

893

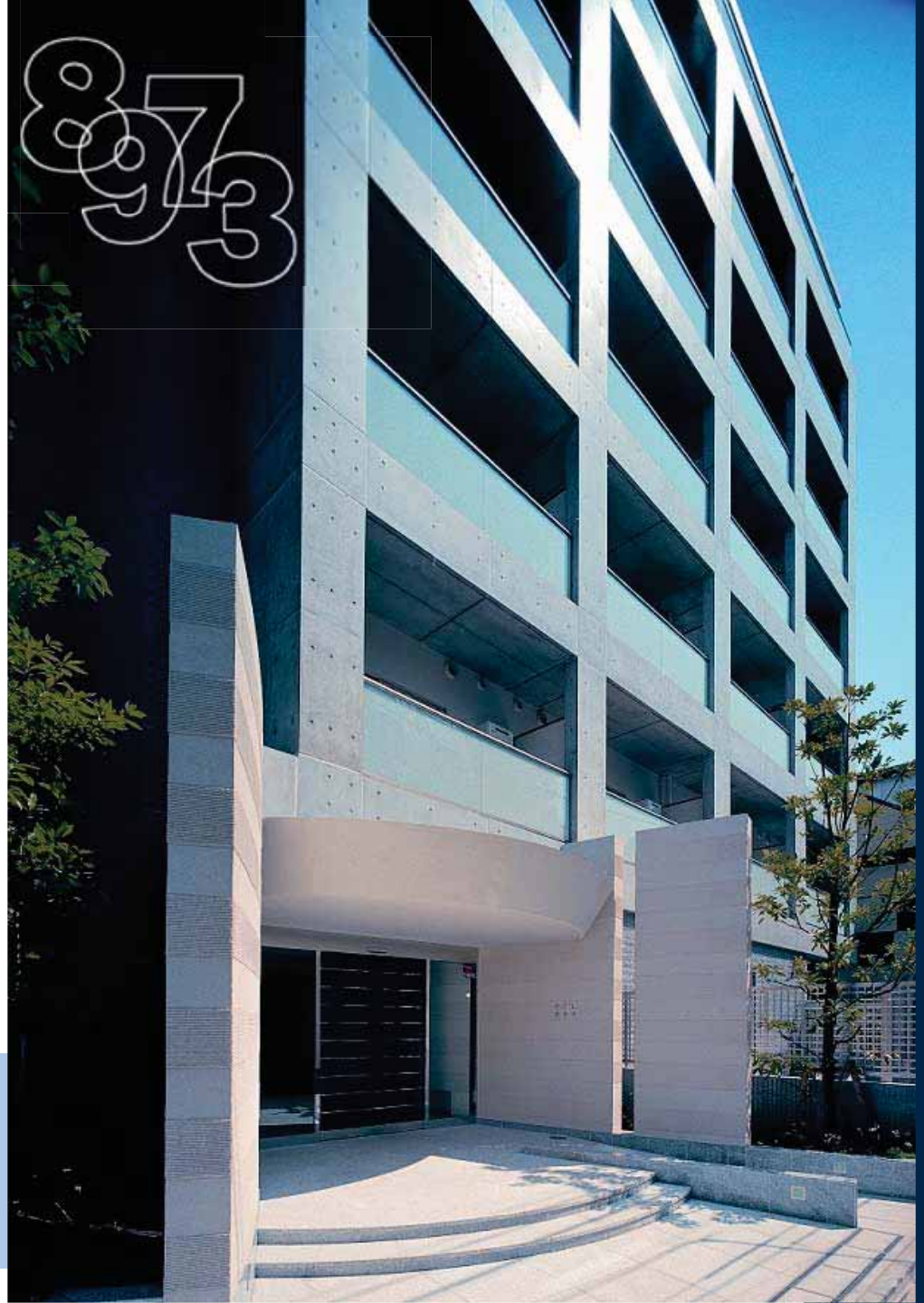
ジョイント・リート投資法人

平成21年3月期（第7期）
決算説明会

平成21年5月18日

Business Results

for the Seventh Fiscal Period
From October 1, 2008 to March 31, 2009



目次

1. 平成21年3月期(第7期)の総括	頁	4. Appendix	頁
・ハイライト	3	・貸借対照表	25
・平成21年3月期(第7期)決算サマリー	4	・損益計算書	27
・1口当たり分配金の主な減配要因	5	・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	28
・決算の推移	6	・主要な経営指標等	29
・稼働率及びNOI利回り	7	・上場来の軌跡	30
2. 平成21年3月期(第7期)の取組み		・ポートフォリオサマリー	31
・ファイナンスの状況	10	・ポートフォリオマップ	32
・内部成長に向けた諸施策の実施	13	・ポートフォリオの状況	33
・外部成長の状況	18	・ポートフォリオ一覧	37
3. 今後の運用方針・戦略		・期末算定価額の概要	40
・環境認識及びジョイント・リート投資法人の強み	20	・主要な保有物件	41
・財務運営の重要課題と今後の取組み	21	・有利子負債の概要	42
・内部成長の重要課題と今後の取組み	22	・平成21年3月末の投資主概況	45
・平成21年9月期(第8期)運用予想	23	・ポートフォリオ構築方針	46
		・利益相反対策	47

1. 平成21年3月期(第7期)の総括

ハイライト

平成21年3月期(第7期)決算・運用状況

- ◇ 営業収益 3,432百万円 営業利益 1,698百万円 当期純利益 574百万円
- ◇ 1口当たり分配金 5,485円(当初予想比 ▲50.1%)

財務活動

- ◇ 期限前返済を含む一括リファイナンスの実施(期限返済:24億円、期限前返済:78億)
- ◇ LTV 平成20年9月期末 49.3% → 平成21年3月期末 49.3%

内部成長

- ◇ 稼働率 平成20年9月期末 96.2% → 平成21年3月期末 97.3% (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・資産価値向上を目指した、各種イベントの展開

外部成長

- ◇ 新規に住居1物件取得(平成21年3月末保有不動産:53物件、999.1億円)
- ◇ 2物件取得中止((仮称)ジェイフラッツ五条高倉、ジェイフラッツ初台)

平成21年3月期(第7期)決算サマリー

予想比較

	平成21年3月期予想 (平成20年11月14日発表)	平成21年3月期実績 (182日間)	増減	
営業収益	3,485百万円	3,432百万円	▲52百万円	▲1.5%
営業利益	1,722百万円	1,698百万円	▲23百万円	▲1.4%
経常利益	1,152百万円	1,140百万円	▲11百万円	▲1.0%
当期純利益	1,151百万円	574百万円	▲577百万円	▲50.1%
1口当たり分配金	11,000円	5,485円	▲5,515円	▲50.1%

前期比較

	平成20年9月期実績 (183日間)	平成21年3月期実績 (182日間)	増減	
営業収益	3,362百万円	3,432百万円	70百万円	2.1%
営業利益	1,694百万円	1,698百万円	4百万円	0.3%
経常利益	1,167百万円	1,140百万円	▲27百万円	▲2.3%
当期純利益	1,166百万円	574百万円	▲592百万円	▲50.8%
1口当たり分配金	11,147円	5,485円	▲5,662円	▲50.8%

総資産	105,848百万円	104,739百万円	▲1,109百万円
有利子負債	52,181百万円	51,639百万円	▲541百万円
純資産	49,870百万円	49,278百万円	▲592百万円
期末投資口価格	215,200円	122,900円	
発行済投資口数	104,670口	104,670口	
期末時価総額	22,524百万円	12,863百万円	
分配金総額	1,166百万円	574百万円	

◇ 平成21年3月期実績と予想との差異の要因

- ・ 営業利益
 - 営業収益
 - 賃貸事業収入の減少: △86百万円
 - その他賃貸事業収入の増加: +33百万円
 - 営業費用
 - 賃貸事業費用の減少: △23百万円
 - その他業務費用の減少: △5百万円
- ・ 経常利益
 - 営業外費用の減少: △11百万円
- ・ 当期純利益
 - 特別損失の発生: +565百万円

◇ 平成21年3月期実績と前期との差異の要因

- ・ 営業利益
 - 営業収益
 - 賃貸事業収入の増加: +56百万円
 - その他賃貸事業収入の増加: +14百万円
 - 営業費用
 - 賃貸事業費用の増加: +58百万円
 - その他業務費用の増加: +7百万円
- ・ 経常利益
 - 営業外収益の増加: +1百万円
 - 営業外費用の増加: +33百万円
- ・ 当期純利益
 - 特別損失の発生: +565百万円

(注1)上記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)上記比率は小数点第二位を四捨五入しています。

1口当たり分配金の主な減配要因

取得予定資産の取得中止

取得を中止した物件

物件名	(仮称)ジェイフラッツ 五条高倉	ジェイフラッツ 初台	合計
取得予定金額	1,573百万円	1,254百万円	2,827百万円
取得中止決定日	平成21年2月27日	平成21年2月27日	

清算金(違約金損失)
565百万円の発生
(取得予定金額合計額の20%相当額)

↓
特別損失として計上
(1口当たり5,402円の減配)

取得中止に至るまでの経緯

年月日	(仮称)ジェイフラッツ五条高倉	ジェイフラッツ初台
平成19年7月19日	売買契約締結	
平成19年12月20日		売買契約締結
平成20年10月31日		取得予定日の変更 平成20年11月14日→平成21年2月27日
平成20年11月10日		取得予定価格の変更 1,393百万円→1,254百万円
平成21年1月22日	取得予定日の変更 平成21年2月6日→平成21年2月27日 取得予定価格の変更 1,710百万円→1,573百万円	
平成21年2月27日	売主との合意解約により取得中止決定	

