

平成20年9月期（平成20年4月1日～平成20年9月30日）決算短信

平成20年11月14日

不動産投信発行者名 ジョイント・リート投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8973 URL <http://www.joint-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 三駄 寛之

資産運用会社名 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
 代表者 代表取締役社長 坂本 光司
 問合せ先責任者 取締役管理部長 浅本 誠 TEL 03 - 5759 - 8848 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成20年12月12日
 分配金支払開始予定日 平成20年12月15日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年9月期の運用、資産の状況（平成20年4月1日～平成20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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年9月期	3,362	(△3.6)	1,694	(△13.8)	1,167	(△22.6)
20年3月期	3,486	(17.3)	1,965	(25.4)	1,508	(34.6)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年9月期	1,166	(△22.6)	11,147	2.3	1.1	34.7
20年3月期	1,507	(34.6)	14,759	3.2	1.6	43.3

(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	%	%
20年9月期	11,147	1,166	0	0	99.9	2.3
20年3月期	14,402	1,507	0	0	99.9	3.0

(注) 配当性向は、小数点第1位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年9月期	105,848	49,870	47.1	476,458
20年3月期	98,569	50,211	50.9	479,713

(参考) 自己資本 平成20年9月期 49,870百万円 平成20年3月期 50,211百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年9月期	1,678	△7,810	6,295	6,041
20年3月期	2,982	△11,868	6,858	5,877

2. 平成21年3月期の運用状況の予想（平成20年10月1日～平成21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
21年3月期	3,485 (3.7)	1,722 (1.7)	1,152 (△1.3)	1,151 (△1.3)	11,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成21年3月期) 11,000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) | 20年9月期 | 104,670 | 口 | 20年3月期 | 104,670 | 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 20年9月期 | 0 | 口 | 20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、27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、12ページ記載の「第7期(平成21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

最近の有価証券報告書(平成20年6月23日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

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20年6月23日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年4月20日に設立され、同年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード8973）しました。本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針として、主として東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部の住居及び商業施設（小売、卸売、飲食、サービス業等の用に供する施設を含みます。以下同じです。）から構成される不動産を裏付けとする信託受益権に投資し、運用を行っています。

（ロ）運用環境

米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な信用収縮や、エネルギー・原材料価格の高騰や輸出の頭打ち等が企業業績及び個人消費等に影響を及ぼし、日本国内の景気は停滞色が強まっています。

また、平成20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・地方中心都市においては、3年連続しての地価の上昇となったものの、景気の減速等を背景とする需給バランスの調整の結果、地価の上昇幅が縮小した地点が多く見られました。その他の地方圏においても、人口の減少等の影響により、地価の下落幅はわずかに減少したものの、依然として下落傾向が継続しています。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

賃貸住宅市場においては、東京都及びその周辺地域を含む東京圏全体における最近の居住用賃貸物件の成約状況については低迷傾向にあるものの、東京23区内の新規成約物件の賃料水準については堅調に推移しており、都心部を中心とした賃貸住宅の潜在需要には根強いものがあると考えられます。

一方、国土交通省の国土交通月例経済（平成20年10月号）によると、新設住宅着工戸数は2ヶ月連続で前年同月比プラスとなっていますが、景気の減速等の影響で住宅着工の動向は軟調な状況が続いており、改正建築基準法の施行、建築コストの上昇、都心部における地価の上昇などのマイナス要因の影響を受け、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

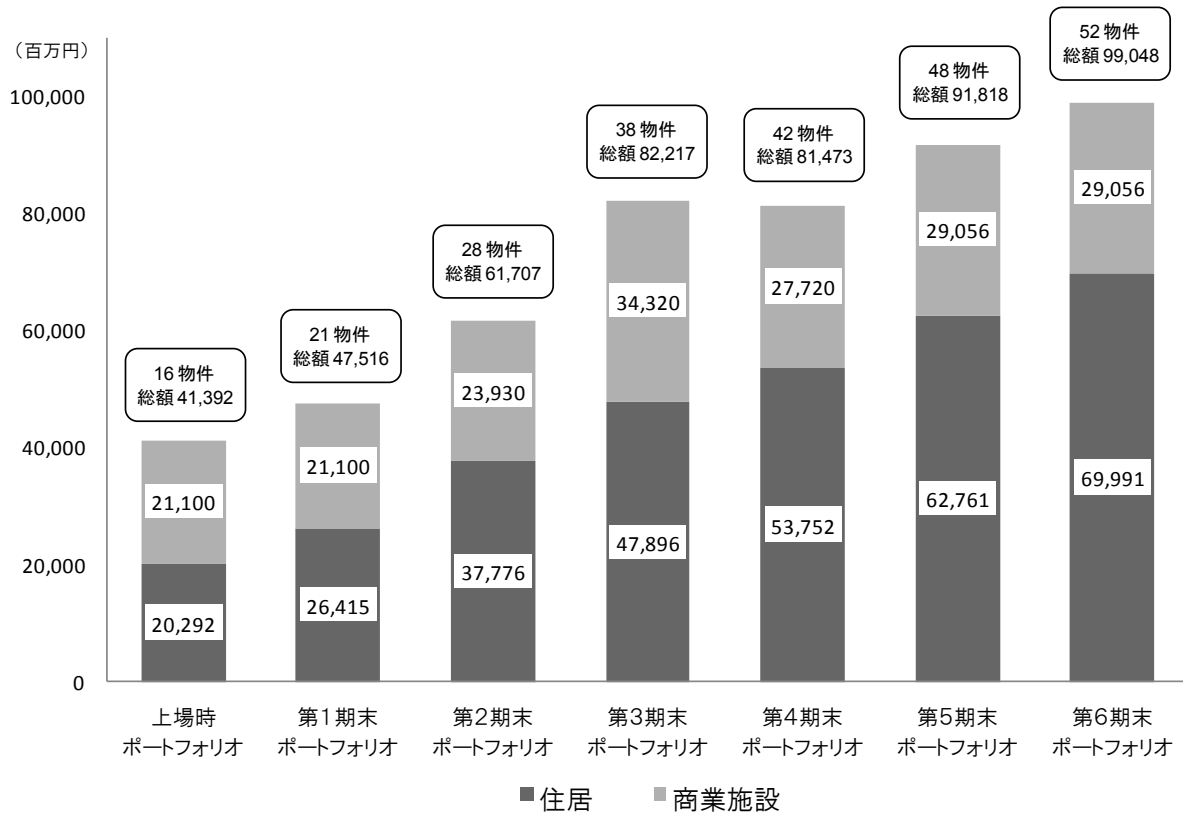
経済産業省の商業動向分析（四半期別）によると、平成20年4月～6月期の商業販売額は増加傾向が継続しているものの、個人消費は、雇用者所得の伸び悩みやエネルギー・食料品価格の上昇などから、家計の節約志向の強まりを反映し、弱めの動きとなっているものと考えられます。このような状況において、都市型商業施設については、ブランドイメージの高い銀座、青山等の都心部を中心とするエリアにおいて、高級ブランド店などを中心とした商業店舗の出店意欲が依然として強く、賃料も上昇傾向にあります。他方、郊外型商業施設については、不採算店舗の閉鎖と新規出店・既存店舗の増床等を積極化する動きが強まり、立地の選別と同時に高度に集積された大規模店舗化が進んでいます。

(ハ) 外部成長

A. 第6期（平成20年9月期）の運用状況

第6期は、第5期末に保有していた48物件、取得価格総額918.1億円で運用を開始し、平成20年4月に住居3物件（取得価格の合計46.2億円）、平成20年7月に住居1物件（取得価格26.1億円）、合計4物件（取得価格の総額72.3億円）を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は52物件（住居44物件、商業施設8物件）となり、取得価格の総額は990.4億円（住居699.9億円、商業施設290.5億円）となりました。

<ポートフォリオの推移>



(注) 上場時ポートフォリオ及び各期末のポートフォリオは、それぞれ上場直後及び各期末時点において本投資法人が保有していた資産により構成されるポートフォリオをいいます。以下同じです。なお、金額については、百万円未満を切り捨てて表示しています。従って、各時点におけるポートフォリオの総額と用途別のポートフォリオの合計額が一致しない場合があります。

本投資法人は、上記のとおり、本投資証券の上場以後、本投資法人の投資方針に沿って、安定した収益を確保しながら、着実な運用資産の成長を目指し、着実に物件取得活動を行ってきました。

B. ジョイント・グループとの協調関係

本投資法人及び資産運用会社は、株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社ジョイント・アセットマネジメント及びその他のジョイント・グループ数社との間で、物件取得に関する優先交渉権及び物件情報の優先的提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結しており、これにより、運用ガイドラインに定める投資方針及び投資基準に合致する不動産等の取得機会をより広く確保することに努めています。

