

平成 21 年 9 月期 決算短信 (REIT)

平成 21 年 11 月 16 日

不動産投資信託証券発行者名 ジョイント・リート投資法人
 コード番号 8973
 代表者 執行役員 三駄 寛之

上場取引所 東証
 URL <http://www.joint-reit.co.jp/>

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 12 月 25 日
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 12 月 15 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 21 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 4 月 1 日～平成 21 年 9 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
21 年 9 月期	3,391 (△1.2)	1,685 (△0.8)	1,075 (△5.7)	1,074 (87.1)
21 年 3 月期	3,432 (2.1)	1,698 (0.3)	1,140 (△2.3)	574 (△50.8)

	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
	円	%	%	%
21 年 9 月期	10,262	2.2	1.0	31.7
21 年 3 月期	5,484	1.2	1.1	33.2

(2) 分配状況

	1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
21 年 9 月期	10,262	1,074	0	0	100.0	2.2
21 年 3 月期	5,485	574	0	0	100.0	1.2

(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	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21 年 9 月期	105,001	49,778	47.4	475,573
21 年 3 月期	104,739	49,278	47.0	470,795

(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 9 月期	1,650	△195	△623	5,342
21 年 3 月期	1,185	△1,150	△1,566	4,510

2. 平成 22 年 3 月期の運用状況の予想 (平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22 年 3 月期	3,455 (1.9)	1,692 (0.4)	1,049 (△2.4)	1,046 (△2.6)	10,000	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 22 年 3 月期) 10,000 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9月期 | 104,670 口 | 21年3月期 | 104,670 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 21年9月期 | 0 口 | 21年3月期 | 0 口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25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、11ページ記載の「第9期（平成22年3月期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

（1）パイプラインサポート会社に対する会社更生手続開始

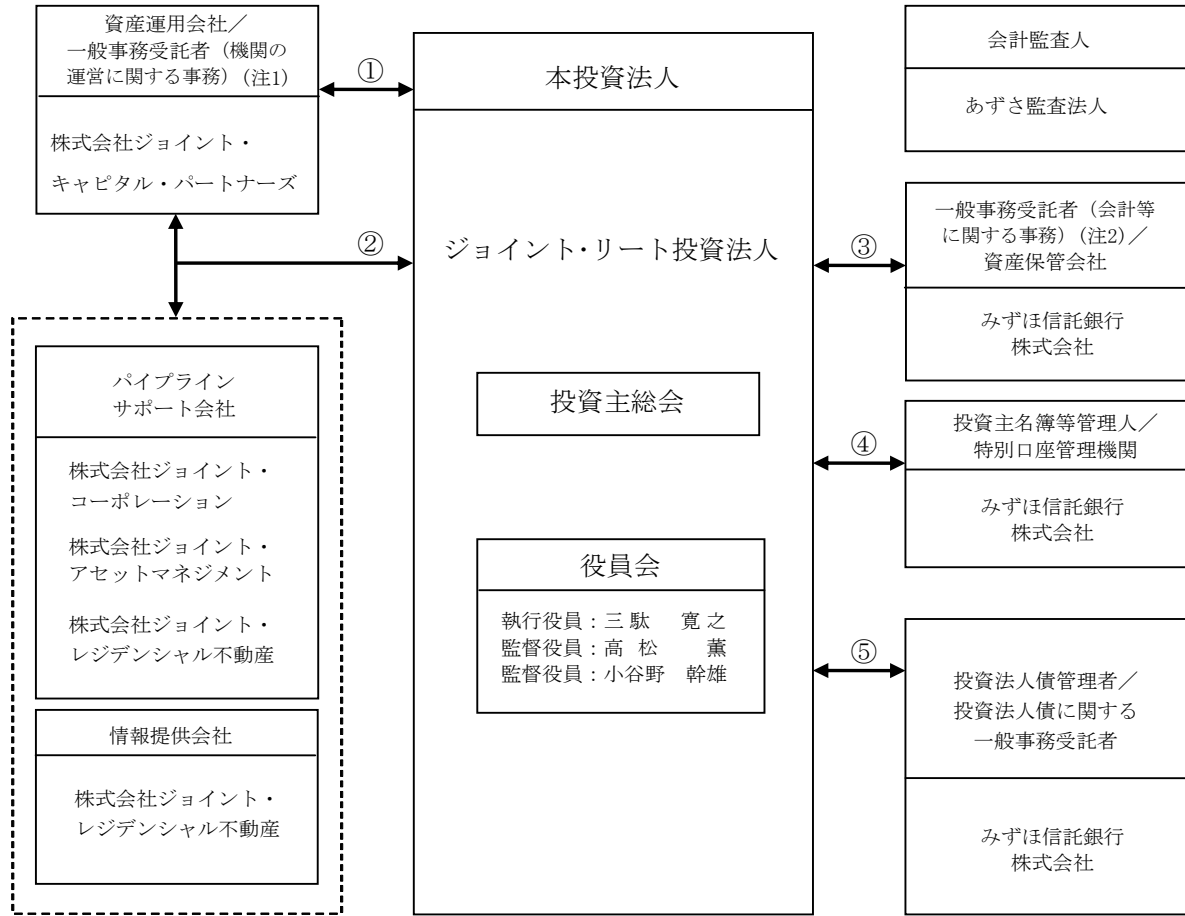
本投資法人が資産の運用を委託する株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの全株式を保有する株式会社ジョイント・コーポレーション及びその連結子会社である株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産（株式会社ジョイント・コーポレーションと併せて以下「スポンサー企業等」といいます。）は、平成 21 年 5 月 29 日付で東京地方裁判所に会社更生手続開始の申立てを行い、平成 21 年 6 月 16 日付で同裁判所から会社更生手続開始決定を受けました。なお、スポンサー企業等の会社更生手続開始に伴う資産運用会社の新スポンサー選定につきましては、後記「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ② 次期の見通し（ハ）決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

