

JOINT REIT
INVESTMENT CORPORATION

ジョイント・リート投資法人

平成21年9月期（第8期）

決 算 説 明 会

平成21年11月17日

Business Results

for the Eighth Fiscal Period

From April 1, 2009 to September 30, 2009



目次

1. 平成21年9月期(第8期)の総括	頁	5. 今後の運用方針と業績予想	頁
・ハイライト	3	・環境認識及びジョイント・リート投資法人の強み	26
・平成21年9月期(第8期)決算サマリー	4	・平成22年3月期(第9期)運用方針	27
・決算の推移	5	・平成22年3月期(第9期)運用予想	28
・稼働率及びNOI利回り	6		
2. ポートフォリオの運用状況		6. Appendix	
・ポートフォリオサマリー	8	・貸借対照表	30
・内部成長に向けた諸施策の実施	9	・損益計算書	32
3. ファイナンスの状況		・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	33
・平成21年9月期(第8期)の取組み	18	・主要な経営指標等	34
・平成21年9月期(第8期)末の有利子負債の状況	19	・上場来の軌跡	35
・有利子負債にかかる主要な財務指標の推移	20	・ポートフォリオマップ	36
・財務運営の重要課題と今後の取組み	21	・ポートフォリオの状況	37
4. 資産運用会社の体制		・ポートフォリオ一覧	41
・資産運用会社の概要	23	・期末算定価額一覧	44
・リスク管理体制の強化	24	・主要な保有物件	47
		・有利子負債一覧	48
		・平成21年9月末の投資主概況	51
		・ポートフォリオ構築方針	52



1. 平成21年9月期(第8期)の総括



ハイライト

平成21年9月期(第8期)決算・運用状況

- ◇ 営業収益 3,391百万円 営業利益 1,685百万円 当期純利益 1,074百万円
- ◇ 1口当たり分配金 10,262円 (当初予想比 +1.4%)

ポートフォリオの運用状況

- ◇ 稼働率 平成21年3月期末 97.3% → 平成21年9月期末 96.5% (ポートフォリオ全体)
- ◇ 稼働率向上・キャッシュフロー向上に向けた諸施策の実施
- ◇ 商業施設の集客力向上を目指した各種イベントの展開

ファイナンス活動

- ◇ 返済期日の到来したローンのリファイナンス(30億円)及び返済期日の延長(24.9億円)
- ◇ LTV 平成21年3月期末 49.3% → 平成21年9月期末 49.0%
- ◇ 平成22年3月に期限の到来する投資法人債(50億円)の償還方法の検討

資産運用会社の体制

- ◇ リスク管理体制の強化

平成21年9月期(第8期)決算サマリー

予想比較

	平成21年9月期予想 (平成21年5月15日発表)	平成21年9月期実績 (183日間)	差異	
営業収益	3,434百万円	3,391百万円	△42百万円	△1.2%
営業利益	1,683百万円	1,685百万円	2百万円	0.1%
経常利益	1,060百万円	1,075百万円	14百万円	1.4%
当期純利益	1,059百万円	1,074百万円	14百万円	1.4%
1口当たり分配金	10,120円	10,262円	142円	1.4%

◇ 平成21年9月期実績と予想との差異の要因

・ 営業利益

営業収益

賃貸料収入の減少: △55百万円

その他賃貸事業収入の増加: +12百万円

営業費用

賃貸事業費用の減少: △48百万円

その他業務費用の増加: +3百万円

・ 経常利益

営業外費用の減少: △11百万円

前期比較

	平成21年3月期実績 (182日間)	平成21年9月期実績 (183日間)	増減	
営業収益	3,432百万円	3,391百万円	△41百万円	△1.2%
営業利益	1,698百万円	1,685百万円	△13百万円	△0.8%
経常利益	1,140百万円	1,075百万円	△65百万円	△5.7%
当期純利益	574百万円	1,074百万円	500百万円	87.1%
1口当たり分配金	5,485円	10,262円	4,777円	87.1%

◇ 平成21年9月期実績と前期との増減の要因

・ 営業利益

営業収益

賃貸料収入の増加: +17百万円

その他賃貸事業収入の減少: △58百万円

営業費用

賃貸事業費用の減少: △13百万円

その他業務費用の減少: △14百万円

・ 経常利益

営業外収益の減少: △2百万円

営業外費用の増加: +49百万円

・ 当期純利益

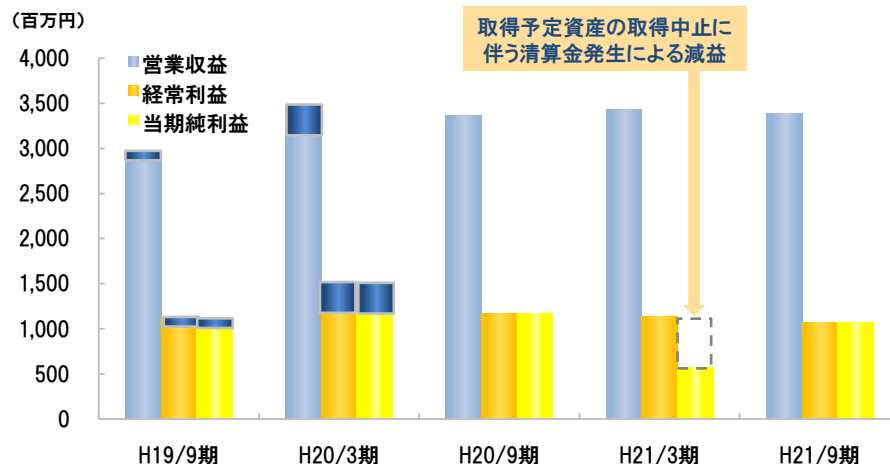
特別損失の減少: △565百万円

総資産	104,739百万円	105,001百万円	261百万円
有利子負債	51,639百万円	51,449百万円	△190百万円
純資産	49,278百万円	49,778百万円	500百万円
期末投資口価格	122,900円	208,900円	
発行済投資口数	104,670口	104,670口	
期末時価総額	12,863百万円	21,865百万円	
分配金総額	574百万円	1,074百万円	

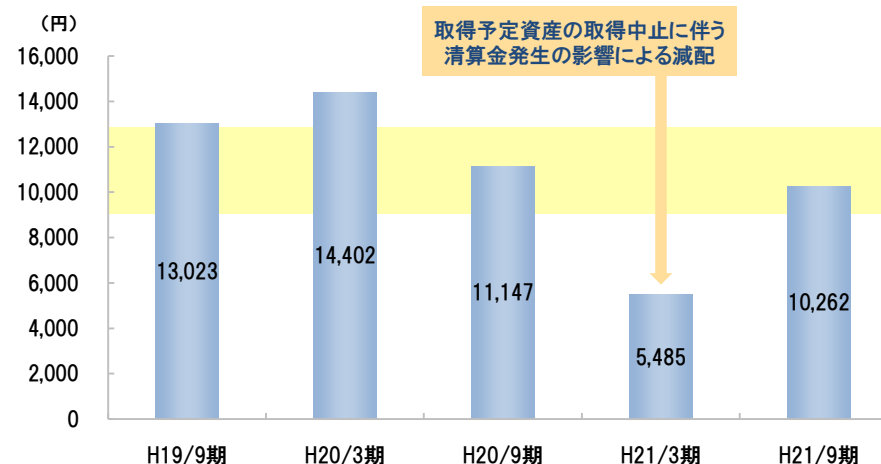
(注1)上記金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。(注2)上記比率は小数点第二位を四捨五入しています。

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



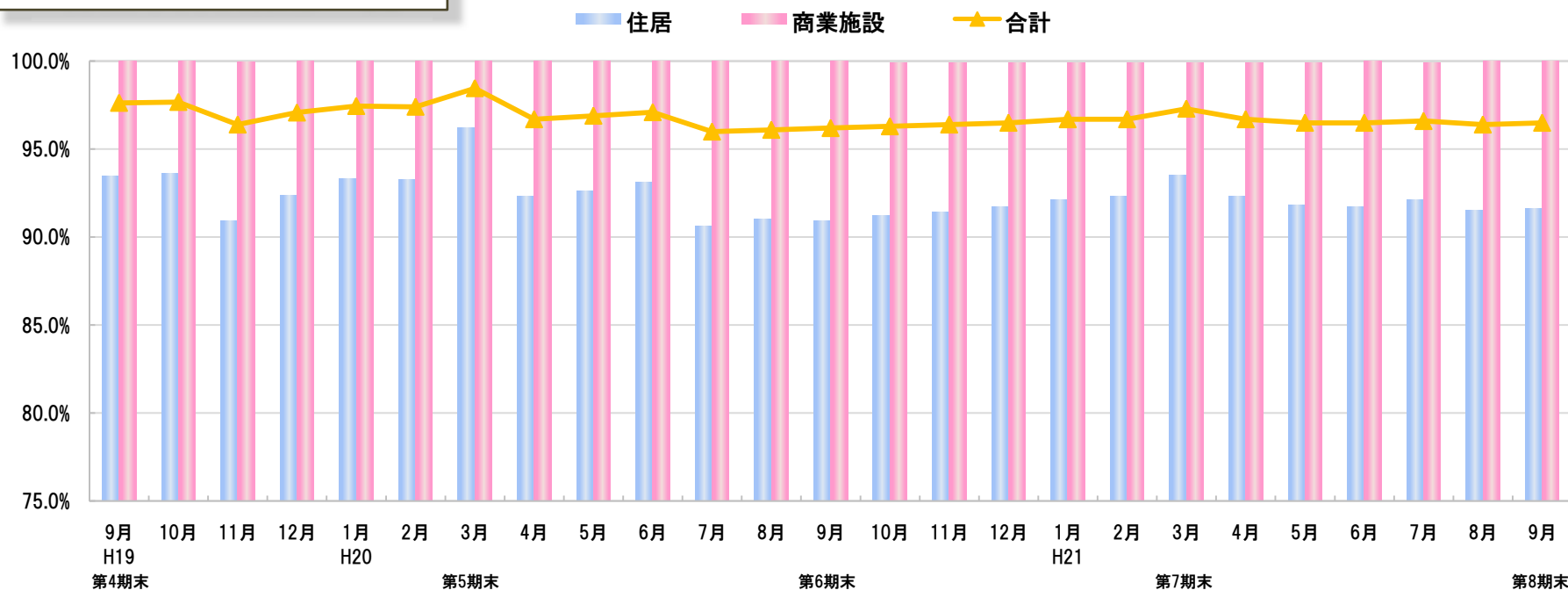
	平成19年9月期 (183日間)	平成20年3月期 (183日間)	平成20年9月期 (183日間)	平成21年3月期 (182日間)	平成21年9月期 (183日間)
営業収益 (百万円)	2,972	3,486	3,362	3,432	3,391
うち不動産売却益(百万円)	81	358	-	-	-
経常利益 (百万円)	1,121	1,508	1,167	1,140	1,075
当期純利益 (百万円)	1,120	1,507	1,166	574	1,074
1口当たり分配金 (円)	13,023	14,402	11,147	5,485	10,262
うち不動産売却益相当額(円)	942	3,429	-	-	-

(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

稼働率月次推移一覧



	稼働率	
	平成21年9月期(第8期)	
	期末稼働率	期中平均稼働率
住居	91.6%	91.8%
商業施設	100.0%	100.0%
合計	96.5%	96.6%

NOI利回り	
平成21年9月期(第8期) NOI利回り	
住居	5.0%
商業施設	6.0%
合計	5.3%

(注1)上記グラフの稼働率は、平成19年9月から平成21年9月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。
(注2)表中の「平成21年9月期(第8期)期中平均稼働率」は、平成21年9月期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。
(注3)表中の「NOI利回り」は、平成21年9月期(第8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。

2. ポートフォリオの運用状況



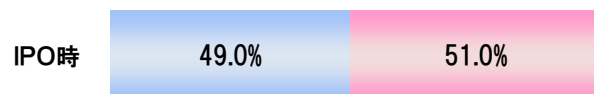
ポートフォリオサマリー

平成21年9月期(第8期)末現在

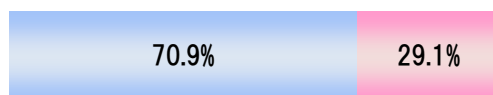
取得価格総額	稼働率	平均築年数
99,920百万円	96.5%	5.3年
総物件数	PML(ポートフォリオ全体)	平均築年数(住居のみ)
53物件	5.2%	3.6年

用途別分散状況 ※

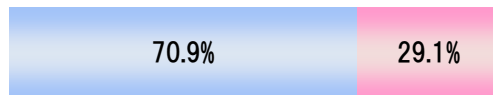
■ 住居 ■ 商業



H21.3期末
(第7期末)

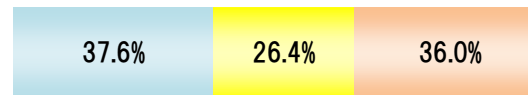
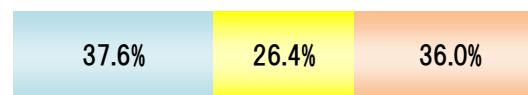
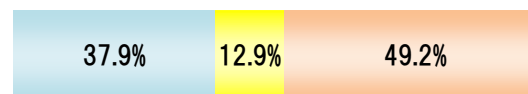


H21.9期末
(第8期末)



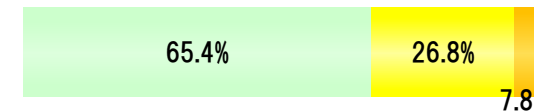
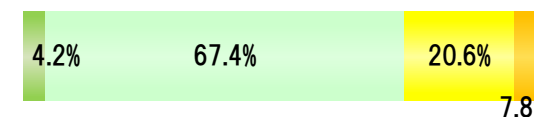
地域別分散状況 ※

