

**ジョイント・リート投資法人**  
**平成22年3月期（第9期）**  
**決 算 説 明 会**

平成22年5月17日

**Business Results**

for the Ninth Fiscal Period

From October 1, 2009 to March 31, 2010

# 目次

<b>1. 新スポンサーの決定</b>		<b>6. 新スポンサーとの今後の取組み</b>	
・新スポンサーの概要	3	・ジョイント・リートの今後に向けた現状分析	27
・これまでのスポンサー関連の出来事及び資産運用会社の概要	4	・今後の戦略	28
・パイプラインサポート契約の締結及び新ストラクチャー	5	・【参考】第4回投資主総会	32
<b>2. 平成22年3月期(第9期)の総括</b>		<b>7. Appendix</b>	
・ハイライト	7	・貸借対照表	34
・平成22年3月期(第9期)決算サマリー	8	・損益計算書	36
・稼働率及びNOI利回り	9	・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	37
<b>3. ポートフォリオの運用状況</b>		・主要な経営指標等	38
・ポートフォリオサマリー	11	・上場来の軌跡	39
・内部成長に向けた諸施策の実施	12	・ポートフォリオマップ	40
<b>4. 平成22年3月期(第9期)のファイナンス活動</b>		・ポートフォリオの状況	41
・平成22年3月期(第9期)のファイナンス活動	19	・ポートフォリオ一覧	46
・平成22年3月期(第9期)末の有利子負債の状況	22	・期末算定価額一覧	49
・有利子負債にかかる主要な財務指標の推移	23	・有利子負債一覧	52
<b>5. 平成22年9月期(第10期)の業績予想</b>		・平成22年3月末の投資主概況	54
・平成22年9月期(第10期)業績予想	25		

JOINT REIT  
ジョイント・リート投資法人

## 1. 新スポンサーの決定



# 新スポンサーの概要

## 新スポンサー会社概要

名 称	積水ハウス株式会社	株式会社スプリング・インベストメント
所 在 地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号	東京都千代田区紀尾井町4番3号
代 表 者	代表取締役会長(CEO) 和田 勇 代表取締役社長(COO) 阿部 俊則	代表取締役社長(CEO) エリック・ルーカス 代表取締役 (COO) 市来 直人
事 業 内 容	工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業	不動産投資運用(アセット・マネジメント)事業
資 本 金	186,554百万円	50百万円
設 立 年 月	昭和35年8月	平成10年6月
REIT事業への 関 与 実 績	ジャパンエクセレント投資法人の資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社のコアスポンサーとして共同出資。オフィスビル供給で、同投資法人の成長に貢献。	豪州証券取引所の上場不動産投資信託(豪州LPT)であるアストロ・ジャパン・プロパティ・トラスト(AJA)が投資する日本国内の不動産・不動産信託受益権の運用業務等を主な事業としている。
資産運用会社への 出 資 比 率	75%(3,000株)	25%(1,000株)

## 【ご参考】積水ハウスの都市開発計画

### ■未来を見据えた次代に残る価値を創造する都市再開発を計画・実施



(仮称)御殿山プロジェクト  
東京都品川区



本町ガーデンシティ  
大阪府大阪市

## 【ご参考】AJA(豪州LPT)の保有物件

### ■主として東京圏の商業施設・オフィスビルを保有(資産規模:1,195億円)



川崎DICE  
神奈川県川崎市



JNEビル  
神奈川県横浜市

# これまでのスポンサー関連の出来事及び資産運用会社の概要

## これまでのスポンサー関連の出来事

- |   |   |
|---|---|
| <p>平成21年5月29日</p> <p>平成21年6月16日</p> <p>平成21年11月2日</p> <p>平成22年2月19日</p> <p>平成22年3月8日</p> <p>平成22年3月24日</p> <p>平成22年4月2日</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 株式会社ジョイント・コーポレーション 会社更生手続開始の申立て</li> <li>・ 株式会社ジョイント・コーポレーション 会社更生手続開始決定</li> <li>・ 資産運用会社の新スポンサー選定開始<br/>→ジョイント・コーポレーションとは別個のスポンサーを選定することを公表</li> <li>・ <b>新スポンサー決定</b>（積水ハウス株式会社、株式会社スプリング・インベストメント）<br/>→新スポンサーとの一連の取組みを公表（資産運用会社の株式譲渡、第三者割当増資の実施等）</li> <li>・ 資産運用会社の株式譲渡完了</li> <li>・ 資産運用会社の商号及び役員変更</li> <li>・ パイプラインサポート契約の締結</li> <li>・ 格付の変更（格上げ）</li> <li>・ 第三者割当増資の払込完了</li> </ul> |
|---|---|

## 資産運用会社の概要

### 平成22年3月8日 株式の譲渡、商号及び役員の変更を実施

- 商号 積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社  
(旧商号: 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ)
- 資本金 200百万円
- 株主 積水ハウス株式会社(75%出資)  
株式会社スプリング・インベストメント(25%出資)
- 役職員数 32名 (非常勤役員、派遣社員含む)

(注)平成22年5月17日現在のデータです。

### 役員一覧

代表取締役社長	坂本 光司	
取締役(常勤)	井上 順一 (不動産投資部・管理部担当)	
取締役(常勤)	桂 正樹 (不動産運用部担当)	
取締役(非常勤)	上條 英之 (積水ハウス 経理財務部長)	
取締役(非常勤)	稲澤 良樹 (積水ハウス 経理財務部次長)	
監査役(非常勤)	吉本 継蔵 (積水ハウス 秘書部課長)	

# パイプラインサポート契約の締結及び新ストラクチャー

## パイプラインサポート契約の締結

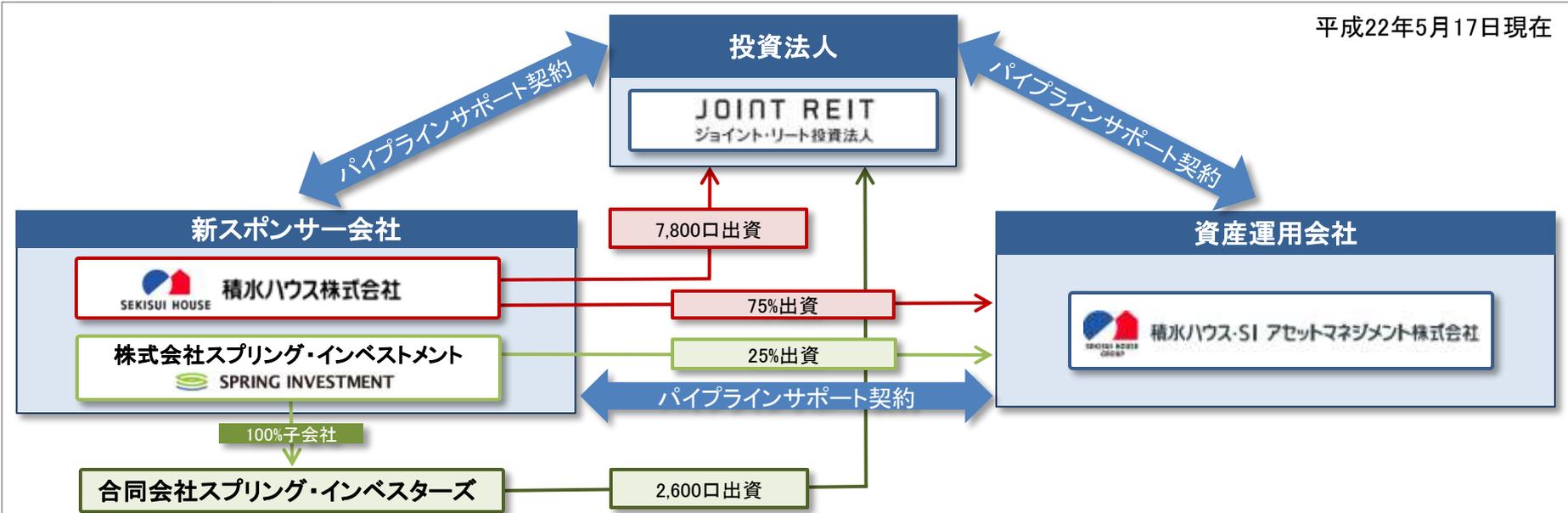
平成22年3月8日 新スポンサーからの住宅物件を中心とした物件情報等に関するパイプラインを確立することを目的に下記の契約を締結

	① 優先交渉権等に関する契約	② 物件情報優先提供に関する契約
契約当事者	積水ハウス、投資法人、資産運用会社	スプリング・インベストメント、投資法人、資産運用会社
主な契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>自己保有物件等に関する優先交渉権付与</li> <li>第三者保有物件等に関する情報提供 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資一任業務又は投資助言業務受託物件に関する情報提供</li> <li>第三者保有物件等に関する情報提供 等</li> </ul>

(注)①②を併せて「パイプラインサポート契約」といいます。

良質な住宅物件の安定的な取得機会の確保・外部成長機会の拡大

## 新ストラクチャー



JOINT REIT  
ジョイント・リート投資法人

## 2. 平成22年3月期(第9期)の総括



# ハイライト

## 平成22年3月期(第9期)決算・運用状況

- ◇ 営業収益 3,402百万円      営業利益 1,688百万円      当期純利益 1,052百万円
- ◇ 1口当たり分配金 10,052円 (当初予想比 +0.5%)

## ポートフォリオの運用状況

- ◇ 稼働率 平成21年9月期末 96.5% → 平成22年3月期末 96.6% (ポートフォリオ全体)
- ◇ 住居の稼働率向上に向けた諸施策の実施
- ◇ 商業施設の価値向上・集客力向上・コスト削減を目指した諸施策の実施

## ファイナンス活動

- ◇ 返済期日の到来したローンのリファイナンス(97.02億円)及び返済期日の延長(5.5億円)
- ◇ 平成22年3月に期限の到来した第1回無担保投資法人債償還資金の新規借入(50億円)
- ◇ 新スポンサーを割当先とする第三者割当の決定
- ◇ LTV 平成21年9月期末 49.0% → 平成22年3月期末 48.9%

# 平成22年3月期(第9期)決算サマリー

## 予想比較

	平成22年3月期予想 (平成21年11月16日発表)	平成22年3月期実績 (182日間)	差異	
営業収益	3,455百万円	3,402百万円	△52百万円	△1.5%
営業利益	1,692百万円	1,688百万円	△4百万円	△0.3%
経常利益	1,049百万円	1,053百万円	3百万円	0.4%
当期純利益	1,046百万円	1,052百万円	5百万円	0.5%
1口当たり分配金	10,000円	10,052円	52円	0.5%

### ◇ 平成22年3月期実績と予想との差異の要因

#### ・ 営業利益

##### 営業収益

賃貸料収入の減少: △52百万円

##### 営業費用

賃貸事業費用の減少: △50百万円

その他業務費用の増加: +2百万円

#### ・ 経常利益

営業外費用の減少: △7百万円

## 前期比較

	平成21年9月期実績 (183日間)	平成22年3月期実績 (182日間)	増減	
営業収益	3,391百万円	3,402百万円	11百万円	0.3%
営業利益	1,685百万円	1,688百万円	2百万円	0.1%
経常利益	1,075百万円	1,053百万円	△21百万円	△2.0%
当期純利益	1,074百万円	1,052百万円	△22百万円	△2.1%
1口当たり分配金	10,262円	10,052円	△210円	△2.0%

### ◇ 平成22年3月期実績と前期との増減の要因

#### ・ 営業利益

##### 営業収益

賃貸料収入の減少: △51百万円

その他賃貸事業収入の増加: +62百万円

##### 営業費用

賃貸事業費用の増加: +24百万円

その他業務費用の減少: △15百万円

#### ・ 経常利益

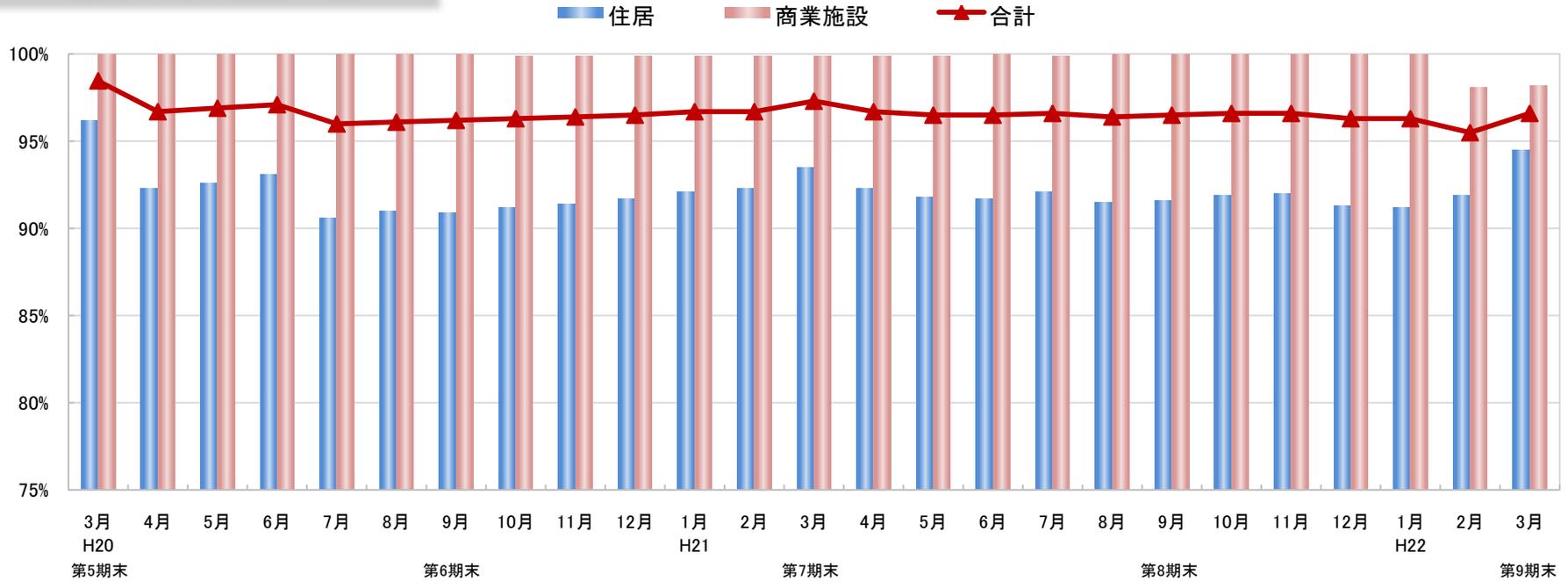
営業外費用の増加: +24百万円

総資産	105,001百万円	104,750百万円	△250百万円
有利子負債	51,449百万円	51,208百万円	△240百万円
純資産	49,778百万円	49,756百万円	△21百万円
期末投資口価格	208,900円	235,000円	
発行済投資口数	104,670口	104,670口	
期末時価総額	21,865百万円	24,597百万円	
分配金総額	1,074百万円	1,052百万円	