スポンサー企業等は、本投資法人及び資産運用会社との間で締結している「優先交渉権等に関する覚書」に基づき、パイプラインサポート会社として本投資法人の長期的なポートフォリオ成長を支える重要な役割を担っておりましたが、本投資法人は、当面の外部成長戦略及び財務運営の方針として、新たな物件の取得を凍結しており、かかるサポートが受けられなくなる影響は限定的と考えています。

（2）機関運営に関する一般事務受託者の変更

本投資法人は、機関運営に関する事務に関して、一般事務受託者を平成 21 年 10 月 1 日付でみずほ信託銀行株式会社より、株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズへ変更しています。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/機関運営事務委託契約
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

(注1) 機関の運営に関する事務とは、本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成等の投資主名簿等管理人に委託された事務を除く。）、本投資法人の役員会の運営に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

(注2) 会計等に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

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 21 年 6 月 26 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

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

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

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

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

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

B. 商業施設の市場動向

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

(ハ) 運用実績

A. 資産規模の推移

第8期は、第7期末に保有していた53物件、取得価格総額999.1億円で運用を開始いたしましたが、当面の間、投資主利益を損なうような資産規模の拡大を推進しないとする第8期の外部成長の方針に基づき、新規物件の取得は行いませんでした。一方、既存物件については、平成21年8月31日にベルプラザショッピングセンターにおいて、近接する看板等を1百万円で追加取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は53物件（住居45物件、商業施設8物件）となり、取得価格の総額は999.2億円（住居708.6億円、商業施設290.5億円）となりました。

B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

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

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

商業施設については、テナントとの協働によるイベント展開や長期の賃貸借契約を締結するなどテナントの安定化を図った結果、平成21年9月末現在において100.0%となっており、前期から継続して安定的に高稼働率を維持しております。

（二）資金調達の概要

本投資法人は、財務基盤の強化及び財務運営の安定化を図るため、既存借入先である国内大手金融機関との協調関係の維持・強化を重要課題に掲げ既存借入金の借換え資金の資金調達を実施してまいりました。具体的には平成21年7月31日に返済期限が到来した借入金合計54.9億円のうち30億円について昨今の金利動向を鑑み短期変動金利により借換えを実施し、残額24.9億円については借換えにかかる事務関連コスト等を勘案し最終元本返済日を延長することについて借入先と合意いたしました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は514.4億円（うち長期借入金は269.7億円（うち1年内返済予定71.8億円）、短期借入金は127.5億円、投資法人債は100.0億円（うち1年内償還予定50.0億円）、有利子保証金は17.2億円）となっています。

なお、株式会社格付投資情報センターより取得した格付けについては、第8期末時点において発行体格付け「(BBB+)」及び債券格付け「(BBB+)」となっております。

（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3,391百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は1,685百万円となり、経常利益は1,075百万円、当期純利益は1,074百万円を計上いたしました。分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は10,262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10月）によると、日本の経済は、他の先進国と同様、世界経済の動向に引き続き大きく左右される可能性が高く、企業部門では、世界経済の緩やかな回復傾向が持続する限り、生産の増加基調は失われぬものとみられ、企業収益の回復とともに設備投資も徐々に回復していくことが想定されています。一方、家計部門では、雇用・所得環境の改善は、企業収益の回復に遅れる傾向があるため、個人消費の持続的な回復が展望できるのは、翌期以降となる可能性が高いと想定されています。

このような状況の下、不動産取引の本格的回復には時間を要するものと考えられ、当面の間、地価の下落や不動産取引市場の低迷傾向も継続するものと見込まれますが、本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向の影響などに留意してまいります。

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

B. 内部成長戦略

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

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

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、既存借入先である国内大手金融機関との協調関係をこれまで以上に強固にしていくとともに、有利子負債については金融コストの変動に留意しつつ財務の安定性向上に努めてまいります。

（ハ）決算後に生じた重要な事実

本投資法人が資産の運用を委託する株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの全株式を保有する株式会社ジョイント・コーポレーション及びその連結子会社である株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産（株式会社ジョイント・コーポレーションと併せて以下「スポンサー企業等」といいます。）は、平成21年5月29日付で東京地方裁判所に会社更生手続開始の申立てを行い、平成21年6月16日付で同裁判所から会社更生手続開始決定を受けました。スポンサー企業等は、フィナンシャル・アドバイザーとして選任した日興シティグループ証券株式会社（現シティグループ証券株式会社）の助言の下、平成21年7月30日に実施した第一次入札により数社に絞り込まれたスポンサー候補先と協議を進め、平成21年10月23日に第二次入札を実施し、その入札状況を踏まえ慎重に検討を重ねた結果、応募企業の中から、株式会社レノをスポンサーに選定し、平成21年11月2日付で同社とスポンサー契約を締結いたしました。

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

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

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

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

（参考情報）

本書の日付現在において取得予定資産及び売却予定資産はありません。

（二）運用状況の見通し

第9期（平成22年3月期）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「第9期（平成22年3月期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

営業収益	3,455 百万円	1 口当たり分配金	10,000 円
経常利益	1,049 百万円	1 口当たり利益超過分配金	0 円
当期純利益	1,046 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9期（平成22年3月期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	第9期：平成21年10月1日～平成22年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第8期末（平成21年9月末日）現在保有している53物件から保有物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 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8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8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。 管理業務費は、約334百万円を想定しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間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。第9期において賃貸事業費用とされる固定資産税及び都市計画税等は、約192百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。第9期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等はありません。 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611百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は、約637百万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8期末現在、51,449百万円の有利子負債残高（長期借入金：26,974百万円（うち1年内返済予定：7,187百万円）、短期借入金：12,751百万円、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：1,724百万円）を有しています。 第8期末現在の有利子負債残高のうち、第9期に返済期限が到来する借入金は、短期借入金9,751百万円、長期借入金600百万円ありますが、期中に手元資金により24.5百万円を元本返済し、残額については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、5,000百万円が第9期中に償還期限を迎えますが、全額を借入金に切り換えることを前提としています。 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51.3%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9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。