■ 東京都心・城南地区 ■ 東京・周辺都市部 ■ 地方主要都市部



築年数別分散状況 ※

■ 1年未満 ■ 1年以上5年未満 ■ 5年以上10年未満 ■ 10年以上



※取得価格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。各状況別の投資比率については各取得資産の取得価格をもとに算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。平均築年数は、取得価格に基づいた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。

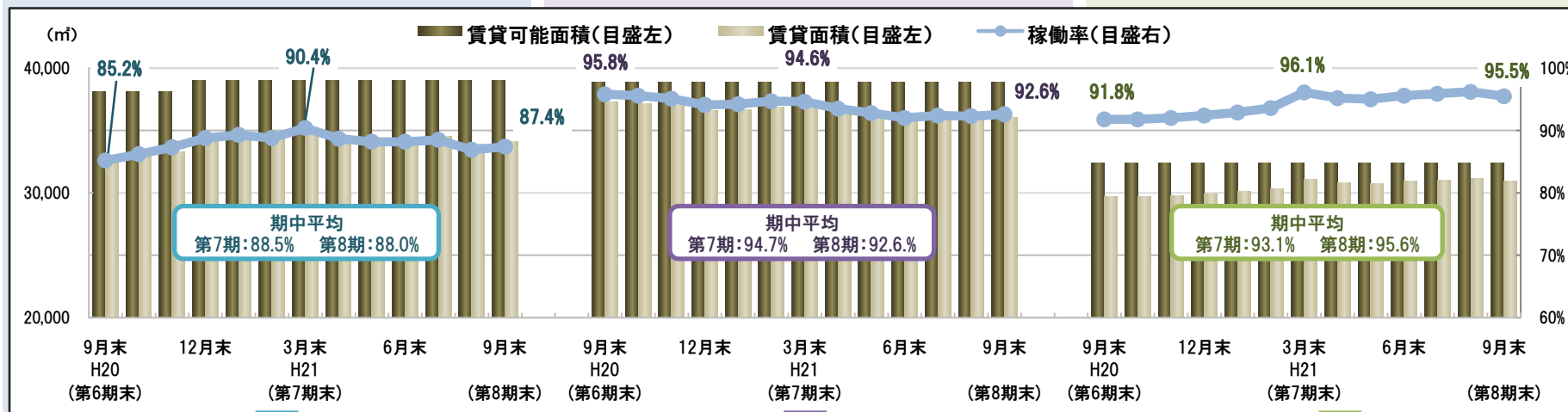
内部成長に向けた諸施策の実施(住居)(1)

地域別稼働率分析

東京都心・城南地区

東京・周辺都市部

地方主要都市部



景気の後退から、相対的に割高感のある住戸の稼働が低迷したが、前年同期の水準は維持。

地域データ

物件数:20
 投資比率:49.4%
 賃貸可能住戸数:1,151戸
 平均築年数:3.6年

景気後退の影響を受けたものの、高額賃料物件から流出したテナント需要の受け皿となっており、稼働率は底堅く推移。

地域データ

物件数:14
 投資比率:30.0%
 賃貸可能住戸数:1,155戸
 平均築年数:4.3年

供給過剰傾向のある地域ではあるが、地元PM会社との密なコミュニケーション・連携により、当期は高稼働率を維持。

地域データ

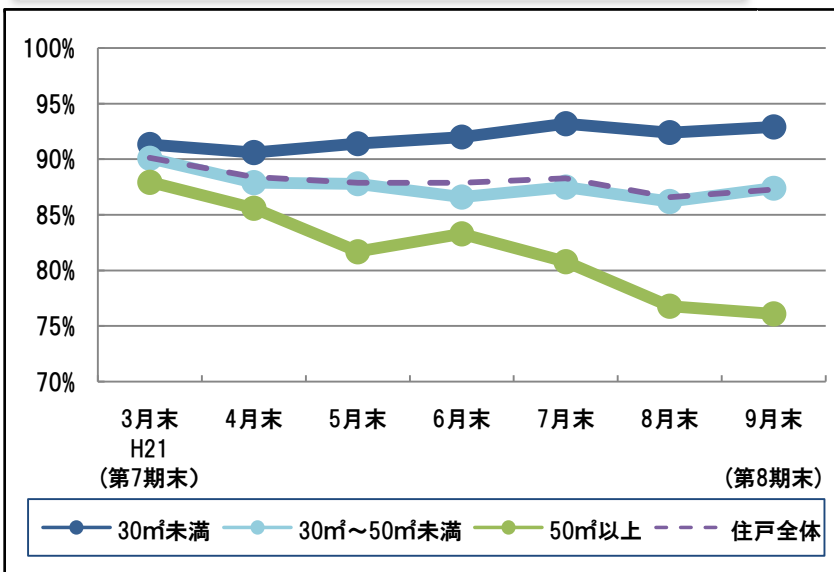
物件数:11
 投資比率:20.5%
 賃貸可能住戸数:988戸
 平均築年数:2.8年

平成21年9月期(第8期)は、地方主要都市部のパフォーマンスが好調。東京都心・城南地区のリーシングに課題

※期中平均稼働率は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。各地域データは平成21年9月期(第8期)末時点の住居物件のみの数字を記載しています。投資比率は、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るため、各投資比率の合計は100%になりません。平均築年数は、取得価格に基づいた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。

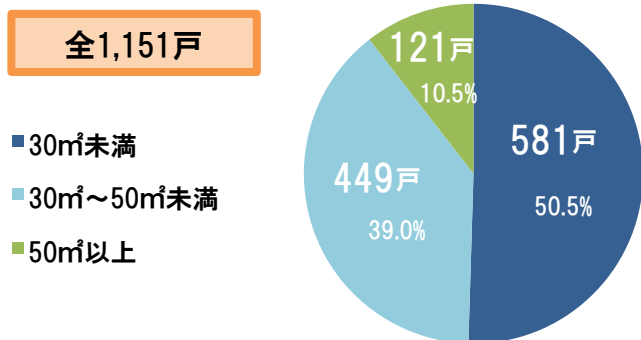
内部成長に向けた諸施策の実施(住居)(2)

東京都心・城南地区 面積別稼働率



東京都心・城南地区 投資戸数

平成21年9月期(第8期)末現在



※本ページに記載のデータには住居物件内の店舗・事務所については含みません。

東京都心・城南地区 面積・賃料帯別稼働率

面積	賃料帯	平成21年3月末		賃料下げによる 賃料帯の異動数	平成21年9月末	
		稼働率	賃貸可能 住戸数		稼働率	賃貸可能 住戸数
30㎡未満	15万円未満	91.5%	568戸	+4戸	92.8% ↑	572戸
	15~20万円未満	84.5%	13戸	△4戸	100.0% ↑	9戸
	20万円以上	-	-	-	-	-
計		91.3%	581戸	-	92.9% ↑	581戸
30㎡ 50㎡未満	15万円未満	95.7%	69戸	+14戸	91.3% ↓	83戸
	15~20万円未満	91.1%	251戸	△14戸 +14戸	84.6% ↓	251戸
	20万円以上	86.4%	129戸	△14戸	90.8% ↑	115戸
計		90.1%	449戸	-	87.4% ↓	449戸
50㎡以上	15万円未満	-	-	-	-	-
	15~20万円未満	100.0%	13戸	+9戸	59.7% ↓	22戸
	20万円以上	86.6%	108戸	△9戸	79.3% ↓	99戸
計		87.9%	121戸	-	76.1% ↓	121戸

【稼働状況】

- ・30㎡未満の住戸は、本投資法人が保有する住戸のうち最も戸数が多いタイプであり、シングル需要は依然として高いため、概ね堅調に稼働
- ・30㎡~50㎡未満及び50㎡以上の空室住戸については、平成21年3月末における低価格帯・中価格帯の稼働状況を勘案して賃料調整を実施

⇒平成21年9月末現在、その効果は未だ顕在化していないが、問い合わせ件数などターゲット層の反応は増加傾向

内部成長に向けた諸施策の実施(住居)(3)

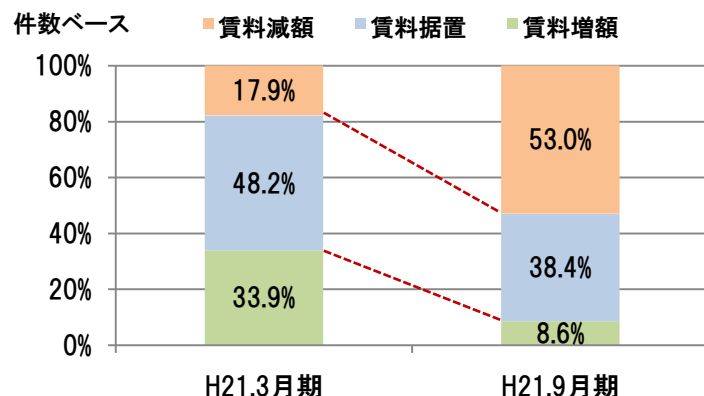
東京都心・城南地区 リーシング強化策

【平成21年9月期(第8期)の取組み】

◇ 機動的な募集条件の見直し

- 入居時初期コスト軽減キャンペーンの実施
- 競争力が高い物件、条件の良い住戸の月額賃料引上げを実施
- 法人需要の減退、エリア賃料相場の下落が顕著な物件について段階的に月額賃料の引下げを実施

【新規契約の賃料改定状況】



・ 賃料収入月額合計に対する賃料引下げ額月額合計の割合

1.0% (注)東京都心・城南地区住居物件 H21.9月末契約ベース

⇒コスト削減、収益向上策等、**運用努力で吸収できる範囲**

(参考) 本投資法人 都心・城南地区賃料単価

本投資法人 (平成21年9月末)	項目 (時点)	不動産証券化協会公表データ (平成21年1月末)(注)	
都心・城南地区(10区)	エリア	都心3区	都心23区
4.7千円/㎡	平均賃料単価	4.9千円/㎡	4.5千円/㎡

(注) 社団法人不動産証券化協会(ARES)「J-REIT Property Database」より引用

◇ 広告宣伝活動の強化

- リーシング業者への情報提供活動強化
- コンサルティング業者による物件認知度・評価等の調査を実施
- モデルルームの設置
(スペースシア麻布十番Ⅱ・スペースシア目黒不動前他2物件)



【平成22年3月期(第9期)の戦略】

- ◇ 既存プロパティマネジメント会社との更なる連携強化
- ◇ 空室住戸の特性を理解した地元有力業者とのリレーションを強化
- ◇ 低稼働・低更新物件のエントランスロビー等のグレード感を創出



**リーシング繁忙期に向けて
機動的な募集戦略を継続実施**

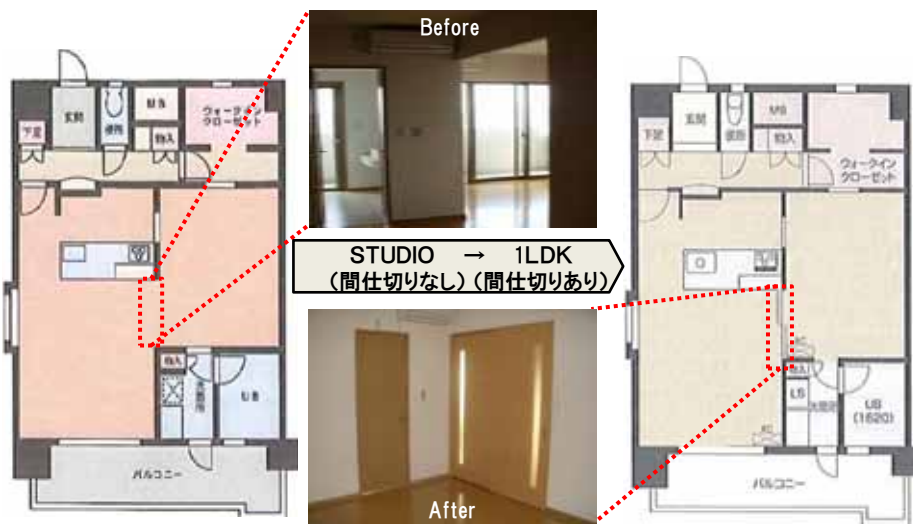
内部成長に向けた諸施策の実施(住居)(4)

その他リーシング強化策

◇ バリューアップ施策

対象物件: ジェイフラッツ上呉服

内容: 前期に引続き間取変更工事を実施、新需要層の拡大



◇ テナント満足度向上策

〈セキュリティ強化〉

対象物件: フィットエル亀戸

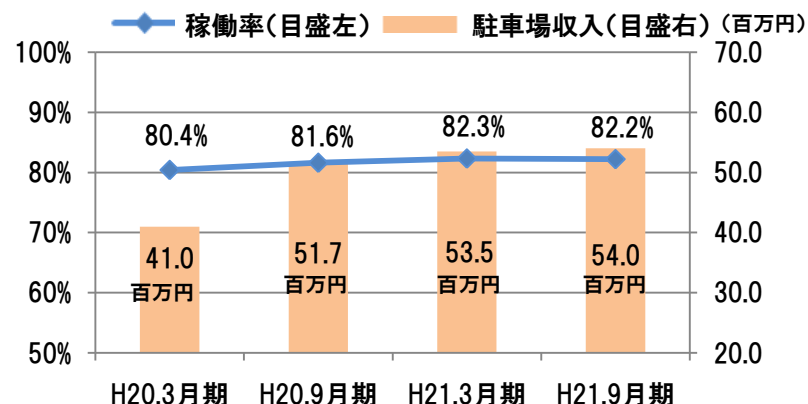
内容: 犯罪防止の為、屋内外に防犯カメラを増設



キャッシュフロー向上策

◇ 駐車場の稼働率維持

【 駐車場稼働率と駐車場収入の推移 】



(注) 駐車場の稼働率: 各期末の駐車場設置台数に占める稼働台数の比率

◇ 自動販売機の追加設置

平成21年3月末 現在	平成21年9月期 中に	平成21年9月末 現在
17物件 19台	6物件 6台 新たに設置	21物件 25台

(注) 1物件につき、2台目を追加設置している物件も含む



◇ 携帯基地局設置

➢ 屋上に携帯電話等の無線基地局を設置

平成21年9月期(第8期)設置物件		
設置物件名	契約満了年月	年間賃料
スペース目黒	平成28年1月	2,160千円/年
スペース恵比寿Ⅱ	平成31年3月	
スペース白楽	平成31年4月	
スペース川崎	平成31年4月	



