



投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、ジョイント・リート投資法人に対しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

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、着実な運用資産の成長を図り、この度、第5期（平成20年3月期）の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げますとともに、本投資法人の第5期の運用の概況と決算につきまして、ご報告申し上げます。

当期は、本投資法人の資産運用の基本方針に従い、新たに住居6物件及び商業施設1物件の取得並びに住居1物件の売却を行い、第5期末における保有不動産は、合計48物件、取得価格総額918.1億円となりました。また、期初に投資口追加発行（一般募集及び第三者割当の合計18,670口、64億円）を行い、発行済投資口は104,670口、出資総額487億円となりました。財務面におきましては、資金調達手段の多様化、返済期限の分散、リファイナンスリスク並びに金利上昇リスクの軽減に重点を置きながら資金調達を実施してまいりました。この結果、営業収益3,486百万円、経常利益1,508百万円、当期純利益1,507百万円を計上し、分配金は1口当たり14,402円とさせていただきます。

今後とも、投資主の皆様方のご期待に応えるべく、中長期的な観点から安定収益の確保と着実な運用資産の成長に努める所存でございます。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援ご鞭撻を賜りますよう宜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

CONTENTS

I. 投資法人の概要	3	VI. 注記表	52
II. 資産運用報告	22	VII. 金銭の分配に係る計算書	58
III. 貸借対照表	48	VIII. 会計監査人の監査報告書	59
IV. 損益計算書	50	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	60
V. 投資主資本等変動計算書	51	投資家インフォメーション	62

II 決算ハイライト

1口当たり分配金について

第5期（平成19年10月1日～平成20年3月31日）1口当たり分配金 **14,402円**

* 第5期の営業期間は、平成19年10月1日～平成20年3月31日の183日間です。

* 平成20年3月末日現在における本投資法人の保有不動産等は、第4期末に保有していた42物件及び第5期中に取得した7物件から第5期中に売却した1物件を差し引いた48物件、取得価格総額は918.1億円となりました。

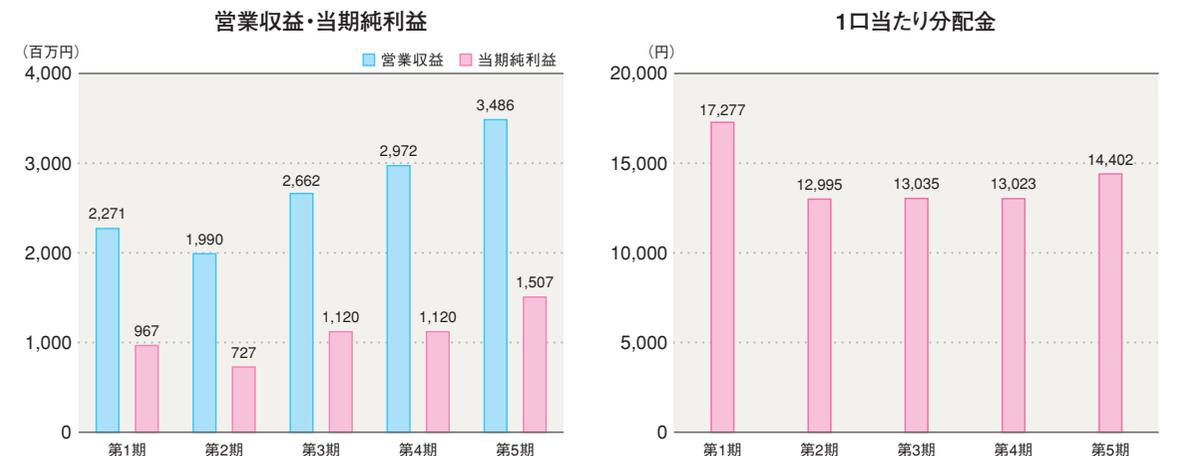
運用状況及び分配状況

期 決算年月	第1期 平成18年3月	第2期 平成18年9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(予想) 平成20年9月
営業収益(百万円)	2,271 (1,674)	1,990	2,662	2,972	3,486	3,398
営業利益(百万円)	1,341 (988)	984	1,465	1,566	1,965	1,691
経常利益(百万円)	969 (714)	728	1,122	1,121	1,508	1,152
当期純利益(百万円)	967 (712)	727	1,120	1,120	1,507	1,151
1口当たり分配金(円)	17,277 (12,730)	12,995	13,035	13,023	14,402	11,000
総資産額(百万円)	55,599	67,181	89,553	90,259	98,569	—
純資産額(百万円)	29,458	29,218	43,418	43,417	50,211	—
自己資本比率(%)	53.0	43.5	48.5	48.1	50.9	—
1口当たり純資産額(円)	526,046	521,764	504,866	504,855	479,713	—

* 第1期の営業期間は、平成17年4月20日～平成18年3月31日の346日間です。なお、実質的な運用期間は平成17年7月28日～平成18年3月31日の247日です。また、第1期の各欄には、第2期以降との比較のため運用日数を182日として換算した数値を（ ）書きで示しています。

* 第6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20年5月16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20年5月16日付「平成20年3月期（平成19年10月1日～平成20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。ホームページにつきましては、63ページをご覧ください。）

運用成績の推移



目標は、「投資主価値の最大化」

社長就任にあたって

この度、ジョイント・リート投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの代表取締役社長に就任いたしました。

これまで、資産運用会社のスポンサーである株式会社ジョイント・コーポレーションをはじめとするジョイント・グループにおいて不動産の企画開発業務に携わってまいりました。

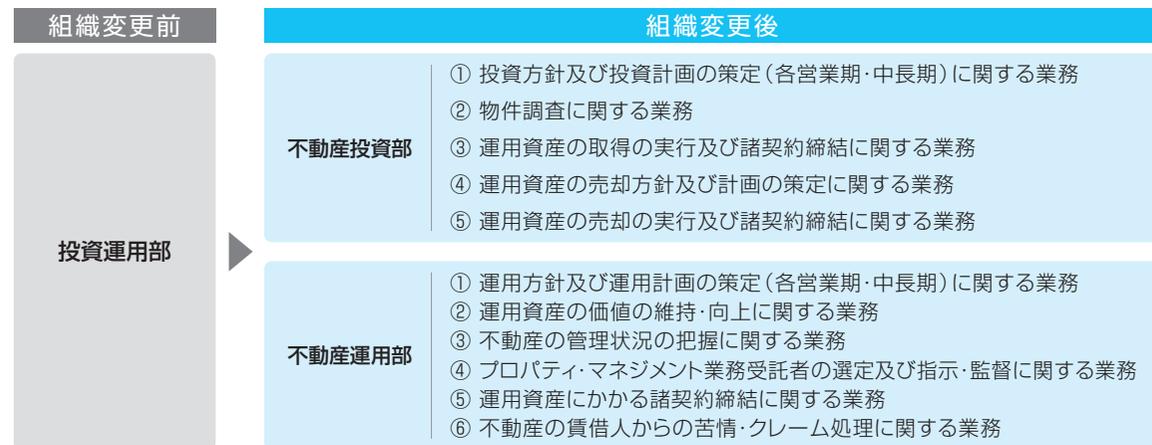
その経験と培ってきたノウハウを活かして、ジョイント・グループとの協調関係をより一層強固なものとし、グループ力を最大限に活用した資産運用を行うことによって、ジョイント・リート投資法人の投資主価値の最大化を図ることに努めてまいります。

