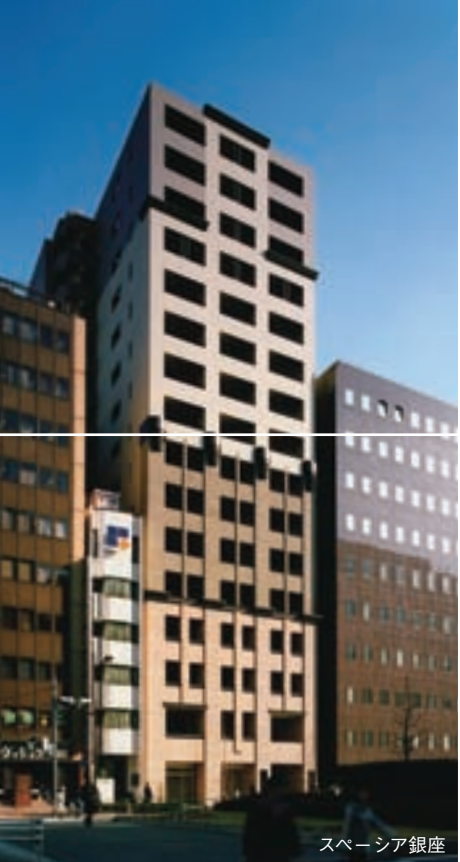




873



スぺーシア銀座



ジェイフラッツ四谷坂町

「ジョイント・リート投資法人とは」

ジョイント・リート投資法人は住居や商業施設の運用を通じ、住まいと生活のバリューアップを応援します。

暮らしに密着したパートナーとして、豊かで充実したアーバンライフの実現を目指します。

- 景気変動の影響を受けにくい「住居」と、長期賃貸契約により安定した収益を得られる「商業施設」をコア・アセットとして投資します。
- 賃貸需要の大きい東京都心・城南地区を主体に、東京・周辺都市部や地方主要都市部の物件にも投資し、地域的リスク分散を図ります。
- 中長期的な観点から、資産の着実な運用と成長を図ります。

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。ジョイント・リート投資法人の第7期（平成21年3月期）の運用状況につき、ご報告させていただきます。

当期は、いわゆるリーマン・ショックをきっかけとした世界的な金融不安が実体経済にも波及し、製造業を中心とする企業業績の大幅な悪化や消費の冷え込みなどに見られるように、日本経済の景気後退が鮮明になりました。J-REITも、信用収縮による資金調達環境の悪化を受け、これまで経験したことのない厳しい状況に直面しています。

しかし、この急速な景気後退局面の中にあっても、本投資法人の保有物件は全体的に堅調な稼働状況を示し、営業収益は3,432百万円と前期比増収を達成いたしました。とはいえ、経済情勢の悪化の影響は避けられず、当初予想をやや下回る結果となっています。また借入コストの上昇

などにより、経常利益は前期比微減の1,140百万円となりました。

一方、当期には住居3物件の取得を予定しておりましたが、金融環境・不動産投資環境の激変により投資を絞り込む必要が生じ、うち2物件についてはやむなく取得の中止を決定いたしました。これらは平成

19年に取得契約を締結済みのため、解約に伴う清算金として売主に約5.6億円を支払いました。これを特別損失として計上しました結果、当期純利益は574百万円となり、1口当たり分配金も5,485円と大幅な低下を余儀なくされました。

分配金の減額により、投資主の皆様にご迷惑をおかけしたことを、心よりお詫び申し上げます。今後につきましては、当期に約8.7億円で取得したジェイフラッツ三軒茶屋を始めとする優良物件の着実な運用に努め、キャッシュ・フロー向上施策や各種イベントの実施等を通じた内部成長を図り、これまでの分配金水準を目指してまいります。また、引き続き財務体質の強化に取り組んでまいります。

なお、平成21年2月4日に開催いたしました本投資法人の第3回投資主総会におきまして、私が執行役員として、また高松薫、小谷野幹雄の両氏が監督役員として選任されました。今後とも役員一同、投資主の皆様のご期待にそえるべく全力を尽くしていく所存ですので、変わらぬご支援ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

ジョイント・リート投資法人
執行役員 三駄寛之

投資・運用活動の成果

決算・運用状況	▶	・営業収益3,432百万円、営業利益1,698百万円、当期純利益574百万円
		・1口当たり分配金5,485円（当初予想比 -50.1%）
財務活動	▶	・期限前返済を含む一括リファイナンスの実施（期限返済：24億円、期限前返済：78億円）
内部成長	▶	・稼働率（ポートフォリオ全体）：97.3%（平成21年3月期末）
		・物件価値向上に向けた諸施策の実施
		・商業施設の集客力向上・地域活性化に向けた各種イベントの展開
外部成長	▶	・新規に住居1物件取得（平成21年3月期末保有不動産：53物件、999.1億円）
		・2物件の取得中止（（仮称）ジェイフラッツ五条高倉、ジェイフラッツ初台）

C O N T E N T S

投資主の皆様へ	3	FINANCIAL SECTION	
決算ハイライト	4	I. 資産運用報告	20
資産運用会社からのご報告	6	II. 貸借対照表	34
ジョイント・リーートの歩み	10	III. 損益計算書	36
第7期取得資産の概要	12	IV. 投資主資本等変動計算書	37
ポートフォリオ・マネジメント	12	V. 注記表	38
主な運用資産のご紹介	14	VI. 金銭の分配に係る計算書	43
ポートフォリオ物件一覧	16	VII. 会計監査人の監査報告書	44
ポートフォリオマップ	18	VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	45
		投資主インフォメーション	47

決算ハイライト

●1口当たり分配金について

第7期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）1口当たり分配金 **5,485円**

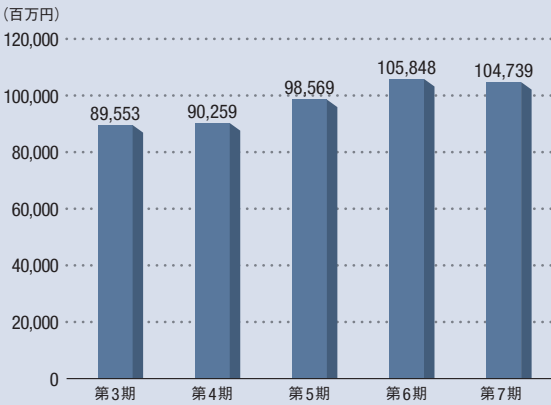
●運用状況及び分配状況

期 決算年月	第3期 平成19年3月	第4期 平成19年9月	第5期 平成20年3月	第6期 平成20年9月	第7期 平成21年3月	第8期（予想） 平成21年9月
営業収益（百万円）	2,662	2,972	3,486	3,362	3,432	3,434
営業利益（百万円）	1,465	1,566	1,965	1,694	1,698	1,683
経常利益（百万円）	1,122	1,121	1,508	1,167	1,140	1,060
当期純利益（百万円）	1,120	1,120	1,507	1,166	574	1,059
1口当たり分配金（円）	13,035	13,023	14,402	11,147	5,485	10,120
総資産額（百万円）	89,553	90,259	98,569	105,848	104,739	—
純資産額（百万円）	43,418	43,417	50,211	49,870	49,278	—
自己資本比率（%）	48.5	48.1	50.9	47.1	47.0	—
1口当たり純資産額（円）	504,866	504,855	479,713	476,458	470,795	—

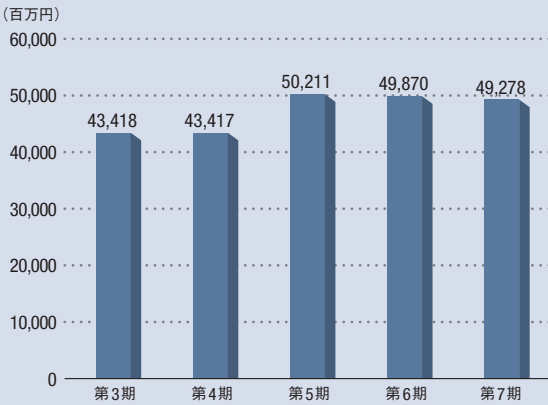
* 第8期（予想）の各項目の数値は、一定の前提条件の下に算出した平成21年5月15日時点のものです。
実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。なお、各項目の数値は、平成21年5月15日付「平成21年3月期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）決算短信」により公表した内容に基づき記載しています。（決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。ホームページアドレスは<http://www.joint-reit.co.jp/>です。）

●資産・自己資本比率の推移等

総資産額の推移

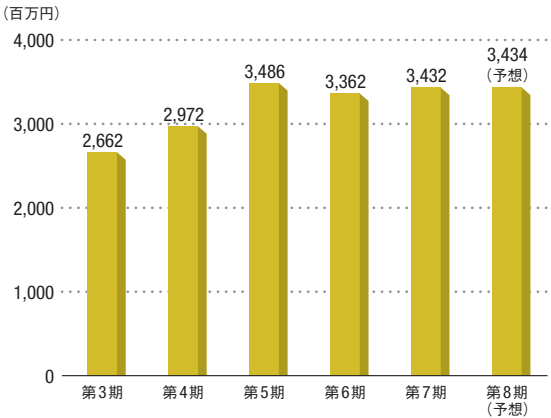


純資産額の推移

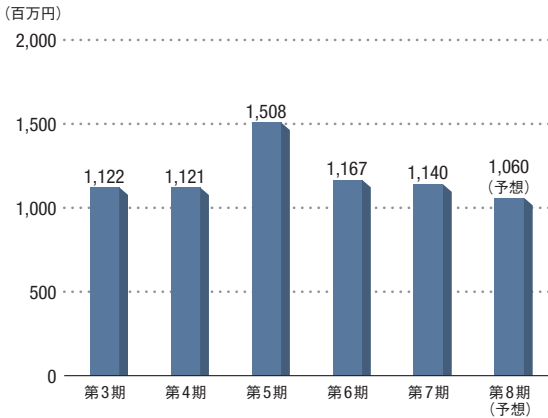


●運用成績の推移

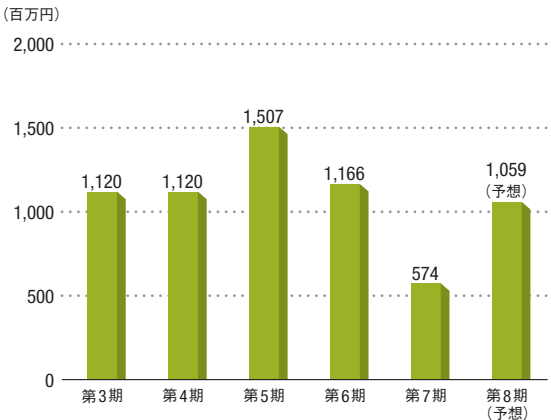
営業収益



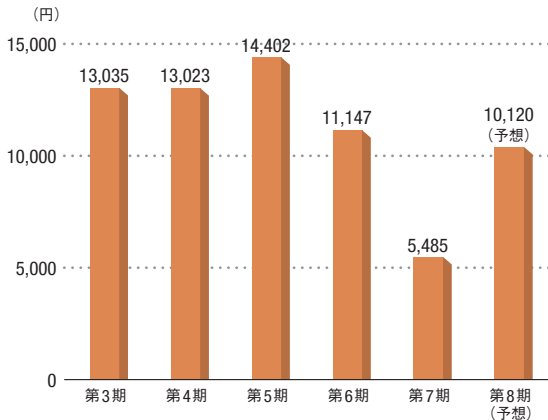
経常利益



当期純利益

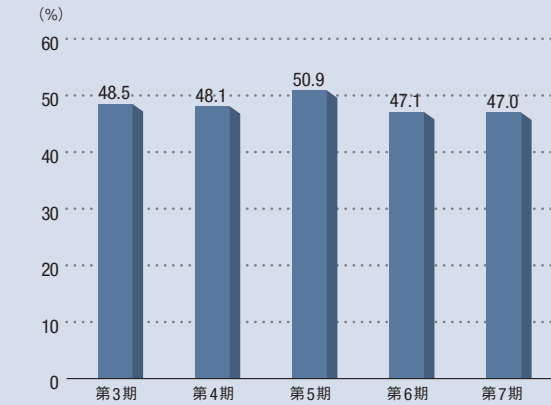


1口当たり分配金



* 第4期及び第5期の営業収益、1口当たり分配金には不動産売却益相当額が含まれています。この詳細については平成21年5月18日付で公表した「平成21年3月期（第7期）決算説明会資料」に記載しています。（「平成21年3月期（第7期）決算説明会資料」は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。ホームページアドレスは<http://www.joint-reit.co.jp/>です。）

自己資本比率の推移



格付けの状況

格付機関	格付対象	格付け	方向性
(株)格付投資情報センター（R&I）	発行体格付け	A-	ネガティブ
	債券格付け	A-	—
	発行登録債券予備格付け	A-	—

株式会社格付投資情報センターによる本投資法人の発行体格付けは、平成20年10月に「A（安定的）」から「A-（ネガティブ）」に変更されましたが、その後は変更がなく、平成21年5月15日（第7期決算発表日）現在、上記の格付けが維持されています。

資産運用会社からのご報告

投資主の皆様には、ジョイント・リート投資法人にご投資・ご支援いただき、深く感謝申し上げます。資産運用会社を代表して、本投資法人の運用状況についてご報告申し上げます。

