【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年10月３日
【発行者名】	ジョイント・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　三駄　寛之
【本店の所在の場所】	東京都目黒区目黒二丁目10番11号
【事務連絡者氏名】	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 取締役管理部長　　浅本　誠
【電話番号】	03－5759－8848（代表）
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	ジョイント・リート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　7,280,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 624,000,000円

（注１）発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。

（注２）売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券1,500口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

【安定操作に関する事項】	１．今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第１項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 ２．上記の場合に安定操作取引が行われる金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（以下「一般募集」といいます。）

(1) 【投資法人の名称】

ジョイント・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文では、Joint Reit Investment Corporationと表示します。）

(2) 【内国投資証券の形態等】

募集される有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資証券について格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3) 【発行数】

17,500口

（注１）一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社ジョイント・コーポレーションから1,500口を上限として借入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「２　売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

（注２）これに関連して、みずほ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の1,500口を上限として、第三者割当による追加発行投資口の割当を受ける選択権（以下「グリーンシューオプション」といい、この行使対象となる割当を以下「本第三者割当」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（営業日でない場合はその前営業日）を行使期限として、付与される予定です。

（注３）また、みずほ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌営業日からグリーンシューオプションの行使期限までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数を上限に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。また、みずほ証券株式会社は、発行価格等決定日の翌営業日から申込期間終了日までの間、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合があります。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しにかかる口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

（注４）みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数及び安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合における当該口数の合計数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使して本第三者割当に応じる予定です。従って、オーバーアロットメント

による売出しにかかる口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合、シンジケートカバー取引が行われた場合又は安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合には、その口数に応じて、みずほ証券株式会社がグリーンシューオプションを行使して本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(4) 【発行価額の総額】

7,280,000,000円

(注) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要（注１）」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注１) 発行価格等決定日（後記（注２）で定義します。）における東京証券取引所の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（１円未満端数切捨て）を仮条件とします。

(注２) 上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、平成19年10月17日（水）から平成19年10月19日（金）までの間のいずれかの日（以下この日を「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が１投資口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。なお、発行価格等決定日に発行価格等（発行価格、売出価格、売出口数及び各引受証券会社の引受投資口数をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、グリーンシューオプションの行使による本第三者割当による手取金（上限額）及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト（［URL］http://www.joint-reit.co.jp/）（以下「新聞等」という。）で公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注３) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要（注１）」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額（引受価額）との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

１口以上１口単位

(8) 【申込期間】

平成19年10月22日（月）から平成19年10月23日（火）まで

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成19年10月10日（水）から平成19年10月19日（金）までを予定していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定日は、平成19年10月17日（水）から平成19年10月19日（金）までを予定しています。従って、

① 発行価格等決定日が平成19年10月17日（水）の場合、申込期間は「自 平成19年10月18日（木） 至 平成19年10月19

日（金）」

② 発行価格等決定日が平成19年10月18日（木）の場合、申込期間は「自　平成19年10月19日（金）　至　平成19年10月22日（月）」

③ 発行価格等決定日が平成19年10月19日（金）の場合、申込期間は「自　平成19年10月22日（月）　至　平成19年10月23日（火）」

となりますのでご注意下さい。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他　①　引受け等の概要」に記載の引受人（証券会社）の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成19年10月26日（金）

（注）払込期日は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成19年10月10日（水）から平成19年10月19日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成19年10月17日（水）から平成19年10月19日（金）までの間を予定しています。従って、

① 発行価格等決定日が平成19年10月17日（水）の場合、払込期日は平成19年10月24日（水）

② 発行価格等決定日が平成19年10月18日（木）の場合、払込期日は平成19年10月25日（木）

③ 発行価格等決定日が平成19年10月19日（金）の場合、払込期日は平成19年10月26日（金）

となりますのでご注意下さい。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行　世田谷支店

東京都世田谷区太子堂二丁目14番８号

（注）上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（7,280,000,000円）については、グリーンシューオプションの行使による本第三者割当による手取金（上限624,000,000円）と併せて、本投資法人による特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金に充当します。

（注）上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に下記に記載する引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	未定
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目４番１号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目２番20号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目８番１号	
三菱ＵＦＪ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目４番１号	
合計		17,500口

（注１）みずほ証券株式会社を、以下「主幹事証券会社」という場合があります。

上記引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の引受価額（発行価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日までに引受価額の総額を本投資法人に払込み、発行価格の総額と引受価額（発行価額）の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。

上記引受人は、引受人以外の証券会社に投資口の販売を委託することがあります。

（注２）引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格等決定日に決定する予定です。

② 申込みの方法等

（イ）申込みは、申込期間（前記「(8) 申込期間」をご参照下さい。）内に申込取扱場所（前記「(10) 申込取扱場所」をご参照下さい。）へ申込証拠金を添えて行うものとします。

（ロ）申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、払込期日（前記「(11) 払込期日」をご参照下さい。）に新投資口払込金に振替充当します。

（ハ）申込証拠金には、利息をつけません。

（ニ）一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。従って、

① 発行価格等決定日が平成19年10月17日（水）の場合、受渡期日は平成19年10月25日（木）

② 発行価格等決定日が平成19年10月18日（木）の場合、受渡期日は平成19年10月26日（金）

③ 発行価格等決定日が平成19年10月19日（金）の場合、受渡期日は平成19年10月29日（月）

となりますのでご注意下さい。

（ホ）本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）に一括して預託され、東京証券取引所への追加上場日（払込期日の翌営業日）から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された投資家には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に本投資証券を預託される投資家は、その氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し又は記録する必要はありません。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）　(1) 投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

売出しの対象となる有価証券は、前記「1　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）　(2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

1,500口

（注1）上記売出数は、前記「1　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載する一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。従って、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合もあります。

（注2）オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主である株式会社ジョイント・コーポレーションより1,500口を上限として借入れる予定の本投資証券です。

(4)【売出価額の総額】

624,000,000円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）　(5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成19年10月22日（月）から平成19年10月23日（火）まで

（注）上記申込期間については、前記「1　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）　(8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社　本店
東京都千代田区大手町一丁目５番１号

(11) 【受渡期日】

平成19年10月29日（月）

（注）受渡期日は、前記「1　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）　(14) その他　②　申込みの方法等（ニ）」記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

①　引受け等の概要

該当事項はありません。

②　申込みの方法等

（イ）申込みは、申込期間内（前記「(8) 申込期間」をご参照下さい。）に申込取扱場所（前記「(10) 申込取扱場所」をご参照下さい。）へ申込証拠金を添えて行うものとします。

（ロ）申込証拠金には、利息をつけません。

（ハ）オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、一括して機構に預託されますので、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された投資家には、当該受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に本投資証券を預託される投資家は、名義書換を行う必要はありません。

３【その他の事項】

（前記１及び２の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項）

(1) 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

(2) 売却・追加発行等の制限

①　株式会社ジョイント・コーポレーションは、一般募集に関連して、主幹事証券会社との間で、一般募集における払込期日の６ヶ月後の応当日までの期間、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、本書の日付現在保有している本投資証券5,400口について、売却、担保提供、貸付けその他の処分（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出しを除きます。）を行わない旨、合意しています。

②　本投資法人及び資産運用会社は、一般募集に関連して、主幹事証券会社との間で、一般募集における払込期日の３ヶ月後の応当日までの期間、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行（但し、本第三者割当に伴う追加発行を除きます。）を行わない旨、合意しています。

第２【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第３【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第３期（自平成18年10月１日　至平成19年３月31日）平成19年６月26日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

訂正報告書（上記１の有価証券報告書の訂正報告書）を平成19年９月19日に関東財務局長に提出

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である平成19年６月26日付の有価証券報告書及び平成19年９月19日付の訂正報告書（以下併せて「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下は、参照有価証券報告書の下記の各項目についてそれぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

・「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　(1) 主要な経営指標等の推移　②　運用状況」に記載された運用環境及び運用状況に関する記述
・「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　(3) 投資法人の仕組み」に記載された情報提供会社に関する記述
・「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　(1) 投資方針」に記載された投資方針に関する記述
・「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　３　投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述
・「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　(3) 管理報酬等　⑧　プロパティ・マネジメント会社への支払報酬」に記載された商業施設にかかるプロパティ・マネジメント報酬に関する記述
・「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　５　運用状況　(2) 投資資産　③　その他投資資産の主要なもの」に記載された投資不動産物件に関する記述
・「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に記載された利害関係者取引規程に関する記述
・「第二部　投資法人の詳細情報　第４　関係法人の状況　１　資産運用会社の概況　(1) 名称、資本金の額及び事業の内容　③　事業の内容」に記載された会社の沿革に関する記述

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1　運用状況

以下は、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　(1) 主要な経営指標等の推移　②　運用状況」、同「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　(3) 投資法人の仕組み」に記載された情報提供会社に関する記述、同「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　(1) 投資方針」及び「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に記載された記述につき、補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

（イ）ファンドの運用状況と今後の運用戦略

Ａ．投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、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。

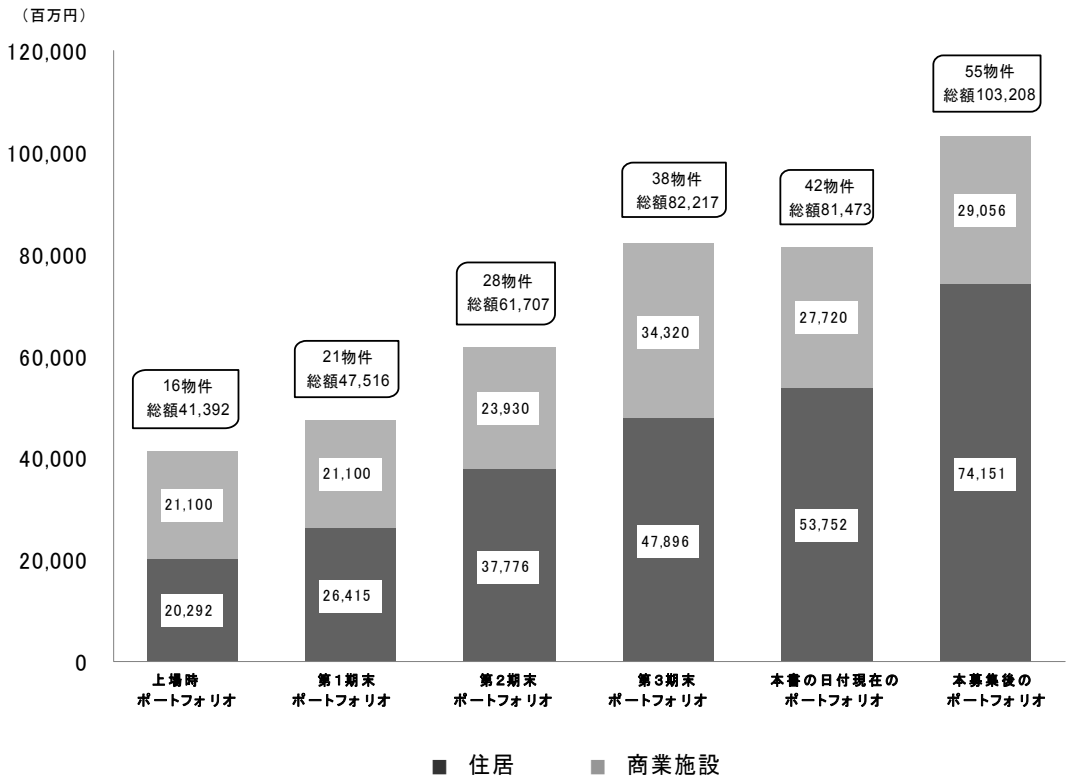
＜運用・資産の状況＞

	第１期（182日換算）	第２期（183日間）	第３期（182日間）
営業収益　（注）	1,674百万円	1,990百万円	2,662百万円
当期純利益金額　（注）	712百万円	727百万円	1,120百万円
１口当たり分配金額　（注）	12,730円	12,995円	13,035円
総資産額	55,599百万円	67,181百万円	89,553百万円
純資産額	29,458百万円	29,218百万円	43,418百万円

（注）第１期の計算期間は平成17年４月20日から平成18年３月31日までの346日です。なお、実質的な運用開始日（平成17年７月28日）を期首とみなした場合の計算期間の日数（実質運用日数）は247日ですが、第２期以降との比較のため、運用日数を182日として換算しています。

本書の日付現在における本投資法人の保有不動産等は、第３期末（平成19年３月31日）に保有していた38物件（以下「第３期末保有資産」といいます。）、第４期中（平成19年４月１日～平成19年９月30日）に取得した５物件（以下「第４期取得済資産」といいます。）から第４期中に売却した１物件を差し引いた合計42物件（以下「取得済資産」といいます。）、取得価格総額814.7億円となっています。さらに、本書の日付現在において本投資法人が信託受益権譲渡契約、地位承継契約又は不動産売買契約（以下「信託受益権譲渡契約等」といいます。）を締結している取得予定の不動産等（以下「取得予定資産」といいます。）は13物件、その取得価格総額は217.3億円であり、これら取得予定資産と取得済資産とを合わせると、合計55物件、取得価格総額1,032.0億円となります。

＜ポートフォリオの推移＞



（注）上場時ポートフォリオ、第１期末ポートフォリオ、第２期末ポートフォリオ、第３期末ポートフォリオとは、それぞれ上場直後、第１期末、第２期末及び第３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。また、本書の日付現在のポートフォリオとは、取得済資産により構成されるポートフォリオをいい、本募集後のポートフォリオとは、取得済資産及び取得予定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。

Ｂ．運用環境

日本銀行の金融経済月報（基本的見解）（平成19年８月）によると、公共投資は低調に推移していますが、輸出の増加は継続しており、海外経済の拡大を背景に、わが国の景気はこのまま緩やかな拡大を続けていくと思われます。国内民間需要も、高水準の企業収益や雇用者所得の緩やかな増加を背景に、引き続き増加していく可能性が高いと予想されます。

平成19年１月１日時点の地価公示によると、景気回復・都心回帰の動きの中、三大都市圏では住宅地の地価は16年ぶりの上昇、商業地の地価は２年連続しての上昇となりました。中でも、利便性・収益性の高い地域では、より高い上昇率を示す地域も現れています。地方圏の地価に関しては、全体では引き続き下落していますが、その下落幅は３年連続して縮小しています。地方の中心都市においては、都市再生・地域再生の取り組み、市街地整備や交通基盤整備等による利便性、収益性の向上を反映して、地価が上昇する地点が現れ、又は増加している地域もありました。その結果、全国平均の地価は、住宅地及び商業地ともに16年ぶりにわずかな上昇となりました。総じて見れば、三大都市圏及び地方の中心都市の一部に地価の上昇傾向が見られる一方、地方圏では引き続き下落傾向が見られますが、平成18年都道府県地価調査の調査結果に比して、地価の持ち直し傾向がより鮮明になっています。

（ｉ）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、東京都心をはじめとする大都市圏において、単身世帯や共働き

世帯を中心とした職住近接志向の拡大や、シニア層のライフスタイルの多様化により、都心回帰による賃貸需要は増加傾向にあります。

国土交通省の国土交通月例経済（平成19年８月号）によると、指定流通機構における賃貸物件の新規登録件数は、前年同期比78ヶ月連続で増加しておりますが、都心部では地価が上昇傾向にあることや、建築コストの上昇などのマイナス要因もあり、良質な物件の供給は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くはないといえます。

（ⅱ）商業施設の市場動向

小売業の年間商品販売額は、平成４年頃から減少傾向が続いていましたが、平成15年以降は前年に比して増加に転じ、平成18年についても増加幅は縮小したものの、緩やかながら消費回復の兆候がみられます（注）。このような状況において、都市型商業施設については、銀座、青山、表参道等の都心部を中心とするエリアにおいて、高級ブランド店舗、アパレルなどを中心とした商業店舗の出店意欲が強く、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。

（注）経済産業省「業種別商業販売額改定数値表」（平成19年４月版）によります。

C．投資方針の一部見直しと今後の成長戦略

本投資法人は、住居及び商業施設をコア・アセットとし、住居と商業施設のそれぞれの安定性と分散効果に着目して、「安定した収益の確保」と「着実な運用資産の成長」を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています。

この基本方針を維持しつつ、本投資法人が安定した運用を維持しながら着実に成長するためには、中長期的にバランスのとれたポートフォリオの形成が必要であり、そのためには物件取得機会の拡充が必要であると資産運用会社は考えています。昨今の不動産マーケットにおける優良物件の取得競争の激化を受け、資産運用会社は、運用環境の変化による影響を軽減しつつ、機動的かつ柔軟な物件取得機会の拡充を図るため、本投資法人のポートフォリオ構築方針等を変更することとし、平成19年８月に、資産運用会社が定める運用ガイドライン及び利害関係者取引規程について、以下のとおり変更を行いました。

＜投資不動産の用途区分＞

不動産関連資産の用途		組入比率（取得価格ベース）	
		変更前	変更後
コア・アセット	住居（レジデンシャル）	45～65%	45～75%
	商業施設	35～55%	25～55%
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%	0～15%

＜投資不動産の地域区分＞

<table>
<tr><th rowspan="3">エリア</th><th rowspan="3">具体的なエリア</th><th colspan="6">組入比率（取得価格ベース）</th></tr>
<tr><th colspan="2">住居における比率</th><th colspan="2">商業施設における比率</th><th colspan="2">オフィスビル等における比率</th></tr>
<tr><th>変更前</th><th>変更後</th><th>変更前</th><th>変更後</th><th>変更前</th><th>変更後</th></tr>
<tr><td>東京都心・城南地区</td><td>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</td><td>50%以上</td><td>50%程度
（注２）</td><td colspan="2" rowspan="3">個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。
（注３）</td><td colspan="2" rowspan="3">個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。
（注３）</td></tr>
<tr><td>東京・周辺都市部</td><td>東京都：
上記以外の東京都全域（但し、島部を除きます。）

神奈川県：
川崎市、横浜市等

千葉県：
市川市、浦安市、船橋市、松戸市等

埼玉県：
川口市、戸田市、さいたま市等

及びこれらの周辺通勤圏</td><td>東京都心・城南地区と合わせて80%以上</td><td>東京都心・城南地区と合わせて80%程度
（注２）</td></tr>
<tr><td>地方主要都市部
（注１）</td><td>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</td><td>20%以下</td><td>20%程度
（注２）</td></tr>
</table>

（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圏を有する都市を指します。

（注２）「程度」とは、±10%をいいます。

（注３）商業施設における比率及びオフィスビル等における比率については変更はありません。

＜投資対象とする商業施設の種類＞

変更前	変更後
投資対象とする商業施設の種類は、原則として百貨店、スーパーマーケット、ショッピングセンター、高級ブランド店、専門店、専門量販店、ホームセンターの用に供される不動産等とする。	投資対象とする商業施設は、小売、卸売、飲食、サービス等の用に供される不動産等とする。

＜利害関係者からの不動産等資産の取得に関する基準＞

変更前	変更後
不動産等資産１物件当たりの取得価格は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額以下の金額とする。（注）	不動産等資産１物件当たりの取得価格は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額の105％以下の金額とする。（注）

（注）不動産等資産１物件当たりの取得価格は、不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価の対象となっていない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬等受益権の譲渡に要する費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。

（ロ）外部成長

Ａ．新規物件の取得

本投資法人は、第４期に５物件、取得価格総額58.5億円の物件取得を行いました。さらに、本書の日付現在において信託受益権譲渡契約等を締結している取得予定資産について、第５期に８物件、取得価格総額136.0億円、第６期に４物件、取得価格総額64.2億円、第７期に１物件、取得価格総額17.1億円の物件取得を行う予定です。

住居については、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部のみならず、政令指定都市においてもテナントニーズに合致した好立地の新築（築浅）物件などを厳選して取得しています。今後は、地域バランスに留意しながら東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部を中心に取得を進めてまいります。

商業施設については、商圏や立地特性を吟味しながら、契約期間などの賃貸条件や今後のバリューアップの余地などを総合的に勘案して取得を行ってまいります。

＜第４期取得済資産及び取得予定資産＞

物件番号	物件名称	所在地 （注１）	用途 （注２）	取得（予定）価格 （百万円） （注３）	取得（予定）時期
第４期取得済資産					
住居－31	スペーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	共同住宅、店舗	2,700	平成19年５月11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	1,000	平成19年８月21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	871	平成19年８月21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	445	平成19年９月28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	840	平成19年９月28日
第５期取得予定資産（注４）					
住居－40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市片倉町	共同住宅	1,000	平成19年11月１日
住居－41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	共同住宅	2,250	平成19年11月１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	2,700	平成19年11月１日
住居－43	（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原	共同住宅、事務所	1,012	平成19年11月30日
住居－44	（仮称）ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木	共同住宅、店舗	757	平成20年２月上旬
住居－45	（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町	東京都新宿区坂町	共同住宅、飲食店	2,300	平成20年３月31日
住居－46	（仮称）ジェイフラッツ吉塚	福岡県福岡市博多区吉塚	共同住宅	2,250	平成20年３月28日
商業－９	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子	店舗	1,336	平成19年12月３日
第６期取得予定資産（注４）					
住居－32	（仮称）プレジオ天神橋	大阪府大阪市北区菅栄町	共同住宅	1,490	平成20年６月30日
住居－37	（仮称）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	1,420	平成20年４月30日
住居－39	（仮称）東品川一丁目計画	東京都品川区東品川	共同住宅	2,610	平成20年７月１日
住居－47	（仮称）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	900	平成20年５月１日
第７期取得予定資産（注４）					
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	共同住宅	1,710	平成21年２月６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）「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。但し、平成19年８月末日現在

において登記未了の建物については、建築確認申請書等に記載の種類のうち、主要なものを記載しています。

（注３）「取得（予定）価格」欄には、取得済資産については取得価格を、取得予定資産については信託受益権譲渡契約等に記載された売買金額（消費税等相当額は含みません。）を、それぞれ記載しています。

（注４）「第５期取得予定資産」、「第６期取得予定資産」及び「第７期取得予定資産」は、それぞれ取得予定資産のうち、第５期、第６期及び第７期中に取得を予定している資産をいいます。

（注５）金額については、百万円未満を切り捨てています。

Ｂ．保有物件の売却

本投資法人は、第４期に１物件、67.7億円の物件売却を行いました。

売却を行ったｂ６は、原宿・表参道というファッションブランド店が多数位置する神宮前交差点にほど近いという立地特性や斬新な建物などから、本投資法人が保有する資産としてふさわしいものと考え、平成18年10月のｂ６の開業直後に取得したものですが、本投資法人としては、ｂ６の売却が、①本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づく総合的な検討を行った結果、ポートフォリオの改善につながること、②投資主に不利益を与える条件ではないことから、平成19年８月に売却を行いました。

＜第４期の売却物件＞

物件番号	物件名称	所在地 （注１）	用途 （注２）	売却価格 （百万円）	第３期末 帳簿価格 （百万円）
商業－６	ｂ６	東京都渋谷区神宮前	店舗	6,775	6,643

（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）「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）金額については、百万円未満を切り捨てています。

C．本募集後のポートフォリオの状況

本投資法人は、上記のとおり、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、積極的に物件取得活動を行ってきました。かかる物件取得活動を通じ、本投資法人は運用資産の拡大を図るだけでなく、ポートフォリオ全体について用途別、地域別及び築年数別のバランスを適切に維持・向上することに配慮しています。これらのポートフォリオの変遷は以下のとおりです。

＜ポートフォリオの分散の変遷＞

項目		上場時 ポートフォリオ	本書の日付現在の ポートフォリオ	本募集後の ポートフォリオ
用途別分散				
	住居	49.0%	66.0%	71.8%
	商業施設	51.0%	34.0%	28.2%
	オフィスビル等	－	－	－
地域別分散				
	東京都心・城南地区	37.9%	38.0%	36.5%
	東京・周辺都市部	12.9%	27.8%	25.6%
	地方主要都市部	49.2%	34.1%	37.9%
地域別分散（住居）				
	東京都心・城南地区	72.1%	52.9%	47.3%
	東京・周辺都市部	26.4%	32.7%	28.7%
	地方主要都市部	1.5%	14.4%	23.9%
築年数別分散（注）				
	１年未満	37.2%	16.2%	21.8%
	１年以上５年未満	56.1%	58.7%	53.6%
	５年以上10年未満	－	20.3%	18.5%
	10年以上	6.6%	4.9%	6.0%

（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。また、築年数は、上場時ポートフォリオについては平成17年６月27日現在の状況、本書の日付現在のポートフォリオ及び本募集後のポートフォリオについては本書の日付現在の状況を記載しています。但し、本募集後のポートフォリオの築年数は本書の日付現在において竣工済の取得済資産及び取得予定資産に関して記載しています。

なお、取得済資産及び取得予定資産を併せたポートフォリオの詳細については、後記「２投資対象」をご参照下さい。

D．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、株式会社エルカクエイ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。

なお、上記優先交渉権等に関する覚書において、第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等にかかる売却・仲介情報につき、本投資法人以外の者に先立ち、資産運用会社を通じて本投資法人に対して提供する「情報提供会社」の１社とされていた株式会社ジョイント・レントは、同社における不動産賃貸仲介事業の見直しによりプロパティ・マネジメントを主業務とする会社に業態を改めたため、平成19年８月に優先交渉権等に関する覚書を変更し、同社は同覚書の当事者から外れています。

本投資法人及び資産運用会社は、パイプラインサポート会社である株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社エルカクエイ及び株式会社ジョイント・アセットマネジメント並びに情報提供会社である株式会社ジョイント・ランドとの、上記変更後の優先交渉権等に関する覚書に基づき、引き続き、ジョイントグループとの協調関係を通じた不動産等の取得機会を活用し、今後も着実な運用資産の成長を図ります。第４期取得済資産及び取得予定資産のうちジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島、（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山、（仮称）ジェイフラッツ千駄木、（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町、（仮称）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。

（注）ジョイントグループ、パイプラインサポート会社及び情報提供会社各社との協調関係については、参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　(1) 投資方針　②　ポートフォリオ構築方針　（ロ）用途別分散投資」及び同「(ニ) ジョイントグループとの協調関係」をご参照下さい。

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。

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。

＜第４期取得済資産及び取得予定資産においてジョイントグループとの協調関係を活用した物件とその協調内容＞

物件番号	物件名	ジョイントグループによる開発物件	ジョイントグループからの物件情報、物件紹介	ジョイントグループによる施工状況の確認等（注）
住居－31	スペーシア麻布十番Ⅲ	✔		
住居－32	（仮称）プレジオ天神橋			✔
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－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		✔	