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

# 稼働率及びNOI利回り

## 稼働率月次推移一覧



	稼働率	
	平成22年3月期(第9期)	
	期末稼働率	期中平均稼働率
住居	94.5%	92.1%
商業施設	98.2%	99.4%
合計	96.6%	96.3%

NOI利回り
平成22年3月期(第9期) NOI利回り
4.9%
6.3%
5.3%

(注1) 上記グラフの稼働率は、平成20年3月から平成22年3月までの各月末において本投資法人が保有するそれぞれの区分に属する資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。  
 (注2) 表中の「平成22年3月期(第9期)期中平均稼働率」は、平成22年3月期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。  
 (注3) 表中の「NOI利回り」は、平成22年3月期(第9期)における賃貸NOIの年換算額を取得価格の合計額で除して算出した比率を記載しています。  
 (注4) 上記割合は、小数点第二位を四捨五入しています。

JOINT REIT  
ジョイント・リート投資法人

### 3. ポートフォリオの運用状況



# ポートフォリオサマリー

平成22年3月期(第9期)末現在

取得価格総額 (注1)	稼働率	平均築年数 (注2)
99,920百万円	96.6%	5.8年
総物件数	PML(ポートフォリオ全体)	平均築年数(住居のみ) (注2)
53物件	5.2%	4.1年

用途別分散状況 (注3)

■住居 ■商業

IPO時



地域別分散状況 (注3)

■東京都心・城南地区 ■東京・周辺都市部 ■地方主要都市部



築年数別分散状況 (注3)

■1年未満 ■1年以上5年未満 ■5年以上10年未満 ■10年以上



H21.9期末  
(第8期末)



H22.3期末  
(第9期末)



(注1) 取得価格総額については百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 平均築年数は、取得価格に基づいた投資比率で加重平均して算出し、小数点第二位以下を切り捨てています。

(注3) 各状況別の投資比率については各取得資産の取得価格を基に算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

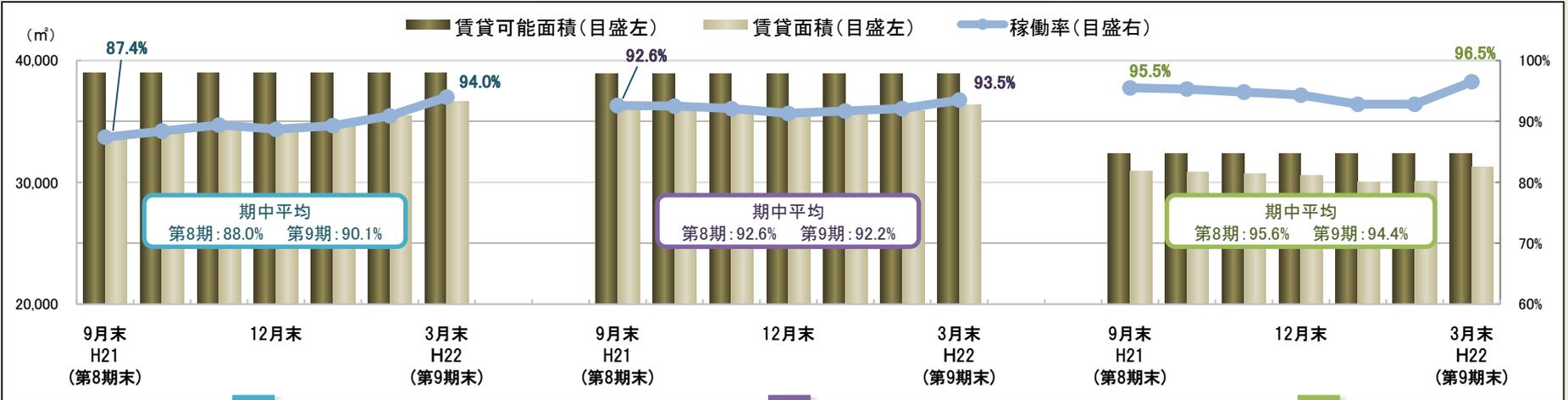
# 内部成長に向けた諸施策の実施(住居)(1)

## 地域別稼働率分析

### 東京都心・城南地区

### 東京・周辺都市部

### 地方主要都市部



機動的な募集条件の見直し等の諸施策が奏功し、前期課題であった稼働率が改善

#### 地域データ

物件数: 20  
投資比率: 49.4%  
賃貸可能住戸数: 1,151戸  
平均築年数: 4.1年

前期より引続き東京圏のテナント需要の受け皿となっており、稼働率は底堅く推移

#### 地域データ

物件数: 14  
投資比率: 30.0%  
賃貸可能住戸数: 1,155戸  
平均築年数: 4.8年

景気後退の波が地方に波及し期中平均稼働率は低下したが期末に改善

#### 地域データ

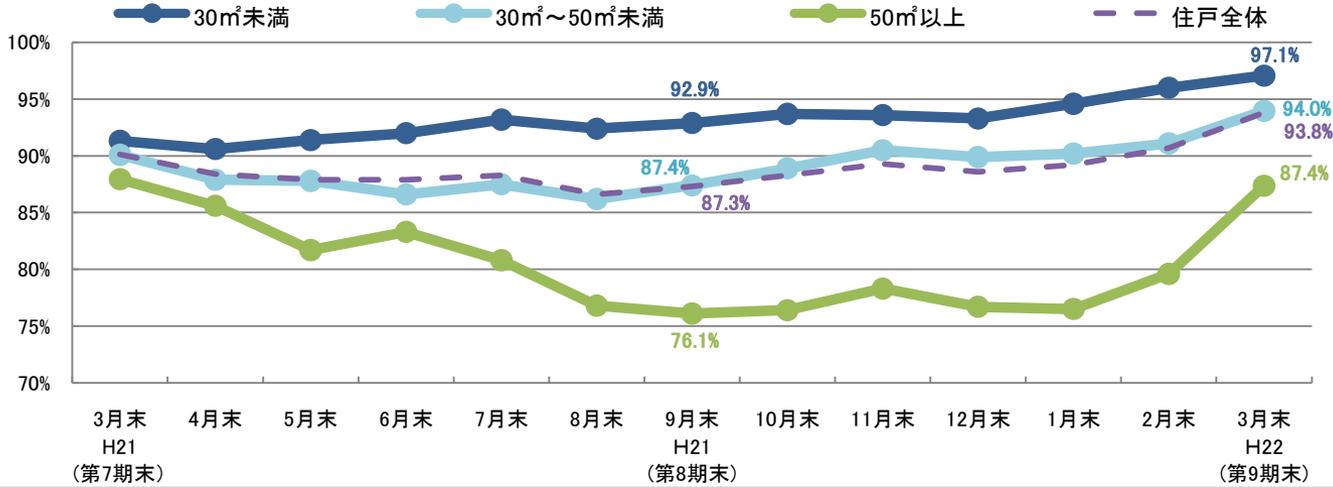
物件数: 11  
投資比率: 20.5%  
賃貸可能住戸数: 988戸  
平均築年数: 3.3年

平成22年3月期(第9期)は、前期課題であった東京都心・城南地区の稼働率が改善

(注) 期中平均稼働率は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。各地域データは平成22年3月期(第9期)末時点の住居物件のみの数字を記載しています。投資比率は、取得価格を基に算出しており、小数点第二位を四捨五入しているため、各投資比率の合計は100%になりません。平均築年数は、取得価格に基づいた投資比率で加重平均して算出し、小数点第二位以下を切り捨てています。

# 内部成長に向けた諸施策の実施(住居)(2)

## 東京都心・城南地区 面積別稼働率



### 【稼働状況】

- 30㎡未満の住戸は、前期に引き続きシングル需要が依然として高く、稼働率は更に上昇
- 30㎡～50㎡未満の住戸は機動的な募集条件の見直し等が奏功し、稼働率は90%台に回復
- 50㎡以上の住戸は募集条件の機動的な見直しにより、稼働率は徐々に回復  
⇒ 更なる稼働率の向上を目指す

## 東京都心・城南地区 賃料改定状況

### 【新規契約の賃料改定状況】

#### ・賃料減額件数

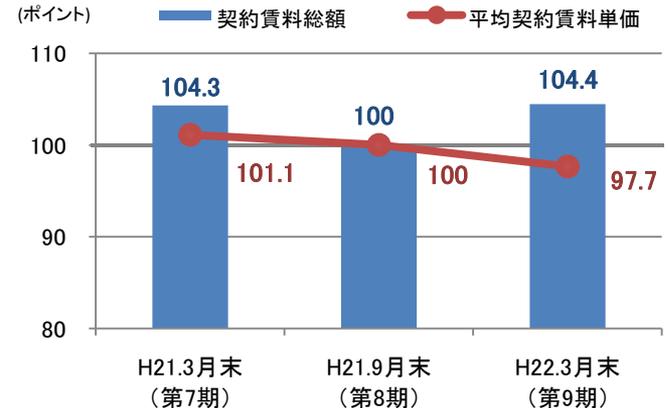
「平成22年3月期(第9期)のリーシング繁忙期に向けた機動的な募集戦略」に基づき、募集条件の見直しを継続実施した結果、平成22年3月期(第9期)中の新規契約件数に対する賃料減額件数の割合は前期比26ポイント増

#### ・平均契約賃料単価及び契約賃料総額

- 賃料減額件数の増加に伴い、平成22年3月期(第9期)末の平均契約賃料単価は、前期比2.3ポイント減
- かかる募集条件の見直しにより稼働率が上昇した結果、平成22年3月期(第9期)末の契約月額賃料総額は前期比4.4ポイント増

⇒ 引き続き適切な賃料水準の設定を重視し、リーシング活動に注力

### 【契約賃料総額及び平均契約賃料単価推移】



※上記数値は、平成21年9月期(第8期)末の契約賃料総額及び平均契約賃料単価を100とし、各期末の推移を表示しています。

(注)本ページの数値には、住居物件内の店舗・事務所については含めていません。

# 内部成長に向けた諸施策の実施(住居)(3)

## 東京都心・城南地区 機動的な募集条件の見直し事例

- 物件競争力が高く賃料水準を維持しつつも稼働率が向上・安定している物件 ⇒ スペーシア目黒、スペーシア大井仙台坂 等
- 機動的な募集条件の見直しが奏功し稼働率が上昇した物件 ⇒ フィットエル南麻布、スペーシア麻布十番Ⅲ 等
- 機動的な募集条件の見直しを実施したが、その効果が発現途中にある物件⇒スペーシア麻布十番Ⅱ、スペーシア五反田 等

### 事例 スペーシア麻布十番Ⅱ

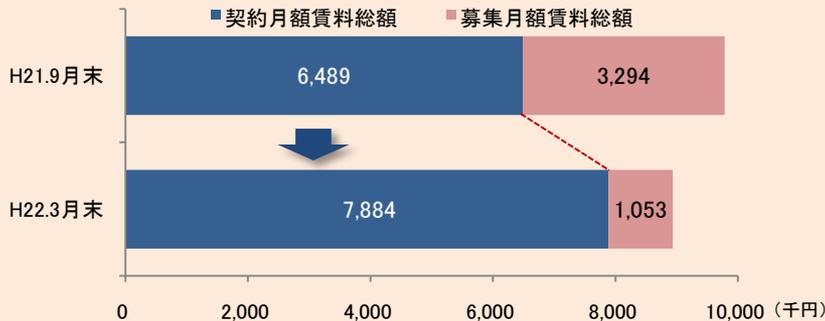
#### 平成22年3月期(第9期)リーシング諸施策

- ・ 地元有カーリング会社との更なるリレーション強化
- ・ 清掃の徹底や植栽の入替など物件のホスピタリティを強化
- ・ 機動的な募集条件の見直しを実施

#### 期末稼働率

65.3% (平成21年9月末) ⇒ 88.6% (平成22年3月末)

#### 【満室想定月額賃料総額推移(対前期末)】



満室想定月額賃料総額は減少するも  
稼働率の向上及び契約月額賃料総額の増加が実現

#### 面積別稼働状況(平成22年3月末現在)

広さ	賃貸可能面積(賃貸可能戸数)	賃貸面積(賃貸戸数)	稼働率
30㎡未満	265.33㎡(10戸)	265.33㎡(10戸)	100.0%
30㎡以上50㎡未満	1,025.50㎡(29戸)	943.00㎡(27戸)	92.0%
50㎡以上	728.27㎡(8戸)	580.26㎡(7戸)	79.7%
計	2,019.10㎡(47戸)	1,788.59㎡(44戸)	88.6%

#### 【今後の課題に向けた施策】

空室住戸面積(230.51㎡)の約6割を占める最上階住戸  
(148.01㎡:総賃貸可能面積の約7.3%相当)について早期稼働を目指し  
平成22年3月期(第9期)に大幅なリニューアル工事を実施



Before



After

(注)本ページの数値には事務所を含めており、稼働率は小数点第二位を四捨五入しています。

#### 平成22年9月期(第10期)リーシング戦略

- 物件PRの更なる強化による集客力向上
- PM会社と連携した機動的なリーシング戦略による成約率向上
- マーケット及び周辺競合物件の状況把握の徹底
- 物件のホスピタリティ向上による成約率向上、解約抑制



引続きポートフォリオ全体の稼働率の向上及び  
長期的かつ安定的な賃料収入の確保に注力

# 内部成長に向けた諸施策の実施(住居)(4)

## リーシング強化策

### ◇ テナント満足度向上策

対象物件：アクトヒルズ八千代  
内容：最新のシステムキッチン導入による物件魅力度向上



対象物件：スペーシア恵比寿Ⅱ  
内容：共用部のランドスケープデザインのリニューアルによる高級感の演出



## コスト削減策

### ◇ 電気基本契約容量の見直しによるコスト削減

前期に引続き新規設備導入工事により電気基本契約容量の引下げを実施

⇒ 共用部の電気基本料金を大幅に削減

平成22年3月期(第9期)導入工事実施物件(計6物件)		
ジェイフラッツ東品川	フィットエル品川シーサイド	スペーシア白楽
スペーシア大井仙台坂	ジェイフラッツ板橋区役所前	ジェイフラッツ横浜