また、資産運用会社は、ジョイント・グループ以外の物件取得情報網の積極的な構築にも努め、着実な外部成長を図っています。

第6期に取得した資産のうちジェイフラッツ四谷坂町、ジェイフラッツ上呉服の取得先は、株式会社ジョイント・コーポレーションの既往取引先であり、株式会社ジョイント・コーポレーションから提供された情報を活用して物件を取得した事例です。

ジョイント・グループ以外の第三者が開発する物件を取得する場合には、物件ごとに必要に応じて、マンション開発、分譲、賃貸に豊富な経験を持つジョイント・グループの協力を得て、施工状況の確認、開発リスク（工事完工リスク等）や賃貸市場の変動リスクの調査、建物竣工前の事前リーシングなどを実施しています。

(二) 内部成長

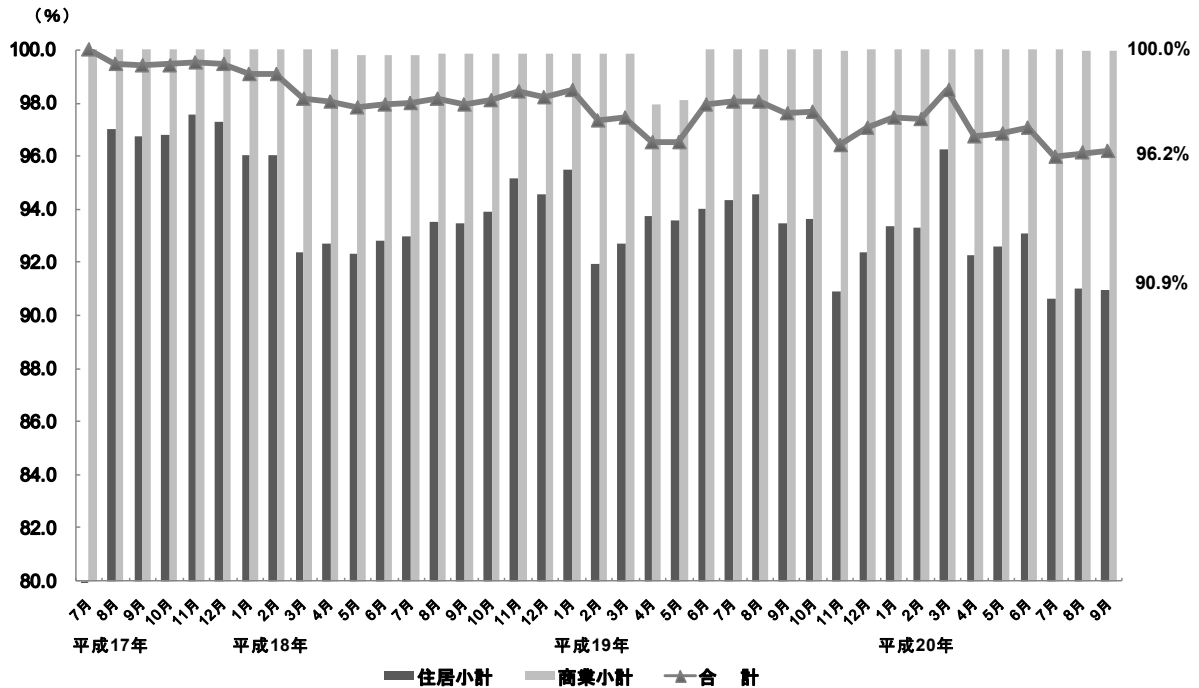
A. リーシング活動の展開

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、テナントの分類に応じた周辺賃貸マーケットの動向やテナントの需要動向に留意しつつ、リーシングを行ってきました。

住居については、当期に組み入れた新築物件の稼働状況が周辺賃貸マーケットの動向やテナントの需給動向の影響を受け一部低迷しておりますが、物件競争力の維持・向上を図るべく積極的なリーシング活動を展開した結果、既存物件の稼働状況は堅調に推移しており、住居全体としては平成20年9月末現在90.9%の稼働率を維持しています。

商業施設については、その一部にある住居用貸室に平成20年9月末現在空室が生じておりますが、店舗用貸室の稼働率はテナントと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20年9月末現在において100%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。

<稼働率の推移>



(注) 「稼働率」は、平成17年7月から平成20年9月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

B. 物件価値向上のための諸施策

資産運用会社は、本投資法人の保有する不動産関連資産の価値向上やテナント満足度の向上を目指し、適宜適切な修繕措置を施すほか、その施設の立地やテナントの業態に応じて以下のような諸施策を検討・実施してきました。

例えば、住居に関しては、スペーシア銀座など駐車場が付置されている物件について、その駐車場の稼働状況の向上を図るなどの施策を実施しました。スペーシア神田など8物件については、清涼飲料水自動販売機を9台設置することにより付帯収入の増加を図ってまいりました。商業施設に関しては、ジョイスクエア湯河原では、湯河原温泉の夏のイベント「湯河原やっさ祭り」の会場としてその敷地を提供するなど、地元行政機関・地元メディアと連携してイベントを開催いたしました。浜松プラザ、ベルプラザショッピングセンターにおいても、施設活性化及び地域活性化を目的として各種イベントをテナントと協働で開催いたしました。また、浜松プラザにおいては、その敷地内に株式会社ジョイント・コーポレーションが建設し所有するスポーツ施設棟（名称「浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）」）が竣工したことに伴い、施設全体の更なる集客力の向上を目的として、平成20年9月25日に株式会社ジョイント・コーポレーションとの間で事業用定期借地権設定契約を締結いたしました。

(ホ) 資金調達の概要

本投資法人は、資金調達手段の多様化、返済時期の分散、リファイナンスリスク及び金

利上昇リスクの軽減に重点を置きながら資金調達を実施いたしました。運用資産の取得においては、全6行の金融機関と締結済みである極度ローン枠を活用して総額78億円を短期借入により調達しました。平成20年5月には、平成19年5月に物件取得資金として調達した借入期間1年の借入金合計28.5億円の返済期限到来に際し、同額を期間3年の長期借入金にて借換えることにより、借入期間の長期化と金利の固定化を図りました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は521.8億円（うち長期借入金は299.7億円、短期借入金は102.0億円、投資法人債は100.0億円、有利子保証金は20.0億円）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6期末時点において発行体格付け「A（安定的）」及び債券格付け「A」を維持しております。

（注）平成20年10月31日付で、株式会社格付投資情報センターより、発行体格付けを「A－（ネガティブ）」、債券格付けを「A－」に変更することが公表されております。

（へ）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3,362百万円、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1,694百万円となり、経常利益は1,167百万円、当期純利益は1,166百万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11,147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20年10月）によると、日本の経済は、企業部門では既往のエネルギー・原材料価格高に加え、海外経済減速や円高の影響などから厳しい収益環境が続き、家計部門では雇用・所得環境の悪化により個人消費が伸び悩む可能性が高いとみられるなど、当面、停滞色の強い状態が続くと見込まれています。その後の先行きについては、やや長い目で見れば、物価安定のもとでの持続的な成長経路に復していく姿が想定されるものの、こうした見通しに対する不確実性は高まっています。また、世界的な信用収縮、経済環境の悪化傾向が継続していることから、当面の間、地価や不動産取引の市場動向にも悪影響が及ぶものと考えられます。

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。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

東京都総務局「東京都区市町村人口の予測」（平成19年版）によると、東京都の総人口

は平成 27 年頃まで増加が予想され、中でも都心 3 区及び江東区の人口は平成 32 年頃まで増加が予想されることから、東京都心部においては、今後も堅調な住宅需要が見込まれます。

このような中で、賃貸住宅については、築年数・設備及び立地条件等による二極化が進行することが予想されており、駅近でグレードの高い良質な賃貸住宅への需要は底堅く推移すると考えられます。

B. 商業施設の市場動向

都市型商業施設については、引き続き、都心部を中心とするエリアにおいて、高級ブランド店舗、アパレルなどを中心とした商業店舗の出店意欲が強い状態が続くものと予想されます。他方、郊外型商業施設については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。）をはじめとする関係諸法令の見直しで、大規模小売店舗の郊外への出店が難しくなることから、大型ショッピング・センターの物件取得については厳しさを増すことが予想されます。他方、床面積 10,000 m²未満のショッピング・センターの出店は増加するものと考えられます。

(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、本書の日付現在において締結している信託受益権譲渡契約に基づき、第 7 期（平成 21 年 3 月期）に 3 物件（取得予定価格総額 39.2 億円）の物件取得を行う予定です。