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



Q1 代表取締役社長の交代と同時に行った組織変更の目的を教えてください。

A1 これまで、運用資産の取得・譲渡及びポートフォリオの価値向上に関する業務を担ってきた「投資運用部」を、運用資産の拡大に伴い投資運用機能の更なる向上を図るため「不動産投資部」と「不動産運用部」に分割いたしました。不動産投資部は、主に運用資産の取得及び売却に関する計画の策定及び実行を担当し、不動産運用部は、主に運用資産の価値の維持及び向上に関する諸施策の策定及び実行を担当しています。このように、それぞれの業務責任体制を明確にすることにより、相互の牽制機能を発揮しつつ、投資運用業務の効率化及び円滑化を推進して、ジョイント・リート投資法人の投資主価値の最大化を図ることに努めます。



*なお、資産運用会社の新組織図については、21頁をご参照ください。

Q2 第5期の1口当たり分配金が上方修正された理由を教えてください。

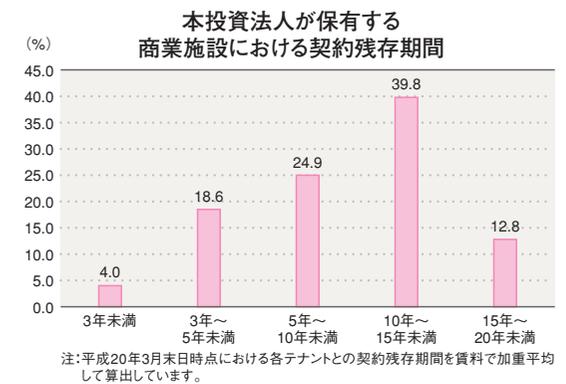
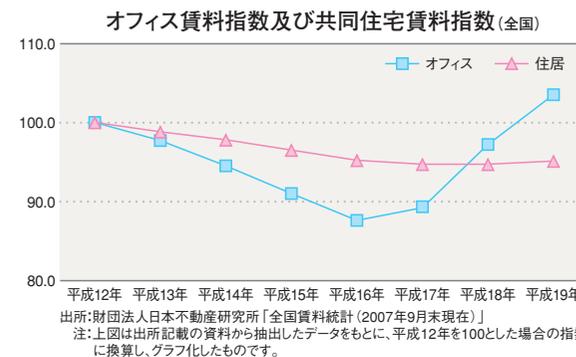
A2 平成19年10月3日に第5期(平成20年3月期)の1口当たり分配金を12,650円として、運用状況の予想を公表しておりましたが、最終的には平成20年5月16日に第5期決算発表を行い、1口当たりの分配金が14,402円で確定しております。この主な要因は、平成20年3月31日付で株式会社ジョイント・コーポレーションに売却したスペースシア麻布十番1の譲渡益になります。しかしながら、一方で、一部の保有物件については、想定稼働率を下回ったこと等により想定利益に未達となったものもございました。この点につきましては、徹底的な原因分析を行ったうえで既に一部では対策を施し、第5期末(平成20年3月31日)現在の住居のみの稼働率は96.2%と対前期末比2.7%の上昇となっております。

稼働率の推移

年月	平成19年9月	10月	11月	12月	平成20年1月	2月	3月
住居	93.5%	93.6%	90.9%	92.4%	93.3%	93.3%	96.2%

Q3 なぜ、住居と商業施設をコア・アセットとしているのですか？

A3 一言でいえば、キャッシュ・フローの安定性です。2種類のコア・アセットはともに生活に密着したアセットであり、それぞれ異なる安定性と分散効果があります。住居については、商業施設やオフィスビル等に比べて賃料水準が安定しており、経済情勢等の外部要因の影響を受けにくいこと、及び比較的少額で多数の物件に投資することが可能なことに加え、テナントが小口かつ多数存在することによる安定性及び分散効果をもっています。商業施設については、一般的に長期の賃貸借契約を締結することによる収益の安定性とテナントの業種や施設のタイプ(都市型、郊外型など)による分散効果を有しています。こういった異なる安定性と分散効果を組み合わせることで、より一層の収益の安定性とリスクの分散を目指しています。また、住居と商業施設は共に、ジョイント・グループが培ってきた開発から運用までのノウハウを活かせる分野であり、今後も同グループからの物件供給が期待できる分野でもあります。そして、今後も優良物件については、取得競争が激しくなることを見込まれる中、不動産開発事業を営むジョイント・グループのサポートが期待できることは私どもの強みでもありと考えております。



Q4 スペース麻布十番 I の売却理由を教えてください。
東京圏を主要投資対象地域とする従来からの基本方針に変更があったのでしょうか？

A4 スペース麻布十番 I が所在する地域は、東京都心・城南地区の中でも新築物件が増加している地域であり、将来の収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産市場の動向並びにポートフォリオの構成等を総合的に検討した結果、この段階で売却することが得策と判断いたしました。しかしながら、この売却はあくまで本物件にかかる個別の事情を検討した結果であり、東京圏を主要投資対象地域とする従来からの基本方針に特に変更はございません。

Q5 上場当初の目標であった資産規模 1,000 億円への到達が目前となりましたが、今後の運用方針をお教えてください。

A5 平成17年7月28日に住居と商業施設をコア・アセットとする不動産投資法人として東京証券取引所に上場して約3年間、第6期(平成20年9月期)中に取得価格ベースで資産規模 1,000 億円に到達する見込みとなりました。これもひとえに投資主の皆様をはじめとする関係者の方々のご支援の賜物と感謝しております。今後につきましても、中長期的な観点から安定収益の確保を目的として、堅実に外部成長を図っていく所存でございます。しかしながら、米国のサブプライムローン問題に端を発したグローバルな投資マネーの潮流の変化や世界的な資源価格の高騰による国内における建築コストの上昇は、日本の不動産取引市場に少なからず影響を及ぼしていると思われることから、当面の間、新規運用資産の組入れについては、経済動向を注視しながら慎重に判断することが必要だと考えております。