電気料金合計 約1,580千円/年のコスト削減見込  
(前期実施分(約1,200千円/年)と合わせ約2,780千円/年のコスト削減見込)

### ◇ BM(ビルマネジメント)費用見直しによるコスト削減

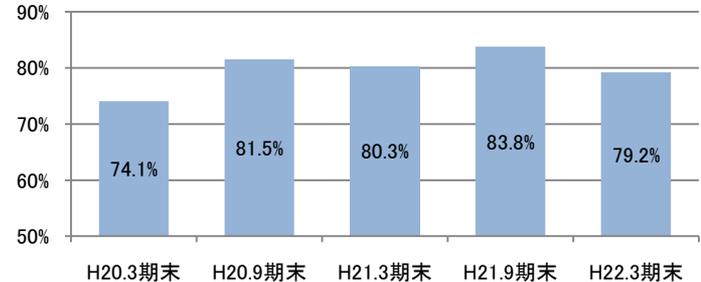
住居29物件のBM費用見直し協議を実施

⇒ 平成22年9月期(第10期)より約13,199千円/年の減額合意が実現

### ◇ 契約更新率維持・向上策

平成22年3月期(第9期)は、契約更新率が前期から微減したものの引続き高水準を維持

【契約更新率の推移】



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

引続き契約更新率を維持・向上させることにより、  
 ➢ テナント入替に伴うコスト削減(原状回復費、リーシング費等)  
 ➢ 空室率低減による稼働率の維持・向上  
 を図り、平成22年9月期(第10期)以降も収益性向上を目指す。

# 内部成長に向けた諸施策の実施(商業施設)(1)

## 商業施設賃料改定

### 【平成22年3月期(第9期)賃料改定状況】

- ・ 賃料改定時期到来件数・・・4件
- 3件は従前の賃料で据置。1件は協議中。

### 【平成22年9月期(第10期)賃料改定予定】

- ・ 賃料改定時期到来件数・・・1件
- 対応方針: 前期に引続き、原則として契約に基づき現状賃料据置にて対応する方針

## コスト削減

### ◇ ジョイスクエア湯河原

- ・ 光熱費の節減とCO2削減など環境問題への取組みの一環として共有部の照明にLED照明を導入



LED照明交換前



LED照明交換後

### 【(参考)LED照明交換の効果】

	既存照明	LED照明	削減値
消費電力	125W・126W	34W・44W	▲82W・▲91W
電気料金	約1,038千円/年	約317千円/年	約720千円/年

(注) 既存照明器具及び新規導入LED照明メーカーが公表した消費電力を、当社のこれまでの運用実績に基づき1月当たり稼働日数30日間、1日当たり照明稼働時間13時間、電気単価を1kwh当たり17円と仮定し試算した年換算額を記載しています。

## 運用資産の価値向上

### ◇ 浜松プラザ

- ・ 施設来場者の利便性の更なる向上を企図し、駐車場路面舗装改修工事を3期に分けて実施
- ⇒平成22年3月期(第9期)で全て完了

### 【路面舗装改修工事風景】



## イベント開催による集客力向上・地域貢献

### ◇ 『クリスマス装飾及びクリスマスイベント』

来場されたお客様を対象としプレゼント抽選会を実施

- ・ 浜松プラザ: 平成21年12月23日 開催
- ・ ジョイスクエア湯河原: 平成21年12月19日～20日 開催
- ・ ベルプラザショッピングセンター: 平成21年12月19日 開催



# 内部成長に向けた諸施策の実施(商業施設)(2)

## PM会社変更

◇ リーシング体制の強化、業務効率の向上、またコスト削減などの総合的なパフォーマンスの向上を企図し、以前より検討していた各商業施設の特性にあったPM(プロパティ・マネジメント)会社への戦略的な変更を順次実施

物件名	変更前	変更後	変更予定日	選定理由
浜松プラザ <sup>△</sup>	オリックス・ファシリティーズ株式会社(注)	株式会社ザイマックスキューブ	H22.9.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設マネジメントの専門会社であり、J-REIT他において多数の様々な商業施設におけるプロパティ・マネジメント業務の受託実績あり</li> <li>リーシングを含めた総合的なマネジメント力により更なる資産価値向上が期待できる</li> </ul>
b-town南青山		アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	H22.5.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>株式会社ケン・コーポレーションの子会社であり、J-REITにおけるプロパティ・マネジメント業務の受託実績が多数あり</li> <li>物件所在地周辺について豊富な情報を持ち、住居の賃貸仲介も手掛けていることから住居との複合物件における運営力を期待できる</li> </ul>
コジマNEW上福岡店		株式会社プライムプレイス	H22.5.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京建物グループの商業施設専門のPM会社であり、J-REITにおけるプロパティ・マネジメント業務の受託実績とグループ力を活かした、コスト管理を含む総合的な運営力を期待できる</li> <li>総合的な運営力をPM会社非常駐型の中規模商業施設において最大限に活用し、また能動的なマネジメントによる資産価値向上への寄与が期待できる</li> </ul>
b-toss池袋				
ジョイスクエア湯河原				
ベルプラザショッピングセンター	H22.8.1			

(注) 本投資法人が、PM会社及びML会社として業務を委託していた株式会社J・COMSは、その親会社である株式会社大京を中心とする大京グループの再編の一環で、平成22年4月1日に会社分割を行い、株式会社J・COMSのビル管理事業をオリックス・ファシリティーズ株式会社が承継いたしました。これに伴い、株式会社J・COMSのプロパティ・マネジメント業務に関する権利・義務は、オリックス・ファシリティーズ株式会社に承継されています。

運用効率の改善かつ経済的効果が期待できるPM会社を  
各商業施設の特徴を踏まえて選定



PM会社の変更によるコスト削減効果  
約▲3,406千円/年(見込)

## 【平成22年9月期(第10期)の商業施設運用戦略】

- 浜松プラザウエスタの安定稼働体制を早期に構築
- 施設運用に関するコスト削減の推進
- テナントとのリレーション及び連携を強化



各商業施設の収益性向上を目指す

JOINT REIT  
ジョイント・リート投資法人

## 4. 平成22年3月期(第9期)のファイナンス活動

# 平成22年3月期(第9期)のファイナンス活動(1)

平成22年3月期(第9期)に返済期日が到来した有利子負債のリファイナンス

## リファイナンス前の状況

## リファイナンス後の状況

	借入/ 発行日	借入/発行 残高	借入先	最終返済日 /償還期限	金利	返済・償還方法		借入日	借入残高	借入先	最終返済日	金利
①	H21.3.26	97.26億円	あおぞら銀行 住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行	H22.2.26	変動	<b>同シンジケート団での借換え</b> ■H22.2.19の新スポンサー決定前から交渉開始 ■スプレッド等の借入コストの低減は実現できなかったものの円滑なリファイナンスを実行 (0.24億円は手元資金にて返済)	①	H22.2.26	45.54億円	あおぞら銀行 住友信託銀行	H22.8.31	変動
									51.48億円	みずほコーポレート銀行 三井住友銀行	H23.2.28	変動
②	H19.3.13	50億円	(第1回無担保 投資法人債)	H22.3.12	固定	<b>新規借入にて償還</b> ■資産運用会社の株式譲渡を償還期限の到来前に完了させ、メガバンク3行からの新規借入により償還資金を調達 ■新スポンサーの信用力によりスプレッド等の借入コストの低減を実現	②	H22.3.9	18億円	みずほコーポレート銀行	H22.4.5 (返済済)	変動
									32億円	みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	H23.3.9	変動
③	H20.3.31	6億円	横浜銀行	H22.3.31	固定	<b>0.5億円を手元資金にて返済し 残額5.5億円は返済期日を延長</b> ■借換えにかかる事務コストの削減を実現 ■H22.8にリファイナンスが予定されている他の既存タームローンと併せてリファイナンスを実施予定	③	H20.3.31	5.5億円	横浜銀行	H22.8.31	変動

## 投資法人債の発行登録書の提出

平成22年2月5日に投資法人債発行登録を実施

- 目的: 機動的な資金調達手段の確保
- 発行予定期間: 平成22年2月15日～平成24年2月14日
- 発行予定額: 1,000億円

# 平成22年3月期(第9期)のファイナンス活動(2)

## 第三者割当による新投資口発行の決定

### 第三者割当増資の概要

項目	概要
発行新投資口数	10,400口
発行価額	1口当たり174,936円
発行価額の総額	1,819,334,400円
払込期日	平成22年4月2日
割当先及び割当口数	積水ハウス株式会社 7,800口 合同会社スプリング・インベスターズ(注) 2,600口
実行後の発行投資口数	115,070口 (実行前の104,670口から約9.9%増加)

(注) 新スポンサー「株式会社スプリング・インベスメント」の完全子会社

### 調達資金の使途

- ①18億円については、平成22年3月12日が償還期限であった第1回無担保投資法人債の償還に充てた短期借入金の返済資金の一部に充当(→平成22年4月5日に返済済)
- ②残額は、一般運転資金として充当



### 既存投資主への希薄化の影響を配慮

- 払込時期を平成22年9月期(第10期)の期初に設定
- 投資口の発行数を必要最少限に設定(約9.9%相当)

### 目的・効果

新スポンサーの  
コミットメントの明確化

自己資本の増強による  
借入余力の向上  
有利子負債比率: 実施前51.3%→実施後**49.4%**(注)

借入金の返済に充当することによる  
借入コストの削減



本投資法人の信用力の回復・財務基盤の強化 ⇒ 中長期的な成長基盤の構築

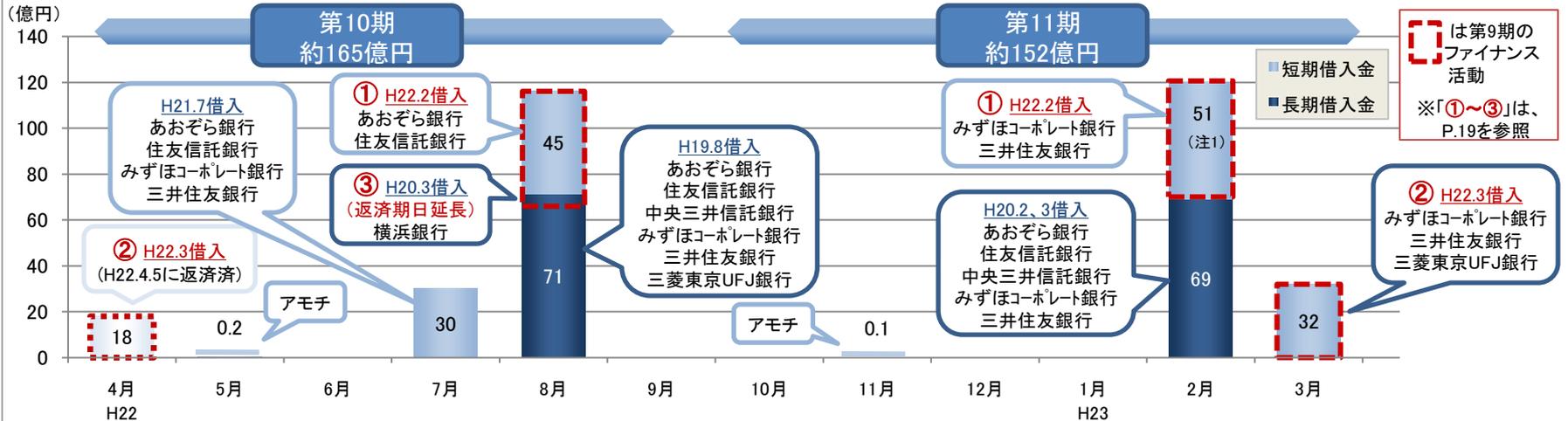
(注) 有利子負債比率=有利子負債/(有利子負債+出資総額) 実施前:平成22年4月1日時点 実施後:平成22年4月5日時点

# 平成22年3月期(第9期)のファイナンス活動(3)

## 財務基盤の安定化に向けた施策

### 平成22年9月期(第10期)及び平成23年3月期(第11期)に返済期限の到来する借入金

平成22年3月期末現在



第9期のリファイナンスにおいては、今後リファイナンスが予定されている他の借入れと併せてリファイナンスを実施するため、返済期日を意図的に集中させ、次のリファイナンス時に借入期間の長期化・金利の固定化・返済期日の分散化を戦略的に実施する方針。

(注1)平成22年2月26日に借り入れたタームローン計9,702百万円については、借入期間が1年を数日超えている借入金5,148百万円を含めて短期借入金としています。なお、借入金5,148百万円については、平成22年3月期における貸借対照表上は1年内返済予定の長期借入金として取扱っています。

(注2)金額は、記載未済を切り捨てて表示しています。

## 格付の変更

平成22年3月24日  
(BBB+)より、Aへ変更

格付機関	格付対象	格付	格付の方向性
R&I (株式会社格付投資情報センター)	発行体格付	A	安定的
	発行登録債券	A	-
	第2回無担保投資法人債	A	-

格付変更の主な理由(平成22年3月24日付R&I公表「NEWS RELEASE」より抜粋)

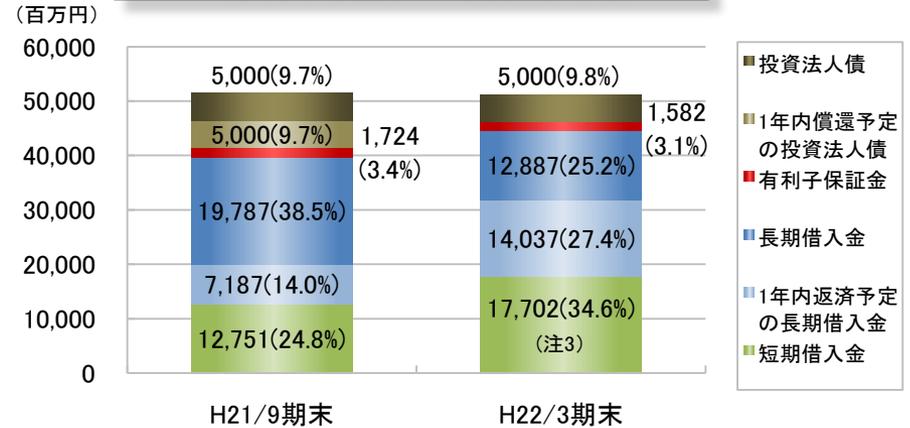
- ①新スポンサーの決定はジョイント・リート投資法人の資金調達、不動産投資及び運用活動にとって大きなプラスとなるであろうこと
- ②新スポンサーの高い信用力を活用して早期に負債構造の再構築を実施し、調達期間の長期化及び返済期限の分散を図る方針を示していること