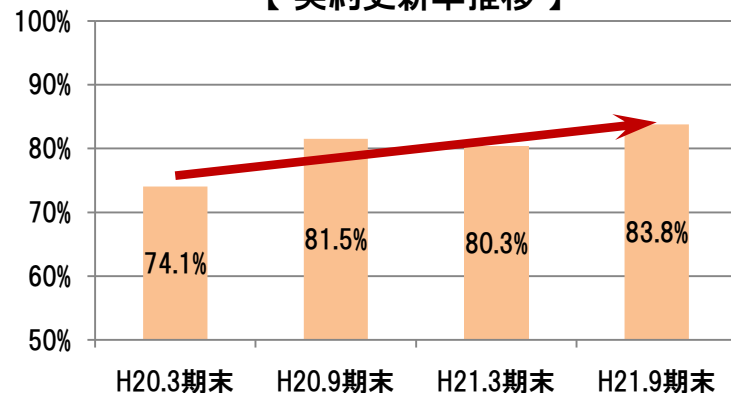
内部成長に向けた諸施策の実施(住居)(5)

コスト削減策

◇ 契約更新率向上によるコスト削減

更新率向上への主な施策
更新予定テナントへの早期・個別的アプローチ
入居者アンケートを実施し、要望項目を実現することによるテナント満足度の向上(例:エントランスロビーにBGMを導入)
管理員・清掃員へのノウハウの提供・指導の徹底を行うことによる快適な住環境の維持・向上

【 契約更新率推移 】



(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

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

引続き高水準の更新率を維持しコスト削減を図る

◇ 電気基本契約容量の見直しによるコスト削減

新規設備導入工事を行うことにより
 電気基本契約容量の引下げを実施

目的: 共用部の電気基本料金の大幅な削減

電気料金合計 約1,200千円/年のコスト削減見込

- 設備導入費: 1,960千円
- 当期中の工事实施物件: 全4物件

ジェイフラッツ横浜
フィットエル亀戸
アクトヒルズ八千代
スペーシア川崎Ⅱ

平成22年3月期(第9期)以降も継続実施予定

内部成長に向けた諸施策の実施(商業施設)(1)

商業施設 賃料改定

【平成21年9月期(第8期)賃料改定状況】

- ・賃料改定時期到来件数・・・2件

テナント名 (入居物件名)	賃貸面積 (ポートフォリオ全体の 総賃貸可能面積に占める割合)	改定時期	改定内容	備考
A社 (りんくう羽倉崎プラザ)	27,815.58㎡ (10.57%)	平成21年8月1日	据置にて合意	—
B社 (浜松プラザ)	130.30㎡ (0.05%)	平成21年4月1日	据置にて合意	平成21年6月30日付でB社が解約 その後、平成21年8月1日付でB社の月額 賃料と同額にて後継テナント入居済み

【平成22年3月期(第9期)対応方針】

- ・賃料改定時期到来件数・・・4件

- 交渉には、賃貸借契約の内容、各テナントの経営状況を踏まえ誠実に対応
- これまで実施してきたハード・ソフト両面でのテナント集客向上施策を継続(賃料減額圧力の低減化)
- マクロ的な経済状況は、賃料増額の提案をできる環境にはないという認識

【対応方針】

原則として、契約に基づき現状賃料据置での対応を要請
但し、各テナントの売上や賃料負担率、経営戦略等を踏
まえた上で、将来の内部成長への貢献が期待できるケ
ースには個別対処

内部成長に向けた諸施策の実施(商業施設)(2)

イベント開催による物件価値の向上(集客効果・地域貢献)

【 浜松プラザ納涼まつり 】(浜松プラザ)

開催日:平成21年7月18日(土)

[イベント概要]

- ・ 三味線、民謡、盆踊り大会、キッズダンスや和太鼓、花火大会などのイベントを実施
- ・ テナントによる縁日なども実施
- ・ ケータリングカーによる飲食販売実施



各種イベント・縁日



手筒花火大会

【 やっさ花車 LIVE in 湯河原 】(ジョイスクエア湯河原)

開催日:平成21年8月3日(月)

[イベント概要]

- ・ 「やっさ祭り」の主催者である湯河原町観光課との協力により、祭りで使用された花車の展示を兼ねたライブイベントを開催
- ・ 地元出身のユニットによるライブ、和太鼓の演奏会、ケータリングカーによる飲食販売等を実施



湯河原花火大会



花車展示・ライブイベント

【 座・フリマ浜松 】(浜松プラザ)

開催日: 毎月第1・第3日曜日

[イベント概要]

- ・ NPO法人エコライフ浜松と協働にて、フリーマーケットとリサイクル啓蒙活動



座・フリマ浜松

【 夏祭り縁日 】(ベルプラザショッピングセンター)

開催日:平成21年8月9日(日)

[イベント概要]

- ・ 地域密着型施設を目指し、地元メディアや情報誌を使い情報発信



夏祭り縁日

内部成長に向けた諸施策の実施(商業施設)(3)

運用資産の価値向上策

◇ ジョイスクエア湯河原

施設に来店する顧客やテナント従業員の安全対策として、威嚇音声付防犯カメラ、人感センサーライト付防犯カメラを8台設置



威嚇音声付防犯カメラ



人感センサー付防犯カメラ

◇ b-toss池袋

排気ファン・ダクト増設工事の実施

⇒ **重飲食業態の誘致を可能にし、テナント候補を拡充**

- 空き区画において大容量排気ファンの増設
- 総工事費:2,980千円

サブリース会社に対する間接的なリーシング支援



外部排気ダクト



外部排気ダクト

キャッシュフロー向上策

◇ ジョイスクエア湯河原

ファミリー層や若年層の来店頻度向上による収益機会の拡大やにぎわいの創出を目的としたアミューズメント機器を設置

- ▶ クレーンゲーム機等 :6台
- ▶ 小型プリントシール機:2台



アミューズメント機



小型プリントシール機

◇ ベルプラザショッピングセンター

コミュニティスペース「クリスタル広場」の一部を既存テナントや外部業者に賃貸し**販売促進**及び**スポット賃料収入の拡大**を図る

【ベルプラザショッピングセンター配置図】



花市(花季)



外部業者による展示



3. ファイナンスの状況



スペースシア銀座



平成21年9月期(第8期)の取組み

平成21年9月期のファイナンス活動

平成21年7月31日に返済期日が到来したローン

借入残高	借入先	借入日	返済期日	金利
30億円	株式会社あおぞら銀行 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	H18.7.31	H21.7.31	固定

借入残高	借入先	借入日	返済期日	金利
24.9億円	株式会社あおぞら銀行	H21.3.26	H21.7.31	変動

リファイナンスの実施

平成22年3月の投資法人債償還期限を越えた返済期日を設定

借入残高	借入先	借入日	返済期日	金利
30億円	株式会社あおぞら銀行 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	H21.7.31	H22.7.30	変動

- ・昨今の金利動向を鑑み、借換え時に低金利での調達が可能なる変動金利に移行

返済期日の変更

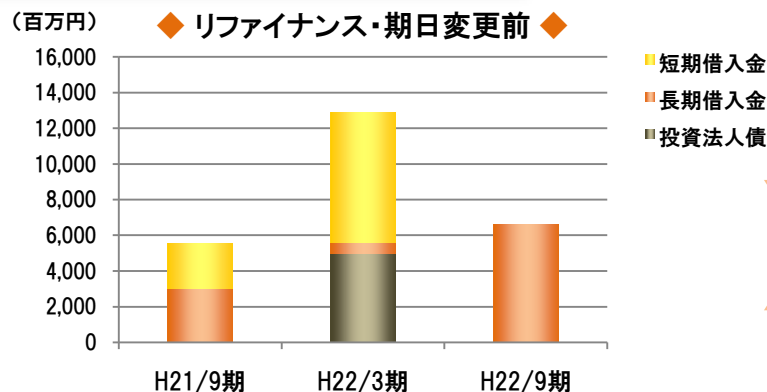
リファイナンスにかかる事務関連コスト等を節約

借入残高	借入先	借入日	返済期日	金利
24.9億円	株式会社あおぞら銀行	H21.3.26	H22.2.26	変動

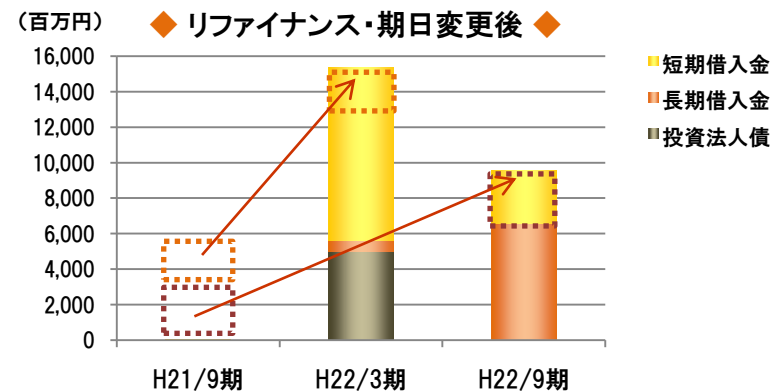
- ・同日付で借入れを行った他のローンの返済期日と同日まで返済期日を延長

返済期限の分散状況の推移

◆ リファイナンス・期日変更前 ◆



◆ リファイナンス・期日変更後 ◆

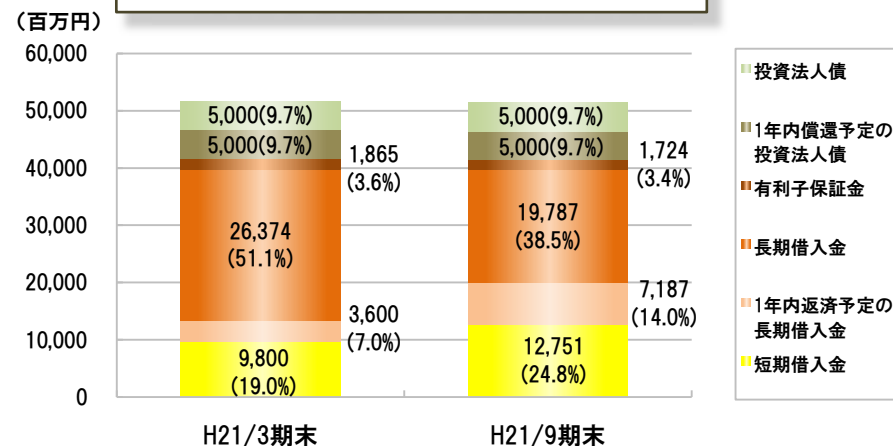


平成21年9月期(第8期)末の有利子負債の状況

有利子負債の概要

	残高	平均調達金利
短期借入金	12,751百万円	1.4%
長期借入金(注4)	26,974百万円	1.7%
有利子保証金	1,724百万円	2.0%
投資法人債(注4)	10,000百万円	1.8%
有利子負債合計	51,449百万円	1.6%

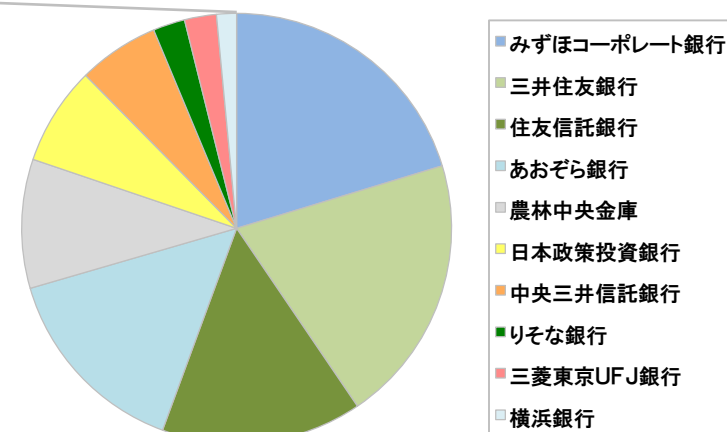
有利子負債の対前期比較



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	8,064百万円	20.3%
株式会社三井住友銀行	8,005百万円	20.2%
住友信託銀行株式会社	6,001百万円	15.1%
株式会社あおぞら銀行	5,928百万円	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	39,725百万円	100.0%