具体的には、資産運用会社の組織体制の強化により高めたデュー・ディリジェンス能力を更に向上させ、ポートフォリオの価値向上に資する競争力のある物件をこれまで以上に厳選し、ローン・トゥー・バリュー*を適切にコントロールしていきます。

また、ポートフォリオの価値を最大化させるために、テナント満足度の維持向上のための物件管理、キャッシュ・フローの最大化、コスト削減などに有効な従前からの施策の継続に加え、より積極的なアセット・マネジメント手法を用い、中長期的な安定収益の礎を構築いたします。

*本投資法人が保有する総資産に対して有利子負債の占める割合。以下「LTV」といいます。

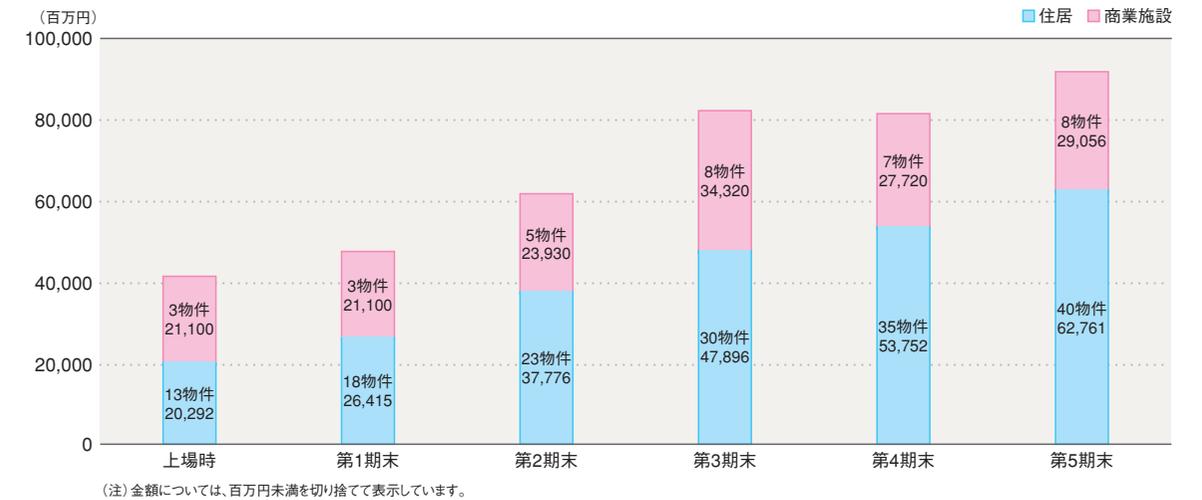
成長の軌跡

本投資法人は平成17年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場して以来、着実に資産規模を拡大してまいりました。第5期においては、住居6物件及び商業施設1物件の取得並びに住居1物件の売却を行い、第5期末時点の取得済資産は合計48物件(住居:40物件、商業施設:8物件)、取得価格総額918.1億円となりました。また、契約済の取得予定資産を含めると合計56物件(住居:48物件、商業施設:8物件)、1,046.0億円となり、上場時の目標であった資産総額1,000億円を平成20年7月には達成する見込みとなっております。

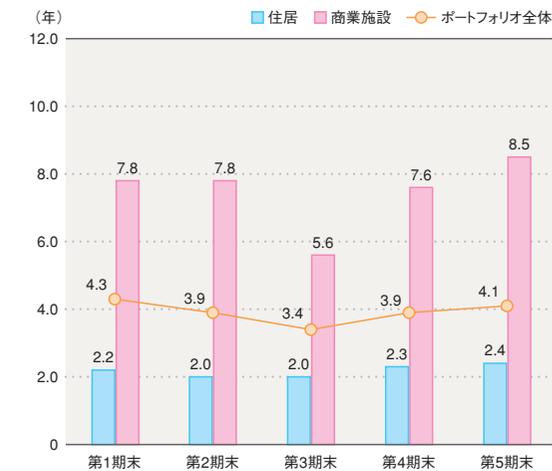
また、継続的に新築(築浅)物件を取得することによって、第5期末におけるポートフォリオ全体の平均築年数は4.1年となっており、さらに住居のみの平均築年数に関しては、2.4年と築浅物件の多いポートフォリオを形成しています。これはJ-REIT全体でもトップクラスの水準となっております。

今後につきましては、本投資法人を取り巻く金融市場や不動産取引市場等が急激に変化していることから、新規物件の追加組入れについて、慎重に対処することとし、ポートフォリオの価値向上に資する競争力のある物件をこれまで以上に厳選して、保有資産の入れ替え等も視野に入れながら、堅実な投資判断を行ってまいります。

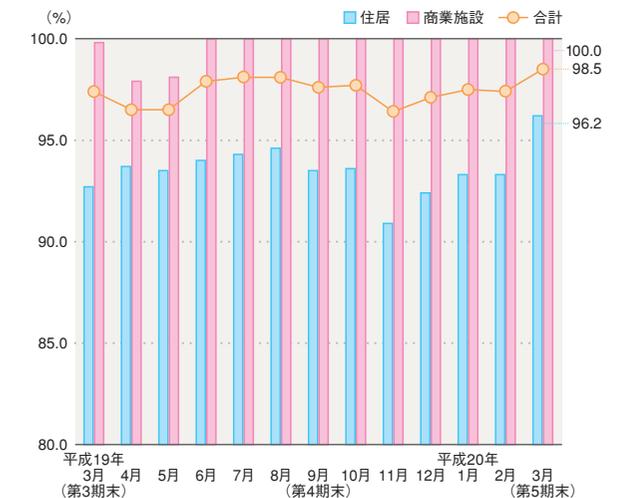
ポートフォリオの推移



平均築年数の推移



稼働率の推移



外部成長戦略

本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーション並びにその関連会社（以下「ジョイント・グループ」といいます。）との間で不動産等取得に関する優先交渉権及び不動産等にかかる売却・仲介情報の優先提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結し、本投資法人の投資基準に合致する不動産等の取得機会をより広く確保しています。

ジョイント・グループとの協調関係

本投資法人は、ジョイント・グループの以下の各社との間で不動産等取得に関する優先交渉権及び不動産等にかかる売却・仲介情報の優先提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結し、着実な外部成長を目指しています。



(注1) パイプラインサポート会社及び情報提供会社として定められていた株式会社エルカクエイと株式会社ジョイント・ランドは、ジョイント・グループの運営体制の改革の一環として、平成20年4月1日に合併し、株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産となりました。
(注2) パイプラインサポート会社はその資産運用業務の委託を受け若しくは現に資産運用に従事しているか、又は、当該会社の株式、匿名組合出資持分、特定出資、優先出資証券等のエクイティ持分の過半を保有している特例有限会社、特定目的会社その他の特別目的会社をいいます。