株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ

代表取締役社長 坂本光司



2物件の取得中止と1物件の新規取得

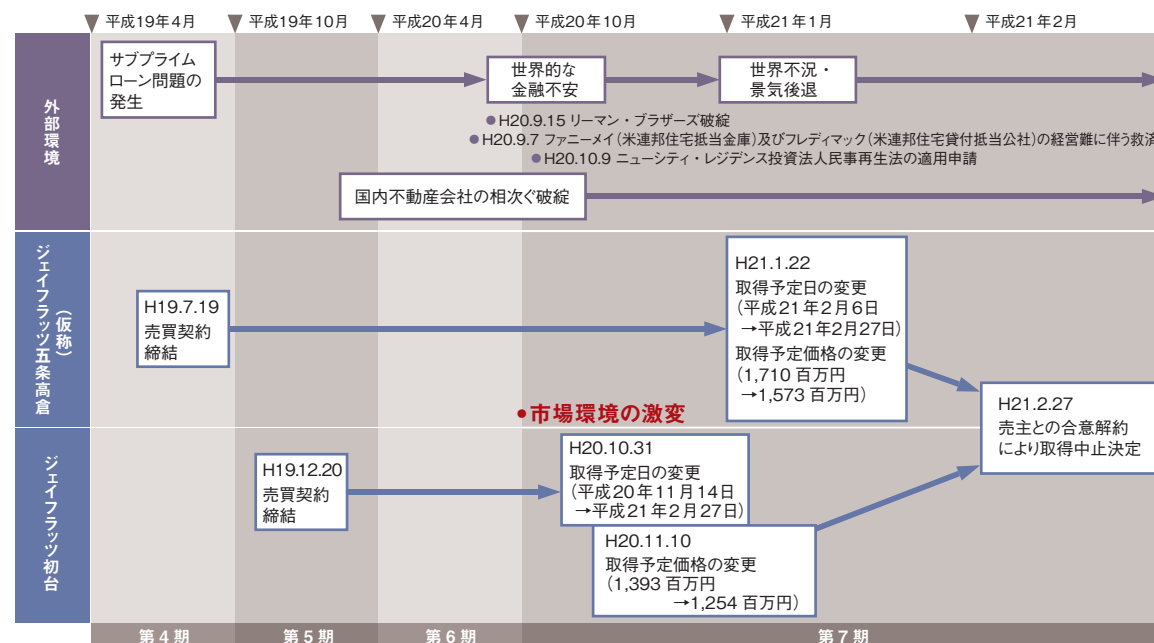
第7期の当期純利益が大幅な減益となった最大の原因は、当期に取得を予定していた住居3物件のうち2物件の取得を中止し、その清算金として支払った565百万円を特別損失に計上したことにあります。この3物件は平成19年7月及び12月に売買契約を締結しました。いずれも開発中の不動産で、建物の竣工前に契約を締結し、実際の引渡しは当期に行うこととしていたものです。このような契約形態をフォワード・コミットメントといい不動産の一般的な取引手法で、不動産価格の上昇期において、過度の取得競争に巻き込まれることなく優良物件を比較的低価格で取得できるというメリットがあります。このため、不動産取得競争が過熱していた平成19年に、住居のポートフォリオの充実を目的として、当該3物件のフォワード・コミットメントを行いました。

ところが平成20年に入って不動産市況が反転し、特

に9月に発生したいわゆるリーマン・ショック後の金融不安により金融・不動産投資環境が激変しました。資産運用会社としては売主と交渉を行い、取得予定日の延期や取得予定価格の減額で合意するなどの努力を重ねてまいりました。しかし市場環境の悪化が深刻化し、今後の市況についても合理的な予測が困難な状況にあって、3物件すべてを取得することはかえって中長期的に投資主利益を損なうと判断せざるを得ませんでした。

その結果、フォワード・コミットメントを行った3物件のうち1物件（ジェイフラッツ三軒茶屋）については、取得予定価格の減額交渉を直前にまとめ平成20年12月15日にポートフォリオに組み入れ、残り2物件（（仮称）ジェイフラッツ五条高倉、ジェイフラッツ初台）については、苦渋の選択ではありましたが、やむなく取得を中止する決断をいたしました。

●取得中止に至るまでの経緯



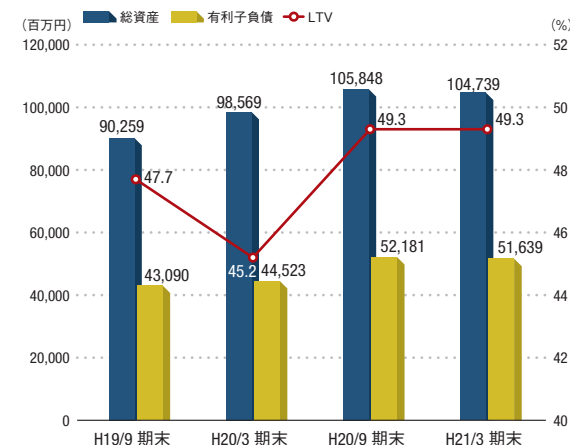
清算金は当該2物件の売買代金の20%に相当しますが、違約金等としましては国内の不動産取引において一般的な水準であると認識しています。とはいえ、結果的に1口当たり分配金が前期比でほぼ半減しましたことは誠に遺憾であり、投資主の皆様には深くお詫び申

財務基盤強化への取組み

〔既存極度ローンの一括リファイナンス〕
（平成21年3月26日実施）

世界的な金融不安と信用収縮を受け金融機関の融資姿勢が厳格化しており、金利コストも上昇傾向にあります。そのため財務基盤の更なる安定化が非常に重要になっており、第7期はリファイナンスリスクに関する懸念を早期に払拭するための施策を実施しました。

●LTVの推移（注1）



ジェイフラッツ三軒茶屋の取得

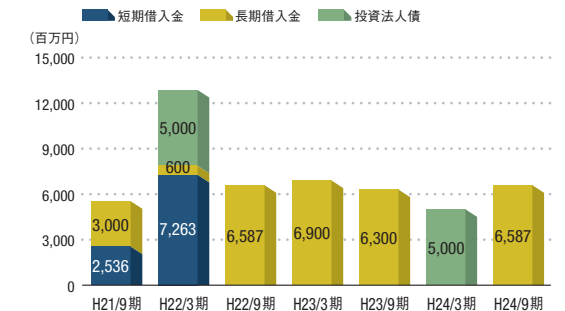
第7期に取得したジェイフラッツ三軒茶屋（東京都世田谷区）は、居住の利便性と交通アクセスに優れ、単身者や学生を中心とする需要の高い物件です。当初から高稼働率で組み入れ、安定した稼働率を維持しています。詳しくは本書12ページをご覧ください。



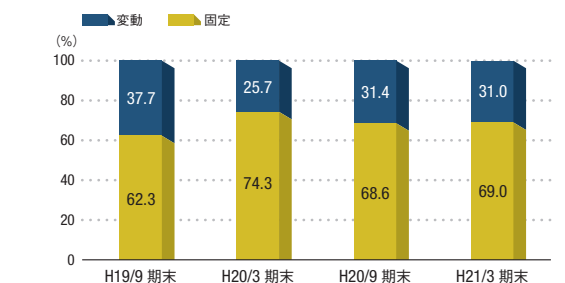
し上げます。資産運用会社といたしましては現在の厳しい状況乗り越え、中長期的に安定・堅実な運用に努めてまいりますので、ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。

具体的には、既存借入先である国内大手金融機関4行との協調により、平成21年3月及び4月に返済期日が到来する極度ローン102億円のうち、4億円を手元資金により返済し、残額98億円について期限前返済を含めた一括リファイナンスを実施しました。これにより、当面のLTV（総資産に対して有利子負債残高が占める割合）は50%を下回る水準に維持される見込みです。

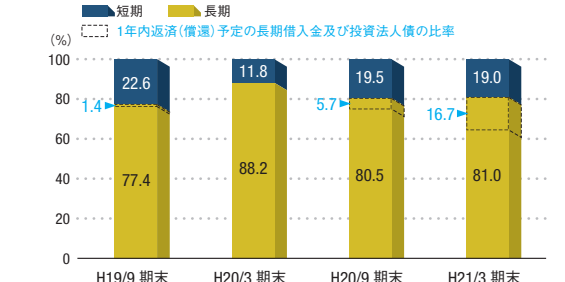
●返済期限の分散状況（注2）（平成21年3月末時点）



●金利の変動・固定比率（注1、3）



●借入期間の長期・短期比率（注1、3）



（注1）上記比率は、小数点第二位を四捨五入しています。
（注2）有利子の敷金及び保証金は含みません。
（注3）有利子負債（借入金、投資法人債、有利子の敷金及び保証金）の総額に対する比率となります。

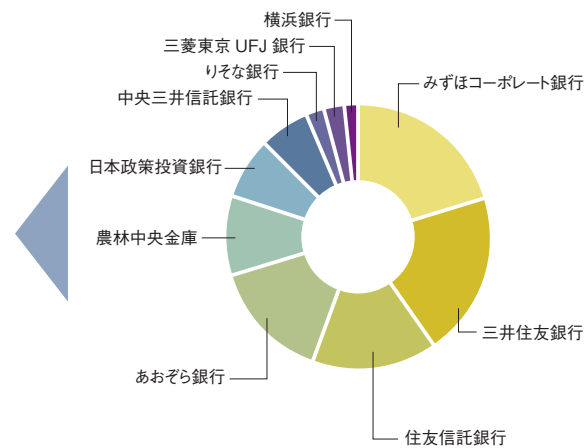
〔 バンクフォーメーションの維持 〕

本投資法人は前述のとおり、既存借入先との協調により一括リファイナンスを実施するなど、財務戦略の中核として、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を重視しています。その

・金融機関別借入残高(金融機関別シェア) 平成21年3月末現在

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

ため、より一層の協調関係の強化に努めるとともに、金融機関の融資姿勢厳格化及び調達コストとのバランスを考慮した柔軟な財務運営を行っています。



ポートフォリオ・マネジメントへの注力

本投資法人は、第7期においてはジェイフラッツ三軒茶屋を組み入れるなど、これまで着実な外部成長を実現してきましたが、資産規模が一定のスケールに達したこと及び市場環境の激変を受けて、「内部成長の重

視」という新たな段階に入ったと考えます。そのため、以下に示すような内部成長によるポートフォリオの質の向上や運営力の強化に注力した施策を進めています。詳しくは本書12～13ページをご覧ください。

・プロパティ・マネジメント (PM) 会社／ビル・マネジメント (BM) 会社の変更

・間取り変更工事などによるバリューアップ策の実施

重要課題への取組み

●第7期において、フォワード・コミットメントしていた2物件の取得を中止し、結果的に投資主の皆様にご迷惑をおかけしたことの反省に立ち、同様のリスクを低減するため、運用ガイドラインを改訂してフォワード・コミットメントに対する社内ルールを明確化いたしました(本書9ページご参照)。なお、現時点において、取得に関する契約を締結している物件はありません。

●財務面では、既存借入先である国内大手金融機関との協調関係をこれまで以上に強固にしていくことにより、最優先事項である財務基盤の安定性を維持してまいります。第8期の平成21年4月に返済予定であった極度ローン50億円については、前述のとおり平成21年3月に期限前返済によるリファイナンスを

円滑に実施しており、次のリファイナンス(平成21年7月、54.9億円)に向けて、着実に準備を進めてまいります。

●現在の賃貸住宅市場では、人口流入が続く大都市における賃貸需要は依然として拡大基調にある一方、供給戸数は減少しており、優良な「築浅物件」は品薄状態になっています。そのため、本投資法人が有する質の高い住居物件は概ね高い稼働率となっていますが、経済情勢の悪化により一部の高額賃料物件でテナントの解約が増加傾向にあります。こうした状況に対し、モデルルームの設置や契約更新者向け特典の実施など、PM会社との協働により戦略的なリーシング活動を強化してまいります。

資産運用会社によるリスクマネジメント

最後に、本投資法人の資産運用を担当する株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズのリスクマネジメントについて申し上げます。

本資産運用会社では、コンプライアンス委員会やリスク管理・コンプライアンス室などを中心に、リスクの管理や法令遵守、不動産鑑定評価の検証など内部管理を強化しています。特に、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサーと投資委員会は代表取締役の

上位組織とし、業務の執行状況に対する牽制機能を効果的なものとしています。

また、これまでの運用実績を踏まえた資産運用上の課題を精査し、以下に示すように、第7期において運用ガイドラインを一部変更して、運用面のリスクについて管理する体制を強固なものとししました。これにより、投資主の皆様からのご信頼にさらにお応えしていく所存です。

●運用ガイドラインの主な変更点

フォワード・コミットメント等の制限

フォワード・コミット等の締結基準の明確化及び公表内容の充実化

- フォワード・コミットメント等に違約した際の損害賠償額の上限を設定
- 過大な損害賠償額の支払いを義務づけられるフォワード・コミットメント等の禁止
- 契約締結時における売買実行条件の適切な公表(全ての売買契約を対象)
- フォワード・コミットメント等を行った物件に関する継続評価として、不動産調査報告書の取得と公表

反社会的勢力排除の更なる推進

反社会的勢力排除に関する運用上の了解事項としてきた取り組みを明文化

- 物件の取得：取引に当たり、売主と反社会的勢力との関連の有無を調査
- テナント：反社会的勢力に属すると認められる者との賃貸借契約締結を回避
- 物件の売却：反社会的勢力に属さない者へ売却