取得中止理由

金融機関の融資姿勢の厳格化並びに不動産投資環境の急激な悪化

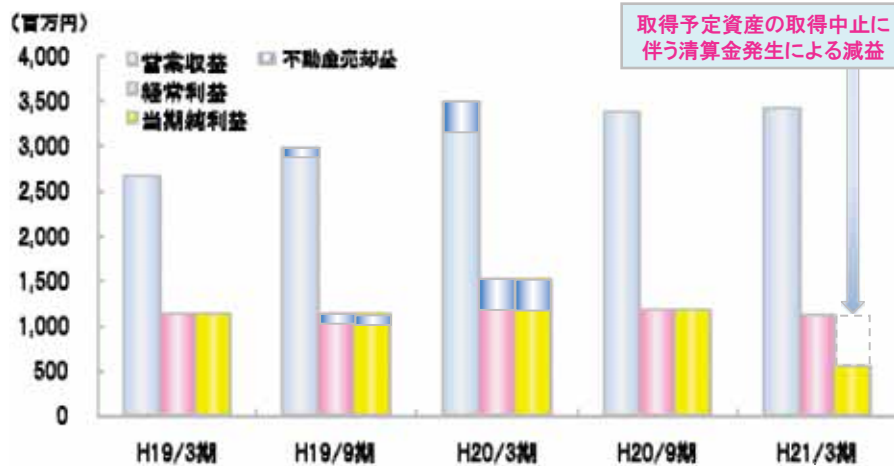
現時点で取得にかかる契約を締結している物件は無し

フォワード・コミットメント等に関するルールを新設

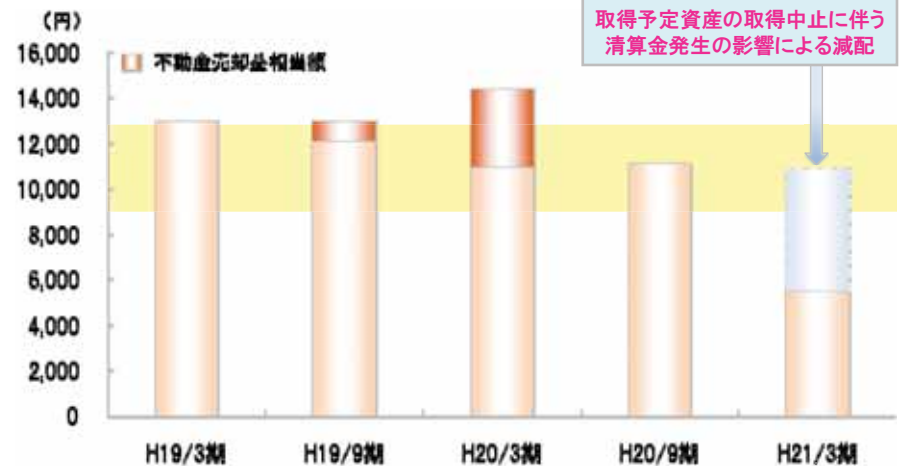
※詳しくはP.18をご覧ください。

決算の推移

営業収益・経常利益・当期純利益



1口当たり分配金



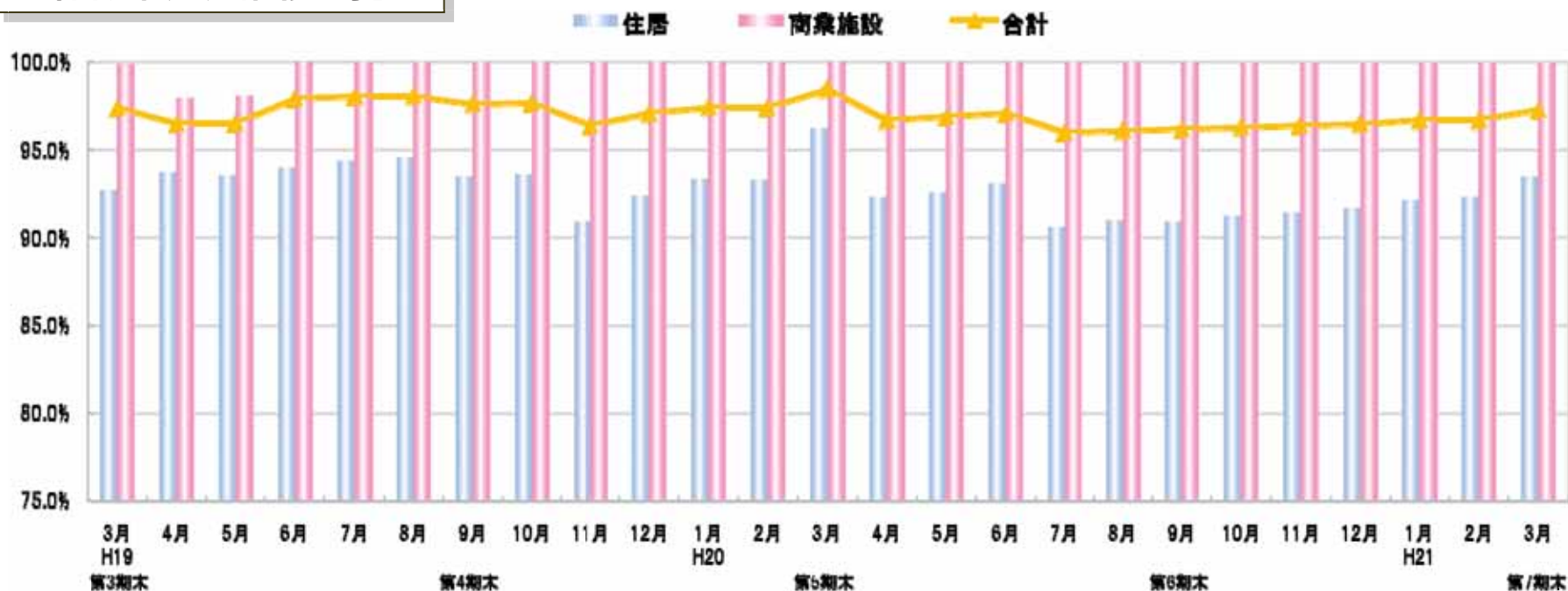
	平成19年3月期 (182日間)	平成19年9月期 (183日間)	平成20年3月期 (183日間)	平成20年9月期 (183日間)	平成21年3月期 (182日間)
営業収益 (百万円)	2,662	2,972	3,486	3,362	3,432
うち不動産売却益(百万円)	-	81	358	-	-
経常利益 (百万円)	1,122	1,121	1,508	1,167	1,140
当期純利益 (百万円)	1,120	1,120	1,507	1,166	574
1口当たり分配金 (円)	13,035	13,023	14,402	11,147	5,485
うち不動産売却益相当額(円)	-	942	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)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います。(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21年3月期(第7期)	
	期末稼働率	期中平均稼働率
住居	93.5%	92.1%
商業施設	99.9%	99.9%
合計	97.3%	96.6%

NOI利回り
平成21年3月期(第7期) NOI利回り
5.0%
6.2%
5.4%

(注1)上記グラフの稼働率は、平成19年3月から平成21年3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21年3月期(第7期)期中平均稼働率」は、平成21年3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)表中の「NOI利回り」は、平成21年3月期(第7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21年3月期末(第7期末)稼働率	平成21年3月期中(第7期中)平均稼働率	平成21年3月期(第7期)NOI利回り
第5期末保有物件(IPO～第5期)	97.7%	97.7%	5.6%
第6期以降取得物件(H20.4月～)	87.4%	71.1%	2.8%

(注1)表中の「平成21年3月期中(第7期中)平均稼働率」は、平成21年3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21年3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。

2. 平成21年3月期(第7期)の取組み

ファイナンスの状況(1)

期限前返済を含む既存極度ローンの一括リファイナンス

極度ローン102億円の返済

◇返済期日が到来したローン

借入金額	借入先	借入日	返済期日
24億円	株式会社あおぞら銀行	H20. 3.26	H21. 3.26
	住友信託銀行株式会社		
	株式会社みずほコーポレート銀行		
	株式会社三井住友銀行		

◇期限前返済を実施したローン

借入金額	借入先	借入日	返済期日
50億円	株式会社あおぞら銀行	H20. 4.25	H21. 4.24
	住友信託銀行株式会社		
	株式会社みずほコーポレート銀行		
	株式会社三井住友銀行		

借入金額	借入先	借入日	返済期日
28億円	株式会社あおぞら銀行	H20. 7.1	H21. 3.31
	住友信託銀行株式会社		
	株式会社みずほコーポレート銀行		
	株式会社三井住友銀行		

平成21年3月26日 近時に返済期日が到来する借入金の期限前返済を含む一括リファイナンス

◇自己資金により4億円を返済

◇短期タームローンへの借換え98億円

借入金額	借入先	借入日	返済期日
25億円	株式会社あおぞら銀行	H21.3.26	H21.7.31
73億円	住友信託銀行株式会社	H21.3.26	H22.2.26
	株式会社みずほコーポレート銀行		
	株式会社三井住友銀行		

【一括リファイナンスの目的】

- LTVを低位抑制するため(50%を下回る水準)
- 既存借入先である国内大手金融機関4行との協調により、リファイナンスリスクに関する懸念を早期に払拭し安定した財務運営を行うため

極度ローン基本契約の終了

本基本契約の定める極度枠:いわゆるアンコミットベース
→契約期間満了に伴い、平成20年12月8日付で閉枠

[終了の理由]

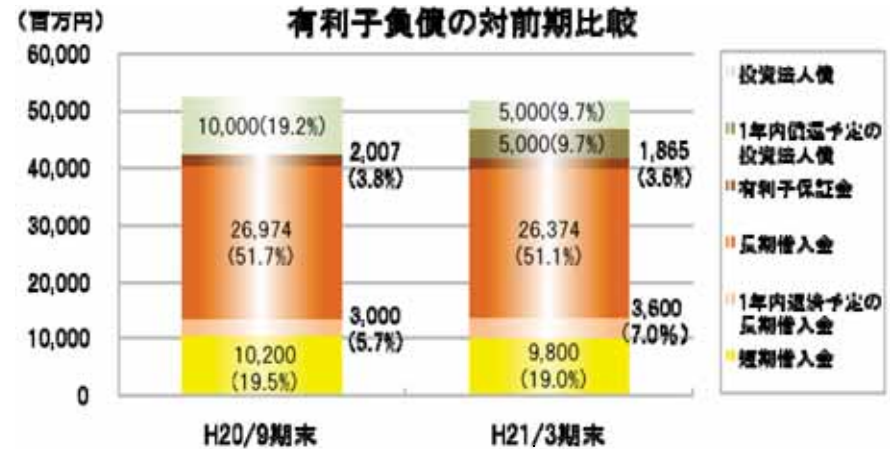
- 本投資法人の資金調達に影響を及ぼさないこと
- 維持コストが削減できること
- 担保運用面でのメリットが認められること

ファイナンスの状況(2)

平成21年3月期末(第7期末)の負債の状況

有利子負債の概要

	残高	平均調達金利
有利子負債総額	51,639百万円	-
短期借入金	9,800百万円	1.4%
長期借入金(注4)	29,974百万円	1.7%
有利子保証金	1,865百万円	2.0%
投資法人債(注4)	10,000百万円	1.8%



金融機関別借入残高(金融機関別シェア)

金融機関	残高	比率
株式会社みずほコーポレート銀行	8,077百万円	20.3%
株式会社三井住友銀行	8,018百万円	20.2%
住友信託銀行株式会社	6,011百万円	15.1%
株式会社あおぞら銀行	5,941百万円	14.9%
農林中央金庫	3,852百万円	9.7%
株式会社日本政策投資銀行	2,941百万円	7.4%
中央三井信託銀行株式会社	2,441百万円	6.1%
株式会社りそな銀行	950百万円	2.4%
株式会社三菱東京UFJ銀行	941百万円	2.4%
株式会社横浜銀行	600百万円	1.5%
借入金総額	39,774百万円	100.0%

金融機関別シェア



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

(注1)上記グラフ及び表中の金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3)上記グラフ及び表中の割合は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2)上記平均調達金利は平成21年3月末日時点における適用金利加重平均値であり、小数点第二位を四捨五入しています。
(注4)1年内返済(償還)予定の長期借入金及び投資法人債を含みます。

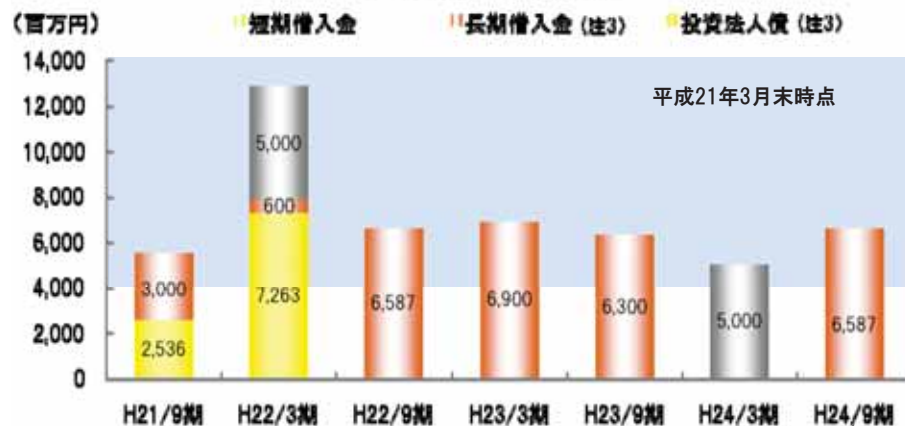
ファイナンスの状況(3)