資産運用会社は、ジョイント・グループ以外の物件取得情報網の積極的な構築にも努め、着実な外部成長を図っています。第5期においては、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、6物件の取得を行いました。また、ジェイフラッツシリーズに代表されるジョイント・グループ以外の第三者の開発案件につきましても、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といった場面において、マンション開発、分譲、賃貸に豊富な経験を持つジョイント・グループとの協調関係を活用しています。

第5期取得資産におけるジョイント・グループとの協調関係を活用した物件とその協調内容

ジョイント・グループからの物件情報、物件紹介



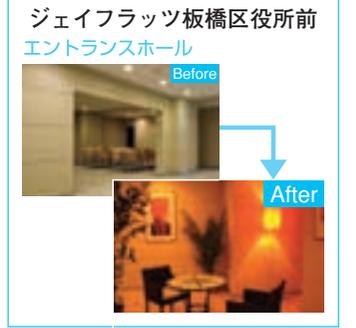
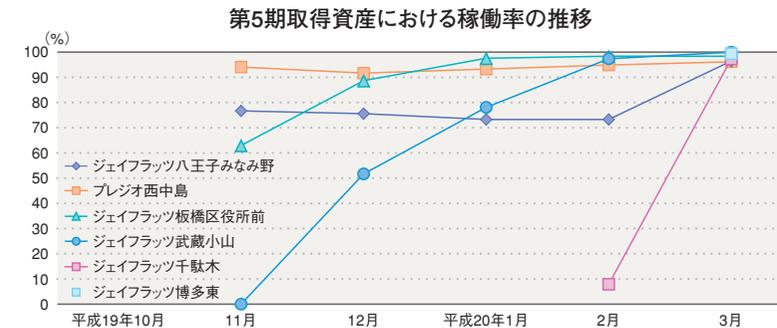
資産運用会社独自のルートによる取得物件



内部成長戦略

住居につきましては、第5期において一部に周辺賃貸マーケットの動向やテナントの需給動向の影響を受け、稼働状況が低下した物件もありましたが、その状況に対処すべく積極的なリーシング活動を展開した結果、期末時点の稼働率は96.2%となり、本投資法人の運用開始以来、90%を超える水準を維持しています。物件の管理・運営においては、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、プロパティ・マネジメント業務の委託先を拡大、リーシング力の更なる強化、キャッシュ・フローの向上やコスト削減に努めています。

また、第5期に新たに取得した資産においては、早期リースアップを目指し、モデルルームの設置やエントランスホールにインテリアを設置する等のリーシング活動を行いました。



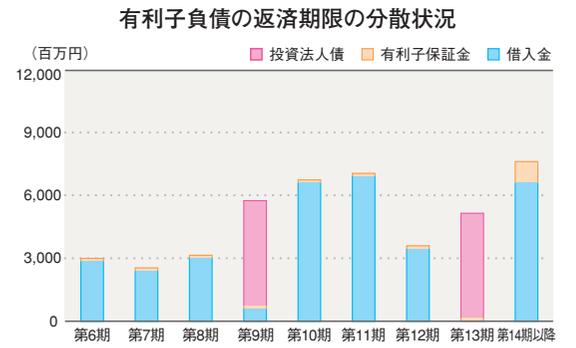
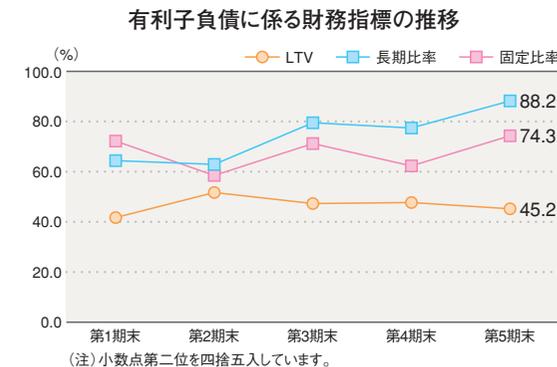
商業施設につきましては、ジョイスクエア湯河原において、創業1周年記念感謝祭をはじめとした各種イベントをテナントと協働で開催するなど施設の集客力を向上するための施策を実施したほか、自動証明写真機の設置などの付帯収入増加策を導入いたしました。また、浜松プラザにおいては、施設全体の更なる集客力の向上を目指し、その敷地内にスポーツ施設棟を新設することを目的として、平成19年9月6日に建築主である株式会社ジョイント・コーポレーションと事業用定期借地権設定予約契約書を締結し、第5期においては、当初の予定通り、当該スポーツ施設棟の建築工事が着工されました。

今後も、物件価値の向上を目指して、保有する資産の魅力向上や内部成長に有効な施策を推進してまいります。

財務戦略

本投資法人は資金調達手段の多様化、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクの軽減に重点を置きながら、保守的な財務運営を行ってまいりました。第5期においては、公募増資による物件取得を行い、その結果、第5期末時点でのLTVは45.2%と保守的な水準になっております。また、本年2月には投資法人債の発行登録を行い、今後の資金調達手段の多様化を実現しました。他にも、本年2月並びに3月に返済期限を迎えた短期借入金（総額69億円）について、長期借入金（借入期間3年等、固定金利）に借換えを行い、有利子負債の長期化、固定金利化を進めました。

これらの結果、今期末時点における有利子負債の長期比率は88.2%、固定比率は74.3%と前期末対比各々上昇しました。今後につきましても、金融コストの変動に留意しつつ、借入れの長期化・固定化を図るとともに、安定的な資金調達手段の確保に努めてまいります。



ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人が平成20年3月末日（第5期末）現在保有している資産について、その概要を記載したものです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)	
住居	住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	6,310	97.5	
	住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	2,260	84.3	
	住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	2,330	91.3	
	住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	864	100.0	
	住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	1,560	89.8	
	住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	657	87.6	
	住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	1,490	95.3	
	住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区	217.38	1,044.37	766	896	97.8	
	住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	2,060	98.4	
	住居-11	スペーシア町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	1,520	91.4	
	住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	2,510	98.0	
	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	298	98.4	
	住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市	1,992.09	3,737.47	1,018	1,090	100.0	
	住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市	611.41	3,076.45	2,090	2,150	100.0	
	住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区	438.43	2,899.67	1,650	1,670	98.0	
	住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区	578.01	1,283.92	887	993	94.3	
	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	1,330	86.7	
	住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区	965.70	2,785.83	1,510	1,620	100.0	
	住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市	799.68	5,995.82	2,774	2,920	99.4	
	住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区	865.22	1,975.84	1,220	1,220	100.0	
	住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市	457.54	1,593.68	844	854	94.8	
	住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市	475.06	1,994.14	1,055	1,050	94.3	
	住居-24	スペーシア五反田(注3)	東京都品川区	593.32	5,590.34	3,043	3,090	91.7	
	住居-25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区	558.39	3,440.73	2,440	2,490	96.3	
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区	1,049.00	3,127.48	2,200	2,210	97.5	
	住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区	487.27	1,479.61	1,300	1,300	92.3	
	住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市	740.49	2,232.26	1,075	1,100	98.5	
	住居-29	スペ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	1,270	100.0	
	住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	601.38	3,193.14	1,900	1,940	96.8	
	住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区	380.26	2,097.45	2,700	2,760	93.5	
	住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区	220.85	1,446.78	1,000	1,000	100.0	
	住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区	618.00	1,542.16	871	871	96.4	
	住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市	239.18	1,158.70	445	446	93.5	
	住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市	514.89	2,108.69	840	845	93.9	
	住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市	1,846.00	2,243.06	1,000	1,000	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	2,250	96.2	
	住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区	731.71	4,322.19	2,700	2,700	98.4	
	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	993	100.0	
	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	714	97.3	
	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	2,301	99.4	
	小計				29,894.16	116,651.24	62,761	66,932	96.2