その他の新規物件の追加組入れについては、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、米国のサブプライムローン問題に端を発する世界的な信用収縮、国内金融市場の急激な変化等による不動産取引市場への影響を踏まえ、当面の間、投資主利益を損なうような資産規模の拡大を推進することはせず、必要に応じて物件の入れ替えも検討するなど、堅実な投資判断を行ってまいります。

B. 内部成長戦略

資産運用会社では、取得済物件の運用において前記「① 当期の概況（二）内部成長」に記載のリーシング活動及び物件価値向上のための諸施策を今後も継続してまいります。それに加えて、定期的にテナント満足度調査を行いテナントの声を運用に反映させることにより、テナントとの緊密な関係を維持・構築するとともに、管理運営体制、物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等を考慮して選定したプロパティ・マネジメント会社や不動産の運営・管理業務のノウハウを有するジョイント・グループとの協調を通じて、リーシング力の更なる強化、新たなキャッシュ・フロー向上策及びコスト削減策の実施による内部成長に努めてまいります。安定的に高い稼働率を維持している住居については、新規募集時に賃料引き上げを実施してまいります。

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、これまで以上に慎重なレバレッジコントロールに努めます。

また、今後につきましても、金融機関との良好な関係を継続するとともに、有利子負債については返済期限の分散化や金融デリバティブ取引による金利の固定化を図るなど金融コストの変動に留意しつつ財務の安定性向上に努めてまいります。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報) 取得予定資産

本書の日付現在において締結済みの信託受益権譲渡契約に基づき取得を予定している資産は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地（注1）	取得予定価格 （百万円）	取得予定日
住居-38	（仮称）ジェイフラッツ 五条高倉	京都府京都市下京区五条通堺町 西入塩竈町、高倉通五条上る亀屋町	1,710	平成21年2月6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	963	平成20年12月15日
住居-49	ジェイフラッツ初台	東京都渋谷区西原	1,254	平成21年2月27日

（注1）「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

（注2）金額については、百万円未満を切り捨てています。

(ニ) 運用状況の見通し

第7期（平成21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7期（平成21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	3,485 百万円	1 口当たり分配金	11,000 円
経常利益	1,152 百万円	1 口当たり利益超過分配金	0 円
当期純利益	1,151 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7期（平成21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7期：平成20年10月1日～平成21年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、第6期末（平成20年9月末日）現在保有している52物件に、平成20年12月15日に取得予定のジェイフラッツ三軒茶屋、平成21年2月6日に取得予定の（仮称）ジェイフラッツ五条高倉及び平成21年2月27日に取得予定のジェイフラッツ初台の3物件を加え、第7期末までその他の異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としています。なお、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6期末現在における有効な賃貸借契約に基づき、また、取得予定資産は直近日現在で有効な賃貸借契約及び前所有者からの情報（リーシング状況）等に基づき、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、取得済資産については、第6期末現在における情報に基づき、また、取得予定資産については、前所有者より提供を受けた情報に基づき、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。 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。なお、取得予定資産及び取得済資産について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額として、約2百万円を想定しています。 建物の修繕費は、当該計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（約616百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、約455百万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6期末現在、52,181百万円の有利子負債残高（長期借入金：29,974百万円、短期借入金：10,200百万円、投資法人債：10,000百万円（3年債：5,000百万円、5年債：5,000百万円）、有利子保証金：2,007百万円）を有しています。 第7期は、取得予定の3物件について、借入金及び自己資金による取得を予定しています。これにより、有利子負債比率はおおよそ53.1%程度になる見込みです。それ以外に、借換えを除いて第7期末まで新たな借入れを行わないことを前提としています。 なお、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

項目	前提条件
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7期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<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.財務諸表等

（1）経理の状況

① 貸借対照表

（単位：千円）

		前期 (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)	増減
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		2,012,795	2,190,312	177,517
信託現金及び信託預金	※1	3,864,716	3,850,989	△13,727
営業未収入金		33,491	46,855	13,363
前払費用		123,131	214,134	91,003
繰延税金資産		20	20	△0
その他		34,710	8,118	△26,592
流動資産合計		6,068,866	6,310,430	241,563
固定資産				
有形固定資産				
信託建物	※1	36,863,850	40,581,302	3,717,452
減価償却累計額		△1,880,048	△2,450,694	570,646
信託建物（純額）		34,983,802	38,130,608	3,146,806
信託構築物	※1	396,514	412,951	16,437
減価償却累計額		△62,843	△74,962	12,119
信託構築物（純額）		333,671	337,989	4,318
信託機械及び装置	※1	379,687	420,801	41,114
減価償却累計額		△41,678	△55,643	13,964
信託機械及び装置（純額）		338,009	365,158	27,149
信託工具、器具及び備品	※1	12,325	13,365	1,040
減価償却累計額		△2,389	△3,333	944
信託工具、器具及び備品（純額）		9,935	10,031	95
信託土地	※1	56,597,696	60,472,873	3,875,177
有形固定資産合計		92,263,114	99,316,661	7,053,546
無形固定資産				
その他		3,973	3,452	△521
無形固定資産合計		3,973	3,452	△521
投資その他の資産				
差入敷金保証金		10,282	10,536	254
長期前払費用		152,703	126,862	△25,840
その他		42,546	57,496	14,950
投資その他の資産合計		205,531	194,895	△10,636
固定資産合計		92,472,619	99,515,008	7,042,389
繰延資産				
投資法人債発行費		27,964	22,890	△5,073
繰延資産合計		27,964	22,890	△5,073
資産合計		98,569,449	105,848,329	7,278,879

（単位：千円）

	前 期 (平成20年3月31日)	当 期 (平成20年9月30日)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	52,517	27,990	△24,526
短期借入金	※1 5,250,000	10,200,000	4,950,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 —	3,000,000	3,000,000
未払金	320,220	294,233	△25,987
未払費用	138,450	170,161	31,711
未払法人税等	983	617	△365
未払消費税等	107	5,322	5,215
前受金	424,032	416,380	△7,652
その他	27,205	11,826	△15,378
流動負債合計	6,213,517	14,126,532	7,913,015
固定負債			
投資法人債	10,000,000	10,000,000	—
長期借入金	※1 27,124,000	26,974,000	△150,000
信託預り敷金保証金	※1 5,020,380	4,876,930	△143,449
固定負債合計	42,144,380	41,850,930	△293,449
負債合計	48,357,897	55,977,463	7,619,565
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	48,704,007	48,704,007	—
剰余金			
当期末処分利益	1,507,544	1,166,858	△340,686
剰余金合計	1,507,544	1,166,858	△340,686
投資主資本合計	50,211,552	49,870,865	△340,686
純資産合計	50,211,552	49,870,865	△340,686
負債純資産合計	98,569,449	105,848,329	7,278,879

② 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期		増減
	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日		自平成20年4月1日 至平成20年9月30日		
営業収益					
賃貸事業収入	※1	3,127,696	3,362,168		234,472
不動産売却益	※2	358,936	—		△358,936
営業収益合計		3,486,632	3,362,168		△124,464
営業費用					
賃貸事業費用	※1	1,185,129	1,314,708		129,578
資産運用報酬		219,824	230,032		10,207
資産保管手数料		12,532	13,571		1,038
一般事務委託手数料		29,449	31,840		2,391
役員報酬		6,600	6,600		—
その他営業費用		68,045	70,999		2,953
営業費用合計		1,521,581	1,667,752		146,170
営業利益		1,965,051	1,694,416		△270,634
営業外収益					
受取利息		199	2,254		2,055
還付加算金		—	78		78
営業外収益合計		199	2,332		2,133
営業外費用					
支払利息		277,745	338,891		61,146
投資法人債利息		89,393	88,652		△740
投資法人債発行費償却		5,073	5,073		△0
融資関連費用		68,310	94,777		26,467
投資口交付費		14,579	—		△14,579
その他		1,635	1,575		△60
営業外費用合計		456,737	528,971		72,233
経常利益		1,508,512	1,167,777		△340,735
税引前当期純利益		1,508,512	1,167,777		△340,735
法人税、住民税及び事業税		1,022	1,006		△16
法人税等調整額		△2	0		3
法人税等合計		1,020	1,007		△13
当期純利益		1,507,492	1,166,770		△340,721
前期繰越利益		52	87		35
当期未処分利益		1,507,544	1,166,858		△340,686

③ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕	〔 自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 9 月 30 日 〕
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	42,297,490	48,704,007
当期変動額		
新投資口の発行	6,406,517	-
当期変動額合計	6,406,517	-
当期末残高	48,704,007	48,704,007
剰余金		
当期末処分利益		
前期末残高	1,120,030	1,507,544
当期変動額		
剰余金の分配	△1,119,978	△1,507,457
当期純利益	1,507,492	1,166,770
当期変動額合計	387,514	△340,686
当期末残高	1,507,544	1,166,858
剰余金合計		
前期末残高	1,120,030	1,507,544
当期変動額		
剰余金の分配	△1,119,978	△1,507,457
当期純利益	1,507,492	1,166,770
当期変動額合計	387,514	△340,686
当期末残高	1,507,544	1,166,858
投資主資本合計		
前期末残高	43,417,520	50,211,552
当期変動額		
新投資口の発行	6,406,517	-
剰余金の分配	△1,119,978	△1,507,457
当期純利益	1,507,492	1,166,770
当期変動額合計	6,794,031	△340,686
当期末残高	50,211,552	49,870,865
純資産合計		
前期末残高	43,417,520	50,211,552
当期変動額		
新投資口の発行	6,406,517	-
剰余金の分配	△1,119,978	△1,507,457
当期純利益	1,507,492	1,166,770
当期変動額合計	6,794,031	△340,686
当期末残高	50,211,552	49,870,865

④ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	前 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 〕
I 当期末処分利益	1,507,544,909	1,166,858,289
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,507,457,340 (14,402)	1,166,756,490 (11,147)
III 次期繰越利益	87,569	101,799
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,507,457,340円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,166,756,490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 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 〕
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,508,512	1,167,777
減価償却費	527,052	598,434
投資法人債発行費償却額	5,073	5,073
受取利息	△199	△2,254
支払利息	367,138	427,544
営業未収入金の増減額（△は増加）	△496	△13,363
前払費用の増減額（△は増加）	46,270	△82,144
営業未払金の増減額（△は減少）	△17,738	△24,526
未払金の増減額（△は減少）	23,591	△28,782
未払費用の増減額（△は減少）	62	11,506
未払消費税等の増減額（△は減少）	△60,770	5,215
前受金の増減額（△は減少）	40,633	△7,652
信託有形固定資産の売却による減少額	949,119	—
長期前払費用の増減額（△は増加）	△38,891	16,981
その他	△512	11,213
小計	3,348,848	2,085,023
利息の受取額	199	2,254
利息の支払額	△365,717	△407,339
法人税等の支払額	△933	△1,371
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,982,396	1,678,567
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△11,803,399	△7,651,221
無形固定資産の取得による支出	—	△239
差入敷金保証金の収入	798	△254
信託預り敷金保証金の収入	187,678	95,632
信託預り敷金保証金の支出	△235,853	△239,081
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△17,939	△14,950
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,868,716	△7,810,114
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,400,000	7,800,000
短期借入金の返済による支出	△6,900,000	△2,850,000
長期借入れによる収入	7,500,000	2,850,000
長期借入金の返済による支出	△1,426,000	—
投資口の発行による収入	6,406,517	—
分配金の支払額	△1,122,382	△1,504,662
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,858,134	6,295,337
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,028,185	163,790
現金及び現金同等物の期首残高	7,905,697	5,877,511
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	5,877,511	6,041,302

⑥ 注記表

（開示の省略）

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益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。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60年 信託構築物 10～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 3～10年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。	① 有形固定資産 同左 ② 無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	① 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成19年10月24日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっています。「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年10月24日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額は、224,787千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、224,787千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。	<hr/>

期別 項目	前期 〔 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日 〕	当期 〔 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日 〕
	② 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。	② 投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産 税、都市計画税及び償却資産税等につ いては、賦課決定された税額のうち当 期に対応する額を賃貸事業費用として 費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産 とする信託受益権の取得に伴い、本投 資法人が負担すべき初年度の固定資産 税等相当額については、費用に計上せ ず当該不動産の取得原価に算入してい ます。当期において不動産等の取得原 価に算入した固定資産税等相当額は 2,278千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産 税、都市計画税及び償却資産税等につ いては、賦課決定された税額のうち当 期に対応する額を賃貸事業費用として 費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産 とする信託受益権の取得に伴い、本投 資法人が負担すべき初年度の固定資産 税等相当額については、費用に計上せ ず当該不動産の取得原価に算入してい ます。当期において不動産等の取得原 価に算入した固定資産税等相当額は 7,503千円です。
4. 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

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 〕
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託預り敷金保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>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は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>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</p> <p>同左</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成20年3月31日)	当 期 (平成20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;">2,783,436</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">24,249,415</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">313,531</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">245,465</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">9,871</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">39,745,304</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,347,024</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;">5,250,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">27,124,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">2,857,690</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35,231,690</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,783,436	信託建物	24,249,415	信託構築物	313,531	信託機械及び装置	245,465	信託工具、器具及び備品	9,871	信託土地	39,745,304	合 計	67,347,024	短期借入金	5,250,000	長期借入金	27,124,000	信託預り敷金保証金	2,857,690	合 計	35,231,690	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p style="text-align: center;">担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,019,562</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">31,138,205</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">334,697</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">342,027</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">9,973</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">47,137,371</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">81,981,838</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,200,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">26,974,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">2,715,986</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,889,986</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,019,562	信託建物	31,138,205	信託構築物	334,697	信託機械及び装置	342,027	信託工具、器具及び備品	9,973	信託土地	47,137,371	合 計	81,981,838	短期借入金	10,200,000	1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	長期借入金	26,974,000	信託預り敷金保証金	2,715,986	合 計	42,889,986
信託現金及び信託預金	2,783,436																																														
信託建物	24,249,415																																														
信託構築物	313,531																																														
信託機械及び装置	245,465																																														
信託工具、器具及び備品	9,871																																														
信託土地	39,745,304																																														
合 計	67,347,024																																														
短期借入金	5,250,000																																														
長期借入金	27,124,000																																														
信託預り敷金保証金	2,857,690																																														
合 計	35,231,690																																														
信託現金及び信託預金	3,019,562																																														
信託建物	31,138,205																																														
信託構築物	334,697																																														
信託機械及び装置	342,027																																														
信託工具、器具及び備品	9,973																																														
信託土地	47,137,371																																														
合 計	81,981,838																																														
短期借入金	10,200,000																																														
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000																																														
長期借入金	26,974,000																																														
信託預り敷金保証金	2,715,986																																														
合 計	42,889,986																																														
<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19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20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 2,959,600 その他賃貸事業収入 168,095 不動産賃貸事業収益合計 3,127,696</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 292,779 水道光熱費 78,594 保険料 12,282 修繕費 18,426 固定資産税等 140,702 信託報酬 34,154 その他賃貸事業費用 81,890 減価償却費 526,299 不動産賃貸事業費用合計 1,185,129</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,942,567</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 3,170,628 その他賃貸事業収入 191,540 不動産賃貸事業収益合計 3,362,168</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 310,613 水道光熱費 101,169 保険料 13,346 修繕費 16,344 固定資産税等 176,516 信託報酬 38,676 その他賃貸事業費用 60,359 減価償却費 597,681 不動産賃貸事業費用合計 1,314,708</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,047,460</p>
<p>※2. 不動産売却益の内訳 (単位：千円)</p> <p>スぺーシア麻布十番 I</p> <p>不動産売却収入 1,320,000 不動産売却原価 949,119 その他売却費用 11,943 不動産売却益 358,936</p>	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (平成20年3月31日)	当 期 (平成20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19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20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20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20年9月30日現在)
現金及び預金 2,012,795	現金及び預金 2,190,312
信託現金及び信託預金 3,864,716	信託現金及び信託預金 3,850,989
現金及び現金同等物 <u>5,877,511</u>	現金及び現金同等物 <u>6,041,302</u>

[税効果会計に関する注記]

前 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕	当 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20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 20	未払事業税損金不算入額 20
繰延税金資産合計 20	繰延税金資産合計 20
(繰延税金資産の純額) <u>20</u>	(繰延税金資産の純額) <u>20</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 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 Δ 39.36	支払分配金の損金算入額 Δ 39.36
その他 0.04	その他 0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.07</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.09</u>

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成19年10月1日 至 平成20年3月31日）

1. 親会社及び法人主要株主等
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。
3. 子会社等
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等
該当事項はありません。

当期（自平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

1. 親会社及び法人主要株主等
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。
3. 子会社等
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等
該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 〔 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 〕		当 期 〔 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 〕	
1. 1口当たり純資産額	479,713 円	1. 1口当たり純資産額	476,458 円
1口当たり当期純利益	14,759 円	1口当たり当期純利益	11,147 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 〕
当期純利益（千円）		1,507,492	1,166,770
普通投資主に帰属しない金額（千円）		—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）		1,507,492	1,166,770
期中平均投資口数（口）		102,144	104,670