項目	前提条件
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口当たり利益超過分配金	<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。
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

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,157,741	2,147,763
信託現金及び信託預金 ※1	3,352,859	3,194,543
営業未収入金	58,648	72,525
前払費用	267,252	299,802
繰延税金資産	16	969
その他	55	249
貸倒引当金	△3,669	△11,219
流動資産合計	4,832,904	5,704,634
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	41,053,802	41,081,018
減価償却累計額	△3,029,780	△3,611,873
信託建物(純額) ※1	38,024,021	37,469,145
信託構築物	435,883	437,316
減価償却累計額	△87,943	△100,990
信託構築物(純額) ※1	347,939	336,326
信託機械及び装置	420,979	420,979
減価償却累計額	△69,658	△83,677
信託機械及び装置(純額) ※1	351,321	337,302
信託工具、器具及び備品	16,852	21,080
減価償却累計額	△4,506	△5,922
信託工具、器具及び備品(純額) ※1	12,346	15,158
信託土地 ※1	60,991,938	60,997,084
有形固定資産合計	99,727,568	99,155,016
無形固定資産		
その他	2,691	1,929
無形固定資産合計	2,691	1,929
投資その他の資産		
差入敷金保証金	10,536	10,536
長期前払費用	83,519	46,440
その他	64,080	69,783
投資その他の資産合計	158,136	126,759
固定資産合計	99,888,395	99,283,705
繰延資産		
投資法人債発行費	17,843	12,769
繰延資産合計	17,843	12,769
資産合計	104,739,144	105,001,110

(単位：千円)

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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(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10月1日 至 平成21年3月31日	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	48,704,007	48,704,007
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	48,704,007	48,704,007
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	1,166,858	574,150
当期変動額		
剰余金の分配	△1,166,756	△574,114
当期純利益	574,048	1,074,165
当期変動額合計	△592,708	500,050
当期末残高	574,150	1,074,200
剰余金合計		
前期末残高	1,166,858	574,150
当期変動額		
剰余金の分配	△1,166,756	△574,114
当期純利益	574,048	1,074,165
当期変動額合計	△592,708	500,050
当期末残高	574,150	1,074,200
投資主資本合計		
前期末残高	49,870,865	49,278,157
当期変動額		
剰余金の分配	△1,166,756	△574,114
当期純利益	574,048	1,074,165
当期変動額合計	△592,708	500,050
当期末残高	49,278,157	49,778,208
純資産合計		
前期末残高	49,870,865	49,278,157
当期変動額		
剰余金の分配	△1,166,756	△574,114
当期純利益	574,048	1,074,165
当期変動額合計	△592,708	500,050
当期末残高	49,278,157	49,778,208

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

期 別	前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
項 目		
I 当期末処分利益	574,150,243	1,074,200,874
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	574,114,950 (5,485)	1,074,123,540 (10,262)
III 次期繰越利益	35,293	77,334
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574,114,950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利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,074,123,540円を利益分配金として分配しています。</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10月1日 至 平成21年3月31日	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	575,001	1,075,221
減価償却費	608,016	611,336
投資法人債発行費償却	5,046	5,073
貸倒引当金の増減額（△は減少）	3,669	7,549
受取利息	△3,947	△911
支払利息	442,909	425,201
違約金損失	565,477	-
営業未収入金の増減額（△は増加）	△11,793	△13,876
前払費用の増減額（△は増加）	△57,182	△41,897
営業未払金の増減額（△は減少）	20,123	△19,586
未払金の増減額（△は減少）	191	△5,501
未払費用の増減額（△は減少）	△10,657	1,986
未払消費税等の増減額（△は減少）	3,886	3,651
前受金の増減額（△は減少）	2,411	△1,232
長期前払費用の増減額（△は増加）	47,407	46,426
その他	16,898	△8,404
小計	2,207,459	2,085,037
利息の受取額	3,947	911
利息の支払額	△458,659	△435,584
違約金の支払額	△565,477	-
法人税等の支払額	△1,403	△345
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,185,865	1,650,019
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,018,162	△38,022
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	93,056	84,558
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△218,797	△235,888
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△6,583	△5,703
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,150,486	△195,054
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	9,800,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出	△10,200,000	△49,000
長期借入金の返済による支出	-	△3,000,000
分配金の支払額	△1,166,079	△574,259
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,566,079	△623,259
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,530,700	831,705
現金及び現金同等物の期首残高	6,041,302	4,510,601
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,510,601	5,342,306

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

期 別	前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日																
項 目																		
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">3～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">10～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～10年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	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	<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">3～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">10～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～60年	信託構築物	10～20年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具、器具及び備品	3～15年
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																	
信託建物	3～60年																	
信託構築物	10～20年																	
信託機械及び装置	3～15年																	
信託工具、器具及び備品	3～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 同左																
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は21千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1千円です。</p>																

期 別 項 目	前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
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