用途	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	稼働率 (%) (注2)
商業施設	商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市	135,817.46	73,250.17	15,360	16,200	100.0
	商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	1,150	100.0
	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡	51,146.89	(注4)	4,697	4,392	100.0
	商業-4	b-town南青山	東京都港区	385.32	797.63	1,530	1,580	100.0
	商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市	4,877.90	3,413.40	1,300	1,320	100.0
	商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区	223.38	1,474.21	1,980	1,980	100.0
	商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡	5,425.13	6,326.53	1,810	1,780	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	1,340	100.0
	小計				221,432.08	91,964.87	29,056	29,742
ポートフォリオ合計				251,326.24	208,616.11	91,818	96,674	98.5

(注1)「鑑定評価額」の価格時点は、平成20年3月末日です。

(注2)「稼働率」は平成20年3月末日現在の比率を記載しています。

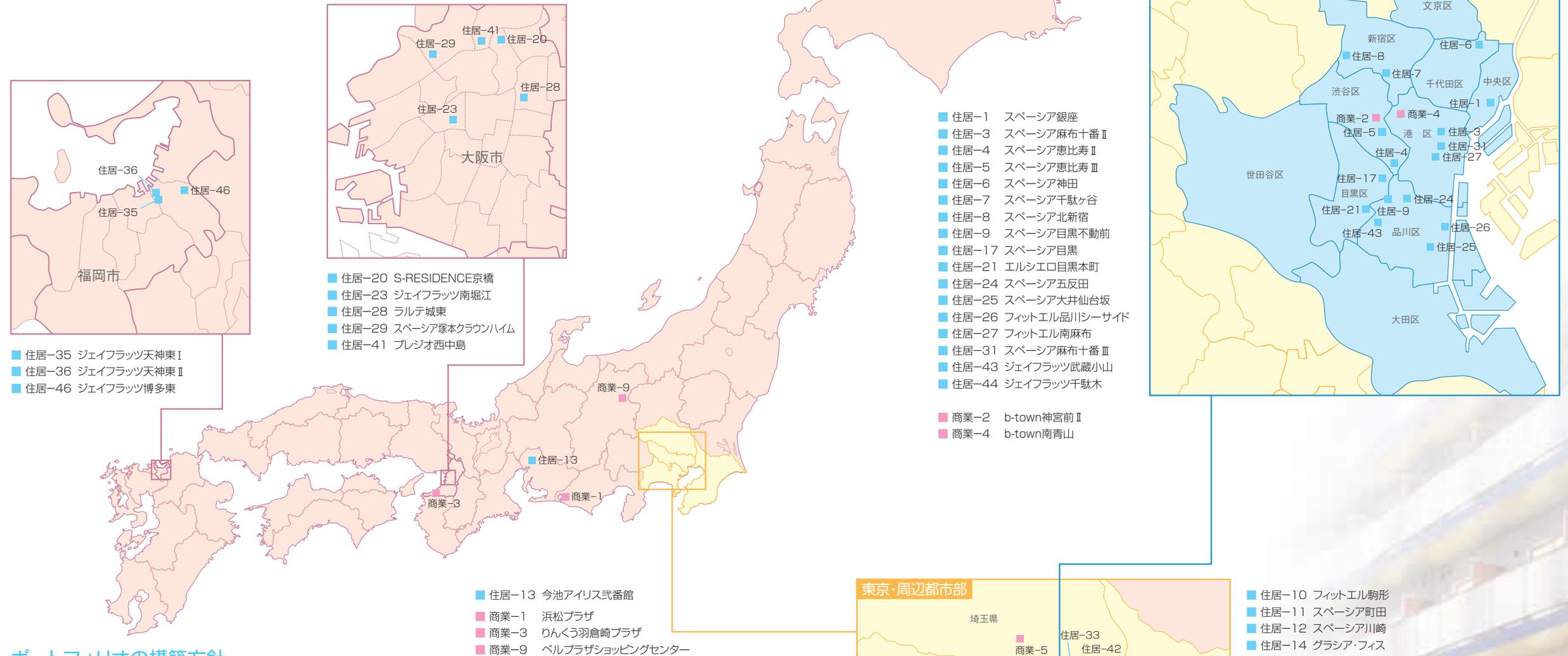
(注3) スペーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山及びジェイフラッツ千駄木にかかる敷地権（所有者の共有部分）の割合は、それぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678及び103,842分の89,730ですが、「敷地面積」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ、3,637.18㎡、1,148.58㎡及び867.27㎡です。

(注4) りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」については記載していません。



ポートフォリオマップ

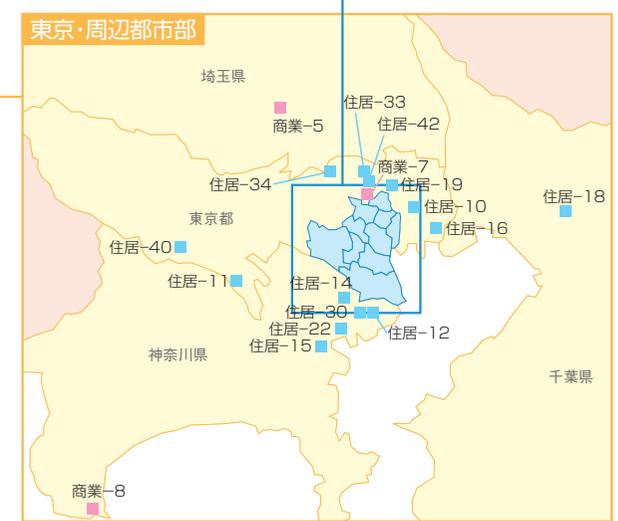
主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部とします。また、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保するために、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。以下は本投資法人が平成20年3月末日現在保有している資産の所在地を地図で示したものです。