# 平成22年3月期(第9期)末の有利子負債の状況

## 有利子負債の概要

	残高	平均調達金利(注2)
短期借入金(注3)	17,702百万円	1.4%
長期借入金(注4)	26,924百万円	1.6%
有利子保証金	1,582百万円	2.0%
投資法人債	5,000百万円	2.0%
有利子負債合計	51,208百万円	1.6%

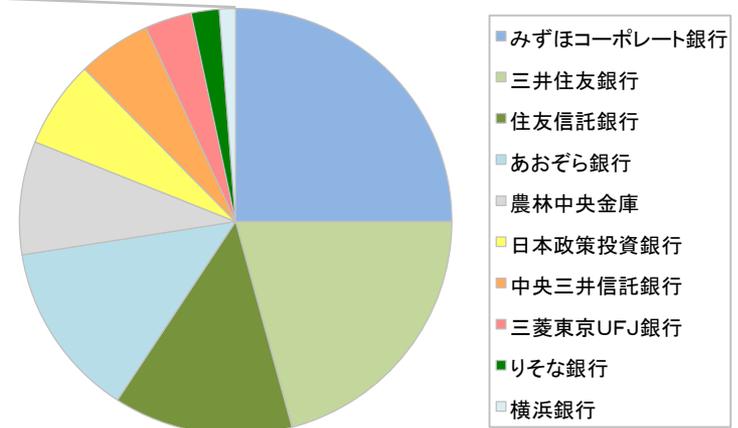
## 有利子負債の対前期比較



## 金融機関別借入残高(金融機関別シェア)

金融機関	残高	比率
株式会社みずほコーポレート銀行	11,151百万円	25.0%
株式会社三井住友銀行	9,292百万円	20.8%
住友信託銀行株式会社	5,990百万円	13.4%
株式会社あおぞら銀行	5,916百万円	13.3%
農林中央金庫	3,852百万円	8.6%
株式会社日本政策投資銀行	2,941百万円	6.6%
中央三井信託銀行株式会社	2,441百万円	5.5%
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,541百万円	3.5%
株式会社りそな銀行	950百万円	2.1%
株式会社横浜銀行	550百万円	1.2%
借入金総額	44,626百万円	100.0%

## 金融機関別シェア



## メガバンクを中心とした国内大手金融機関からなるバンクフォーメーションの維持

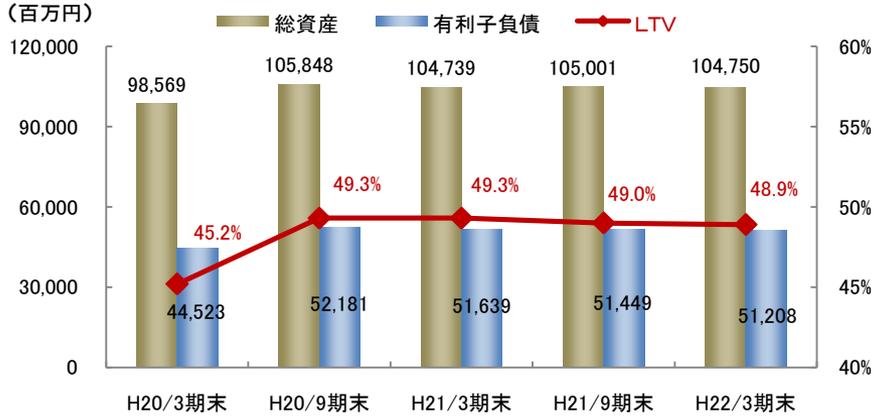
(注1) 上記グラフ及び表中の金額は百万円未満を切り捨てて記載し、割合は小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 平均調達金利は平成22年3月末日時点における適用金利加重平均値であり、小数点第二位を四捨五入しています。

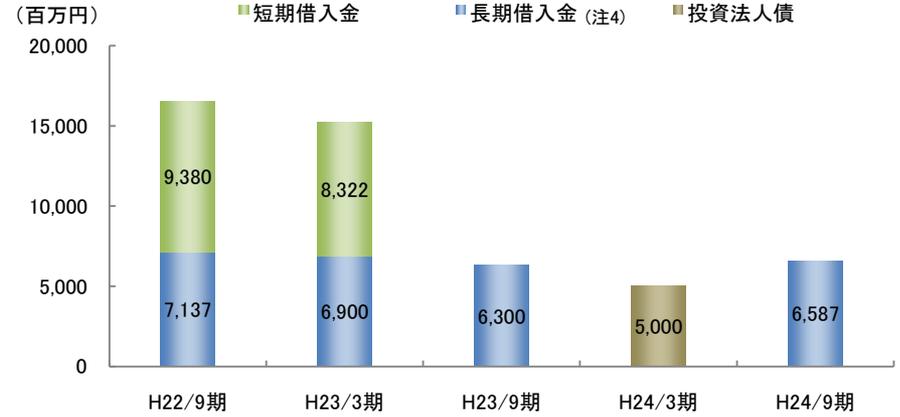
(注3) 平成22年2月26日に借り入れたタームローン計9,702百万円については、借入期間が1年を数日超えている借入金5,148百万円を含めて短期借入金としています。なお、借入金5,148百万円については、平成22年3月期における貸借対照表上は1年内返済予定の長期借入金として取扱っています。(注4) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

# 有利子負債にかかる主要な財務指標の推移

## 総資産額・有利子負債総額・LTVの推移 (注1,2)

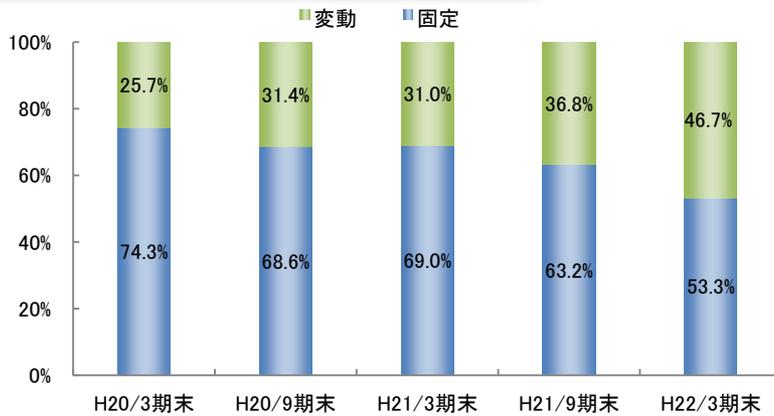


## 返済期限の分散状況 (注3,6)

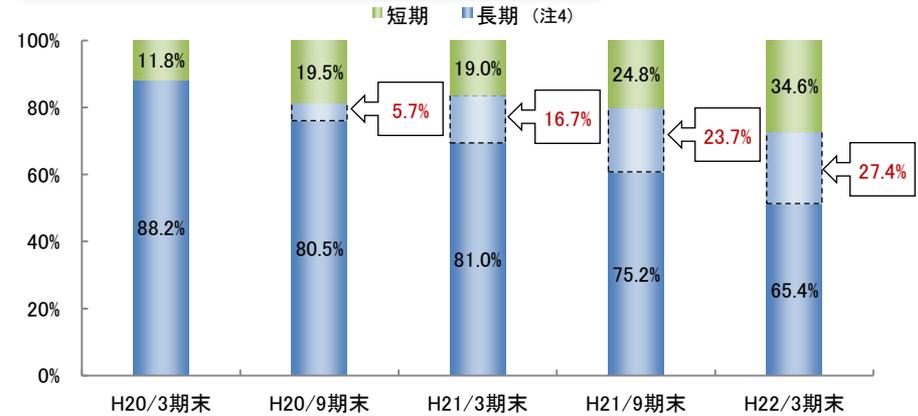


平成22年3月末現在

## 金利の変動・固定比率 (注2,5)



## 借入期間の短期・長期比率 (注2,5,6)



1年内返済予定の長期借入金の比率

(注1) LTV=期末有利子負債/期末総資産額 (有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金)  
 (注2) 上記比率は、小数点第二位を四捨五入しています。  
 (注3) 有利子の敷金及び保証金は含みません。 (注4) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。  
 (注5) 有利子負債の総額に対する比率となります。  
 (注6) 平成22年2月26日に借り入れたタームローン計9,702百万円については、借入期間が1年を数日超えている借入金5,148百万円を含めて短期借入金としています。なお、借入金5,148百万円については、平成22年3月期における貸借対照表上は1年内返済予定の長期借入金として取扱っています。

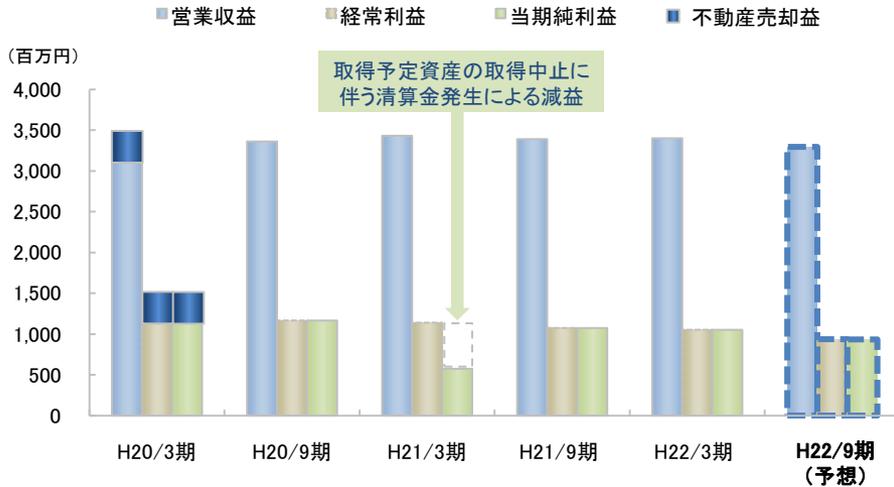
(注2) 上記比率は、小数点第二位を四捨五入しています。  
 (注5) 有利子負債の総額に対する比率となります。

JOINT REIT  
ジョイント・リート投資法人

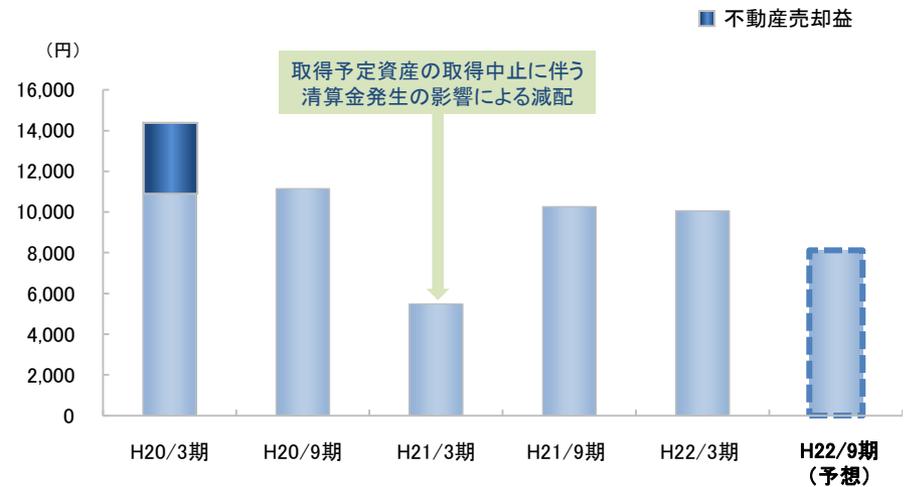
## 5. 平成22年9月期(第10期)の業績予想

# 平成22年9月期(第10期)業績予想

## 営業収益・経常利益・当期純利益



## 1口当たり分配金



	平成20年3月期 (183日間)	平成20年9月期 (183日間)	平成21年3月期 (182日間)	平成21年9月期 (183日間)	平成22年3月期 (182日間)	平成22年9月期(予想) (183日間)
営業収益 (百万円)	3,486	3,362	3,432	3,391	3,402	3,296
うち不動産売却益(百万円)	358	-	-	-	-	-
経常利益 (百万円)	1,508	1,167	1,140	1,075	1,053	937
当期純利益 (百万円)	1,507	1,166	574	1,074	1,052	934
1口当たり分配金 (円)	14,402	11,147	5,485	10,262	10,052	8,120
うち不動産売却益相当額(円)	3,429	-	-	-	-	-

### <平成22年9月期予想の前提条件>

- ◆ 運用資産: 平成22年3月期末時点で保有する53物件
- ◆ 減価償却費: 約611百万円
- ◆ 不動産賃貸事業費用とされる固定資産税等: 約203百万円
- ◆ 支払利息、融資関連手数料等: 約628百万円

(注1)金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(注2)上記予想数値は平成22年5月14日時点において一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

(注3)1口当たり分配金の「うち不動産売却益相当額」は、営業収益として計上された不動産売却益を基に算出しています。(不動産売却益/期末発行済投資口数)

JOINT REIT  
ジョイント・リート投資法人

## 6. 新スポンサーとの今後の取組み



# ジョイント・リートの今後に向けた現状分析

## ジョイント・リートのSWOT分析

### Strength 強み

- 「築浅」「駅近」「コンパクト」の高い競争力を持つ住居物件を多数保有
- 長期賃貸借契約のテナント比率が高い商業施設を保有
- メガバンク中心の国内大手金融機関からなるバンクフォーメーション

### Weakness 弱み

- 低PBR
- 外部成長ペースの停滞
- 一部の商業施設における空き区画の発生

### Opportunity 機会

- 住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウスの信用力・ノウハウの活用
- 積和不動産グループのリーシング能力・PM能力の活用
- 国際的なファンドマネージャーであるスプリング・インベストメントのAM能力及び海外IRのノウハウ・金融知識の活用
- 良質な物件の取得を企図して締結した新スポンサーとのパイプラインサポート契約の活用

### Threat 脅威

- 景気低迷の長期化によるREIT市場への悪影響
- 賃料保証会社、PM会社など取引先の経営状態の悪化等
- 鑑定評価額の低下による含み損

## 新生ジョイント・リート



スポンサー変更により得た「機会」をエンジンに、「強み」を増強し、「弱み」を克服する戦略が必要

# 今後の戦略(1)

## 「新たなステージにおける成長戦略」の立案 - 3年~5年の実施期間を想定 -

### フェーズ I (1年間~2年間)

運用方針: **財務基盤の安定化推進を最優先**

### フェーズ II (2年間~3年間)

運用方針: **本格的な資産規模の拡大**

財務戦略

#### 新スポンサーの信用力を活用

- 借入期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散化
- 借入金の無担保化
- バンクフォーメーションの強化