有利子負債にかかる主な財務指標の推移

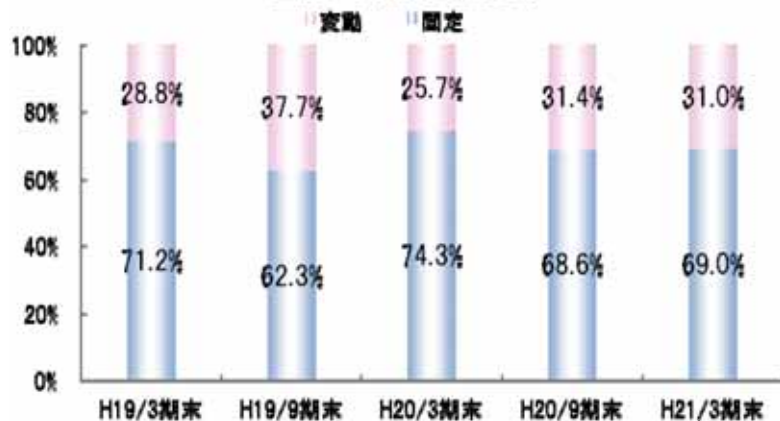
総資産額・有利子負債総額及びLTVの推移 (注2,5)



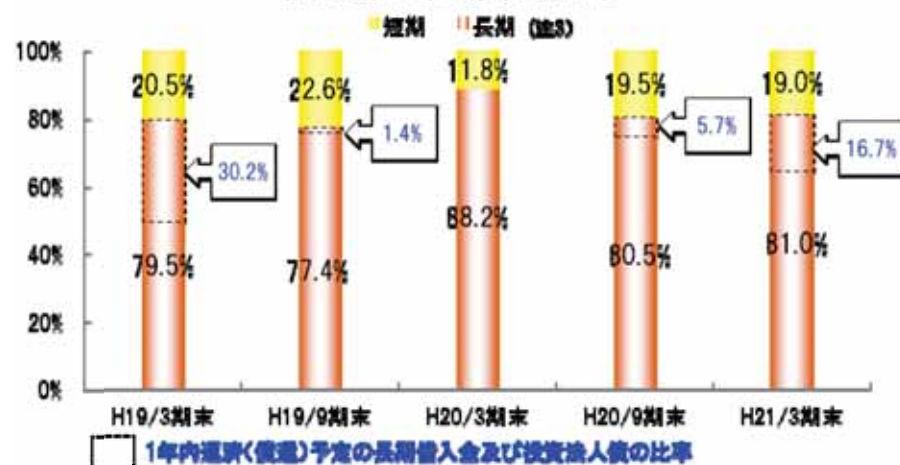
返済期限の分散状況 (注4)



金利の変動・固定比率 (注1,5)



借入期間の短期・長期比率 (注1,5)



(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3)1年内返済(償還)予定の長期借入金及び投資法人債を含みます。

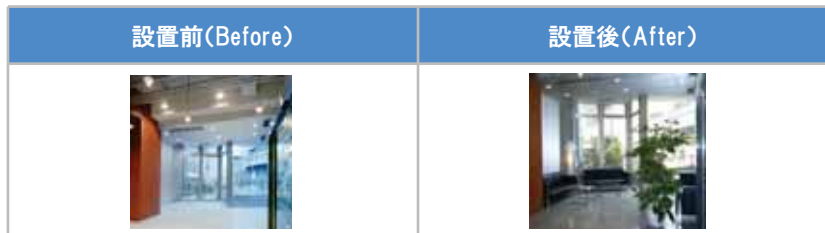
(注2)LTV=期末有利子負債/期末総資産額(有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金)
(注4)有利子の敷金及び保証金は含みません。
(注5)上記比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

内部成長に向けた諸施策の実施(住居)(1)

リーシング強化

【バリューアップ策】

＜スペースシア麻布十番Ⅱ＞
物件の魅力を高めるため、エントランス部分のグレード感を創出



＜ジェイフラッツ上呉服＞
使い勝手を考えた間取り変更により、需要層の拡大を目指す



【モデルルームの設置】

＜エルシエロ目黒本町、ほか＞
物件の魅力を高め、稼働率の向上を図る
(家具等のレイアウトを見せることで、生活イメージを演出)



【テナント満足度の向上策】

①居住者向け特典の実施 ＜ジェイフラッツ天神東Ⅰ・Ⅱ＞
＜ジェイフラッツ博多東＞

保有商業施設テナントの取扱い商品の特別割引特典を一部住居物件の入居者向けに実施

②セキュリティ強化 ＜フィットエル駒形＞
＜ジェイフラッツ天神東Ⅰ・Ⅱ＞

犯罪防止のため、建物内への不審者潜入をアルミ柵で阻止、また、防犯カメラでの監視を実施

・防犯カメラの設置

設置台数	
フィットエル駒形	2台
ジェイフラッツ天神東Ⅰ	4台
ジェイフラッツ天神東Ⅱ	8台

・防護アルミ柵の設置

ジェイフラッツ天神東Ⅰ



【付帯収入増加策】

・駐車場の稼働率向上

	平成20年9月期末	平成21年3月期末	前期比
稼働率(住居のみ)	81.6%	82.3%	0.7P
駐車場収入(住居のみ)	51.7百万円	53.5百万円	1.7百万円
稼働率が上昇した主な物件			
スペースシア大井仙台坂	66.7%	88.9%	+22.2P
フィットエル品川シーサイド	83.3%	100.0%	+16.7P
ラルテ城東	81.3%	100.0%	+18.7P

(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

内部成長に向けた諸施策の実施(住居)(2)

コスト削減策

【PM(プロパティ・マネジメント)会社の変更】

物件名	変更前	変更後	変更日
アクトヒルズ八千代	スターツアメンティ―(株)	(株)長谷エライブネット	平成21年 2月1日

【変更理由】更なるリーシング力の向上とコスト削減等を期待

物件名	変更前	変更後	変更日
スペーシア銀座、他 計30物件	(株)ジョイント・アセット マネジメント	(株)ジョイント・プロパティ	平成21年 2月1日

【変更理由】ジョイント・グループの事業再編による変更→業務効率向上に期待

【BM(ビル・マネジメント)会社の変更】

物件名	変更前	変更後	変更日
ラルテ城東	(株)ベイシス	(株)KBSシラカワ	平成20年 10月1日
プレジオ西中島			平成20年 10月15日
スペーシア塚本 クラウンハイム	(株)J・COMS	ケイエスコミュニティー(株)	平成20年 10月1日

変更前のPM・BM業務と同等水準以上の質を維持でき、
かつコスト削減が見込める業者を選定

PM・BM会社の変更によるコスト削減効果
約▲316千円/月

(注)コスト削減効果の金額は、PMフィーについては平成21年3月末現在の賃貸借契約に基づき
試算した金額であり、BMフィーについては、毎月発生するコストに月額ベースに換算した臨
時的なコストを加えた金額です。但し、契約時におけるイニシャルコスト等は含みません。

【契約更新率向上策】

主な施策

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

- ・テナント入替えに伴うコストの削減(原状回復費、リーシング費用等)
- ・空室率低減による稼働率の維持・向上

更新率

平成20年3月期(第5期)	平成20年9月期(第6期)	平成21年3月期(第7期)
74.1%	81.5%	80.3%

引き続き高水準の更新率を維持

(注)更新率:当該期中に更新期限が到来した住戸数のうち更新契約をした住戸数の比率

滞納家賃保証会社の選定

【賃料保全回収策】

滞納家賃保証会社の最大手であった株式会社リプラスに保証業務を集中

株式会社リプラスの破産手続き開始決定(平成20年9月24日)

滞納家賃保証会社を分散化	運用ガイドラインの改訂
<ul style="list-style-type: none"> ・レントゴー保証株式会社 ・全保連株式会社 ・日本セーフティー株式会社 ・株式会社リアルコ 	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントによる賃料保証方法の選択 (連帯保証人による保証又は保証会社 による家賃保証) ・賃料回収手続きを明確化

滞納家賃保証会社の倒産による
滞納家賃の回収率低下、回収コストの増加などのリスクを低減

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

【浜松プラザ】

平成20年9月25日(第6期)に(株)ジョイント・コーポレーションと
事業用定期借地権設定契約を締結(契約期間:20年4カ月)

浜松プラザウエストの敷地内に、「天然温泉併設の複合型フィットネスクラブ」を新設
(施設名:浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス))

借地料:月額2,340千円、共益費:月額384千円

平成21年3月期(第7期)の
賃貸事業収益に当期貢献

(注1)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㈱です。
(注2)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所有しています。

施設オープン後の様子(平成20年11月撮影)



【ジョイスクエア湯河原】

- ① 子供向け商品の販売機を設置
 - ・カプセル玩具販売機:10台
 - ・遊戯用コレクションカード販売機:2台

カプセル玩具及び遊戯用コレクションカード販売機



【ポイント】

- ・設置・撤去費用なし
- ・定期的な入替えにより商品在庫リスクはゼロ
- ・電気代負担なし
- ・可動式のためレイアウトの自由度が高い
- ・マルチターゲットな商品提供が可能

- ② 従業員駐車場契約の締結
平成20年8月(第6期)にジョイスクエア湯河原の敷地の一部に
従業員駐車場を設置(8台分)

→ 第7期末現在フル稼働:駐車場賃料収入の増加
(賃料:月額(総額)53千円)

契約状況

平成20年9月末(第6期末)	6台契約 / 8台中
平成21年3月末(第7期末)	8台契約 / 8台中(稼働率100%)

- ③ 屋外広告看板設置
平成20年8月(第6期)に屋外広告看板を設置
→ 第7期中通期稼働:広告看板設置使用料収入の増加
(賃料:月額(総額)200千円)

内部成長に向けた諸施策の実施(商業施設)(2)

運用不動産の価値の維持・向上

【コジマNEW上福岡店】

外壁塗装及び床貼り工事の実施

→経年劣化対応に加え、資産価値の維持・向上を目指した施策

外壁塗装工事: 遮熱効果が高く、省エネ対策ができる塗料

「パラサーモ外壁用」の採用

床貼り工事: 経年劣化による、床の凹凸調整工事
環境に配慮し、CO₂排出量及び光熱費の削減を目指す

改修前(Before)

改修後(After)



【(参考)省エネ外壁用遮熱塗料「パラサーモ外壁用」の効果】

・室内ランプを用いた照射試験結果

市販品と比較して同照射時間で18℃程度温度上昇を低減

→CO₂排出量及び光熱費削減に効果を期待

塗料	ランプ照射時間	温度変化
市販品NAD系ウレタン外用塗料	15分	75℃
パラサーモ外壁用塗料	15分	57℃

※上記試験結果は日本特殊塗料株式会社によるものです。



【ベルプラザショッピングセンター】

ホームページの開設

→施設の認知度、集客力及びテナント満足度の向上

開設日: 平成20年12月23日

- ・各テナントが販促ツールとして活用
- ・施設の認知度、集客力、及びテナント満足度を高める
- ・施設でのイベント情報や地元情報も掲載

● トップページ

URL: <http://www.bellplaza.jp/>



【ロゴマークの刷新】

ホームページ新設に伴い
施設のロゴマークを刷新



青空をイメージしたコンセプトカラーで、ベルプラザのシンボルであるヒマラヤ杉のマークを使用。一世紀に亘ってたくましく生長するヒマラヤ杉のマークを用いたのは、ベルプラザの発展を願うという思いが込められています。

内部成長に向けた諸施策の実施(商業施設)(3)

イベント開催による物件価値の向上(集客効果・地域貢献)

浜松プラザ8周年記念『秋NOW FESTA.3』(浜松プラザ)



スーパーダンスコンテスト



開催日:平成20年11月22日、23日

[イベント概要]

- ・2日間にわたり、「スーパーダンスコンテスト」、大道芸人などによる「バラエティバトル」を実施
- ・浜松プラザウエストで利用できるクーポンチラシの配布

『D-K LIVE in 湯河原』(ジョイスクエア湯河原)



開催日:平成21年3月1日

[イベント概要]

- ・世界的な映像作家である長谷川章氏による、デジタルアート(D-K:デジタルカケジク)の映像をジョイスクエア湯河原の壁面に映写
- ・和太鼓集団による演奏会、ケータリングカーによる飲食販売、子供達とのふれあい企画(ダブルダッチ(縄跳び)等)を実施