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 （ 自 平成19年10月1日 ） 至 平成20年3月31日	当 期 （ 自 平成20年4月1日 ） 至 平成20年9月30日
<p>1. 資金の借入れ</p> <p>平成20年4月25日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。 〔極度ローン〕</p> <p>① 借入先 : 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</p> <p>② 借入金額 : 5,000 百万円 ③ 利 率 : 1.43667% ④ 借入実行日 : 平成20年4月25日 ⑤ 返済期日 : 平成21年4月24日 ⑥ 担保の有無 : 有担保</p> <p>平成20年5月9日付にて、借換え資金に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。 〔タームローン〕</p> <p>① 借入先 : 日本政策投資銀行 : 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</p> <p>② 借入金額 : 2,850 百万円 ③ 利 率 : 1.92000% ④ 借入実行日 : 平成20年5月9日 ⑤ 返済期日 : 平成23年5月9日 ⑥ 担保の有無 : 有担保</p> <p>2. 資産の取得</p> <p>本投資法人では、第5期末（平成20年3月末日）後、以下の物件を取得しています。</p> <p>① ジェイフラッツ四条西洞院 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 1,420 百万円 取 得 日 : 平成20年4月25日 (取得資産の概要) 所在地 : 京都府京都市下京区西洞院通四条下る 妙伝寺町 697 番 用 途 : 共同住宅 面 積 : 土地 400.59 ㎡ : 建物 3,374.74 ㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造地下1階、12階建 建築時期 : 平成20年4月8日 総賃貸可能面積 : 2,261.28 ㎡</p>	<hr style="width: 50%; margin: auto;"/> <hr style="width: 50%; margin: auto;"/>

前 期 （ 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 ）	当 期 （ 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 ）
<p>② ジェイフラッツ四谷坂町 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：2,300百万円 取得日：平成20年4月25日 (取得資産の概要) 所在地：東京都新宿区坂町15番 用途：共同住宅 面積(※)：土地 905.08㎡ ：建物 3,675.01㎡ 構造・階数：鉄筋コンクリート造7階建 建築時期：平成20年3月29日 総賃貸可能面積：2,453.17㎡</p> <p>※敷地権(所有権の共有持分)の割合は329,739分の245,317ですが、「面積：土地」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、「面積：建物」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、2,253.07㎡です。</p> <p>③ ジェイフラッツ上呉服 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：900百万円 取得日：平成20年4月25日 (取得資産の概要) 所在地：福岡県福岡市博多区上呉服町13番3 用途：共同住宅 面積：土地 593.55㎡ ：建物 2,523.71㎡ 構造・階数：鉄筋コンクリート造14階建 建築時期：平成20年3月14日 総賃貸可能面積：2,261.91㎡</p>	

4.発行済投資口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額		発行済投資口総数		備考
		増(減)	残高	増(減)	残高	
平成17年4月20日	私募設立	100,000千円	100,000千円	200口	200口	(注1)
平成17年7月27日	公募増資	27,373,440千円	27,473,440千円	53,800口	54,000口	(注2)
平成17年8月29日	第三者割当増資	1,017,600千円	28,491,040千円	2,000口	56,000口	(注3)
平成18年10月18日	公募増資	13,116,127千円	41,607,167千円	28,500口	84,500口	(注4)
平成18年11月16日	第三者割当増資	690,322千円	42,297,490千円	1,500口	86,000口	(注5)
平成19年10月24日	公募増資	6,005,037千円	48,302,527千円	17,500口	103,500口	(注6)
平成19年11月21日	第三者割当増資	401,479千円	48,704,007千円	1,170口	104,670口	(注7)

(注1) 本投資法人は、平成17年4月20日に設立されました。なお、設立時における投資口の発行価格は1口当たり500,000円です。

(注2) 1口当たり発行価格530,000円(引受価額508,800円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 平成17年7月27日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額508,800円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格477,260円(引受価額460,215円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 平成18年10月18日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額460,215円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格355,990円(引受価額343,145円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 平成19年10月24日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額343,145円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

5.役員の変動

当期中における役員の変動はありません。

6. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成20年9月末日(第6期末)現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域等	前期 (平成20年3月31日)		当期 (平成20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	29,294	29.7	34,266	32.4
		東京・周辺都市部	21,584	21.9	21,435	20.3
		地方主要都市部	12,602	12.8	14,921	14.1
	住居計		63,480	64.4	70,623	66.7
	商業施設		28,782	29.2	28,693	27.1
小計			92,263	93.6	99,316	93.8
預金・その他の資産			6,306	6.4	6,531	6.2
資産総額計			98,569	100.0	105,848	100.0

	前期 (平成20年3月31日)		当期 (平成20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	48,357	49.1	55,977	52.9
純資産総額	50,211	50.9	49,870	47.1

(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20年9月末日（第6期末）現在の取得済資産の概要は、以下のとおりです。

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
住居-1	スペーシア銀座	5,290	5.3	5,200	6,190	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	1,702	2,120	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	1,936	2,250	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	695	847	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	1,335	1,520	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	572	637	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	1,280	1,460	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	754	880	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	1,829	2,010	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	1,306	1,470	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	2.2	2,077	2,470	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	292	272	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	1,042	1,080	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	2,162	2,100	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	1,636	1,630	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	880	960	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	1.4	1,362	1,280	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	1,588	1,590	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	2,801	2,810	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	1,223	1,160	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	0.9	838	821	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	1,068	1,020	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	3.1	3,030	3,030	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年9月14日	有

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
住居-25	スペーシア大井仙台坂	2,440	2.5	2,430	2,440	大和不動産鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-26	フィットエル品川シーサイド	2,200	2.2	2,206	2,160	森井総合鑑定株式会社	平成18年9月14日	無
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1.3	1,305	1,300	森井総合鑑定株式会社	平成18年10月23日	無
住居-28	ラルテ城東	1,075	1.1	1,083	1,060	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	1,256	1,240	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	1,917	1,890	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	2,722	2,750	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	1,012	968	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	886	829	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	462	426	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	868	796	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	1,472	1,180	財団法人日本不動産研究所	平成20年4月25日	有
住居-39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2.6	2,693	2,450	財団法人日本不動産研究所	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	1,017	978	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	2,296	2,090	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	2,758	2,700	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	1,070	970	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	有
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	0.8	798	698	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	2,426	2,230	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	2,360	2,290	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	959	850	株式会社立地評価研究所	平成20年4月25日	有
住居 小計		69,991	70.7	70,623	71,902			
商業-1	浜松プラザ（注3）	15,360	15.5	14,945	15,730	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	1.1	1,040	1,150	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	4,352	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年7月28日	有
商業-4	b-town南青山	1,530	1.5	1,536	1,550	株式会社立地評価研究所	平成18年5月17日	無

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1.3	1,297	1,280	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	1,981	1,880	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1.8	1,797	1,724	株式会社立地評価 研究所	平成18年10月23日	無
商業-9	ベルプラザショッピング センター	1,336	1.3	1,359	1,290	株式会社立地評価 研究所	平成19年12月3日	無
商業施設 小計		29,056	29.3	28,693	28,956			
コア・アセット 小計		99,048	100.0	99,316	100,858			
合計		99,048	100.0	99,316	100,858			

(注1) 「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する各取得資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、平成20年9月末日を価格時点とする調査報告書の調査価額を記載しています。

(注3) 浜松プラザについては、浜松プラザイースト（イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、ハマプラ・フレスポ棟に関し本投資法人が保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。）及び浜松プラザウエスト（浜松ウエスト棟・浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）に関し保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。）のそれぞれにつき信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を取得しています。なお、上記のとおり、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストについては、別個の信託が設定されていますが、上記表では、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストが合わせて一つの商業施設を構成するとの実態に鑑み、便宜上浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストの取得価格その他の数値を合計しています。なお、それぞれの取得価格は、浜松プラザイーストが13,220百万円、浜松プラザウエストが2,140百万円です。

(注4) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

(注5) 「担保設定の有無」欄には、平成20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又は根質権設定の有無を記載しています。

② 信託不動産の概要

本投資法人の平成20年9月末日（第6期末）現在の取得済資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産（以下当該不動産を「信託不動産」といいます。）は、以下のとおりです。