（8）財務諸表に関する注記事項

（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。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成 21 年 3 月 31 日)	当 期 (平成 21 年 9 月 30 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;">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	<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;">2,470,444</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">30,585,827</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">293,896</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">303,687</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">9,637</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">50,177,505</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">83,840,999</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;">12,751,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,187,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,787,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,432,579</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,157,579</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,470,444	信託建物	30,585,827	信託構築物	293,896	信託機械及び装置	303,687	信託工具、器具及び備品	9,637	信託土地	50,177,505	合 計	83,840,999	短期借入金	12,751,000	1年内返済予定の長期借入金	7,187,000	長期借入金	19,787,000	信託預り敷金及び保証金	2,432,579	合 計	42,157,579
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	2,470,444																																																
信託建物	30,585,827																																																
信託構築物	293,896																																																
信託機械及び装置	303,687																																																
信託工具、器具及び備品	9,637																																																
信託土地	50,177,505																																																
合 計	83,840,999																																																
短期借入金	12,751,000																																																
1年内返済予定の長期借入金	7,187,000																																																
長期借入金	19,787,000																																																
信託預り敷金及び保証金	2,432,579																																																
合 計	42,157,579																																																
<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10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入</p> <p>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</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用</p> <p>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</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,059,786</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入</p> <p>賃貸料収入 3,243,833 その他賃貸事業収入 147,510 不動産賃貸事業収益合計 3,391,343</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 296,770 水道光熱費 95,628 保険料 13,812 修繕費 26,532 固定資産税等 192,472 信託報酬 38,590 その他賃貸事業費用 84,598 減価償却費 610,583 不動産賃貸事業費用合計 1,358,988</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,032,355</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)
<p>1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 104,670 口</p>	<p>1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 104,670 口</p>

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

〔税効果会計に関する注記〕

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成20年10月1日 至平成21年3月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等
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. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

当期（自平成21年4月1日 至平成21年9月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等
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. 役員及び個人主要投資主等
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10月1日 至 平成21年3月31日		当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	
1. 1口当たり純資産額	470,795 円	1. 1口当たり純資産額	475,573 円
1口当たり当期純利益	5,484 円	1口当たり当期純利益	10,262 円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項 目	期 別	前 期	当 期
		自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
当期純利益（千円）		574,048	1,074,165
普通投資主に帰属しない金額（千円）		—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）		574,048	1,074,165
期中平均投資口数（口）		104,670	104,670

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）

該当事項はありません。

（9）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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

(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、監査役（非常勤）を平成21年6月16日付で加藤有作より伊香賀俊也へ変更し、平成21年9月17日付で伊香賀俊也より小西敏也へ変更しております。なお、平成21年9月30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	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 業務部業務企画課長 同社 業務部次長 同社 経営企画室長代理 同社 経営企画室長 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）
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）

<p>取締役 (非常勤)</p>	<p>中畑 智文</p>	<p>昭和55年4月 昭和63年12月</p> <p>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</p> <p>平成20年12月</p> <p>平成21年6月</p>	<p>株式会社北海道拓殖銀行入行 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課長 同社 企画管理部企画課長 同社 経理部財務課室長 同社 経理部長 同社 取締役就任 経営企画部長 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 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） 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 取締役就任（現任） 株式会社ジョイント・コーポレーション 経営管理部長（現職）</p>
<p>監査役 (非常勤)</p>	<p>小西 敏也</p>	<p>平成3年4月 平成8年2月 平成10年5月 平成11年4月 平成18年6月 平成19年4月 平成20年5月 平成21年9月</p>	<p>コスモ信用組合入社 株式会社ジョイント・コーポレーション入社 同社 業務部業務課主任 同社 総務部法務課主任 同社 内部監査室主任 同社 総務部総務課長代理 同社 総務部総務チーム課長（現職） 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・アセットマネジメント 監査役就任（現任）</p>

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域等	前期 (平成21年3月31日)		当期 (平成21年9月30日)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	35,030	33.4	34,847	33.2
		東京・周辺都市部	21,271	20.3	21,111	20.1
		地方主要都市部	14,786	14.1	14,649	14.0
	住居計		71,088	67.9	70,608	67.2
	商業施設	28,638	27.3	28,546	27.2	
小計			99,727	95.2	99,155	94.4
預金・その他の資産			5,011	4.8	5,846	5.6
資産総額計			104,739	100.0	105,001	100.0

	前期 (平成21年3月31日)		当期 (平成21年9月30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	55,460	53.0	55,222	52.6
純資産総額	49,278	47.0	49,778	47.4

(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9月末日（第8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3)
住居-1	スペーシア銀座	5,290	5.3	5,140	5,330	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	1,686	1,540	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	1,919	2,020	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	688	752	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	1,321	1,340	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	566	551	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	1,266	1,340	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	745	776	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	1,805	1,880	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	1,276	1,310	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	2,045	2,200	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	287	222	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	1,025	975	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	2,128	1,850	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	1,609	1,450	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	869	924	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	1,332	1,120	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	1,570	1,440	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	2,738	2,660	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	1,209	981	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	823	725	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	1,053	905	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	2,995	2,800	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3)
住居-25	スペーシア大井仙台坂	2,440	2.4	2,404	2,150	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	2,177	1,900	森井総合鑑定株式会社	平成18年9月14日	有
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1.3	1,292	1,140	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	1,070	958	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	1,239	1,100	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	1,893	1,730	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	2,708	2,390	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	1,000	855	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	874	745	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	453	343	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	851	657	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	1,448	979	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	2,675	2,070	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	1,001	952	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	2,249	1,780	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	2,724	2,310	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	1,055	885	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	792	641	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	2,407	1,880	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	2,317	2,150	株式会社立地評価研究所	平成20年3月26日	有
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	900	0.9	940	763	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	924	768	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	70,608	64,237			
商業-1	浜松プラザ（注4）	15,360	15.4	14,826	13,950	森井総合鑑定株式会社	平成17年7月28日	有
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	1.0	1,035	1,010	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	4,125	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3)
商業-4	b-town南青山	1,530	1.5	1,529	1,360	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	1,294	1,140	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	1,610	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	1,780	1,560	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（注5）	1,337	1.3	1,366	1,130	株式会社立地評価 研究所	平成19年12月3日及 び平成21年8月31日	無
商業施設 小計		29,058	29.1	28,546	25,885			
コア・アセット 小計		99,920	100.0	99,155	90,122			
合計		99,920	100.0	99,155	90,122			