[D-K(デジタルカケジク)]

デジタルカケジクは、デジタルアーティストの長谷川章氏が考案。100万枚に及ぶデジタル映像をコンピューターにアランダムに組み合わせ、歴史的な建造物や雄大な自然などに映写して、幻想的な空間を創り上げる世界初のアートスタイル。

『クリスマスイベント』(浜松プラザ、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)

開催日

浜松プラザ:平成20年12月21日

ジョイスクエア湯河原:平成20年12月20日、21日

ベルプラザショッピングセンター:平成20年12月23日

[イベント概要]

- ・買い物客を対象とした、プレゼントの贈呈(お買い上げレシート提示で、商品を贈呈)
- ・アンケート回答者へ、バリューアッププレゼントを実施



外部成長の状況

新規取得

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㎡
賃貸可能面積	856.08㎡
賃貸可能戸数	36戸
売買契約締結日	平成19年12月20日
竣工年月	平成20年1月22日
取得日	平成20年12月15日
取得額	871百万円(注)

(注)平成20年12月11日に契約条件の変更に関するプレスリリースを公表しています。



【ジェイフラッツ三軒茶屋の特徴】

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を中心とした需要があります。

平成21年3月期末（第7期末）

物件数	物件取得総額
53物件	99,919百万円

フォワード・コミットメント等に関するルールの明確化

物件取得中止に伴う清算金の発生を重く受け止め、このような事態を繰り返さないようにするため、フォワード・コミットメント等に関するルールを明確化

平成21年3月24日付で資産運用会社の運用ガイドライン改訂

運用ガイドラインに定めたフォワード・コミットメント等に関する主なルール

フォワード・コミットメント等の定義

・フォワード・コミットメント等とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヵ月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約

フォワード・コミットメント等の制限

- ・フォワード・コミットメント等に違約した際の損害賠償額の上限を必ず定める。
- ・フォワード・コミットメント等の違約の際に、過大な損害賠償額の支払いを義務づけられるようなフォワード・コミットメント等を行わない。

契約締結時の開示

投資法人が物件の購入・売却等の契約行為を行った際には、東京証券取引所の定める適時開示に関する規則を踏まえ、下記項目について適切に公表するものとする。

- ・売買契約の違約時の損害賠償額の上限の定めについて。
- ・売買契約上、物件購入代金その他に要する費用の資金調達が必要とする前提条件として定められているか否かについて。
- ・その他、投資法人の財務内容に影響を与える解約条件について。

継続評価の実施

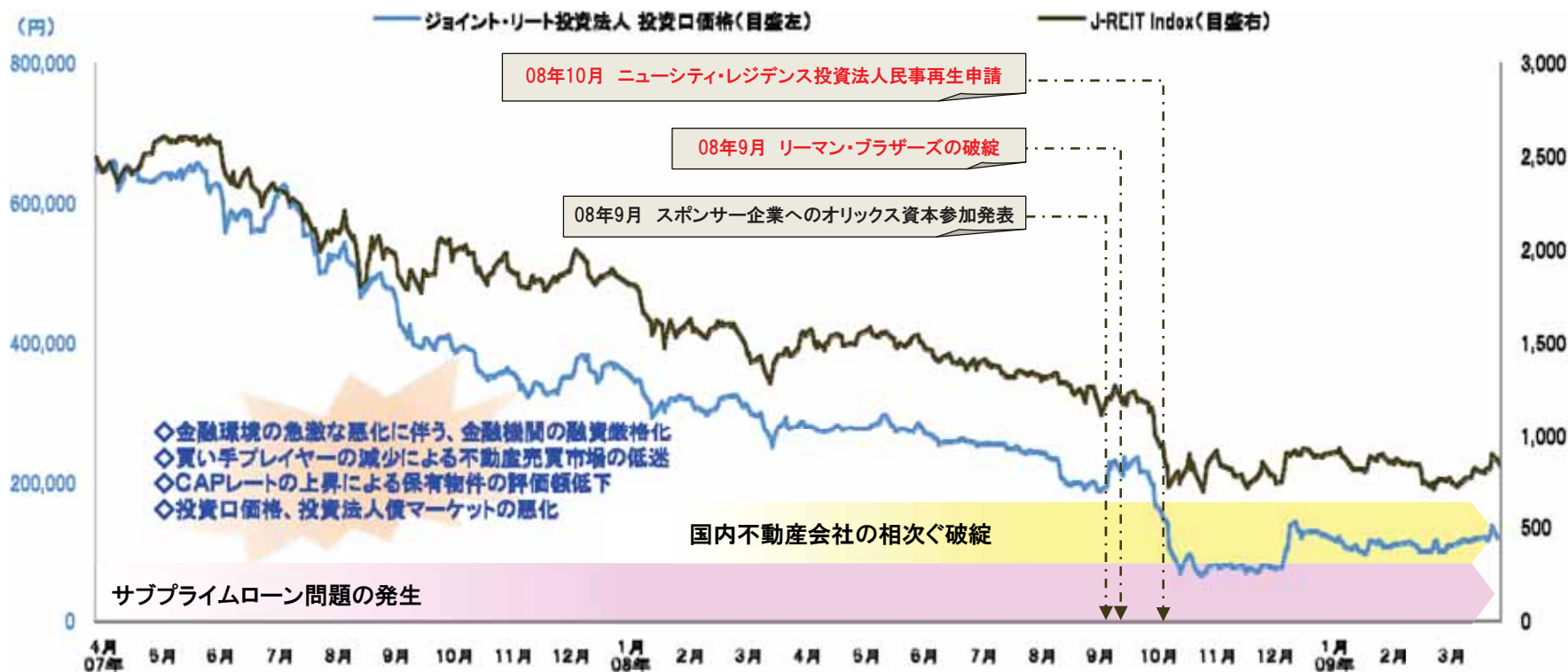
・フォワード・コミットメント等を行った物件に関し、当社が別途定める社内ルールに則り、不動産調査報告書を取得し、運用中の不動産関連資産と同様に公表するものとする。

3. 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

環境認識



ジョイント・リート投資法人の強み

- ◇ 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
- ◇ 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

財務運営の重要課題と今後の取組み

【円滑なリファイナンス】

【平成21年3月末以降、1年以内に最終返済期日が到来する借入金】

借入日	借入金額	最終返済期日	金融機関
H18.7.31	30億円	H21.7.31	株式会社あおぞら銀行
H21.3.26	25億円	H21.7.31	住友信託銀行株式会社
H21.3.26	73億円	H22.2.26	株式会社みずほコーポレート銀行
H20.3.31	6億円	H22.3.31	株式会社三井住友銀行
			株式会社横浜銀行

リファイナンスにより対応する方針

調達コストとのバランスを図りつつ、金利の固定化、借入期間の長期化、返済期限の分散化を目指す。

【投資法人債の償還】

平成19年3月に投資法人債100億円を発行
うち50億円について平成22年3月に償還期日到来

種々の償還方法を検討

<メインシナリオ>

- ①借入金への切換え
- ②物上担保付投資法人債の発行
- ③投資法人債発行登録枠の維持

<サブシナリオ>

- ①物件売却による資金確保
- ②第三者割当増資

【重要課題への取組み】

デットIRの強化

- ・金融機関、デット投資家、格付機関との緊密なリレーションを維持
- ・国内大手金融機関からなるバンクフォーメーションの維持
- ・格付けの維持・向上
(R&I:第7期末現在 A- (ネガティブ))

LTVコントロール

- ・当面、新規物件の取得を凍結
- ・実質的なLTVターゲット切り下げ
(50%台前半 → 50%を下回る水準)

市場調査の強化

- ・投資法人債起債環境の継続ウォッチ
- ・不動産市況のマーケット調査、情報収集の実施

内部成長の重要課題と今後の取組み

【賃貸マンション市場の動向と本投資法人の住居物件】

・賃貸マンション供給戸数の減少
→優良な「築浅物件」は品薄状態

・大都市における転入超過傾向の継続、世帯数の増加見通し
→大都市における賃貸住宅需要は拡大基調

・居住性、防犯性など賃貸住宅テナントのニーズの高度化
→優良な賃貸マンションの需要が上昇

本投資法人の住居物件を取り巻く
マーケット環境は概ね良好

しかし、経済環境の悪化に伴う需要の質的な変化により、
一部住居物件においてテナントの解約が増加傾向

【解約住戸の傾向】

・主に東京都心・城南地区を中心とした高額賃料の住戸
(家賃坪単価17,000円前後での解約が増加)

【主な解約理由】

・家賃負担能力の低下(高額賃料物件からの退去)
・企業のコスト削減等による、法人契約(社宅用住戸)の解約

【前期末(平成20年9月期末)保有物件 賃料坪単価クラス別解約率】

賃料坪単価クラス	住居賃貸 可能戸数	構成 比率	解約率		
			H20/9期	H21/3期	前期比
16,000円以上	401戸	12.3%	14.0%	18.0%	+4.0P
10,000円以上16,000円未満	1,954戸	60.0%	9.7%	12.1%	+2.4P
10,000円未満	903戸	27.7%	11.5%	11.0%	-0.5P
合計(住居全体)	3,258戸	100.0%	10.7%	12.5%	+1.7P

(注) 賃料坪単価:平成20年9月期末の物件毎の満室賃料/当該物件の賃貸可能面積(坪)

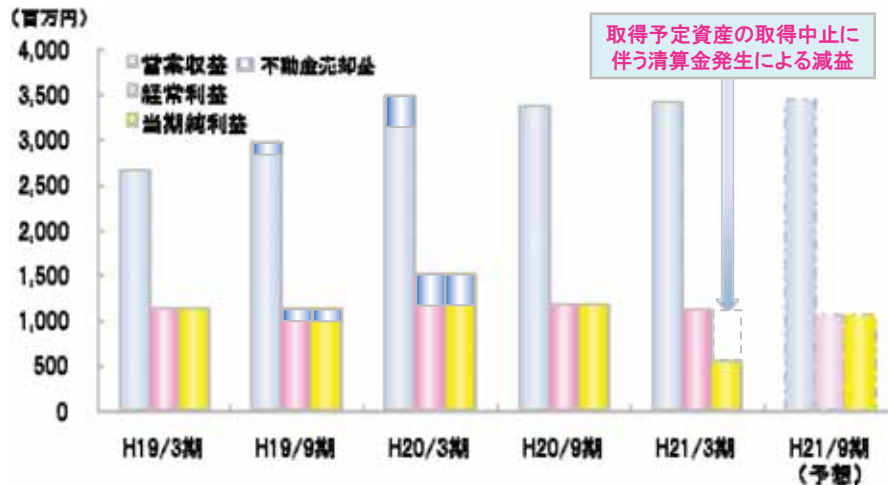
【重要課題への取組み(稼働率向上に向けた施策)】

- ・高額賃料物件における募集条件の機動的な見直し
- ・契約更新者向け特典の実施など契約更新率向上策の継続
- ・PM会社・地場リーシング業者との連携強化

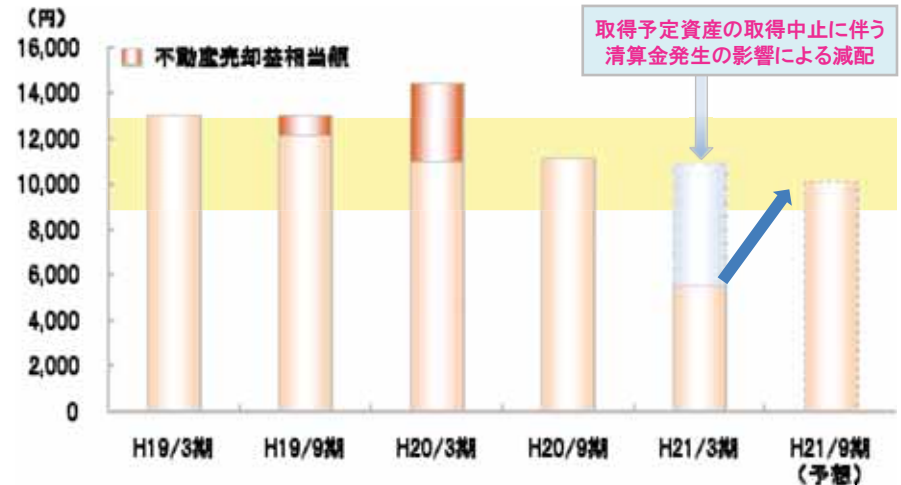


平成21年9月期(第8期)運用予想

営業収益・経常利益・当期純利益



1口当たり分配金



	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)	平成21年3月期 (182日間)	平成21年9月期 (予想)(183日間)
営業収益 (百万円)	2,662	2,972	3,486	3,362	3,432	3,434
うち不動産売却益(百万円)	-	81	358	-	-	-
経常利益 (百万円)	1,122	1,121	1,508	1,167	1,140	1,060
当期純利益 (百万円)	1,120	1,120	1,507	1,166	574	1,059
1口当たり分配金 (円)	13,035	13,023	14,402	11,147	5,485	10,120
うち不動産売却益相当額(円)	-	942	3,429	-	-	-