賃料保全回収策の強化

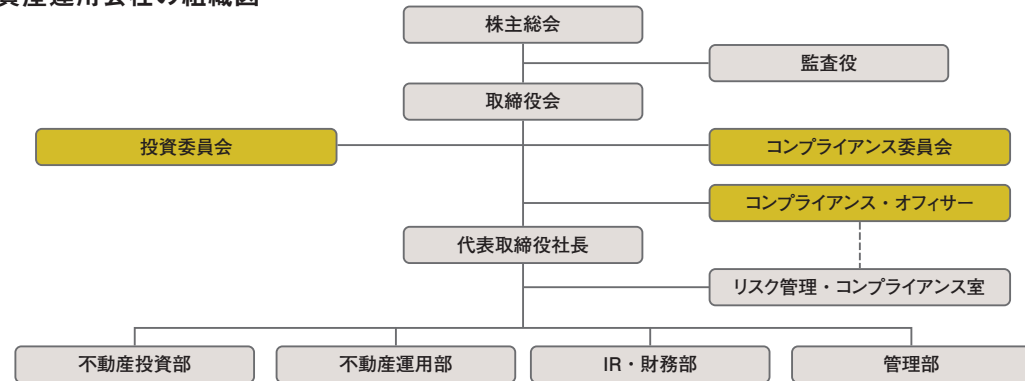
テナント賃料の保全及び回収に関する施策を強化

- 保証会社の倒産リスク等につき、テナントに対し書面による事前伝達を徹底
- 連帯保証人による保証又は保証会社による賃料保証の選択

〔リスク管理のための主要規程〕

主要規程	内 容
運用ガイドライン	ポートフォリオの構築方針、物件の取得基準、物件の管理運営方針などを定め、不動産等に関するリスクの管理に努めています。
リスク管理規程	リスク管理方針の下、リスクモニタリングを通じたリスクの回避・軽減等を目的とします。
利害関係者取引規程	利害関係者と本投資法人との間の取引について、利益相反に関するリスク管理を行います。
コンプライアンス規程	役職員が法令諸規則等を遵守し、本投資法人の保有物件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ます。

●資産運用会社の組織図

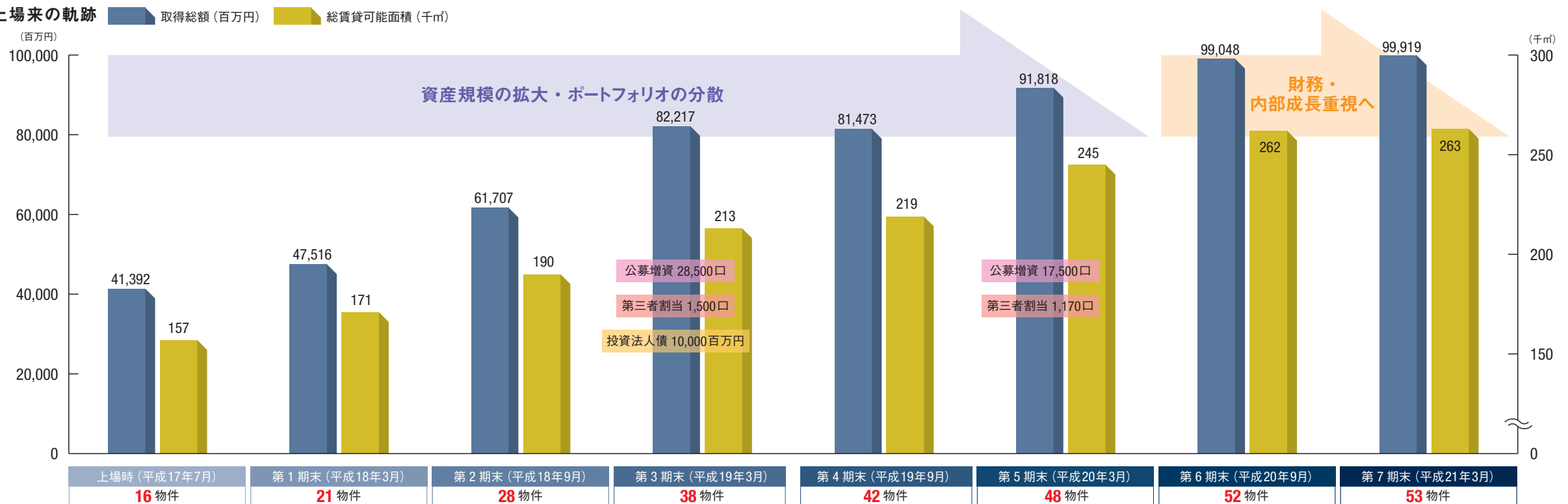


◎ ジョイント・リートの歩み

本投資法人は平成17年7月に東京証券取引所に上場して以来、優良物件の取得による着実な外部成長を進め、資産規模は約1,000億円（取得価格ベース）と一定の水準に達しました。この成果を踏まえ新たな成長段階に入った今、

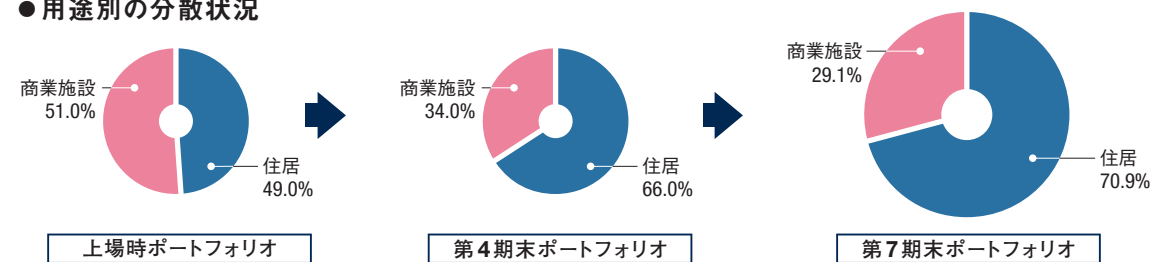
戦略の優先度を財務基盤の強化と堅実な内部成長にシフトし、収益の向上と安定化を追求して、厳しい経済情勢・市場環境を乗り越えてまいります。

● 上場来の軌跡

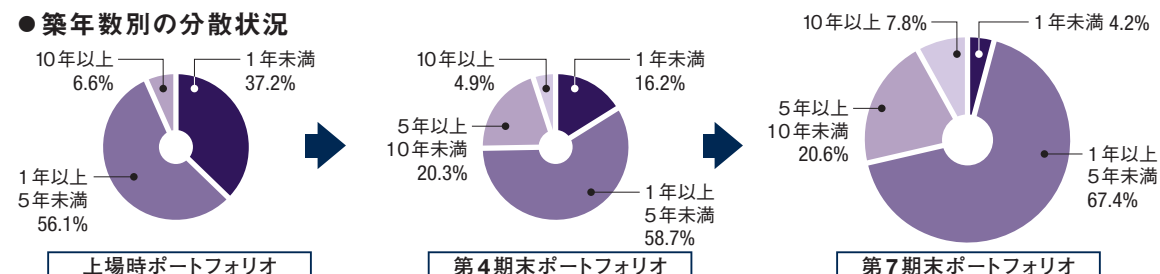


ポートフォリオの分散の変遷

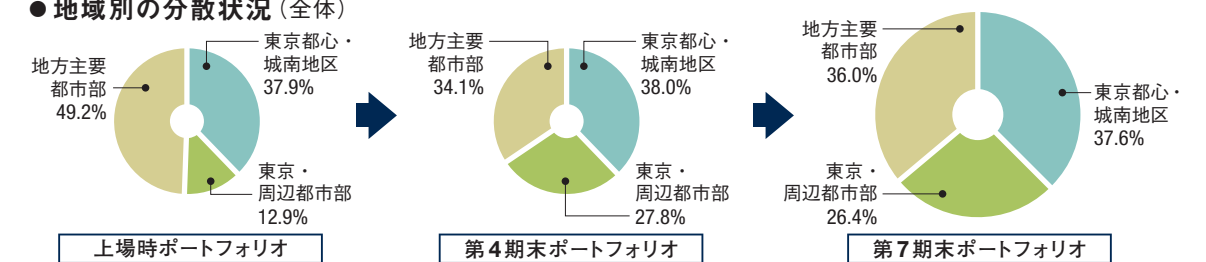
● 用途別の分散状況



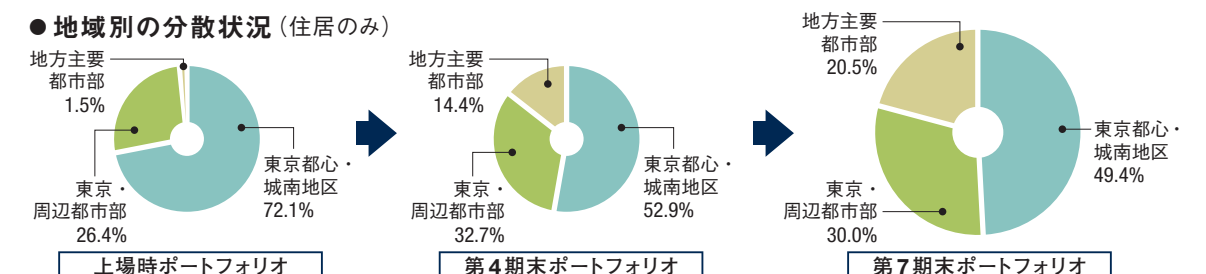
● 築年数別の分散状況



● 地域別の分散状況（全体）



● 地域別の分散状況（住居のみ）



(注) 投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、上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。
(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、第4期末ポートフォリオは平成19年9月末日現在の状況、第7期末ポートフォリオについては平成21年3月末日現在の状況を記載しています。

第7期取得資産の概要

住居48

J-FLATS SANGENJAYA

ジェイフラッツ三軒茶屋

——人気エリアの築浅・高級レジデンス

おしゃれでスタイリッシュな店が集まり、若年層に人気の高い三軒茶屋(東京都世田谷区)に位置する高級賃貸住宅です。東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩4分の距離にあり、渋谷をはじめ都心に短時間で移動可能な一方、飲食店や生活用品店なども数多く居住に便利なエリアに立地するため、都心部に通勤する単身者がテナントの中心となっています。

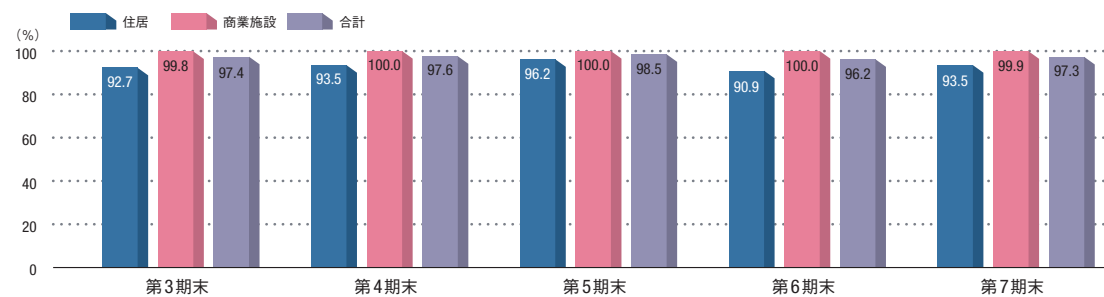
所在地: 東京都世田谷区 三軒茶屋二丁目16番9	階数: 地上13階 賃貸可能戸数: 36戸
敷地面積: 153.83㎡	建築時期: 平成20年1月
延床面積: 954.94㎡	取得日: 平成20年12月15日
構造: 鉄筋コンクリート造	取得価格: 871百万円



ポートフォリオ・マネジメント

本投資法人は一定の規模に達したポートフォリオの効果的なマネジメントを進め、稼働率の向上やコスト削減・運営力の強化、保有物件のバリューアップ、商業施設におけるイベント等による集客力の強化などの内部成長に注力して、収益の向上に努めています。

【稼働率の状況】



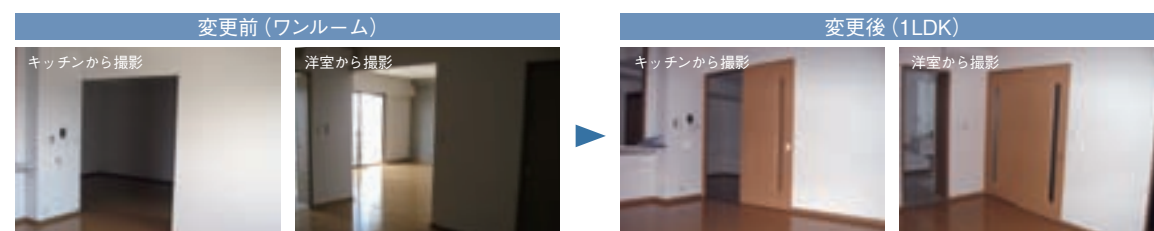
住居の内部成長施策

キャッシュ・フローの向上策(駐車場の稼働率向上等)やリーシング強化策(モデルルームの設置等)の他、以下の施策を実施しました。

バリューアップ策

ジェイフラッツ上呉服

・需要層の拡大を図るため、使い勝手を考えた間取り変更を実施



PM (プロパティ・マネジメント) 会社の変更

物件名	変更前PM会社	変更後PM会社	変更日	変更理由
アクトヒルズ八千代	スターツアメニティー株式会社	株式会社長谷工ライブネット	平成21年2月1日	更なるリーシング力の向上とコスト削減等を期待
スペーシア銀座、他計30物件	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	株式会社ジョイント・プロパティ	平成21年2月1日	ジョイント・グループの事業再編による変更→業務効率向上に期待

BM (ビル・マネジメント) 会社の変更

物件名	変更前BM会社	変更後BM会社	変更日	変更理由
ラルテ城東	株式会社ベシス	株式会社KBS シラカワ	平成20年10月1日	変更前のBM業務と同等水準以上の質を維持でき、かつコスト削減が見込める業者を選定
プレジオ西中島			平成20年10月15日	
スペーシア塚本クラウンハイム	株式会社J・COMS	ケイエスコミュニティ株式会社	平成20年10月1日	

商業施設の内部成長施策

キャッシュ・フローの向上策(カプセル玩具販売機設置等)や大規模修繕による物件価値の維持・向上策の他、テナントの集客向上や地域貢献を目的としたイベント開催などの施策を展開しています(浜松プラザでのイベントや施策については本書15ページをご覧ください)。