- (注1) 「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する各取得済資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注2) 「期末算定価額」欄には、平成21年9月末日を価格時点とする不動産鑑定士による不動産価格調査に基づく調査価額を記載しています。
- (注3) 「担保設定の有無」欄には、平成21年9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4）をご参照ください。
- (注4) 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。また、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㎡）に抵当権が設定されています。
- (注5) ベルプラザショッピングセンターは、平成19年12月3日に取得価格1,336百万円で取得し運用開始したのですが、平成21年8月31日に敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計1百万円で追加取得しています。
- (注6) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

② 信託不動産の概要

本投資法人の平成21年9月末日（第8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	プレジオ西中島	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	23,304.57	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) スペースシア五反田、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の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

(注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。なお、平成21年8月31日に敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計1百万円で追加取得しました。

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 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
浜松プラザ (静岡県浜松市)	北側駐車場 舗装改修三期工事	自 平成22年3月 至 平成22年3月	11	—	—
スペーシア千駄ヶ谷 (東京都新宿区)	地上デジタル放送 対応工事	自 平成22年2月 至 平成22年3月	7	—	—
スペーシア町田 (東京都町田市)					
スペーシア川崎 (神奈川県川崎市)					
スペーシア川崎Ⅱ (神奈川県川崎市)					
ジェイフラッツ八王子みなみ野 (東京都八王子市)					

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第8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31百万円であり、当期費用に区分された修繕費26百万円と合わせて58百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支出金額 (百万円)
浜松プラザ (静岡県浜松市)	直流電源鉛蓄電池更新工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	5
b-toss 池袋 (東京都豊島区)	6、7階排気設備新設工事	自 平成21年8月 至 平成21年8月	2
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡湯河原町)	監視カメラシステム導入工事	自 平成21年5月 至 平成21年6月	2
その他			21
合計			31

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
前期末積立金残高	72	93	101	157	132
当期積立額	56	14	115	37	86
当期積立金取崩額	35	5	60	62	54
次期繰越額	93	101	157	132	164

④ 賃貸借状況の概要

取得済資産の平成21年9月末日(第8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	スペーシア銀座	1	株式会社ジョイント・プロパティ	134	119	5,515.43	4,912.53	89.1
住居-3	スペーシア麻布十番II	1	株式会社ジョイント・プロパティ	46	32	2,019.10	1,317.83	65.3
住居-4	スペーシア恵比寿II	1	株式会社ジョイント・プロパティ	42	33	2,062.10	1,612.75	78.2
住居-5	スペーシア恵比寿III	1	株式会社ジョイント・プロパティ	27	25	781.02	730.46	93.5
住居-6	スペーシア神田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	68	63	1,706.54	1,577.49	92.4
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・プロパティ	20	17	762.98	638.06	83.6
住居-8	スペーシア北新宿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	41	38	1,881.19	1,731.46	92.0
住居-9	スペーシア目黒不動前	1	株式会社ジョイント・プロパティ	40	33	944.44	783.49	83.0
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	86	80	2,978.28	2,701.33	90.7
住居-11	スペーシア町田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	95	89	3,090.89	2,939.82	95.1
住居-12	スペーシア川崎	1	株式会社ジョイント・プロパティ	146	127	3,741.01	3,262.22	87.2
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	49	45	1,296.22	1,151.50	88.8
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	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	87	85	2,279.21	2,231.60	97.9
住居-17	スペーシア目黒	1	株式会社ジョイント・プロパティ	37	33	1,070.13	941.55	88.0
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	53	46	4,815.26	3,732.17	77.5
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	38	2,619.17	2,619.17	100.0
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	4,561.44	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	30	23	1,656.02	1,285.31	77.6
住居-22	スペーシア白楽	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	55	1,285.83	1,238.56	96.3
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	58	1,804.48	1,746.16	96.8
住居-24	スペーシア五反田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	67	3,871.15	3,020.84	78.0

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)
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	83	78	2,979.85	2,732.54	91.7
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	110	107	2,602.30	2,537.33	97.5
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	52	45	1,082.12	936.45	86.5
住居-28	ラルテ城東	1	株式会社ジョイント・プロパティ	64	56	2,065.92	1,800.96	87.2
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	96	90	2,321.04	2,175.96	93.7
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	99	96	2,824.86	2,758.94	97.7
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	60	55	1,755.31	1,648.04	93.9
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	60	49	1,274.49	1,057.51	83.0
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	57	55	1,362.36	1,312.66	96.4
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	40	1,058.82	1,012.80	95.7
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	77	1,943.72	1,826.22	94.0
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	87	2,261.28	2,261.28	100.0
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	87	2,936.72	2,722.15	92.7
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	86	77	2,155.16	1,929.62	89.5
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	120	112	3,643.42	3,358.31	92.2
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	株式会社長谷工ライブネット(注7)	124	117	3,915.81	3,694.52	94.3
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	49	1,176.78	1,122.19	95.4
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	38	897.30	872.83	97.3
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	54	2,453.17	2,215.53	90.3
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	8,936.90	98.1
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	60	2,261.91	2,095.98	92.7
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	36	32	856.08	760.57	88.8
住居小計		45		3,294	3,055	110,289.19	101,066.23	91.6
商業-1	浜松プラザ	21	—	0	0	82,957.07	82,957.07	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	3	770.04	770.04	100.0
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	—	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	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	3	152,907.11	152,907.11	100.0
コア・アセット小計		75		3,297	3,058	263,196.30	253,973.34	96.5
合計		75		3,297	3,058	263,196.30	253,973.34	96.5

(注1) 「テナント数」については、平成21年9月末日現在、各取得済資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数（マスターリース会社を含みます。）を記載しています。