物件番号	物件名	ジョイントグループによる開発物件	ジョイントグループからの物件情報、物件紹介	ジョイントグループによる施工状況の確認等（注）
住居－37	（仮称）ジェイフラッツ四条西洞院			✔
住居－38	（仮称）ジェイフラッツ五条高倉			✔
住居－39	（仮称）東品川一丁目計画			✔
住居－40	ジェイフラッツ八王子みなみ野		✔	✔
住居－41	プレジオ西中島		✔	✔
住居－42	ジェイフラッツ板橋区役所前		✔	
住居－43	（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山		✔	✔
住居－44	（仮称）ジェイフラッツ千駄木		✔	✔
住居－45	（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町		✔	✔
住居－46	（仮称）ジェイフラッツ吉塚		✔	✔
住居－47	（仮称）ジェイフラッツ上呉服		✔	✔

（注）ジョイントグループによる施工状況の確認、開発リスクや賃貸市場変動リスクの調査、建物竣工前の事前リーシングなどが行われた又は行われる予定の物件を示します。

（ハ）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、周辺賃料マーケットの動向やテナントの需給動向に留意しつつ、積極的なリーシング活動を展開した結果、平成19年６月末現在、94.0％の稼働率を維持しています。また、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構築するとともに、プロパティ・マネジメント会社、不動産賃貸仲介・賃貸管理及び建物管理会社を有するジョイントグループとの協調を通じて、内部成長に努めています。また、安定的に高い稼働率を維持している物件については、新規募集時の賃料引き上げを実施しており、本投資法人が保有する住居のうち、平成18年１月から平成19年６月までに累計180戸について引き上げを実現しました。

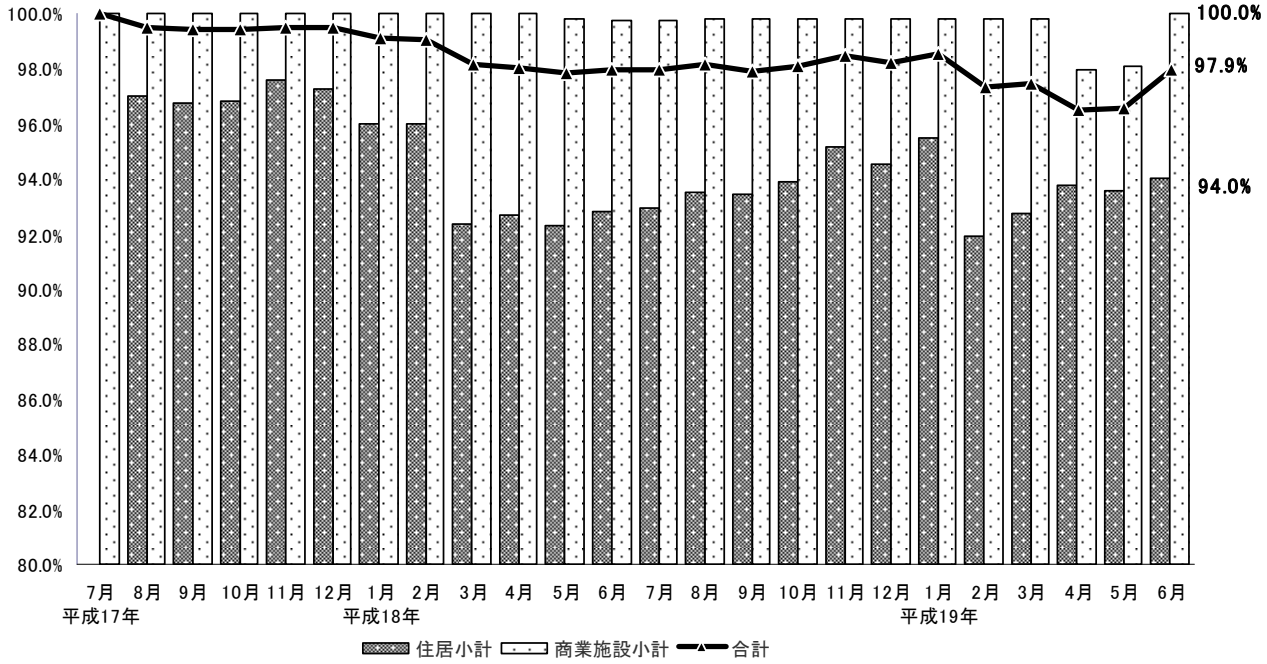
商業施設については、テナントと長期の賃貸借契約を締結するなどして、テナントの安定化を図った結果、平成19年６月末現在において稼働率100％を達成しました。今後も、テナントニーズに応える施策を実施し、テナントの安定化を図ってまいります。

また、資産運用会社は、定期的（原則として１年ごと）に、プロパティ・マネジメント会社の運営実績に関し、利害関係を有しない独立した外部の評価機関に対して評価を委託することとしています。なお、この外部評価機関による評価については、株式会社住信基礎研究所に委託してきましたが、同社の受託業務方針の変更を受け、平成19年８月、委託先を株式会社都市未来総合研究所に変更しています。

引き続き、プロパティ・マネジメント会社のプロパティ・マネジメント業務の遂行状況については定期的にモニタリングを行い、資産運用会社の期待する水準に満たない場合には、当該プロパティ・マネジメント会社に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行うこととし、場

合によってはプロパティ・マネジメント会社の変更を行うなど、業務水準の維持に努めます。

＜稼働率の推移＞



（注）「稼働率」は、平成17年７月から平成19年６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。

住居に関しては、スペーシア恵比寿Ⅱ、スペーシア銀座及びスペーシア恵比寿Ⅲにおいて、屋上に携帯電話の無線基地局を設置し、住居テナント以外からの収益を上げるなど、キャッシュフローの向上を図ってまいりました。また、ジョイントグループ以外から取得した開発物件等について、ジェイフラッツ（Ｊ－ＦＬＡＴＳ）の名称（一部の物件を除く。）を使用し、独自のブランドイメージの確立を進めるなど、テナントに対し、本投資法人が提供する良質な住居としてわかりやすく訴求することを目指しています。

商業施設に関しては、浜松プラザにおいてテナントの新規オープン時にイベントを開催することによって集客効果の向上を図り、他のテナントへの波及効果を狙うなどの施策を行いました。また、ジョイスクエア湯河原においては、物件の取得後、テナント会を組織して１周年記念イベントを企画するなど、テナントの満足度向上を図っています。今後も、資産運用会社がテナントやプロパティ・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を反映した迅速な対応を実現するなど、テナントからの評価の維持・向上を図り、物件価値の向上に努めてまいります。

（ニ）健全な財務体質の構築

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、健全な財務体質の構築に努めています。

第３期においては、本投資法人初となる無担保投資法人債100億円（３年債及び５年債を各50億円）を私募により発行し、資金調達手段の多様化を実現しました。この固定金利の投資法人債発行により調達した資金を既存の有担保短期借入金の期限前返済に充当し、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクの軽減並びに債務の無担保化を進めました。また、物件取得に際しての資金調達の機動性を確保することを目的に、全５行の金融機関と契約締結していた極度ローンの貸付上限額を200億円から250億円に増額するとともに、貸付人となる金融機関を１行追加しました。

第４期においては、上場直後に調達した期間２年の借入金122億円を含む借入金140億円の返済期限到来に際し、期間３年及び５年の借入金に切り替えることにより、借入期間の長期化と返済時期の分散を図りました。また、新たな貸付人として金融機関を３行加えることにより資金調達先の拡大を図りました。

これらの堅実な財務活動の結果、平成19年８月末における本投資法人の長期負債に占める固定負債の比率（長期固定比率）は80.5％となっております。今後につきましても、金融コストの変動に留意しつつ、金利上昇リスクの軽減と安定的な資金調達手段の確保に努めてまいります。

＜借入れ及び有利子保証金の概要＞

区分	借入先	借入日	平成19年８月末日現在の残高（百万円）（注３）	平均利率（注１）	固定／変動	返済期限	使途	摘要
短期借入金	農林中央金庫	平成19年２月28日	2,000	1.23583%	変動	平成20年２月29日	（注２）	有担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		200					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年３月９日	950	1.23583%	変動	平成20年２月29日		
	住友信託銀行株式会社		950					
	株式会社みずほコーポレート銀行		800					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年３月28日	1,000	1.11500%	変動	平成20年３月28日		
	株式会社みずほコーポレート銀行		500					
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年５月11日	570	1.17417%	変動	平成20年５月９日		
	住友信託銀行株式会社		570					
	中央三井信託銀行株式会社		570					
	株式会社みずほコーポレート銀行		570					
	株式会社三井住友銀行		570					
	小計		9,750					
１年以内返済予定長期借入金	株式会社横浜銀行	平成18年４月３日	600	1.26625%	固定	平成20年３月31日	（注２）	有担保
	小計		600					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年７月31日	1,000	1.75000%	固定	平成21年７月31日	（注２）	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500					
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年７月31日	500	2.24000%	固定	平成23年７月31日		
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社りそな銀行		950					
	農林中央金庫	平成18年７月31日	1,500	1.41500%	変動	平成23年７月31日		
	株式会社あおぞら銀行	平成19年８月２日	1,000	1.80000%	固定	平成22年８月２日		
	住友信託銀行株式会社		1,500					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		750					
	株式会社三井住友銀行		1,750					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		1,000					
	日本政策投資銀行	平成19年８月２日	1,000	2.22000%	固定	平成24年８月２日		
	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					
	農林中央金庫	平成19年８月２日	2,500	1.36750%	変動	平成24年８月２日		
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,250					
	株式会社三井住友銀行		1,250					
	小計		20,450					
借入金合計			30,800					
有利子保証金	株式会社イトーヨーカ堂	平成12年11月30日	2,314	2.00000%	固定	平成27年10月31日		有担保
	小計		2,314					
合計			33,114					

（注１）平成19年８月末日現在の利率を記載しています。

（注２）資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。

（注３）百万円未満は切り捨てています。

本投資法人の主な財務指標等及びその推移は以下のとおりです。

＜主な財務指標＞

項目	第１期末	第２期末	第３期末	平成19年８月末日現在
ＬＴＶ（注１）	41.7%	51.7%	47.3%	－
有利子負債の長期比率（注２）	64.4%	62.9%	79.5%	77.4%
有利子負債の固定比率（注３）	72.2%	58.5%	71.2%	62.3%
平均調達コスト（注４）	0.88%	1.06%	1.31%	1.63%

（注１）ＬＴＶは資産総額に対して借入金、投資法人債及び有利子の保証金の残高が占める割合です。なお、資産総額については、期中では正確に把握できないため、平成19年８月末日現在のＬＴＶについては記載していません。

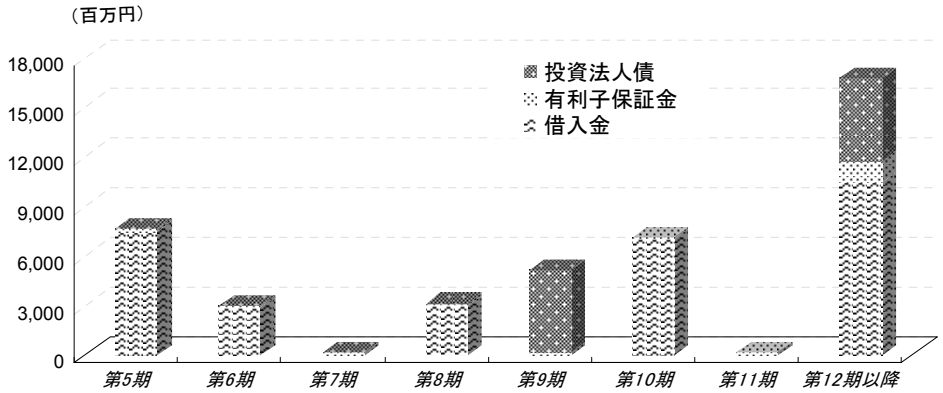
（注２）有利子負債の長期比率とは、有利子負債残高に対して長期負債残高の占める割合です。なお、１年以内返済予定長期借入金は長期負債として計算しています。

（注３）有利子負債の固定比率とは、有利子負債残高に対して、固定金利を支払っている有利子負債の割合です。

（注４）平均調達コストは各期末及び平成19年８月末日現在の時点における適用金利の加重平均値を記載しています。

（注５）各比率は小数点第二位を、平均調達コストは小数点第三位をそれぞれ四捨五入しています。

＜有利子負債の返済期限の分散状況＞



（注）上記は本書の日付現在において残存する借入金、有利子保証金及び投資法人債につき、各期中に返済期限が到来する元本金額を示したものです。

＜投資法人債の概要＞

投資法人債の名称	募集方法	発行日	償還期限 （償還年限）	発行総額	利率
第１回無担保投資法人債	適格機関投資家限定私募	平成19年３月13日	平成22年３月12日 （３年）	50億円	1.53％
第２回無担保投資法人債	適格機関投資家限定私募	平成19年３月13日	平成24年３月13日 （５年）	50億円	2.03％

＜格付けの状況＞

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	Ａ	安定的
	債券格付け （第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債）	Ａ	－

2　投資対象

以下は、参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　５　運用状況　(2) 投資資産　③　その他投資資産の主要なもの」に記載された本投資法人の保有する資産に関する記載及び「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　(3) 管理報酬等　⑧　プロパティ・マネジメント会社への支払報酬」に記載された商業施設にかかるプロパティ・マネジメント報酬につき、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出後において発生した事項を記載したものです。

（イ）取得済資産及び取得予定資産のポートフォリオの概要

本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

Ａ．投資不動産物件の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	信託受託者（注１）	信託期間満了（予定）日（注２）	取得（予定）価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	貸借対照表計上額（百万円）（注５）	鑑定評価額／調査価額（百万円）（注６）	価格時点	取得（予定）日
住居－１	スペーシア銀座	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	5,290	5.1	5,291	5,850	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－２	スペーシア麻布十番Ⅰ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	960	0.9	959	1,130	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－３	スペーシア麻布十番Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,730	1.7	1,728	1,970	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－４	スペーシア恵比寿Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,960	1.9	1,960	2,190	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－５	スペーシア恵比寿Ⅲ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	700	0.7	706	805	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－６	スペーシア神田	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,360	1.3	1,358	1,440	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－７	スペーシア千駄ヶ谷	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	576	0.6	581	608	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－８	スペーシア北新宿	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,290	1.2	1,301	1,340	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－９	スペーシア目黒不動前	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	766	0.7	766	832	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－10	フィットエル駒形	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,870	1.8	1,865	1,950	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－11	スペーシア町田	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,360	1.3	1,350	1,430	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－12	スペーシア川崎	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	2,130	2.1	2,124	2,400	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－13	今池アイリス弐番館	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	300	0.3	304	300	平成19年３月31日	平成17年８月２日
住居－14	グラシア・フィス	みずほ信託銀行株式会社	平成27年10月31日	1,018	1.0	1,069	1,090	平成19年３月31日	平成17年11月１日
住居－15	ジェイフラッツ横浜	みずほ信託銀行株式会社	平成29年２月28日	2,090	2.0	2,196	2,130	平成19年３月31日	平成19年２月28日
住居－16	フィットエル亀戸	みずほ信託銀行株式会社	平成28年１月30日	1,650	1.6	1,677	1,670	平成19年３月31日	平成18年１月31日
住居－17	スペーシア目黒	みずほ信託銀行株式会社	平成28年１月31日	887	0.9	896	963	平成19年３月31日	平成18年２月１日
住居－18	アクトヒルズ八千代	みずほ信託銀行株式会社	平成28年１月22日	1,348	1.3	1,408	1,370	平成19年３月31日	平成18年１月23日

物件番号	物件名称	信託受託者（注１）	信託期間満了（予定）日（注２）	取得（予定）価格（百万円）（注３）	投資比率（％）（注４）	貸借対照表計上額（百万円）（注５）	鑑定評価額／調査価額（百万円）（注６）	価格時点	取得（予定）日
住居－19	ジェイフラッツ巣鴨	みずほ信託銀行株式会社	平成29年３月８日	1,510	1.5	1,599	1,560	平成19年３月31日	平成19年３月９日
住居－20	S-RESIDENCE京橋	みずほ信託銀行株式会社	平成28年３月31日	2,774	2.7	2,893	2,802	平成19年３月31日	平成18年４月３日
住居－21	エルシエロ目黒本町	みずほ信託銀行株式会社	平成28年３月31日	1,220	1.2	1,243	1,220	平成19年３月31日	平成18年３月30日
住居－22	スペーシア白楽	みずほ信託銀行株式会社	平成28年４月２日	844	0.8	861	854	平成19年３月31日	平成18年４月３日
住居－23	ジェイフラッツ南堀江	みずほ信託銀行株式会社	平成29年３月８日	1,055	1.0	1,090	1,090	平成19年３月31日	平成19年３月９日
住居－24	スペーシア五反田	みずほ信託銀行株式会社	平成28年９月13日	3,043	2.9	3,082	3,080	平成19年３月31日	平成18年９月14日
住居－25	スペーシア大井仙台坂	みずほ信託銀行株式会社	平成28年９月13日	2,440	2.4	2,468	2,490	平成19年３月31日	平成18年９月14日
住居－26	フィットエル品川シーサイド	みずほ信託銀行株式会社	平成28年９月13日	2,200	2.1	2,249	2,210	平成19年３月31日	平成18年９月14日
住居－27	フィットエル南麻布	みずほ信託銀行株式会社	平成28年10月22日	1,300	1.3	1,325	1,300	平成19年３月31日	平成18年10月23日
住居－28	ラルテ城東	みずほ信託銀行株式会社	平成28年11月14日	1,075	1.0	1,102	1,090	平成19年３月31日	平成18年11月15日
住居－29	スペーシア塚本クラウンハイム	みずほ信託銀行株式会社	平成28年８月31日	1,250	1.2	1,282	1,265	平成19年３月31日	平成18年12月１日
住居－30	スペーシア川崎Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成29年３月27日	1,900	1.8	1,951	1,940	平成19年３月31日	平成19年３月28日
住居－31	スペーシア麻布十番Ⅲ	みずほ信託銀行株式会社	平成29年５月10日	2,700	2.6	－	2,760	平成19年６月30日	平成19年５月11日
住居－32	（仮称）プレジオ天神橋	未定	未定	1,490	1.4	－	1,490	平成19年４月１日	平成20年６月30日
住居－33	フィットエル板橋本町	みずほ信託銀行株式会社	平成29年８月20日	1,000	1.0	－	1,000	平成19年７月１日	平成19年８月21日
住居－34	フィットエル大泉学園	みずほ信託銀行株式会社	平成29年８月20日	871	0.8	－	871	平成19年７月１日	平成19年８月21日
住居－35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	住友信託銀行株式会社	平成29年９月30日	445	0.4	－	446	平成19年７月１日	平成19年９月28日
住居－36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	住友信託銀行株式会社	平成29年９月30日	840	0.8	－	845	平成19年７月１日	平成19年９月28日
住居－37	（仮称）ジェイフラッツ四条西洞院	未定	未定	1,420	1.4	－	1,420	平成19年７月１日	平成20年４月30日
住居－38	（仮称）ジェイフラッツ五条高倉	未定	未定	1,710	1.7	－	1,710	平成19年７月１日	平成21年２月６日
住居－39	（仮称）東品川一丁目計画	未定	未定	2,610	2.5	－	2,530	平成19年８月15日	平成20年７月１日
住居－40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	みずほ信託銀行株式会社	平成29年３月23日	1,000	1.0	－	1,000	平成19年７月１日	平成19年11月１日
住居－41	プレジオ西中島	みずほ信託銀行株式会社	平成29年７月30日	2,250	2.2	－	2,250	平成19年９月１日	平成19年11月１日
住居－42	ジェイフラッツ板橋区役所前	みずほ信託銀行株式会社	平成29年10月31日	2,700	2.6	－	2,700	平成19年８月１日	平成19年11月１日

物件番号	物件名称	信託受託者（注１）	信託期間満了（予定）日（注２）	取得（予定）価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	貸借対照表計上額（百万円）（注５）	鑑定評価額／調査価額（百万円）（注６）	価格時点	取得（予定）日
住居－43	（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山	みずほ信託銀行株式会社	平成29年11月29日	1,012	1.0	－	1,010	平成19年８月１日	平成19年11月30日
住居－44	（仮称）ジェイフラッツ千駄木	みずほ信託銀行株式会社	未定	757	0.7	－	756	平成19年８月１日	平成20年２月上旬
住居－45	（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町	未定	未定	2,300	2.2	－	2,300	平成19年７月１日	平成20年３月31日
住居－46	（仮称）ジェイフラッツ吉塚	未定	未定	2,250	2.2	－	2,370	平成19年８月１日	平成20年３月28日
住居－47	（仮称）ジェイフラッツ上呉服	未定	未定	900	0.9	－	922	平成19年８月１日	平成20年５月１日
住居　小計				74,151	71.8	48,698	76,749		
商業－１	浜松プラザ（注７）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年６月30日	15,360	14.9	15,191	15,600	平成19年３月31日	平成17年７月28日
商業－２	b-town神宮前Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月27日	1,043	1.0	1,046	1,120	平成19年３月31日	平成17年７月28日
商業－３	りんくう羽倉崎プラザ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年６月30日	4,697	4.6	4,734	4,468	平成19年３月31日	平成17年７月28日
商業－４	b-town南青山	みずほ信託銀行株式会社	平成28年４月30日	1,530	1.5	1,546	1,560	平成19年３月31日	平成18年５月17日
商業－５	コジマＮＥＷ上福岡店	みずほ信託銀行株式会社	平成28年４月30日	1,300	1.3	1,310	1,320	平成19年３月31日	平成18年５月17日
商業－７	b-toss池袋	みずほ信託銀行株式会社	平成24年３月３日	1,980	1.9	1,991	1,980	平成19年３月31日	平成18年10月23日
商業－８	ジョイスクエア湯河原	みずほ信託銀行株式会社	平成28年10月22日	1,810	1.8	1,817	1,820	平成19年３月31日	平成18年10月23日
商業－９	ベルプラザショッピングセンター（注８）	みずほ信託銀行株式会社	平成29年12月２日	1,336	1.3	－	1,350	平成19年８月１日	平成19年12月３日
商業施設　小計				29,056	28.2	27,639	29,218		
コア・アセット　小計				103,208	100.0	76,338	105,967		
合計				103,208	100.0	76,338	105,967		

（注１）「信託受託者」欄には、取得済資産又は取得予定資産にかかる本書の日付現在の信託受託者又は信託の受託につき合意をしている受託者を記載しています。

（注２）「信託期間満了（予定）日」欄は、信託契約又は信託にかかる受託者との合意書に基づき記載しています。

（注３）「取得（予定）価格」欄には、取得済資産については取得価格を、取得予定資産については信託受益権譲渡契約等に記載された売買金額（消費税等相当額は含みません。）を、それぞれ記載しています。

（注４）「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する各取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）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５）「貸借対照表計上額」には、第３期末保有資産につき、第３期末（平成19年３月31日）現在の貸借対照表計上額を記載しています。

（注６）「鑑定評価額／調査価額」欄には、鑑定評価書の鑑定評価額又は価格調査書の調査価額を記載しています。

（注７）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取得した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（浜松ウエスト棟の土地建物からなる商業施設をいいます。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８）ベルプラザショッピングセンターは、センター棟（建物）、ショップ棟（建物）及びレストラン棟（建物）とそれらの敷地（土地）（以下「ベルプラザショッピングセンター」といいます。）からなる商業施設であり、本投資法人はセンター棟、ショップ棟及び土地にかかる信託受益権譲渡契約を、レストラン棟については不動産売買契約をそれぞれ締結しています。それぞれの取得価格は、センター棟、ショップ棟及び土地にかかる信託受益権が1,317百万円、レストラン棟が19百万円です。なお、レストラン棟は本投資法人が取得した後、センター棟、ショップ棟及び土地にかかる信託に追加信託する予定です。なお、本投資法人による信託受益権の取得と同時に信託受託者を変更する予定であり、上記の信託受託者欄には変更後の信託受託者を記載しています。

（注９）金額については、百万円未満を切り捨てています。

（ロ）信託不動産の概要

取得済資産及び取得予定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。

A．信託不動産の名称、所在地、用途、敷地面積、延床面積、構造・階数及び建築（予定）時期

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（予定）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－２	スペーシア麻布十番Ⅰ	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	314.80	1,509.58	ＳＲＣ、12Ｆ	平成15年12月16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	今池アイリス弐番館	愛知県名古屋市千種区今池	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
住居－25	スペーシア大井仙台坂	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

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（予定）時期 （注１）
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	壱番館、弐番館 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	スペーシア塚本 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	スペーシア川崎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	スペーシア麻布十番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－32	（仮称）プレジオ天神橋	大阪府大阪市北区 菅栄町	共同住宅	858.09	2,936.39	ＲＣ、15Ｆ	平成20年３月31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	（仮称）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	3,710.81	ＲＣ、12Ｆ／ Ｂ１Ｆ	平成20年３月31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	共同住宅	452.44	4,022.76	ＲＣ・ＳＲＣ、 13Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成20年12月下旬
住居－39	（仮称）東品川一丁目計画	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,060.79	3,873.57	ＲＣ，８Ｆ	平成20年５月末日
住居－40	ジェイフラッツ八王子 みなみ野	東京都八王子市 片倉町	共同住宅	1,846.00	2,243.06	ＲＣ、５Ｆ	平成19年３月６日
住居－41	プレジオ西中島	大阪府大阪市 東淀川区東中島	共同住宅	969.02	3,947.24	ＲＣ、14Ｆ	平成19年４月18日
住居－42	ジェイフラッツ 板橋区役所前	東京都板橋区板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	ＲＣ、14Ｆ	平成19年４月22日
住居－43	（仮称）ジェイフラッツ 武蔵小山（注５）	東京都品川区荏原	共同住宅、 事務所	512.62	1,639.94	ＲＣ、７Ｆ	平成19年11月９日
住居－44	（仮称）ジェイフラッツ 千駄木（注５）	東京都文京区 千駄木	共同住宅、店舗	250.41	1,263.72	ＲＣ・Ｓ、15Ｆ	平成20年１月16日
住居－45	（仮称）ジェイフラッツ 四ツ谷坂町（注５）	東京都新宿区坂町	共同住宅、 飲食店	884.32	3,958.66	ＲＣ、６Ｆ／ Ｂ１Ｆ	平成20年３月31日
住居－46	（仮称）ジェイフラッツ 吉塚	福岡県福岡市 博多区吉塚	共同住宅	4,600.86	11,006.64	ＲＣ、９Ｆ	平成19年11月末日
住居－47	（仮称）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	3,248.78	ＲＣ、14Ｆ	平成20年１月31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（予定）時期 （注１）
商業－１	浜松プラザ（注６）	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７）	大阪府泉南郡田尻町、泉佐野市羽倉崎	宅地	51,146.89	－	－	－
商業－４	b-town南青山	東京都港区南青山	店舗、共同住宅	385.32	797.63	ＲＣ、３Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成18年２月28日
商業－５	コジマＮＥＷ上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	Ｓ、２Ｆ	平成８年10月14日
商業－７	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	店舗	223.38	1,474.21	ＲＣ、９Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成17年11月12日
商業－８	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	店舗	5,425.13	6,326.53	Ｓ、２Ｆ	平成18年９月22日
商業－９	ベルプラザショッピングセンター（注８）	長野県上田市中丸子	店舗	23,272.17	5,904.86	Ｓ、１Ｆ	平成４年11月30日及び 平成18年７月12日