- 適切な時期を捉えた公募増資の実施による財務基盤の強化
- 資金調達手段の多様化を検討

外部成長戦略

#### 新スポンサーのパイプラインを活用

- パイプラインサポート契約を活用した情報収集の強化
- 借入余力の範囲内で物件取得の検討
- 積水ハウスの物件開発担当部門との積極的な意見交換

- 住居物件を中心とした外部成長を推進
- 新スポンサーのウェアハウジング機能の活用を検討

内部成長戦略

#### 新スポンサーのノウハウ・ネットワークを活用

- 住居に関して積和不動産のリーシング力を活用
- 商業施設のPM会社の戦略的な変更による総合的な管理運営力の強化

- 新スポンサーから取得した住居物件のPM会社に積和不動産グループを採用
- 商業施設のバリューアップ

住宅を中心とした**総合型リート**への転換

#### 戦略目標

分配金水準**10,000円台**への早期回復を目指す

#### 戦略目標

資産規模**2,000億円**を目指す

# 今後の戦略(2)

## フェーズ I (1年間~2年間)

運用方針: **財務基盤の安定化推進を最優先**

### ■財務戦略

- ・金利の固定比率: **60~80%**を目処に推進
- ・借入期間の長期比率: **80~90%**を目処に推進
- ・返済時期の分散化: 借入期間3年を軸に**2~5年程度の範囲**で返済期日を設定
- ・積水ハウスのサポートを受け既存タームローンの**無担保化**を推進(投資法人債の発行と併せて検討)
- ・現バンクフォーメーションに留意しつつ、積水ハウス友好レンダーを中心に**新たなレンダーの招聘**を検討

経済情勢の急激な変動による財務リスクの低減

借入れコストの低減

### ■外部成長戦略

- ・不動産売買マーケットの動向調査及び情報収集を強化
- ・ポートフォリオの質的向上に資する物件情報を入手した場合には、借入余力の範囲内で物件取得を検討
- ・本投資法人の投資方針に合致する良質な賃貸物件の取得機会をより多く確保するため、積水ハウスの物件開発担当部門と積極的に意見交換を実施
- ・商業施設は当面保有する方針

### ■内部成長戦略

- ・住居物件のリーシングにおいて積和不動産グループとの協働体制構築
- ・各商業施設の特性に合った新PM会社を戦略的に採用し、スプリング・インベストメントのノウハウも活用しながら、商業施設の100%稼働体制を早期に構築

戦略目標: **分配金水準10,000円台への早期回復を目指す**

#### 【ご参考】積和不動産グループ

- ・全国にグループ会社**6社**  
(積水ハウス100%出資子会社)
- ・不動産賃貸部門は積水ハウスの賃貸住宅を中心に全国約**45万戸**の管理実績  
(平成22年1月末現在)

積和不動産株式会社

積和不動産東北株式会社

積和不動産中部株式会社

積和不動産関西株式会社

積和不動産中国株式会社

積和不動産九州株式会社

→ **住居のリーシング**において  
**協働体制**の構築を推進

# 今後の戦略(3)

フェーズⅡ(2年間~3年間)

運用方針: **本格的な資産規模の拡大**

## 資産規模拡大の指向理由

投資口の流動性向上…投資対象基準に適合する大口機関投資家数の増加  
資産分散効果の向上…個々の保有物件の収益性減少リスクの低減  
規模のメリットによる収益性向上…分配金水準の安定化(コスト削減)

## ■財務戦略

- ・投資口の希薄化に配慮しつつ公募増資を実施することにより自己資本を拡充し、財務基盤を強化  
公募増資の実施時期は収益見通しや発行市場の状況等を勘案し、総合的に判断
- ・中長期的な外部成長を実現するため、新規資金調達手段の多様化を検討

## ■外部成長戦略

- ・積水ハウスが開発した良質な賃貸住宅を中心とした物件の取得  
首都圏のシングル向け住居を重視しつつ、積水ハウスが開発を得意とし、安定稼働が見込める東京・周辺都市部および地方  
主要都市部のコンパクト・ファミリー向け物件の取得も積極的に検討
- ・新スポンサーとの協働によりウェアハウジング機能を立ち上げ、物件取得時期の調整等に活用することを検討
- ・ポートフォリオの質的向上を企図した物件入替え等を検討

## ■内部成長戦略

- ・新スポンサーから取得した住居物件のPM会社に積和不動産グループを採用することによる効率的な物件管理によるコスト削減
- ・商業施設へのバリューアップ実施による施設競争力向上・テナント満足度向上

戦略目標: **資産規模2,000億円を目指す**

## 【ご参考】 積水ハウスの保有賃貸住宅物件

(注)以下の物件に関し、具体的な取得予定はありません。



レジデンスIA銀座イースト  
東京都中央区



プライムメゾン武蔵野の杜  
東京都小平市



プライムメゾンタ陽ヶ丘  
大阪府大阪市



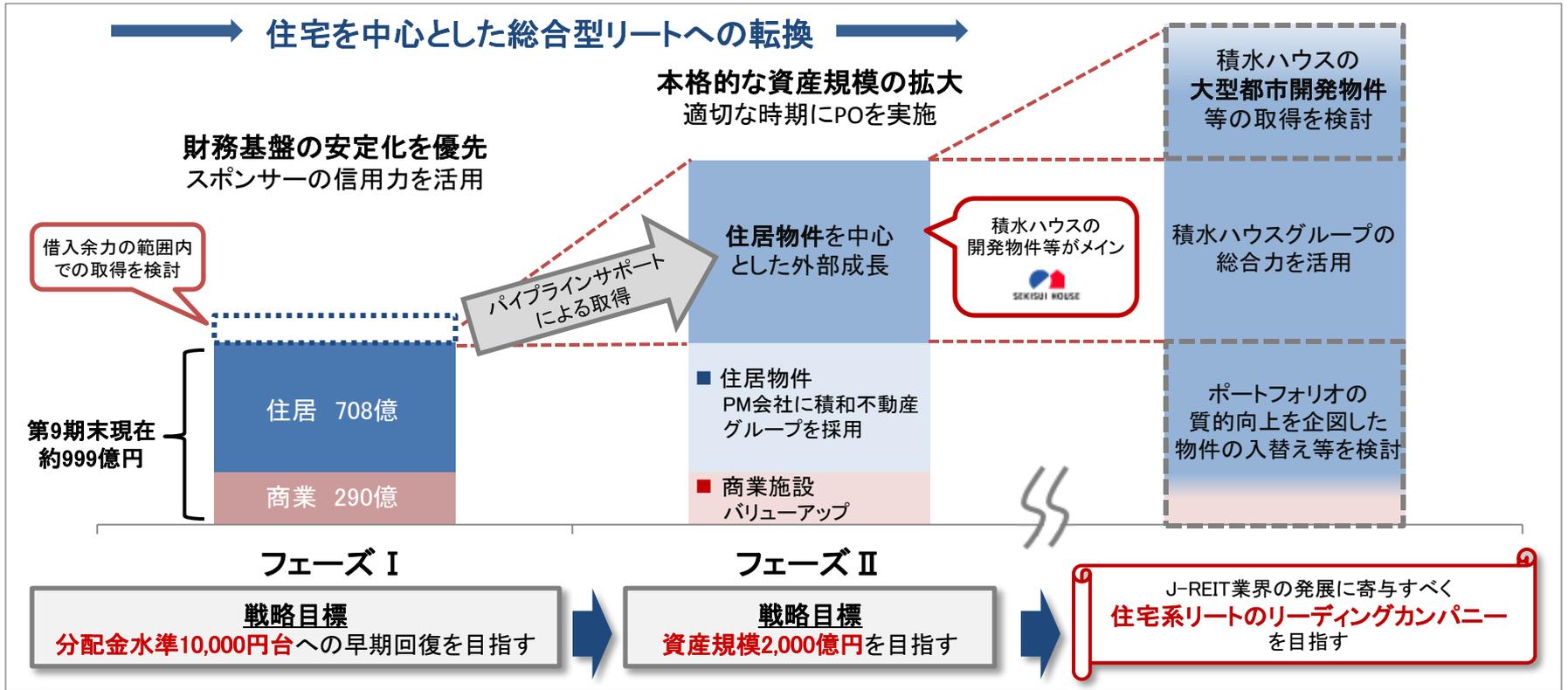
プライムメゾン東桜  
愛知県名古屋市



プライムメゾン照葉  
福岡県福岡市

# 今後の戦略(4)

## 成長戦略イメージ



## IR戦略

投資家とのコミュニケーション及びリレーションの更なる強化 → **マーケットからの信頼感を醸成**

投資法人ホームページ  
のリニューアル

個人投資家向けイベント  
への積極的な参加

潜在機関投資家との積  
極的なリレーション強化

スプリング・インベストメ  
ントのノウハウの活用を  
通じた国内外の投資家  
との意見交換

# 【参考】第4回投資主総会

## 日時

- 開催予定日時 平成22年6月30日(水曜日) 午前10:00

## 投資主総会の目的

### ■ 決議事項と主な内容

#### 第1号議案： 規約一部変更

- 投資法人の商号変更及び本店の移転  
→ブランドイメージの確立
  - 資産運用報酬の見直し  
→売却報酬の見直し
- 新スポンサーの選定に伴い、投資法人の商号を**積水ハウス・SI 投資法人**に変更。併せて本店を東京都千代田区に移転する。
- 
- 利害関係者への資産売却時の資産運用会社への売却報酬の料率を、売買代金額の0.8%から**0.4%**に変更する。

#### 第2号議案： 執行役員1名選任

- 執行役員の変更
- 現執行役員の辞任に伴い、現補欠執行役員であり、資産運用会社の代表取締役である坂本光司を選任する。

#### 第3号議案： 補欠執行役員1名選任

- 補欠執行役員の変更
- 資産運用会社の取締役である井上順一を選任する。

#### 第4号議案： 監督役員2名選任

- 監督役員2名の再選任
- 現執行役員の辞任に伴い、現監督役員である高松薫・小谷野幹雄は一旦辞任し、改めて選任する。

#### 第5号議案： 会計監査人選任

- 会計監査人の変更
- 現監査法人の任期満了に伴い、監査体制の刷新を図るため、新たに新日本有限責任監査法人を選任する。

JOINT REIT  
ジョイント・リート投資法人



## 7. Appendix



## 貸借対照表(1)

科 目	期 別	第8期 (平成21年9月30日)		第9期 (平成22年3月31日)		増減	
		金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
資産の部							
流動資産							
現金及び預金		2,147		2,380		233	
信託現金及び信託預金		3,194		3,298		103	
営業未収入金		72		69		△3	
前払費用		299		306		7	
繰延税金資産		0		5		4	
その他		0		0		△0	
貸倒引当金		△11		△15		△3	
流動資産合計		5,704	5.5	6,045	5.8	340	6.0
固定資産							
有形固定資産							
信託建物		41,081		41,108		27	
減価償却累計額		△3,611		△4,194		△582	
信託建物(純額)		37,469		36,913		△555	
信託構築物		437		451		14	
減価償却累計額		△100		△114		△13	
信託構築物(純額)		336		337		1	
信託機械及び装置		420		421		0	
減価償却累計額		△83		△97		△14	
信託機械及び装置(純額)		337		323		△13	
信託工具、器具及び備品		21		23		2	
減価償却累計額		△5		△7		△1	
信託工具、器具及び備品(純額)		15		16		0	
信託土地		60,997		60,997		0	
有形固定資産合計		99,155	94.4	98,588	94.1	△566	△0.6
無形固定資産							
その他		1		1		△0	
無形固定資産合計		1	0.0	1	0.0	△0	△39.5
投資その他の資産							
差入敷金保証金		10		10		-	
長期前払費用		46		22		△24	
その他		69		75		5	
投資その他の資産合計		126	0.1	107	0.1	△18	△15.0
固定資産合計		99,283	94.5	98,697	94.2	△586	△0.6
繰延資産							
投資法人債発行費		12		8		△4	
繰延資産合計		12	0.0	8	0	△4	△37.1
資産合計		105,001	100.0	104,750	100.0	△250	△0.2

## 貸借対照表(2)

科 目	第8期 (平成21年9月30日)		第9期 (平成22年3月31日)		増減	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
<b>負債の部</b>						
流動負債						
営業未払金	28		63		35	
短期借入金	12,751		12,554		△197	
1年内償還予定の投資法人債	5,000		-		△5,000	
1年内返済予定の長期借入金	7,187		19,185		11,998	
未払金	288		271		△17	
未払費用	135		150		15	
未払法人税等	1		5		3	
未払消費税等	12		3		△9	
前受金	417		418		1	
その他	13		19		6	
流動負債合計	25,836	24.6	32,672	31.2	6,836	26.5
固定負債						
投資法人債	5,000		5,000		-	
長期借入金	19,787		12,887		△6,900	
信託預り敷金及び保証金	4,599		4,434		△165	
固定負債合計	29,386	28.0	22,321	21.3	△7,065	△24.0
<b>負債合計</b>	<b>55,222</b>	<b>52.6</b>	<b>54,994</b>	<b>52.5</b>	<b>△228</b>	<b>△0.4</b>
<b>純資産の部</b>						
投資主資本						
出資総額	48,704	46.4	48,704	46.5	-	-
剰余金						
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,074		1,052		△21	
剰余金合計	1,074	1.0	1,052	1.0	△21	△2.0
投資主資本合計	49,778	47.4	49,756	47.5	△21	△0.0
純資産合計	49,778	47.4	49,756	47.5	△21	△0.0
<b>負債純資産合計</b>	<b>105,001</b>	<b>100.0</b>	<b>104,750</b>	<b>100.0</b>	<b>△250</b>	<b>△0.2</b>