イベント開催

ジョイスクエア湯河原

「D・K LIVE in 湯河原」(平成21年3月1日開催)

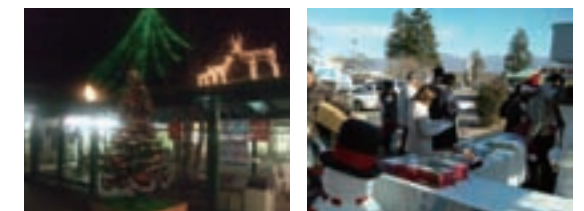
・世界的な映像作家である長谷川章氏による、デジタルアート(D-K: デジタルカケジク)の映像をジョイスクエア湯河原の壁面に映写



ベルプラザショッピングセンター

クリスマスイベント(平成20年12月23日開催)

・買い物客を対象とした、プレゼントの贈呈(お買い上げレシート提示で商品を贈呈)



ホームページの開設

ベルプラザショッピングセンター

・施設の認知度、集客力及びテナント満足度の向上を目的に、平成20年12月23日開設

・ホームページ新設に伴い施設のロゴマークを刷新し、青空をイメージしたコンセプトカラーで、ベルプラザのシンボルであるヒマラヤ杉のマークを使用



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

○ 主な運用資産のご紹介

本投資法人のポートフォリオは住居と商業施設から構成されています。住居は「築浅」「駅近立地」の特徴を持ち、商業施設は立地や商圈に恵まれており、生活に必要な「衣・食・住」を取扱うテナントが多く入居しています。本投資法人が保有する良質な資産について、投資主の皆様にご理解を深めていただくため、代表的な物件を順次ご紹介してまいります。

住居

住居-1

SPACIA GINZA

スペース銀座

日本の代表的繁華街である銀座に位置し、昭和通りに面する、デザイン性と設備に優れたタワー型高級賃貸マンションです。東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅徒歩3分、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「銀座」駅徒歩5分の距離にあり、周辺には三越や松坂屋、松屋などの百貨店や高級レストランなどが立ち並び、歌舞伎座や有楽町マリオンなど芸術文化スポットにも近接しています。ビジネス街に近くアクセスも至便のため、都心に通勤する単身者や法人契約がテナントの中心になっています。

所在地：東京都中央区 銀座三丁目11番19号	階数：地上16階地下1階建 総賃貸可能戸数：135戸
敷地面積：636.36㎡	建築時期：平成17年2月
延床面積：7,836.57㎡	取得日：平成17年8月2日
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造	取得価格：5,290百万円



住居-24

SPACIA GOTANDA

スペース五反田

オフィス街・繁華街として栄え商店や事業所が集積している五反田エリアに位置する山手通りに面した賃貸マンションです。分譲マンションとして設計・建築されたため、高水準の仕様を備えています。JR山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅徒歩6分、東急池上線「大崎広小路」駅徒歩4分、東急目黒線「不動前」駅徒歩9分と3駅4路線の利用が可能で、生活利便性も良好なことから、シングル層やDINKS等の少人数世帯及びファミリー層がテナントの中心になっています。

所在地：東京都品川区 西五反田七丁目7番2号	階数：地上14階地下1階建 総賃貸可能戸数：84戸
敷地面積：593.32㎡	建築時期：平成18年3月
延床面積：5,590.34㎡	取得日：平成18年9月14日
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造	取得価格：3,043百万円



※敷地権（所有権の共有持分）の割合は426,933分の387,036ですが、敷地面積は全体の面積を記載しています。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。

商業施設

商業-1

HAMAMATSU PLAZA

浜松プラザ

静岡県で最大の人口を擁し、全国16番目の政令指定都市である浜松市の東区に位置する大規模複合型ショッピングモールです。JR「浜松」駅より車で約15分の距離にあり、国道1号に直結する主要幹線の国道152号に近接し、広域集客が可能な立地といえます。約13.6万㎡の広大な敷地に3,000台分の無料駐車場を備え、浜松プラザイーストとしてイトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟、浜松プラザウエストとして浜松ウエスト棟、浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）などで構成されています。大型GMSをはじめ、赤ちゃん用品、スポーツ用品、家具などの専門店や生活ニーズに密着した店舗が集積しています。

所在地：静岡県浜松市東区 上西町1020番1他	階数：地上4階建、 地上1階建等
敷地面積：135,817.46㎡	建築時期：昭和54年10月、 平成12年11月
延床面積：合計73,250.17㎡	取得日：平成17年7月28日
構造：鉄骨造、 鉄筋コンクリート造	取得価格：15,360百万円

(注) 浜松プラザのうち、ハマプラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）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」には含まれていません。



● 浜松プラザでのイベント展開

浜松プラザでは集客や地域貢献を目的に、家族連れで楽しめるイベントを実施しています。第7期には、浜松プラザ8周年記念『秋NOW FESTA.3』やクリスマスイベントを実施しました。

浜松プラザ8周年記念『秋NOW FESTA.3』 平成20年11月22日、23日

- ・2日間にわたり、「スーパーダンスコンテスト」（キッズから大人まで20組以上のダンスチームが参加）、大道芸人など約70名による「バラエティバトル」（ストリートライブ、マジック等）を実施
- ・浜松プラザウエストで利用できるクーポンチラシを配布



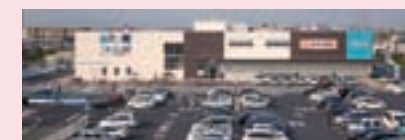
スーパーダンスコンテスト



クーポンチラシ

浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）のオープン

浜松プラザウエストの敷地内に株式会社ジョイント・コーポレーションが建設した浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）が平成20年10月にオープンしました。静岡県内最大級の複合型フィットネスクラブで、スタジオ、ジム、プールに加え天然温泉、岩盤浴、エステ等を完備し、業界有数のインストラクター監修による多彩なプログラムを提供しています。



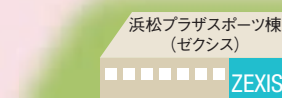
施設オープン後の様子

● 付帯収入増加策

株式会社ジョイント・コーポレーションと事業用定期借地権設定契約を締結
・平成20年9月25日締結
・契約期間：20年4カ月

事業用定期借地権の設定による賃料（借地料）収入の増加

平成21年3月期（第7期）の賃貸事業収益に通り貢献



土地：本投資法人信託受益権所有(注)
建物：株式会社ジョイント・コーポレーション所有
運営：株式会社ゼクシス
(注) 契約上の(土地の)賃貸人は信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社です。

ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人が平成21年3月末（第7期末）現在保有している資産（53物件）について、その概要を記載したものです。

	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)
住居	住居-1	スパーシア銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	5,520	92.7
	住居-3	スパーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	1,790	60.4
	住居-4	スパーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	2,070	90.0
	住居-5	スパーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	774	92.1
	住居-6	スパーシア神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,380	89.2
	住居-7	スパーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	576	84.1
	住居-8	スパーシア北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,370	92.2
	住居-9	スパーシア目黒不動前	東京都品川区	217.38	1,044.37	766	820	83.4
	住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	1,890	100.0
	住居-11	スパーシア町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,330	98.4
	住居-12	スパーシア川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,310	96.0
	住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市	360.54	1,375.76	300	228	89.0
	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	1,020	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	1,950	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	1,520	98.0
	住居-17	スパーシア目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	928	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	1,160	83.8
	住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	東京都豊島区	965.70	2,785.83	1,510	1,500	92.4
	住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,710	98.9
	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	1,070	87.2
	住居-22	スパーシア白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	760	96.5
	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	957	98.6
	住居-24	スパーシア五反田(注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	2,940	92.7
	住居-25	スパーシア大井仙台坂	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,260	100.0
	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	2,020	98.1
	住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,220	100.0
	住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	996	95.1
	住居-29	スパーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市	808.54	2,565.66	1,250	1,140	97.9
	住居-30	スパーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,790	97.6
	住居-31	スパーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,580	89.4
	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	904	87.6
	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	773	85.7
	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	378	91.3
	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	708	98.8
	住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市	400.59	3,374.74	1,420	1,060	92.2
	住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区	1,028.92	3,338.12	2,610	2,170	76.1
	住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市	1,134.50	2,243.06	1,000	971	96.5
	住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市	969.02	3,947.24	2,250	1,910	94.6
	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	2,500	91.9
	住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山(注3)	東京都品川区	512.62	1,616.87	1,012	920	96.3
	住居-44	ジェイフラッツ千駄木(注3)	東京都文京区	250.44	1,239.10	757	663	100.0
	住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町(注3)	東京都新宿区	905.08	3,675.01	2,300	1,990	94.3
	住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市	4,590.91	9,465.09	2,250	2,200	98.4
	住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市	593.55	2,523.71	900	792	88.1
	住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区	153.83	954.94	871	811	91.9
	小 計			32,264.63	130,517.76	70,862	67,329	93.5

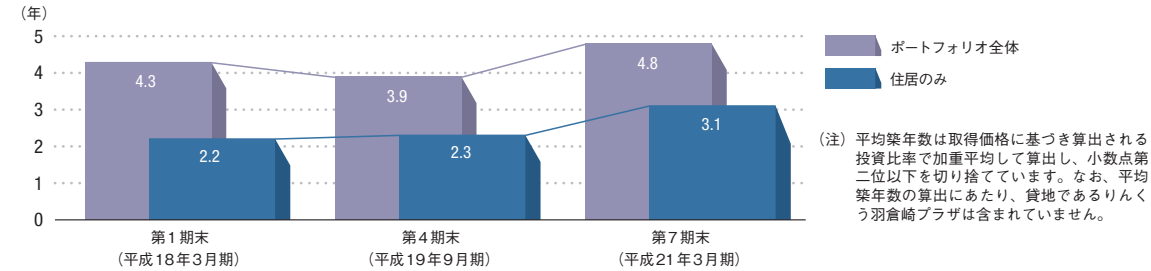
商業 施設	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)
	商業-1	浜松ブラザ	静岡県浜松市	135,817.46	73,250.17	15,360	14,430	100.0
	商業-2	b-town 神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	1,060	100.0
	商業-3	りんくう羽倉崎ブラザ	大阪府泉南郡	51,146.89	(注4)	4,697	4,205	100.0
	商業-4	b-town 南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,440	86.6
	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	1,180	100.0
	商業-7	b-toss 池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,980	1,700	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	1,640	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	6,203.26	1,336	1,180	100.0
	小 計				221,432.08	91,964.87	29,056	26,835
ポートフォリオ合計				253,696.71	222,482.63	99,919	94,164	97.3

(注1)「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成21年3月末日を価格時点とする鑑定評価に基づく評価額を記載しています。
(注2)「稼働率」は平成21年3月末日現在の比率を記載しています。
(注3)スパーシア五反田、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(所有者の共有部分)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4)りんくう羽倉崎ブラザは貸地であり、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。

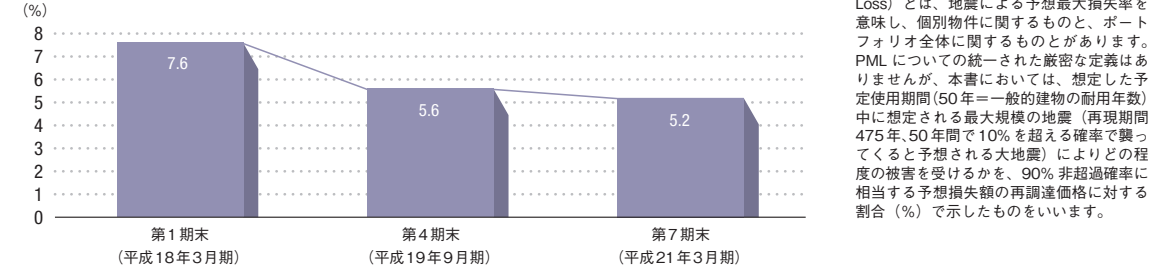
ポートフォリオの質の維持・向上

本投資法人では、新規物件の取得や既存物件の売却、改修などのポートフォリオマネジメントを通して、ポートフォリオの質の維持・向上に取り組んでいます。運用開始以来、3年半以上が経過しましたが、平均築年数においてもJ-REITトップクラスの築浅水準を保っており、予想最大損失率(PML)も着実に低下しています。

●平均築年数の推移



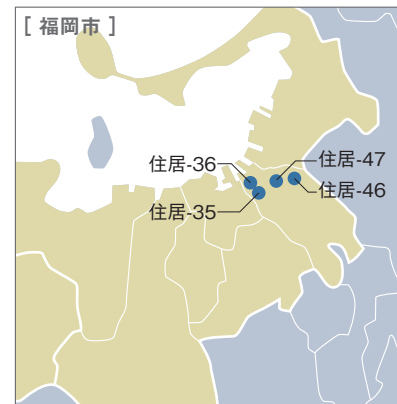
●予想最大損失率(PML) ポートフォリオ全体



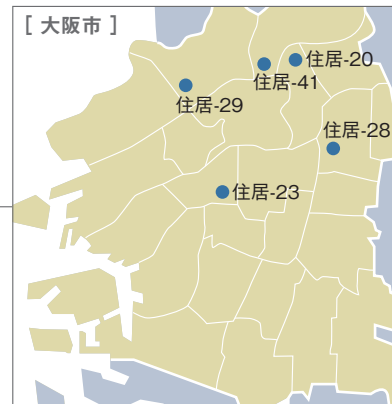
○ ポートフォリオマップ

本投資法人は、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部の物件を中心に投資を行っています。また、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、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保しています。

(平成21年3月末日現在)