（注１）「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築（予定）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。但し、平成19年８月末日現在において登記未了の建物については、建築確認申請書等に基づいています。なお、（仮称）ジェイフラッツ五条高倉、（仮称）ジェイフラッツ千駄木、（仮称）ジェイフラッツ吉塚の「建築（予定）時期」については、後記「(ホ) 第４期取得済資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要」に記載のとおり、実際の竣工見込みの時期を記載しています。

（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。但し、平成19年８月末日現在において登記未了の建物については、建築確認申請書等に記載の種類のうち、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）スペーシア五反田にかかる敷地権（所有権の共有持分）の割合は426,933分の387,036ですが、「敷地面積」は敷地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は3,637.18㎡です。

（注５）（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山、（仮称）ジェイフラッツ千駄木及び（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町にかかる敷地権（所有権の共有持分）の割合はそれぞれ127,609分の117,678、103,842分の89,730及び332,872分の245,317ですが、「敷地面積」は敷地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ1,176.78㎡、897.30㎡及び2,453.17㎡です。但し、設計図書等に基づき算出しているため、建物の竣工後に変更される可能性があります。

（注６）浜松プラザは、複合型商業施設であり、合計６棟の建物により構成されています。

（注７）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、合計３棟の建物により構成されています。３棟の建物の構造・階数は全て同じです。本投資法人はセンター棟、ショップ棟及び土地にかかる信託受益権譲渡契約並びにレストラン棟にかかる不動産売買契約をそれぞれ締結しています。レストラン棟は本投資法人が取得した後、センター棟、ショップ棟及び土地にかかる信託に追加信託する予定です。

Ｂ．不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産について、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所、株式会社立地評価研究所又は株式会社鑑定法人エイ・スクエアから鑑定評価書又は価格調査書を取得しています。鑑定評価書及び価格調査書の詳細については後記「(ホ) 第４期取得済資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要　Ｃ．『「鑑定評価書の概要」及び「価格調査書の概要」欄に関する説明』をご参照下さい。

本投資法人が取得している不動産鑑定評価書又は価格調査書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）	概要（単位：百万円／%）（注２）							
			鑑定評価額／調査価額	出来上がり利回り（注１）	収益還元法					原価法
					直接還元価格	直接還元利回り（注３）	ＤＣＦ価格	割引率（注３）	最終還元利回り（注３）	積算価格
住居－１	スペーシア銀座	5,290	5,850	4.8	5,970	4.7	5,800	4.8	5.0	5,950
住居－２	スペーシア麻布十番Ⅰ	960	1,130	4.9	1,140	4.8	1,130	5.0	5.1	1,090
住居－３	スペーシア麻布十番Ⅱ	1,730	1,970	4.9	2,020	4.8	1,950	5.0	5.1	1,920
住居－４	スペーシア恵比寿Ⅱ	1,960	2,190	5.0	2,240	4.9	2,170	5.0	5.2	1,470
住居－５	スペーシア恵比寿Ⅲ	700	805	4.9	824	4.8	797	4.9	5.1	735
住居－６	スペーシア神田	1,360	1,440	5.1	1,470	5.0	1,430	5.1	5.3	855
住居－７	スペーシア千駄ヶ谷	576	608	5.2	621	5.1	603	5.1	5.4	439
住居－８	スペーシア北新宿	1,290	1,340	5.2	1,360	5.1	1,330	5.1	5.4	843
住居－９	スペーシア目黒不動前	766	832	5.1	849	5.0	825	5.1	5.3	493
住居－10	フィットエル駒形	1,870	1,950	5.2	1,960	5.2	1,940	5.2	5.5	1,260
住居－11	スペーシア町田	1,360	1,430	5.5	1,430	5.5	1,430	5.3	5.8	1,170
住居－12	スペーシア川崎	2,130	2,400	5.4	2,410	5.4	2,390	5.2	5.7	1,420
住居－13	今池アイリス弐番館	300	300	6.0	297	6.1	301	5.6	6.4	273
住居－14	グラシア・フィス	1,018	1,090	5.7	1,110	5.6	1,060	4.0	5.9	1,290
住居－15	ジェイフラッツ横浜	2,090	2,130	5.1	2,210	4.9	2,050	4.8	5.1	1,580
住居－16	フィットエル亀戸	1,650	1,670	5.0	1,690	4.9	1,640	4.8	5.1	1,030
住居－17	スペーシア目黒	887	963	4.8	972	4.8	953	4.6	5.0	961
住居－18	アクトヒルズ八千代	1,348	1,370	5.5	1,380	5.5	1,360	5.3	5.6	1,161
住居－19	ジェイフラッツ巣鴨	1,510	1,560	4.8	1,580	4.8	1,530	4.5	5.1	1,250
住居－20	S-RESIDENCE京橋	2,774	2,802	5.1	2,806	5.1	2,801	5.0	5.2	1,784
住居－21	エルシエロ目黒本町	1,220	1,220	4.9	1,240	4.8	1,200	4.7	5.0	947
住居－22	スペーシア白楽	844	854	5.0	868	4.9	840	4.8	5.1	628
住居－23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	1,090	5.4	1,090	5.4	1,080	5.1	5.6	879
住居－24	スペーシア五反田	3,043	3,080	5.3	3,110	5.2	3,050	5.0	5.5	2,380
住居－25	スペーシア大井仙台坂	2,440	2,490	4.7	2,510	4.7	2,470	4.6	4.9	1,440
住居－26	フィットエル品川シーサイド	2,200	2,210	4.7	2,250	4.6	2,160	4.3	4.9	1,600
住居－27	フィットエル南麻布	1,300	1,300	4.5	1,320	4.4	1,270	4.1	4.7	1,410
住居－28	ラルテ城東	1,075	1,090	5.4	1,110	5.3	1,060	5.2	5.5	695

物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）	概要（単位：百万円／%）（注２）							
			鑑定評価額／調査価額	出来上がり利回り（注１）	収益還元法					原価法
					直接還元価格	直接還元利回り（注３）	ＤＣＦ価格	割引率（注３）	最終還元利回り（注３）	積算価格
住居－29	スペーシア塚本クラウンハイム	1,250	1,265	5.4	1,290	5.3	1,240	5.2	5.5	830
住居－30	スペーシア川崎Ⅱ	1,900	1,940	5.0	1,980	4.9	1,900	4.6	5.2	1,080
住居－31	スペーシア麻布十番Ⅲ	2,700	2,760	4.5	2,810	4.4	2,700	4.1	4.6	1,520
住居－32	（仮称）プレジオ天神橋	1,490	1,490	5.3	1,510	5.2	1,460	5.1	5.4	896
住居－33	フィットエル板橋本町	1,000	1,000	4.9	1,010	4.8	990	4.5	5.0	621
住居－34	フィットエル大泉学園	871	871	4.9	879	4.9	863	4.6	5.1	638
住居－35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	445	446	5.5	455	5.4	442	5.2	5.6	318
住居－36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	840	845	5.5	863	5.4	837	5.2	5.6	569
住居－37	（仮称）ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	1,420	5.0	1,430	5.0	1,410	4.8	5.2	1,350
住居－38	（仮称）ジェイフラッツ五条高倉	1,710	1,710	5.1	1,720	5.1	1,690	4.9	5.3	1,460
住居－39	（仮称）東品川一丁目計画	2,610	2,530	4.8	2,550	4.8	2,500	4.6	5.0	2,500
住居－40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1,000	1,000	5.5	1,010	5.4	995	5.2	5.5	744
住居－41	プレジオ西中島	2,250	2,250	5.3	2,300	5.2	2,200	5.1	5.5	1,630
住居－42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2,700	2,700	5.0	2,770	4.9	2,630	4.6	5.2	1,790
住居－43	（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	1,010	5.0	1,030	4.9	993	4.5	5.1	691
住居－44	（仮称）ジェイフラッツ千駄木	757	756	5.0	767	4.9	745	4.5	5.1	520
住居－45	（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町	2,300	2,300	4.7	2,320	4.7	2,270	4.4	4.9	1,980
住居－46	（仮称）ジェイフラッツ吉塚	2,250	2,370	5.4	2,380	5.4	2,360	5.3	5.5	2,056
住居－47	（仮称）ジェイフラッツ上呉服	900	922	5.4	932	5.3	918	5.2	5.4	717
商業－１	浜松プラザ（注４）イースト	13,220	13,500	5.9	13,600	5.9	13,300	5.5	6.2	11,200
	浜松プラザ（注４）ウエスト	2,140	2,100	6.0	2,110	6.0	2,090	5.6	6.3	3,150
商業－２	b-town神宮前Ⅱ	1,043	1,120	4.4	1,130	4.3	1,110	4.0	4.5	884
商業－４	b-town南青山	1,530	1,560	4.2	1,571	4.2	1,555	3.9	4.3	1,203
商業－５	コジマＮＥＷ上福岡店	1,300	1,320	5.8	1,330	5.8	1,300	5.5	6.1	1,470
商業－７	b-toss池袋	1,980	1,980	5.1	2,010	5.0	1,960	4.7	5.1	934
商業－８	ジョイスクエア湯河原	1,810	1,820	5.4	1,820	5.4	1,820	5.1	5.5	1,615
商業－９	ベルプラザショッピングセンター	1,336	1,350	5.3	1,350	5.3	1,350	5.2	5.4	1,400

（注１）「出来上がり利回り」欄には、各信託不動産に帰属する純利益（直接還元法ＮＣＦ）を鑑定評価額で除した利回りを記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

（注２）金額については、百万円未満を切り捨てています。

（注３）「直接還元利回り」「割引率」及び「最終還元利回り」については、小数点第二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つき信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を保有しています。

物件番号	物件名称	取得価格（百万円）	概要（単位：百万円／%）（注４）						
			鑑定評価額	収益還元法（有期還元式（注２））					割合法による価格（注３）
				収益価格	純収益の現在価値の総和	定期借地期間における割引率	復帰価格の現在価値	定期借地期間満了後の復帰価格の割引率	
商業－３	りんくう羽倉崎プラザ（注１）	4,697	4,468	4,468	2,540	6.0	1,928	6.5	3,375

（注１）りんくう羽倉崎プラザは貸地であるため、他の取得資産の鑑定評価と評価方法が異なります。

（注２）「有期還元式」は、実際支払地代等に基づく純収益の現在価値の総和を求め、これに定期借地期間満了時の更地復帰価格の現在価値を加算して収益価格を求めるものです。

（注３）「割合法による価格」とは、同一需給圏内の類似地域等に存する底地事例及び事業用借地権価格との関連に基づき判定した底地割合に更地価格を乗じて求めるものです。

（注４）金額については、百万円未満を切り捨てています。

Ｃ．建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物エンジニアリングレポートを株式会社竹中工務店又は日本管財株式会社から取得しています。建物エンジニアリングレポートの記載は報告者の意見を示したものにとどまり、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。

また、本投資法人は、日本管財株式会社から地震リスク分析報告書を取得しています。地震リスク分析報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、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。

本投資法人が取得している建物エンジニアリングレポートの概要及び地震リスク分析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（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（％）で示したものをいいます。

物件番号	物件名称	建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要					予想最大損失率（ＰＭＬ）（％）（注３）
		調査時点における修繕費（千円）（注１）			建物再調達価格（百万円）（注１）	調査時点（注２）	
		緊急	１年以内	２～12年間			
住居－１	スペーシア銀座	0	0	46,200	2,019	平成17年５月	12.6
住居－２	スペーシア麻布十番Ⅰ	0	0	15,410	424	平成17年５月	11.1
住居－３	スペーシア麻布十番Ⅱ	0	0	22,650	672	平成17年５月	4.3
住居－４	スペーシア恵比寿Ⅱ	0	0	28,380	631	平成17年５月	6.8
住居－５	スペーシア恵比寿Ⅲ	0	0	6,760	256	平成17年５月	13.0
住居－６	スペーシア神田	0	0	29,480	528	平成17年５月	10.8
住居－７	スペーシア千駄ヶ谷	0	0	6,070	201	平成17年５月	14.6
住居－８	スペーシア北新宿	0	0	11,560	476	平成17年５月	6.0
住居－９	スペーシア目黒不動前	0	0	8,210	247	平成17年５月	14.4
住居－10	フィットエル駒形	0	0	26,760	845	平成17年５月	12.4
住居－11	スペーシア町田	0	0	44,820	1,032	平成17年５月	14.8
住居－12	スペーシア川崎	0	0	29,230	1,125	平成17年５月	13.8
住居－13	今池アイリス弐番館	0	0	119,350	351	平成17年５月	11.4
住居－14	グラシア・フィス	0	130	120,850	829	平成17年10月	5.7
住居－15	ジェイフラッツ横浜	0	0	46,100	945	平成19年１月	14.2
住居－16	フィットエル亀戸	0	0	27,530	709	平成17年12月	12.1
住居－17	スペーシア目黒	0	0	15,620	305	平成17年12月	7.0
住居－18	アクトヒルズ八千代	0	0	79,220	1,050	平成17年12月	9.4
住居－19	ジェイフラッツ巣鴨	0	0	22,240	592	平成19年２月	5.9
住居－20	S-RESIDENCE京橋	0	0	33,310	1,175	平成18年３月	9.5
住居－21	エルシエロ目黒本町	0	0	21,310	427	平成18年３月	6.5
住居－22	スペーシア白楽	0	0	22,010	477	平成18年３月	14.1

物件番号	物件名称		建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要					予想最大損失率（ＰＭＬ）（%）（注３）
			調査時点における修繕費（千円）（注１）			建物再調達価格（百万円）（注１）	調査時点（注２）	
			緊急	１年以内	２～12年間			
住居－23	ジェイフラッツ南堀江		0	0	21,810	490	平成19年２月	12.3
住居－24	スペーシア五反田（注４）		0	0	57,949	1,177	平成18年８月	6.7
住居－25	スペーシア大井仙台坂		0	0	43,800	833	平成18年９月	6.1
住居－26	フィットエル品川シーサイド	壱番館	0	0	20,190	292	平成18年８月	12.7
		弐番館	0	0	19,570	293		10.2
		参番館	0	0	11,170	174		9.4
住居－27	フィットエル南麻布		0	0	25,510	335	平成18年10月	13.6
住居－28	ラルテ城東		0	0	24,840	473	平成18年10月	13.2
住居－29	スペーシア塚本クラウンハイム		0	0	30,300	591	平成18年11月	10.7
住居－30	スペーシア川崎Ⅱ		0	0	49,850	784	平成19年３月	14.1
住居－31	スペーシア麻布十番Ⅲ		0	0	27,160	532	平成19年４月	11.5
住居－32	（仮称）プレジオ天神橋（注５）		0	0	47,660	546	平成19年３月	13.2
住居－33	フィットエル板橋本町		0	0	17,150	401	平成19年７月	10.8
住居－34	フィットエル大泉学園		0	0	20,480	386	平成19年７月	6.7
住居－35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ		0	0	13,140	245	平成19年７月	0.8
住居－36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ		0	0	26,410	429	平成19年７月	1.0
住居－37	（仮称）ジェイフラッツ四条西洞院（注５）		0	0	42,630	670	平成19年６月	9.2
住居－38	（仮称）ジェイフラッツ五条高倉（注５）		0	0	43,480	730	平成19年６月	8.5
住居－39	（仮称）東品川一丁目計画（注５）		0	0	22,360	694	平成19年８月	12.6
住居－40	ジェイフラッツ八王子みなみ野		0	0	27,920	484	平成19年３月	13.6
住居－41	プレジオ西中島		0	0	115,060	997	平成19年７月	14.0
住居－42	ジェイフラッツ板橋区役所前		0	0	22,700	1,100	平成19年８月	6.0
住居－43	（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山（注４）（注５）		0	0	4,850	349	平成19年７月	8.6
住居－44	（仮称）ジェイフラッツ千駄木（注４）（注５）		0	0	5,270	316	平成19年７月	10.0
住居－45	（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町（注４）（注５）		0	0	42,780	840	平成19年６月	5.8
住居－46	（仮称）ジェイフラッツ吉塚（注５）		0	0	39,750	1,529	平成19年８月	1.6
住居－47	（仮称）ジェイフラッツ上呉服（注５）		0	0	37,290	536	平成19年４月	1.5
商業－１	浜松プラザ	イトーヨーカ堂棟	0	0	247,290	4,042	平成17年５月	14.2
		赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟	0	0	145,980	1,059		6.9
		管理棟・外構	0	0	11,820	26		7.1
		浜松ウエスト棟	0	0	522,310	1,853		6.4

物件番号	物件名称	建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要					予想最大損失率（ＰＭＬ）（%）（注３）
		調査時点における修繕費（千円）（注１）			建物再調達価格（百万円）（注１）	調査時点（注２）	
		緊急	１年以内	２～12年間			
商業－２	b-town神宮前Ⅱ	0	0	4,450	85	平成17年８月	5.7
商業－３	りんくう羽倉崎プラザ（注６）	－	－	－	－	－	－
商業－４	b-town南青山	0	0	6,250	153	平成18年３月	6.0
商業－５	コジマＮＥＷ上福岡店	0	28,150	117,560	420	平成18年３月	4.3
商業－７	b-toss池袋	0	0	7,800	259	平成18年７月	6.0
商業－８	ジョイスクエア湯河原	0	0	32,810	636	平成18年10月	12.8
商業－９	ベルプラザショッピングセンター（注７）	0	0	42,450	395	平成19年９月	1.2
ポートフォリオ全体（注８）							5.8

（注１）「修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

（注２）「調査時点」については、建物エンジニアリングレポートの作成年月を記載しています。

（注３）「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４）スペーシア五反田に関する修繕費及び建物再調達価格については、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に関するものですが、予想最大損失率は建物全体について記載しております。また、（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山、（仮称）ジェイフラッツ千駄木及び（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町に関する修繕費、建物再調達価格及び予想最大損失率は、建物全体について記載しており、本投資法人が取得を予定する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５）（仮称）プレジオ天神橋、（仮称）ジェイフラッツ四条西洞院、（仮称）ジェイフラッツ五条高倉、（仮称）東品川一丁目計画、（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山、（仮称）ジェイフラッツ千駄木、（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町、（仮称）ジェイフラッツ吉塚及び（仮称）ジェイフラッツ上呉服については、未竣工物件として机上調査による建物エンジニアリングレポートの概要、机上調査による地震リスク分析報告書記載の予想最大損失率（ＰＭＬ）を記載しています。従って、竣工後に調査した場合に変動が生ずる可能性があります。

（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、建物修繕費は発生せず、また、建物再調達価格及び予想最大損失率（ＰＭＬ）は存在しません。

（注７）ベルプラザショッピングセンターに関する修繕費、建物再調達価格及び予想最大損失率は、３つの建物（センター棟、ショップ棟及びレストラン棟）全体について記載しています。

（注８）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19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６）をご参照下さい。）。

D．取得済資産及び取得予定資産にかかる建物の設計等に関する事項

構造計算書偽装問題に端を発した建物の耐震構造問題に対応すべく、本投資法人は、各取得済資産及び取得予定資産に関し、第三者専門家である株式会社塩見に、構造計算書又は耐震性能に関する報告書等の確認調査を委託し、各取得済資産及び各取得予定資産にかかる建物の全てについて構造計算書等にデータの改ざん等の不正行為は一切なく、建築基準法及びその他関連法令に則り適正に耐震設計又は耐震補強設計がなされているとの検証結果を得ています。

なお、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託建物の建築主、建物設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関は、それぞれ以下のとおりです。

物件番号	物件名称	建築主	建物設計者	構造設計者 （注１）	施工者	建築確認機関
住居－１	スペーシア銀座	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社アデッソ	株式会社ワクト設計	株式会社松村組	東京都中央区
住居－２	スペーシア麻布十番I	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社自由工房	株式会社セブテック建築研究所	五洋建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
住居－３	スペーシア麻布十番Ⅱ	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社自由工房	株式会社セブテック建築研究所	五洋建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
住居－４	スペーシア恵比寿Ⅱ	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社イデア・デザインテック	株式会社侑希建築研究所	南海辰村建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
住居－５	スペーシア恵比寿Ⅲ	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社ヒロ・デザイン・オフィス	株式会社田中構造建築事務所	松井建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
住居－６	スペーシア神田	株式会社ジェイヴィプランニング	株式会社ＲＯＩ設計事務所	有限会社山田章人建築設計事務所	西武建設株式会社	イーホームズ株式会社
住居－７	スペーシア千駄ヶ谷	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社ナチュラル設計企画	アーキピタル	石黒建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
住居－８	スペーシア北新宿	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社サン・プランニングシステム	有限会社司構造計画事務所	株式会社イチケン	株式会社都市居住評価センター
住居－９	スペーシア目黒不動前	株式会社ティー・アール・イー	株式会社シティー	池田建設株式会社	池田建設株式会社	イーホームズ株式会社
住居－10	フィットエル駒形	株式会社エルカクエイ	株式会社アルトン設計	株式会社パッソン	村本建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
住居－11	スペーシア町田	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社我楽	株式会社セブテック建築研究所	栗本建設工業株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
住居－12	スペーシア川崎	株式会社ジョイント・コーポレーション	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
住居－13	今池アイリス弐番館	トーメン不動産株式会社	株式会社石黒建築設計事務所	佐瀬建築設計室	株式会社冨士工	愛知県名古屋市
住居－14	グラシア・フィス	富士ライフ株式会社	株式会社富士電機	株式会社拓構造設計	清水建設株式会社	神奈川県川崎市
住居－15	ジェイフラッツ横浜	ダイドー住販株式会社	株式会社カイ設計	有限会社アトラス設計	五洋建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社
住居－16	フィットエル亀戸	株式会社エルカクエイ	株式会社小林達夫設計工房	株式会社光建築設計事務所	多田建設株式会社	イーホームズ株式会社
住居－17	スペーシア目黒（注３）	株式会社ジョイント・コーポレーション 有限会社ウラヌス・キャピタル・パートナーズ	株式会社合田工務店	アトリエ402	株式会社合田工務店	日本ＥＲＩ株式会社
住居－18	アクトヒルズ八千代	個人	髙松建設株式会社	髙松建設株式会社	髙松建設株式会社	千葉県
住居－19	ジェイフラッツ巣鴨	セントラル総合開発株式会社	株式会社秀コーポレーション	有限会社春藤構造設計室	東海興業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
住居－20	S-RESIDENCE京橋	サムティ開発株式会社	株式会社アイビー設計事務所	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組	株式会社国際確認検査センター

物件番号	物件名称	建築主	建物設計者	構造設計者 （注１）	施工者	建築確認機関
住居－21	エルシエロ目黒本町	株式会社ジョイント・ランド	株式会社アイエムエー都市建築研究所	株式会社構造フォルム	太平工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
住居－22	スペーシア白楽	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社トータルブレイン	沼尾建築設計事務所	木原建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
住居－23	ジェイフラッツ南堀江	日本リアルネット株式会社	大木建設株式会社	株式会社和田建築技術研究所	大木建設株式会社	株式会社国際確認検査センター
住居－24	スペーシア五反田	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社イクス・アーク都市設計	太平工業株式会社	太平工業株式会社	東京都品川区
住居－25	スペーシア大井仙台坂	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社ジェイヴィプランニング	株式会社永田構造設計事務所	馬淵建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
住居－26	フィットエル品川シーサイド	株式会社エルカクエイ	株式会社禅設計	株式会社禅設計	村本建設株式会社	株式会社東日本住宅評価センター
住居－27	フィットエル南麻布	株式会社エルカクエイ 株式会社リリーフ	株式会社鍋田設計事務所	有限会社フォース	株式会社淺沼組	ビューローベリタスジャパン株式会社
住居－28	ラルテ城東	信和建設株式会社	信和建設株式会社	株式会社二隆建築事務所	信和建設株式会社	財団法人大阪市建築技術協会
住居－29	スペーシア塚本クラウンハイム	東昌建設株式会社	株式会社創美設計	株式会社ティーエムエッチ	村本建設株式会社	株式会社国際確認検査センター
住居－30	スペーシア川崎Ⅱ	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社共同建築設計事務所	有限会社アトラス設計	松井建設株式会社	株式会社国際確認検査センター
住居－31	スペーシア麻布十番Ⅲ	株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社サン・プランニングシステム	株式会社創建設計事務所	オリエンタル建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
住居－32	（仮称）プレジオ天神橋	株式会社ベイシス	株式会社ＦＫＯアーキデザイン	株式会社北條建築構造研究所	株式会社ゴセケン	株式会社日本確認検査センター
住居－33	フィットエル板橋本町	双日株式会社／株式会社エルカクエイ	株式会社岡戸アトリエ	青木あすなろ建設株式会社、株式会社沼尾建築設計事務所	青木あすなろ建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
住居－34	フィットエル大泉学園	株式会社エルカクエイ	株式会社デベロッブデザイン	株式会社クロスファクトリー	株式会社ユーディケー	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
住居－35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	株式会社コンダクト地域再生グループ	有限会社セクション・Ｄ・アーキテクツ	有限会社アークブレイン	株式会社イチケン	日本ＥＲＩ株式会社
住居－36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	合同会社エム・ティー・ファースト	株式会社雅禧建築設計事務所	株式会社エス・エー・アイ構造設計事務所	九鉄工業株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
住居－37	（仮称）ジェイフラッツ四条西洞院	倶蘭堂ビル株式会社	株式会社若林広幸建築研究所	株式会社凡設計	青木あすなろ建設株式会社	株式会社京都確認検査機構
住居－38	（仮称）ジェイフラッツ五条高倉	倶蘭堂ビル株式会社	株式会社岡崎建築設計室	有限会社聲流構造設計室	株式会社イチケン	株式会社Ｉ－ＰＥＣ
住居－39	（仮称）東品川一丁目計画	小田急不動産株式会社	小田急建設株式会社	小田急建設株式会社	小田急建設株式会社	財団法人日本建築センター
住居－40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	株式会社イーカム	株式会社我楽	山本建築設計事務所	株式会社合田工務店	株式会社神奈川建築確認検査機関
住居－41	プレジオ西中島	株式会社ベイシス	株式会社ＦＫＯアーキデザイン	株式会社北條建築構造研究所	三和建設株式会社	財団法人日本建築総合試験所
住居－42	ジェイフラッツ板橋区役所前	株式会社グランメール	パル興産株式会社	有限会社野崎設計	株式会社松下産業	ビューローベリタスジャパン株式会社
住居－43	（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山	株式会社フィンチ	有限会社ヨコヤマ・アソシエイツ設計研究所	有限会社大賀建築構造設計事務所	株式会社合田工務店	株式会社国際確認検査センター