金融機関別シェア

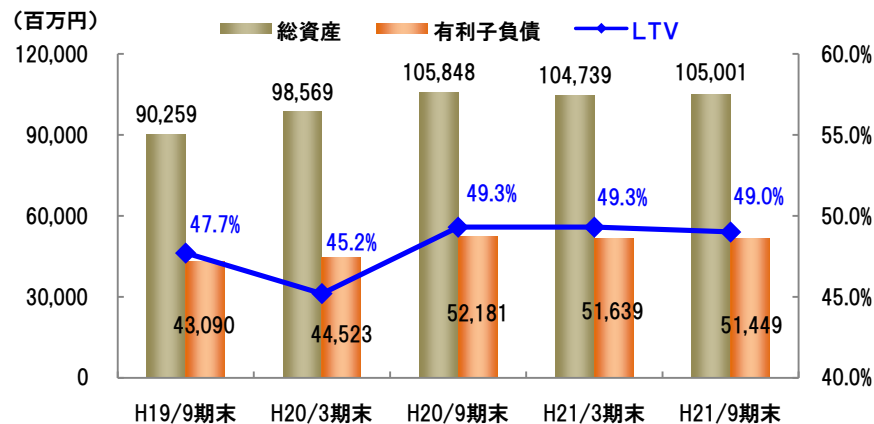


メガバンクを中心とした国内大手金融機関からなるバンクフォーメーションの維持

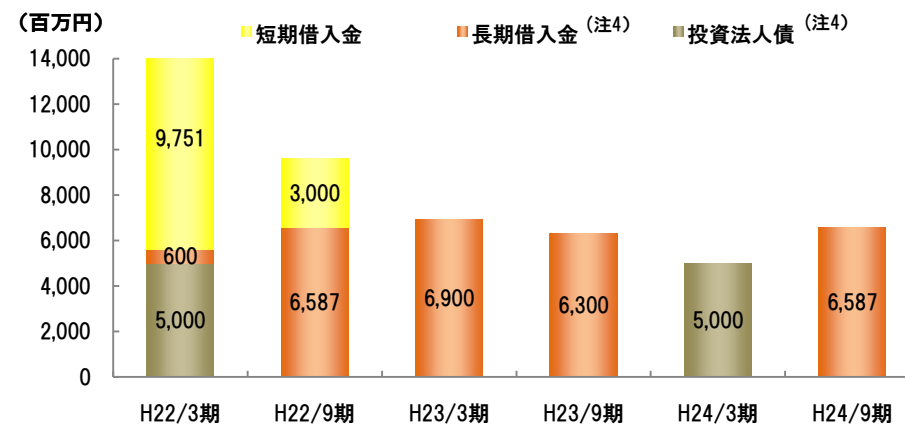
(注1)上記グラフ及び表中の金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。(注2)上記平均調達金利は平成21年9月末日時点における適用金利加重平均値であり、小数点第二位を四捨五入しています。
 (注3)上記グラフ及び表中の割合は、小数点第二位を四捨五入しています。(注4)1年内返済(償還)予定の長期借入金又は投資法人債を含みます。

有利子負債にかかる主要な財務指標の推移

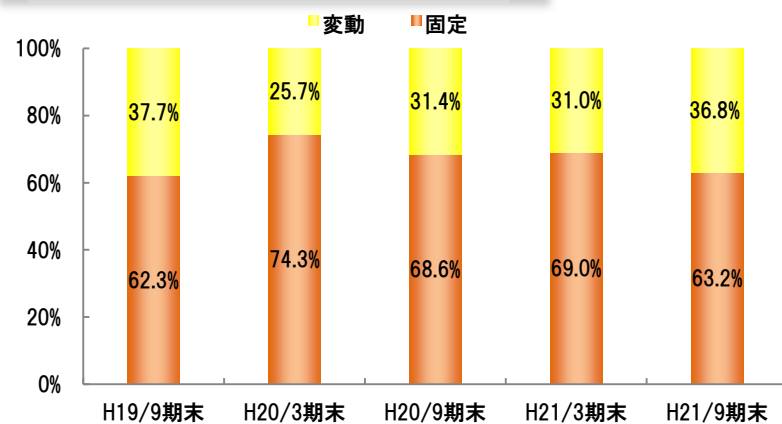
総資産額・有利子負債総額・LTVの推移 (注1,2)



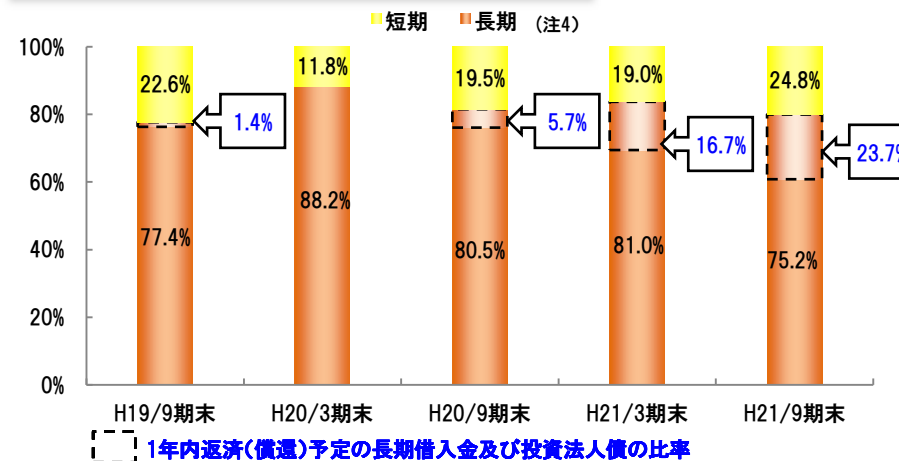
返済期限の分散状況 (注3)



金利の変動・固定比率 (注2,5)



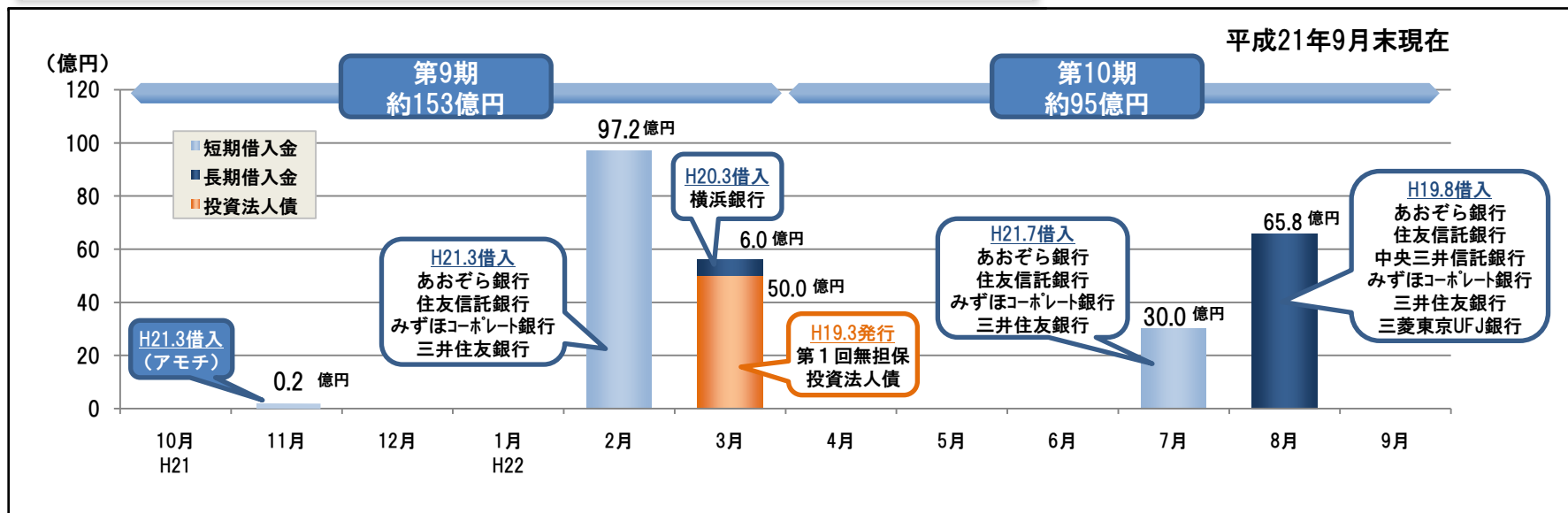
借入期間の短期・長期比率 (注2,5)



(注1) LTV=期末有利子負債/期末総資産額 (有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金) (注2) 上記比率は、小数点第二位を四捨五入しています。
 (注3) 有利子の敷金及び保証金は含みません。 (注4) 1年内返済(償還)予定の長期借入金又は投資法人債を含みます。 (注5) 有利子負債の総額に対する比率となります。

財務運営の重要課題と今後の取組み

1年内返済予定の借入金及び1年内償還予定の投資法人債



財務運営の重要課題と今後の取組み

借入金

確実なリファイナンスの実行

方針

- 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
- 調達コストの絶対水準に留意しつつ、固定、変動金利のバランスを考慮

投資法人債

確実な償還資金の調達

調達方法

- 金融機関からの新規借入れ
- 不動産市場安定化ファンドの利用
- 劣後投資法人債の発行
- 第三者割当増資

①②をメインの調達方法としつつも、状況に応じて判断

取引金融機関との連携、リレーションの強化 ・ 新スポンサー選定による信用力の向上



4. 資産運用会社の体制



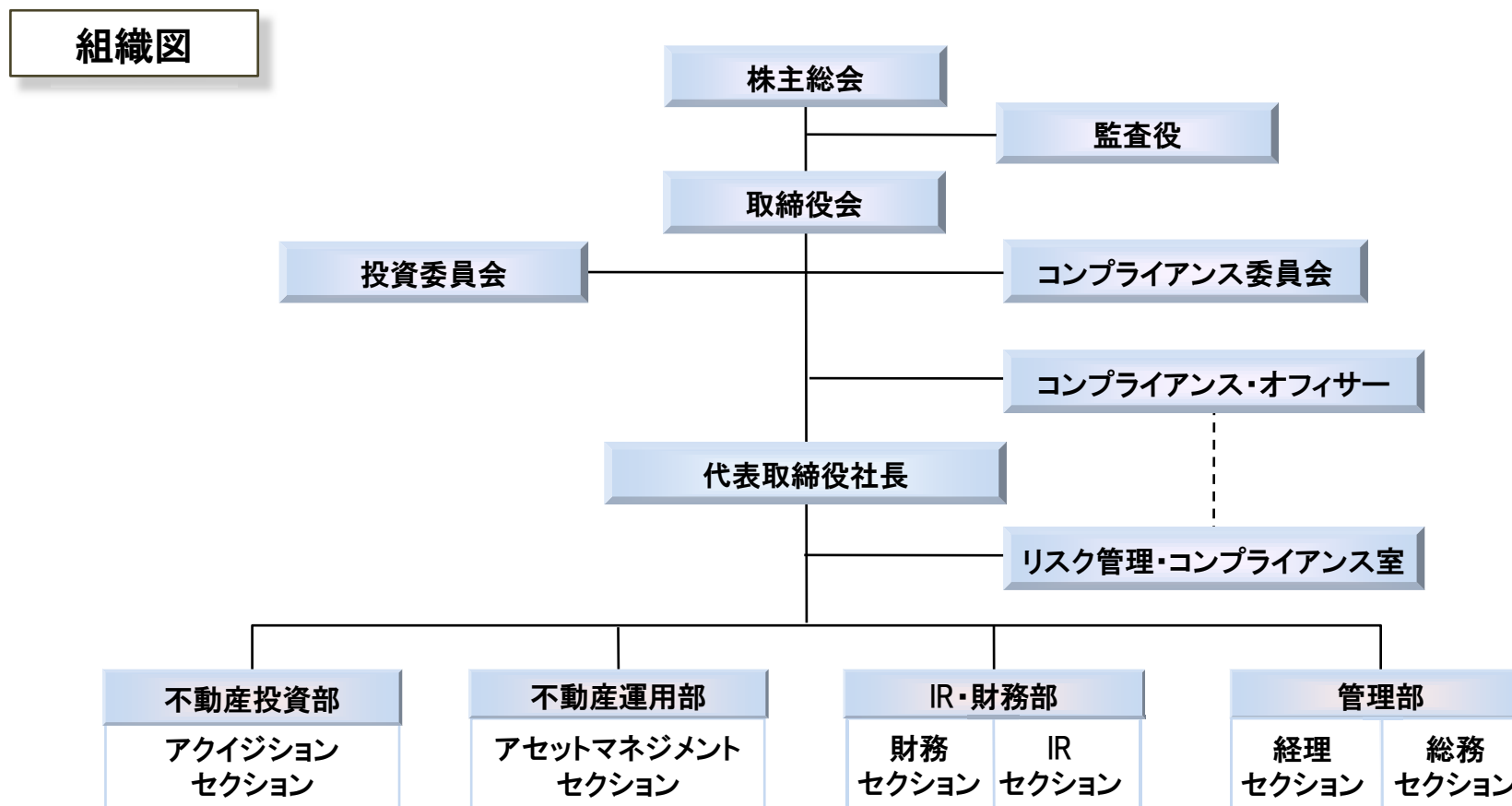
スペースシア銀座



資産運用会社の概要

商号	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第337号)	設立	平成16年7月28日
-----------	--	-----------	------------

資本金	200百万円	役職員数	30名
------------	--------	-------------	-----



(注)平成21年10月末日現在のデータです。

リスク管理体制の強化

リスク管理体制の強化

◇ リスク管理の目的

昨年秋のリーマンショック以降、経済の見通しや資産評価等に関する不透明感が高まっていることを受け、資産運用会社が受託するジョイント・リート投資法人の資産運用業務を遂行する上でのリスクを適正に管理し、リスクの回避・軽減・移転及び発生時の損害を極小化することを目的とする