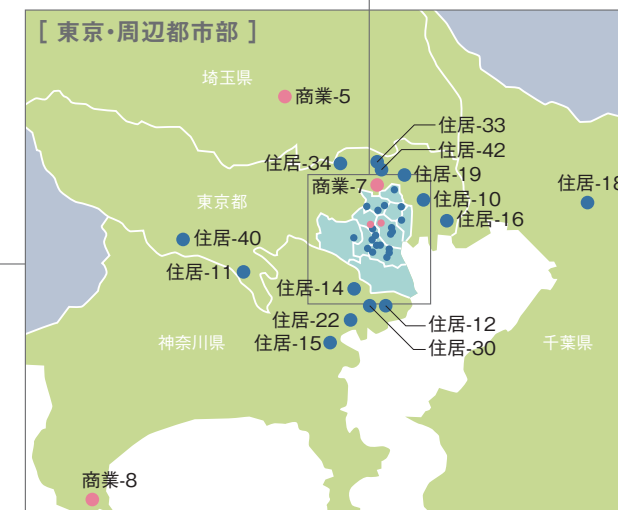
- 住居-35 ジェイフラッツ天神東I
- 住居-36 ジェイフラッツ天神東II
- 住居-46 ジェイフラッツ博多東
- 住居-47 ジェイフラッツ上呉服



- 住居-20 S-RESIDENCE京橋
- 住居-23 ジェイフラッツ南堀江
- 住居-28 ラルデ城東
- 住居-29 スペースア塚本クラウンハイム
- 住居-41 プレジオ西中島



- 住居-1 スペースア銀座
- 住居-3 スペースア麻布十番II
- 住居-4 スペースア恵比寿II
- 住居-5 スペースア恵比寿III
- 住居-6 スペースア神田
- 住居-7 スペースア千駄ヶ谷
- 住居-8 スペースア北新宿
- 住居-9 スペースア目黒不動産
- 住居-17 スペースア目黒
- 住居-21 エルシエロ目黒本町
- 住居-24 スペースア五反田
- 住居-25 スペースア大井仙台坂
- 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 スペースア麻布十番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-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 スペースア町田
- 住居-12 スペースア川崎
- 住居-14 グランア・フィス
- 住居-15 ジェイフラッツ横浜
- 住居-16 フィットエル亀戸
- 住居-18 アクトヒルズ八千代
- 住居-19 ジェイフラッツ巣鴨
- 住居-22 スペースア白楽
- 住居-30 スペースア川崎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 ジョイススクエア湯河原

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月		自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日	自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日	自 平成19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31日	自 平成20年4月 1 日 至 平成20年9月30日	自 平成20年10月 1 日 至 平成21年 3 月31日
営業収益	百万円	2,662	2,972	3,486	3,362	3,432
（うち賃貸事業収入）	百万円	(2,662)	(2,891)	(3,127)	(3,362)	(3,432)
営業費用	百万円	1,196	1,405	1,521	1,667	1,733
（うち賃貸事業費用）	百万円	(931)	(1,094)	(1,185)	(1,314)	(1,372)
営業利益	百万円	1,465	1,566	1,965	1,694	1,698
経常利益	百万円	1,122	1,121	1,508	1,167	1,140
当期純利益	(a) 百万円	1,120	1,120	1,507	1,166	574
総資産額	(b) 百万円	89,553	90,259	98,569	105,848	104,739
（対前期比）	%	(+33.3)	(+0.8)	(+9.2)	(+7.4)	(△1.0)
純資産額	(c) 百万円	43,418	43,417	50,211	49,870	49,278
（対前期比）	%	(+48.6)	(△0.0)	(+15.6)	(△0.7)	(△1.2)
出資総額	百万円	42,297	42,297	48,704	48,704	48,704
発行済投資口数	(d) 口	86,000	86,000	104,670	104,670	104,670
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	504,866	504,855	479,713	476,458	470,795
分配総額	(e) 百万円	1,121	1,119	1,507	1,166	574
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	13,035	13,023	14,402	11,147	5,485
（うち1口当たり利益分配金）	円	(13,035)	(13,023)	(14,402)	(11,147)	(5,485)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率	(注 2) %	1.4 (2.9)	1.2 (2.5)	1.6 (3.2)	1.1 (2.3)	1.1 (2.2)
自己資本利益率	(注 2) %	3.1 (6.2)	2.6 (5.1)	3.2 (6.4)	2.3 (4.7)	1.2 (2.3)
自己資本比率	(c)/(b) %	48.5	48.1	50.9	47.1	47.0
（対前期増減）		(+5.0)	(△0.4)	(+2.8)	(△3.8)	(△0.1)
配当性向	(注 3) (e)/(a) %	100.0	99.9	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注 4) 件	38	42	48	52	53
総賃貸可能面積	㎡	213,804.93	219,759.71	245,550.98	262,340.62	263,196.70
期末稼働率	(注 4) %	97.4	97.6	98.5	96.2	97.3
当期減価償却費	百万円	406	456	526	597	607
当期資本的支出額	百万円	11	5	20	55	83
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注 2) 百万円	2,137	2,253	2,468	2,645	2,667

（注1）営業収益等には、消費税等は含まれていません。

（注2）記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を（ ）内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
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	

（注3）配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

（注4）投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の運用の基本方針

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

(2) 投資環境と運用実績

(イ) 運用環境

米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な信用収縮、平成20年9月のリーマン・ブラザーズの経営破綻などをきっかけとする金融市場の混乱の拡大を背景に、企業業績、設備投資及び個人消費等が急速に落ち込んでおり、日本国内の景気は大幅に悪化しています。

また、平成21年1月1日時点の地価公示によると、地価は全用途の全国平均で3年ぶりに下落に転じ、すべての都道府県で前年を下回っています。特に、前年まで地価の上昇が続いていた三大都市圏においては、金融危機拡大の影響による国内外の不動産投資資金の減少に加え景気の急速な悪化が重なったことなどにより、住宅地・商業地ともに全国平均の下落率を上回っています。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

賃貸住宅市場においては、東京23区内における最近の居住用賃貸物件について需要量が多いシングル向けマンションの供給が減少していることや高額賃料物件に対する需要の減少などにより成約数が減少傾向にあるものの、東京23区内の新規成約物件の賃料水準については底堅く推移しており、東京周辺都市部における成約数も比較的堅調に推移していることから東京圏の賃貸住宅の潜在需要には根強いものがあると考えられます。

一方、国土交通省の国土交通月例経済（平成21年4月号）によると、新設住宅着工戸数は、雇用・所得環境や企業の資金調達環境が厳しさを増したことなどから、昨秋以降は水準を大きく切り下げ3ヶ月連続で前年同月比マイナスとなっており、良質な物件の供給が減少傾向にあります。また、バブル経済期に大量供給された賃貸住宅などの既存物件が経年劣化し、既存物件に必ずしも優良な物件が多いとはいえない状況です。

B. 商業施設の市場動向

経済産業省の商業動向分析（平成20年年間回顧）によると、平成20年の商業販売額は6年連続で増加したものの、平成20年10月～12月期の商品販売額は輸出取扱量の減少や国内需要の低迷などの影響により21期ぶりの減少となっています。このような状況において、都市型商業施設については、銀座、表参道等の都心部を中心とするエリアに立地する優良物件に対する需要は依然として根強いものの、テナント賃料は下落傾向にあります。他方、郊外型商業施設については、これまで新規出店・既存店舗の増床等により大規模店舗化が進んでおりましたが、郊外大型店の出店を規制する所謂まちづくり三法の施行や長らく個人消費の低迷などの影響により新規開設件数は減少しており、一部には大型商業施設の出店計画の延期や撤回の動きが見られます。

(ロ) 運用実績

A. 新規物件の取得

第7期は、第6期末に保有していた52物件、取得価格総額990.4億円で運用を開始し、平成20年12月に住居1物件（取得価格8.7億円）を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は53物件（住居45物件、商業施設8物件）となり、取得価格の総額は999.1億円（住居708.6億円、商業施設290.5億円）となりました。

第7期に取得した住居物件であるジェイフラッツ三軒茶屋の取得先は、資産運用会社の親会社である株式会社ジョイント・コーポレーションの既往取引先で、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取得したものです。また、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についてもマンション開発、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実施しています。

B. リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

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並びに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うとともに、物件価値の向上やテナントの満足度向上を目指し諸施策を実施してまいりました。

住居については、今般の急速な景気後退の影響を受け一部の住居物件について稼働状況が低下傾向にありますが、物件競争力の維持・向上を図るべく居室の間取変更工事やセキュリティ強化などの施策及び積極的なリーシング活動を展開した結果、住居全体の稼働状況は堅調に推移しており平成21年3月末現在93.5%の稼働率を維持しています。

商業施設については、テナントとの協働によるイベント展開や長期の賃貸借契約を締結するなどテナントの安定化を図った結果、平成21年3月末現在において99.9%となっており、前期から継続して安定的に高稼働率を維持しております。

C. 取得予定資産の取得中止

当期中に取得予定であった（仮称）ジェイフラッツ五条高倉及びジェイフラッツ初台については、売主との合意による取得予定日の延期、取得予定価格の減額を行うなど取得のための努力を重ねてまいりましたが、金融環境及び不動産投資環境は厳しさを増し、今後の市況回復の見込みについても合理的な予測が立てられないことなどから、取得の中止を決定いたしました。この取得中止に伴い上記各物件にかかる不動産を主な信託財産とする信託受益権譲渡契約を解約することに関し、平成21年2月に各物件の売買代金の20％に相当する清算金合計565百万円を支払うことで各売主と合意し、これにより支払った清算金を特別損失（違約金損失）として計上しています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、既存借入金の借換え資金について既存借入先である国内大手金融機関と協議し、リファイナンスリスクに関する懸念を早期に払拭するため、平成20年3月26日に物件取得資金として調達した借入金合計24.0億円の返済期限到来に際し、平成21年3月31日及び同年4月24日に返済期限が到来する借入金の期限前返済と併せて総額98.0億円の一括借換えを実施しました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は516.3億円（うち長期借入金は299.7億円（うち1年内返済予定36.0億円）、短期借入金は98.0億円、投資法人債は100.0億円（うち1年内償還予定50.0億円）、有利子保証金は18.6億円）となっています。

なお、株式会社格付投資情報センターより取得した格付けについては、第7期末時点において発行体格付け「A－（ネガティブ）」及び債券格付け「A－」となっております。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,432百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は1,698百万円となり、経常利益は1,140百万円、当期純利益は574百万円を計上いたしました。分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は5,485円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘 要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年 4 月20日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年 7 月27日	公募増資	53,800	54,000	27,373	27,473	(注2)
平成17年 8 月29日	第三者割当増資	2,000	56,000	1,017	28,491	(注3)
平成18年10月18日	公募増資	28,500	84,500	13,116	41,607	(注4)
平成18年11月16日	第三者割当増資	1,500	86,000	690	42,297	(注5)
平成19年10月24日	公募増資	17,500	103,500	6,005	48,302	(注6)
平成19年11月21日	第三者割当増資	1,170	104,670	401	48,704	(注7)

(注1) 本投資法人は、平成17年4月20日に設立されました。なお、設立時における投資口の発行価格は1口当たり500,000円です。
(注2) 1口当たり発行価格530,000円（引受価額508,800円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
(注3) 平成17年7月27日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額508,800円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
(注4) 1口当たり発行価格477,260円（引受価額460,215円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
(注5) 平成18年10月18日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額460,215円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
(注6) 1口当たり発行価格355,990円（引受価額343,145円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
(注7) 平成19年10月24日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額343,145円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第3期 平成19年3月	第4期 平成19年9月	第5期 平成20年3月	第6期 平成20年9月	第7期 平成21年3月
最高	695,000円	667,000円	418,000円	299,000円	227,300円
最低	485,000円	391,000円	250,000円	189,000円	65,000円

4. 分配金等の実績

当期（第7期）の分配金は、1口当たり5,485円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期 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	第4期 自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日	第5期 自 平成19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31日	第6期 自 平成20年4月 1 日 至 平成20年9月30日	第7期 自 平成20年10月 1 日 至 平成21年 3 月31日
当期末処分利益総額	1,121,023千円	1,120,030千円	1,507,544千円	1,166,858千円	574,150千円
利益留保額	13千円	52千円	87千円	101千円	35千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,121,010千円 (13,035円)	1,119,978千円 (13,023円)	1,507,457千円 (14,402円)	1,166,756千円 (11,147円)	574,114千円 (5,485円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,121,010千円 (13,035円)	1,119,978千円 (13,023円)	1,507,457千円 (14,402円)	1,166,756千円 (11,147円)	574,114千円 (5,485円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	― 千円 (― 円)	― 千円 (― 円)	― 千円 (― 円)	― 千円 (― 円)	― 千円 (― 円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成21年4月）によると、日本の経済は、企業部門では、海外経済の悪化や既往の円高の影響などから厳しい収益環境が続き、家計部門では雇用・所得環境の厳しさが増すもとで個人消費が当面弱まっていく可能性が高いと見込まれていますが、平成21年度後半以降は、各国における各種経済政策により、国際金融資本市場が落ち着きを取り戻し、日本経済も緩やかに持ち直すことが想定されています。世界的な金融危機の深刻化、経済環境の悪化傾向の継続により、当面の間、地価や不動産取引の市場動向にも悪影響が及ぶものと考えられますが、本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向の影響などに留意してまいります。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長戦略

本投資法人は、新規物件の追加組入れについて、経済動向を注視し慎重な対処が必要であると考えており、世界的な信用収縮、国内金融市場の急激な変化等による不動産取引市場への影響を踏まえ、当面の間、投資主利益を損なうような資産規模の拡大を推進せず、堅実な投資判断を行ってまいります。