物件番号	物件名称		建築主	建物設計者	構造設計者 （注１）	施工者	建築確認機関
住居－44	（仮称）ジェイフラッツ千駄木		株式会社フィンチ	株式会社横田設計	株式会社セブテック建築研究所	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター
住居－45	（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町		株式会社アドミラルコーポレーション	株式会社環境建築設計	有限会社江尻建築構造設計事務所	三井住友建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
住居－46	（仮称）ジェイフラッツ吉塚		有限会社ＷＩＮリアルエステート	ユーバ建築設計	株式会社田中構造設計事務所	佐藤工業株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
住居－47	（仮称）ジェイフラッツ上呉服		オフィスネットワーク株式会社	株式会社雅禧建築設計事務所	株式会社エス・エー・アイ構造設計事務所	株式会社福島工務店	九州住宅保証株式会社
商業－１	浜松プラザ	イトーヨーカ堂棟	トーメン都市興発株式会社	株式会社日本商業企画研究所	株式会社構造フォルム	竹中・戸田建設工事共同企業体	静岡県浜松市
		赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟	トーメン都市興発株式会社	株式会社泉沢建築設計事務所	有限会社コウキ設計	竹中・戸田建設工事共同企業体	静岡県浜松市
		管理棟	トーメン都市興発株式会社	大和ハウス工業株式会社	－	大和ハウス工業株式会社	静岡県浜松市
		浜松ウエスト棟（注４）	東棉紡績株式会社（新築） トーメン都市興発株式会社（改築）	株式会社ＲＩＡ建築綜合研究所（新築） 有限会社ハーツアンドエー（改築）	鹿島建設株式会社（新築）	鹿島建設株式会社（新築） 株式会社イチケン（改築）	静岡県浜松市
商業－２	b-town神宮前Ⅱ		株式会社エルカクエイ	株式会社乃村工藝社	個人	吉川建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
商業－３	りんくう羽倉崎プラザ（注５）		－	－	－	－	－
商業－４	b-town南青山		株式会社エルカクエイ	株式会社環境計画研究所	株式会社田中義吉設計事務所	株式会社イチケン	財団法人日本建築設備・昇降機センター
商業－５	コジマＮＥＷ上福岡店		個人	株式会社アーク都市建築事務所	株式会社アーク都市建築事務所	不動開発株式会社	埼玉県上福岡市（注６）
商業－７	b-toss池袋		株式会社エルカクエイ	株式会社柏設計	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント	梅林建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
商業－８	ジョイスクエア湯河原		株式会社ジョイント・コーポレーション	株式会社イチケン	株式会社イチケン	株式会社イチケン	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
商業－９	ベルプラザショッピングセンター	センター棟	カネボウ絹糸京美人株式会社（新築） 有限会社ベルプラザ（増築）	北野建設株式会社（新築） 北野建設株式会社（増築）	北野建設株式会社（新築） 北野建設株式会社（増築）	北野建設株式会社（新築） 北野建設株式会社（増築）	長野県（新築） 財団法人長野県建築住宅センター（増築）
		ショップ棟	カネボウ絹糸京美人株式会社	株式会社宗和建築設計	株式会社宗和建築設計	株式会社守谷商会	長野県
		レストラン棟	モールパートナーズ株式会社	株式会社山本建築事務所	スリーエス建築設計室	株式会社ラックランド	長野県上田市

（注１）「構造設計者」欄は、構造計算書、構造計算概要書、構造設計者の所有者宛報告書、建物設計者、前所有者又は前々所有者から提供を受けた情報及びヒアリング調査等をもとに記載しています。

（注２）「構造設計者」欄以外については、建築確認申請書、計画変更確認申請書又は検査済証をもとに記載しています。

（注３）スペーシア目黒は、株式会社ジョイント・コーポレーションが有限会社ウラヌス・キャピタル・パートナーズ（株式会社ジョイント・アセットマネジメントが運用の委託を受けている特別目的会社）から開発業務の委託を受けて建築したものです。

（注４）浜松ウエスト棟の建築時期は昭和54年10月であり、昭和56年に定められた耐震基準に沿った建物ではありませんが、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（耐震改修促進法）に基づき、平成14年に耐震診断及び耐震改修の検討を行ったうえで、耐震補強工事を実施しています。なお、浜松ウエスト棟については、耐震性能に関する報告書等に基づき、耐震補強設計がなされていることを確認しています。

（注５）りんくう羽倉崎プラザは貸地であるため、該当事項はありません。

（注６）平成17年10月１日付で上福岡市と大井町が合併し、「ふじみ野市」となっています。

（ハ）賃貸借状況の概要

取得済資産及び取得予定資産の平成19年６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。

Ａ．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（予定）戸数（注２）	住居賃貸戸数（注３）	総賃貸可能（予定）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	131	5,515.43	5,417.78	98.2
住居－２	スペーシア麻布十番Ⅰ	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	29	26	1,166.51	1,052.79	90.3
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	34	2,019.10	1,559.89	77.3
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	41	2,062.10	2,016.38	97.8
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	27	781.02	781.02	100.0
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	61	1,706.54	1,532.32	89.8
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	20	762.98	762.98	100.0
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	38	1,881.19	1,718.27	91.3
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	39	944.44	920.73	97.5
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	84	2,978.28	2,887.48	97.0
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	93	3,090.89	3,036.70	98.2
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	142	3,741.01	3,633.05	97.1
住居－13	今池アイリス弐番館	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	49	38	1,296.22	1,012.91	78.1
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	53	4,815.26	4,402.67	91.4
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	35	2,619.17	2,419.67	92.4
住居－20	S-RESIDENCE京橋	1	株式会社長谷工ライブネット	166	164	4,613.04	4,552.44	98.7
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	23	1,656.02	1,299.09	78.4
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	30	1,804.48	915.82	50.8

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（予定）戸数（注２）	住居賃貸戸数（注３）	総賃貸可能（予定）面積（㎡）（注４）	総賃貸面積（㎡）（注５）	稼働率（％）（注６）
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	77	3,871.15	3,578.23	92.4
住居－25	スペーシア大井仙台坂	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	83	81	2,979.85	2,884.91	96.8
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	108	2,602.30	2,558.92	98.3
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	52	1,082.12	1,082.12	100.0
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	64	2,065.92	2,065.92	100.0
住居－29	スペーシ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	スペーシア川崎Ⅱ	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	99	99	2,824.86	2,824.86	100.0
住居－31	スペーシア麻布十番Ⅲ	1	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	60	40	1,755.31	1,317.06	75.0
住居－32	（仮称）プレジオ天神橋	－	未定	81	－	2,514.12	－	－
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	60	1,274.49	1,274.49	100.0
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	55	1,362.36	1,315.92	96.6
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	36	1,058.82	920.74	87.0
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	10	1,943.72	236.60	12.2
住居－37	（仮称）ジェイフラッツ四条西洞院	－	未定	87	－	2,261.28	－	－
住居－38	（仮称）ジェイフラッツ五条高倉	－	未定	110	－	2,805.71	－	－
住居－39	（仮称）東品川一丁目計画	－	未定	94	－	2,936.72	－	－
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	62	2,155.16	1,553.72	72.1
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	80	3,643.42	2,464.26	67.6
住居－42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	株式会社ニチモコミュニティ	124	－	3,915.81	－	－
住居－43	（仮称）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	－	1,176.78	－	－
住居－44	（仮称）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	－	897.30	－	－
住居－45	（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町	1	三井不動産住宅リース株式会社	59	－	2,453.17	－	－
住居－46	（仮称）ジェイフラッツ吉塚	－	未定	160	－	9,072.48	－	－
住居－47	（仮称）ジェイフラッツ上呉服	－	未定	62	－	2,261.91	－	－
住居小計		41		3,478	2,345	115,885.85	77,468.79	94.0

物件番号	物件名称	テナント数（注１）	マスターリース会社	住居賃貸可能（予定）戸数（注２）	住居賃貸戸数（注３）	総賃貸可能（予定）面積（㎡）（注４）	総賃貸面積（㎡）（注５）	稼働率（％）（注６）
商業－１	浜松プラザ	20	－	0	0	76,109.88	76,109.88	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（注７）	1	株式会社Ｊ・ＣＯＭＳ	3	3	770.04	770.04	100.0
商業－５	コジマＮＥＷ上福岡店	1	－	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0
商業－７	b-toss池袋	1	株式会社Ｊ・ＣＯＭＳ	0	0	1,499.11	1,499.11	100.0
商業－８	ジョイスクエア湯河原	1	株式会社Ｊ・ＣＯＭＳ	0	0	4,404.17	4,404.17	100.0
商業－９	ベルプラザショッピングセンター	1	株式会社Ｊ・ＣＯＭＳ	0	0	6,092.20	6,092.20	100.0
商業施設小計		29		3	3	146,059.92	146,059.92	100.0
コア・アセット小計		70		3,481	2,348	261,945.77	223,528.71	97.9
合計		70		3,481	2,348	261,945.77	223,528.71	97.9

（注１）「テナント数」については、平成19年６月末日現在、各取得済資産及び各取得予定資産について信託受託者（本書の日付現在信託されていない不動産については不動産の所有者）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。但し、本投資法人による取得後、マスターリース会社との間でマスターリース契約を締結し、エンドテナントに対して転貸がなされる予定である不動産等については、マスターリース会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、テナント数は直接の賃借人となるマスターリース会社の数を記載しています。また、特定のテナントが複数の取得済資産及び取得予定資産の貸室を賃借している場合については「合計」欄の記載は、かかるテナントを取得済資産及び取得予定資産ごとに別のテナントとして計算しています。「マスターリース会社」とは、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）を本投資法人又は信託受託者との間で締結している又は締結を予定している賃借人をいい、「エンドテナント」とは、マスターリース会社からの転借人及び本投資法人又は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（マスターリース会社を除きます。）を総称するものとします。

（注２）「住居賃貸可能（予定）戸数」には、平成19年６月末日現在、各取得済資産及び各取得予定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。なお、当該時点において未竣工の物件については、建築確認申請書又は設計図面等をもとに記載しています。

（注３）「住居賃貸戸数」には、平成19年６月末日現在、各取得済資産及び各取得予定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。また、本投資法人による取得以前の住居賃貸戸数については、正確な数値の把握が困難であることから、原則として記載していません。但し、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、ジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島及びベルプラザショッピングセンターにかかる住居賃貸戸数は、前所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。

（注４）「総賃貸可能（予定）面積」は、各取得済資産及び各取得予定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19年６月末日現在の情報をもとに記載しています。なお、当該時点において未竣工の物件については、建築確認申請書又は設計図面等をもとに記載しています。

（注５）「総賃貸面積」は、各取得済資産及び各取得予定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19年６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。また、本投資法人による取得以前の総賃貸面積については、正確な数値の把握が困難であることから、原則として記載していません。但し、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、ジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島及びベルプラザショッピングセンターにかかる総賃貸面積は、前所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。

（注６）「稼働率」には、平成19年６月末日現在の各取得済資産及び各取得予定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

取得済資産及び取得予定資産について、その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。なお、平成19年６月末日現在において未竣工の物件については、稼働率を記載していません。また、本投資法人による取得以前の稼働率については、正確な数値の把握が困難であることから、原則として記載していません。但し、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、ジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島及びベルプラザショッピングセンターにかかる稼働率は、前所有者から提供を受けた情報をもとに記載していますが、小計及び合計欄の稼働率については、本投資法人による取得以前の稼働率となるため、前記７物件を除外して算出しています。

（注７）b-town南青山には住居の用に供される部分（３戸）があります。

Ｂ．主要なテナントの概要

平成19年６月末日現在において保有する資産（但し、売却したｂ６を除きます。）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貸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、今池アイリス弐番館、ジェイフラッツ横浜及びラルテ城東	（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	2,735	52.6	383	53,674.99
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	10.3	3,070	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	4.4	120	27,815.58
株式会社Ｊ・ＣＯＭＳ	不動産管理業	浜松プラザ	平成20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	325	6.3	234	6,832.30
		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20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				
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（注７）	平成20年10月15日を目処とする事業用定期借地権設定契約締結日まで	事業用定期借地権設定契約締結日に終了	9	0.2	10	7,985.48
主要なテナントの合計					3,833	73.7	3,817	129,776.89
ポートフォリオの合計（注８）					5,204	100.0	5,261	217,656.26

（注１）平成19年６月末日現在において保有する資産（但し、売却したｂ６を除きます。）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（但し、浜松プラザにおける株式会社ジョイント・コーポレーションに関しては本書の日付現在有効な契約（後記（注７）をご参照下さい。）に基づいた月額賃料を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。）。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19年６月末日現在（但し、売却したｂ６を除きます。）にかかる賃貸借契約に基づきます（但し、浜松プラザにおける株式会社ジョイント・コーポレーションに関しては本書の日付現在有効な契約に基づきます。）。

（注３）「賃貸面積」については、平成19年６月末日現在において保有する資産（但し、売却したｂ６を除きます。）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（但し、浜松プラザにおける株式会社ジョイント・コーポレーションに関しては本書の日付現在有効な契約（後記（注７）をご参照下さい。）に基づいた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）「比率」については、ポートフォリオの年間賃料合計に対する各主要テナントの年間賃料の割合を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

（注５）スペーシア銀座、スペーシア麻布十番Ⅰ、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、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、スペーシア川崎及び今池アイリス弐番館の13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、スペ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、スペーシア白楽については平成28年４月２日、スペ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、スペーシア五反田、スペーシア大井仙台坂、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、ラルテ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、スペーシア川崎Ⅱについては平成29年３月27日、スペーシア麻布十番Ⅲについては平成29年５月10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20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

（注７）浜松プラザにおいては、浜松プラザウエストの増床計画に伴い、利害関係者である株式会社ジョイント・コーポレーションと信託受託者との間で平成19年９月６日付にて「事業用定期借地権設定予約契約」及び「土地の一時使用に関する覚書」を締結しています。上記概要は、「土地の一時使用に関する覚書」に基づく建設期間中の契約内容を示しており、平成19年10月15日から賃料が発生します。

「事業用定期借地権設定予約契約」に基づく「事業用定期借地権設定契約」（期間20年）締結後は、年間賃料28百万円、敷金・保証金23百万円、賃貸面積6,876.56㎡となる予定です。

（注８）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。

Ｃ．上位10テナント

平成19年６月末日現在において保有する資産（但し、売却したｂ６を除きます。）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）
株式会社ジョイント・アセットマネジメント	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、今池アイリス弐番館、ジェイフラッツ横浜及びラルテ城東	（注３）	53,674.99	24.7
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	15.4
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	12.8
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	8.1
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	7.7
	りんくう羽倉崎プラザ（注４）	平成34年７月４日		
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	5.6
株式会社ジョイント・コーポレーション	浜松プラザ	（注５）	7,985.48	3.7
株式会社ニトリ	浜松プラザ	平成24年４月17日	7,016.91	3.2
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	（注５）	6,832.30	3.1
ゼビオ株式会社	浜松プラザ	平成32年11月29日	6,651.12	3.1
上位10テナントの合計			189,913.14	87.3
ポートフォリオの合計			217,656.26	100.0

（注１）平成19年６月末日現在において保有する資産（但し、売却したｂ６を除きます。）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（但し、浜松プラザにおける株式会社ジョイント・コーポレーションに関しては本書の日付現在有効な契約（前記「Ｂ．主要なテナントの概要」の（注７）をご参照下さい。）に基づいた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）「比率」については、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を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

（注３）上記「Ｂ．主要なテナントの概要」の（注５）をご参照下さい。

（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「Ｂ．主要なテナントの概要」をご参照下さい。

（ニ）ポートフォリオ分散の概要

本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産のクラス別、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（予定）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。従って、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、本書の日付現在における築年数を基準としています。

A．クラス別分散状況

コア／バランス	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）
コア・アセット	103,208	100.0
バランス・アセット	－	－
合計	103,208	100.0

B．用途別分散状況

用途	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）
住居	74,151	71.8
商業施設	29,056	28.2
オフィスビル等	－	－
合計	103,208	100.0

C．地域別分散状況

地域	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）
東京都心・城南地区	37,674	36.5
東京・周辺都市部	26,381	25.6
地方主要都市部	39,152	37.9
合計	103,208	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47.3%、28.7%及び23.9%となっています。

D．築年数別分散状況（注）

築年数	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）
１年未満	18,361	21.8
１年以上５年未満	45,057	53.6
５年以上10年未満	15,586	18.5
10年以上	5,057	6.0

（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。また、築年数は、本書の日付現在において竣工済の取得済資産及び取得予定資産に関して記載しています。

Ｅ．用途別平均築年数

用途	平均築年数（注）
住居	2.1年
商業施設	8.0年
オフィスビル等	－年

（注）平均築年数は取得（予定）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。また、平均築年数は、本書の日付現在において、竣工済の取得済資産及び取得予定資産のみを対象として記載しています。

（ホ）第４期取得済資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要

第４期取得済資産（５物件）及び取得予定資産（13物件）（合計18物件）の信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

Ａ．「特定資産（信託受益権）の概要」欄に関する説明

（ⅰ）「所在地（地番）」欄には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されている地番を記載しています。

（ⅱ）「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ⅲ）「用途地域」欄には、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

（ⅳ）土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。

（ⅴ）「容積率」欄には、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

（ⅵ）「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

（ⅶ）建物の「用途」欄には、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。但し、平成19年８月末日現在において登記未了の物件については、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

（ⅷ）建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。但し、平成19年８月末日現在において登記未了の物件については、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

（ⅸ）建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。但し、平成19年８月末日現在において登記未了の物件については、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

ＲＣ：鉄筋コンクリート造、ＳＲＣ：鉄骨鉄筋コンクリート造、Ｓ：鉄骨造、Ｆ：階、Ｂ：地下

（ⅹ）建物の「建築（予定）時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。但し、平成19年８月末日現在において登記未了の物件については、建築確認申請書又

は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

(xⅰ)「取得（予定）価格」欄には、取得済資産については取得価格を、取得予定資産については信託受益権譲渡契約等に記載された売買代金（消費税等相当額は含みません。）を、それぞれ記載しています。なお、百万円未満の金額を切り捨てています。

(xⅱ)「前所有者」欄には、取得済資産については、取得済資産である信託受益権の売主を記載しており、取得予定資産については、取得予定資産である信託受益権を本書の日付現在において保有する信託受益者又は本書の日付現在信託されていない不動産については本書の日付現在における当該不動産の所有者を記載しています。

(xⅲ)「前々所有者」欄には、取得済資産については、取得済資産である信託受益権の売主の前所有者を記載しており、取得予定資産については、取得予定資産である信託受益権の本書の日付現在における保有者の前保有者又は本書の日付現在信託されていない不動産については本書の日付現在における当該不動産の所有者の前所有者を記載しています。

Ｂ．「賃貸借及び管理の概況」欄に関する説明

（ⅰ）「賃貸借及び管理の概況」欄の数値及び情報は、平成19年６月末日現在の情報を記載しており、また、取得予定資産については取得予定資産の前所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。

（ⅱ）「総賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産及び不動産について本投資法人の取得（予定）部分における賃貸が可能な面積を意味します。

（ⅲ）「総賃貸面積」欄は、総賃貸可能面積のうち、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、同欄には、原則として信託受託者又は（信託不動産において、マスターリース会社が存在する場合）マスターリース会社とエンドテナントとの間の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、竣工図面等に基づき記載しています。

（ⅳ）「稼働率」欄には、個々の信託不動産及び不動産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。なお、本投資法人による取得以前の稼働率については、正確な数値の把握が困難であることから、原則として記載していません。

（ⅴ）「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されているか又は締結が予定されている場合、マスターリース会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、テナント数は１として記載しています。また、１テナントが複数の貸室を賃借している場合には、１テナントとして記載しています。

（ⅵ）「年間賃料」欄には、原則として、平成19年６月末日現在において信託受託者又はマスターリース会社（本書の日付現在信託されていない不動産については、不動産の所有者）とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みますが、住居の場合、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除き、商業施設の場合、原則として共益費及び駐車場（従業員駐車場を含みます。）の賃料を含みます。なお、消費税等は含みません。）の合計額を12倍して得られた金額を年間賃料として記載し、千円未満を切り捨てています。なお、マスターリース契約における賃料の収受方法には、エンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領する「パススルー」型と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている「賃料保証」型がありますが、取得済資産及び取得予定資産にかかるマスターリース契約は、b-toss池袋に関するもののみ賃料保証型となっており、その他はいずれもパススルー型です。

（ⅶ）「ＰＭ会社」欄には、本書の日付現在において、各信託不動産及び不動産についてプロパ

ティ・マネジメント業務を委託している、又は委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

C．「鑑定評価書の概要」及び「価格調査書の概要」欄に関する説明

（ⅰ）「鑑定評価書の概要」及び「価格調査書の概要」欄の記載は、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社立地評価研究所が各信託不動産及び不動産に関して作成した鑑定評価書又は価格調査書の記載に基づいて記載しています。

（ⅱ）不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。

（ⅲ）「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律に定める不動産の鑑定評価とは異なりますが、対象建物が未竣工であるため、調査の基準となった価格時点において、竣工予定の建物が設計図書どおりに竣工したものと想定した場合の調査対象不動産の価格を、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたもの（当該時点における内示価格）です。従って、実際に建物が竣工した後の鑑定評価額とは異なる可能性があります。

（ⅳ）同じ不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価若しくは価格調査を行う不動産鑑定士、又は、鑑定評価若しくは価格調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。

（ⅴ）不動産の鑑定評価又は価格調査は、現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

（ⅵ）鑑定評価又は価格調査を行った、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

（ⅶ）「出来上がり利回り」欄には、各信託不動産に帰属する純利益（直接還元法ＮＣＦ）を鑑定評価額又は調査価額で除した利回りを記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

（ⅷ）金額は、千円未満を切り捨てています。

D．「収支の状況」欄に関する説明

（ⅰ）「収支の状況」欄における金額は、本投資法人が取得済資産を取得した時点以降平成19年６月末日までの期間にかかる数値を記載しています。従って、平成19年７月１日以降に取得した取得済資産及び取得予定資産については、当該欄に該当する記載事項はありません。但し、フィットエル板橋本町、フィットエル大泉学園、ジェイフラッツ八王子みなみ野及びベルプラザショッピングセンターの収支の状況は、前所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。

（ⅱ）金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計額は必ずしも一致しません。

（ⅲ）収支金額は、発生主義にて計上しています。

（ⅳ）「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。

（ⅴ）「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。

（ⅵ）「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。

(vii)「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。

(viii)「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。但し、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19年１月１日以降取得した取得済資産（平成19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。

(ix)「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。

(x) 不動産等の減価償却費は、賃貸事業費用に計上されていません。

E．「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

(ii) 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの

(iii) 信託不動産及び不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等

(iv) 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

F．「地域・物件特性」欄に関する説明

(i)「地域・物件特性」欄の記載は、原則として各信託不動産及び不動産にかかる鑑定機関の鑑定評価書又は価格調査書における記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。

(ii) 駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び同規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき１分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

G．商圏の概要

「商圏の概要」欄の記載は、株式会社船場が、ベルプラザショッピングセンターの信託不動産及び不動産の商業施設としての評価に関して作成した評価調査書並びに不動産鑑定評価書及び価格調査書から抜粋、要約又は参照して記載しています。なお、当該各不動産の評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

＜第４期取得済資産＞

［住居－31］物件名称：スペーシア麻布十番Ⅲ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都港区麻布十番一丁目11番１号 （地番）東京都港区麻布十番一丁目11番８				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	380.26		延床面積（㎡）	2,097.45
	容積率 （用途地域指定）	500％		構造・階数	ＲＣ、12Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成19年２月22日
取得価格（百万円）		2,700			
前所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション	前々所有者		－

賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	1,755.31	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	1,317.06	年間賃料（千円）	114,708
稼働率（面積ベース）	75.0％	ＰＭ会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント

鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		収支の状況（金額単位：千円）	
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	（平成19年５月11日～平成19年６月30日）	
価格時点	平成19年６月30日		
鑑定評価額	2,760,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計	17,486
出来上がり利回り	4.5％	賃貸料収入	15,574
直接還元法による収益価格	2,810,000	その他賃貸事業収入	1,912
賃貸純収益（ＮＯＩ）	124,303	（Ｂ）賃貸事業費用　小計	2,247
標準化純収益（ＮＣＦ）	123,672	管理業務費	2,189
還元利回り	4.4％	水道光熱費	9
ＤＣＦ法による収益価格	2,700,000	保険料	38
期間収益割引率	4.1％	修繕費	9
最終還元利回り	4.6％	固定資産税等	－
積算価格	1,520,000	信託報酬	－
土地比率	63.8％	その他賃貸事業費用	0
建物比率	36.2％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）	15,239

特記事項
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。

地域・物件特性
都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩１分に位置し、住宅と店舗が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。麻布十番は住宅としても商業エリアとしても地域の名声が高く、商住両面において高い需要を有するエリアです。当該物件は麻布十番大通りの背後に位置し、駅接近性に優れており、生活利便性は良好です。最寄駅への接近性等の立地条件を重視するビジネスマン等を中心に需要が見込まれます。

［住居－33］物件名称：フィットエル板橋本町

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都板橋区大和町14番14号 （地番）東京都板橋区大和町14番27　他２筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、診療所
	面積（㎡）	220.85		延床面積（㎡）	1,446.78
	容積率 （用途地域指定）	600％		構造・階数	ＲＣ、12Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成19年２月27日
取得価格（百万円）		1,000			
前所有者		株式会社エルカクエイ	前々所有者		双日株式会社

賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	1,274.49	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	1,274.49	年間賃料（千円）	62,040
稼働率（面積ベース）	100.0％	ＰＭ会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント

鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		収支の状況（金額単位：千円）	
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	（平成19年４月１日～平成19年６月30日）	
価格時点	平成19年７月１日		
鑑定評価額	1,000,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計	15,521
出来上がり利回り	4.9％	賃貸料収入	15,521
直接還元法による収益価格	1,010,000	その他賃貸事業収入	－
賃貸純収益（ＮＯＩ）	49,403	（Ｂ）賃貸事業費用　小計	1,082
標準化純収益（ＮＣＦ）	48,524	管理業務費	936
還元利回り	4.8％	水道光熱費	101
ＤＣＦ法による収益価格	990,000	保険料	－
期間収益割引率	4.5％	修繕費	－
最終還元利回り	5.0％	固定資産税等	－
積算価格	621,000	信託報酬	－
土地比率	33.5％	その他賃貸事業費用	45
建物比率	66.5％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）	14,439