## 損益計算書

科 目	期 別	第8期		第9期		増減	
		自 平成 21 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 9 月 30 日		自 平成 21 年 10 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日			
		金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	前期比(%)
営業収益							
賃貸事業収入		3,391		3,402		11	
営業収益合計		3,391	100.0	3,402	100.0	11	0.3
営業費用							
賃貸事業費用		1,358		1,383		24	
資産運用報酬		222		212		△9	
資産保管手数料		14		10		△3	
一般事務委託手数料		31		28		△3	
役員報酬		6		6		-	
貸倒引当金繰入額		8		7		△0	
その他営業費用		63		66		2	
営業費用合計		1,705	50.3	1,714	50.4	9	0.5
営業利益		1,685	49.7	1,688	49.6	2	0.1
営業外収益							
受取利息		0		1		0	
未払分配金戻入		0		0		△0	
還付加算金		0		-		△0	
営業外収益合計		1	0.0	1	0.1	△0	△1.7
営業外費用							
支払利息		336		328		△7	
投資法人債利息		88		85		△3	
投資法人債発行費償却		5		4		△0	
融資関連費用		180		215		34	
その他		1		1		0	
営業外費用合計		612	18.0	636	18.7	24	3.9
経常利益		1,075	31.7	1,053	31.0	△21	△2.0
税引前当期純利益		1,075	31.7	1,053	31.0	△21	△2.0
法人税、住民税及び事業税		2		5		3	194.4
法人税等調整額		△0		△4		△3	370.7
法人税等合計		1	0.1	1	0.1	0	35.4
当期純利益		1,074	31.7	1,052	30.9	△22	△2.1
前期繰越利益		0	0.0	0	0.0	0	119.1
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,074	31.7	1,052	30.9	△21	△2.0

# キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

## キャッシュ・フロー計算書

期 別 科 目	第8期		第9期	
	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	金額(百万円)	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,075		1,053
減価償却費		611		612
投資法人債発行費償却		5		4
貸倒引当金の増減額(△は減少)		7		3
受取利息		△0		△1
支払利息		425		414
営業未収入金の増減額(△は増加)		△13		3
前払費用の増減額(△は増加)		△41		85
営業未払金の増減額(△は減少)		△19		35
未払金の増減額(△は減少)		△5		△18
未払費用の増減額(△は減少)		1		△6
未払消費税等の増減額(△は減少)		3		△9
前受金の増減額(△は減少)		△1		1
長期前払費用の増減額(△は増加)		46		△68
その他		△8		6
小計		2,085		2,116
利息の受取額		0		1
利息の支払額		△435		△417
法人税等の支払額		△0		△2
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,650		1,697

投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△38		△19
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		84		92
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△235		△257
投資その他の資産の増減額(△は増加)		△5		△5
投資活動によるキャッシュ・フロー		△195		△190

期 別 科 目	第8期		第9期	
	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	金額(百万円)	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	金額(百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		3,000		9,554
短期借入金の返済による支出		△49		△9,751
長期借入れによる収入		-		5,148
長期借入金の返済による支出		△3,000		△50
投資法人債の償還による支出		-		△5,000
分配金の支払額		△574		△1,072
財務活動によるキャッシュ・フロー		△623		△1,171

現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		831		336
現金及び現金同等物の期首残高		4,510		5,342
現金及び現金同等物の期末残高		5,342		5,678

## 金銭の分配に係る計算書

項 目	第8期		第9期	
	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	金額(円)	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	金額(円)
I 当期末処分利益		1,074,200,874		1,052,220,109
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,074,123,540 (10,262)		1,052,142,840 (10,052)
III 次期繰越利益		77,334		77,269

# 主要な経営指標等

	第8期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	第9期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日
運用日数	183日	182日
総資産額	105,001百万円	104,750百万円
純資産額	49,778百万円	49,756百万円
出資総額	48,704百万円	48,704百万円
発行済投資口数	104,670口	104,670口
1口当たり純資産額	475,573円	475,363円
分配金総額	1,074百万円	1,052百万円
1口当たり分配金額	10,262円	10,052円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	2.0%	2.0%
自己資本利益率 (年換算) (注2)	4.3%	4.2%
自己資本比率 (注3)	47.4%	47.5%
投資物件数	53	53
総賃貸可能面積	263,196.30㎡	263,196.48㎡
期末稼働率	96.5%	96.6%
当期減価償却費(賃貸事業費用)	610百万円	611百万円
当期資本的支出額	31百万円	44百万円
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	2,642百万円	2,631百万円
FFO (Funds from Operation) (注5)	1,685百万円	1,664百万円
1口当たりFFO	16,103円	15,903円
有利子負債総額	51,449百万円	51,208百万円
LTV (Loan to Value) (注6)	49.0%	48.9%
有利子負債比率 (注7)	51.4%	51.3%
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注8)	3.7倍	3.9倍

(注1) 総資産経常利益率=経常利益(年換算)/平均総資産額  
平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2

(注2) 自己資本利益率=当期純利益(年換算)/平均純資産額  
平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2

(注3) 自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額

(注4) 賃貸NOI=当期賃貸営業利益(=賃貸事業収入-賃貸事業費用)  
+当期減価償却費(賃貸事業費用)

(注5) FFO=当期純利益+当期減価償却費

(注6) LTV=期末有利子負債/期末総資産額  
有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金

(注7) 有利子負債比率=期末有利子負債/(期末有利子負債+出資総額)

(注8) DSCR=(当期純利益+有利子負債に係る当期元金分割返済額  
+支払利息+当期減価償却費)/(有利子負債に係る  
当期元金分割返済額+支払利息)

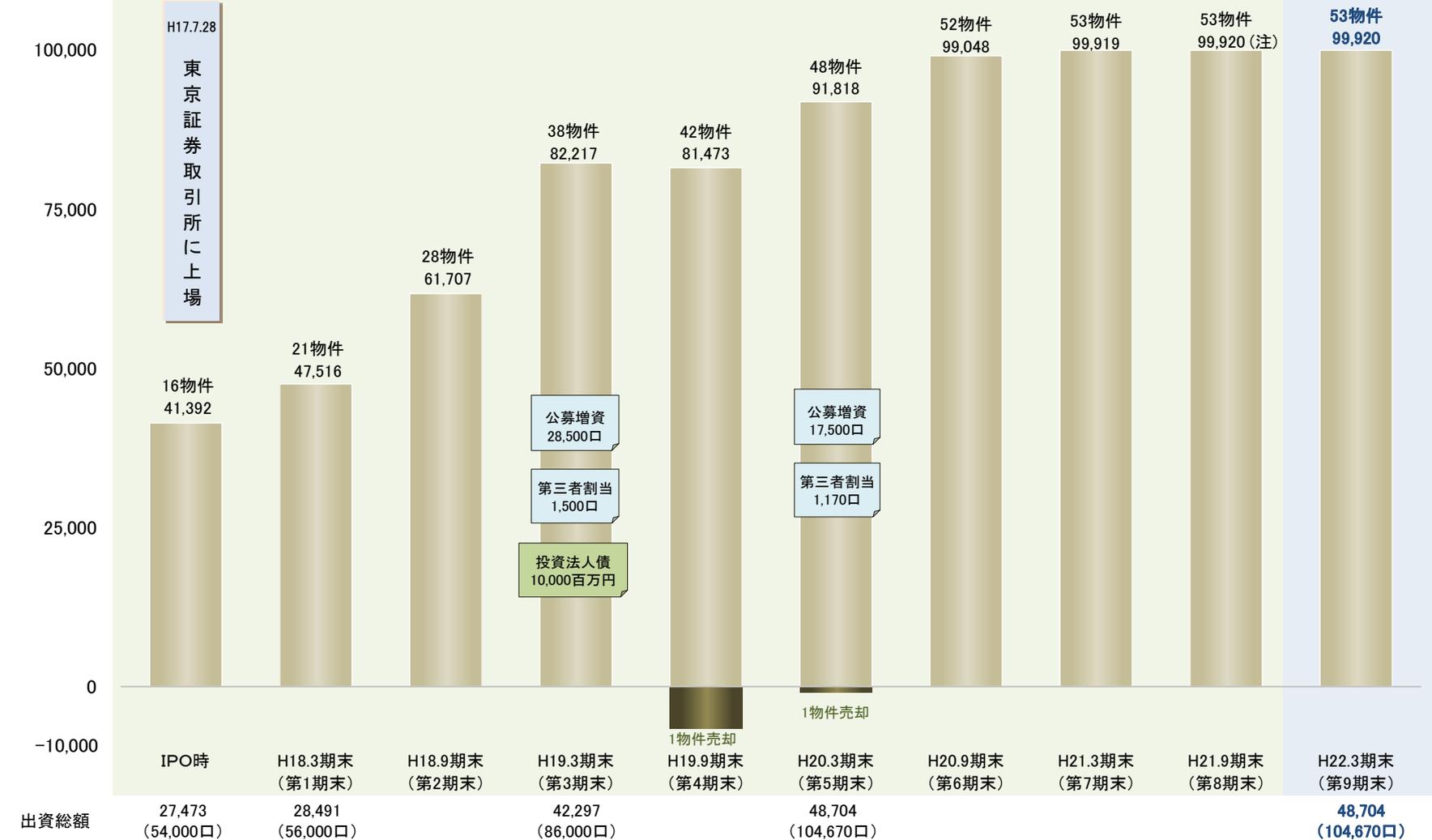
※ 比率については、小数点第二位を四捨五入

# 上場来の軌跡

IPO～平成21年9月期(第8期)までの取得

第9期

取得価格総額  
(百万円)



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

# ポートフォリオマップ

## 関西圏

住居
住居-20 S-RESIDENCE京橋
住居-23 ジェイフラッツ南堀江
住居-28 ラルテ城東
住居-29 スペーシア塚本クラウンハイム
住居-37 ジェイフラッツ四条西洞院
住居-41 プレジオ西中島
商業
商業-3 りんくう羽倉崎プラザ

## 九州圏(福岡)

住居
住居-35 ジェイフラッツ天神東 I
住居-36 ジェイフラッツ天神東 II
住居-46 ジェイフラッツ博多東
住居-47 ジェイフラッツ上呉服

## 中部・東海・その他

住居
住居-13 今池アイリス武番館
商業
商業-1 浜松プラザ
商業-9 ベルプラザショッピングセンター

## 東京・周辺都市部

住居
住居-10 フィットエル駒形
住居-11 スペーシア町田
住居-12 スペーシア川崎
住居-14 グラシア・フィス
住居-15 ジェイフラッツ横浜
住居-16 フィットエル亀戸
住居-18 アクトヒルズ八千代
住居-19 ジェイフラッツ巢鴨
住居-22 スペーシア白楽
住居-30 スペーシア川崎 II
住居-33 フィットエル板橋本町
住居-34 フィットエル大泉学園
住居-40 ジェイフラッツ八王子みなみ野
住居-42 ジェイフラッツ板橋区役所前
商業
商業-5 コジマNEW上福岡店
商業-7 b-toss池袋
商業-8 ジョイスクエア湯河原

## 東京都心・城南地区

住居
住居-1 スペーシア銀座
住居-3 スペーシア麻布十番 II
住居-4 スペーシア恵比寿 II
住居-5 スペーシア恵比寿 III
住居-6 スペーシア神田
住居-7 スペーシア千駄ヶ谷
住居-8 スペーシア北新宿
住居-9 スペーシア目黒不動前
住居-17 スペーシア目黒
住居-21 エルシエロ目黒本町
住居-24 スペーシア五反田
住居-25 スペーシア大井仙台坂
住居-26 フィットエル品川シーサイド
住居-27 フィットエル南麻布
住居-31 スペーシア麻布十番 III
住居-39 ジェイフラッツ東品川
住居-43 ジェイフラッツ武蔵小山
住居-44 ジェイフラッツ千駄木
住居-45 ジェイフラッツ四谷坂町
住居-48 ジェイフラッツ三軒茶屋
商業
商業-2 b-town神宮前 II
商業-4 b-town南青山

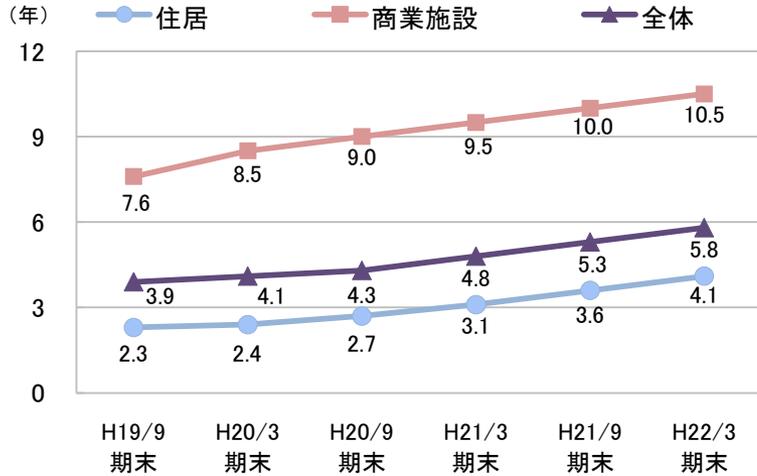
■ 住居  
■ 商業



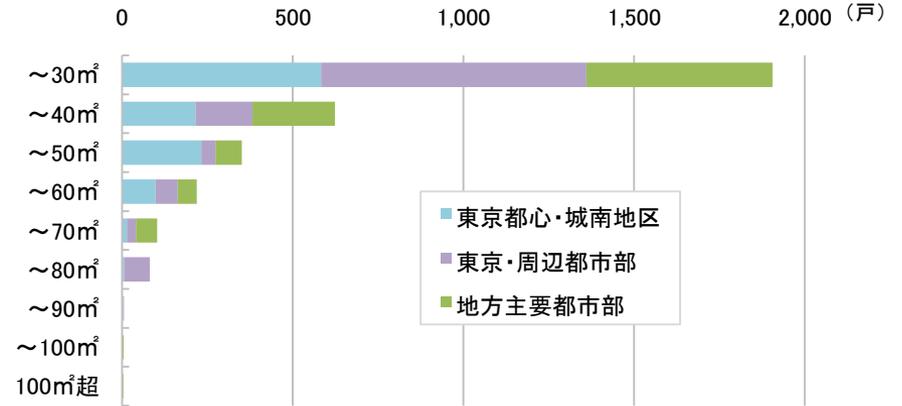
主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部とします。  
また、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保するために、  
政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。