ポートフォリオの構築方針

不動産関連資産の用途	組入比率	エリア	組入比率	具体的なエリア	
コア・アセット	住居	45~75%	東京都心・城南地区	50%程度(注2)	都心:千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区 城南:世田谷区、目黒区、品川区、大田区
			東京・周辺都市部	東京都心・城南地区と合わせて80%程度(注2)	東京都:上記以外の東京都全域(但し、島部を除きます。) 神奈川県:川崎市、横浜市等 千葉県:市川市、浦安市、船橋市、松戸市等 埼玉県:川口市、戸田市、さいたま市等 及びこれらの周辺通勤圏をいいます。
			地方主要都市部(注1)	20%程度(注2)	札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市等
バランス・アセット	商業施設	25~55%	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。		
	オフィスビル等	0~15%	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。		

(注1) 政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市を指します。
(注2) 「程度」とは、±10%をいいます。



- 住居-10 フィットエル駒形
- 住居-11 スペーシア町田
- 住居-12 スペーシア川崎
- 住居-14 グラシア・フィス
- 住居-15 ジェイフラッツ横浜
- 住居-16 フィットエル亀戸
- 住居-18 アクトヒルズ八千代
- 住居-19 ジェイフラッツ巣鴨
- 住居-22 スペーシア白楽
- 住居-30 スペーシア川崎Ⅱ
- 住居-33 フィットエル板橋本町
- 住居-34 フィットエル大泉学園
- 住居-40 ジェイフラッツ八王子みなみ野
- 住居-42 ジェイフラッツ板橋区役所前
- 商業-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

第5期取得資産の概要

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



所在地：東京都八王子市西片倉三丁目2番8号
敷地面積：1,846.00m²
延床面積：2,243.06m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上5階建
賃貸可能戸数：86戸
建築時期：平成19年3月

住居-41 プレジオ西中島
PREGIO NISHINAKAJIMA



所在地：大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21
敷地面積：969.02m²
延床面積：3,947.24m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上14階建
賃貸可能戸数：120戸
建築時期：平成19年4月

住居-44 ジェイフラッツ千駄木
J-FLATS SENDAGI



所在地：東京都文京区千駄木三丁目49番1
敷地面積：250.44m²
延床面積：1,239.10m²
構造：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造
階数：地上15階建
賃貸可能戸数：39戸
建築時期：平成20年1月

(注)敷地権(所有権の共有持分)の割合は103,842分の89,730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、「延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。

住居-46 ジェイフラッツ博多東
J-FLATS HAKATAHIGASHI



所在地：福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80
敷地面積：4,590.91m²
延床面積：9,465.09m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上9階建
賃貸可能戸数：160戸
建築時期：平成19年11月

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



所在地：東京都板橋区板橋二丁目46番11号
敷地面積：731.71m²
延床面積：4,322.19m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上14階建
賃貸可能戸数：124戸
建築時期：平成19年4月

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



所在地：東京都品川区荏原三丁目1番7号
敷地面積：512.62m²
延床面積：1,616.87m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上7階建
賃貸可能戸数：50戸
建築時期：平成19年11月

(注)敷地権(所有権の共有持分)の割合は127,609分の117,678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、「延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。

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



所在地：長野県上田市中丸子1647番地7 他
敷地面積：23,272.17m²

センター棟
延床面積：3,470.14m²
構造：鉄骨造
階数：平屋建
建築時期：平成4年11月
エンドテナント：ツルヤ等
(店 舗 名)

ショップ棟
延床面積：2,478.40m²
構造：鉄骨造
階数：平屋建
建築時期：平成4年11月
エンドテナント：ファミリードラッグ等
(店 舗 名)

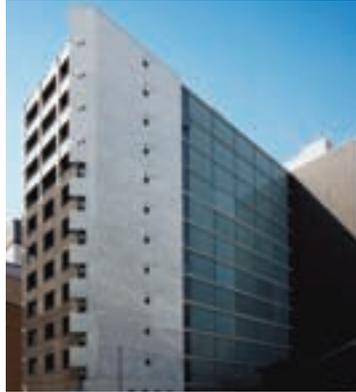


レストラン棟
延床面積：254.72m²
構造：鉄骨造
階数：平屋建
建築時期：平成18年7月
エンドテナント：マルコポーロ
(店 舗 名)

第6期取得済資産の概要

住居-37

ジェイフラッツ四条西洞院
J-FLATS SHIJONISHINOTOIN



所在地：京都府京都市下京区西洞院通
四条下る妙伝寺町697番
敷地面積：400.59m²
延床面積：3,374.74m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上12階地下1階建
賃貸可能戸数：87戸
建築時期：平成20年4月

住居-45

ジェイフラッツ四谷坂町
J-FLATS YOTSUYASAKAMACHI



所在地：東京都新宿区坂町15番
敷地面積：905.08m²
延床面積：3,675.01m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上7階建
賃貸可能戸数：59戸
建築時期：平成20年3月
(注)敷地権(所有権の共有持分)の割合は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、「延床面積」は建物全体の延床面積を
記載しています。

住居-47

ジェイフラッツ上呉服
J-FLATS KAMIGOFUKU



所在地：福岡県福岡市博多区上呉服町
13番3
敷地面積：593.55m²
延床面積：2,523.71m²
構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上14階建
賃貸可能戸数：62戸
建築時期：平成20年3月