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

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区 東大井	共同住宅、 店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	平成18年8月10日
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,049.00	3,127.48	沓番館、式番館 RC、7F 参番館 RC、9F	平成18年6月23日
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区 南麻布	共同住宅	487.27	1,479.61	RC、7F	平成18年8月23日
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市 城東区野江	共同住宅	740.49	2,232.26	RC、9F	平成18年8月31日
住居-29	スペース塚本 クラウンハイム	大阪府大阪市 淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	RC、11F	平成18年8月10日
住居-30	スペース川崎II	神奈川県 川崎市川崎区 小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	RC、14F	平成19年2月27日
住居-31	スペース麻布十番III	東京都港区 麻布十番	共同住宅、 店舗	380.26	2,097.45	RC、 12F/B1F	平成19年2月22日
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区 大和町	共同住宅、 診療所	220.85	1,446.78	RC、12F	平成19年2月27日
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区 東大泉	共同住宅	618.00	1,542.16	RC、6F	平成19年2月22日
住居-35	ジェイフラッツ天神東I	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	SRC、15F	平成19年1月31日
住居-36	ジェイフラッツ天神東II	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	SRC、13F	平成19年5月23日
住居-37	ジェイフラッツ 四条西洞院	京都府京都市 下京区西洞院 通四条下る妙 伝寺町	共同住宅	400.59	3,374.74	RC、 12F/B1F	平成20年4月8日
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	RC、8F	平成20年5月23日
住居-40	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	東京都八王子 市西片倉	共同住宅	1,134.50	2,243.06	RC、5F	平成19年3月6日
住居-41	ブレジオ西中島	大阪府大阪市 東淀川区東中 島	共同住宅	969.02	3,947.24	RC、14F	平成19年4月18日
住居-42	ジェイフラッツ 板橋区役所前	東京都板橋区 板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	RC、14F	平成19年4月22日
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山 (注4)	東京都品川区 荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	RC、7F	平成19年11月5日
住居-44	ジェイフラッツ千駄木 (注4)	東京都文京区 千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	RC・S、 15F	平成20年1月9日
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町 (注4)	東京都新宿区 坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	RC、7F	平成20年3月29日
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市 博多区吉塚	共同住宅	4,590.91	9,465.09	RC、9F	平成19年11月21日
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市 博多区上呉服 町	共同住宅	593.55	2,523.71	RC、14F	平成20年3月14日
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
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	-	-	-

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-4	b-town南青山	東京都港区 南青山	店舗、 共同住宅	385.32	797.63	R C、 3 F / B 1 F	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、2 F	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	R C、 9 F / B 1 F	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、2 F	平成18年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピング センター (注7)	長野県上田市 中丸子	店舗	23,272.17	6,203.26	S、1 F	平成4年11月30日 及び平成18年7月12日

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

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

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

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

③ 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
浜松プラザ (静岡県浜松市)	外壁補強改修工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	25	—	—
	北側駐車場舗装改修 二期工事	自 平成20年8月 至 平成20年10月	16	—	—
コジマ NEW 上福岡店 (埼玉県ふじみ野市)	外壁改修工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	12	—	—

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第6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55百万円であり、当期費用に区分された修繕費16百万円と合わせて71百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
浜松プラザ (静岡県浜松市)	北側駐車場舗装改修一期工事	自 平成20年5月 至 平成20年7月	16
バルプラザショッピング センター (長野県上田市)	店舗空調工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	5
その他			33
合計			55

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
前期末積立金残高	9	88	72	93	101
当期積立額	78	18	56	14	115
当期積立金取崩額	—	34	35	5	60
次期繰越額	88	72	93	101	157

④ 賃貸借状況の概要

取得済資産の平成20年9月末日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 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (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・アセットマネジメント	134	123	5,515.43	5,062.66	91.8
住居-3	スペーシア麻布十番II	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	46	35	2,019.10	1,594.78	79.0
住居-4	スペーシア恵比寿II	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	42	39	2,062.10	1,894.38	91.9
住居-5	スペーシア恵比寿III	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	27	26	781.02	750.27	96.1
住居-6	スペーシア神田	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	68	65	1,706.54	1,621.59	95.0
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	20	16	762.98	596.33	78.2
住居-8	スペーシア北新宿	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	41	40	1,881.19	1,826.27	97.1
住居-9	スペーシア目黒不動前	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	40	40	944.44	944.44	100.0
住居-10	フィットエル駒形	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	86	82	2,978.28	2,863.26	96.1
住居-11	スペーシア町田	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	95	91	3,090.89	2,987.90	96.7
住居-12	スペーシア川崎	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	146	140	3,741.01	3,589.18	95.9
住居-13	今池アイリス武蔵館	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	49	43	1,296.22	1,111.92	85.8
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・アセットマネジメント	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・アセットマネジメント	87	87	2,279.21	2,279.21	100.0
住居-17	スペーシア目黒	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	37	37	1,070.13	1,070.13	100.0
住居-18	アクトヒルズ八千代	1	スターツアメニティー株式会社	53	48	4,815.26	4,050.38	84.1
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	165	4,613.04	4,587.92	99.5
住居-21	エルシエロ目黒本町	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	30	27	1,656.02	1,491.62	90.1
住居-22	スペーシア白楽	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	57	57	1,285.83	1,285.83	100.0
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	1,749.95	97.0
住居-24	スペーシア五反田	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	83	74	3,871.15	3,461.69	89.4

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	スペースア大井仙台坂	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	83	83	2,979.85	2,979.85	100.0
住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	110	107	2,602.30	2,537.70	97.5
住居-27	フィットエル南麻布	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	52	51	1,082.12	1,061.31	98.1
住居-28	ラルテ城東	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	64	59	2,065.92	1,897.74	91.9
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・アセットマネジメント	96	94	2,321.04	2,272.68	97.9
住居-30	スペースア川崎Ⅱ	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	99	98	2,824.86	2,801.07	99.2
住居-31	スペースア麻布十番Ⅲ	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	60	59	1,755.31	1,735.32	98.9
住居-33	フィットエル板橋本町	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	60	58	1,274.49	1,235.32	96.9
住居-34	フィットエル大泉学園	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	57	51	1,362.36	1,223.04	89.8
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	39	1,058.82	989.78	93.5
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	75	1,943.72	1,777.44	91.4
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	34	2,261.28	901.22	39.9
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	35	2,936.72	1,198.70	40.8
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・アセットマネジメント	86	84	2,155.16	2,105.04	97.7
住居-41	プレジオ西中島	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	120	116	3,643.42	3,513.19	96.4
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	ニチモコミュニティ株式会社	124	116	3,915.81	3,662.99	93.5
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブネット	50	48	1,176.78	1,128.67	95.9
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	株式会社長谷工ライブネット	39	39	897.30	897.30	100.0
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	三井不動産住宅リース株式会社	59	18	2,453.17	661.07	26.9
住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	株式会社三好不動産	160	158	9,106.08	8,970.36	98.5
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	株式会社長谷工ライブネット	62	57	2,261.91	1,955.73	86.5
住居小計		44		3,258	2,977	109,433.11	99,505.60	90.9
商業-1	浜松プラザ	21	—	0	0	82,957.47	82,957.47	100.0
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	—	0	0	494.84	494.84	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	—	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0
商業-4	b-town南青山	1	株式会社J・COMS	3	2	770.04	725.79	94.3

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-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	2	152,907.51	152,863.26	100.0
コア・アセット小計		74		3,261	2,979	262,340.62	252,368.86	96.2
合計		74		3,261	2,979	262,340.62	252,368.86	96.2

(注1) 「テナント数」については、平成20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20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20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20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20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20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。

(ロ) 主要なテナントの概要

平成20年9月末日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4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)
株式会社 ジョイント・アセット マネジメント	投資 運用業	スペーシアシリーズ、 フィットエルシリーズ、 エルシエロ目黒本町、 今池アイリス式番館、 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 及びプレジオ西中島	(注5)	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	2,973	47.5	404	60,617.45
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	2,715	33,468.54
コーナン商事 株式会社	小売業	りんくう羽倉崎プラザ	平成26年 1月28日	定期賃貸借契約 のため期間満了 にて終了	228	3.6	120	27,815.58
株式会社 J・COMS	不動産 管理業	浜松プラザ	平成21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	422	6.8	285	12,880.25
		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21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6)	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				
		ペルプラザ ショッピングセンター	平成29年 12月2日	期間満了1ヶ月前 までに意思表示 がなされなければ 1年間自動 更新				
株式会社 ジョイント・コーポ レーション	不動産業	浜松プラザ	平成41年 1月24日	事業用定期借地 権設定契約のた め期間満了にて 終了	32	0.5	10	6,876.56
主要なテナントの合計					4,191	66.9	3,536	141,658.38
ポートフォリオの合計 (注6) (注7)					6,262	100.0	4,876	252,368.86