(注2) 「住居賃貸可能戸数」には、平成21年9月末日現在、各取得済資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3) 「住居賃貸戸数」には、平成21年9月末日現在、各取得済資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、各取得済資産について賃貸が可能な面積（住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。）を意味し、平成21年9月末日現在の情報をもとに記載しています。

(注5) 「総賃貸面積」は、各取得済資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成21年9月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。

(注6) 「稼働率」には、平成21年9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9月末日（第8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	不動産 管理業	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、 今池アイリス式番館、 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、ジェイ フラッツ三軒茶屋	(注5)	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	2,820	44.8	391	57,909.42
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	8.5	2,432	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 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	34	0.6	23	6,915.80
		ジョイスクエア湯河原 (注6)	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				
主要なテナントの合計					3,617	57.4	2,967	126,109.34
ポートフォリオの合計 (注6) (注7)					6,300	100.0	4,599	253,973.34

(注1) 平成21年9月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。株式会社ジョイント・プロパティについては、同社と信託受託者との間で締結されているマスターリース契約上、同社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから同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、同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、同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9月末日現在にかかる賃貸借契約に基づきます。

(注3) 「比率」欄には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4) 平成21年9月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティについては、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。

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) 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、スパーシア銀座、スパーシア麻布十番Ⅱ、スパーシア恵比寿Ⅱ、スパーシア恵比寿Ⅲ、スパーシア神田、スパーシア千駄ヶ谷、スパーシア北新宿、スパーシア目黒不動前、フィットエル駒形、スパーシア町田、スパーシア川崎及び今池アイリス武蔵館の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、スパ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、スパーシア白楽については平成28年4月2日、スパ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、スパーシア五反田、スパ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、スパーシア川崎Ⅱについては平成29年3月27日、スパーシア麻布十番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6) 株式会社ジョイント・コーポレーションは、ジョイスクエア湯河原についてマスターリース会社である株式会社J・COMSより転賃を受けています。なお、上記表中の他、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られません。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7) 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。

（参考情報）

株式会社J・COMSは、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、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、かつ、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。なお、株式会社J・COMSに対する賃貸状況（マスターリース契約を含みます。）の概要は以下のとおりです。

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) (注1)	比率 (%) (注1)	敷金・ 保証金 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注1)
株式会社 J・COMS	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	420	6.7	282	12,924.50
		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2)	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				

(注1) 「年間賃料」、「比率」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」の欄は、上記「(ロ) 主要なテナントの概要」の表中の記載内容と同様の基準で記載しています。

(注2) ジョイスクエア湯河原は、株式会社J・COMSがマスターリース会社として資産運用会社の利害関係人である株式会社ジョイント・コーポレーションに転賃している部分があり、「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・コーポレーションに転賃している部分も含まれています。当該転賃部分の概要は上記「(ロ) 主要なテナントの概要」表中に記載のとおりです。

(ハ) 上位10テナント

平成21年9月末日(第8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	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、今池アイリス式番館、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、ジェイフラッツ三軒茶屋	(注3)	57,909.42	22.8
2. 株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	平成32年11月29日	33,468.54	13.2
3. コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成26年1月28日	27,815.58	11.0
4. 株式会社 長谷エライブネット	アクトヒルズ八千代	平成22年1月31日	21,062.56	8.3
	S-RESIDENCE京橋	平成28年3月31日		
	ジェイフラッツ板橋区役所前	平成29年10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		
	ジェイフラッツ東品川	平成30年6月29日		
5. 大和リース株式会社	浜松プラザ(注4)	平成36年11月18日	17,594.12	6.9
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	6.6
	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	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5)	12,924.50	5.1
8. イオン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注4)	平成36年5月5日	12,116.51	4.8
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	11,775.92	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	2.8
上位10テナントの合計			218,441.65	86.0
ポートフォリオの合計			253,973.34	100.0

(注1) 平成21年9月末日現在において保有する資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、株式会社長谷エ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) 上記「(ロ) 主要なテナントの概要」の(注5)をご参照ください。

(注4) 貸地であり、建物はテナント所有となっています。

(注5) 上記「(ロ) 主要なテナントの概要」の(参考情報)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 9 月末日（第 8 期末）現在の各取得済資産について、日本管財株式会社から地震リスクに関する評価報告書を取得しています。地震リスクに関する評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

地震リスクに関する評価報告書記載の予想最大損失率（PML）は以下のとおりです。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間中（50 年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（再現期間 475 年、50 年間で 10% を超える確率で襲ってくると予想される大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、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9月の調査時点の数値であり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません (上記 (注3) をご参照下さい)。

⑥ ポートフォリオ分散の概要

平成21年9月末日（第8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9月末日現在における築年数を基準としています。

(イ) クラス別分散状況

コア／バランス	取得価格（百万円）	投資比率（%）
コア・アセット	99,920	100.0
バランス・アセット	—	—
合計	99,920	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	29,058	29.1
オフィスビル等	—	—
合計	99,920	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	35,954	36.0
合計	99,920	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	—	—
1年以上5年未満	62,302	65.4
5年以上10年未満	25,496	26.8
10年以上	7,425	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	3.6年
商業施設	10.0年
オフィスビル等	—年

