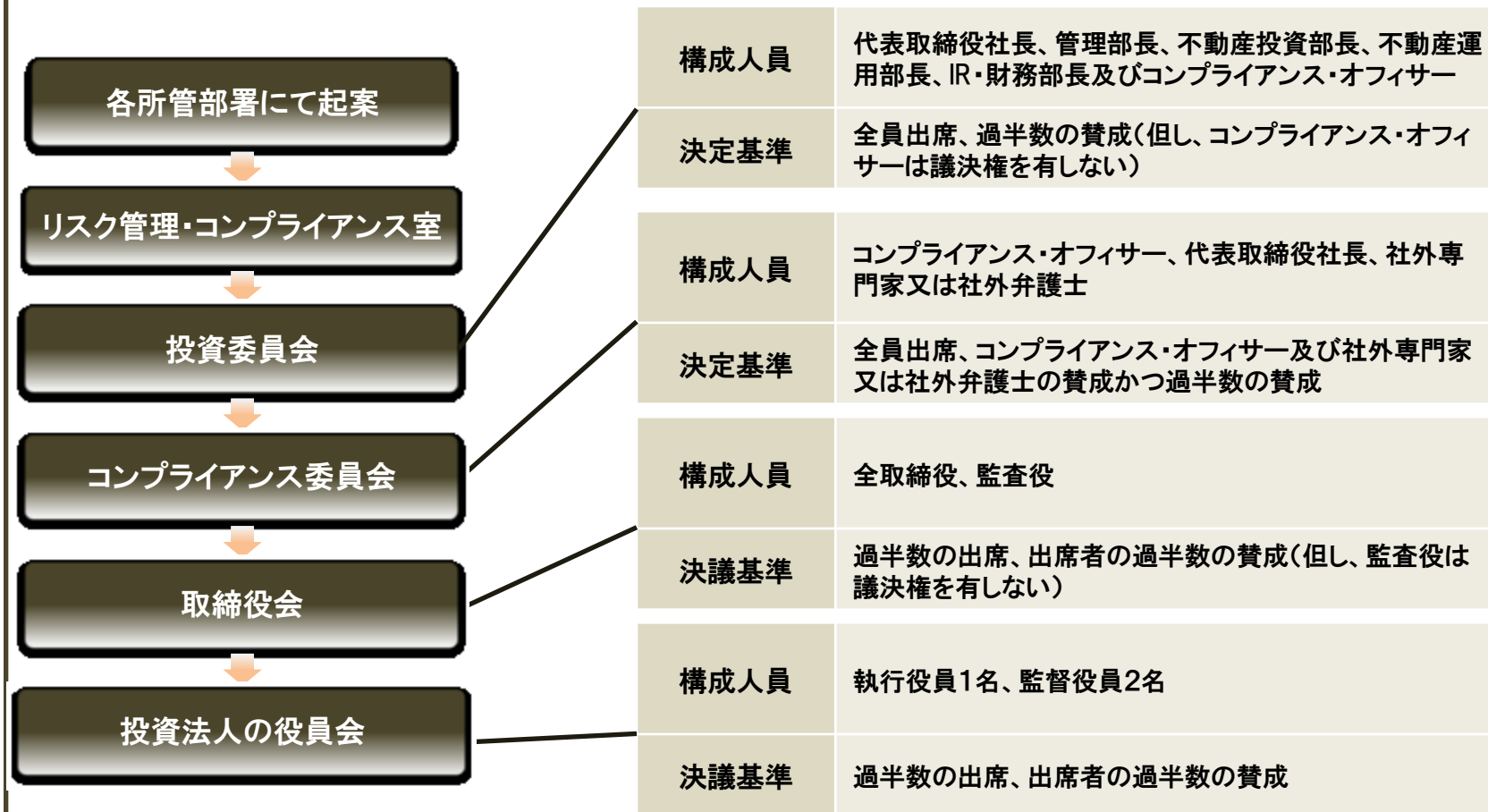
(注1)政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圈を有する都市を指します。

(注2)「程度」とは、±10%をいいます。

利益相反対策(利害関係者との取引に関するプロセス)

利害関係者との取引については、嚴重なチェック体制を整備

- 利害関係人 ① 投信法及び金商法等にて定義される利害関係人等
② ①の利害関係人等が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社



利益相反対策(利害関係者との取引基準)

- 利害関係者取引規程において、利害関係者との取引に関する「利益相反対策ルール」を自主ルールとして制定しています。
- 投資法人の役員会の承認を必要とする利益相反に関する重要事項は以下の通りです。

重要事項

- ① 利害関係者との取引等に関する投資方針の策定
- ② 利害関係者との取引等に関する投資方針の改定
- ③ 利害関係者からの特定資産の取得
- ④ 利害関係者への特定資産の売却
- ⑤ 利害関係者への媒介手数料の支払
- ⑥ 利害関係者への不動産等資産の管理の委託
- ⑦ 利害関係者への物件の賃貸
- ⑧ 利害関係者への金額500万円以上の工事の発注

取引基準

—

取得価格(税金・取得費用等は除く)は原則として取得に際して採用した不動産鑑定評価額の105%以下の金額

譲渡価格(税金・譲渡費用等は除く)は譲渡に際して採用した不動産鑑定評価額以上の金額

支払うべき媒介手数料の金額は宅建業法に規定する報酬の範囲内且つ取得・売却報酬を控除した残額が上限

PM選定基準を満たし、PM業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、妥当である場合

市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断できる場合

第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討し、水準が著しく乖離していないこと

□ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。ジョイント・リート投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。

□ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所上場規則並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類または報告書ではありません。

□ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。

□ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

□ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

□ 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。