B. 内部成長戦略

資産運用会社では、取得済物件の運用において積極的なリーシング活動及び物件価値向上のための諸施策を今後も継続してまいります。それに加えて、定期的にテナント満足度調査を行いテナントの声を運用に反映させることにより、テナントとの緊密な関係を維持・構築するとともに、管理運営体制、物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等を考慮して選定したプロパティ・マネジメント会社や不動産の運営・管理業務のノウハウを有するジョイント・グループとの協調を通じて、リーシング力の更なる強化、新たなキャッシュ・フロー向上策及びコスト削減策の実施による内部成長に努めてまいります。
商業施設については、テナントと長期の賃貸借契約を締結するとともに、プロパティ・マネジメント会社と定期的に情報交換を行い、現地状況の把握やテナントニーズに応える施策を迅速に実施するなど、テナントの安定化を図ってまいります。また、より一層の集客力強化の一環として、テナントとの協力関係を活かし、各種イベントを開催するなどテナントと一体となった販促活動を行い、施設全体の集客力強化、ひいてはテナントの満足度向上に引き続き注力してまいります。

(3) 財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（以下「LTV」といいます。）の上限については原則として60％を目途としますが、資産の取得状況や金融環境等を総合的に勘案して、これまで以上に保守的なレバレッジコントロールに努めます。
また、今後につきましても、既存借入先である国内大手金融機関との協調関係をこれまで以上に強固にしていくとともに、有利子負債については返済期限の分散化や金利の固定化を図るなど金融コストの変動に留意しつつ財務の安定性向上に努めてまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況					
期 決算年月	第3期 平成19年3月31日現在	第4期 平成19年9月30日現在	第5期 平成20年3月31日現在	第6期 平成20年9月30日現在	第7期 平成21年3月31日現在
発行可能投資口総口数	口 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口 86,000	86,000	104,670	104,670	104,670
出資総額	百万円 42,297	42,297	48,704	48,704	48,704
投資主数	人 3,404	4,003	6,572	6,282	6,297

2. 投資口に関する事項			
平成21年3月31日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。			
氏名又は名称	住所	所有投資 口数(口)	発行済投資口数の総数に対す 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	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	25,070	23.95
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	8,572	8.18
株式会社ジョイント・コーポレーション	東京都目黒区目黒二丁目10番11号	5,400	5.15
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ 613	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー (常任代理人 ドイツ証券株式会社)	4,763	4.55
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂地二丁目9番12号	3,573	3.41
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	3,492	3.33
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,337	2.23
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	2,074	1.98
ノーザントラストカンパニー（エイブイエフシー） アカウント ノントリーティー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	1,973	1.88
ザバンク オブ ニューヨーク・ジャスディック トリーティー アカウント	東京都中央区日本橋兜町6番7号 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	1,635	1.56
合 計		58,889	56.26

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切捨てにより表示しています。

3. 役員等に関する事項			
平成21年3月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。			
役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	三駄 寛之	株式会社Asia Private Equity Capital取締役副社長	3,000
監督役員	高松 薫	隼あすか法律事務所 弁護士	1,800
	小谷野 幹雄	小谷野公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人	あずさ監査法人		7,000

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者	
平成21年3月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。	
委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	
一般事務受託者（特別口座管理機関）	
一般事務受託者（会計事務等）	
一般事務受託者（機関の運営）	
一般事務受託者（納税事務等）	
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成						
資産の種類	用途	地域等	第6期 （平成20年9月30日）		第7期 （平成21年3月31日）	
			保有総額 （百万円）	対総資産比率 （%）	保有総額 （百万円）	対総資産比率 （%）
信託不動産	住居	東京都心・城南地区	34,266	32.4	35,030	33.4
		東京・周辺都市部	21,435	20.3	21,271	20.3
		地方主要都市部	14,921	14.1	14,786	14.1
	住居計		70,623	66.7	71,088	67.9
	商業施設		28,693	27.1	28,638	27.3
小 計			99,316	93.8	99,727	95.2
預金・その他の資産			6,531	6.2	5,011	4.8
資産総額計			105,848	100.0	104,739	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
(注2) 「東京都心・城南地区」とは、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区、世田谷区、目黒区、品川区及び大田区を、「東京・周辺都市部」とは、上記以外の東京都全域、川崎市、横浜市、市川市、浦安市、船橋市、松戸市、川口市、戸田市、さいたま市等及びこれらの周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

2. 主要な保有資産						
平成21年3月31日現在、本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。						
不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率（%）	対総賃貸収入 比率（%）	主たる用途
浜松プラザ	14,903	82,957.47	82,957.47	100.0	19.9	店舗、駐車場、事務所
スぺーシア銀座	5,170	5,515.43	5,111.27	92.7	5.1	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,276.28	53,276.28	100.0	5.4	宅地
スぺーシア五反田	3,013	3,871.15	3,590.11	92.7	3.0	共同住宅、事務所
S-RESIDENCE京橋	2,769	4,613.04	4,561.67	98.9	2.7	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ板橋区役所前	2,740	3,915.81	3,598.86	91.9	2.3	共同住宅
スぺーシア麻布十番Ⅲ	2,715	1,755.31	1,568.76	89.4	2.1	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ東品川	2,691	2,936.72	2,233.65	76.1	1.4	共同住宅
スぺーシア大井仙台坂	2,417	2,979.85	2,979.85	100.0	2.3	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ四谷坂町	2,411	2,453.17	2,314.46	94.3	1.2	共同住宅
合 計	43,568	164,274.23	162,192.38	98.7	45.6	

3. 不動産等組入資産明細

平成21年3月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-1	スペース銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	信託受益権	5,515.43	5,520	5,170
住居-3	スペース麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木五丁目13番12号	信託受益権	2,019.10	1,790	1,695
住居-4	スペース恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	信託受益権	2,062.10	2,070	1,928
住居-5	スペース恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	信託受益権	781.02	774	692
住居-6	スペース神田	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	信託受益権	1,706.54	1,380	1,328
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町30番11号	信託受益権	762.98	576	569
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	信託受益権	1,881.19	1,370	1,273
住居-9	スペース目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目12番9号	信託受益権	944.44	820	750
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	信託受益権	2,978.28	1,890	1,817
住居-11	スペース町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	信託受益権	3,090.89	1,330	1,291
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	信託受益権	3,741.01	2,310	2,061
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中千種区今池三丁目12番28号	信託受益権	1,296.22	228	290
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番	信託受益権	3,737.47	1,020	1,033
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三丁目33番1号	信託受益権	2,823.73	1,950	2,145
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	信託受益権	2,279.21	1,520	1,622
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	信託受益権	1,070.13	928	874
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号	信託受益権	4,815.26	1,160	1,347
住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	東京都豊島区巢鴨四丁目14番15号	信託受益権	2,619.17	1,500	1,579
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号	信託受益権	4,613.04	2,710	2,769
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	信託受益権	1,656.02	1,070	1,216
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号	信託受益権	1,285.83	760	830
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10号	信託受益権	1,804.48	957	1,061
住居-24	スペース五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	信託受益権	3,871.15	2,940	3,013
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	信託受益権	2,979.85	2,260	2,417
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三丁目25番20号 他	信託受益権	2,602.30	2,020	2,191
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	信託受益権	1,082.12	1,220	1,298
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号	信託受益権	2,065.92	996	1,076
住居-29	スペースア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	信託受益権	2,321.04	1,140	1,247
住居-30	スペース川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号	信託受益権	2,824.86	1,790	1,904
住居-31	スペース麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番一丁目11番1号	信託受益権	1,755.31	2,580	2,715
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	信託受益権	1,274.49	904	1,006
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	信託受益権	1,362.36	773	880
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4番3	信託受益権	1,058.82	378	458
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6番12	信託受益権	1,943.72	708	860
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697番	信託受益権	2,261.28	1,060	1,460
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区東品川一丁目10番1号	信託受益権	2,936.72	2,170	2,691
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三丁目2番8号	信託受益権	2,155.16	971	1,009
住居-41	ブレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21	信託受益権	3,643.42	1,910	2,272
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋二丁目46番11号	信託受益権	3,915.81	2,500	2,740
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原三丁目1番7号	信託受益権	1,176.78	920	1,062
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木三丁目49番1	信託受益権	897.30	663	798
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町15番	信託受益権	2,453.17	1,990	2,411
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80	信託受益権	9,106.08	2,200	2,338
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13番3	信託受益権	2,261.91	792	950
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二丁目16番9	信託受益権	856.08	811	930
住居 小計				110,289.19	67,329	71,088
商業-1	浜松ブラザ	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	信託受益権	82,957.47	14,430	14,903
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号	信託受益権	494.84	1,060	1,037
商業-3	りんくう羽倉崎ブラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605 他	信託受益権	53,276.28	4,205	4,734
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山三丁目6番7号	信託受益権	770.04	1,440	1,532
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	信託受益権	3,413.40	1,180	1,300
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋一丁目38番3号	信託受益権	1,499.11	1,700	1,978
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一丁目1617番54	信託受益権	4,404.17	1,640	1,787
商業-9	ベルブラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子1647番地7 他	信託受益権	6,092.20	1,180	1,363
商業施設 小計				152,907.51	26,835	28,638
合 計				263,196.70	94,164	99,727

(注)「期末算定価額」は、投資法人規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による、平成21年3月31日を価格時点とする鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件 番号	不動産等の名称	第6期 (平成20年4月1日～平成20年9月30日)				第7期 (平成20年10月1日～平成21年3月31日)				
			テナント総数 期末時点(注1)(件)	稼働率期末時点 (注2)(%)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%)	テナント総数 期末時点(注1)(件)	稼働率期末時点 (注2)(%)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%)	
住居	住居-1	スペース銀座	1	91.8	179	5.3	1	92.7	176	5.1	
	住居-3	スペース麻布十番Ⅱ	1	79.0	59	1.8	1	60.4	50	1.5	
	住居-4	スペース恵比寿Ⅱ	1	91.9	66	2.0	1	90.0	60	1.8	
	住居-5	スペース恵比寿Ⅲ	1	96.1	24	0.7	1	92.1	24	0.7	
	住居-6	スペース神田	1	95.0	51	1.5	1	89.2	46	1.4	
	住居-7	スペース千駄ヶ谷	1	78.2	17	0.5	1	84.1	20	0.6	
	住居-8	スペース北新宿	1	97.1	48	1.4	1	92.2	48	1.4	
	住居-9	スペース目黒不動前	1	100.0	27	0.8	1	83.4	27	0.8	
	住居-10	フィットエル駒形	1	96.1	71	2.1	1	100.0	69	2.0	
	住居-11	スペース町田	1	96.7	55	1.6	1	98.4	55	1.6	
	住居-12	スペース川崎	1	95.9	87	2.6	1	96.0	81	2.4	
	住居-13	今池アイリス式番館	1	85.8	17	0.5	1	89.0	15	0.4	
	住居-14	グラシア・フィス	1	100.0	32	1.0	1	100.0	32	0.9	
	住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	100.0	68	2.0	1	100.0	68	2.0	
	住居-16	フィットエル亀戸	1	100.0	54	1.6	1	98.0	55	1.6	
	住居-17	スペース目黒	1	100.0	30	0.9	1	100.0	31	0.9	
	住居-18	アクトヒルズ八千代	1	84.1	44	1.3	1	83.8	43	1.3	
	住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	1	100.0	50	1.5	1	92.4	52	1.5	
	住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	99.5	93	2.8	1	98.9	93	2.7	
	住居-21	エルシエロ目黒本町	1	90.1	36	1.1	1	87.2	33	1.0	
	住居-22	スペース白楽	1	100.0	30	0.9	1	96.5	29	0.9	
	住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	97.0	35	1.1	1	98.6	36	1.1	
	住居-24	スペース五反田	1	89.4	106	3.2	1	92.7	104	3.0	
	住居-25	スペース大井仙台坂	1	100.0	83	2.5	1	100.0	79	2.3	
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	97.5	71	2.1	1	98.1	68	2.0	
	住居-27	フィットエル南麻布	1	98.1	39	1.2	1	100.0	37	1.1	
	住居-28	ラルテ城東	1	91.9	36	1.1	1	95.1	36	1.1	
	住居-29	スペースア塚本クラウンハイム	1	97.9	42	1.3	1	97.9	42	1.2	
	住居-30	スペース川崎Ⅱ	1	99.2	62	1.9	1	97.6	67	2.0	
	住居-31	スペース麻布十番Ⅲ	1	98.9	74	2.2	1	89.4	73	2.1	
	住居-33	フィットエル板橋本町	1	96.9	30	0.9	1	87.6	31	0.9	
	住居-34	フィットエル大泉学園	1	89.8	26	0.8	1	85.7	27	0.8	
	住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	1	93.5	16	0.5	1	91.3	15	0.5	
	住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	1	91.4	28	0.9	1	98.8	28	0.8	
	住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1	39.9	13	0.4	1	92.2	32	1.0	
	住居-39	ジェイフラッツ東品川	1	40.8	16	0.5	1	76.1	46	1.4	
	住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1	97.7	35	1.0	1	96.5	38	1.1	
	住居-41	ブレジオ西中島	1	96.4	74	2.2	1	94.6	71	2.1	
	住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	93.5	84	2.5	1	91.9	79	2.3	
	住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	95.9	31	0.9	1	96.3	32	0.9	
	住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	100.0	22	0.7	1	100.0	22	0.7	
	住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	26.9	10	0.3	1	94.3	40	1.2	
	住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	98.5	86	2.6	1	98.4	86	2.5	
	住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	86.5	24	0.7	1	88.1	27	0.8	
	住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	—	—	—	—	1	91.9	16	0.5	
		住居 小計		44	90.9	2,203	65.5	45	93.5	2,261	65.9
	商業施設	商業-1	浜松ブラザ	21	100.0	661	19.7	21	100.0	683	19.9
		商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	100.0	26	0.8	1	100.0	26	0.8
商業-3		りんくう羽倉崎ブラザ	3	100.0	185	5.5	3	100.0	185	5.4	
商業-4		b-town南青山	1	94.3	40	1.2	1	86.6	33	1.0	
商業-5		コジマNEW上福岡店	1	100.0	48	1.4	1	100.0	48	1.4	
商業-7		b-toss池袋	1	100.0	54	1.6	1	100.0	54	1.6	
商業-8		ジョイスクエア湯河原	1	100.0	85	2.5	1	100.0	86	2.5	
商業-9		ベルブラザショッピングセンター	1	100.0	58	1.7	1	100.0	53	1.6	
		商業施設 小計		30	100.0	1,158	34.5	30	99.9	1,171	34.1
	合 計		74	96.2	3,362	100.0	75	97.3	3,432	100.0	