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

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21年4月1日から平成21年9月30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、更新料、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等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	スぺーシア銀座	スぺーシア 麻布十番Ⅱ	スぺーシア 恵比寿Ⅱ	スぺーシア 恵比寿Ⅲ	スぺーシア神田
運用期間	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	平成21年4月1日 平成21年9月30日	平成21年4月1日 平成21年9月30日	平成21年4月1日 平成21年9月30日	平成21年4月1日 平成21年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	163,953	37,949	58,944	24,046	46,220
賃貸料収入	159,761	36,415	56,517	23,271	43,893
その他賃貸事業収入	4,192	1,534	2,427	775	2,326
(B) 賃貸事業費用 小計	34,647	10,291	10,216	5,257	9,831
管理業務費	19,793	5,719	5,758	3,151	5,350
水道光熱費	—	—	—	—	—
保険料	340	117	112	44	92
修繕費	754	373	318	295	529
固定資産税等	7,162	2,296	2,728	978	1,857
信託報酬	1,607	539	608	210	428
その他賃貸事業費用	4,987	1,245	690	577	1,574
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	129,306	27,657	48,728	18,789	36,388
(D) 減価償却費	30,375	8,749	8,180	3,538	7,423
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	98,931	18,908	40,548	15,251	28,964
(F) 資本的支出	—	523	—	—	147
(G) NCF=(C)-(F)	129,306	27,133	48,728	18,789	36,240

（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	スぺーシア 千駄ヶ谷	スぺーシア北新宿	スぺーシア 目黒不動前	フィットエル 駒形	スぺーシア町田
運用期間	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	平成21年4月1日 平成21年9月30日	平成21年4月1日 平成21年9月30日	平成21年4月1日 平成21年9月30日	平成21年4月1日 平成21年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	16,803	43,725	25,210	68,669	54,526
賃貸料収入	16,358	41,966	23,472	67,158	51,823
その他賃貸事業収入	445	1,758	1,737	1,511	2,702
(B) 賃貸事業費用 小計	5,956	9,500	7,001	12,285	11,646
管理業務費	3,221	6,347	3,718	7,209	6,487
水道光熱費	—	—	—	—	—
保険料	36	84	43	146	169
修繕費	211	115	246	385	423
固定資産税等	733	1,534	1,259	3,104	3,277
信託報酬	172	387	229	581	408
その他賃貸事業費用	1,580	1,031	1,504	858	879
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,847	34,224	18,208	56,384	42,880
(D) 減価償却費	2,943	6,977	4,324	12,131	14,769
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	7,903	27,246	13,883	44,252	28,111
(F) 資本的支出	—	—	—	—	111
(G) NCF=(C)-(F)	10,847	34,224	18,208	56,384	42,768

（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21年4月1日	平成21年4月1日	平成21年4月1日	平成21年4月1日	平成21年4月1日
(至)	平成21年9月30日	平成21年9月30日	平成21年9月30日	平成21年9月30日	平成21年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	79,771	16,101	31,998	68,506	52,880
賃貸料収入	77,003	15,174	31,998	68,506	51,489
その他賃貸事業収入	2,767	926	—	—	1,391
(B) 賃貸事業費用 小計	17,317	5,401	4,285	10,471	10,903
管理業務費	8,796	2,872	—	4,264	5,572
水道光熱費	—	—	—	857	624
保険料	191	60	137	151	121
修繕費	374	466	—	98	187
固定資産税等	3,676	1,131	3,477	3,783	3,207
信託報酬	639	90	305	750	515
その他賃貸事業費用	3,638	779	365	565	674
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	62,454	10,700	27,712	58,034	41,977
(D) 減価償却費	15,900	2,248	8,796	16,916	13,712
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	46,553	8,452	18,915	41,117	28,265
(F) 資本的支出	—	—	—	490	934
(G) NCF=(C)-(F)	62,454	10,700	27,712	57,544	41,042

（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21年4月1日	平成21年4月1日	平成21年4月1日	平成21年4月1日	平成21年4月1日
(至)	平成21年9月30日	平成21年9月30日	平成21年9月30日	平成21年9月30日	平成21年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	30,589	39,282	51,909	92,562	31,117
賃貸料収入	29,820	38,047	45,669	88,121	30,526
その他賃貸事業収入	768	1,235	6,240	4,441	591
(B) 賃貸事業費用 小計	5,854	11,434	12,382	17,585	5,693
管理業務費	2,948	4,308	6,734	4,892	3,148
水道光熱費	231	1,032	520	3,000	401
保険料	54	177	105	202	80
修繕費	155	1,096	450	1,617	537
固定資産税等	1,453	3,714	517	4,695	281
信託報酬	266	404	750	832	386
その他賃貸事業費用	742	700	3,304	2,345	857
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	24,734	27,848	39,527	74,976	25,423
(D) 減価償却費	5,413	15,381	8,646	31,414	6,868
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	19,321	12,467	30,880	43,562	18,555
(F) 資本的支出	—	506	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	24,734	27,341	39,527	74,976	25,423

（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21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	29,559	35,603	97,222	76,581	66,368
賃貸料収入	29,155	34,894	90,953	75,827	65,853
その他賃貸事業収入	404	709	6,269	754	514
(B) 賃貸事業費用 小計	6,537	9,625	14,301	11,486	12,170
管理業務費	3,210	4,065	4,368	7,820	6,986
水道光熱費	373	531	2	645	973
保険料	78	84	225	143	133
修繕費	193	697	422	481	209
固定資産税等	1,710	2,217	1,287	1,277	2,384
信託報酬	273	750	931	732	660
その他賃貸事業費用	698	1,279	7,063	386	822
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,021	25,978	82,921	65,094	54,198
(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)	15,328	18,299	65,513	52,395	39,869
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	23,021	25,978	82,921	65,094	54,198

（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21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	36,661	35,059	42,338	64,467	71,515
賃貸料収入	35,488	33,491	39,479	60,834	67,594
その他賃貸事業収入	1,173	1,567	2,858	3,632	3,921
(B) 賃貸事業費用 小計	6,837	7,005	9,736	12,748	12,650
管理業務費	4,119	2,429	3,495	6,756	7,717
水道光熱費	269	913	1,187	738	657
保険料	61	82	101	135	100
修繕費	331	508	645	643	238
固定資産税等	968	1,851	2,292	3,345	1,913
信託報酬	500	520	1,020	750	810
その他賃貸事業費用	586	700	994	379	1,212
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	29,824	28,053	32,601	51,718	58,864
(D) 減価償却費	6,741	6,564	8,625	12,041	7,481
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	23,082	21,488	23,975	39,677	51,382
(F) 資本的支出	-	-	-	506	196
(G) NCF=(C)-(F)	29,824	28,053	32,601	51,212	58,668