第6期以降取得予定資産

住居-32

(仮称)プレジオ天神橋



住居-38

(仮称)ジェイフラッツ五条高倉



住居-39

(仮称)東品川一丁目計画



住居-48

ジェイフラッツ三軒茶屋



住居-49

ジェイフラッツ初台



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

第4期末までの取得資産 (注)売却済資産は記載しておりません。

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-10

フィットエル駒形



住居-11

スペーシア町田



住居-12

スペーシア川崎



住居-13

今池アイリス式番館



住居-14

グラシア・フィス



住居-15

ジェイフラッツ横浜



住居-16

フィットエル亀戸



住居-17

スペーシア目黒



住居-18

アクトヒルズ八千代



住居-19

ジェイフラッツ巣鴨



住居-20

S-RESIDENCE京橋



住居-21

エルシエロ目黒本町



住居-22

スペーシア白楽



住居-23

ジェイフラッツ南堀江



住居-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
春番館・式番館



住居-27

フィットエル南麻布



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-30

スペーシア川崎Ⅱ



住居-31

スペーシア麻布十番Ⅲ



住居-33

フィットエル板橋本町



住居-34

フィットエル大泉学園



住居-35

ジェイフラッツ天神東Ⅰ



住居-36

ジェイフラッツ天神東Ⅱ



商業-1 浜松プラザ



商業-2 b-town神宮前II



商業-3 りんくう羽倉崎プラザ



商業-4 b-town南青山



商業-5 コジマNEW上福岡店



商業-7 b-toss池袋



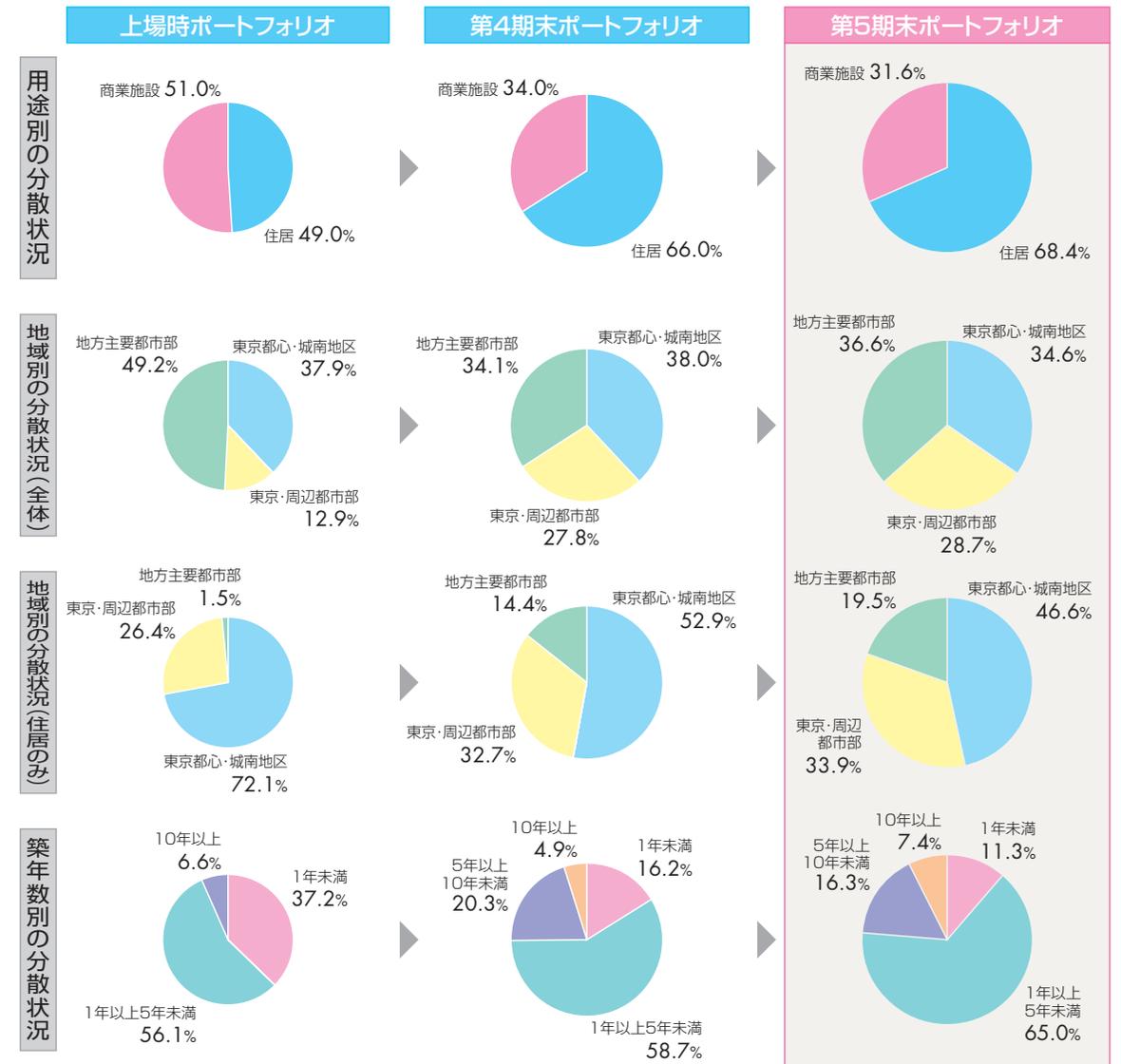
商業-8 ジョイスクエア湯河原



II ポートフォリオの分散の変遷

以下は、本投資法人の上場時取得資産によるポートフォリオ(上場時ポートフォリオ)と第4期末保有資産によるポートフォリオ(第4期末ポートフォリオ)並びに第5期末保有資産によるポートフォリオ(第5期末ポートフォリオ)について、その用途別、地域別及び築年数別の分散状況を、各取得資産の取得価格をもとに表したものです。

なお、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。



(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5期末ポートフォリオについては平成20年3月末日現在の状況を記載しています。