<平成21年9月期予想の前提条件>

◆運用資産：平成21年3月期末時点で保有する53物件 ◆不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等：約197百万円 ◆減価償却費：約609百万円 ◆支払利息等：約438百万円

(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います。(不動産売却益/期末発行済投資口数)

[平成21年3月期(第7期)]
取得予定資産の取得中止に伴う
清算金の発生により減配



[平成21年9月期(第8期)以降]
1口当たり分配金の水準は回復見込
これまでの分配金水準を目指す



4. Appendix



貸借対照表(1)

科 目	期 別	第6期 (平成20年9月30日)		第7期 (平成21年3月31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		2,190		1,157		△1,032	
信託現金及び信託預金		3,850		3,352		△498	
営業未収入金		46		58		11	
前払費用		214		267		53	
繰延税金資産		0		0		△0	
その他		8		0		△8	
貸倒引当金		-		△3		△3	
流動資産合計		6,310	6.0	4,832	4.6	△1,477	△23.4
固定資産							
有形固定資産							
信託建物		40,581		41,053		472	
減価償却累計額		△2,450		△3,029		△579	
信託建物(純額)		38,130		38,024		△106	
信託構築物		412		435		22	
減価償却累計額		△74		△87		△12	
信託構築物(純額)		337		347		9	
信託機械及び装置		420		420		0	
減価償却累計額		△55		△69		△14	
信託機械及び装置(純額)		365		351		△13	
信託工具、器具及び備品		13		16		3	
減価償却累計額		△3		△4		△1	
信託工具、器具及び備品(純額)		10		12		2	
信託土地		60,472		60,991		519	
有形固定資産合計		99,316	93.8	99,727	95.2	410	0.4
無形固定資産							
その他		3		2		△0	
無形固定資産合計		3	0.0	2	0.0	△0	△22.1
投資その他の資産							
差入敷金保証金		10		10		-	
長期前払費用		126		83		△43	
その他		57		64		6	
投資その他の資産合計		194	0.2	158	0.2	△36	△18.9
固定資産合計		99,515	94.0	99,888	95.4	373	0.4
繰延資産							
投資法人債発行費		22		17		△5	
繰延資産合計		22	0.0	17	0.0	△5	△22.0
資産合計		105,848	100.0	104,739	100.0	△1,109	△1.0

貸借対照表(2)

科 目	第6期 (平成20年9月30日)		第7期 (平成21年3月31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	27		48		20	
短期借入金	10,200		9,800		△400	
1年内償還予定の投資法人債	-		5,000		5,000	
1年内返済予定の長期借入金	3,000		3,600		600	
未払金	294		295		0	
未払費用	170		143		△26	
未払法人税等	0		0		△0	
未払消費税等	5		9		3	
前受金	416		418		2	
その他	11		20		8	
流動負債合計	14,126	13.4	19,335	18.5	5,209	36.9
固定負債						
投資法人債	10,000		5,000		△5,000	
長期借入金	26,974		26,374		△600	
信託預り敷金及び保証金	4,876		4,751		△125	
固定負債合計	41,850	39.5	36,125	34.5	△5,725	△13.7
負債合計	55,977	52.9	55,460	53.0	△516	△0.9
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	48,704	46.0	48,704	46.5	-	-
剰余金						
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,166		574		△592	
剰余金合計	1,166	1.1	574	0.5	△592	△50.8
投資主資本合計	49,870	47.1	49,278	47.0	△592	△1.2
純資産合計	49,870	47.1	49,278	47.0	△592	△1.2
負債純資産合計	105,848	100.0	104,739	100.0	△1,109	△1.0

損益計算書

科 目	第6期		第7期		増減	
	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		金額(百万円)	前期比(%)
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)		
営業収益						
賃貸事業収入	3,362		3,432		70	
営業収益合計	3,362	100.0	3,432	100.0	70	2.1
営業費用						
賃貸事業費用	1,314		1,372		58	
資産運用報酬	230		218		△11	
資産保管手数料	13		14		0	
一般事務委託手数料	31		34		2	
役員報酬	6		6		-	
貸倒引当金繰入額	-		3		3	
その他営業費用	70		83		12	
営業費用合計	1,667	49.6	1,733	50.5	66	4.0
営業利益	1,694	50.4	1,698	49.5	4	0.3
営業外収益						
受取利息	2		3		1	
還付加算金	0		0		△0	
営業外収益合計	2	0.0	3	0.1	1	69.6
営業外費用						
支払利息	338		353		14	
投資法人債利息	88		89		0	
投資法人債発行費償却	5		5		△0	
融資関連費用	94		112		17	
その他	1		1		-	
営業外費用合計	528	15.7	562	16.4	33	6.3
経常利益	1,167	34.7	1,140	33.2	△27	△2.3
特別損失						
違約金損失	-		565		565	
特別損失合計	-		565	16.4	565	
税引前当期純利益	1,167	34.7	575	16.8	△592	△50.8
法人税、住民税及び事業税	1		0		△0	
法人税等調整額	0		0		0	
法人税等合計	1	0.0	0	0.1	△0	△5.3
当期純利益	1,166	34.7	574	16.7	△592	△50.8
前期繰越利益	0	0.0	0	0.0	0	16.3
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,166	34.7	574	16.7	△592	△50.8

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

科目	期別	
	第6期 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	第7期 自平成20年10月1日 至平成21年3月31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	1,167	575
減価償却費	598	608
投資法人債発行費償却	5	5
貸倒引当金の増減額(△は減少)	-	3
受取利息	△2	△3
支払利息	427	442
違約金損失	-	565
営業未収入金の増減額(△は増加)	△13	△11
前払費用の増減額(△は増加)	△82	△57
営業未払金の増減額(△は減少)	△24	20
未払金の増減額(△は減少)	△28	0
未払費用の増減額(△は減少)	11	△10
未払消費税等の増減額(△は減少)	5	3
前受金の増減額(△は減少)	△7	2
長期前払費用の増減額(△は増加)	16	47
その他	11	16
小計	2,085	2,207
利息の受取額	2	3
利息の支払額	△407	△458
違約金の支払額	-	△565
法人税等の支払額	△1	△1
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,678	1,185

投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△7,651	△1,018
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	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	95	93
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△239	△218
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△14	△6
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,810	△1,150

科目	期別	
	第6期 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	第7期 自平成20年10月1日 至平成21年3月31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	7,800	9,800
短期借入金の返済による支出	△2,850	△10,200
長期借入れによる収入	2,850	-
分配金の支払額	△1,504	△1,166
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,295	△1,566
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	163	△1,530
現金及び現金同等物の期首残高	5,877	6,041
現金及び現金同等物の期末残高	6,041	4,510

金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	第6期 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	第7期 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期未処分利益	1,166,858,289	574,150,243
II 分配金の額	1,166,756,490	574,114,950
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,147)	(5,485)
III 次期繰越利益	101,799	35,293

主要な経営指標等

	第6期		第7期	
	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日		自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	
運用日数		183日		182日
総資産額		105,848百万円		104,739百万円
純資産額		49,870百万円		49,278百万円
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		476,458円		470,795円
分配金総額		1,166百万円		574百万円
1口当たり分配金額		11,147円		5,485円
総資産経常利益率（年換算）	(注1)	2.3%		2.2%
自己資本利益率（年換算）	(注2)	4.7%		2.3%
自己資本比率	(注3)	47.1%		47.0%
配当性向		99.9%		100.0%
投資物件数		52		53
総賃貸可能面積		262,340.62㎡		263,196.70㎡
期末稼働率		96.2%		97.3%
当期減価償却費（賃貸事業費用）		597百万円		607百万円
当期資本的支出額		55百万円		83百万円
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注4)	2,645百万円		2,667百万円
FFO（Funds from Operation）	(注5)	1,765百万円		1,182百万円
1口当たりFFO		16,864円		11,293円
有利子負債総額		52,181百万円		51,639百万円
LTV（Loan to Value）	(注6)	49.3%		49.3%
有利子負債比率	(注7)	51.7%		51.5%
DSCR（Debt Service Coverage Ratio）	(注8)	4.1倍		3.0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分割返済額
＋支払利息＋当期減価償却費)/(有利子負債に係る
当期元金分割返済額＋支払利息)

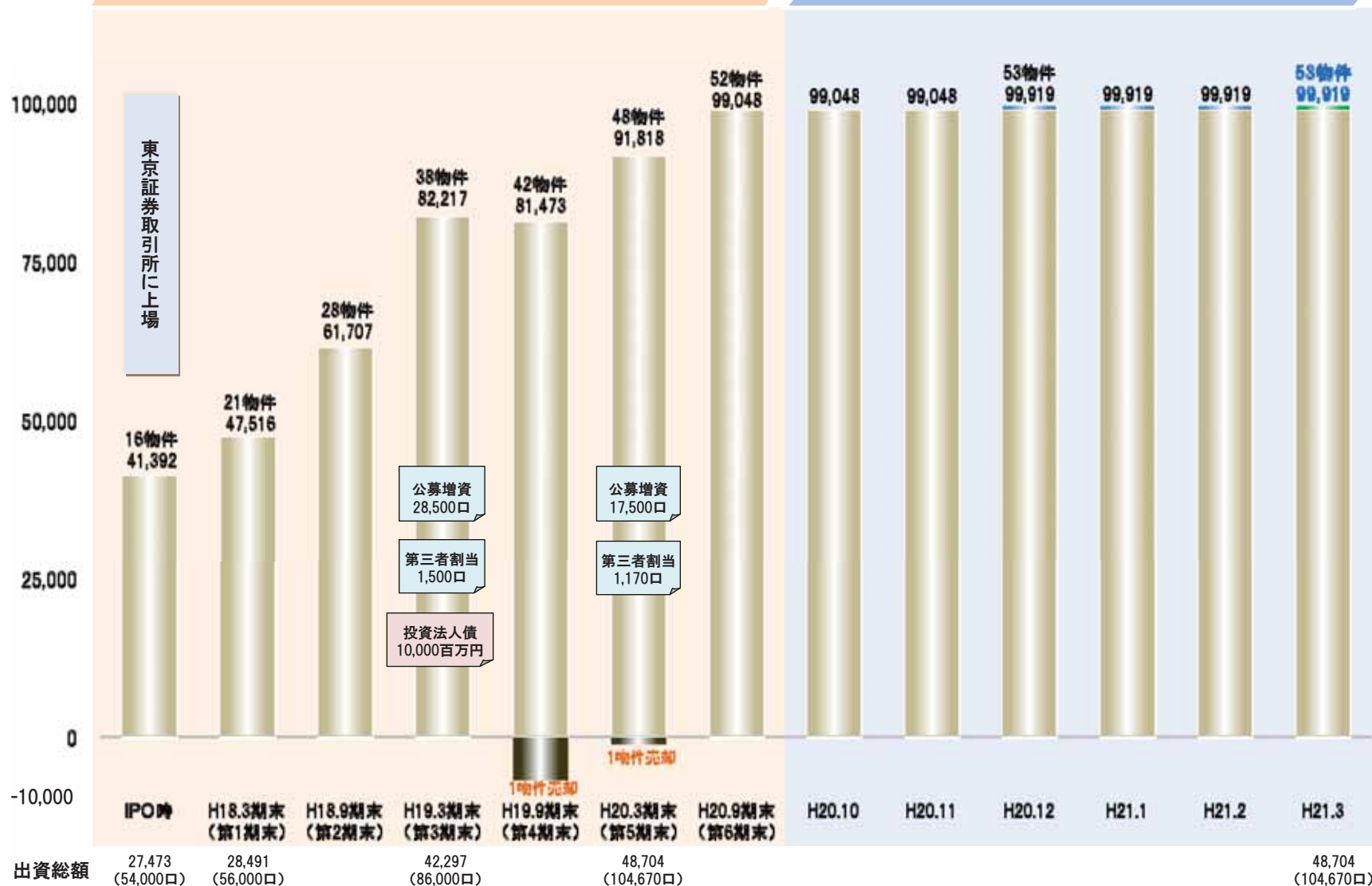
※ 比率については、小数点第二位を四捨五入(ただし、配当性向は切捨て)