◇ 実施時期

平成21年4月

◇ 強化内容

① リスク管理マトリクスの改訂

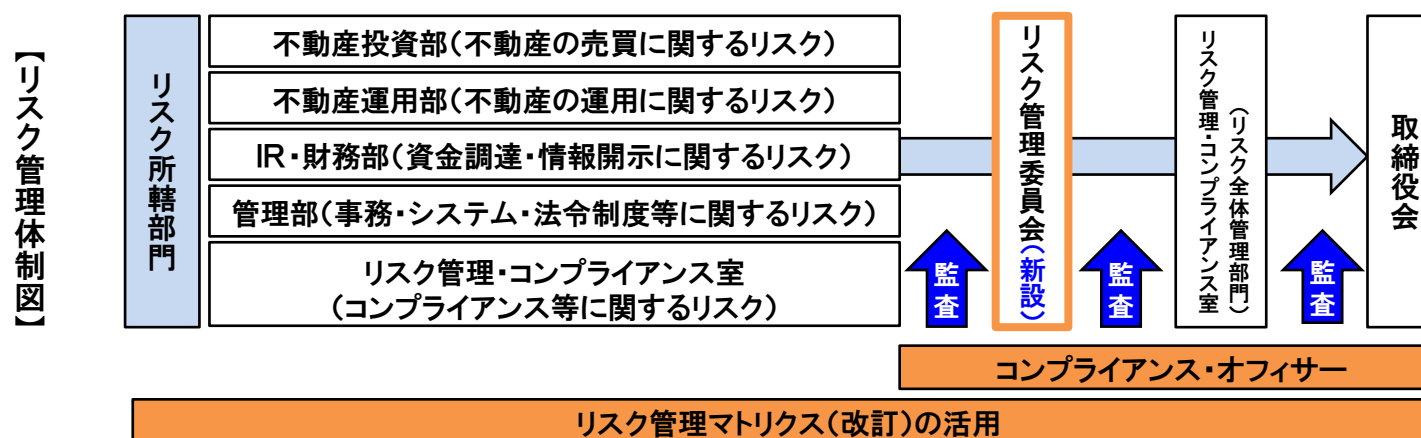
資産運用会社各部署におけるリスク発生可能性の検討、リスク項目毎に影響度の検討、レベル設定及びリスク回避策等の事前策定

② リスク管理委員会の新設

各部署の実務責任者を委員として毎月1回以上の定例開催。資産運用会社の横断的なメンバーでリスク項目、リスク回避策等を定期的に見直すことにより、網羅性・実効性を向上

③ コンプライアンス・オフィサーによる内部監査の実施

コンプライアンス・オフィサーがリスク管理策全体の実行状況を内部監査することにより網羅性、実効性を検証

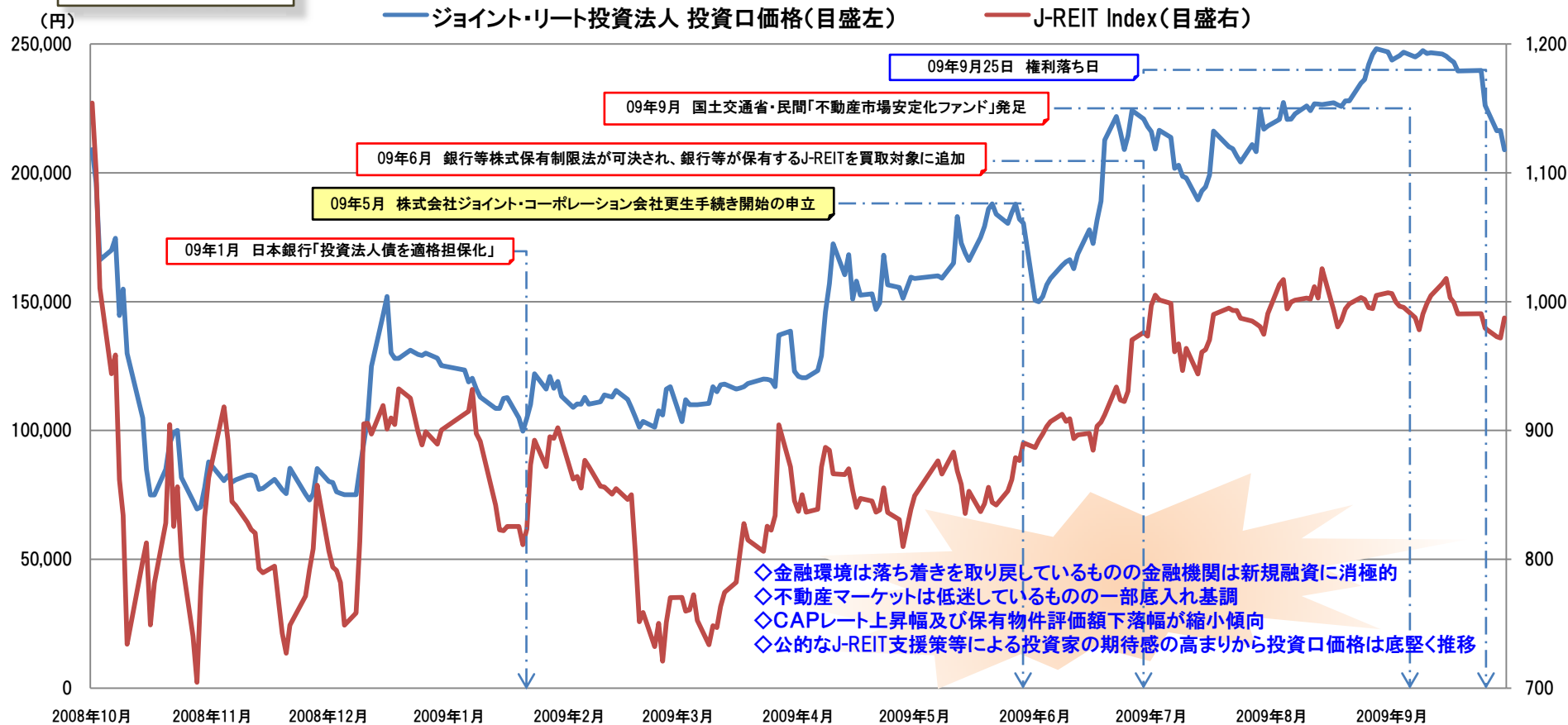


5. 今後の運用方針と業績予想



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

平成22年3月期(第9期)運用方針

基本方針

長期化する景気後退に左右されない
安定配当の継続実施

財務運営

- 取引金融機関との連携・リレーションの強化
⇒新スポンサーの選定による信用力の向上

内部成長

- 賃貸事業利益及び営業利益の維持・向上
⇒費用対効果に留意した適正なコスト配分の徹底

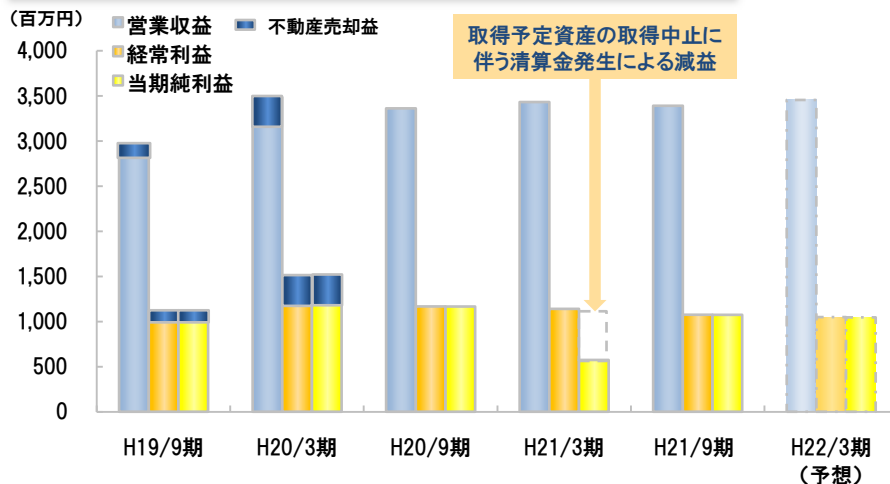
外部成長

- マーケット回復時期の見極め、迅速な対応ができる態勢の構築
⇒不動産情報収集の強化

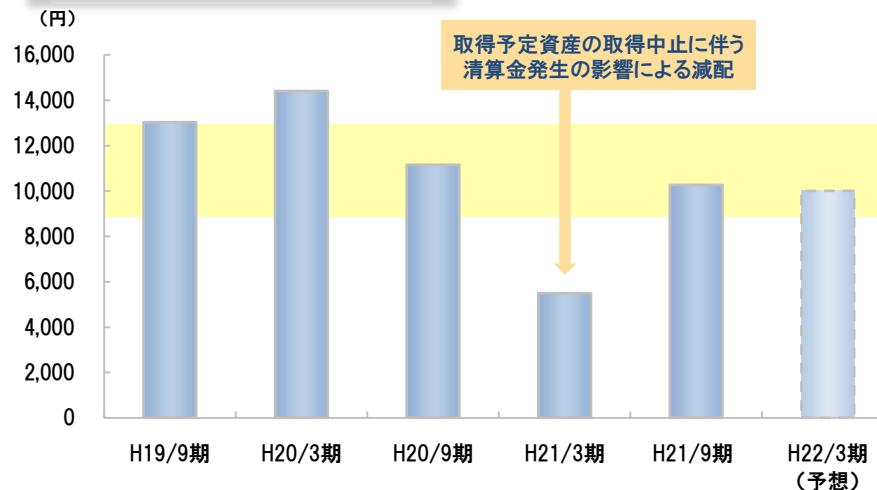
中長期的な
視点に基づき
投資主価値
拡大を目指す

平成22年3月期(第9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 (183日間)	平成22年3月期(予想) (182日間)
営業収益 (百万円)	2,972	3,486	3,362	3,432	3,391	3,455
うち不動産売却益(百万円)	81	358	-	-	-	-
経常利益 (百万円)	1,121	1,508	1,167	1,140	1,075	1,049
当期純利益 (百万円)	1,120	1,507	1,166	574	1,074	1,046
1口当たり分配金 (円)	13,023	14,402	11,147	5,485	10,262	10,000
うち不動産売却益相当額(円)	942	3,429	-	-	-	-

<平成22年3月期予想の前提条件>

- ◆運用資産：平成21年9月期末時点で保有する53物件
- ◆減価償却費：約611百万円

- ◆不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等：約192百万円
- ◆支払利息、融資関連手数料等：約637百万円

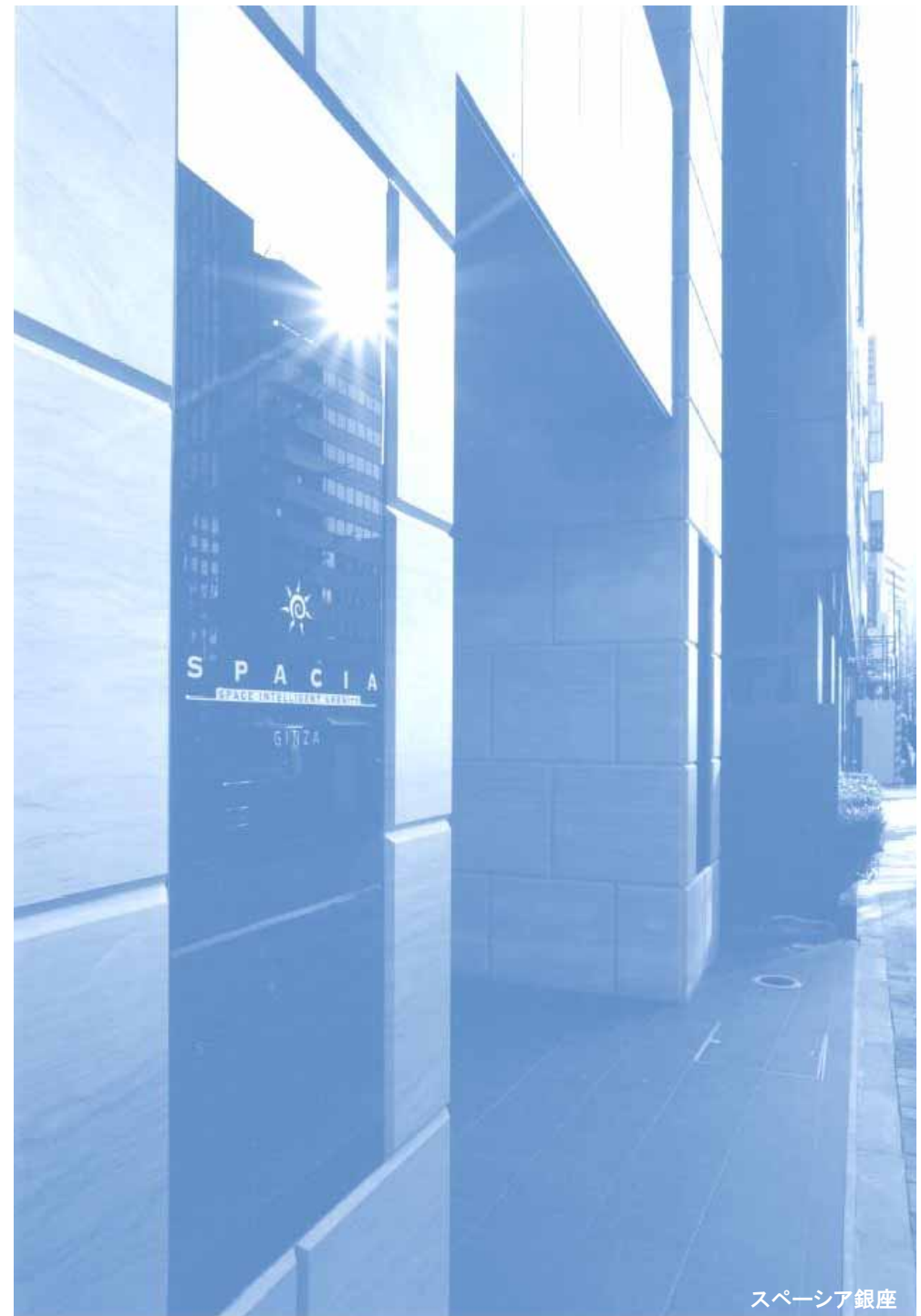
(注1)金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(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)