（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21年4月1日	平成21年4月1日	平成21年4月1日	平成21年4月1日	平成21年4月1日
(至)	平成21年9月30日	平成21年9月30日	平成21年9月30日	平成21年9月30日	平成21年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	28,341	27,335	15,731	28,143	41,957
賃貸料収入	27,743	26,892	14,505	27,225	40,432
その他賃貸事業収入	597	442	1,225	918	1,524
(B) 賃貸事業費用 小計	6,081	6,464	6,806	7,975	13,613
管理業務費	3,253	3,496	1,611	1,994	3,625
水道光熱費	388	369	792	418	1,570
保険料	50	60	83	127	183
修繕費	188	214	1,091	835	464
固定資産税等	981	1,174	1,187	2,169	3,051
信託報酬	750	770	750	750	750
その他賃貸事業費用	469	379	1,289	1,680	3,967
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	22,260	20,871	8,924	20,167	28,343
(D) 減価償却費	6,091	5,865	5,177	9,637	12,233
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	16,168	15,005	3,746	10,530	16,109
(F) 資本的支出	-	-	-	157	180
(G) NCF=(C)-(F)	22,260	20,871	8,924	20,010	28,163

（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21年4月1日	平成21年4月1日	平成21年4月1日	平成21年4月1日	平成21年4月1日
(至)	平成21年9月30日	平成21年9月30日	平成21年9月30日	平成21年9月30日	平成21年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	67,289	34,693	70,425	79,916	31,223
賃貸料収入	66,383	33,035	66,159	77,140	29,403
その他賃貸事業収入	906	1,658	4,265	2,776	1,819
(B) 賃貸事業費用 小計	12,558	7,295	17,944	16,298	6,136
管理業務費	6,201	3,199	5,531	8,033	1,478
水道光熱費	430	359	2,032	774	-
保険料	117	72	151	162	53
修繕費	46	91	1,976	141	89
固定資産税等	1,694	2,032	3,709	2,224	958
信託報酬	750	1,020	1,020	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	3,318	519	3,521	3,961	2,555
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	54,731	27,398	52,481	63,618	25,086
(D) 減価償却費	16,439	8,277	23,524	17,377	7,663
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	38,291	19,120	28,956	46,240	17,423
(F) 資本的支出	-	-	-	1,033	-
(G) NCF=(C)-(F)	54,731	27,398	52,481	62,584	25,086

（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21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	22,609	58,725	85,069	29,154	26,825
賃貸料収入	22,530	58,075	82,507	27,929	25,586
その他賃貸事業収入	79	649	2,562	1,225	1,239
(B) 賃貸事業費用 小計	4,889	9,691	16,069	8,896	6,404
管理業務費	673	2,364	6,807	2,825	3,333
水道光熱費	—	25	810	623	268
保険料	38	251	328	164	47
修繕費	1	65	1,824	497	506
固定資産税等	640	1,507	3,474	2,261	785
信託報酬	1,020	1,000	750	750	750
その他賃貸事業費用	2,516	4,477	2,074	1,775	712
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	17,719	49,033	69,000	20,257	20,420
(D) 減価償却費	5,691	15,323	21,089	9,444	6,258
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	12,028	33,709	47,910	10,813	14,161
(F) 資本的支出	—	11,058	—	111	218
(G) NCF=(C)-(F)	17,719	37,975	69,000	20,146	20,201

（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21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日	(自) 平成21年4月1日 (至) 平成21年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	665,448	26,460	185,418	36,660	48,000
賃貸料収入	618,511	26,460	185,418	35,350	48,000
その他賃貸事業収入	46,936	—	—	1,310	—
(B) 賃貸事業費用 小計	187,441	3,116	15,080	6,620	6,863
管理業務費	57,328	879	1,800	2,377	900
水道光熱費	51,031	—	—	1,403	—
保険料	7,637	21	160	34	85
修繕費	3,249	—	—	136	100
固定資産税等	60,680	1,529	11,032	1,923	5,014
信託報酬	3,500	312	1,500	459	390
その他賃貸事業費用	4,013	373	587	285	373
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	478,007	23,343	170,337	30,039	41,136
(D) 減価償却費	87,420	2,290	—	3,355	5,455
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	390,587	21,053	170,337	26,684	35,680
(F) 資本的支出	10,002	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	468,005	23,343	170,337	30,039	41,136

(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 21 年 4 月 1 日	平成 21 年 4 月 1 日	平成 21 年 4 月 1 日
(至)	平成 21 年 9 月 30 日	平成 21 年 9 月 30 日	平成 21 年 9 月 30 日
損益情報			
(A) 賃貸事業収入 小計	54,000	85,186	52,581
賃貸料収入	54,000	72,428	47,543
その他賃貸事業収入	—	12,758	5,038
(B) 賃貸事業費用 小計	5,115	36,607	19,365
管理業務費	900	10,539	6,345
水道光熱費	—	16,677	4,686
保険料	57	130	174
修繕費	126	1,800	75
固定資産税等	2,757	5,868	5,687
信託報酬	1,000	543	1,000
その他賃貸事業費用	275	1,048	1,396
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	48,884	48,579	33,215
(D) 減価償却費	3,434	9,669	2,883
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	45,449	38,909	30,332
(F) 資本的支出	3,120	2,646	—
(G) NCF = (C) - (F)	45,764	45,933	33,215