上場来の軌跡

取得価格総額
(百万円)

IPO～平成20年9月期(第6期)までの取得

平成21年3月期(第7期)の取得



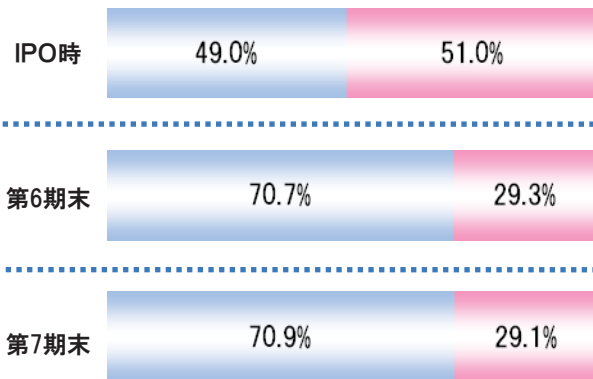
ポートフォリオサマリー

平成21年3月末日現在

取得価格総額	稼働率	平均築年数
99,919百万円	97.3%	4.8年
総物件数	PML(ポートフォリオ全体)	平均築年数(住居のみ)
53物件	5.2%	3.1年

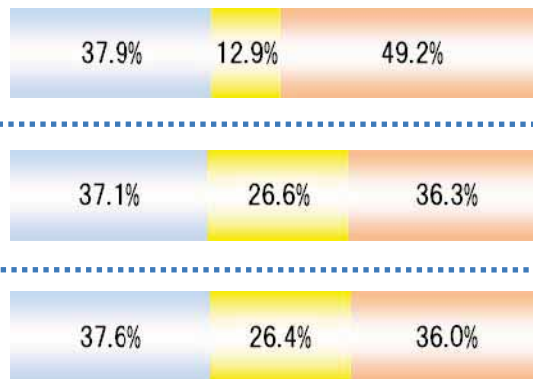
用途別分散状況 ※

住居 商業



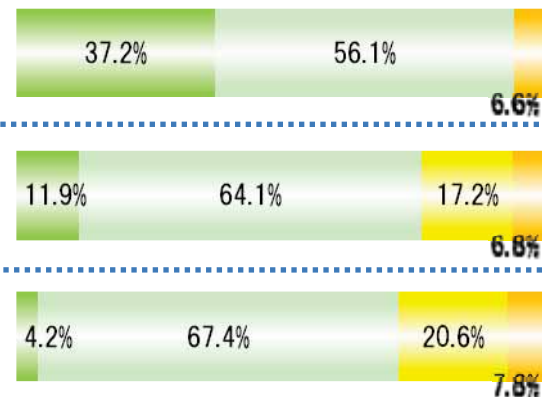
地域別分散状況 ※

東京中心・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



※取得価格総額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あり、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-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東Ⅰ
住居-36 ジェイフラッツ天神東Ⅱ
住居-46 ジェイフラッツ博多東
住居-47 ジェイフラッツ上呉服

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 ベルプラザショッピングセンター

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上福岡店
商業-7 b-toss池袋
商業-8 ジョイスクエア湯河原

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
商業
商業-2 b-town神宮前Ⅱ
商業-4 b-town南青山

平成20年9月期末保有物件

平成21年3月期取得物件

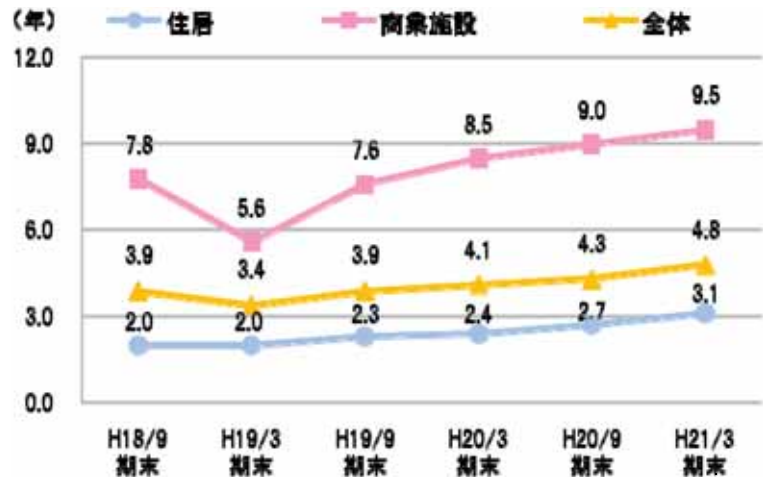
■ 住居
■ 商業



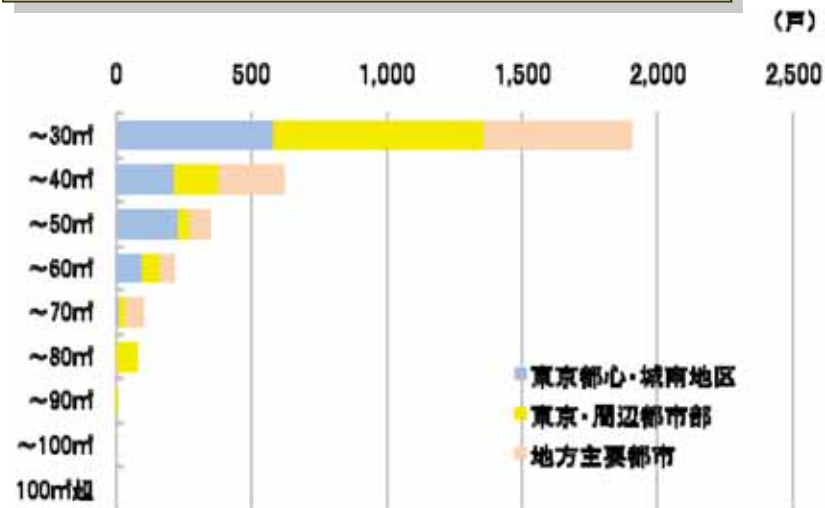
主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部とします。
また、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保するために、
政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。