- (注1) 平成20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・アセットマネジメント、株式会社J・COMS（但し、浜松プラザを除きます。）については、当該各社と信託受託者の間で締結されているマスターリース契約上、当該各社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから当該各社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。なお、かかる計算にあたっては、当該各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、当該各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています（注2）及び（注3）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20年9月末日現在にかかる賃貸借契約に基づきます。
- (注3) 平成20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・アセットマネジメント、株式会社J・COMS（但し、浜松プラザを除きます。）については、当該各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。
商業施設の駐車場賃貸面積（立体、屋上、平面駐車場合計）は以下のとおりです。
株式会社イトーヨーカ堂 31,965.78㎡（別途従業員駐車場300台）
- (注4) ポートフォリオの年間賃料合計に対する各主要テナントの年間賃料の割合については、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注5) スーパーシア銀座、スーパーシア麻布十番Ⅱ、スーパーシア恵比寿Ⅱ、スーパーシア恵比寿Ⅲ、スーパーシア神田、スーパーシア千駄ヶ谷、スーパーシア北新宿、スーパーシア目黒不動前、フィットエル駒形、スーパーシア町田、スーパーシア川崎及び今池アイリス式番館の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、スー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、スーパーシア白楽については平成28年4月2日、スー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、スーパーシア五反田、スー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、スーパーシア川崎Ⅱについては平成29年3月27日、スーパーシア麻布十番Ⅲについては平成29年5月10日、プ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、ジェイフラッツ八王子みなみ野については平成21年3月22日となります。
- (注6) ジョイスクエア湯河原においては、利害関係者である株式会社ジョイント・コーポレーションがマスターリース会社である株式会社J・COMSより転貸を受けており、「年間賃料」、「比率」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」には株式会社ジョイント・コーポレーションの転貸部分も含まれています。当該転貸部分の概要は下表のとおりです。

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円)	比率 (%)	敷金・ 保証金 (百万円)	賃貸面積 (㎡)
株式会社ジョイント・ コーポレーション	不動産業	ジョイスクエア湯河原	平成22年9月29日	定期賃貸借契約 のため期間満了 にて終了	2	0.0	—	39.24

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

- (注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。

(ハ) 上位10テナント

平成20年9月末日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・アセットマネジメント	スぺーシアシリーズ、フィットエルシリーズ、エルシエロ目黒本町、今池アイリス武番館、ジェイフラッツ横浜、ラルテ城東、ジェイフラッツ八王子みなみ野及びプレジオ西中島	(注3)	60,617.45	24.0
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	13.3
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. 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	7.0
5. 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		
6. 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)	12,880.25	5.1
7. 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
8. 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	11,737.58	4.7
	ジェイフラッツ博多東	平成30年3月25日		
9. 株式会社長谷工ライブネット	S-RESIDENCE京橋	平成28年3月31日	10,669.54	4.2
	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		
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			210,674.07	83.5
ポートフォリオの合計			252,368.86	100.0

(注1) 平成20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・アセットマネジメント、株式会社三好不動産及び株式会社長谷工ライブネットについては、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」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20年9月末日（第6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	
住居-26	フィットエル 品川シーサイド	老番館	8.8
		式番館	9.7
		参番館	10.3

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML) (%) (注1)	
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	スぺーシア塚本クラウンハイム	11.9	
住居-30	スぺーシア川崎Ⅱ	6.4	
住居-31	スぺーシア麻布十番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	
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	9.7
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) スぺーシア五反田、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20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20年9月末日（第6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20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	99,048	100.0
バランス・アセット	—	—
合計	99,048	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	69,991	70.7
商業施設	29,056	29.3
オフィスビル等	—	—
合計	99,048	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	36,714	37.1
東京・周辺都市部	26,381	26.6
地方主要都市部	35,952	36.3
合計	99,048	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48.8%、30.4%及び20.8%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	11,249	11.9
1年以上5年未満	60,498	64.1
5年以上10年未満	16,198	17.2
10年以上	6,405	6.8

(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	2.7年
商業施設	9.0年
オフィスビル等	一年

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

⑦ 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

- A. 損益情報における金額は、本投資法人が平成20年4月1日から平成20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、更新時手数料、協賛金収入、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F. 「管理業務費」欄には、プロパティ・マネジメント報酬、建物管理費及び賃貸仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G. 「修繕費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H. 「固定資産税等」欄には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。また、前所有者が平成20年1月1日以降取得した取得済資産（平成20年1月1日現在において竣工済みで前々所有者が所有していたもの）については、取得時における前々所有者との間で精算された未経過期間分の固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	住居-1	住居-3	住居-4	住居-5	住居-6
物件名称	スペーシア銀座	スペーシア 麻布十番Ⅱ	スペーシア 恵比寿Ⅱ	スペーシア 恵比寿Ⅲ	スペーシア神田
運用期間 (自)	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日
(至)	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	179,038	59,590	66,334	24,396	51,300
賃貸料収入	175,105	55,852	63,121	23,553	46,158
その他賃貸事業収入	3,932	3,738	3,213	842	5,141
(B) 賃貸事業費用 小計	24,747	12,417	11,195	4,124	10,594
管理業務費	18,821	6,827	6,687	2,750	6,576
水道光熱費	—	—	—	—	—
保険料	342	116	111	44	92
修繕費	450	534	629	47	197
固定資産税等	3,084	2,351	1,894	1,021	1,954
信託報酬	1,587	519	588	210	408
その他賃貸事業費用	462	2,068	1,283	50	1,365
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	154,290	47,173	55,139	20,271	40,705
(D) 減価償却費	30,375	8,688	8,180	3,530	7,422
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	123,915	38,485	46,958	16,740	33,283
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	154,290	47,173	55,139	20,271	40,705

（単位：千円）

物件番号	住居-7	住居-8	住居-9	住居-10	住居-11
物件名称	スペーシア 千駄ヶ谷	スペーシア北新宿	スペーシア 目黒不動前	フィットエル 駒形	スペーシア町田
運用期間 (自)	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日
(至)	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	17,953	48,348	27,825	71,663	55,310
賃貸料収入	17,436	45,064	27,594	66,473	52,117
その他賃貸事業収入	517	3,284	230	5,190	3,192
(B) 賃貸事業費用 小計	4,240	9,351	5,652	13,761	11,505
管理業務費	2,939	6,666	3,756	8,869	6,823
水道光熱費	—	—	—	—	—
保険料	36	84	43	145	169
修繕費	111	347	373	351	232
固定資産税等	758	1,603	851	3,266	3,504
信託報酬	172	387	229	561	408
その他賃貸事業費用	222	263	398	566	367
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	13,713	38,996	22,172	57,902	43,804
(D) 減価償却費	2,943	6,977	4,314	12,111	14,765
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,769	32,019	17,857	45,790	29,038
(F) 資本的支出	—	—	1,150	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	13,713	38,996	21,022	57,902	43,804

（単位：千円）

物件番号	住居-12	住居-13	住居-14	住居-15	住居-16
物件名称	スペーシア川崎	今池アイリス 式番館	グラシア・フィス	ジェイフラッツ 横浜	フィットエル亀戸
運用期間 (自)	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日
(至)	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	87,334	17,301	32,086	68,506	54,528
賃貸料収入	81,687	16,390	31,998	68,506	53,622
その他賃貸事業収入	5,646	911	88	—	906
(B) 賃貸事業費用 小計	19,022	5,450	4,358	10,157	9,107
管理業務費	10,696	2,970	—	4,264	5,218
水道光熱費	—	—	—	871	666
保険料	191	60	135	153	121
修繕費	642	839	347	13	72
固定資産税等	3,888	1,130	3,514	3,882	2,202
信託報酬	639	90	305	750	495
その他賃貸事業費用	2,963	359	56	223	331
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	68,312	11,850	27,727	58,348	45,421
(D) 減価償却費	15,897	4,104	8,796	16,768	13,677
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	52,415	7,746	18,930	41,579	31,743
(F) 資本的支出	180	—	—	13,989	—
(G) NCF=(C)-(F)	68,131	11,850	27,727	44,358	45,421

（単位：千円）

物件番号	住居-17	住居-18	住居-19	住居-20	住居-21
物件名称	スペーシア目黒	アクトヒルズ 八千代	ジェイフラッツ 巣鴨	S-RESIDENCE 京橋	エルシエロ 目黒本町
運用期間 (自)	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日
(至)	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	30,932	44,238	50,550	93,567	36,977
賃貸料収入	30,800	40,573	50,538	88,954	34,453
その他賃貸事業収入	131	3,664	12	4,612	2,524
(B) 賃貸事業費用 小計	4,928	11,463	7,038	18,216	5,414
管理業務費	3,193	5,188	3,730	4,922	3,922
水道光熱費	227	1,099	400	3,506	345
保険料	54	176	104	202	79
修繕費	145	685	46	1,750	274
固定資産税等	938	3,728	501	5,110	271
信託報酬	266	404	750	832	366
その他賃貸事業費用	102	181	1,504	1,891	155
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	26,003	32,775	43,512	75,350	31,562
(D) 減価償却費	5,413	15,376	8,646	31,414	6,868
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	20,590	17,398	34,865	43,936	24,693
(F) 資本的支出	—	431	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	26,003	32,344	43,512	75,350	31,562