(注1)「テナント総数」は、期末日現在、各取得済資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数（マスターリース会社を含みます。）を記載しています。

(注2) 賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を記載しています。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成21年3月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定					
既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。					
不動産等の名称（所 在）	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
b-toss池袋 （東京都豊島区）	6、7階排気設備新設工事	自 平成21年6月 至 平成21年7月	3	—	—
ジョイスクエア湯河原 （神奈川県足柄下郡湯河原町）	共用部LED照明導入工事	自 平成21年7月 至 平成21年8月	4	—	—

2. 期中の資本的支出			
当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は83百万円であり、当期費用に区分された修繕費29百万円と合わせて112百万円の工事を実施しています。			
不動産等の名称（所 在）	目 的	期間	支出金額（百万円）
浜松ブラザ （静岡県浜松市）	外壁補強改修工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	26
	北側駐車場舗装改修二期工事	自 平成20年 8 月 至 平成20年10月	16
コジマNEW上福岡店 （埼玉県ふじみ野市）	外壁改修工事	自 平成20年 9 月 至 平成20年11月	7
その他			32
合 計			83

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭					
本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。					
(単位：百万円)					
営業期間	第3期 自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日	第4期 自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日	第5期 自 平成19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31日	第6期 自 平成20年4月 1 日 至 平成20年9月30日	第7期 自 平成20年10月 1 日 至 平成21年 3 月31日
前期末積立金残高	88	72	93	101	157
当期積立額	18	56	14	115	37
当期積立金取崩額	34	35	5	60	62
次期繰越額	72	93	101	157	132

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細		
(単位：千円)		
項目	第6期	第7期
(a) 資産運用報酬	230,032	218,967
(b) 資産保管手数料	13,571	14,334
(c) 一般事務委託手数料	31,840	34,027
(d) 役員報酬	6,600	6,600
(e) 会計監査人報酬	7,000	7,000
(f) その他の費用	63,999	80,102
合 計	353,043	361,031
(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第6期57,840千円、第7期6,969千円あります。		

2. 借入状況

平成21年3月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分		借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要			
借入先												
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成20年 3月26日	600	—	1.41341%	平成21年 3月26日	期限一括	(注4)	有担保 (注5)			
	住友信託銀行株式会社		600	—								
	株式会社みずほコーポレート銀行		600	—								
	株式会社三井住友銀行		600	—								
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 4月25日	1,300	—	1.42652%	平成21年 4月24日 (注2)						
	住友信託銀行株式会社		900	—								
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,400	—								
	株式会社三井住友銀行		1,400	—								
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 7月1日	700	—	1.62848%	平成21年 3月31日 (注2)						
	住友信託銀行株式会社		700	—								
	株式会社みずほコーポレート銀行		700	—								
	株式会社三井住友銀行		700	—								
	株式会社あおぞら銀行	平成21年 3月26日	—	2,500	1.43500%	平成21年7月31日	分割返済 (注3)					
	住友信託銀行株式会社		—	2,100								
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	2,600								
	株式会社三井住友銀行		—	2,600								
小 計			10,200	9,800								
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	1,000	1.75000%	平成21年 7月31日 (注6)	期限一括	(注4)	有担保 (注5)			
	住友信託銀行株式会社		1,000	1,000								
	株式会社みずほコーポレート銀行		500	500								
	株式会社三井住友銀行		500	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	500	2.24000%	平成23年 7月31日						
	株式会社三井住友銀行		500	500								
	株式会社りそな銀行		950	950								
	農林中央金庫	平成18年 7月31日	1,500	1,500	1.47976%	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	941	941	1.80000%	平成22年 8月2日 (注7)						
	住友信託銀行株式会社		1,411	1,411								
	中央三井信託銀行株式会社		941	941								
	株式会社みずほコーポレート銀行		705	705								
	株式会社三井住友銀行		1,646	1,646								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		941	941								
	株式会社日本政策投資銀行	平成19年 8月2日	941	941	2.22000%	平成24年 8月2日 (注7)						
	株式会社みずほコーポレート銀行		470	470								
	株式会社三井住友銀行		470	470								
	農林中央金庫	平成19年 8月2日	2,352	2,352	1.42976%	平成24年 8月2日 (注7)						
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,176	1,176								
	株式会社三井住友銀行		1,176	1,176								
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 2月29日	1,100	1,100	1.54000%	平成23年 2月28日						
	住友信託銀行株式会社		1,100	1,100								
	中央三井信託銀行株式会社		1,100	1,100								
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,100	1,100								
	株式会社三井住友銀行		500	500								
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 3月28日	400	400	1.54000%	平成23年 2月28日						
	住友信託銀行株式会社		400	400								
	中央三井信託銀行株式会社		400	400								
	株式会社みずほコーポレート銀行		600	600								
	株式会社三井住友銀行		200	200								
	株式会社横浜銀行	平成20年 3月31日	600	600	1.51000%	平成22年 3月31日(注6)						
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 5月9日	2,000	2,000	1.92000%	平成23年 5月9日						
	株式会社みずほコーポレート銀行		425	425								
	株式会社三井住友銀行		425	425								
小 計			29,974	29,974								
合 計			40,174	39,774								

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。比率は、小数点第六位を四捨五入しています。

(注2) 平成21年3月26日付けで期限前返済をしています。

(注3) 元本返済方法は、あおぞら銀行については平成21年5月末日に借入金額の一部、6,250,000円を返済し、元本最終返済日に残額を返済します。その他3行については、平成21年5月末日を初回とし、以降、3ヶ月毎に各18,250,000円を返済し、元本最終返済日に残額を返済します（当該日が営業日でない場合には、翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）。

(注4) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等です。

(注5) 担保に提供されている資産は不動産信託受益権です。

(注6) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(注7) 平成20年3月31日付で一部期限前返済しています。

3. 投資法人債及び短期投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年3月13日	5,000	5,000	1.53	平成22年3月12日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成19年3月13日	5,000	5,000	2.03	平成24年3月13日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		10,000	10,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済等です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定私募です。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得日	取得価額（注） （百万円）	譲渡日	譲渡価額 （百万円）	帳簿価額 （百万円）	売却損益 （百万円）
住居	住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	平成20年12月15日	871	—	—	—	—
		住居 小計		871		—	—	—
		合 計		871		—	—	—

（注）「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用（売買媒介手数料等）を考慮しない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています（以下同じ）。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、須貝信公認会計士事務所が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

取得又は 譲渡	物件 番号	不動産等の名称	取引年月日	内容	取得価額又は 譲渡価額（百万円）	特定資産の 調査価格（百万円）
取得	住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	平成20年12月15日	信託不動産	871	853

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況
該当事項はありません。

区分	支払手数料総額A （千円）	利害関係人等との取引の内訳		B／A（％）
		支払先	支払額B（千円）	
管理委託料	192,848	株式会社ジョイント・アセットマネジメント（注2）	60,436	31.3
		株式会社ジョイント・プロパティ（注2）	61,748	32.0
		株式会社J・COMS	30,449	15.8
仲介手数料	74,758	株式会社ジョイント・アセットマネジメント（注2）	16,185	21.7
		株式会社ジョイント・プロパティ（注2）	31,228	41.8
外注委託費	49,253	株式会社J・COMS	49,253	100.0
工事管理報酬	45	株式会社J・COMS	45	100.0

（注1）利害関係人等及び主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等及び主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある株式会社ジョイント・アセットマネジメント、株式会社ジョイント・プロパティ及び株式会社J・COMSについて、上記のとおり記載しています。
（注2）平成21年2月1日を効力発生日とする吸収分割により、株式会社ジョイント・アセットマネジメントのプロパティ・マネジメント業務に関する権利義務を株式会社ジョイント・プロパティが承継しているため、平成21年2月1日付で、プロパティ・マネジメント会社を株式会社ジョイント・アセットマネジメントより株式会社ジョイント・プロパティへ変更しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、Ⅱ．貸借対照表、Ⅲ．損益計算書、Ⅳ．投資主資本等変動計算書、Ⅴ．注記表及びⅥ．金銭の分配に係る計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会 平成21年2月4日に本投資法人の第3回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項は以下の通りです。	
議案	概要
規約一部変更の件	法令の改正に伴う所要の変更等、原案のとおり規約の一部を変更しました。
執行役員1名選任の件	三駄寛之氏が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	坂本光司氏が選任されました。
監督役員2名選任の件	高松薫、小谷野幹雄の両氏が選任されました。

(2) 投資法人役員会 当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。		
承認日	項目	概要
平成20年12月26日	事務委託契約及び事務委託契約の手数料割引に関する覚書締結	投資口が電子化されたことに伴い、投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社と平成17年4月20日付締結の事務委託契約を合意解約し、新たに事務委託契約を締結しました。
	特別口座の管理に関する契約書等締結	投資口が電子化されたことに伴い、特別口座の管理に関する一般事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)			
		前期 (平成20年9月30日)	当期 (平成21年3月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		2,190,312	1,157,741
信託現金及び信託預金	※ 1	3,850,989	3,352,859
営業未収入金		46,855	58,648
前払費用		214,134	267,252
繰延税金資産		20	16
その他		8,118	55
貸倒引当金		—	△3,669
流動資産合計		6,310,430	4,832,904
固定資産			
有形固定資産			
信託建物		40,581,302	41,053,802
減価償却累計額		△2,450,694	△3,029,780
信託建物（純額）	※ 1	38,130,608	38,024,021
信託構築物		412,951	435,883
減価償却累計額		△74,962	△87,943
信託構築物（純額）	※ 1	337,989	347,939
信託機械及び装置		420,801	420,979
減価償却累計額		△55,643	△69,658
信託機械及び装置（純額）	※ 1	365,158	351,321
信託工具、器具及び備品		13,365	16,852
減価償却累計額		△3,333	△4,506
信託工具、器具及び備品（純額）	※ 1	10,031	12,346
信託土地	※ 1	60,472,873	60,991,938
有形固定資産合計		99,316,661	99,727,568
無形固定資産			
その他		3,452	2,691
無形固定資産合計		3,452	2,691
投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,536	10,536
長期前払費用		126,862	83,519
その他		57,496	64,080
投資その他の資産合計		194,895	158,136
固定資産合計		99,515,008	99,888,395
繰延資産			
投資法人債発行費		22,890	17,843
繰延資産合計		22,890	17,843
資産合計		105,848,329	104,739,144

(単位：千円)			
		前期 (平成20年9月30日)	当期 (平成21年3月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		27,990	48,113
短期借入金	※ 1	10,200,000	9,800,000
1年内償還予定の投資法人債		—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※ 1	3,000,000	3,600,000
未払金		294,233	295,101
未払費用		170,161	143,753
未払法人税等		617	163
未払消費税等		5,322	9,209
前受金		416,380	418,792
その他		11,826	20,662
流動負債合計		14,126,532	19,335,796
固定負債			
投資法人債		10,000,000	5,000,000
長期借入金	※ 1	26,974,000	26,374,000
信託預り敷金及び保証金	※ 1	4,876,930	4,751,190
固定負債合計		41,850,930	36,125,190
負債合計		55,977,463	55,460,987
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		48,704,007	48,704,007
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,166,858	574,150
剰余金合計		1,166,858	574,150
投資主資本合計		49,870,865	49,278,157
純資産合計	※ 2	49,870,865	49,278,157
負債純資産合計		105,848,329	104,739,144

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)			
		前期	当期
		(自 平成20年4月 1 日)	(自 平成20年10月 1 日)
		至 平成20年9月30日)	至 平成21年 3 月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※ 1	3,362,168	3,432,545
営業収益合計		3,362,168	3,432,545
営業費用			
賃貸事業費用	※ 1	1,314,708	1,372,758
資産運用報酬		230,032	218,967
資産保管手数料		13,571	14,334
一般事務委託手数料		31,840	34,027
役員報酬		6,600	6,600
貸倒引当金繰入額		—	3,669
その他営業費用		70,999	83,432
営業費用合計		1,667,752	1,733,790
営業利益		1,694,416	1,698,754
営業外収益			
受取利息		2,254	3,947
還付加算金		78	9
営業外収益合計		2,332	3,956
営業外費用			
支払利息		338,891	353,561
投資法人債利息		88,652	89,347
投資法人債発行費償却		5,073	5,046
融資関連費用		94,777	112,701
その他		1,575	1,575
営業外費用合計		528,971	562,232
経常利益		1,167,777	1,140,478
特別損失			
違約金損失		—	565,477
特別損失合計		—	565,477
税引前当期純利益		1,167,777	575,001
法人税、住民税及び事業税		1,006	950
法人税等調整額		0	3
法人税等合計		1,007	953
当期純利益		1,166,770	574,048
前期繰越利益		87	101
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,166,858	574,150