# ポートフォリオの状況 住居(1)

平均築年数の推移

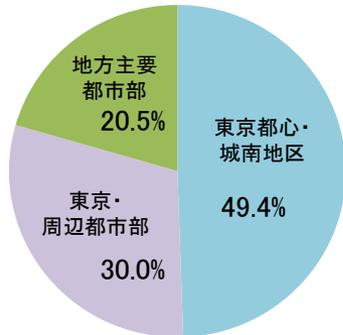


平成22年3月期末 地域・面積別投資戸数

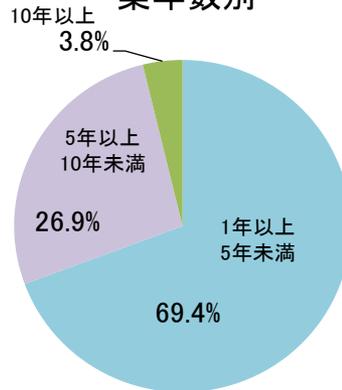


平成22年3月期末 各分類別投資比率

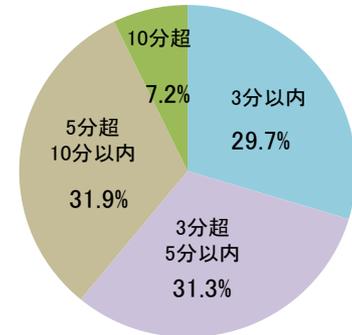
地域別



築年数別



最寄駅からの徒歩時間別



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

# ポートフォリオの状況 住居(2)

## 主な保有物件

### 東京都心・城南地区

スペーシア銀座



スペーシア五反田



スペーシア大井仙台坂



スペーシア麻布十番Ⅲ



### 東京・周辺都市部

ジェイフラッツ横浜



ジェイフラッツ板橋区役所前



### 地方主要都市部

S-RESIDENCE京橋

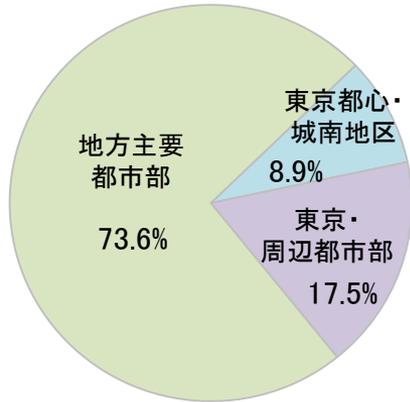


ジェイフラッツ上呉服



# ポートフォリオの状況 商業施設(1)

## 地域別投資比率



平成22年3月期末時点

## 保有物件

### 東京都心・城南地区

b-town神宮前Ⅱ



b-town南青山



### 東京・周辺都市部

b-toss池袋



コジマNEW上福岡店



ジョイスクエア湯河原



### 地方主要都市部

浜松プラザ



りんくう羽倉崎プラザ



ベルプラザ  
ショッピングセンター



(注) 比率は、各取得資産(商業施設)の取得価格を基に算出しており、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、各割合の合計は、100%とならない場合があります。

# ポートフォリオの状況 商業施設(2)

賃貸借契約の安定性(商業施設)

## 商業施設における契約残存期間

契約残存期間	平成21年3月期末 (第7期末)	平成21年9月期末 (第8期末)	平成22年3月期末 (第9期末)
3年未満	9.5%	21.2%	19.2%
3年～5年未満	23.9%	12.1%	12.3%
5年～10年未満	12.7%	12.9%	13.3%
10年～15年未満	39.6%	42.9%	50.5%
15年～20年未満	14.3%	11.0%	4.6%
加重平均残存年数	9.0年	8.5年	8.1年

(注) 各テナントとの契約残存期間を賃料で加重平均して算出しています。

# ポートフォリオの状況 テナント分散

## 年間賃料に占める大口テナント比率推移

テナント名	賃貸物件 平成22年3月期(第9期)末時点	IPO時		平成21年9月期末(第8期)		平成22年3月期末(第9期)	
		年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	年間賃料:百万円 (比率)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )
ジョイント・プロパティ	スぺーシアシリーズ フィットエルシリーズ 今池アイリス武番館 等	1,315 (44.6%)	25,345.60	2,820 (44.8%)	57,909.42	2,927 (46.1%)	61,270.13
長谷エライブネット	S-RESIDENCE京橋 ジェイフラッツ四条西洞院 ジェイフラッツ東品川 ジェイフラッツ武蔵小山 ジェイフラッツ千駄木 ジェイフラッツ上呉服 等	-	-	779 (12.4%)	21,062.56	774 (12.2%)	21,063.11
イトーヨーカ堂	浜松プラザ	549 (18.6%)	33,468.54	534 (8.5%)	33,468.54	534 (8.4%)	33,468.54
J・COMS(注3)	b-town南青山 b-toss池袋 ジョイスクエア湯河原 ベルプラザショッピングセンター 等	1 (0.0%)	158.98	420 (6.7%)	12,924.50	417 (6.6%)	12,884.03
三好不動産	ジェイフラッツ天神東 I ジェイフラッツ天神東 II ジェイフラッツ博多東	-	-	235 (3.7%)	11,775.92	230 (3.6%)	11,542.40
コーナン商事	りんくう羽倉崎プラザ	232 (7.9%)	27,815.58	228 (3.6%)	27,815.58	228 (3.6%)	27,815.58
大和リース	浜松プラザ	142 (4.8%)	17,594.12	136 (2.2%)	17,594.12	136 (2.2%)	17,594.12
その他		710 (24.1%)	50,843.78	1,146 (18.2%)	71,422.70	1,098 (17.3%)	68,715.23
ポートフォリオ合計		2,951 (100.0%)	155,226.60	6,300 (100.0%)	253,973.34	6,346 (100.0%)	254,353.14

(注1)年間賃料については、各時点における取得済資産にかかる有効なテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料を12倍して得られた金額を記載しています。

(注2)比率については、ポートフォリオの年間賃料の合計に対する割合を表示しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3)株式会社J・COMSは、その親会社である株式会社大京を中心とする大京グループの不動産管理事業の再編の一環で、平成22年4月1日に会社分割を行い、その結果、株式会社J・COMSのビル管理事業をオリックス・ファシリティーズ株式会社が承継しています。これに伴い、株式会社J・COMSのマスターリース業務に関する権利・義務は、オリックス・ファシリティーズ株式会社に承継されています。

# ポートフォリオ一覧 住居(1)

平成22年3月期末(第9期末)現在 保有物件

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		平成21年 9月期末	平成22年 3月期末	
住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	636.36	7,836.57	5,290	5.3	5,130	89.1	95.1	平成17年2月7日
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	677.45	2,317.87	1,730	1.7	1,520	65.3	88.6	平成16年1月16日
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	561.58	2,452.69	1,960	2.0	1,790	78.2	83.6	平成15年6月13日
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	169.00	871.90	700	0.7	739	93.5	96.8	平成16年10月20日
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区神田多町	307.69	2,028.19	1,360	1.4	1,270	92.4	91.1	平成16年2月20日
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	340.49	844.13	576	0.6	530	83.6	94.1	平成16年8月31日
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	504.41	2,204.07	1,290	1.3	1,340	92.0	95.2	平成16年8月6日
住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	217.38	1,044.37	766	0.8	756	83.0	97.5	平成17年1月12日
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	663.54	3,406.10	1,870	1.9	1,850	90.7	95.5	平成16年7月28日
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市原町田	587.48	4,033.59	1,360	1.4	1,270	95.1	95.5	平成16年2月23日
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	683.69	4,656.10	2,130	2.1	2,140	87.2	94.5	平成16年7月15日
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中種区今池	360.54	1,375.76	300	0.3	214	88.8	90.2	平成3年10月15日
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	1,992.09	3,737.47	1,018	1.0	951	100.0	100.0	平成11年3月5日
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	611.41	3,076.45	2,090	2.1	1,860	100.0	100.0	平成19年1月23日
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	438.43	2,899.67	1,650	1.7	1,450	97.9	95.9	平成17年11月30日
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区三田	578.01	1,283.92	887	0.9	928	88.0	97.5	平成17年11月28日
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	1,289.14	5,420.53	1,348	1.3	1,060	77.5	77.5	平成10年1月10日
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	東京都豊島区巢鴨	965.70	2,785.83	1,510	1.5	1,440	100.0	94.8	平成19年2月22日
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	799.68	5,995.82	2,774	2.8	2,600	98.9	98.7	平成18年3月2日
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	865.22	1,975.84	1,220	1.2	988	77.6	84.2	平成18年2月22日
住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	457.54	1,593.68	844	0.8	740	96.3	94.8	平成18年2月2日
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	475.06	1,994.14	1,055	1.1	901	96.8	100.0	平成19年2月19日
住居-24	スペーシア五反田(注5)	東京都品川区西五反田	593.32	5,590.34	3,043	3.0	2,790	78.0	93.0	平成18年3月2日

コア・アセット

# ポートフォリオ一覧 住居(2)

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		平成21年 9月期末	平成22年 3月期末	
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井	558.39	3,440.73	2,440	2.4	2,160	91.7	97.0	平成18年8月10日
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川	1,049.00	3,127.48	2,200	2.2	1,920	97.5	96.1	平成18年6月23日
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布	487.27	1,479.61	1,300	1.3	1,130	86.5	96.2	平成18年8月23日
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江	740.49	2,232.26	1,075	1.1	935	87.2	98.3	平成18年8月31日
住居-29	スペース塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	808.54	2,565.66	1,250	1.3	1,070	93.7	96.9	平成18年8月10日
住居-30	スペース川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	601.38	3,193.14	1,900	1.9	1,750	97.7	96.9	平成19年2月27日
住居-31	スペース麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	380.26	2,097.45	2,700	2.7	2,250	93.9	97.5	平成19年2月22日
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町	220.85	1,446.78	1,000	1.0	840	83.0	100.0	平成19年2月27日
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉	618.00	1,542.16	871	0.9	755	96.4	89.4	平成19年2月22日
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	239.18	1,158.70	445	0.4	343	95.7	100.0	平成19年1月31日
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	514.89	2,108.69	840	0.8	657	94.0	86.6	平成19年5月23日
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通 四条下る妙伝寺町	400.59	3,374.74	1,420	1.4	1,000	100.0	98.9	平成20年4月8日
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区東品川	1,028.92	3,338.12	2,610	2.6	2,070	92.7	96.9	平成20年5月23日
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	1,134.50	2,243.06	1,000	1.0	942	89.5	94.2	平成19年3月6日
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	969.02	3,947.24	2,250	2.3	1,740	92.2	96.5	平成19年4月18日
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋	731.71	4,322.19	2,700	2.7	2,280	94.3	91.9	平成19年4月22日
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山(注5)	東京都品川区荏原	512.62	1,616.87	1,012	1.0	886	95.4	92.5	平成19年11月5日
住居-44	ジェイフラッツ千駄木(注5)	東京都文京区千駄木	250.44	1,239.10	757	0.8	641	97.3	97.3	平成20年1月9日
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町(注5)	東京都新宿区坂町	905.08	3,675.01	2,300	2.3	1,840	90.3	96.5	平成20年3月29日
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	4,590.91	9,465.09	2,250	2.3	2,110	98.1	96.7	平成19年11月21日
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	593.55	2,523.71	900	0.9	729	92.7	94.3	平成20年3月14日
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	153.83	954.94	871	0.9	742	88.8	94.5	平成20年1月22日
住居計			32,264.63	130,517.76	70,862	70.9	63,047	91.6	94.5	

コア・アセット

# ポートフォリオ一覧 商業施設

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格		期末算定 価額 (百万円)	稼働率(%)		建築時期
					金額 (百万円)	比率 (%)		平成21年 9月期末	平成22年 3月期末	
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町 他	135,817.46	73,250.17	15,360	15.4	13,790	100.0	96.6	(注6)
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区神宮前	283.83	499.67	1,043	1.0	986	100.0	100.0	平成17年5月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺 他	51,146.89	—	4,697	4.7	4,003	100.0	100.0	—
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	385.32	797.63	1,530	1.5	1,300	100.0	94.7	平成18年2月28日
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	4,877.90	3,413.40	1,300	1.3	1,140	100.0	100.0	平成8年10月14日
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	223.38	1,474.21	1,980	2.0	1,560	100.0	100.0	平成17年11月12日
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	5,425.13	6,326.53	1,810	1.8	1,560	100.0	100.0	平成18年9月22日
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注7)	長野県上田市中丸子	23,304.57	6,203.26	1,337	1.3	1,090	100.0	100.0	(注8)
商業計			221,464.48	91,964.87	29,058	29.1	25,429	100.0	98.2	

ポートフォリオの合計(平成22年3月末現在)	253,729.11	222,482.63	99,920	100.0	88,476	96.5	96.6
------------------------	------------	------------	--------	-------	--------	------	------

平成21年9月期末(第8期末)保有	53物件	99,920百万円
平成22年3月期(第9期)取得	0物件	—
平成22年3月期末(第9期末)保有	53物件	99,920百万円

(注1) 平成22年3月31日現在の情報に基づくものです。なお、稼働率については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率についてはポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 敷地面積・延床面積及び建築時期については原則として登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、延床面積については記載していません。

(注4) 期末算定価額は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく評価額について百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) スペーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町にかかる敷地権(所有権の共有持分)の割合はそれぞれ426.933分の387,036、127.609分の117,678、103.842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、敷地面積は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、延床面積は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

(注6) 浜松プラザは、複合型商業施設であり、建物の建築時期については、浜松ウエスト棟が昭和54年10月20日、イトーヨーカ堂棟・管理棟が平成12年11月7日、赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟が平成12年11月9日となっています。

(注7) ベルプラザショッピングセンターは、平成19年12月3日に取得価格1,336百万円で取得し、運用開始したのですが、平成21年8月31日に近接する看板を取得価格合計1百万円で追加取得しています。

(注8) ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、建物の建築時期については、センター棟・ショップ棟が平成4年11月30日、レストラン棟が平成18年7月12日となっています。