（単位：千円）

物件番号	住居-22	住居-23	住居-24	住居-25	住居-26
物件名称	スぺーシア白楽	ジェイフラッツ 南堀江	スぺーシア五反田	スぺーシア 大井仙台坂	フィットエル 品川シーサイド
運用期間	(自) 平成20年4月1日 (至) 平成20年9月30日	平成20年4月1日 平成20年9月30日	平成20年4月1日 平成20年9月30日	平成20年4月1日 平成20年9月30日	平成20年4月1日 平成20年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	30,071	35,647	106,645	83,294	71,101
賃貸料収入	29,706	34,847	98,478	77,480	64,341
その他賃貸事業収入	364	799	8,166	5,814	6,760
(B) 賃貸事業費用 小計	6,308	8,753	17,386	14,363	16,156
管理業務費	3,353	4,213	8,202	10,698	10,753
水道光熱費	380	527	2	773	1,038
保険料	78	85	226	143	132
修繕費	146	110	413	195	323
固定資産税等	1,885	2,294	1,294	1,378	2,599
信託報酬	253	750	1,231	732	660
その他賃貸事業費用	211	772	6,015	441	647
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,762	26,893	89,259	68,930	54,945
(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)	16,069	19,215	71,851	56,231	40,616
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	23,762	26,893	89,259	68,930	54,945

（単位：千円）

物件番号	住居-27	住居-28	住居-29	住居-30	住居-31
物件名称	フィットエル 南麻布	ラルテ城東	スぺーシア塚本 クラウンハイム	スぺーシア 川崎Ⅱ	スぺーシア 麻布十番Ⅲ
運用期間	(自) 平成20年4月1日 (至) 平成20年9月30日	平成20年4月1日 平成20年9月30日	平成20年4月1日 平成20年9月30日	平成20年4月1日 平成20年9月30日	平成20年4月1日 平成20年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	39,966	36,898	42,552	62,763	74,808
賃貸料収入	36,609	33,938	39,262	62,377	71,962
その他賃貸事業収入	3,357	2,960	3,290	386	2,846
(B) 賃貸事業費用 小計	8,101	9,342	9,414	11,343	10,615
管理業務費	5,980	3,884	3,702	6,069	6,389
水道光熱費	279	1,231	1,302	709	711
保険料	61	81	100	135	100
修繕費	98	631	536	112	179
固定資産税等	1,005	2,016	2,497	3,482	1,947
信託報酬	500	500	1,000	750	1,110
その他賃貸事業費用	176	996	274	84	177
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	31,864	27,556	33,138	51,420	64,193
(D) 減価償却費	6,741	6,564	8,625	12,039	7,479
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	25,122	20,991	24,512	39,381	56,713
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	31,864	27,556	33,138	51,420	64,193

（単位：千円）

物件番号	住居-33	住居-34	住居-35	住居-36	住居-37
物件名称	フィットエル 板橋本町	フィットエル 大泉学園	ジェイフラッツ 天神東Ⅰ	ジェイフラッツ 天神東Ⅱ	ジェイフラッツ 四条西洞院
運用期間 (自)	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月25日
(至)	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	30,225	26,755	16,708	28,854	13,190
賃貸料収入	30,212	26,729	15,328	27,896	7,845
その他賃貸事業収入	13	25	1,379	957	5,344
(B) 賃貸事業費用 小計	5,851	5,404	5,929	8,763	10,448
管理業務費	3,397	2,865	1,505	2,868	3,889
水道光熱費	390	382	757	381	596
保険料	50	61	50	86	101
修繕費	121	86	332	767	—
固定資産税等	1,003	1,242	1,211	2,212	—
信託報酬	750	750	750	750	650
その他賃貸事業費用	137	17	1,320	1,696	5,209
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	24,374	21,350	10,778	20,090	2,741
(D) 減価償却費	6,091	5,865	5,113	9,533	12,193
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	18,282	15,484	5,665	10,577	△9,452
(F) 資本的支出	—	—	—	—	617
(G) NCF=(C)-(F)	24,374	21,350	10,778	20,090	2,123

（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	スペーシア 武蔵小山
運用期間 (自)	平成20年7月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日	平成20年4月1日
(至)	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日	平成20年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	16,881	35,016	74,519	84,200	31,685
賃貸料収入	7,204	34,494	68,208	83,971	30,936
その他賃貸事業収入	9,677	522	6,310	228	749
(B) 賃貸事業費用 小計	12,666	7,092	15,532	12,550	5,501
管理業務費	6,219	2,916	5,819	6,390	1,011
水道光熱費	159	353	2,485	808	—
保険料	65	73	160	159	53
修繕費	—	110	714	—	6
固定資産税等	—	2,072	3,843	2,279	962
信託報酬	375	1,000	1,300	1,000	1,300
その他賃貸事業費用	5,846	566	1,208	1,913	2,167
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	4,214	27,924	58,986	71,650	26,183
(D) 減価償却費	8,106	8,277	23,524	17,353	7,647
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	△3,892	19,646	35,462	54,296	18,535
(F) 資本的支出	264	—	—	157	7,066
(G) NCF=(C)-(F)	3,949	27,924	58,986	71,492	19,116

（単位：千円）

物件番号	住居-44	住居-45	住居-46	住居-47	商業-1
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	浜松プラザ
運用期間	(自) 平成20年4月1日 (至) 平成20年9月30日	(自) 平成20年4月25日 (至) 平成20年9月30日	(自) 平成20年4月1日 (至) 平成20年9月30日	(自) 平成20年4月25日 (至) 平成20年9月30日	(自) 平成20年4月1日 (至) 平成20年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	22,233	10,508	86,454	24,434	661,751
賃貸料収入	22,009	6,516	83,766	23,844	609,392
その他賃貸事業収入	223	3,991	2,687	589	52,359
(B) 賃貸事業費用 小計	4,616	11,865	9,929	5,536	191,947
管理業務費	816	3,397	6,628	4,273	56,969
水道光熱費	—	143	734	248	55,687
保険料	39	223	350	106	7,484
修繕費	—	—	397	—	2,246
固定資産税等	—	—	—	—	62,196
信託報酬	1,600	867	773	650	3,500
その他賃貸事業費用	2,159	7,233	1,044	256	3,863
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	17,616	△1,356	76,524	18,898	469,804
(D) 減価償却費	5,619	15,252	21,089	9,439	88,491
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,997	△16,609	55,435	9,459	381,312
(F) 資本的支出	658	—	5,450	—	18,840
(G) NCF=(C)-(F)	16,958	△1,356	71,073	18,898	450,963

（単位：千円）

物件番号	商業-2	商業-3	商業-4	商業-5	商業-7
物件名称	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	b-toss 池袋
運用期間	(自) 平成20年4月1日 (至) 平成20年9月30日	(自) 平成20年4月1日 (至) 平成20年9月30日	(自) 平成20年4月1日 (至) 平成20年9月30日	(自) 平成20年4月1日 (至) 平成20年9月30日	(自) 平成20年4月1日 (至) 平成20年9月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	26,460	185,418	40,019	48,000	54,000
賃貸料収入	26,460	185,418	37,970	48,000	54,000
その他賃貸事業収入	—	—	2,049	—	—
(B) 賃貸事業費用 小計	3,239	14,570	6,214	6,468	4,661
管理業務費	1,449	1,800	2,158	900	900
水道光熱費	—	—	1,607	—	—
保険料	21	166	34	83	57
修繕費	—	—	63	—	34
固定資産税等	1,443	11,032	1,834	5,081	2,657
信託報酬	312	1,500	459	390	1,000
その他賃貸事業費用	13	70	56	13	13
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,220	170,847	33,805	41,531	49,338
(D) 減価償却費	2,302	—	3,355	5,365	3,401
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	20,917	170,847	30,450	36,166	45,936
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	23,220	170,847	33,805	41,531	49,338

（単位：千円）

物件番号	商業－8	商業－9
物件名称	ジョイスクエア 湯河原	ベルプラザショッ ピングセンター
運用期間 (自)	平成20年4月1日	平成20年4月1日
(至)	平成20年9月30日	平成20年9月30日
損益情報		
(A) 賃貸事業収入 小計	85,017	58,301
賃貸料収入	71,267	50,149
その他賃貸事業収入	13,749	8,152
(B) 賃貸事業費用 小計	35,941	17,761
管理業務費	10,539	5,821
水道光熱費	17,712	4,646
保険料	129	175
修繕費	582	40
固定資産税等	5,880	5,699
信託報酬	543	1,000
その他賃貸事業費用	554	378
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	49,075	40,540
(D) 減価償却費	9,529	2,590
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	39,546	37,950
(F) 資本的支出	1,083	5,678
(G) NCF = (C) - (F)	47,992	34,862