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)			
		前期	当期
		(自 平成20年4月 1 日)	(自 平成20年10月 1 日)
		至 平成20年9月30日)	至 平成21年 3 月31日)
投資主資本			
出資総額			
前期末残高		48,704,007	48,704,007
当期変動額			
当期変動額合計		—	—
当期末残高		48,704,007	48,704,007
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)			
前期末残高		1,507,544	1,166,858
当期変動額			
剰余金の分配		△1,507,457	△1,166,756
当期純利益		1,166,770	574,048
当期変動額合計		△340,686	△592,708
当期末残高		1,166,858	574,150
剰余金合計			
前期末残高		1,507,544	1,166,858
当期変動額			
剰余金の分配		△1,507,457	△1,166,756
当期純利益		1,166,770	574,048
当期変動額合計		△340,686	△592,708
当期末残高		1,166,858	574,150
投資主資本合計			
前期末残高		50,211,552	49,870,865
当期変動額			
剰余金の分配		△1,507,457	△1,166,756
当期純利益		1,166,770	574,048
当期変動額合計		△340,686	△592,708
当期末残高		49,870,865	49,278,157
純資産合計			
前期末残高		50,211,552	49,870,865
当期変動額			
剰余金の分配		△1,507,457	△1,166,756
当期純利益		1,166,770	574,048
当期変動額合計		△340,686	△592,708
当期末残高		49,870,865	49,278,157

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期 （ 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 ）	当期 （ 自 平成20年10月1日 至 平成21年 3月31日 ）
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60年 信託構築物 10～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 3～10年 ②無形固定資産 定額法を採用しています	①有形固定資産 同左 ②無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準		貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は7,503千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は21千円であります。

期別 項目	前期 （ 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 ）	当期 （ 自 平成20年10月1日 至 平成21年 3月31日 ）
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の処理方法 同左

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成20年9月30日)	当期 (平成21年3月31日)
※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 3,019,562 信託建物 31,138,205 信託構築物 334,697 信託機械及び装置 342,027 信託工具、器具及び備品 9,973 信託土地 47,137,371 合 計 81,981,838	担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 2,500,062 信託建物 28,520,603 信託構築物 305,287 信託機械及び装置 308,340 信託工具、器具及び備品 9,279 信託土地 48,174,911 合 計 79,818,485
担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 短期借入金 10,200,000 1年内返済予定の長期借入金 3,000,000 長期借入金 26,974,000 信託預り敷金及び保証金 2,715,986 合 計 42,889,986	担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 短期借入金 9,800,000 1年内返済予定の長期借入金 3,600,000 長期借入金 26,374,000 信託預り敷金及び保証金 2,574,283 合 計 42,348,283
※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期 （ 自 平成20年4月 1 日 至 平成20年9月30日 ）	当期 （ 自 平成20年10月 1 日 至 平成21年 3 月31日 ）
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入 3,170,628 その他賃貸事業収入 191,540 不動産賃貸事業収益合計 3,362,168 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 310,613 水道光熱費 101,169 保険料 13,346 修繕費 16,344 固定資産税等 176,516 信託報酬 38,676 その他賃貸事業費用 60,359 減価償却費 597,681 不動産賃貸事業費用合計 1,314,708 C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 2,047,460	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入 3,226,656 その他賃貸事業収入 205,888 不動産賃貸事業収益合計 3,432,545 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 316,905 水道光熱費 90,734 保険料 13,715 修繕費 29,319 固定資産税等 176,402 信託報酬 38,602 その他賃貸事業費用 99,815 減価償却費 607,262 不動産賃貸事業費用合計 1,372,758 C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 2,059,786

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 （平成20年9月30日）	当期 （平成21年3月31日）
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 104,670口	1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 104,670口

〔税効果会計に関する注記〕

前期 （ 自 平成20年4月 1 日 至 平成20年9月30日 ）	当期 （ 自 平成20年10月 1 日 至 平成21年 3 月31日 ）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 20 繰延税金資産合計 20 （繰延税金資産の純額） 20	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 9 未払地方法人特別税損金不算入額 7 繰延税金資産合計 16 （繰延税金資産の純額） 16
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率 39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.36 その他 0.06 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率 39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.27 その他 0.11 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.17

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

属性	会社等の名称	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合（％）	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
利害関係人等	株式会社ジョイント・コーポレーション	5.15	仲介手数料	70,400	—	—
			賃貸事業収入	6,284	前受金	291
			敷金の預り	—	信託預り敷金及び保証金	10,000
利害関係人等	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	—	管理委託料	123,597	営業未払金・未払費用	36,755
			仲介手数料	51,420		
			修繕工事費	8,934		
			その他賃貸費用	19,333		
利害関係人等	株式会社J・COMS	—	賃貸事業収入	600	前受金	105
			管理委託料	31,490	営業未払金・未払費用	26,251
			仲介手数料	899		
			外注委託費	46,347		
			修繕工事費	2,965		
			その他賃貸費用	4,892		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	—	信託報酬等	34,327	—	—
			一般事務委託手数料等	33,220	未払金	28,832
			その他営業外費用	1,575	—	—

（注1）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額の105％以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。

（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日）

属性	会社等の名称	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合（％）	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産運用会社	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ	—	浜松プラザ外壁補強工事負担金収入	26,964	—	—
利害関係人等	株式会社ジョイント・コーポレーション	5.15	賃貸事業収入	18,103	前受金	3,015
			敷金の預り	—	信託預り敷金及び保証金	23,400
利害関係人等	株式会社ジョイント・プロパティ	—	管理委託料	61,748	営業未払金・未払費用	48,159
			仲介手数料	31,228		
			修繕工事費	6,204		
			その他賃貸費用	22,915		
利害関係人等	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	—	管理委託料	60,436	—	—
			仲介手数料	16,185		
			修繕工事費	4,719		
			その他賃貸費用	8,702		
利害関係人等	株式会社J・COMS	—	賃貸事業収入	600	前受金	105
			管理委託料	30,449	営業未払金・未払費用	22,646
			外注委託費	49,253		
			工事管理報酬	45		
			修繕工事費	8,521		
利害関係人等	株式会社アサミホテル	—	敷金の預り	75	信託預り敷金及び保証金	75
			賃貸事業収入	524	前受金	80
			信託報酬等	35,899	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	—	一般事務委託手数料等	39,554	未払金	29,501
			その他営業外費用	1,575	—	—

（注1）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額の105％以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。

（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注3）平成21年2月1日の効力発生日とする吸収分割により、株式会社ジョイント・アセットマネジメントのフロパティ・マネジメント業務に関する権利義務を株式会社ジョイント・フロパティが承継しているため、平成21年2月1日付で、フロパティ・マネジメント会社を株式会社ジョイント・アセットマネジメントより株式会社ジョイント・フロパティに変更しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 （ 自 平成20年4月 1 日 ） （ 至 平成20年9月30日 ）		当期 （ 自 平成20年10月 1 日 ） （ 至 平成21年 3 月31日 ）	
1. 1口当たり純資産額	476,458円	1. 1口当たり純資産額	470,795円
1口当たり当期純利益	11,147円	1口当たり当期純利益	5,484円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

期別 項目	前期 （ 自 平成20年4月 1 日 ） （ 至 平成20年9月30日 ）	当期 （ 自 平成20年10月 1 日 ） （ 至 平成21年 3 月31日 ）
当期純利益（千円）	1,166,770	574,048
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,166,770	574,048
期中平均投資口数（口）	104,670	104,670

（単位：円）

期別 項目	前期 （ 自 平成20年4月 1 日 ） （ 至 平成20年9月30日 ）	当期 （ 自 平成20年10月 1 日 ） （ 至 平成21年 3 月31日 ）
I 当期末処分利益	1,166,858,289	574,150,243
II 分配金の額	1,166,756,490	574,114,950
（投資口1口当たり分配金の額）	(11,147)	(5,485)
III 次期繰越利益	101,799	35,293
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,166,756,490円を利益分配金として分配しています。	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である574,114,950円を利益分配金として分配しています。

独立監査人の監査報告書

平成 21 年 5 月 14 日

ジョイント・リート投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員

公認会計士

柏寄周弘

指定社員
業務執行社員

公認会計士

浅野候治

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、ジョイント・リート投資法人の平成 20 年 10 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日までの第 7 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及び附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及び附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

44

(単位：千円)		
	前期 (自 平成20年4月 1 日) (至 平成20年9月30日)	当期 (自 平成20年10月 1 日) (至 平成21年 3 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,167,777	575,001
減価償却費	598,434	608,016
投資法人債発行費償却	5,073	5,046
貸倒引当金の増減額（△は減少）	—	3,669
受取利息	△2,254	△3,947
支払利息	427,544	442,909
違約金損失	—	565,477
営業未収入金の増減額（△は増加）	△13,363	△11,793
前払費用の増減額（△は増加）	△82,144	△57,182
営業未払金の増減額（△は減少）	△24,526	20,123
未払金の増減額（△は減少）	△28,782	191
未払費用の増減額（△は減少）	11,506	△10,657
未払消費税等の増減額（△は減少）	5,215	3,886
前受金の増減額（△は減少）	△7,652	2,411
長期前払費用の増減額（△は増加）	16,981	47,407
その他	11,213	16,898
小計	2,085,023	2,207,459
利息の受取額	2,254	3,947
利息の支払額	△407,339	△458,659
違約金の支払額	—	△565,477
法人税等の支払額	△1,371	△1,403
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,678,567	1,185,865
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△7,651,221	△1,018,162
無形固定資産の取得による支出	△239	—
差入敷金保証金の収入	△254	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	95,632	93,056
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△239,081	△218,797
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△14,950	△6,583
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,810,114	△1,150,486
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	7,800,000	9,800,000
短期借入金の返済による支出	△2,850,000	△10,200,000
長期借入れによる収入	2,850,000	—
分配金の支払額	△1,504,662	△1,166,079
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,295,337	△1,566,079
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	163,790	△1,530,700
現金及び現金同等物の期首残高	5,877,511	6,041,302
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	6,041,302	4,510,601

(注) キャッシュ・フロー計算書は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。
このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

45

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

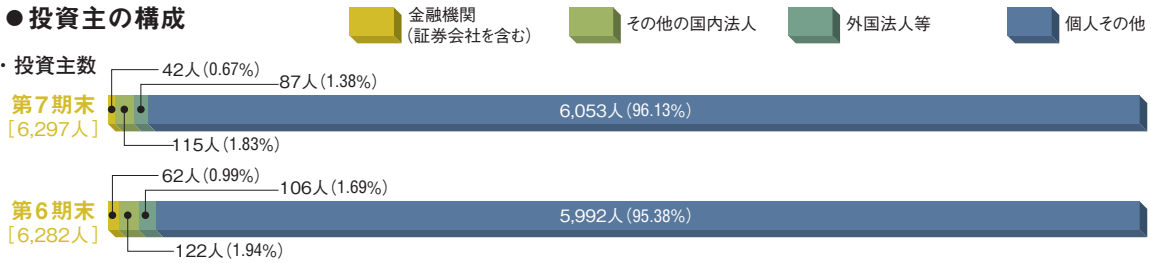
項目	期別	前期	当期
		（ 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 ）	（ 自 平成20年10月1日 至 平成21年 3月31日 ）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

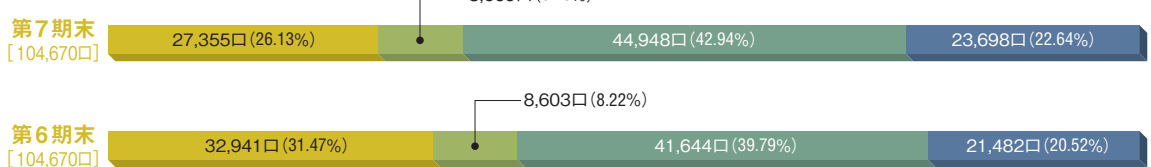
前期		当期	
（ 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 ）		（ 自 平成20年10月1日 至 平成21年 3月31日 ）	
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(単位：千円) (平成20年9月30日現在)		(単位：千円) (平成21年3月31日現在)	
現金及び預金	2,190,312	現金及び預金	1,157,741
信託現金及び信託預金	3,850,989	信託現金及び信託預金	3,352,859
現金及び現金同等物	6,041,302	現金及び現金同等物	4,510,601

投資主インフォメーション

●投資主の構成



●投資口数



●年間スケジュール（予定）



ホームページアドレス <http://www.joint-reit.co.jp/>

●投資主メモ

上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8973）
決 算 期	毎年3月31日・9月30日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同 基 準 日	あらかじめ公告して定める日
分配金受領基準日	毎年3月31日・9月30日
投資主名簿等管理人	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

	証券会社に口座をお持ちの場合	特別口座の場合
郵便物送付先	お取引の証券会社になります。	〒168-8507 東京都杉並区和泉 2-8-4
電話お問い合わせ先		0120-288-324（フリーダイヤル）
お 取 扱 店		みずほ信託銀行株式会社 本店および全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
ご 注 意	未払分配金の支払、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。 電子化前に名義書換を失念して、お手元に他人名義の投資口がある場合は至急ご連絡ください。	

●分配金について
分配金は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受取りください。
また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

●分配金の支払に関する通知書について
租税特別措置法の平成20年改正（平成20年4月30日法律第23号）により、平成21年6月にお支払いする分配金について投資主様あてに「支払分配金額」や「源泉徴収税額」等を記載した「支払通知書」を通知することとなりました。分配金を「投資主分配金領収証」にて受取られる投資主様は来年の確定申告手続きに合わせて平成21年末～平成22年初に「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。
（なお、口座振込を指定されている投資主様は分配金をお受取の際に送付されている「分配金計算書」が「支払通知書」となりますので、引き続き確定申告の際の添付資料としてご使用ください。）

（注）分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。