ポートフォリオの状況 住居

平均築年数の推移

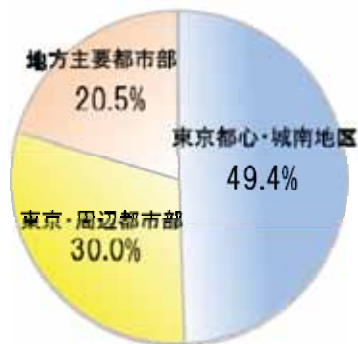


平成21年3月期末 地域・面積別投資戸数

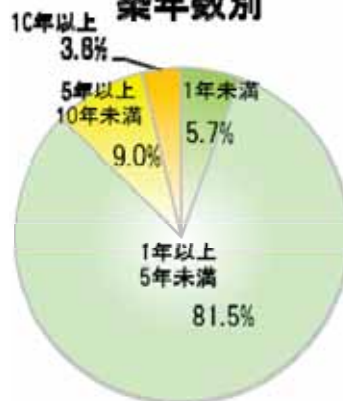


平成21年3月期末 各分類別投資比率

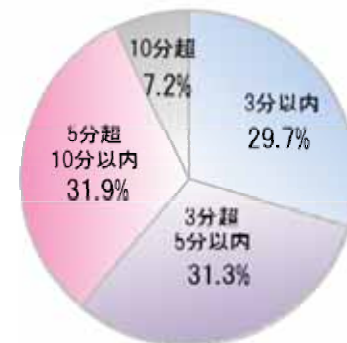
地域別



築年数別



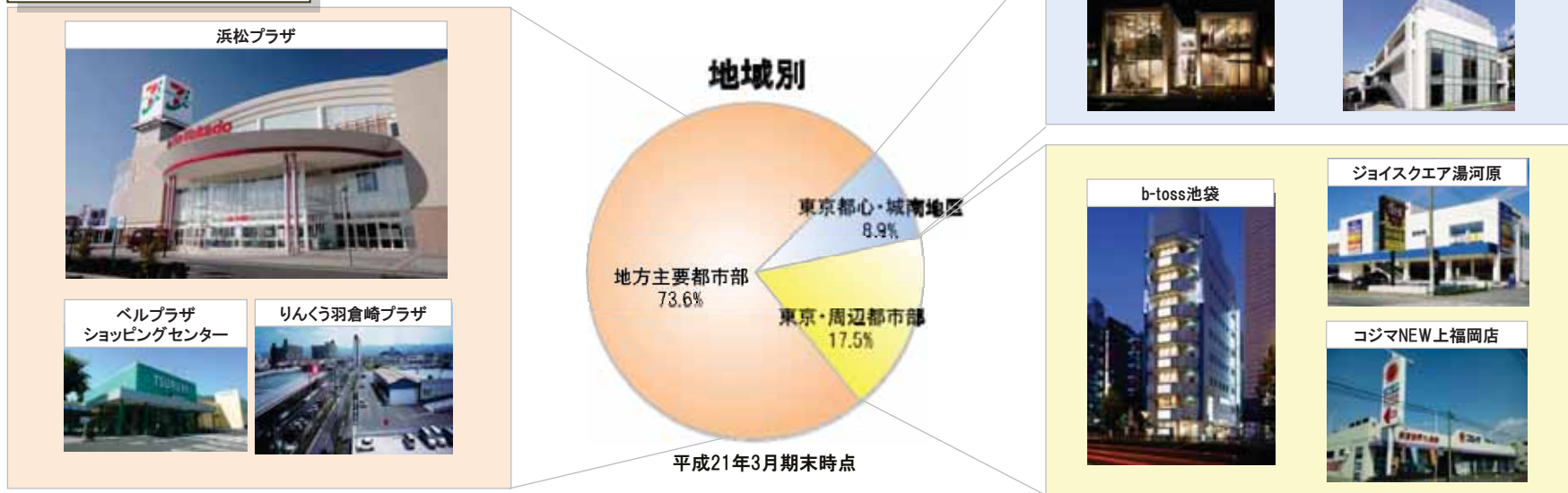
最寄駅からの徒歩時間別



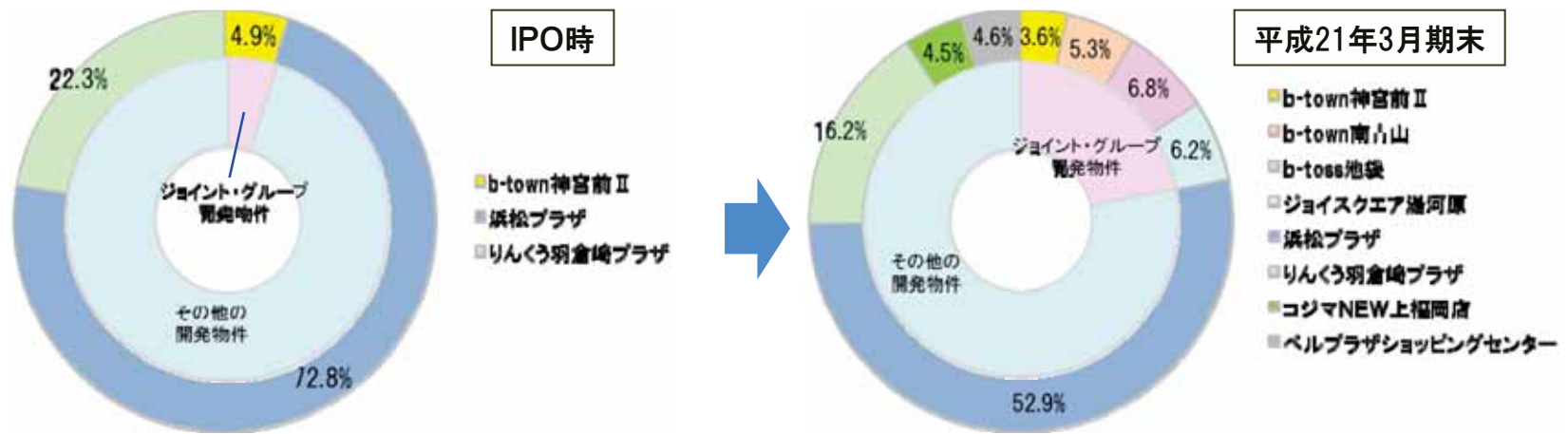
(注)各分類別の投資比率は、各取得資産(住居)の取得価格をもとに算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

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おり、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20年3月期末 (第5期末)	平成20年9月期末 (第6期末)	平成21年3月期末 (第7期末)
3年未満	4.0%	4.0%	9.5%
3年～5年未満	18.6%	18.5%	23.9%
5年～10年未満	24.9%	23.9%	12.7%
10年～15年未満	39.8%	39.4%	39.6%
15年～20年未満	12.8%	12.7%	14.3%
20年以上	0.0%	1.5%	0.0%
加重平均残存年数	9.8年	9.5年	9.0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 平成21年3月期(第7期)末時点	IPO時		平成20年9月期(第6期)		平成21年3月期(第7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・プロパティ	スベシアシリーズ 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	2,973 (47.5%)	60,617.45	2,966 (46.2%)	60,535.27
長谷エライブネット	S-RESIDENCE 京橋 ジェイフラッツ 四條西洞院 ジェイフラッツ 東品川 ジェイフラッツ 武蔵小山 ジェイフラッツ 千駄木 ジェイフラッツ 上呉服等	-	-	423 (6.8%)	10,669.54	594 (9.3%)	16,938.52
イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549 (18.6%)	33,468.54	534 (8.5%)	33,468.54	534 (8.3%)	33,468.54
J・COM S	b-town 南青山 b-town 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等	1 (0.0%)	158.98	422 (6.8%)	12,880.25	413 (6.4%)	12,821.00
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 ジェイフラッツ 博多	-	-	234 (3.7%)	11,737.58	237 (3.7%)	11,845.42
コーナン商事	りんくう羽倉崎プラザ	232 (7.9%)	27,815.58	228 (3.6%)	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 (2.1%)	17,594.12
その他		710 (24.1%)	50,843.78	1,309 (20.9%)	77,585.80	1,306 (20.4%)	74,954.28
ポートフォリオ合計		2,951 (100.0%)	155,226.60	6,262 (100.0%)	252,368.86	6,416 (100.0%)	255,972.73

(注1)年間賃料については、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。

(注2)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。

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

【参考】ジョイント・プロパティ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 → 平成20年9月期末(第6期末) 2,088戸 → 平成21年3月期末(第7期末) 2,124戸

ポートフォリオ一覧(住居)(1)

平成21年3月期末(第7期末)現在 保有物件

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		平成20年 9月期末	平成21年 3月期末	
住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	5.3	5,520	91.8	92.7	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	677.45	2,317.87	1,730	1.7	1,790	79.0	60.4	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	561.58	2,452.69	1,960	2.0	2,070	91.9	90.0	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	169.00	871.90	700	0.7	774	96.1	92.1	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	307.69	2,028.19	1,360	1.4	1,380	95.0	89.2	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	340.49	844.13	576	0.6	576	78.2	84.1	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	504.41	2,204.07	1,290	1.3	1,370	97.1	92.2	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	217.38	1,044.37	766	0.8	820	100.0	83.4	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	1,890	96.1	100.0	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	587.48	4,033.59	1,360	1.4	1,330	96.7	98.4	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	683.69	4,656.10	2,130	2.1	2,310	95.9	96.0	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス弐番館	愛知県名古屋市中種区今池	360.54	1,375.76	300	0.3	228	85.8	89.0	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	1,020	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	1,950	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	1,520	100.0	98.0	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	578.01	1,283.92	887	0.9	928	100.0	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	1.3	1,160	84.1	83.8	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	965.70	2,785.83	1,510	1.5	1,500	100.0	92.4	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	2,710	99.5	98.9	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	1,070	90.1	87.2	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	457.54	1,593.68	844	0.8	760	100.0	96.5	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	957	97.0	98.6	平成19年2月19日
住居-24	スペーシア五反田	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	3.0	2,940	89.4	92.7	平成18年3月2日

(注1)平成21年3月31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・延床面積及び建築時期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)期末算定価額は、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額について百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5)スペー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21年3月期末(第7期末)現在 保有物件

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		平成20年 9月期末	平成21年 3月期末	
住居-25	スペースシア大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	2.4	2,260	100.0	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	2,020	97.5	98.1	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	1,220	98.1	100.0	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	996	91.9	95.1	平成18年8月31日
住居-29	スペースシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	1.3	1,140	97.9	97.9	平成18年8月10日
住居-30	スペースシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.9	1,790	99.2	97.6	平成19年2月27日
住居-31	スペースシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	2.7	2,580	98.9	89.4	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	904	96.9	87.6	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	773	89.8	85.7	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	378	93.5	91.3	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	708	91.4	98.8	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	1,060	39.9	92.2	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	2,170	40.8	76.1	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	971	97.7	96.5	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	1,910	96.4	94.6	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	2,500	93.5	91.9	平成19年4月22日
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原	512.62	1,616.87	1,012	1.0	920	95.9	96.3	平成19年11月5日
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木	250.44	1,239.10	757	0.8	663	100.0	100.0	平成20年1月9日
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町	905.08	3,675.01	2,300	2.3	1,990	26.9	94.3	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	2,200	98.5	98.4	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	792	86.5	88.1	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	153.83	954.94	871	0.9	811	-	91.9	平成20年1月22日
住居計			32,264.63	130,517.76	70,862	70.9	67,329	90.9	93.5	

(注1)平成21年3月31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、延床面積及び建築時期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)期末算定価額は、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額について百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5)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21年3月期末(第7期末)現在 保有物件

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		平成20年 9月期末	平成21年 3月期末	
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町 他	135,817.46	73,250.17	15,360	15.4	14,430	100.0	100.0	(注5)
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区神宮前	283.83	499.67	1,043	1.0	1,060	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 他	51,146.89	—	4,697	4.7	4,205	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	1,440	94.3	86.6	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	1,180	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	1,700	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	1,640	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	長野県上田市市中丸子	23,272.17	6,203.26	1,336	1.3	1,180	100.0	100.0	(注6)
商業計			221,432.08	91,964.87	29,056	29.1	26,835	100.0	99.9	

ポートフォリオの合計(平成21年3月末現在)	253,696.71	222,482.63	99,919	100.0	94,164	96.2	97.3
------------------------	------------	------------	--------	-------	--------	------	------

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

1物件

871百万円

平成21年3月期末(第7期末)保有

53物件

99,919百万円

(注1)平成21年3月31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・延床面積及び建築時期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)期末算定価額は、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額について百万円未満を切り捨てて記載しています。
 (注5)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6)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。

期末算定価額の概要 平成21年3月期末(第7期末)現在

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円)	直接還元 利回り(%)	割引率(%)	最終還元 利回り(%)
住居-1	スぺーシア銀座	5,290	5,520	5.0	5.1	5.3
住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	1,730	1,790	5.2	5.3	5.5
住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	1,960	2,070	5.2	5.3	5.5
住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	700	774	5.1	5.2	5.4
住居-6	スぺーシア神田	1,360	1,380	5.3	5.4	5.6
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	576	576	5.3	5.4	5.6
住居-8	スぺーシア北新宿	1,290	1,370	5.4	5.4	5.7
住居-9	スぺーシア目黒不動前	766	820	5.3	5.3	5.6
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1,890	5.5	5.5	5.8
住居-11	スぺーシア町田	1,360	1,330	5.9	5.7	6.2
住居-12	スぺーシア川崎	2,130	2,310	5.7	5.5	6.0
住居-13	今池アイリス貳番館	300	228	6.5	5.9	6.8
住居-14	グラシア・フィス	1,018	1,020	5.9	4.6	6.2
住居-15	ジェイフラッツ横浜	2,090	1,950	5.4	5.2	5.6
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1,520	5.4	5.2	5.6
住居-17	スぺーシア目黒	887	928	5.2	5.0	5.4
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1,160	5.7	5.6	5.8
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	1,510	1,500	5.2	4.9	5.5
住居-20	S-RESIDENCE京橋	2,774	2,710	5.4	5.3	5.5
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	1,070	5.2	5.0	5.4
住居-22	スぺーシア白楽	844	760	5.5	5.3	5.7
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	957	5.7	5.4	6.0
住居-24	スぺーシア五反田	3,043	2,940	5.3	5.0	5.6
住居-25	スぺーシア大井仙台坂	2,440	2,260	5.2	5.0	5.4
住居-26	フィットエル品川シーサイド	2,200	2,020	5.0	4.7	5.3
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1,220	4.7	4.4	5.0
住居-28	ラルテ城東	1,075	996	5.8	5.7	6.0
住居-29	スぺーシア塚本クラウンハイム	1,250	1,140	5.8	5.7	6.0
住居-30	スぺーシア川崎Ⅱ	1,900	1,790	5.3	5.0	5.6
住居-31	スぺーシア麻布十番Ⅲ	2,700	2,580	4.7	4.4	5.0
住居-33	フィットエル板橋本町	1,000	904	5.2	4.9	5.5
住居-34	フィットエル大泉学園	871	773	5.3	5.0	5.6
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	445	378	6.0	5.8	6.2

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円)	直接還元 利回り(%)	割引率(%)	最終還元 利回り(%)
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	840	708	6.0	5.8	6.2
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	1,060	5.9	5.7	6.1
住居-39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2,170	5.3	5.1	5.5
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1,000	971	5.8	5.7	5.9
住居-41	プレジオ西中島	2,250	1,910	6.0	5.8	6.2
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2,700	2,500	5.3	5.0	5.6
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	920	5.3	4.9	5.6
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	663	5.3	4.9	5.6
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	2,300	1,990	5.0	4.7	5.3
住居-46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2,200	5.8	5.8	5.9
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	900	792	5.6	5.6	5.7
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	871	811	5.4	5.5	5.7
商業-1	浜松プラザイースト	13,220	12,200	6.0	5.8	6.2
	浜松プラザウエスト	2,140	2,230	6.5	6.1	6.8
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	1,060	4.5	4.2	4.8
商業-4	b-town南青山	1,530	1,440	4.3	4.3	4.4
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1,180	6.5	6.2	6.8
商業-7	b-toss池袋	1,980	1,700	5.6	5.3	5.7
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1,640	6.0	5.9	6.2
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1,336	1,180	5.8	5.7	5.9