6. Appendix



スペースシア銀座

貸借対照表(1)

科 目	期 別	第7期 (平成21年3月31日)		第8期 (平成21年9月30日)		増減	
		金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
資産の部							
流動資産							
現金及び預金		1,157		2,147		990	
信託現金及び信託預金		3,352		3,194		△158	
営業未収入金		58		72		13	
前払費用		267		299		32	
繰延税金資産		0		0		0	
その他		0		0		0	
貸倒引当金		△3		△11		△7	
流動資産合計		4,832	4.6	5,704	5.5	871	18.0
固定資産							
有形固定資産							
信託建物		41,053		41,081		27	
減価償却累計額		△3,029		△3,611		△582	
信託建物(純額)		38,024		37,469		△554	
信託構築物		435		437		1	
減価償却累計額		△87		△100		△13	
信託構築物(純額)		347		336		△11	
信託機械及び装置		420		420		-	
減価償却累計額		△69		△83		△14	
信託機械及び装置(純額)		351		337		△14	
信託工具、器具及び備品		16		21		4	
減価償却累計額		△4		△5		△1	
信託工具、器具及び備品(純額)		12		15		2	
信託土地		60,991		60,997		5	
有形固定資産合計		99,727	95.2	99,155	94.4	△572	△0.6
無形固定資産							
その他		2		1		△0	
無形固定資産合計		2	0.0	1	0.0	△0	△28.3
投資その他の資産							
差入敷金保証金		10		10		-	
長期前払費用		83		46		△37	
その他		64		69		5	
投資その他の資産合計		158	0.2	126	0.1	△31	△19.8
固定資産合計		99,888	95.4	99,283	94.5	△604	△0.6
繰延資産							
投資法人債発行費		17		12		△5	
繰延資産合計		17	0.0	12	0.0	△5	△28.4
資産合計		104,739	100.0	105,001	100.0	261	0.3

貸借対照表(2)

科 目	期 別	第7期 (平成21年3月31日)		第8期 (平成21年9月30日)		増減	
		金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
負債の部							
流動負債							
営業未払金		48		28		△19	
短期借入金		9,800		12,751		2,951	
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		3,600		7,187		3,587	
未払金		295		288		△6	
未払費用		143		135		△8	
未払法人税等		0		1		1	
未払消費税等		9		12		3	
前受金		418		417		△1	
その他		20		13		△7	
流動負債合計		19,335	18.5	25,836	24.6	6,500	33.6
固定負債							
投資法人債		5,000		5,000		-	
長期借入金		26,374		19,787		△6,587	
信託預り敷金及び保証金		4,751		4,599		△151	
固定負債合計		36,125	34.5	29,386	28.0	△6,738	△18.7
負債合計		55,460	53.0	55,222	52.6	△238	△0.4
純資産の部							
投資主資本							
出資総額		48,704	46.5	48,704	46.4	-	-
剰余金							
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		574		1,074		500	
剰余金合計		574	0.5	1,074	1.0	500	87.1
投資主資本合計		49,278	47.0	49,778	47.4	500	1.0
純資産合計		49,278	47.0	49,778	47.4	500	1.0
負債純資産合計		104,739	100.0	105,001	100.0	261	0.3

損益計算書

科 目	期 別		第7期		第8期		増減	
			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			
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	前期比(%)		
営業収益								
貸貨事業収入	3,432		3,391		△41			
営業収益合計	3,432	100.0	3,391	100.0	△41	△1.2		
営業費用								
貸貨事業費用	1,372		1,358		△13			
資産運用報酬	218		222		3			
資産保管手数料	14		14		△0			
一般事務委託手数料	34		31		△2			
役員報酬	6		6		-			
貸倒引当金繰入額	3		8		4			
その他営業費用	83		63		△19			
営業費用合計	1,733	50.5	1,705	50.3	△28	△1.6		
営業利益	1,698	49.5	1,685	49.7	△13	△0.8		
営業外収益								
受取利息	3		0		△3			
未分配金戻入	-		0		0			
還付加算金	0		0		△0			
営業外収益合計	3	0.1	1	0.0	△2	△60.4		
営業外費用								
支払利息	353		336		△17			
投資法人債利息	89		88		△0			
投資法人債発行費償却	5		5		0			
融資関連費用	112		180		67			
その他	1		1		-			
営業外費用合計	562	16.4	612	18.0	49	8.9		
経常利益	1,140	33.2	1,075	31.7	△65	△5.7		
特別損失								
違約金損失	565		-		△565			
特別損失合計	565	16.4	-	-	△565	△100.0		
税引前当期純利益	575	16.8	1,075	31.7	500	87.0		
法人税、住民税及び事業税	0		2		1			
法人税等調整額	0		△0		△0			
法人税等合計	0	0.1	1	0.1	0	10.8		
当期純利益	574	16.7	1,074	31.7	500	87.1		
前期繰越利益	0	0.0	0	0.0	△0	△65.3		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	574	16.7	1,074	31.7	500	87.1		

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7期 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	第8期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	575	1,075
減価償却費	608	611
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	7
受取利息	△3	△0
支払利息	442	425
違約金損失	565	-
営業未収入金の増減額(△は増加)	△11	△13
前払費用の増減額(△は増加)	△57	△41
営業未払金の増減額(△は減少)	20	△19
未払金の増減額(△は減少)	0	△5
未払費用の増減額(△は減少)	△10	1
未払消費税等の増減額(△は減少)	3	3
前受金の増減額(△は減少)	2	△1
長期前払費用の増減額(△は増加)	47	46
その他	16	△8
小計	2,207	2,085
利息の受取額	3	0
利息の支払額	△458	△435
違約金の支払額	△565	-
法人税等の支払額	△1	△0
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,185	1,650
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	△38
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	93	84
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△218	△235
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△6	△5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,150	△195

科目	期別	
	第7期 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	第8期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	9,800	3,000
短期借入金の返済による支出	△10,200	△49
長期借入金の返済による支出	-	△3,000
分配金の支払額	△1,166	△574
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,566	△623
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,530	831
現金及び現金同等物の期首残高	6,041	4,510
現金及び現金同等物の期末残高	4,510	5,342

金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	第7期 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	第8期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期未処分利益	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

主要な経営指標等

	第7期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	第8期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
運用日数	182日	183日
総資産額	104,739百万円	105,001百万円
純資産額	49,278百万円	49,778百万円
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	470,795円	475,573円
分配金総額	574百万円	1,074百万円
1口当たり分配金額	5,485円	10,262円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	2.2%	2.0%
自己資本利益率 (年換算) (注2)	2.3%	4.3%
自己資本比率 (注3)	47.0%	47.4%
投資物件数	53	53
総賃貸可能面積	263,196.70㎡	263,196.30㎡
期末稼働率	97.3%	96.5%
当期減価償却費(賃貸事業費用)	607百万円	610百万円
当期資本の支出額	83百万円	31百万円
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	2,667百万円	2,642百万円
FFO (Funds from Operation) (注5)	1,182百万円	1,685百万円
1口当たりFFO	11,293円	16,103円
有利子負債総額	51,639百万円	51,449百万円
LTV (Loan to Value) (注6)	49.3%	49.0%
有利子負債比率 (注7)	51.5%	51.4%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注8)	3.0倍	3.7倍

(注1) 総資産経常利益率=経常利益(年換算)/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(年換算)/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)

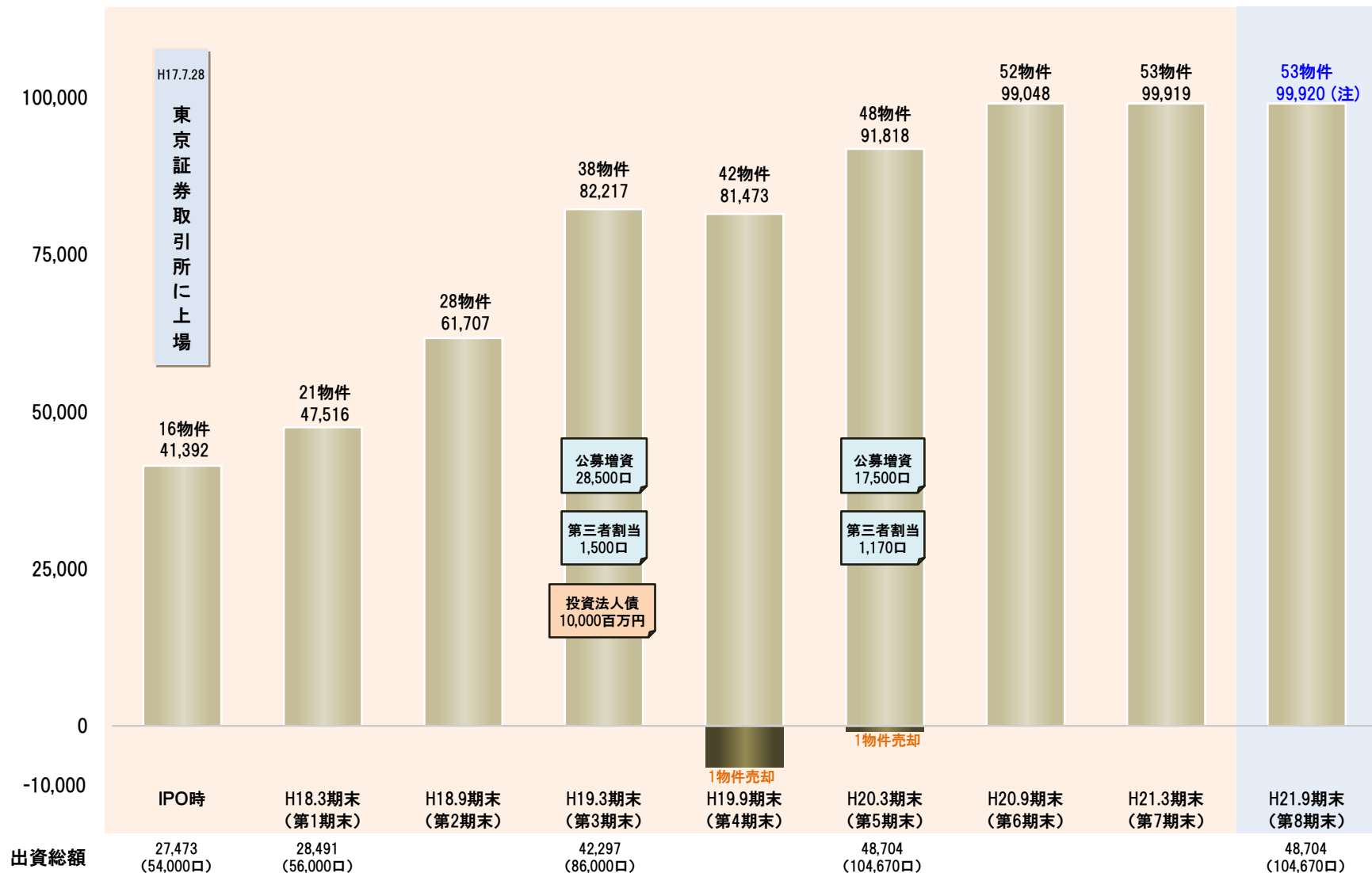
※ 比率については、小数点第二位を四捨五入

上場来の軌跡

取得価格総額
(百万円)

IPO～平成21年3月期(第7期)までの取得

第8期



(注)平成20年3月期に取得したベルプラザショッピングセンターにおいて、近接する看板等を取得価格合計1百万円で平成21年9月期中に追加取得しました。

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 ジェイフラッツ巣鴨	
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	

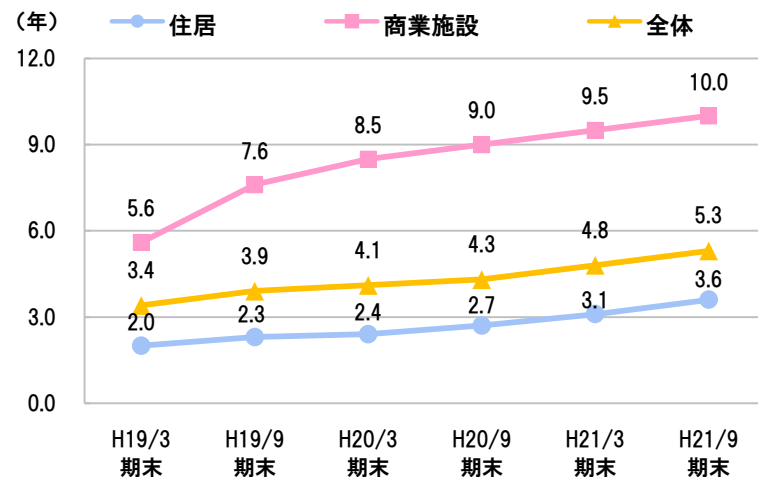
東京都心・城南地区	
住居	
住居-1 スペーシア銀座	
住居-3 スペーシア麻布十番Ⅱ	
住居-4 スペーシア恵比寿Ⅱ	
住居-5 スペーシア恵比寿Ⅲ	
住居-6 スペーシア神田	
住居-7 スペーシア千駄ヶ谷	
住居-8 スペーシア北新宿	
住居-9 スペーシア目黒不動前	
住居-17 スペーシア目黒	
住居-21 エルシエロ目黒本町	
住居-24 スペーシア五反田	
住居-25 スペーシア大井仙台坂	
住居-26 フィットエル品川シーサイド	
住居-27 フィットエル南麻布	
住居-31 スペーシア麻布十番Ⅲ	
住居-39 ジェイフラッツ東品川	
住居-43 ジェイフラッツ武蔵小山	
住居-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	