特記事項
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。

地域・物件特性
都営三田線「板橋本町」駅約10ｍに位置し、高層事務所ビルや共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域に立地するワンルームタイプの賃貸マンションです。最寄り駅からの接近性が極めて良好であり、また、大和町交差点周辺にはコンビニエンスストア、飲食店、銀行等があり利便性が良好であることから、立地条件を重視する学生、ビジネスマン等の需要が見込まれます。

［住居－34］物件名称：フィットエル大泉学園

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都練馬区東大泉二丁目12番15号 （地番）東京都練馬区東大泉二丁目979番16　他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	618.00		延床面積（㎡）	1,542.16
	容積率 （用途地域指定）	準工業地域：200％ 近隣商業地域：300％		構造・階数	ＲＣ、６Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	準工業地域：60％ 近隣商業地域：80％		建築時期	平成19年２月22日
取得価格（百万円）		871			
前所有者		株式会社エルカクエイ	前々所有者		－
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		1,362.36	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		1,315.92	年間賃料（千円）		54,324
稼働率（面積ベース）		96.6％	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
鑑定機関		森井総合鑑定株式会社	（平成19年４月１日～平成19年６月30日）		
価格時点		平成19年７月１日			
鑑定評価額		871,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		13,776
出来上がり利回り		4.9％	賃貸料収入		13,776
直接還元法による収益価格		879,000	その他賃貸事業収入		－
賃貸純収益（ＮＯＩ）		44,149	（Ｂ）賃貸事業費用　小計		925
標準化純収益（ＮＣＦ）		43,052	管理業務費		801
還元利回り		4.9％	水道光熱費		112
ＤＣＦ法による収益価格		863,000	保険料		－
期間収益割引率		4.6％	修繕費		12
最終還元利回り		5.1％	固定資産税等		－
積算価格		638,000	信託報酬		－
土地比率		37.6％	その他賃貸事業費用		－
建物比率		62.4％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）		12,851

特記事項

１．信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ241.50％、82.45％となります。

２．本件土地の本書の日付現在における東側道路は幅員約5.8ｍの主要生活道路です。本件建物の建築確認申請後に練馬区街づくり条例が施行されたことにより、再建築する際には、セットバック（道路中心から３ｍ）が必要となります。

地域・物件特性

西武池袋線「大泉学園」駅徒歩13分に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。当該地域は、生活利便性及び生活環境も良好で、練馬区の中でも住宅需要の高い地域であることから、戸建住宅や共同住宅が多く見受けられます。周辺には、食料品や日用品が揃う「リヴィンオズ大泉店」や東映東京撮影所内の「オズシティ」があり、生活利便性も良好です。立地条件を重視する学生、ビジネスマン等の需要が見込まれます。

［住居－35］物件名称：ジェイフラッツ天神東Ⅰ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区須崎町４番３ （地番）福岡県福岡市博多区須崎町53番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	239.18		延床面積（㎡）	1,158.70
	容積率 （用途地域指定）	500％		構造・階数	ＳＲＣ、15Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成19年１月31日
取得価格（百万円）		445			
前所有者（注）		合同会社 エム・ティー・ファースト	前々所有者		株式会社コンダクト 地域再生グループ

賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	1,058.82	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	920.74	年間賃料（千円）	26,730
稼働率（面積ベース）	87.0％	ＰＭ会社	株式会社三好不動産

鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		収支の状況（金額単位：千円）	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成19年７月１日		
鑑定評価額	446,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計	－
出来上がり利回り	5.5％	賃貸料収入	－
直接還元法による収益価格	455,000	その他賃貸事業収入	－
賃貸純収益（ＮＯＩ）	25,655	（Ｂ）賃貸事業費用　小計	－
標準化純収益（ＮＣＦ）	24,560	管理業務費	－
還元利回り	5.4％	水道光熱費	－
ＤＣＦ法による収益価格	442,000	保険料	－
期間収益割引率	5.2％	修繕費	－
最終還元利回り	5.6％	固定資産税等	－
積算価格	318,000	信託報酬	－
土地比率	20.7％	その他賃貸事業費用	－
建物比率	79.3％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）	－

特記事項
１．信託不動産にかかる土地の容積率は本来500％ですが、前面道路の幅員規制により477％となっています。また、建蔽率は本来80％ですが、角地による加算により、90％となっています。

地域・物件特性
福岡市地下鉄空港線、箱崎線「中洲川端」駅徒歩５分の中高層の共同住宅、中小規模小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商住混在地域に立地する賃貸マンションです。駅前には商店街も見受けられ、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」「博多」エリアや福岡空港へのアクセスも容易であるなど、交通利便性及び生活利便性は良好です。都心居住の利便性を重視する単身者等を中心に需要が見込まれます。

（注）本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年７月19日付買主としての地位譲渡契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成18年12月８日付信託受益権譲渡契約の買主の地位を承継しています。

［住居－36］物件名称：ジェイフラッツ天神東Ⅱ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区須崎町６番12 （地番）福岡県福岡市博多区須崎町109番１				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	514.89		延床面積（㎡）	2,108.69
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	ＳＲＣ、13Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成19年５月23日
取得価格（百万円）		840			
前所有者（注）		合同会社 エム・ティー・ファースト	前々所有者		株式会社えん

賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	1,943.72	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	236.60	年間賃料（千円）	6,756
稼働率（面積ベース）	12.2％	ＰＭ会社	株式会社三好不動産

鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		収支の状況（金額単位：千円）	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成19年７月１日		
鑑定評価額	845,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計	－
出来上がり利回り	5.5％	賃貸料収入	－
直接還元法による収益価格	863,000	その他賃貸事業収入	－
賃貸純収益（ＮＯＩ）	48,695	（Ｂ）賃貸事業費用　小計	－
標準化純収益（ＮＣＦ）	46,581	管理業務費	－
還元利回り	5.4％	水道光熱費	－
ＤＣＦ法による収益価格	837,000	保険料	－
期間収益割引率	5.2％	修繕費	－
最終還元利回り	5.6％	固定資産税等	－
積算価格	569,000	信託報酬	－
土地比率	22.3％	その他賃貸事業費用	－
建物比率	77.7％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）	－

特記事項
該当事項はありません。
地域・物件特性
福岡市地下鉄空港線、箱崎線「中洲川端」駅徒歩７分の中高層の共同住宅、中小規模小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商住混在地域に立地する賃貸マンションです。駅前には商店街も見受けられ、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」「博多」エリアや福岡空港へのアクセスも容易であるなど、交通利便性及び生活利便性は良好です。都心居住の利便性を重視する単身者等を中心に需要が見込まれます。

（注）本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年７月19日付買主としての地位譲渡契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成18年12月８日付信託受益権譲渡契約の買主の地位を承継しています。

＜取得予定資産＞

［住居－32］物件名称：（仮称）プレジオ天神橋

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）大阪府大阪市北区菅栄町 （地番）大阪府大阪市北区菅栄町73番２				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	858.09		延床面積（㎡）	2,936.39
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	ＲＣ、15Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築（予定）時期	平成20年３月31日
取得（予定）価格（百万円）		1,490			
前所有者		株式会社ベイシス	前々所有者		－

賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	2,514.12	テナント総数	－
総賃貸面積（㎡）	－	年間賃料（千円）	－
稼働率（面積ベース）	－	ＰＭ会社	－

価格調査書の概要（金額単位：千円）		収支の状況（金額単位：千円）	
調査機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成19年４月１日		
調査価額	1,490,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計	－
出来上がり利回り	5.3％	賃貸料収入	－
直接還元法による収益価格	1,510,000	その他賃貸事業収入	－
賃貸純収益（ＮＯＩ）	82,613	（Ｂ）賃貸事業費用　小計	－
標準化純収益（ＮＣＦ）	78,768	管理業務費	－
還元利回り	5.2％	水道光熱費	－
ＤＣＦ法による収益価格	1,460,000	保険料	－
期間収益割引率	5.1％	修繕費	－
最終還元利回り	5.4％	固定資産税等	－
積算価格	896,000	信託報酬	－
土地比率	39.0％	その他賃貸事業費用	－
建物比率	61.0％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）	－

特記事項
該当事項はありません。

地域・物件特性
大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線「天神橋筋六丁目」駅徒歩２分に位置し、小規模な一般住宅が存する中に中高層の共同住宅が混在する地域に立地しています。西方には天神橋筋商店街が存し、生活利便性は良好です。また、大阪の中心部である「梅田・キタ」エリアへのアクセスも良好なことから、都心居住の利便性を重視するシングル層及び少人数世帯を中心に、比較的高い需要が見込まれます。

（注）「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

［住居－37］物件名称：（仮称）ジェイフラッツ四条西洞院

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町 （地番）京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	400.59		延床面積（㎡）	3,710.81
	容積率 （用途地域指定）	700％		構造・階数	ＲＣ、12Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築（予定）時期	平成20年３月31日
取得（予定）価格（百万円）		1,420			
前所有者		倶蘭堂ビル株式会社	前々所有者		－
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		2,261.28	テナント総数		－
総賃貸面積（㎡）		－	年間賃料（千円）		－
稼働率（面積ベース）		－	ＰＭ会社		－
価格調査書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
調査機関		財団法人日本不動産研究所			
価格時点		平成19年７月１日			
調査価額		1,420,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		－
出来上がり利回り		5.0％	賃貸料収入		－
直接還元法による収益価格		1,430,000	その他賃貸事業収入		－
賃貸純収益（ＮＯＩ）		74,934	（Ｂ）賃貸事業費用　小計		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		71,289	管理業務費		－
還元利回り		5.0％	水道光熱費		－
ＤＣＦ法による収益価格		1,410,000	保険料		－
期間収益割引率		4.8％	修繕費		－
最終還元利回り		5.2％	固定資産税等		－
積算価格		1,350,000	信託報酬		－
土地比率		33.7％	その他賃貸事業費用		－
建物比率		66.3％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）		－
特記事項					
１．平成19年９月１日より施行された京都市の新たな景観政策に関する条例等により、本件土地上の建物の高さは31ｍまでに制限されています（本件建物の高さは36ｍであり、将来、建物を建て替える場合には、同等の高さの建物が建設できない可能性があります）。また、本件建物の意匠については、同条例等に定めるデザイン基準により、将来同様の建物を再建築できないおそれがあります。					
地域・物件特性					
京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩５分に位置し、中高層共同住宅、ビジネスホテル等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンション（建築中）です。周辺には、スーパーや総合病院等の生活利便施設も揃っており、市中心部にありながら生活環境面での優位性も認められることから、勤務地への接近性を重視する単身者等の需要が見込まれます。					

（注）「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

［住居－38］物件名称：（仮称）ジェイフラッツ五条高倉

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町 （地番）京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町357番、高倉通五条上る亀屋町160番２				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	452.44		延床面積（㎡）	4,022.76
	容積率 （用途地域指定）	700％		構造・階数	ＲＣ・ＳＲＣ、 13Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築（予定）時期 （注２）	平成20年12月下旬
取得（予定）価格（百万円）		1,710			
前所有者		倶蘭堂ビル株式会社	前々所有者		－
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		2,805.71	テナント総数		－
総賃貸面積（㎡）		－	年間賃料（千円）		－
稼働率（面積ベース）		－	ＰＭ会社		－
価格調査書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
調査機関		財団法人日本不動産研究所			
価格時点		平成19年７月１日			
調査価額		1,710,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		－
出来上がり利回り		5.1％	賃貸料収入		－
直接還元法による収益価格		1,720,000	その他賃貸事業収入		－
賃貸純収益（ＮＯＩ）		91,567	（Ｂ）賃貸事業費用　小計		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		87,930	管理業務費		－
還元利回り		5.1％	水道光熱費		－
ＤＣＦ法による収益価格		1,690,000	保険料		－
期間収益割引率		4.9％	修繕費		－
最終還元利回り		5.3％	固定資産税等		－
積算価格		1,460,000	信託報酬		－
土地比率		33.2％	その他賃貸事業費用		－
建物比率		66.8％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）		－

特記事項

１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。

２．平成19年９月１日より施行された京都市の新たな景観政策に関する条例等により、本件土地上の建物の高さは31ｍまでに制限されています（本件建物の高さは37.1ｍであり、将来、建物を建て替える場合には、同等の高さの建物が建設できない可能性があります）。また、本件建物の意匠については、同条例等に定めるデザイン基準により、将来同様の建物を再建築できないおそれがあります。

地域・物件特性

京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅徒歩４分に位置し、高層事務所、店舗、共同住宅等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンション（建築中）です。周辺には、スーパー等の生活利便施設も揃っており、また、四条烏丸エリア・京都駅エリアも徒歩圏にあることから、勤務地への接近性を重視する単身者等の需要が見込まれます。

（注１）「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

（注２）建築確認申請書又は計画変更確認申請書に記載の竣工日は、平成20年３月31日となっていますが、実際の竣工は平成20年12月下旬を見込んでいます。

［住居－39］物件名称：（仮称）東品川一丁目計画

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都品川区東品川一丁目 （地番）東京都品川区東品川一丁目51番１　他５筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,060.79		延床面積（㎡）	3,873.57
	容積率 （用途地域指定）	300％		構造・階数	ＲＣ、８Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60％		建築（予定）時期	平成20年５月末日
取得（予定）価格（百万円）		2,610			
前所有者		小田急不動産株式会社	前々所有者		－
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		2,936.72	テナント総数		－
総賃貸面積（㎡）		－	年間賃料（千円）		－
稼働率（面積ベース）		－	ＰＭ会社		－
価格調査書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
調査機関		財団法人日本不動産研究所			
価格時点		平成19年８月15日			
調査価額		2,530,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		－
出来上がり利回り		4.8％	賃貸料収入		－
直接還元法による収益価格		2,550,000	その他賃貸事業収入		－
賃貸純収益（ＮＯＩ）		123,932	（Ｂ）賃貸事業費用　小計		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		122,321	管理業務費		－
還元利回り		4.8％	水道光熱費		－
ＤＣＦ法による収益価格		2,500,000	保険料		－
期間収益割引率		4.6％	修繕費		－
最終還元利回り		5.0％	固定資産税等		－
積算価格		2,500,000	信託報酬		－
土地比率		61.0％	その他賃貸事業費用		－
建物比率		39.0％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）		－
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60％ですが、角地による加算により70％となっています。 ２．前面道路について、品川区細街路拡幅整備要綱に基づき、実測面積約37.1㎡につき、品川区による土地収用が決定されており、本投資法人は、かかる収用後に本物件を取得する予定です。					
地域・物件特性					
京浜急行本線「北品川」駅徒歩７分、りんかい線・東京モノレール「天王洲アイル」駅よりそれぞれ徒歩10分、11分に位置し、新幹線の利用が可能な「品川」駅や「羽田空港」へのアクセスも良好であるなど交通利便性に優れています。近隣は、中高層マンションの中に倉庫、事業所等が介在する住宅地域であり、幹線道路から一筋入った比較的閑静な環境です。生活環境も概ね良好であることから、主として都心への交通利便性を重視する単身者または少人数世帯の需要が見込まれます。					

（注）「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

［住居－40］物件名称：ジェイフラッツ八王子みなみ野

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都八王子市西片倉三丁目２番６号 （地番）東京都八王子市片倉町2896番　他４筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,846.00		延床面積（㎡）	2,243.06
	容積率 （用途地域指定）	200％		構造・階数	ＲＣ、５Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60％		建築時期	平成19年３月６日
取得（予定）価格（百万円）		1,000			
前所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション	前々所有者		株式会社イーカム

賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	2,155.16	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	1,553.72	年間賃料（千円）	51,444
稼働率（面積ベース）	72.1％	ＰＭ会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント

鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		収支の状況（金額単位：千円）	
鑑定機関	株式会社立地評価研究所	（平成19年４月１日～平成19年６月30日）	
価格時点	平成19年７月１日		
鑑定評価額	1,000,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計	11,487
出来上がり利回り	5.5％	賃貸料収入	11,487
直接還元法による収益価格	1,010,000	その他賃貸事業収入	－
賃貸純収益（ＮＯＩ）	58,180	（Ｂ）賃貸事業費用　小計	7,003
標準化純収益（ＮＣＦ）	54,541	管理業務費	920
還元利回り	5.4％	水道光熱費	43
ＤＣＦ法による収益価格	995,000	保険料	－
期間収益割引率	5.2％	修繕費	－
最終還元利回り	5.5％	固定資産税等	－
積算価格	744,000	信託報酬	－
土地比率	34.9％	その他賃貸事業費用	6,039
建物比率	65.1％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）	4,483

特記事項
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60％ですが、角地による加算により70％となっています。

地域・物件特性
ＪＲ横浜線「八王子みなみ野」駅から徒歩７分に位置し、中低層の共同住宅、店舗等の建ち並ぶ住宅地域に立地しています。「八王子みなみ野」駅周辺は、独立行政法人都市再生機構の開発する「八王子みなみ野シティ」が広がっており、戸建住宅、共同住宅、商業施設が整然と配置され、計画的な街づくりが進められています。街づくりの進行に伴って、商業施設及び中低層の共同住宅、戸建分譲住宅等の供給が進行しており、単身社会人向けの広めのワンルームマンションの供給も増えてきています。駅周辺の商業施設は充実しており、近隣の居住環境も良好であることから、共同住宅の需要が見込まれる地域です。

［住居－41］物件名称：プレジオ西中島

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目８番21 （地番）大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目８番10　他６筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	969.02		延床面積（㎡）	3,947.24
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	ＲＣ、14Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成19年４月18日
取得（予定）価格（百万円）		2,250			
前所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション	前々所有者		株式会社ベイシス

賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	3,643.42	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	2,464.26	年間賃料（千円）	89,844
稼働率（面積ベース）	67.6	ＰＭ会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント

鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		収支の状況（金額単位：千円）	
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成19年９月１日		
鑑定評価額	2,250,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計	－
出来上がり利回り	5.3％	賃貸料収入	－
直接還元法による収益価格	2,300,000	その他賃貸事業収入	－
賃貸純収益（ＮＯＩ）	121,929	（Ｂ）賃貸事業費用　小計	－
標準化純収益（ＮＣＦ）	119,500	管理業務費	－
還元利回り	5.2％	水道光熱費	－
ＤＣＦ法による収益価格	2,200,000	保険料	－
期間収益割引率	5.1％	修繕費	－
最終還元利回り	5.5％	固定資産税等	－
積算価格	1,630,000	信託報酬	－
土地比率	31.6％	その他賃貸事業費用	－
建物比率	68.4％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）	－

特記事項
該当事項はありません。

地域・物件特性
大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅及び阪急電鉄京都線「南方」駅徒歩約９分に位置し、戸建住宅、中高層の共同住宅、駐車場等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンションです。交通機関の分岐点としての機能を持つＪＲ・大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅にも接近性が優れ、交通利便性が良好であることから、マンション等の高層共同住宅を主とした住宅地域としての性格が強まっている地域です。幹線道路の背後に位置しておりますが、幹線道路沿いの高層マンションによって当該道路からの騒音はある程度遮断されており、住環境の点においても優れ、今後とも十分な競争力を維持すると予想されます。

［住居－42］物件名称：ジェイフラッツ板橋区役所前

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都板橋区板橋二丁目46番11号 （地番）東京都板橋区板橋二丁目46番16				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	731.71		延床面積（㎡）	4,322.19
	容積率 （用途地域指定）	商業地域：600％ 第二種住居地域：300％		構造・階数	ＲＣ、14Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	商業地域：80％ 第二種住居地域：60％		建築時期	平成19年４月22日
取得（予定）価格（百万円）		2,700			
前所有者		株式会社グランメール	前々所有者		株式会社松下産業
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		3,915.81	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		－	年間賃料（千円）		－
稼働率（面積ベース）		－	ＰＭ会社		ニチモコミュニティ 株式会社
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
鑑定機関		森井総合鑑定株式会社			
価格時点		平成19年８月１日			
鑑定評価額		2,700,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		－
出来上がり利回り		5.0％	賃貸料収入		－
直接還元法による収益価格		2,770,000	その他賃貸事業収入		－
賃貸純収益（ＮＯＩ）		136,961	（Ｂ）賃貸事業費用　小計		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		135,879	管理業務費		－
還元利回り		4.9％	水道光熱費		－
ＤＣＦ法による収益価格		2,630,000	保険料		－
期間収益割引率		4.6％	修繕費		－
最終還元利回り		5.2％	固定資産税等		－
積算価格		1,790,000	信託報酬		－
土地比率		36.8％	その他賃貸事業費用		－
建物比率		63.2％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）		－
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率（商業地域）は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。また、容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ566.49％、95.53％となります。					
地域・物件特性					
都営三田線「板橋区役所前」駅徒歩５分に位置し、共同住宅及び低層店舗兼住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。最寄駅である「板橋区役所前」駅は「大手町」駅まで直通であり、また、近隣には「板橋区役所」や「板橋郵便局」、多数の商店が建ち並ぶ「不動通り商店街」が存し、生活利便性に優れています。立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。					

［住居－43］物件名称：（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都品川区荏原三丁目 （地番）東京都品川区荏原三丁目193番３				
土地	所有形態	所有権（共有）（注２）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅、事務所
	面積（㎡）（注２）	512.62		延床面積（㎡）（注２）	1,639.94
	容積率（用途地域指定）	300％		構造・階数	ＲＣ、７Ｆ
	建蔽率（用途地域指定）	70％		建築（予定）時期	平成19年11月９日
取得（予定）価格（百万円）		1,012			
前所有者（注３）		株式会社フィンチ	前々所有者		－
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		1,176.78	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		－	年間賃料（千円）		－
稼働率（面積ベース）		－	ＰＭ会社		株式会社 長谷工ライブネット
価格調査書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
調査機関		森井総合鑑定株式会社			
価格時点		平成19年８月１日			
調査価額		1,010,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		－
出来上がり利回り		5.0％	賃貸料収入		－
直接還元法による収益価格		1,030,000	その他賃貸事業収入		－
賃貸純収益（ＮＯＩ）		50,599	（Ｂ）賃貸事業費用　小計		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		50,431	管理業務費		－
還元利回り		4.9％	水道光熱費		－
ＤＣＦ法による収益価格		993,000	保険料		－
期間収益割引率		4.5％	修繕費		－
最終還元利回り		5.1％	固定資産税等		－
積算価格		691,000	信託報酬		－
土地比率		52.1％	その他賃貸事業費用		－
建物比率		47.9％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）		－
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩６分に位置し、マンションや店舗付共同住宅、戸建住宅等が混在する商住混在地域に立地している賃貸マンション（建築中）です。また、駅を中心に商店街が形成されており、住環境は概ね良好です。最寄駅からの接近性も比較的良好で都心への接近性も概ね良好であることから、立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。					

（注１）「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

（注２）敷地権（所有権の共有持分）の割合は127,609分の117,678ですが、「面積」は敷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、1,176.78㎡です。但し、設計図書等に基づき算出しているため、建物の竣工後に変更される可能性があります。

（注３）本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年10月３日付買主としての地位承継契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成19年８月22日付不動産売買契約の買主の地位を承継しています。

［住居－44］物件名称：（仮称）ジェイフラッツ千駄木

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都文京区千駄木三丁目 （地番）東京都文京区千駄木三丁目238番16　他６筆				
土地	所有形態	所有権（共有）（注２）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）（注２）	250.41		延床面積（㎡）（注２）	1,263.72
	容積率（用途地域指定）	500％		構造・階数	ＲＣ・Ｓ、15Ｆ
	建蔽率（用途地域指定）	80％		建築（予定）時期（注３）	平成20年１月16日
取得（予定）価格（百万円）		757			
前所有者（注４）		株式会社フィンチ	前々所有者		－
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		897.30	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		－	年間賃料（千円）		－
稼働率（面積ベース）		－	ＰＭ会社		株式会社 長谷工ライブネット
価格調査書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
調査機関		森井総合鑑定株式会社			
価格時点		平成19年８月１日			
調査価額		756,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		－
出来上がり利回り		5.0％	賃貸料収入		－
直接還元法による収益価格		767,000	その他賃貸事業収入		－
賃貸純収益（ＮＯＩ）		37,710	（Ｂ）賃貸事業費用　小計		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		37,587	管理業務費		－
還元利回り		4.9％	水道光熱費		－
ＤＣＦ法による収益価格		745,000	保険料		－
期間収益割引率		4.5％	修繕費		－
最終還元利回り		5.1％	固定資産税等		－
積算価格		520,000	信託報酬		－
土地比率		45.9％	その他賃貸事業費用		－
建物比率		54.1％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）		－
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
東京メトロ千代田線「千駄木」駅、ＪＲ山手線「西日暮里」駅徒歩６分に位置し、高層共同住宅のほか低層店舗兼住宅が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンション（建築中）です。複数駅、複数路線を利用でき、東京駅や大手町等のビジネス街への接近性が概ね良好であることから、立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。					

（注１）「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

（注２）敷地権（所有権の共有持分）の割合は103,842分の89,730ですが、「面積」は敷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、897.30㎡です。但し、設計図書等に基づき算出しているため、建物の竣工後に変更される可能性があります。

（注３）建築確認申請書又は計画変更確認申請書に記載の竣工日は、平成20年２月20日となっていますが、実際の竣工は平成20年１月16日を見込んでいます。

（注４）本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年10月３日付買主としての地位承継契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成19年８月22日付不動産売買契約の買主の地位を承継しています。

［住居－45］物件名称：（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都新宿区坂町 （地番）東京都新宿区坂町15番１　他２筆				
土地	所有形態	所有権（共有）（注２）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	第一種住居地域、 第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅、飲食店
	面積（㎡） （注２）	884.32		延床面積（㎡） （注２）	3,958.66
	容積率 （用途地域指定）	第一種住居地域：400％・ 300％ 第一種中高層住居専用地域：300％		構造・階数	ＲＣ、６Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	第一種住居地域：60％ 第一種中高層住居専用地域：60％		建築（予定）時期	平成20年３月31日
取得（予定）価格（百万円）		2,300			
前所有者（注３）		株式会社アドミラル コーポレーション	前々所有者		－

賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	2,453.17	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	－	年間賃料（千円）	－
稼働率（面積ベース）	－	ＰＭ会社	三井不動産 住宅リース株式会社