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円)	DCF法適用に おける割引率(%)	DCF法適用における 収益期間終了後の 更地復帰価格の 割引率(%)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	4,205	6.2	6.5

- (注1) 期末算定価額は、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額について百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 浜松プラザについては、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストのそれぞれにつき信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を保有しています。
- (注3) りんくう羽倉崎プラザは貸地であるため、他の取得資産と評価方法が異なります。

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

有利子負債の概要(1)

短期借入金

借入先	借入日	平成21年3月末現在の残高 (注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	最終返済日 (注3)	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行	H21.3.26	2,500	1.43500	変動	H21.7.31	(注4)	有担保
住友信託銀行株式会社		2,100					
株式会社みずほコーポレート銀行		2,600					
株式会社三井住友銀行		2,600					
小計		9,800					

1年内返済予定の長期借入金

借入先	借入日	平成21年3月末現在の残高 (注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行	H18.7.31	1,000	1.75000	固定	H21.7.31	(注4)	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					
株式会社横浜銀行	H20.3.31	600	1.51000	固定	H22.3.31	(注4)	有担保
小計		3,600					

1年内償還予定の投資法人債

名称	発行日	平成21年3月末現在の残高 (注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	償還期限	用途	摘要
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	(注5)	無担保
小計		5,000					

(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21年3月31日現在の利率を記載しています。

(注3) 株式会社あおぞら銀行からの借入金については、平成21年5月29日に元本の一部(6,250千円)を返済し、最終返済日に残額を返済します。

住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行からの借入金については、平成21年5月29日を初回とし、以降、3カ月毎に元本の一部(18,250千円)を返済し、最終返済日に残額を返済します。

(注4) 既存借入金の返済資金

(注5) 既存借入金の返済及び運転資金

有利子負債の概要(2)

長期借入金

借入先	借入日	平成21年3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
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	H18.7.31	500	2.24000	固定	H23.7.31	(注3)	有担保
株式会社りそな銀行		950					
農林中央金庫	H18.7.31	1,500	1.38167	変動	H23.7.31	(注3)	有担保
株式会社あおぞら銀行		941					
住友信託銀行株式会社		1,411					
中央三井信託銀行株式会社	H19.8.2	941	1.80000	固定	H22.8.2	(注3)	有担保
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					
株式会社日本政策投資銀行		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		2,352					
株式会社みずほコーポレート銀行	H19.8.2	1,176	1.33167	変動	H24.8.2	(注3)	有担保
株式会社三井住友銀行		1,176					
株式会社あおぞら銀行		1,100					
住友信託銀行株式会社		1,100					
中央三井信託銀行株式会社	H20.2.29	1,100	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		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					
株式会社日本政策投資銀行		2,000					
株式会社みずほコーポレート銀行	H20.5.9	425	1.92000	固定	H23.5.9	(注3)	有担保
株式会社三井住友銀行		425					
小計		26,374					

(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21年3月31日現在の利率を記載しています。

(注3) 既存借入金の返済資金

有利子負債の概要(3)

有利子保証金

相手先	借入日	平成21年3月末現在の残高 (注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	1,865	2.00000	固定	H27.10.31	—	有担保 (注3)
小計		1,865					

投資法人債

名称	発行日	平成21年3月末現在の残高 (注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	償還期限	用途	摘要
第2回債 (適格機関投資家限定私募)	H19.3.13	5,000	2.03000	固定	H24.3.13	(注4)	無担保
小計		5,000					

有利子負債合計	51,639
---------	--------

(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21年3月31日現在の利率を記載しています。

(注3) 平成17年11月より毎月23,617,275円ずつ返済

(注4) 既存借入金の返済及び運転資金

平成21年3月末の投資主概況

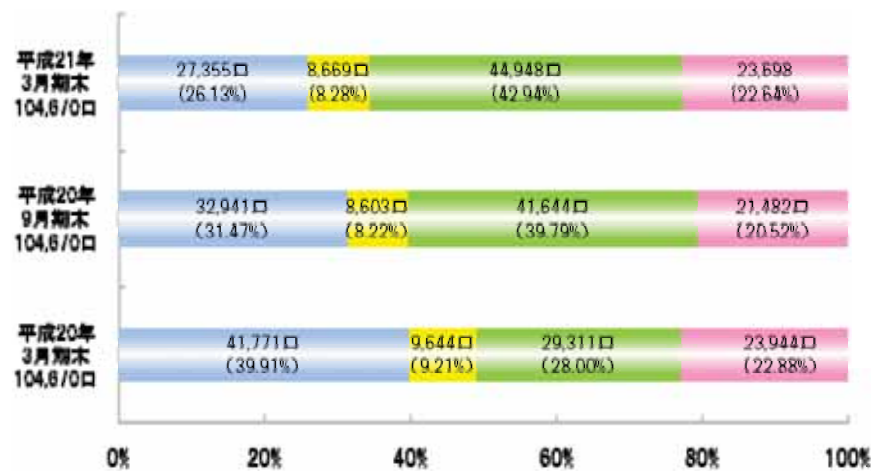
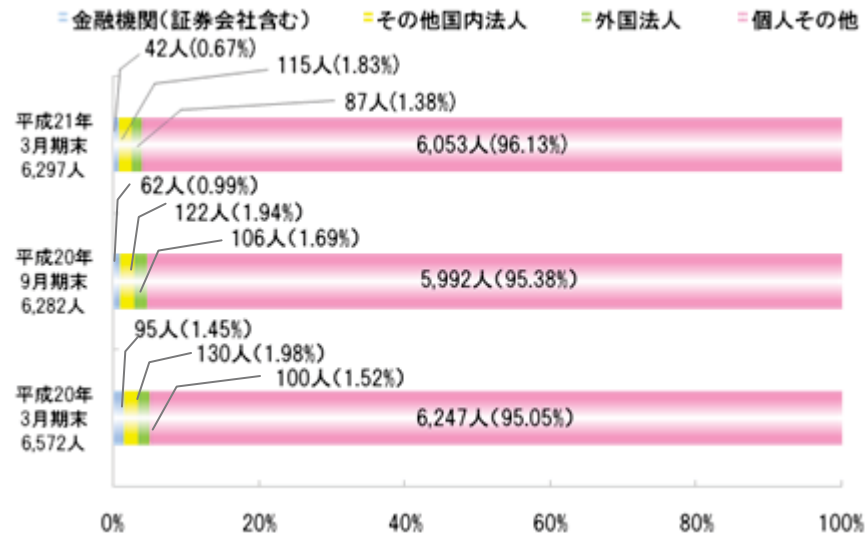
主要な投資主

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	25,070	23.95
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,572	8.18
株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	5.15
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	4,763	4.55
株式会社沖縄海邦銀行	3,573	3.41
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,492	3.33
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,337	2.23
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,074	1.98
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	1,973	1.88
ザ バンク オブ ニューヨーク・ジェスディック トリーティー アカウント	1,635	1.56
合 計	58,889	56.26

※平成21年5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。

氏名または名称	タワー投資顧問株式会社	シティバンク銀行株式会社	ダルトン・インベストメンツ・エルエルシー
保有株券等の数(総数)	29,384口	8,983口	5,304口
株券等の保有割合	28.07%	8.58%	5.07%
提出日	平成20年12月10日	平成21年2月16日	平成21年3月5日

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	住居	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、島部を除く。) 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
			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 及びこれらの周辺通勤圏
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する。			
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%	個別物件の立地特性・商圈を考慮しつつ投資する。		

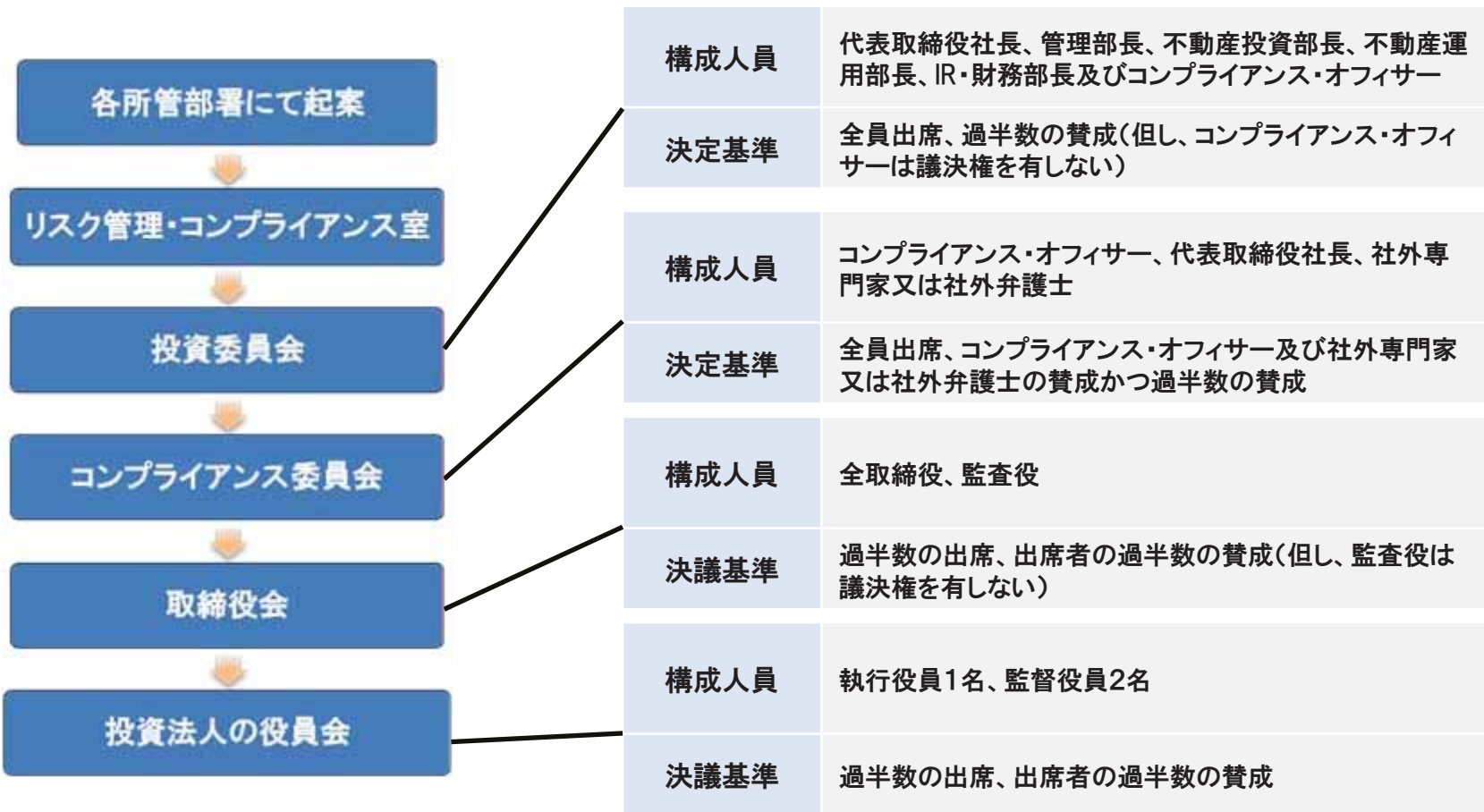
(注1)政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圈を有する都市をいう。

(注2)「程度」とは、±10%をいう。

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

- 利害関係者 ① 投資信託及び投資法人に関する法律にて定義される利害関係人等
② 上記①が運用の委託を受けている若しくは出資又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	取引基準
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	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
④ 利害関係者への特定資産の譲渡	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
⑤ 利害関係者への媒介手数料の支払	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・譲渡報酬を控除した残額が上限
⑥ 利害関係者への不動産等資産の管理の委託	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
⑦ 利害関係者への物件の賃貸	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
⑧ 利害関係者への金額500万円以上の工事の発注	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、各証券会社にお問い合わ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。



JOINT REIT

ジョイント・リート投資法人