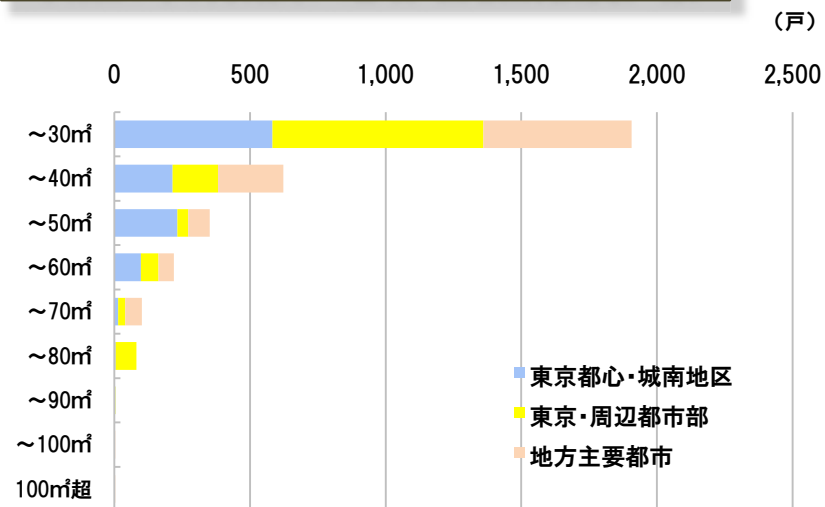
主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部とします。
 また、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保するために、
 政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。

ポートフォリオの状況 住居

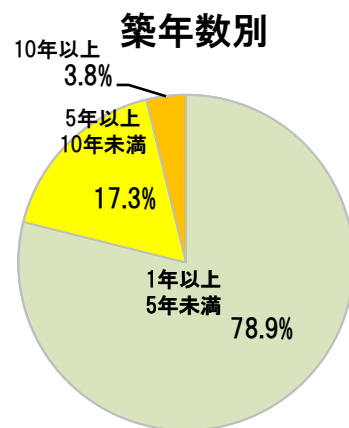
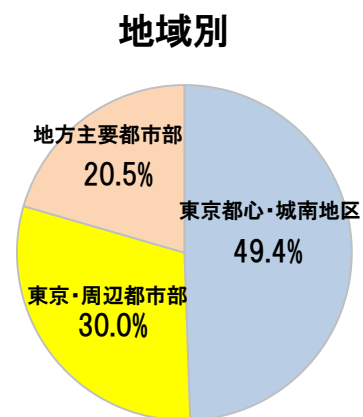
平均築年数の推移



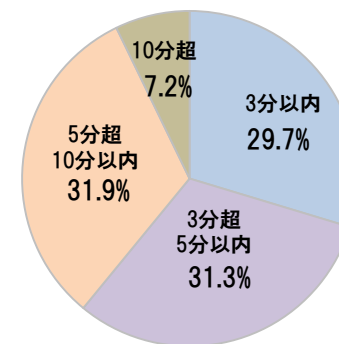
平成21年9月期末 地域・面積別投資戸数



平成21年9月期末 各分類別投資比率



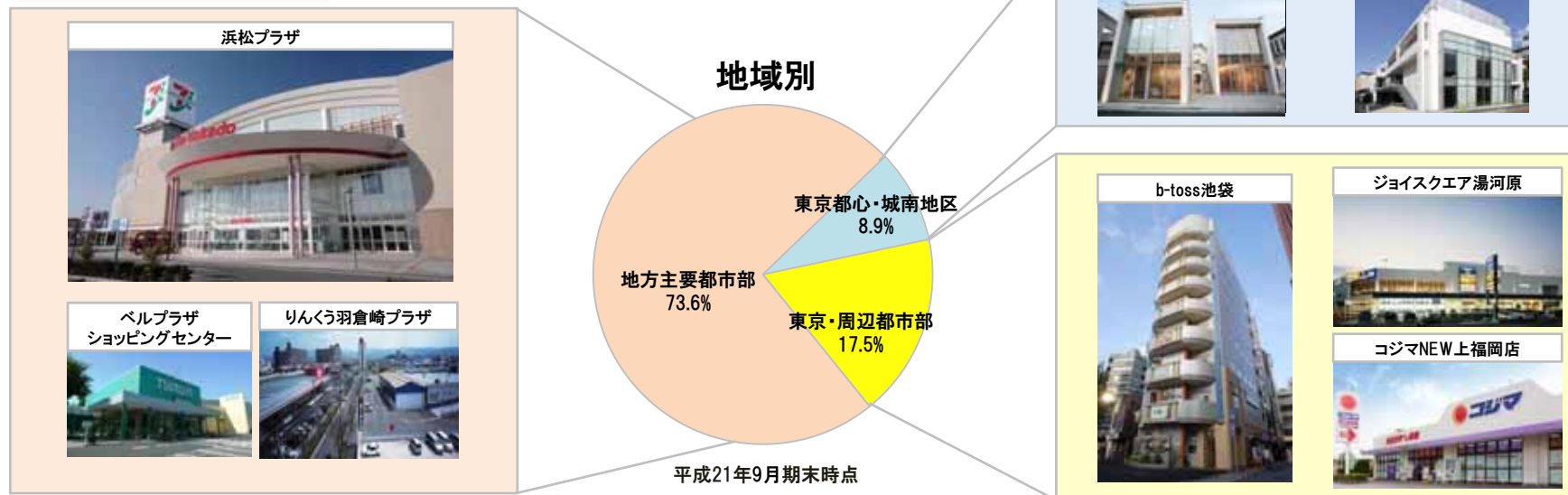
最寄駅からの徒歩時間別



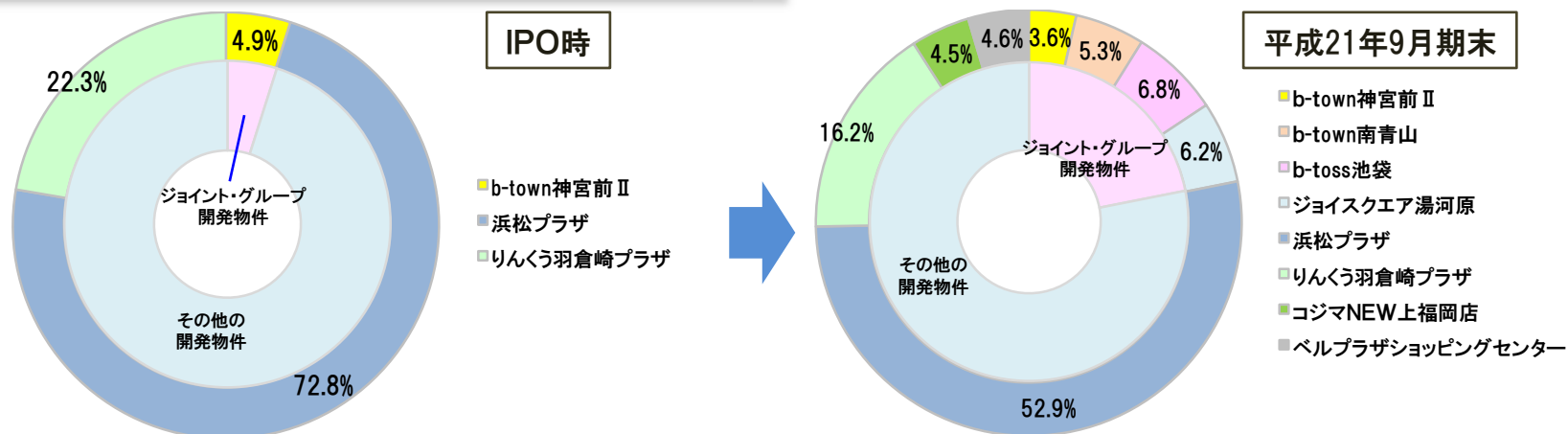
(注)各分類別の投資比率は、各取得資産(住居)の取得価格をもとに算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

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9月期末 (第6期末)	平成21年3月期末 (第7期末)	平成21年9月期末 (第8期末)
3年未満	4.0%	9.5%	21.2%
3年～5年未満	18.5%	23.9%	12.1%
5年～10年未満	23.9%	12.7%	12.9%
10年～15年未満	39.4%	39.6%	42.9%
15年～20年未満	12.7%	14.3%	11.0%
20年以上	1.5%	0.0%	0.0%
加重平均残存年数	9.5年	9.0年	8.5年

(注)各テナントとの契約残存期間を賃料で加重平均して算出しています。

ポートフォリオの状況 テナント分散

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9月期(第8期)末時点	IPO時		平成21年3月期末(第7期)		平成21年9月期末(第8期)	
		年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(mi)	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(mi)	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(mi)
ジョイント・プロパティ	スペースシアシリーズ フィットエルシリーズ 今池アイリス武番館等	1,315 (44.6%)	25,345.60	2,966 (46.2%)	60,535.27	2,820 (44.8%)	57,909.42
長谷エライブネット	S-RESIDENCE 京橋 ジェイフラッツ 四条西洞 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	-	-	594 (9.3%)	16,938.52	779 (12.4%)	21,062.56
イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549 (18.6%)	33,468.54	534 (8.3%)	33,468.54	534 (8.5%)	33,468.54
J・C・O・M・S	b-town 南青山 b-toss 池袋 ジョイスクエア 湯河原 ベルプラザショッピングセンター	1 (0.0%)	158.98	413 (6.4%)	12,821.00	420 (6.7%)	12,924.50
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	-	-	237 (3.7%)	11,845.42	235 (3.7%)	11,775.92
コナン商事	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 (2.1%)	17,594.12	136 (2.2%)	17,594.12
その他		710 (24.1%)	50,843.78	1,306 (20.4%)	74,954.28	1,146 (18.2%)	71,422.70
ポートフォリオ合計		2,951 (100.0%)	155,226.60	6,416 (100.0%)	255,972.73	6,300 (100.0%)	253,973.34

(注1)年間賃料については、各時点における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。

【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21年3月期末(第7期末) 2,124戸 → 平成21年9月期末(第8期末) 2,124戸

ポートフォリオ一覧 住居(1)

平成21年9月期末(第8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21年 3月期末	平成21年 9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	5,330	92.7	89.1	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	1,540	60.4	65.3	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	2,020	90.0	78.2	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	752	92.1	93.5	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	1,340	89.2	92.4	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	551	84.1	83.6	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	1,340	92.2	92.0	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	776	83.4	83.0	平成17年1月12日
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	663.54	3,406.10	1,870	1.9	1,880	100.0	90.7	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	1,310	98.4	95.1	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	2,200	96.0	87.2	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	222	89.0	88.8	平成3年10月15日
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	1.0	975	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	1,850	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	1,450	98.0	97.9	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	924	100.0	88.0	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	1,120	83.8	77.5	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	1,440	92.4	100.0	平成19年2月22日
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	799.68	5,995.82	2,774	2.8	2,660	98.9	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	981	87.2	77.6	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	725	96.5	96.3	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	905	98.6	96.8	平成19年2月19日
住居-24	スペーシア五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	3.0	2,800	92.7	78.0	平成18年3月2日

コア・アセット

ポートフォリオ一覧 住居(2)

平成21年9月期末(第8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21年 3月期末	平成21年 9月期末	
住居-25	スペースア大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	2.4	2,150	100.0	91.7	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	1,900	98.1	97.5	平成18年6月23日
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布	487.27	1,479.61	1,300	1.3	1,140	100.0	86.5	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	958	95.1	87.2	平成18年8月31日
住居-29	スペース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	1,100	97.9	93.7	平成18年8月10日
住居-30	スペースア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.9	1,730	97.6	97.7	平成19年2月27日
住居-31	スペースア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	2.7	2,390	89.4	93.9	平成19年2月22日
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町	220.85	1,446.78	1,000	1.0	855	87.6	83.0	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	745	85.7	96.4	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	343	91.3	95.7	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	657	98.8	94.0	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	979	92.2	100.0	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	2,070	76.1	92.7	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	952	96.5	89.5	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	1,780	94.6	92.2	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	2,310	91.9	94.3	平成19年4月22日
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山(注5)	東京都品川区荏原	512.62	1,616.87	1,012	1.0	885	96.3	95.4	平成19年11月5日
住居-44	ジェイフラッツ千駄木(注5)	東京都文京区千駄木	250.44	1,239.10	757	0.8	641	100.0	97.3	平成20年1月9日
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町(注5)	東京都新宿区坂町	905.08	3,675.01	2,300	2.3	1,880	94.3	90.3	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	2,150	98.4	98.1	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	763	88.1	92.7	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	768	91.9	88.8	平成20年1月22日
住居計			32,264.63	130,517.76	70,862	70.9	64,237	93.5	91.6	

コア・アセット

ポートフォリオ一覧 商業施設

平成21年9月期末(第8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21年 3月期末	平成21年 9月期末		
コア・アセット	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	13,950	100.0	100.0	(注6)
	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	1,010	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	4,125	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	1,360	86.6	100.0	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	1,140	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	1,610	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	1,560	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(注7)	長野県上田市巾着子	23,304.57	6,203.26	1,337	1.3	1,130	100.0	100.0	(注8)
	商業計			221,464.48	91,964.87	29,058	29.1	25,885	99.9	100.0	

ポートフォリオの合計(平成21年9月末現在)	253,729.11	222,482.63	99,920	100.0	90,122	97.3	96.5
------------------------	------------	------------	--------	-------	--------	------	------

平成21年3月期末(第7期末)保有	53物件	99,919百万円
平成21年9月期(第8期)取得	0物件	1百万円 (注7)
平成21年9月期末(第8期末)保有	53物件	99,920百万円

(注1) 平成21年9月30日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については、小数点第二位を四捨五入しています。
(注2) 取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体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不動産価格調査に基づく調査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、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6) 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7) 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日に近接する看板等を取得価格合計1百万円で追加取得しています。
(注8) 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。