価格調査書の概要（金額単位：千円）		収支の状況（金額単位：千円）	
調査機関	森井総合鑑定株式会社		
価格時点	平成19年７月１日		
調査価額	2,300,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計	－
出来上がり利回り	4.7％	賃貸料収入	－
直接還元法による収益価格	2,320,000	その他賃貸事業収入	－
賃貸純収益（ＮＯＩ）	111,610	（Ｂ）賃貸事業費用　小計	－
標準化純収益（ＮＣＦ）	109,191	管理業務費	－
還元利回り	4.7％	水道光熱費	－
ＤＣＦ法による収益価格	2,270,000	保険料	－
期間収益割引率	4.4％	修繕費	－
最終還元利回り	4.9％	固定資産税等	－
積算価格	1,980,000	信託報酬	－
土地比率	67.0％	その他賃貸事業費用	－
建物比率	33.0％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）	－

特記事項
１．信託不動産にかかる土地の容積率は西側区道（津の守坂通り）より20m以内は400％（第一種住居地域）、20m超は300％（第一種中高層住居専用地域）となっています。また、北側区道より20m以内は300％（第一種住居地域）、20m超は300％（第一種中高層住居専用地域）となっており、その対象面積による加重平均を算出すると367.8％となります。なお、建蔽率は建築基準法第53条３項の緩和措置によりいずれの地域についても80％となっています。
地域・物件特性
都営新宿線「曙橋」駅徒歩３分、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅徒歩８分に位置し、中高層の共同住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に立地する単身者及びＤＩＮＫＳ向けの賃貸マンション（建築中）です。背後は中高層の共同住宅を中心とした住宅地域が広がっており、都心に近い住商混合地域としては繁華性が特別高いわけでもなく、住環境としては概ね良好です。立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。

（注１）「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

（注２）敷地権（所有権の共有持分）の割合は332,872分の245,317ですが、「面積」は敷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、2,453.17㎡です。但し、設計図書等に基づき算出しているため、建物の竣工後に変更される可能性があります。

（注３）本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年10月３日付買主としての地位承継契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成19年６月29日付信託受益権譲渡契約の買主の地位を承継しています。

［住居－46］物件名称：（仮称）ジェイフラッツ吉塚

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区吉塚七丁目 （地番）福岡県福岡市博多区吉塚七丁目91番１　他７筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	4,600.86		延床面積（㎡）	11,006.64
	容積率 （用途地域指定）	200％		構造・階数	ＲＣ、９Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60％		建築（予定）時期 （注２）	平成19年11月末日
取得（予定）価格（百万円）		2,250			
前所有者（注３）		合同会社エム・ティー・ファースト	前々所有者		－
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		9,072.48	テナント総数		－
総賃貸面積（㎡）		－	年間賃料（千円）		－
稼働率（面積ベース）		－	ＰＭ会社		－
価格調査書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
調査機関		株式会社立地評価研究所			
価格時点		平成19年８月１日			
調査価額		2,370,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		－
出来上がり利回り		5.4％	賃貸料収入		－
直接還元法による収益価格		2,380,000	その他賃貸事業収入		－
賃貸純収益（ＮＯＩ）		139,362	（Ｂ）賃貸事業費用　小計		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		128,777	管理業務費		－
還元利回り		5.4％	水道光熱費		－
ＤＣＦ法による収益価格		2,360,000	保険料		－
期間収益割引率		5.3％	修繕費		－
最終還元利回り		5.5％	固定資産税等		－
積算価格		2,056,000	信託報酬		－
土地比率		25.0％	その他賃貸事業費用		－
建物比率		75.0％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）		－
特記事項					
１．前面道路について、25m計画道路により約80㎝（実測面積27.05㎡）につき、福岡市による土地収用が決定しています。					
地域・物件特性					
ＪＲ鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅10分に位置し、共同住宅、事業所、倉庫、店舗等が混在する地域に立地する間取り１ＬＤＫから３ＬＤＫのマンション（建設中）です。博多駅等へのアクセスも良好であり、駅周辺には官公庁、病院等の公共施設が多く存し、また、本物件の存する吉塚７丁目は、ファミリー層に比較的人気の高い学校区に属しています。					

（注１）「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

（注２）建築確認申請書又は計画変更確認申請書に記載の竣工日は、平成19年８月20日となっていますが、実際の竣工は平成19年11月末日を見込んでいます。

（注３）本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年10月３日付買主としての地位承継契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成18年12月８日付信託受益権譲渡契約の買主の地位を承継しています。

［住居－47］物件名称：（仮称）ジェイフラッツ上呉服

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区上呉服町 （地番）福岡県福岡市博多区上呉服町468番　他５筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	593.55		延床面積（㎡）	3,248.78
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	ＲＣ、14Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築（予定）時期	平成20年１月31日
取得（予定）価格（百万円）		900			
前所有者（注２）		オフィスネットワーク 株式会社	前々所有者		－
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		2,261.91	テナント総数		－
総賃貸面積（㎡）		－	年間賃料（千円）		－
稼働率（面積ベース）		－	ＰＭ会社		－
価格調査書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
調査機関		株式会社立地評価研究所			
価格時点		平成19年８月１日			
調査価額		922,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		－
出来上がり利回り		5.4％	賃貸料収入		－
直接還元法による収益価格		932,000	その他賃貸事業収入		－
賃貸純収益（ＮＯＩ）		51,378	（Ｂ）賃貸事業費用　小計		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		49,393	管理業務費		－
還元利回り		5.3％	水道光熱費		－
ＤＣＦ法による収益価格		918,000	保険料		－
期間収益割引率		5.2％	修繕費		－
最終還元利回り		5.4％	固定資産税等		－
積算価格		717,000	信託報酬		－
土地比率		22.9％	その他賃貸事業費用		－
建物比率		77.1％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）		－
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
当該地域は、旧来から戸建住宅が集積する地域であり、天神地区及び博多駅前地区の商業集積・ビジネスゾーンを至近に臨むため、その都心接近性、交通利便性から近年では共同住宅が頻繁に開発されている地域です。本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅徒歩５分と交通至便な立地に位置し、戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ地域に存する賃貸マンション（建築中）で、全面道路による容積制限を受けないため眺望等による高い住居環境が期待できます。					

（注１）「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築（予定）時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

（注２）本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年10月３日付買主としての地位承継契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成19年５月31日付信託受益権譲渡契約の買主の地位を承継しています。

［商業－９］物件名称：ベルプラザショッピングセンター

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）長野県上田市中丸子1647番地７　他 （地番）長野県上田市中丸子字久保1623番２　他４筆、中丸子字清水田1647番７　他２筆、中丸子字六反田1281番３、中丸子字大耽1682番12				
土地	所有形態	所有権	建物（注１）	所有形態	－
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域		用途	－
	面積（㎡）	23,272.17		延床面積（㎡）	－
	容積率（用途地域指定）	200％		構造・階数	－
	建蔽率（用途地域指定）	近隣商業地域：80％ 準工業地域：60％		建築時期	－
取得（予定）価格（百万円）		1,336			
前所有者		有限会社ベルプラザ、モールパートナーズ株式会社（注２）	前々所有者		有限会社モールコンサルタント（注３）

賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）（注４）	6,092.20	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	6,092.20	年間賃料（千円）	100,298
稼働率（面積ベース）	100.0％	ＰＭ会社	株式会社Ｊ・ＣＯＭＳ

鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		収支の状況（金額単位：千円）	
鑑定機関	株式会社立地評価研究所	（平成19年４月１日～平成19年６月30日）	
価格時点	平成19年８月１日		
鑑定評価額	1,350,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計	24,564
出来上がり利回り	5.3％	賃貸料収入	24,564
直接還元法による収益価格	1,350,000	その他賃貸事業収入	－
賃貸純収益（ＮＯＩ）	72,054	（Ｂ）賃貸事業費用　小計	9,362
標準化純収益（ＮＣＦ）	71,794	管理業務費	1,500
還元利回り	5.3％	水道光熱費	－
ＤＣＦ法による収益価格	1,350,000	保険料	1,634
期間収益割引率	5.2％	修繕費	－
最終還元利回り	5.4％	固定資産税等	5,602
積算価格	1,400,000	信託報酬	625
土地比率	86.4％	その他賃貸事業費用	－
建物比率	13.6％	賃貸事業収支＝（Ａ）－（Ｂ）	15,202

特記事項

１．センター棟の増築部分（店舗、鉄骨造、延床面積301.94㎡）及び同棟の付属建物（店舗、鉄骨造、延床面積54.72㎡）は、本書の日付現在未登記であるため、上記「建物」欄にはこれらを含めていません。なお、これらについては売り主の負担と責任において登記するものとされ、本投資法人は登記完了後に本物件を取得する予定です。なお、登記後に面積が変動する可能性がありますが、賃料に影響はありません。

２．本物件に所在する独立広告塔（高さ６ｍ）については、これを高さ４ｍに改修する必要があり、既に工事を発注済みです。本投資法人による本物件の取得は、かかる改修がなされることを条件としています。

３．建蔽率は用途の地域の違いにより異なりますが、その対象面積により加重平均を算出すると、77.48％となります。

地域・物件特性

しなの鉄道「大屋」駅から南西側へ約4.3㎞、国道152号線沿いに位置するロードサイドのショッピングセンターです。国道からの系統・連続性、視認性に優れており、近隣は人口集積度が高く、日用品を中心とした底堅い需要が見込める地域となっています。

（注１）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、建物については以下のような構成となっています。

棟番号	各建物の名称	所有形態	用途	延床面積（㎡）	構造・階数	建築時期
①	センター棟	所有権	店舗	3,171.74	S、１F	平成４年11月30日
②	ショップ棟	所有権	店舗	2,478.40	S、１F	平成４年11月30日
③	レストラン棟	所有権	店舗	254.72	S、１F	平成18年７月12日

（注２）センター棟、ショップ棟及び土地については有限会社ベルプラザと信託受益権譲渡契約を、レストラン棟の建物についてはモールパートナーズ株式会社と不動産売買契約をそれぞれ締結する予定です。レストラン棟は本投資法人が取得した後、センター棟、ショップ棟及び土地にかかる信託に追加信託する予定です。

（注３）有限会社ベルプラザの前保有者は有限会社モールコンサルタントです。

（注４）総賃貸可能面積については、延床面積に含まれていない未登記の増築部分の面積を含む、本書の日付現在賃貸が可能な面積を記載しています。

（※１）テナントとの契約（マスターリース契約・パススルー型）その他の状況は以下の予定です。なお、前記「Ｂ．『賃貸借及び管理の概況』欄に関する説明」の記載にかかわらず、下表においては、本投資法人の取得後に予定される状況を記載しています。

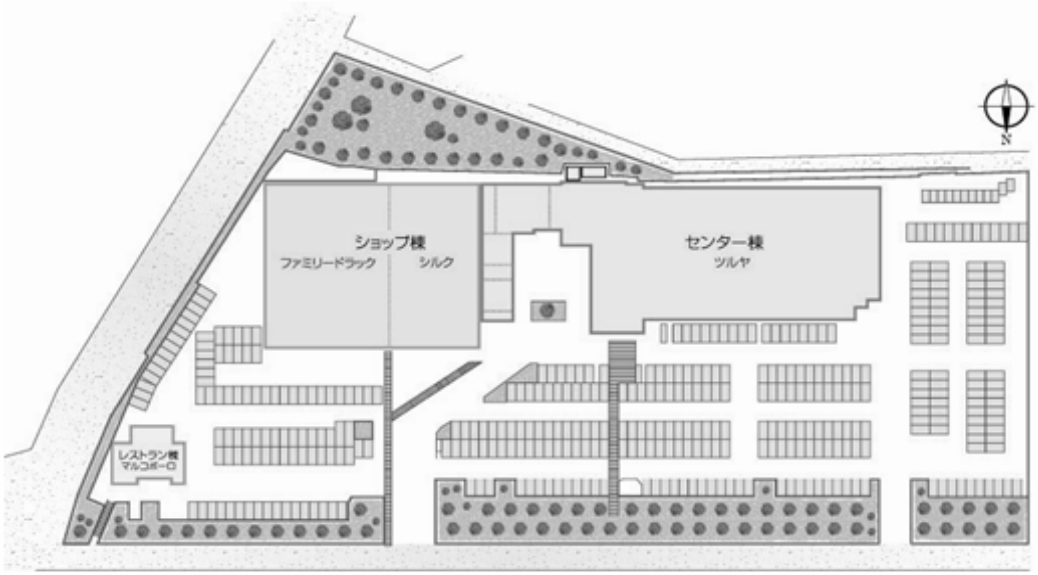
賃借人	業種	テナント数	賃貸面積（㎡）	総賃貸可能面積に対する比率（%）	年間賃料（千円）（注）	契約期限	敷金・保証金等（千円）
株式会社Ｊ・ＣＯＭＳ	不動産管理業	1	6,092.20	100.0	100,298	10年（平成29年12月２日）	（敷金） 52,400 （保証金） 17,325

（注）共益費を含みます。

＜主なエンドテナント（店舗名）＞
ツルヤ、ファミリードラッグ、マルコポーロなど

（注）本物件のエンドテナントとの契約内容については、テナントの同意が得られていないため記載していません。

＜ベルプラザショッピングセンター施設配置図＞



＜商圏の概要＞

本商業施設は、しなの鉄道「大屋」駅より南西側へ約4.3㎞、メイン幹線の国道18号から岡谷・松本方面に下る「国道152号」沿いに面し、上田市の南部に位置する丸子地区（旧丸子町）の中心部付近に位置しています。周辺にはロードサイドの店舗、一般住宅が散見される路線商業地域が形成されています。

上田市は平成18年３月、丸子町、真田町、武石村の４市町村が合併し現在に至っており、長野県内において長野市、松本市に次ぐ人口規模となっています。

当該地周辺は、丸子地区内の商業拠点地域であり、隣接するホームセンターと共に複合的な業態形成がなされ、地域住民にとって利便性の高い商業機能を提供しています。地区内では最大のショッピングセンターであることから、地域密着型の商業施設として規模的にも機能的にも競合店と比較すると優位性が高くなっています。

＜商圏人口等＞

	物件からの距離	１㎞圏	２㎞圏	３㎞圏	５㎞圏	10㎞圏
平成７年	人口（人）	4,163	11,541	16,397	36,446	183,774
	世帯数（世帯）	1,365	3,722	5,189	11,629	61,937
平成12年	人口（人）	4,027	11,480	16,419	36,937	187,125
	世帯数（世帯）	1,397	3,900	5,479	12,446	66,332
平成12年／平成７年	人口（%）	97	99	100	101	102
	世帯数（%）	102	105	106	107	107

出典：国勢調査

＜商業統計表＞

	年間販売額（百万円）		売場面積（㎡）	
	平成16年	平成16年／平成９年	平成16年	平成16年／平成９年
商圏	181,064	86%	243,036	114%
長野市	478,534	86%	524,562	109%
松本市	313,306	94%	325,812	116%
長野県	2,401,157	88%	3,075,592	115%

出典：商業統計

商圏は、上田市のデータを記載しています。

＜プロパティ・マネジメント会社への支払報酬について＞

ベルプラザショッピングセンターの管理にあたって必要となるテナント管理及びテナント募集等の業務にかかる報酬として、当該不動産のプロパティ・マネジメント会社となる予定の株式会社Ｊ・ＣＯＭＳに対し、その受領した賃料の３％の金額を支払います。

また、建物管理等の業務にかかる報酬として、年間7,200千円を支払います。

ベルプラザショッピングセンターについて、プロパティ・マネジメント会社が計画修繕、補修工事等の工事監理業務を行う場合、工事金額が１件あたり300万円以上の部分につき、その３％を工事監理料として支払います。

3　投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　３　投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しております。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得している個別の信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　５　運用状況　(2) 投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　(へ) 個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落すると考えられ、その結果、元本の欠損が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「３　投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本「３　投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①　一般的なリスク

(イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
(ロ) 本投資証券の払戻しがないことに関するリスク
(ハ) 本投資証券の市場性に関するリスク
(ニ) 本投資証券の価格変動に関するリスク
(ホ) 投資口の希薄化に関するリスク
(ヘ) 金銭の分配に関するリスク
(ト) ローン・トゥー・バリュー比率に関するリスク
(チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
(リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク
(ヌ) 投資主の権利が株主の権利と同一でないことによるリスク

②　商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
(ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
(ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
(ニ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
(ホ) 役員の職務遂行にかかるリスク
(ヘ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
(ト) ジョイントグループに依存するリスク
(チ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
(リ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

（ヌ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

③　不動産関連資産－不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
（ロ）物件取得の競争に関するリスク
（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク
（ニ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
（ホ）土地の境界紛争等に関するリスク
（ヘ）不動産にかかる法規制等に関するリスク
（ト）区分所有物件に関するリスク
（チ）共有物件に関するリスク
（リ）借地物件に関するリスク
（ヌ）鑑定評価額及び調査価額に関するリスク
（ル）賃貸借契約に関するリスク
（ヲ）賃料の減額に関するリスク
（ワ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（カ）入居者の建物使用態様に関するリスク
（ヨ）不動産の毀損等に関するリスク
（タ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（レ）不動産にかかる所有者責任に関するリスク
（ソ）転貸に関するリスク
（ツ）マスターリースに関するリスク
（ネ）有害物質にかかるリスク
（ナ）投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
（ラ）テナントの支払能力に関するリスク
（ム）テナントの集中に関するリスク
（ウ）テナントの業種の偏りに関するリスク
（ヰ）売主等の倒産等の影響を受けるリスク
（ノ）開発物件に関するリスク

④　不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク
（ロ）信託の受益権の流動性にかかるリスク
（ハ）信託受託者にかかるリスク

⑤　税制に関するリスク

（イ）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク
（ニ）税制変更に関するリスク
（ホ）借入金にかかる利益配当等の損金算入要件に関するリスク
（ヘ）減損会計の適用に関するリスク

⑥ その他

（イ）取得予定資産を組入れることができないリスク

（ロ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

（ハ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

（ニ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

① 一般的なリスク

（イ）投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りは本投資法人の業務又は財産の状況に影響され、また、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるとの保証はありません。また、本投資法人にかかる清算又は倒産手続においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。

（ロ）本投資証券の払戻しがないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。従って、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却に限られます。本投資証券の売却が困難となった場合、特に本投資証券が金融商品取引所に上場されなくなった場合には、本投資証券を希望する時期及び条件で換価することが困難となります。

（ハ）本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、本投資証券がどの程度活発に市場で取引されるかは予測できず、さらに、不動産投資信託証券の上場市場の存続も保証されていません。

（ニ）本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

（ホ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還を含みます。）等のための資金を随時必要とします。かかる資金の調達手段の一つとして投資口を随時追加発行することがあり、既存の投資主が有する投資

口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合が希薄化する可能性があります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の投資口保有期間が異なるにもかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口あたりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

（ヘ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、如何なる場合においても保証されるものではありません。

（ト）ローン・トゥー・バリュー比率に関するリスク

本投資法人のローン・トゥー・バリュー比率の上限は、資産運用会社の運用ガイドラインにより60%を目処としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。ローン・トゥー・バリュー比率の値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法の下で投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります。その場合、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散し、清算されることになります。

（ヌ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことによるリスク

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参加できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは重要な点において異なります。例えば、金銭の分配にかかる計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされます。

これらの要因により、投資主による投資法人の運営に対する統制が効果的に行えない可能性があります。

②　商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産又はその裏付けとな

る不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、物件の稼働率の低下、賃料水準の低下等により、大きく減少する可能性があります。また、テナントの支払能力又は信用状態によっては、当該テナントから賃料が回収できない場合もあります。本投資法人は、資産運用会社を通じて、支払能力及び信用力の高いテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働の物件にかかる不動産関連資産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、不動産関連資産に関しては、減価償却費、公租公課、保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務にかかる費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等の費用負担があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

これらの要因により、投資主への分配金額の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針」に記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行います。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行に際し、投資主への金銭の分配や担保権の設定等を制約する等の財務制限条項が設けられる場合があり、かかる制約が本投資法人の運営に支障をもたらす可能性がある他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（詳細は後記「⑤　税制に関するリスク　（イ）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク」をご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債に関し、不動産関連資産に担保を設定した場合、担保の解除手続その他の事情により、本投資法人が希望する時期又は価格で当該不動産関連資産を売却できない可能性があります。また、不動産関連資産の評価額が引下げられた場合等、一定の条件のもとに不動産関連資産に対して追加担保を設定することを要求される可能性もあります。

さらに、借入れ又は投資法人債の返済資金を調達するために、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない可能性もあります。また、本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあり、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性もあります。

（ハ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現は、これらの関係者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの関係者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。資産

運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金融商品取引法及び投信法上の善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託を要するものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。また、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金融商品取引法における登録又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となります（なお、資産運用会社は、金融商品取引法の施行に伴い、金融商品取引法上の金融商品取引業者としての登録を受けたものとみなされますが、同法施行日（平成19年９月30日）後３ヶ月以内に一定の書類を金融庁に提出する必要があります）。しかしながら、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性がある他、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

また、資産運用会社等の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

（ニ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

本投資法人は、個別の不動産ごとにプロパティ・マネジメント会社を選定する予定です。

建物の保守管理並びにテナントの募集及び管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、これに大きく依存することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。また、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

（ホ）役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の職務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務及び忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

（ヘ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行するに際して善管注意義務及び忠実義務を負う他、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています。

さらに金融商品取引法において業務遂行に関して資産運用会社の行為準則が詳細に規定され、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定められています。

資産運用会社の株主は資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。そのため、資産運用会社が、自己の株主の利益を図り、自己の株主に有利な条件で本投資法人に資産を取得させるおそれがあり、また、本投資法人とかかる株主が資産の取得若しくは処分又はその賃貸借若しくは管理委託等に関して競合する場合、資産運用会社が株主又はその顧客等の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

投信法は、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかしながら、資産運用会社が上記の行為準則に反し、あるいは、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ト) ジョイントグループに依存するリスク

本投資法人及び資産運用会社は、株式会社ジョイント・コーポレーション及びそのグループ会社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、物件情報の提供を受けるなどしています。詳細は参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　(1) 投資方針　②　ポートフォリオ構築方針　(ニ) ジョイントグループとの協調関係」をご参照下さい。また、本投資法人は取得済資産の一部について、株式会社ジョイント・アセットマネジメント又は株式会社Ｊ・ＣＯＭＳにプロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務の双方又はプロパティ・マネジメント業務をそれぞれ委託しています。このように本投資法人の運営は、ジョイントグループの能力、経験及びノウハウに大きく依存しており、資産運用会社とジョイントグループとの協働関係が失われた場合、ジョイントグループからの情報の提供等と同等の情報の提供等を受けることが不可能又は著しく困難となり、本投資法人の運営に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ジョイントグループが、本書の日付現在有している情報収集能力、助言能力、人的資源等を維持できなくなった場合には、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、ジョイントグループの利益は本投資法人の他の投資主の利益と相反する可能性があります。例えば、ジョイントグループは、他の投資法人を含む不動産関連事業に投資を行い、又は行う可能性があることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。また、ジョイントグループと本投資法人の間で物件取得に関する競合が生じ、本投資法人が取得を希望する物件につき、かかる競合により取得できなくなる可能性があります。

(チ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が本投資法人にかかる一定の重要な事実を知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であってもインサイダー取引規制に抵触しません。本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投

資証券の市場価格の下落や流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、資産運用会社は、社内規程においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規程は法令に基づかないものであり、刑事罰の対象とならないため、法令と同程度の実効性が確保されるわけではありません。

（リ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合において、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらの投資利回りよりも高い調達コストによる借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。

（ヌ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が規約に定める資産運用の対象及び方針等を具体化するために定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、かかる詳細な投資方針等が変更される可能性があります。

③　不動産関連資産－不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１ファンドの状況　２　投資方針　(2) 投資対象　①　投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産関連資産等です。不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「④　不動産関連資産－信託受益権特有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特徴の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のため、不動産は、一般的に流動性が相対的に低い資産と考えられています。

経済環境や不動産需給関係の影響や個別性の高い不動産の調査に要する費用及び時間によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、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て運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は活発化しており、物件取得の競争は激化しています。このような状況下にあって、希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産ポートフォリオを実現できない可能性があります。

（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル、募集賃料の引下げ等の競争条件の変化により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。

また、高級賃貸用住宅は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準の引下げが必要となることもあります。また、そのような賃貸用住居は、海外から派遣される赴任者等を主な入居者として想定しているため、経済情勢、国際情勢の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

商業施設やオフィスビルについては、賃貸住宅に比べて相対的に需要が限定されており、また、その商圏ないし地域も限定されていることから、テナント獲得競争が相対的に激しい傾向にあります。特に周辺商圏において他の商業施設が新設された場合などには、他の商業施設との競合によって、本投資法人の保有する物件のテナント獲得にかかる競争力が相対的に低下し、その結果賃料減額を余儀なくされ、あるいは既存テナントが退去するおそれがあり、また、周辺商業施設に入居するテナントとの競合により本投資法人の保有する商業施設のテナントの業績が悪化し、賃料支払の遅延又は不払いが生ずるおそれがあります。また、既存テナントが退去した場合には、代替テナント入居までの空室期間は、これら不動産の賃貸需要が相対的に低いことや、各テナント毎の物件の内装等の仕様が一般的に異なることから、長期化する傾向にあり、その間不動産の稼働率が大きく低下する可能性があり、各テナントからの賃料が賃貸住宅に比べて相対的に高いこととあいまって、本投資法人の賃料収入を大幅に低下させる可能性があります。また、企業をテナントとすることから、経済情勢の変化等により需要が大きく減少し、稼働率の低下や賃料水準の低下を招くおそれがあります。

（ニ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤・地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制の不遵守や、周辺の土地利用状況等が瑕疵や欠陥となる可能性もあります。そこで、資産運用会社が不動産関連資産の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産について利害関係のない第三者の専門業者に一定の調査を依頼することとしています。しかしながら、かかる専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告がなされる保証はありません。さらに、このような調査の報告書において指摘されなかった事項であり、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係規定の求める安全性や構造

耐力等を有するとの保証はなく、また、不動産に想定しえない隠れた欠陥・瑕疵等が存在し、又は不適正な設計施工等が存在し、それが当該不動産関連資産の取得後に判明する可能性もあります。なお、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した昨今の状況を鑑み、取得済資産及び取得予定資産の建物全てについて、建物のＰＭＬ値の評価を実施するという一般のプロセスに加え、建物の構造上、建築基準法で定める耐震性能を疑わせる特段の事情がないことにつき、第三者専門機関より確認を得ておりますが、かかる第三者専門機関の確認についても、上記のとおり一定の限界があり、完全であるとの保証はありません。