# 期末算定価額一覧(1)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)		増減 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			平成21年 9月期末	平成22年 3月期末		平成21年 9月期末	平成22年 3月期末	平成21年 9月期末	平成22年 3月期末	平成21年 9月期末	平成22年 3月期末
住居-1	スペーシア銀座	5,290	5,330	5,130	△200	5.0	5.1	5.1	5.2	5.3	5.4
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	1,730	1,540	1,520	△20	5.2	5.2	5.3	5.3	5.5	5.5
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	1,960	2,020	1,790	△230	5.2	5.2	5.3	5.3	5.5	5.5
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	700	752	739	△13	5.1	5.1	5.2	5.2	5.4	5.4
住居-6	スペーシア神田	1,360	1,340	1,270	△70	5.3	5.3	5.4	5.4	5.6	5.6
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	576	551	530	△21	5.3	5.3	5.4	5.4	5.6	5.6
住居-8	スペーシア北新宿	1,290	1,340	1,340	—	5.4	5.4	5.4	5.4	5.7	5.7
住居-9	スペーシア目黒不動前	766	776	756	△20	5.3	5.3	5.3	5.3	5.6	5.6
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1,880	1,850	△30	5.5	5.5	5.5	5.5	5.8	5.8
住居-11	スペーシア町田	1,360	1,310	1,270	△40	6.0	6.0	5.8	5.8	6.3	6.3
住居-12	スペーシア川崎	2,130	2,200	2,140	△60	5.9	5.9	5.7	5.7	6.2	6.2
住居-13	今池アイリス式番館	300	222	214	△8	6.6	6.6	6.0	6.0	6.9	6.9
住居-14	グラシア・フィス	1,018	975	951	△24	6.1	6.2	4.8	4.9	6.4	6.5
住居-15	ジェイフラッツ横浜	2,090	1,850	1,860	10	5.7	5.7	5.5	5.5	5.9	5.9
住居-16	フィットエル亀戸	1,650	1,450	1,450	—	5.7	5.7	5.5	5.5	5.9	5.9
住居-17	スペーシア目黒	887	924	928	4	5.3	5.3	5.1	5.1	5.5	5.5
住居-18	アクトヒルズ八千代	1,348	1,120	1,060	△60	5.8	5.9	5.7	5.8	5.9	6.0
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1,510	1,440	1,440	—	5.4	5.4	5.1	5.1	5.7	5.7
住居-20	S-RESIDENCE京橋	2,774	2,660	2,600	△60	5.5	5.6	5.4	5.5	5.6	5.7
住居-21	エルシエロ目黒本町	1,220	981	988	7	5.5	5.5	5.3	5.3	5.7	5.7
住居-22	スペーシア白楽	844	725	740	15	5.8	5.8	5.6	5.6	6.0	6.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	905	901	△4	6.0	6.0	5.7	5.7	6.3	6.3
住居-24	スペーシア五反田	3,043	2,800	2,790	△10	5.6	5.6	5.3	5.3	5.8	5.8

# 期末算定価額一覧(2)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)		増減 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			平成21年 9月期末	平成22年 3月期末		平成21年 9月期末	平成22年 3月期末	平成21年 9月期末	平成22年 3月期末	平成21年 9月期末	平成22年 3月期末
住居-25	スペーシア大井仙台坂	2,440	2,150	2,160	10	5.5	5.5	5.3	5.3	5.7	5.7
住居-26	フィットエル品川シーサイド	2,200	1,900	1,920	20	5.3	5.3	5.0	5.0	5.6	5.6
住居-27	フィットエル南麻布	1,300	1,140	1,130	△10	4.9	4.9	4.6	4.6	5.2	5.2
住居-28	ラルテ城東	1,075	958	935	△23	6.0	6.0	5.9	5.9	6.2	6.2
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	1,250	1,100	1,070	△30	6.0	6.0	5.9	5.9	6.2	6.2
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	1,900	1,730	1,750	20	5.5	5.5	5.2	5.2	5.8	5.8
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	2,700	2,390	2,250	△140	4.9	4.9	4.6	4.6	5.2	5.2
住居-33	フィットエル板橋本町	1,000	855	840	△15	5.4	5.4	5.1	5.1	5.7	5.7
住居-34	フィットエル大泉学園	871	745	755	10	5.5	5.5	5.2	5.2	5.8	5.8
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	445	343	343	—	6.4	6.4	6.2	6.2	6.6	6.6
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	840	657	657	—	6.4	6.4	6.2	6.2	6.6	6.6
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	979	1,000	21	6.1	6.1	5.9	5.9	6.3	6.3
住居-39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2,070	2,070	—	5.6	5.6	5.4	5.4	5.8	5.8
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1,000	952	942	△10	5.9	6.0	5.8	5.9	6.0	6.1
住居-41	プレジオ西中島	2,250	1,780	1,740	△40	6.2	6.2	6.0	6.0	6.4	6.4
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2,700	2,310	2,280	△30	5.5	5.5	5.2	5.2	5.8	5.8
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	885	886	1	5.5	5.5	5.1	5.1	5.8	5.8
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	757	641	641	—	5.5	5.5	5.1	5.1	5.8	5.8
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	2,300	1,880	1,840	△40	5.2	5.2	4.9	4.9	5.5	5.5
住居-46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2,150	2,110	△40	6.0	6.1	6.0	6.1	6.1	6.2
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	900	763	729	△34	5.8	6.0	5.8	6.0	5.9	6.1
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	871	768	742	△26	5.4	5.4	5.5	5.5	5.7	5.7
住 居 合 計		70,862	64,237	63,047	△1,190	5.6	5.6	5.4	5.4	5.9	5.9

# 期末算定価額一覧(3)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)		増減 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)	
			平成21年 9月期末	平成22年 3月期末		平成21年 9月期末	平成22年 3月期末	平成21年 9月期末	平成22年 3月期末	平成21年 9月期末	平成22年 3月期末
商業-1	浜松ブラザースト(注4)	13,220	11,800	11,700	△100	6.2	6.2	6.0	6.0	6.4	6.4
	浜松ブラザウエスト(注4)	2,140	2,150	2,090	△60	6.7	6.7	6.3	6.3	7.0	7.0
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	1,010	986	△24	4.7	4.8	4.4	4.5	5.0	5.1
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	4,697	4,125	4,003	△121	—	—	—	—	—	—
商業-4	b-town南青山	1,530	1,360	1,300	△60	4.5	4.7	4.5	4.7	4.6	4.8
商業-5	コジマNEW上福岡店	1,300	1,140	1,140	—	6.7	6.7	6.4	6.4	7.0	7.0
商業-7	b-toss池袋	1,980	1,610	1,560	△50	5.9	6.1	5.6	5.8	6.0	6.2
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1,810	1,560	1,560	—	6.3	6.4	6.2	6.3	6.5	6.6
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注6)	1,337	1,130	1,090	△40	6.1	6.2	6.0	6.1	6.2	6.3
商業合計		29,058	25,885	25,429	△455	5.9	6.0	5.7	5.8	6.1	6.2
ポートフォリオの合計		99,920	90,122	88,476	△1,645	5.7	5.7	5.5	5.5	5.9	5.9

(注1) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 平成22年3月期末(第9期)の期末算定価額、直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく数値を記載しています。また、平成21年9月期末(第8期)の期末算定価額、直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、不動産鑑定士による不動産価格調査に基づく数値を記載しています。

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

(注4) 浜松プラザについては、浜松ブラザースト及び浜松ブラザウエストのそれぞれに信託が設定されており、本投資法人は、当該各信託にかかる信託受益権を保有しています。

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

物件番号	物件名称	DCF法適用における割引率(%)		DCF法適用における収益期間終了後の更地復帰価格の割引率(%)	
		平成21年9月期末 (第8期)	平成22年3月期末 (第9期)	平成21年9月期末 (第8期)	平成22年3月期末 (第9期)
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	6.2	6.4	6.5	6.5~6.7*

\* 評価対象不動産は3物件あり、賃貸借期間の残存年数に応じてそれぞれ異なります。

(注6) ベルプラザショッピングセンターは、平成19年12月3日に取得価格1,336百万円で取得し運用開始したのですが、平成21年8月31日に近接する看板等を取得価格合計1百万円で追加取得しています。

## 有利子負債一覧(1)

## 借入金

	借入先	借入日	平成22年3月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	最終返済日	用途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	H21.7.31	1,000	1.45545	変動	H22.7.30	(注6)	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					
	株式会社あおぞら銀行	H22.2.26 (注3)	2,475	1.45545	変動	H22.8.31 (注4)	(注6)	有担保
	住友信託銀行株式会社		2,079					
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,574					
	株式会社三井住友銀行		2,574					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,800					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,300					
株式会社三井住友銀行	H22.3.9	1,300	1.25636	変動	H23.3.9	(注7)	有担保	
株式会社三井住友銀行		600						
	小計		17,702					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社あおぞら銀行	H19.8.2	941	1.80000	固定	H22.8.2	(注6)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,411					
	中央三井信託銀行株式会社		941					
	株式会社みずほコーポレート銀行		705					
	株式会社三井住友銀行		1,646					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		941					
	株式会社あおぞら銀行	H20.2.29	1,100	1.54000	固定	H23.2.28	(注6)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,100					
	中央三井信託銀行株式会社		1,100					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,100					
	株式会社三井住友銀行		500					
	株式会社あおぞら銀行		400					
	住友信託銀行株式会社		400					
	中央三井信託銀行株式会社		400					
株式会社みずほコーポレート銀行	H20.3.28	600	1.54000	固定	H23.2.28	(注6)	有担保	
株式会社三井住友銀行		200						
株式会社横浜銀行	H20.3.31	550	1.51000	固定	H22.8.31	(注6)	有担保	
	小計		14,037					

(注1)金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。(注2)平成22年3月31日現在の利率を記載しています。(注3)平成22年2月26日に借り入れたタームローン計9,702百万円については、借入期間が1年を数日超えている借入金5,148百万円を含めて短期借入金としています。なお借入金5,148百万円については、平成22年3月期における貸借対照表上は1年内返済予定の長期借入金として取扱っています。

(注4)平成22年5月末日に11,500,000円を返済し、最終返済期日である2010年8月31日に残額を返済します。

(注5)平成22年5月末日、8月末日、11月末日に各13,000,000円を返済し、最終返済日である平成23年2月28日に残額を返済します。(注6)既存借入金の返済資金(注7)第1回無担保投資法人債の償還資金

## 有利子負債一覧(2)

	借入先	借入日	平成22年3月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	最終返済日	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.7.31	500	2.24000	固定	H23.7.31	(注3)	有担保
	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		1,500					
	株式会社日本政策投資銀行	H19.8.2	941	2.22000	固定	H24.8.2	(注3)	有担保
	株式会社みずほコーポレート銀行		470					
	株式会社三井住友銀行		470					
	農林中央金庫		2,352					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.5.9	1,176	1.05545	変動	H24.8.2	(注3)	有担保
	株式会社三井住友銀行		1,176					
	株式会社日本政策投資銀行		2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		425					
	株式会社三井住友銀行		425					
		小計		12,887				
	借入金計		44,626					

### 有利子保証金

相手先	借入日	平成22年3月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	返済期限	用途	摘要
株式会社イトーヨーカ堂	H12.11.30	1,582	2.00000	固定	H27.10.31 (注4)	—	有担保
	有利子保証金計	1,582					

### 投資法人債

名称	発行日	平成22年3月末現在の残高(注1) (百万円)	利率(注2) (%)	固定/変動	償還期限	用途	摘要
第2回債 (適格機関投資家限定私募)	H19.3.13	5,000	2.03000	固定	H24.3.13	(注5)	無担保
	投資法人債計	5,000					

**有利子負債合計 51,208**

(注1)金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。(注2)平成22年3月31日現在の利率を記載しています。(注3)既存借入金の返済資金(注4)平成17年11月より毎月23,617,275円ずつ返済(注5)既存借入金の返済及び運転資金

# 平成22年3月末の投資主概況

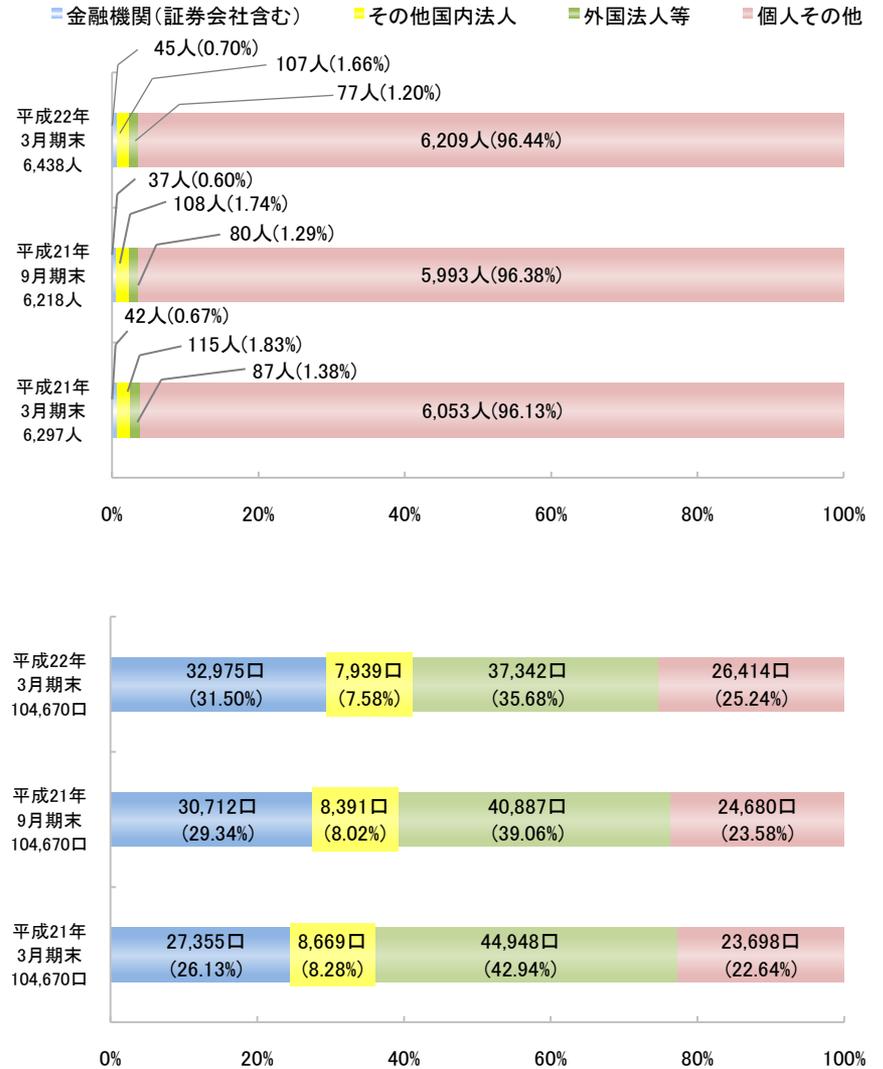
## 主要な投資主

氏名または名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	20,224	19.32
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,748	8.35
NCT信託銀行株式会社(投信口)	8,212	7.84
更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション	5,400	5.15
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,740	4.52
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー・ノトリティアー クライアンツ 613	4,724	4.51
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,068	3.88
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,928	1.84
ザ バンク オブ ニューヨーク・ジャスディック トリーティアー アカウント	1,744	1.66
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505200	1,243	1.18
<b>合 計</b>	<b>61,031</b>	<b>58.30</b>

■平成22年5月13日までに提出された主な大量保有報告書(変更報告書含む)による大量保有状況は以下のとおりです。

氏名または名称	積水ハウス株式会社	合同会社スプリング・インベスターズ	タワー投資顧問株式会社
保有株券等の数(総数)	7,800口	2,600口	24,763口
株券等の保有割合	6.78%	2.26%	21.52%
提出日	平成22年4月8日	平成22年4月8日	平成22年4月26日

## 投資主の状況



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