期末算定価額一覧(1)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)		増減(百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			平成21年 3月期末	平成21年 9月期末		平成21年 3月期末	平成21年 9月期末	平成21年 3月期末	平成21年 9月期末	平成21年 3月期末	平成21年 9月期末
住居-1	スぺーシア銀座	5,290	5,520	5,330	△190	5.0	5.0	5.1	5.1	5.3	5.3
住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	1,730	1,790	1,540	△250	5.2	5.2	5.3	5.3	5.5	5.5
住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	1,960	2,070	2,020	△50	5.2	5.2	5.3	5.3	5.5	5.5
住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	700	774	752	△22	5.1	5.1	5.2	5.2	5.4	5.4
住居-6	スぺーシア神田	1,360	1,380	1,340	△40	5.3	5.3	5.4	5.4	5.6	5.6
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	576	576	551	△25	5.3	5.3	5.4	5.4	5.6	5.6
住居-8	スぺーシア北新宿	1,290	1,370	1,340	△30	5.4	5.4	5.4	5.4	5.7	5.7
住居-9	スぺーシア目黒不動前	766	820	776	△44	5.3	5.3	5.3	5.3	5.6	5.6
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1,890	1,880	△10	5.5	5.5	5.5	5.5	5.8	5.8
住居-11	スぺーシア町田	1,360	1,330	1,310	△20	5.9	6.0	5.7	5.8	6.2	6.3
住居-12	スぺーシア川崎	2,130	2,310	2,200	△110	5.7	5.9	5.5	5.7	6.0	6.2
住居-13	今池アイリス式番館	300	228	222	△6	6.5	6.6	5.9	6.0	6.8	6.9
住居-14	グラシア・フィス	1,018	1,020	975	△45	5.9	6.1	4.6	4.8	6.2	6.4
住居-15	ジェイフラッツ横浜	2,090	1,950	1,850	△100	5.4	5.7	5.2	5.5	5.6	5.9
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1,520	1,450	△70	5.4	5.7	5.2	5.5	5.6	5.9
住居-17	スぺーシア目黒	887	928	924	△4	5.2	5.3	5.0	5.1	5.4	5.5
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1,160	1,120	△40	5.7	5.8	5.6	5.7	5.8	5.9
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1,510	1,500	1,440	△60	5.2	5.4	4.9	5.1	5.5	5.7
住居-20	S-RESIDENCE京橋	2,774	2,710	2,660	△50	5.4	5.5	5.3	5.4	5.5	5.6
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	1,070	981	△89	5.2	5.5	5.0	5.3	5.4	5.7
住居-22	スぺーシア白楽	844	760	725	△35	5.5	5.8	5.3	5.6	5.7	6.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	957	905	△52	5.7	6.0	5.4	5.7	6.0	6.3
住居-24	スぺーシア五反田	3,043	2,940	2,800	△140	5.3	5.6	5.0	5.3	5.6	5.8

期末算定価額一覧(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)		増減(百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			平成21年 3月期末	平成21年 9月期末		平成21年 3月期末	平成21年 9月期末	平成21年 3月期末	平成21年 9月期末	平成21年 3月期末	平成21年 9月期末
住居-25	スペース大井仙台坂	2,440	2,260	2,150	△110	5.2	5.5	5.0	5.3	5.4	5.7
住居-26	フィットエル品川シーサイド	2,200	2,020	1,900	△120	5.0	5.3	4.7	5.0	5.3	5.6
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1,220	1,140	△80	4.7	4.9	4.4	4.6	5.0	5.2
住居-28	ラルテ城東	1,075	996	958	△38	5.8	6.0	5.7	5.9	6.0	6.2
住居-29	スペース塚本クラウンハイム	1,250	1,140	1,100	△40	5.8	6.0	5.7	5.9	6.0	6.2
住居-30	スペース川崎Ⅱ	1,900	1,790	1,730	△60	5.3	5.5	5.0	5.2	5.6	5.8
住居-31	スペース麻布十番Ⅲ	2,700	2,580	2,390	△190	4.7	4.9	4.4	4.6	5.0	5.2
住居-33	フィットエル板橋本町	1,000	904	855	△49	5.2	5.4	4.9	5.1	5.5	5.7
住居-34	フィットエル大泉学園	871	773	745	△28	5.3	5.5	5.0	5.2	5.6	5.8
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	445	378	343	△35	6.0	6.4	5.8	6.2	6.2	6.6
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	840	708	657	△51	6.0	6.4	5.8	6.2	6.2	6.6
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	1,060	979	△81	5.9	6.1	5.7	5.9	6.1	6.3
住居-39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2,170	2,070	△100	5.3	5.6	5.1	5.4	5.5	5.8
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1,000	971	952	△19	5.8	5.9	5.7	5.8	5.9	6.0
住居-41	プレジオ西中島	2,250	1,910	1,780	△130	6.0	6.2	5.8	6.0	6.2	6.4
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2,700	2,500	2,310	△190	5.3	5.5	5.0	5.2	5.6	5.8
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	920	885	△35	5.3	5.5	4.9	5.1	5.6	5.8
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	663	641	△22	5.3	5.5	4.9	5.1	5.6	5.8
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	2,300	1,990	1,880	△110	5.0	5.2	4.7	4.9	5.3	5.5
住居-46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2,200	2,150	△50	5.8	6.0	5.8	6.0	5.9	6.1
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	900	792	763	△29	5.6	5.8	5.6	5.8	5.7	5.9
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	871	811	768	△43	5.4	5.4	5.5	5.5	5.7	5.7
住居合計		70,862	67,329	64,237	△3,092	5.4	5.6	5.3	5.4	5.7	5.9

期末算定価額一覧(3)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)		増減	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			平成21年 3月期末	平成21年 9月期末		平成21年 3月期末	平成21年 9月期末	平成21年 3月期末	平成21年 9月期末	平成21年 3月期末	平成21年 9月期末
商業-1	浜松プラザイースト(注4)	13,220	12,200	11,800	△400	6.0	6.2	5.8	6.0	6.2	6.4
	浜松プラザウエスト(注4)	2,140	2,230	2,150	△80	6.5	6.7	6.1	6.3	6.8	7.0
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	1,060	1,010	△50	4.5	4.7	4.2	4.4	4.8	5.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	4,697	4,205	4,125	△79	—	—	—	—	—	—
商業-4	b-town南青山	1,530	1,440	1,360	△80	4.3	4.5	4.3	4.5	4.4	4.6
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1,180	1,140	△40	6.5	6.7	6.2	6.4	6.8	7.0
商業-7	b-toss池袋	1,980	1,700	1,610	△90	5.6	5.9	5.3	5.6	5.7	6.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1,640	1,560	△80	6.0	6.3	5.9	6.2	6.2	6.5
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注6)	1,337	1,180	1,130	△50	5.8	6.1	5.7	6.0	5.9	6.2
商業合計		29,058	26,835	25,885	△949	5.7	5.9	5.4	5.7	5.9	6.1
ポートフォリオの合計		99,920	94,164	90,122	△4,041	5.5	5.7	5.3	5.5	5.7	5.9

(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月期末(第7期)の期末算定価額、直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく数値を記載しています。また、平成21年9月期末(第8期)の期末算定価額、直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、不動産鑑定士による不動産価格調査に基づく数値を記載しています。

(注3) 住居合計、商業合計及びポートフォリオ合計の直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、単純平均であり小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 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5) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、他の取得資産と評価方法が異なるため、直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは記載していません。本物件における資産評価に関しては、下記をご参照下さい。

物件番号	物件名称	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(%)	
		平成21年3月期末 (第7期)	平成21年9月期末 (第8期)	平成21年3月期末 (第7期)	平成21年9月期末 (第8期)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	6.2	6.2	6.5	6.5

(注6) 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日に近接する看板等を取得価格合計1百万円で追加取得しています。

主要な保有物件

住居-RESIDENCE



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



商業施設-RETAIL



浜松プラザ (イトーヨーカ堂棟)	浜松プラザ (ゼビオ棟)
浜松プラザ (赤ちゃん本舗棟)	b-town南青山
b-town神宮前Ⅱ	ジョイスクエア湯河原
りんくう羽倉崎プラザ	

有利子負債一覧(1)

短期借入金

借入先	借入日	平成21年9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	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行	H21.3.26	2,487	1.32091	変動	H22.2.26 (注3)	(注4)	有担保
住友信託銀行株式会社		2,089					
株式会社みずほコーポレート銀行		2,587					
株式会社三井住友銀行		2,587					
株式会社あおぞら銀行	H21.7.31	1,000	1.52091	変動	H22.7.30	(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					
小計		12,751					

1年内返済予定の長期借入金

借入先	借入日	平成21年9月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行	H19.8.2	941	1.80000	固定	H22.8.2	(注4)	有担保
住友信託銀行株式会社		1,411					
中央三井信託銀行株式会社		941					
株式会社みずほコーポレート銀行		705					
株式会社三井住友銀行		1,646					
株式会社三菱東京UFJ銀行		941					
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		7,187					

1年内償還予定の投資法人債

名称	発行日	平成21年9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9月30日現在の利率を記載しています。

(注3) 平成21年11月30日に24,500千円を返済し、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

有利子負債一覧(2)

長期借入金

借入先	借入日	平成21年9月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	返済期限	用途	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	1.21000	変動	H23.7.31	(注3)	有担保
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	1.16000	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		19,787					

(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9月30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

有利子負債一覧(3)

有利子保証金

相手先	借入日	平成21年9月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	1,724	2.00000	固定	H27.10.31	—	有担保 (注3)
小計		1,724					

投資法人債

名称	発行日	平成21年9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		51,449					
----------------	--	---------------	--	--	--	--	--

(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9月30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9月末の投資主概況

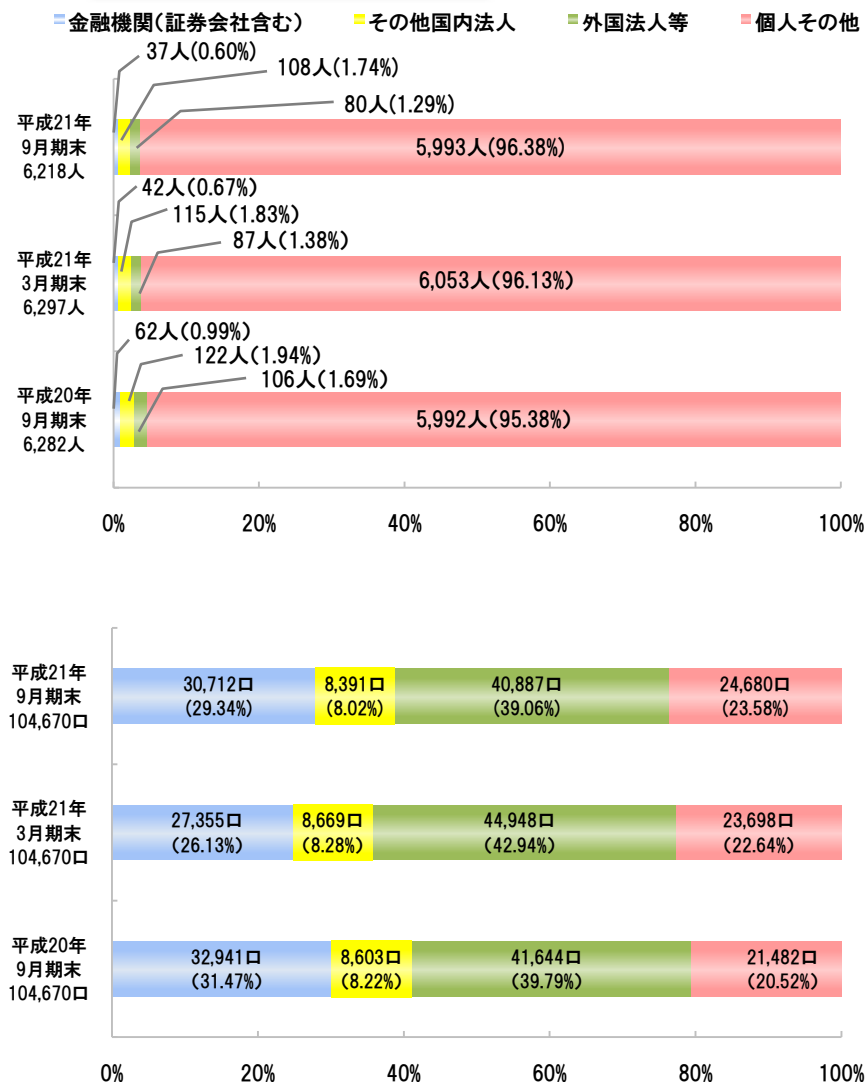
主要な投資主

氏名または名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
ゴールドマンサックスインターナショナル	21,487	20.52
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,386	8.01
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,390	6.10
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 ピービーノントリーター クライアンツ 613	4,724	4.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,323	4.13
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,063	3.88
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,920	1.83
ザ バンク オブ ニューヨークージャスディック トリーティー アカウント	1,720	1.64
クリアストリーム バンキング エス エー	1,226	1.17
合 計	59,639	56.97

※平成21年11月13日までに提出された主な大量保有報告書(変更報告書含む)による大量保有状況は以下のとおりです。

氏名または名称	住友信託銀行株式会社	タワー投資顧問株式会社
保有株券等の数(総数)	8,398口	25,196口
株券等の保有割合	8.02%	24.07%
提出日	平成21年10月21日	平成21年11月10日
備考	住友信託銀行と日興アセットマネジメントが共同保有者となりました。	—

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。

- ◇ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。ジョイント・リート投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- ◇ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所上場規則並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類または報告書ではありません。
- ◇ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。
- ◇ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- ◇ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。
- ◇ 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。



JOINT REIT

ジョイント・リート投資法人