また、本投資法人は、原則として不動産関連資産の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかしながら、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、また、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、瑕疵担保責任の期間及び責任の範囲が限定されることもあります（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません。）。さらに、不動産関連資産の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産関連資産を取得する可能性があります。本投資法人が特別目的会社から不動産関連資産を取得する場合、本投資法人が取得する信託受益権の購入にかかる（停止条件付）信託受益権譲渡契約上、かかる売主は、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負うこととされます。

不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他にかかる予定外の費用負担を余儀なくされる可能性があります。また、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のため、その資力が十分でない等の事情により、責任追及に実効性がないおそれがあります。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得していなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人による取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、そのような責任追及には実効性がないおそれもあります。

（ホ）土地の境界紛争等に関するリスク

不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、不動産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。従って、状況次第では、後日かかる物件を処分するときに事実上の障害が発生し、また、その保有期間中においても、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境

物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

（ヘ）不動産にかかる法規制等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築確認取得時点においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります。

その他、不動産は、消防法や都市計画法等の国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等による種々の規制に服します。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、敷地の一部が道路として指定されることにより敷地として利用可能な面積が減少し、その結果、建蔽率及び容積率にかかる規制との関係で建築可能な建物に影響を及ぼすこともあります。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替え自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がる可能性があります。

以上の他、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用及び用途等に規制が加えられ、収用、再開発若しくは区画整理等がなされ、又は不動産の保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産価値が減殺される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする現行法令等又は将来制定・施行される新法令等により不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課され、又は義務が強化される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）区分所有物件に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有法及び区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によらなければ変更できません。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。本投資法人又は信託受託者が議決権の４分の３を有していない場合はもとより、これを保有している場合においても頭数において劣るため、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができ、本投資法人の意向にかかわりなく他の区分所有者が変更される可能性があります。この場合、新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、管理規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続の履践

義務等が課される場合があります。この場合、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に他の区分所有者と優先的に交渉を行う等の制約を受けます。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。なお、区分所有建物では、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

（チ）共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。共有者には共有物の分割を請求する権利があり、これにより分割後の不動産の単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求に服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、その場合であっても、合意の有効期間（５年が最長ですが、５年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます。）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産にかかる賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性がある他、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができ、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。この場合、新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合、本投資法人が持分を処分する際に事前に他の共有者と優先交渉を行う等の制約を受けます。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。従って、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。

また、他の共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となり、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

（リ）借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うことがありますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

（ヌ）鑑定評価額及び調査価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものにとどまります。同一物件について鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額又は調査価額をもって売却されるとは限

りません。

（ル）賃貸借契約に関するリスク

不動産にかかる賃貸借契約では、契約期間が満了しても、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られますが、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金や、かかる違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。商業施設にかかるテナントなどの大口テナントとの間の契約において、現在かかる規定が置かれているものがあり、当該大口テナントが契約期間中に解約した場合には、これに伴う多額の違約金の受領又は没収がなされることがありますが、その後当該テナントがかかる規定の効力を争う場合には、本投資法人の収益が大幅に変動するおそれがあります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

（ヲ）賃料の減額に関するリスク

不動産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）又は借家法（大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、本投資法人が保有する不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記に対し、建物賃貸借については、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法上の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かでありません。なお、契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する額に限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借には、通常の賃貸借に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人又は信託受託者が賃貸している不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

（ワ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

（カ）入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更その他入居者による建物の使用方法等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人又は信託受託者の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団又はその関係者の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ヨ）不動産の毀損等に関するリスク

不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となり、多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の方法によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、将来的に不動産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。

（タ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、爆発、落雷、風ひょう雪災、電気的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や包括賠償責任保険等を付保する方針ですが、不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。

地震リスクに対応するため、建物を取得する際には全てＰＭＬ値の評価を実施しています。ＰＭＬ値は損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。また、地震保険については、参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　(1) 投資方針　④　運用方針　（ホ）付保の方針」に記載の方針に従って付保しますが、かかる方針に従い地震保険が付保されているのは浜松プラザのみです。また、保険金が

支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

（レ）不動産にかかる所有者責任に関するリスク

本投資法人又は信託受託者の保有する不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他の利益が侵害された場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています。

不動産に関しては、取得にあたり施設賠償責任保険等の適切な保険を付保しています。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

（ソ）転貸に関するリスク

A．転借人に関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、貸借人に投資対象不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、投資対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、貸借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

B．敷金等の返還義務に関するリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

（ツ）マスターリースに関するリスク

投資対象不動産において、プロパティ・マネジメント会社が投資対象不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

本投資法人は、マスターリース契約を締結する場合、エンドテナントからの賃料が直接信託受託者の口座に振り込まれる形で賃料を収受する予定ですが、賃料の振込みがなされない場合等、マスターリース会社がエンドテナントから賃料を回収する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスターリース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、エンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定される場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならなくなる可能性があります。また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる

信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

（ネ）有害物質にかかるリスク

土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵され、又は、地下水が汚染されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本投資法人は、取得を検討する物件について、専門家に依頼して環境調査を実施し、土地や地下水の有害物質による汚染の有無については、当該物件の使用歴の調査や土壌や地下水のサンプリング調査等により調査しますが、かかる調査が完全であるとの保証はなく、専門家による調査において汚染の可能性がない、又は低いと報告された場合であっても、後日汚染の存在が判明する可能性は否定できません。

また、建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合やＰＣＢが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

（ナ）投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　(1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき資産の運用を行いますが、その投資対象とする不動産が一定の地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象とする不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象とする不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

（ラ）テナントの支払能力に関するリスク

テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞り、又は支払がなされない可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。また、一部不動産については、敷金無しで賃貸する場合があります。この場合、原則として保証会社による保証等を付すことを条件としますが、テナントの財務状況が悪化した場合において、保証会社等の保証人の財務状況も悪化している場合には、賃料を回収することができないこととなります。また、代金回収会社に委託して口座振替によりテナントから賃料を回収することがありますが、この場合において代金回収会社の財務状況が悪化した場合には、代金回収会社からの賃料の入金が滞り又は回収ができなくなるおそ

れがあります。さらに、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行いますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ム）テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、稼働率が低くなる上に、他のテナントを探し稼働率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントの賃料の支払能力が低下し、又は失われた場合には、総賃料収入に与える影響が大きくなります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、投資対象及びテナントの適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ウ）テナントの業種の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件や建物の構造により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、投資対象不動産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失う等により、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があるなど、当該テナントの業種にかかる事業上のリスクの影響を受けるおそれがあります。

（ヰ）売主等の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合や、建物の建築請負業者が倒産手続に入った場合、当該不動産又は信託受益権の売買若しくは完成建物の移転又はそれらについての対抗要件具備が当該売主又は建築請負業者の管財人等により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産若しくは信託受益権を売却した場合、又は、財産状態が健全でない建築請負業者が建物の建築を請け負っていた場合、当該不動産又は信託受益権の売買又は当該建物の請負が当該売主又は建築請負業者の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（ノ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　(1) 投資方針　④　運用方針」に記載のとおり、建設中の不動産を取得する場合があります。建設中の物件については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、地中障害物や土壌汚染等の発見、工事請負業者の倒産若しくは債務不履行、天変地異、行政上の許認可手続きその他予期せぬ事情により、開発の遅延、変更若しくは中止を余儀なくされ、

あるいは、開発コストが当初の計画を大きく上回るといったリスクが加わります。本投資法人は、完工・引渡しのリスクが低く、当該不動産にかかるデュー・デリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産等にかかる不動産関連資産の取得に関する契約を締結することとしますが、上記のリスクが顕在化した結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回り、あるいは、予定された時期に収益が得られず又は予想外の費用、損害若しくは損失を被るおそれがあります。

④ 不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産信託受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

（ロ）信託の受益権の流動性にかかるリスク

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常であり、上場有価証券等に比し流動性は極めて低いといえます。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ハ）信託受託者にかかるリスク

A．信託受託者の破産・会社更生等にかかるリスク

信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）上、信託受託者が破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、信託財産は信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属しないものとされています。また、信託法によれば、信託財産をもって履行すべき債務等にかかる債権者以外の債権者による差押えは禁止されています。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

B．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する

信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、かかる処分行為の相手方が権限に属しない処分であることを知らず、また、知らなかったことについて重大な過失がない場合には取り消すことができません。また、かかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

不動産信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、（ⅰ）信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益にあることが明確にされていること、（ⅱ）信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、信託受託者に厳しい制約を課されていることが満たされているもののみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

⑤ 税制に関するリスク

（イ）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、投資法人にかかる課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動（投資法人の同族会社化、50人以上の投資主の保有又は適格機関投資家（租税特別措置法施行令第39条の32の３に定める金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限る。）のみ保有の要件を充足できない場合等）、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い　②　投資法人の税務　（イ）利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を100分の75以上とすること（規約第27条第５項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかしながら、

本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）税制変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券にかかる利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

（ホ）借入金にかかる利益配当等の損金算入要件に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行令第39条の32の３に定める金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限る。）のみから行うことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、又は、建設協力金、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、利益配当等の損金算入要件を満たせないことになります。その結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損にかかる会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以降開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第１期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があり、また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなります。その結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑥　その他

（イ）取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、前記「２　投資対象　（ホ）第４期取得済資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要」に記載の取得予定資産を購入する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者又は不動産の所有者との間で、停止条件付信託受益権譲渡契約又は停止条件付地位承継契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取

得予定資産を購入することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は取得済資産及び取得予定資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、資産運用会社を通じて行う資産の運用において、取得済資産及び取得予定資産の売却及びこれら以外の特定資産の取得又は売却が行われる予定です。

（ロ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資対象　（ホ）第４期取得済資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定ですが、その購入資金の一部は、資金の借入れを行うことで調達する予定としています。しかし、本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生するその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

（ハ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合において、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があった場合には、法令に従い、瑕疵担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

また、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害を補償しなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

（ニ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「２　投資対象　（ホ）第４期取得済資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要」に記載の過去の収支状況の一部は、取得済資産又は取得予定資産の前所有者等から取得した賃貸事業収支にかかる情報であり、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報です。また、これらは信託不動産の前所有者等から提供を受けた情報を基礎としていますが、本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もなく、不完全であるおそれがあります。本投資法人はこれらの不動産にかかる信託受益権を取得した後、適用ある会計原則に従って今後その収支を作成しますが、当該監査後の収支は上記情報に基づく収支と大幅に異なるおそれがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下のガバナンスを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かつ、かかる管理体制が最大限の効果を発揮するよう努めています。本投資法人及び資産運用会社は、可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の損害の極小化等の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、３ヶ月に１回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の報告を行います。この報告手続きを通じ、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視する体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿及び記録その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を定めて、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理にかかるリスクについて、原則としてレベルの異なる複数の検証方法を通じてモニタリングし、管理しています。

（イ）資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、投資対象の選定方針、安定した収益の確保等を目指した運用方針、投資を行う場合の取得基準、物件のデュー・ディリジェンスの基準、物件の管理運営方針（プロパティ・マネジメント会社の選定基準及びその業務のモニタリングを含みます。）、付保基準及び年度投資計画等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権にかかるリスクの管理に努めています。

（ロ）資産運用会社は、委員会規程を定めて本投資法人の資産運用にかかる重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。また、投資委員会が決定した資産の運用等に関するすべての事項について、コンプライアンス委員会の審議及び決定を経たうえ、資産運用会社の取締役会に付され、取締役の過半数が出席の上、出席取締役の過半数をもって取引にかかる議案を決するものとされています。

（ハ）利害関係者と本投資法人との間の取引については、自主ルールとして利害関係者取引規程を定めており、これを遵守することにより利益相反にかかるリスク管理を行います。

（ニ）資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引

の類似取引防止に努めています。

（ホ）資産運用会社は、コンプライアンス規程を定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、投資委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされています。

（ヘ）資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生について、対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

4　会社の沿革

以下は、参照有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報　第４　関係法人の状況　１　資産運用会社の概況　(1) 名称、資本金の額及び事業の内容　　③　事業の内容」に記載された会社の沿革に関する記述に記載された全文を記載しております。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成16年７月28日	会社設立
平成16年10月23日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事(1) 第83732号）
平成17年１月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第31号）
平成17年４月18日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第41号）
平成19年９月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業者登録 （関東財務局長（金商）第337号）

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

ジョイント・リート投資法人　本店
（東京都目黒区目黒二丁目10番11号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目２番１号 みずほ信託銀行株式会社　本店証券代行部
取次所	みずほ信託銀行株式会社　全国各支店 及びみずほインベスターズ証券株式会社本店及び全国各支店
代理人の名称及び住所	みずほ信託銀行株式会社 東京都中央区八重洲一丁目２番１号
手数料	なし （みずほ信託銀行株式会社に対して直接名義書換手続を行う場合には、手数料はかかりません。なお、他の証券会社等を通じて名義書換手続きを行う場合、当該証券会社等に対する手数料が別途必要となることがあります。）

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

１．新投資口発行届出及び投資口売出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人のロゴ及び英文名称乃至その略称等を記載することがあります。

２．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資信託証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。」

３．参照有価証券報告書及び本書の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として目論見書に記載することがあります。

４．参照有価証券報告書「第一部　ファンドの情報　第１　ファンドの状況　５　運用状況　(2) 投資資産　③　その他投資資産の主要なもの」及び本書「第二部　参照情報　第２　参照書類の補完情報　２　投資対象」に記載される不動産及び信託不動産の主な内容を要約して新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載することがあり、また、かかる不動産及び信託不動産の写真（完成予想図・内観写真を含むことがあります。）、分布図等を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に掲載することがあります。

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

1.本届出目論見書により行うジョイント・リート投資法人投資口7,280,000,000円（見込額）の募集（引受人の買取引受けによる一般募集）及び投資口624,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法第5条に基づき有価証券届出書を平成19年10月3日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。
発行価格等決定日に、発行価格等（発行価格、売出価格、売出口数及び各引受証券会社の引受投資口数をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、グリーンシューオプションの行使による本第三者割当による手取金（上限額）及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト（[URL] http://www.joint-reit.co.jp/）（以下「新聞等」という。）で公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2.本届出目論見書口絵（カラーページ）に記載する説明・写真・図表等は、本書「第二部 参照情報」（参照書類である第3期有価証券報告書及び訂正報告書を含みます。）の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細は、本文の該当ページをご参照下さい。

【金融商品の販売等に関する法律にかかる重要事項】
不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。
不動産投資信託証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。

JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

住居及び商業施設をコア・アセットとした、安定収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すリートです。

運用・資産の状況

	第1期（182日換算）	第2期（183日間）	第3期（182日間）
営業収益 (注)	1,674 百万円	1,990 百万円	2,662 百万円
当期純利益金額 (注)	712 百万円	727 百万円	1,120 百万円
1口当たり分配金額 (注)	12,730 円	12,995 円	13,035 円
総資産額	55,599 百万円	67,181 百万円	89,553 百万円
純資産額	29,458 百万円	29,218 百万円	43,418 百万円

（注）第1期の実質運用日数は247日ですが、第2期以降との比較のため、運用日数を182日として換算しています。

格付けの状況

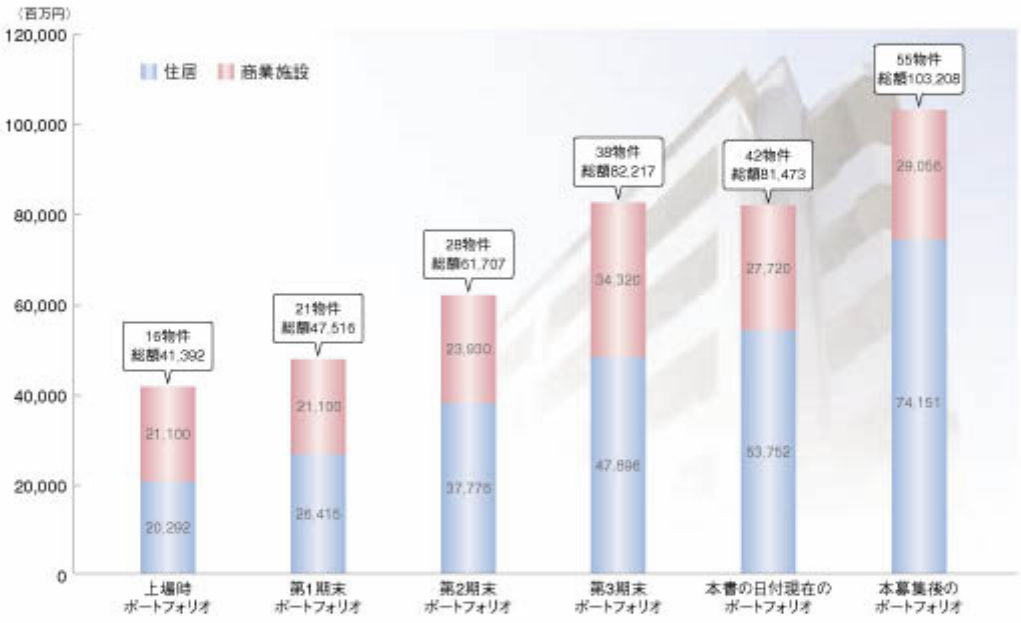
格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
株式会社 格付投資情報センター	発行体格付け	A	安定的
	債券格付け （第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債）	A	－

- 取得価格総額は、取得予定資産 13物件 217.3億円を合わせると55物件 1,032.0億円
- 機動的かつ柔軟な物件取得機会の拡充を図り、着実な運用資産の成長を目指したポートフォリオ構築方針
- ジョイントグループとの協調関係を活用して、グループの内外からテナントニーズに合致した好立地の新築(築浅)物件を取得
- 健全な財務体質を構築

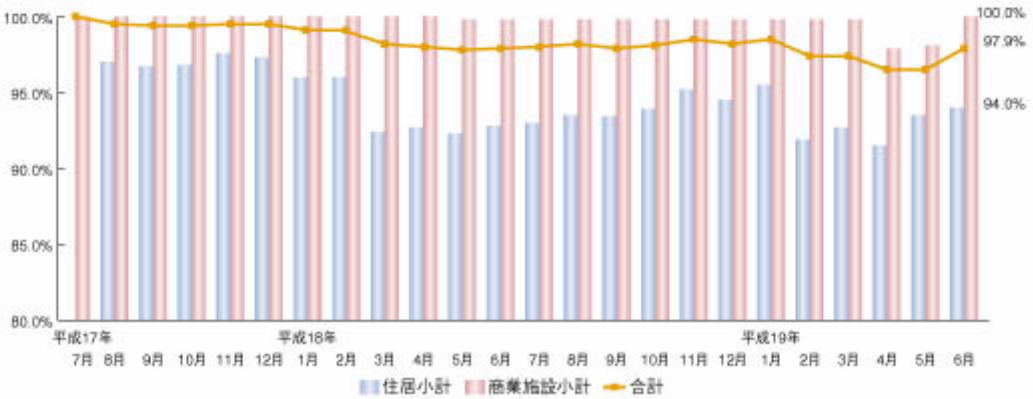
上場来の推移

本投資法人は、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。
本書の日付現在における本投資法人の取得済資産は合計42物件、取得価格総額814.7億円となっています。取得予定資産13物件、取得価格総額217.3億円を取得済資産と合わせると、合計55物件、取得価格総額1,032.0億円となります。

ポートフォリオの推移

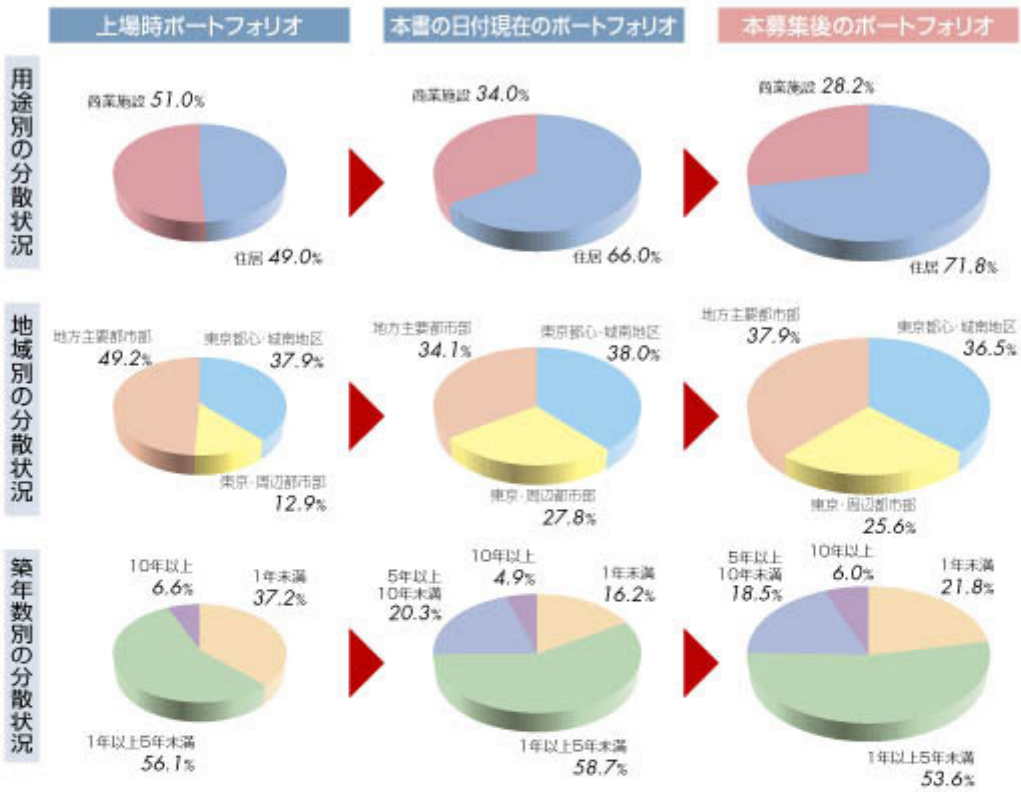


稼働率の推移



ポートフォリオの分散の変遷

以下は、本投資法人の上場時ポートフォリオと本書の日付現在のポートフォリオ及び本募集後のポートフォリオについて、その用途別、地域別及び築年数別の分散状況を、各取得（予定）資産の取得（予定）価格をもとに表したものです。

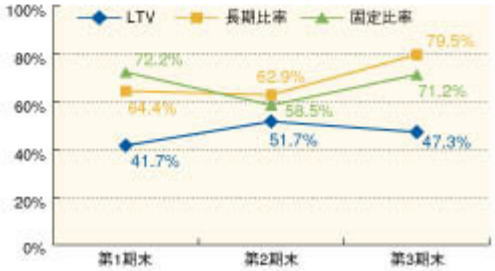


（注）築年数別の分散状況については、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。また、築年数は、上場時ポートフォリオについては平成17年6月27日現在の状況、本書の日付現在のポートフォリオ及び本募集後のポートフォリオについては本書の日付現在の状況を記載しています。

健全な財務体質の構築

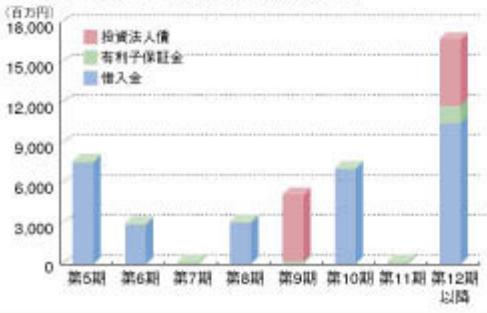
本投資法人は資金調達手段の多様化、返済時期の分散、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクの軽減に重点を置きながら、健全な財務体質の構築に努めています。

有利子負債にかかる財務指標の推移



（注）平成19年8月末現在の長期比率は77.4%、固定比率は62.3%です。

有利子負債の返済期限の分散状況



運用ガイドラインの変更と成長戦略

昨今の不動産マーケットにおける優良物件の取得競争の激化を受け、資産運用会社は、運用環境の変化による影響を軽減しつつ、機動的かつ柔軟な物件取得機会の拡充を図るため、本投資法人のポートフォリオ構築方針を変更することとし、平成19年8月に、資産運用会社が定める運用ガイドライン及び利害関係者取引規程について、以下のとおり変更を行いました。

投資不動産の用途区分

不動産関連資産の用途		組入比率（取得価格ベース）	
		変更前	変更後
コア・アセット	住居（レジデンシャル）	45～65%	45～75%
	商業施設	35～55%	25～55%
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%	0～15%

投資不動産の地域区分

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）					
		住居における比率		商業施設における比率		オフィスビル等における比率	
		変更前	変更後	変更前	変更後	変更前	変更後
東京都心・城南地区	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	50%以上	50%程度（注2）	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。（注3）		個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。（注3）	
東京・周辺都市部	東京都：上記以外の東京都全域（但し、島部を除きます。） 神奈川県：川崎市、横浜市等 千葉県：市川市、浦安市、船橋市、松戸市等 埼玉県：川口市、戸田市、さいたま市等 及びこれらの周辺通勤圏	東京都心・城南地区と合わせて80%以上	東京都心・城南地区と合わせて80%程度（注2）				
地方主要都市部（注1）	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	20%以下	20%程度（注2）				

（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圏を有する都市を指します。
（注2）「程度」とは、±10%をいいます。
（注3）商業施設における比率及びオフィスビル等における比率については変更はありません。

利害関係者からの不動産等資産の取得に関する基準

変更前	変更後
不動産等資産1物件当たりの取得価格は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額以下の金額とする。（注）	不動産等資産1物件当たりの取得価格は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額の105%以下の金額とする。（注）

（注）不動産等資産1物件当たりの取得価格は、不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価の対象となっていない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬等受益権の譲渡に要する費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。

ジョイントグループとの協調関係

ジョイントグループによる開発物件のみならず、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おいても、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、着実な外部成長を図っています。
以下は、第4期取得済資産及び取得予定資産において、ジョイントグループとの協調関係を活用した物件とその協調内容を示したものです。

ジョイントグループによる開発物件

スペーシア麻布十番Ⅲ

フィットエル板橋本町

フィットエル大泉学園

ジョイントグループからの物件情報、物件紹介

ジェイフラッツ天神東Ⅰ

ジェイフラッツ天神東Ⅱ

ジェイフラッツ板橋区役所前

ジェイフラッツ八王子みなみ野

プレジオ西中島

(仮称)ジェイフラッツ吉塚※

(仮称)ジェイフラッツ千駄木※

(仮称)ジェイフラッツ四ツ谷坂町※

(仮称)ジェイフラッツ上用賀※

(仮称)ジェイフラッツ武蔵小山※

(仮称)プレジオ天神橋※

(仮称)ジェイフラッツ
四条烏丸※

(仮称)ジェイフラッツ
五条高倉※

(仮称)東品川一丁目計画※

ジョイントグループによる施工状況の確認等

※上記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

ブランドイメージの確立

ジョイントグループ以外から取得した開発物件等に関して、独自のブランドイメージを確立すべく、ジェイフラッツ(J-FLATS)との名称を一部の物件を除いて使用しています。

ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人が本書の日付現在保有し、又は取得を予定している資産について、その概要を記載したものです。

物件番号	用途	物件名称	所在地	敷地面積（m²）	延床面積（m²）	取得（予定）価格（百万円）	鑑定評価額／調査価額（百万円）	稼働率（%）（注1）
住居-1	住居	スペーシア銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	5,850	98.2
住居-2		スペーシア麻布十番I	東京都港区	314.80	1,509.58	960	1,130	90.3
住居-3		スペーシア麻布十番II	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	1,970	77.3
住居-4		スペーシア恵比寿I	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	2,190	97.8
住居-5		スペーシア恵比寿II	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	805	100.0
住居-6		スペーシア神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,440	89.8
住居-7		スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	608	100.0
住居-8		スペーシア北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,340	91.3
住居-9		スペーシア目黒不動前	東京都品川区	217.38	1,044.37	766	832	97.5
住居-10		フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	1,950	97.0
住居-11		スペーシア町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,430	98.2
住居-12		スペーシア川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,400	97.1
住居-13		今池アイリス弐番館	愛知県名古屋市	360.54	1,375.76	300	300	78.1
住居-14		グラシア・フィス	神奈川県川崎市	1,992.09	3,737.47	1,018	1,090	100.0
住居-15		ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市	611.41	3,076.45	2,090	2,130	100.0
住居-16		フィットエル亀戸	東京都江東区	438.43	2,899.67	1,650	1,670	100.0
住居-17		スペーシア目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	963	100.0
住居-18		アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市	1,289.14	5,420.53	1,348	1,370	91.4
住居-19		ジェイフラッツ東雲	東京都豊島区	965.70	2,785.83	1,510	1,560	92.4
住居-20		S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,802	98.7
住居-21		エルシエロ目黒本町	東京都目黒区	865.22	1,975.84	1,220	1,220	78.4
住居-22		スペーシア白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	854	100.0
住居-23		ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市	475.06	1,994.14	1,055	1,090	50.8
住居-24		スペーシア五反田（注2）	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	3,080	92.4
住居-25		スペーシア大井仙台坂	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,490	96.8
住居-26		フィットエル品川シーサイド	東京都品川区	1,049.00	3,127.48	2,200	2,210	98.3
住居-27		フィットエル南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,300	100.0
住居-28		ラルテ城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	1,090	100.0
住居-29		スペーシア阪本クラウンハイム	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,265	97.9
住居-30		スペーシア川崎II	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,940	100.0
住居-31		スペーシア麻布十番III	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,760	75.0
住居-32		（仮称）プレジオ天神橋	大阪府大阪市	858.09	2,936.39	1,490	1,490	–
住居-33		フィットエル板橋本町	東京都板橋区	220.85	1,446.78	1,000	1,000	100.0
住居-34		フィットエル大泉学園	東京都練馬区	618.00	1,542.16	871	871	96.6
住居-35		ジェイフラッツ天神東I	福岡県福岡市	239.18	1,158.70	445	446	87.0
住居-36		ジェイフラッツ天神東II	福岡県福岡市	514.89	2,108.69	840	845	12.2
住居-37		（仮称）ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市	400.59	3,710.81	1,420	1,420	–
住居-38		（仮称）ジェイフラッツ五条高倉	京都府京都市	452.44	4,022.76	1,710	1,710	–
住居-39		（仮称）東品川一丁目計画	東京都品川区	1,060.79	3,873.57	2,610	2,530	–
住居-40		ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市	1,846.00	2,243.06	1,000	1,000	72.1
住居-41		プレジオ西中島	大阪府大阪市	969.02	3,947.24	2,250	2,250	67.6
住居-42		ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区	731.71	4,322.19	2,700	2,700	–
住居-43		（仮称）ジェイフラッツ品川仙台坂（注3）	東京都品川区	512.62	1,639.94	1,012	1,010	–
住居-44		（仮称）ジェイフラッツ千駄木（注3）	東京都文京区	250.41	1,263.72	757	756	–
住居-45		（仮称）ジェイフラッツ百人町（注3）	東京都新宿区	884.32	3,958.66	2,300	2,300	–
住居-46		（仮称）ジェイフラッツ古賀	福岡県福岡市	4,600.86	11,006.64	2,250	2,370	–
住居-47		（仮称）ジェイフラッツ上川端	福岡県福岡市	593.55	3,248.78	900	922	–
小　計				34,468.66	141,501.03	74,151	76,749	94.0

物件番号	用途	物件名称	所在地	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	取得（予定）価格（百万円）	鑑定評価額／調査価額（百万円）	稼働率（%）（注1）
商業-1	商業施設	浜松プラザ	静岡県浜松市	135,817.46	73,250.17	15,360	15,600	100.0
商業-2		b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	1,120	100.0
商業-3		りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡	51,146.89	（注4）	4,697	4,468	100.0
商業-4		b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,560	100.0
商業-5		コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市	4,877.90	3,413.40	1,300	1,320	100.0
商業-7		b-toss池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,980	1,980	100.0
商業-8		ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡	5,425.13	6,326.53	1,810	1,820	100.0
商業-9		ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市	23,272.17	5,904.86	1,336	1,350	100.0
小　計				221,432.08	91,666.47	29,056	29,218	100.0
ポートフォリオ合計				255,900.74	233,167.50	103,208	105,967	97.9

（注1）「稼働率」は平成19年6月末日現在の情報に基づいており、未竣工の物件については、記載していません。また、本投資法人による取得以前の稼働率についても、正確な数値の把握が困難であることから、原則として記載していません。但し、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、ジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島及びベルプラザショッピングセンターにかかる稼働率は、前所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。なお、小計又は合計欄の稼働率については、本投資法人による取得以前の稼働率となるため、前記7物件を除外して算出しています。

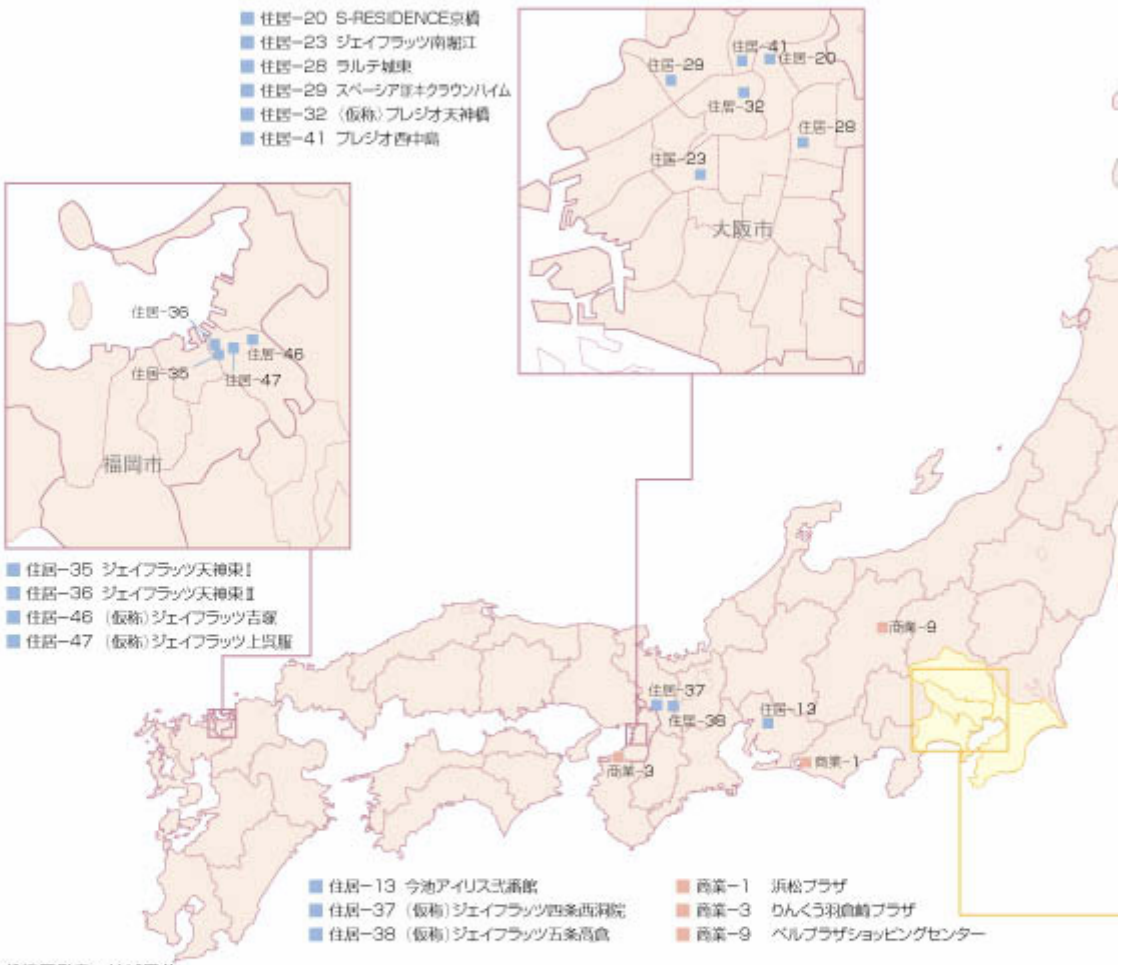
（注2）スペーシア五反田にかかる敷地権（所有権の共有持分）の割合は426,933分の387,036ですが、「敷地面積」は敷地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は3,637.18㎡です。

（注3）（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山、（仮称）ジェイフラッツ千駄木及び（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町にかかる敷地権（所有権の共有持分）の割合はそれぞれ127,609分の117,678、103,842分の89,730及び332,872分の245,317ですが、「敷地面積」は敷地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ1,176.78㎡、897.30㎡及び2,453.17㎡です。但し、設計図書等に基づき算出しているため、建物の竣工後に変更される可能性があります。

（注4）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。

ポートフォリオマップ

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。以下は本投資法人が本書の日付現在保有し、又は取得を予定している資産の所在地を地図で示したものです。



投資不動産の地域区分

住居	東京都心・城南地区	50%程度(注)
	東京・周辺都市部	東京都心・城南地区と合わせて80%程度(注)
	地方主要都市部	20%程度(注)
商業施設	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。	
オフィスビル等	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。	

(注)「程度」とは、±10%をいいます。

東京都心・城南地区

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、大田区をいいます。

東京・周辺都市部

東京都:上記以外の東京都全域(但し、島部を除きます。)
神奈川県:川崎市、横浜市等
千葉県:市川市、浦安市、船橋市、松戸市等
埼玉県:川口市、戸田市、さいたま市等
及びこれらの周辺通勤圏をいいます。

地方主要都市部

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圏を有する都市を指します。

- 住居−1　スペーシア銀座
- 住居−2　スペーシア麻布十番Ⅰ
- 住居−3　スペーシア麻布十番Ⅱ
- 住居−4　スペーシア恵比寿Ⅰ
- 住居−5　スペーシア恵比寿Ⅱ
- 住居−6　スペーシア雑司
- 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　（仮称）東品川一丁目計画
- 住居−43　（仮称）ジェイフラッツ武蔵小山
- 住居−44　（仮称）ジェイフラッツ千駄木
- 住居−45　（仮称）ジェイフラッツ四ツ谷坂町

- 商業−2　b-town神宮前Ⅱ
- 商業−4　b-town南青山

- 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　ジェイフラッツ蒲田
- 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−5　コジマNEW上福岡店
- 商業−7　b-toss池袋
- 商業−8　ジョイスクエア溝河原

第4期取得済資産の概要

住居31　スペーシア麻布十番Ⅲ
Spacia AZABUJUBAN Ⅲ

所　在　地：東京都港区麻布十番一丁目11番1号
敷 地 面 積：380.26m²
延 床 面 積：2,097.45m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上12階地下1階建
賃貸可能戸数：60戸
建 築 時 期：平成19年2月

住居33　フィットエル板橋本町
FITL ITABASHIHONCHO

所　在　地：東京都板橋区大和町14番14号
敷 地 面 積：220.85m²
延 床 面 積：1,446.78m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上12階建
賃貸可能戸数：60戸
建 築 時 期：平成19年2月

住居 34　フィットエル大泉学園
FITL OIZUMIGAKUEN

所　在　地：東京都練馬区東大泉二丁目12番15号
敷 地 面 積：618.00m²
延 床 面 積：1,542.16m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上6階建
賃貸可能戸数：57戸
建 築 時 期：平成19年2月

住居 35　ジェイフラッツ天神東Ⅰ
J-FLATS TENJINHIGASHI Ⅰ

所　在　地：福岡県福岡市博多区須崎町4番3
敷 地 面 積：239.18m²
延 床 面 積：1,158.70m²
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階　　数：地上15階建
賃貸可能戸数：42戸
建 築 時 期：平成19年1月

住居 36　ジェイフラッツ天神東Ⅱ
J-FLATS TENJINHIGASHI Ⅱ

所　在　地：福岡県福岡市博多区須崎町6番12
敷 地 面 積：514.89m²
延 床 面 積：2,108.69m²
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階　　数：地上13階建
賃貸可能戸数：82戸
建 築 時 期：平成19年5月

第5期取得予定資産の概要

住居 40　ジェイフラッツ八王子みなみ野
J-FLATS HACHIOJIMINAMINO

所　在　地：東京都八王子市西片倉三丁目2番6号
敷 地 面 積：1,846.00m²
延 床 面 積：2,243.06m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上5階建
賃貸可能戸数：86戸
建 築 時 期：平成19年3月

住居 41　プレジオ西中島
PREGIO NISHINAKAJIMA

所　在　地：大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21
敷 地 面 積：969.02m²
延 床 面 積：3,947.24m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上14階建
賃貸可能戸数：120戸
建 築 時 期：平成19年4月

住居 42　ジェイフラッツ板橋区役所前
J-FLATS ITABASHIKUYAKUSHOMAE

所　在　地：東京都板橋区板橋二丁目46番11号
敷 地 面 積：731.71m²
延 床 面 積：4,322.19m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上14階建
賃貸可能戸数：124戸
建 築 時 期：平成19年4月

住居 43　(仮称)ジェイフラッツ武蔵小山
J-FLATS MUSASHIKOYAMA

所　在　地：東京都品川区荏原三丁目
敷 地 面 積：512.62m²
延 床 面 積：1,639.94m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上7階建
賃貸可能戸数：50戸
建 築 時 期：平成19年11月(予定)

(注1)上記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
(注2)敷地面積(持分有権の共有持分)の割合は127,609分の117,678ですが、「敷地面積」欄には一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

住居 44　(仮称)ジェイフラッツ千駄木
J-FLATS SENDAGI

所　在　地：東京都文京区千駄木三丁目
敷 地 面 積：250.41m²
延 床 面 積：1,263.72m²
構　　造：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造
階　　数：地上15階建
賃貸可能戸数：39戸
建 築 時 期：平成20年1月(予定)

(注1)上記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
(注2)敷地権(所有者の共有持分)の割合は103,842分の89,730ですが、「敷地面積」欄には一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

住居 45　(仮称)ジェイフラッツ四ツ谷坂町
J-FLATS YOTSUYASAKAMACHI

所　在　地：東京都新宿区坂町
敷 地 面 積：884.32m²
延 床 面 積：3,958.66m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上6階地下1階建
賃貸可能戸数：59戸
建 築 時 期：平成20年3月(予定)

(注1)上記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
(注2)敷地権(所有権の共有持分)の割合は332,872分の245,317ですが、「敷地面積」欄には一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

住居 46　(仮称)ジェイフラッツ吉塚
J-FLATS YOSHIZUKA

所　在　地：福岡県福岡市博多区吉塚七丁目
敷 地 面 積：4,600.86m²
延 床 面 積：11,006.64m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上9階建
賃貸可能戸数：160戸
建 築 時 期：平成19年11月(予定)

(注)上記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

第5期取得予定資産の概要

商業 9　ベルプラザショッピングセンター
Bell Plaza Shopping Center

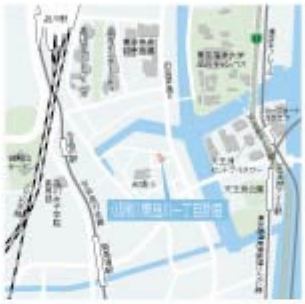
所　在　地：長野県上田市中丸子1647番地7　他
敷 地 面 積：23,272.17㎡

センター棟	ショップ棟	レストラン棟
延 床 面 積：3,171.74㎡	延 床 面 積：2,478.40㎡	延 床 面 積：254.72㎡
構　　造：鉄骨造	構　　造：鉄骨造	構　　造：鉄骨造
階　　数：平屋建	階　　数：平屋建	階　　数：平屋建
建 築 時 期：平成4年11月	建 築 時 期：平成4年11月	建 築 時 期：平成18年7月
エンドテナント（店舗名）：ツルヤ等	エンドテナント（店舗名）：ファミリードラッグ等	エンドテナント（店舗名）：マルコポーロ

第6期以降取得予定資産の概要

住居 39　(仮称)東品川一丁目計画
HIGASHISHINAGAWA 1CHOME PROJECT

所 在 地：東京都品川区東品川一丁目
敷地面積：1,060.79m²
延床面積：3,873.57m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上8階建
賃貸可能戸数：94戸
建築時期：平成20年5月(予定)



(注)上記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

住居 32　(仮称)プレジオ天神橋
PREGIO TENJINBASHI

所 在 地：大阪府大阪市北区
　　菅栄町
敷地面積：858.09m²
延床面積：2,936.39m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上15階建
賃貸可能戸数：81戸
建築時期：平成20年3月(予定)

(注)左記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

住居 37　(仮称)ジェイフラッツ四条西洞院
J-FLATS SHIJONISHINOTOIN

所 在 地：京都府京都市下京区
　　西洞院通四条下る鍛冶屋町
敷地面積：400.59m²
延床面積：3,710.81m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上12階地下1階建
賃貸可能戸数：87戸
建築時期：平成20年3月(予定)

(注)左記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

住居 38　(仮称)ジェイフラッツ五条高倉
J-FLATS GOJOTAKAKURA

所 在 地：京都府京都市下京区
　　五条通堺町西入塩竈町
敷地面積：452.44m²
延床面積：4,022.76m²
構　　造：鉄筋コンクリート造・
　　一部鉄骨鉄筋コンクリート造
階　　数：地上13階地下1階建
賃貸可能戸数：110戸
建築時期：平成20年12月(予定)

(注)左記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

住居 47　(仮称)ジェイフラッツ上呉服
J-FLATS KAMIGOFUKU

所 在 地：福岡県福岡市博多区
　　上呉服町
敷地面積：593.55m²
延床面積：3,248.78m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上14階建
賃貸可能戸数：62戸
建築時期：平成20年1月(予定)

(注)左記は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

第3期末保有資産

住居 1　スペーシア銀座
（東京都中央区/平成17年2月竣工）

住居 2・3　スペーシア麻布十番Ⅰ・Ⅱ
（東京都港区／Ⅰ・平成15年12月竣工／Ⅱ・平成16年1月竣工）

住居 4　スペーシア恵比寿Ⅱ
（東京都渋谷区/平成15年6月竣工）

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 17　スペーシア目黒
〔東京都目黒区/平成17年11月竣工〕

住居 21　エルシエロ目黒本町
〔東京都目黒区/平成18年2月竣工〕

住居 24　スペーシア五反田
〔東京都品川区/平成18年3月竣工〕

住居 25　スペーシア大井仙台坂
〔東京都品川区/平成18年8月竣工〕

住居 9　スペーシア目黒不動前

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

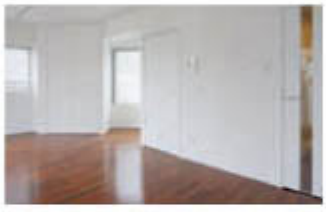
住居 13　今池アイリス弐番館

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

第3期末保有資産



住居 26　フィットエル品川シーサイド
（東京都品川区/平成18年6月竣工）

住居 27　フィットエル南麻布
（東京都港区/平成18年8月竣工）

住居 30　スペーシア川崎Ⅱ
（神奈川県川崎市/平成19年2月竣工）

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 20　S-RESIDENCE京橋

住居 22　スペーシア白楽

住居 23　ジェイフラッツ南堀江

住居 28　ラルテ城東

住居 29　スペーシア塚本グランツハイム

商業 1　浜松プラザ

商業 2　b-town神宮前Ⅱ

商業 3　りんくう羽倉崎プラザ

商業 4　b-town南青山

商業 5　コジマNEW上福岡店

商業 7　b-toss池袋

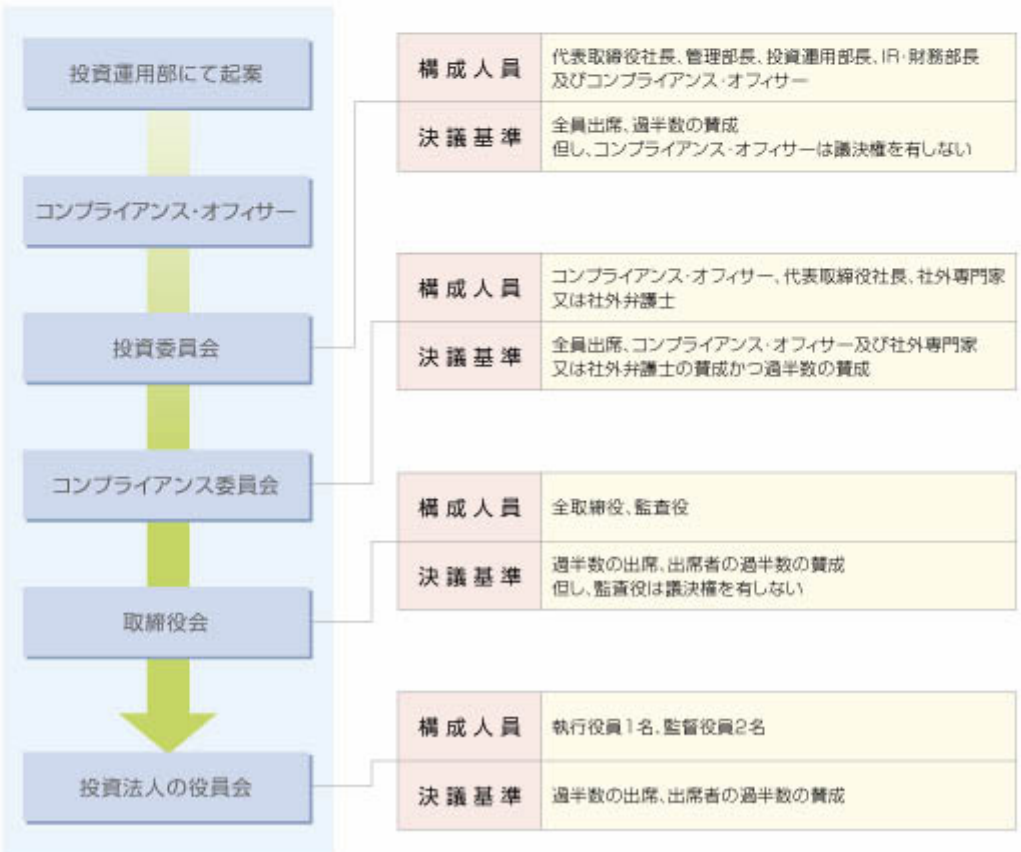
商業 8　ジョイスクエア湯河原

コンプライアンス体制　－法令遵守の徹底－

資産運用会社では、役職員が法令諸規則等を遵守し、資産運用会社が運用を受託した資産を適切に運用する態勢の確立及び適正な業務運営の確保を目的として、コンプライアンス規程を制定しています。具体的には、コンプライアンスを担当する機関としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等を審議・決定するコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサー、資産運用会社の代表取締役社長、社外専門家又は社外弁護士で構成され、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家又は社外弁護士の賛成かつ構成員の過半数の賛成をもって、決定することとしています。
また、利害関係者との取引においても、自主ルールとして利害関係者取引規程を制定し、利害関係者からの資産取得に際しては、取得価格を鑑定評価額の105%以下の金額とするなど、一定の取引基準を設け、法令遵守をより一層徹底する体制を備えています。

利害関係者との取引の決定プロセス

利害関係者：①投信法にて定義される利害関係人等及び②①の利害関係人等が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社



資産運用会社の概要

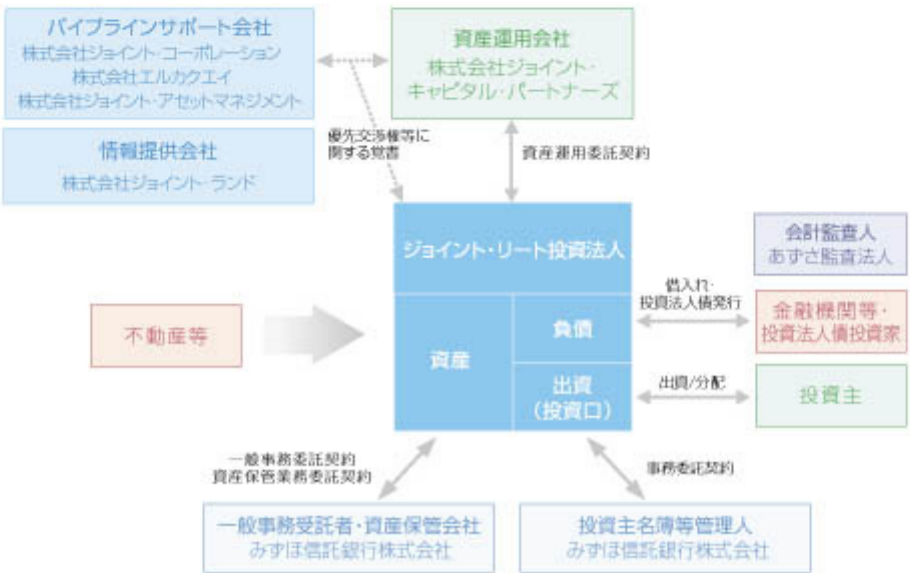
ジョイント・リート投資法人は、株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズと資産運用委託契約を締結し、資産運用業務を委託しています。

会社概要

- 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
- 株　　主　株式会社ジョイント・コーポレーション　100%

組織図

本投資法人の仕組み



本投資法人の特色と基本方針

「安定した収益の確保」と「着実な運用資産の成長」を、引き続き目指します

住居と商業施設のそれぞれの安定性と分散効果に着目して、資産の運用を行います

ジョイントグループとの協調関係を運用資産の取得等に活用します