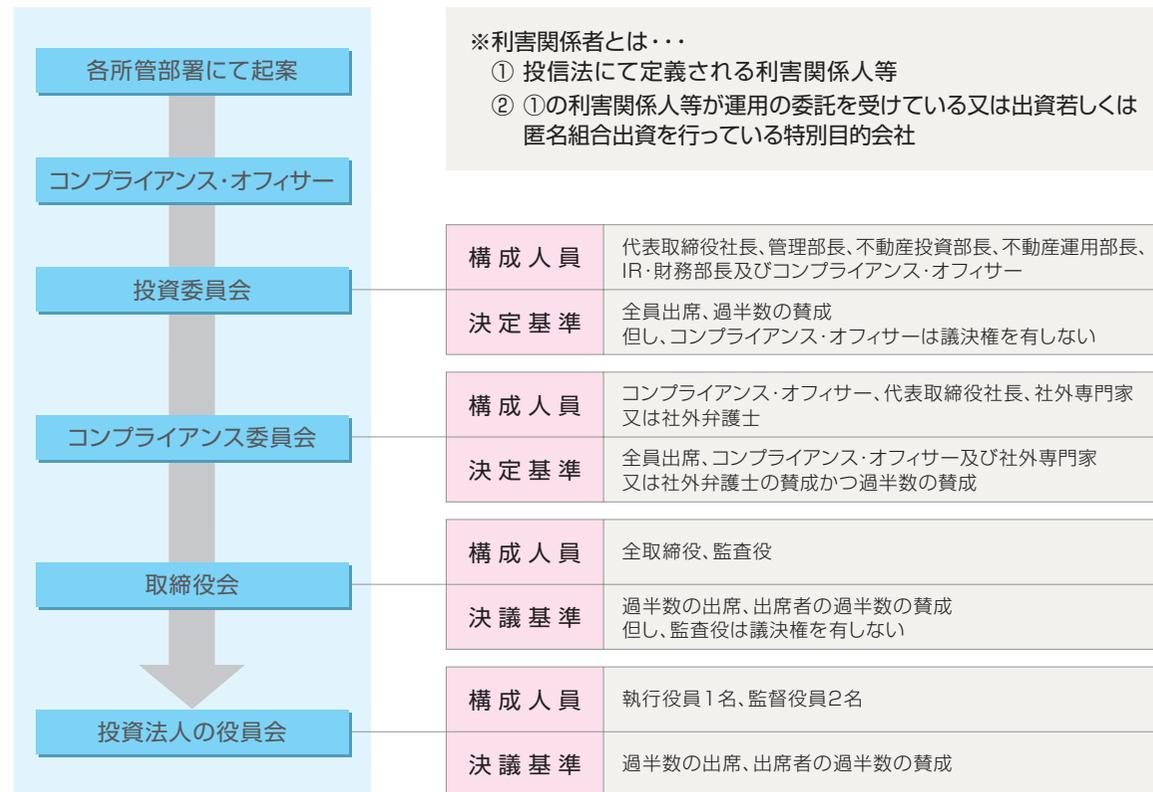
II コンプライアンス体制

本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズでは、資産運用会社の役職員が法令諸規則等を遵守し、資産運用会社が運用を受託した資産を適切に運用する体制の確立及び適正な業務運営の確保を目的として、コンプライアンス規程を制定しています。具体的には、コンプライアンスを担当する機関としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項等を審議・決定するコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサー、資産運用会社の代表取締役社長、社外専門家又は社外弁護士で構成され、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家又は社外弁護士の賛成かつ構成員の過半数の賛成をもって、決定することとしています。

また、利害関係者との取引においても、自主ルールとして利害関係者取引規程を制定し、利害関係者からの資産取得に際しては、取得価格を鑑定評価額の105%以下の金額とするなど、一定の取引基準を設け、法令遵守をより一層徹底する体制を備えています。

利害関係者との取引については、厳重なチェック体制を整備

利害関係者との取引の決定プロセス



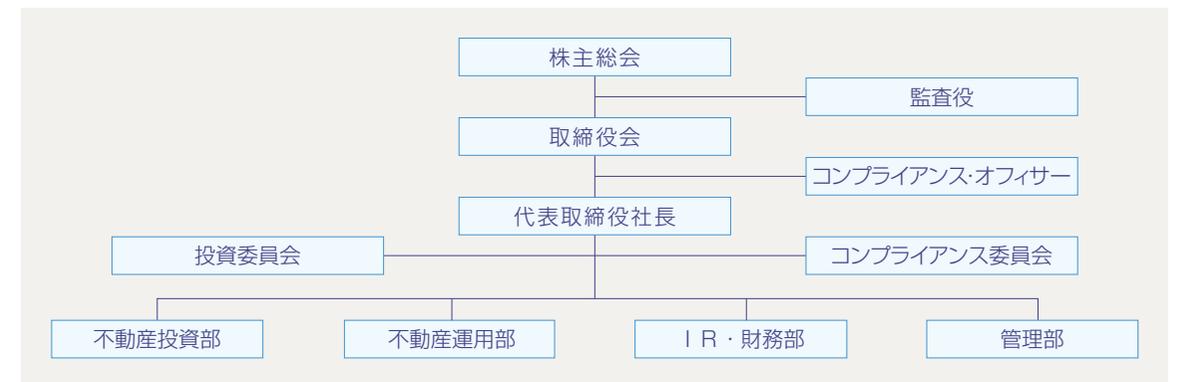
II 資産運用会社の概要

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

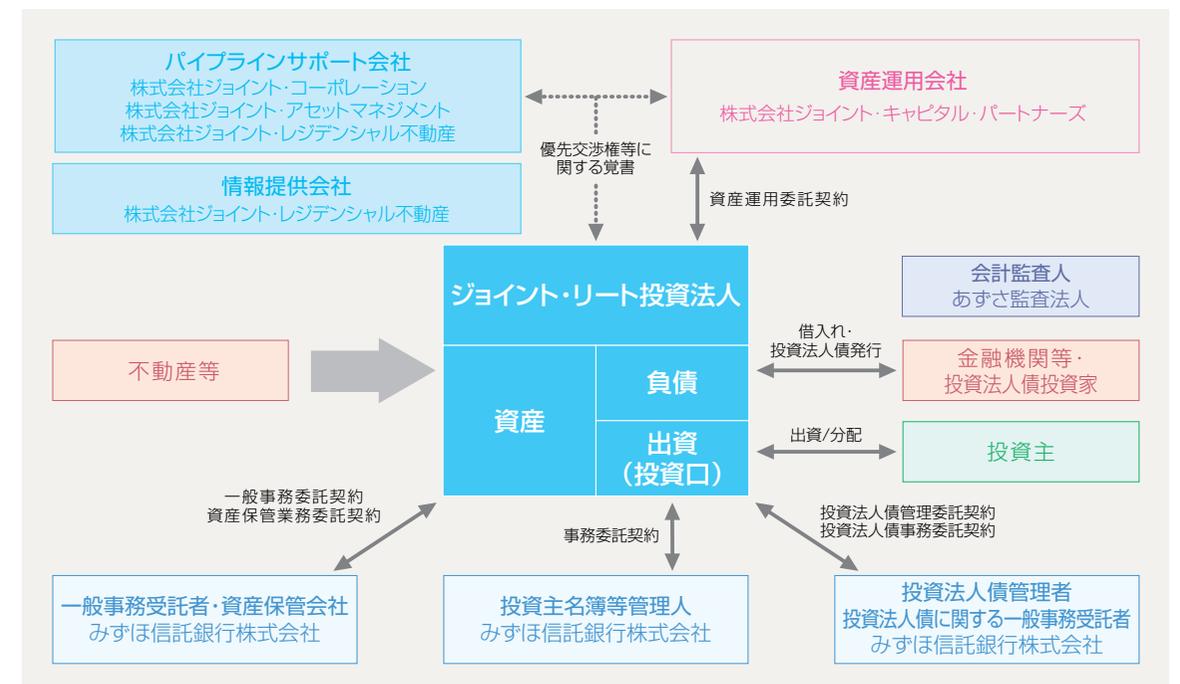
会社概要

- 商号 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第337号
- 設立 平成16年7月28日
- 資本金 200百万円
- 株主 株式会社ジョイント・コーポレーション 100%

組織図



II 本投資法人の仕組み



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自平成17年4月20日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日
営業収益	百万円	2,271	1,990	2,662	2,972	3,486
(うち賃貸事業収入)	百万円	(2,271)	(1,990)	(2,662)	(2,891)	(3,127)
営業費用	百万円	930	1,005	1,196	1,405	1,521
(うち賃貸事業費用)	百万円	(644)	(788)	(931)	(1,094)	(1,185)
営業利益金額	百万円	1,341	984	1,465	1,566	1,965
経常利益金額	百万円	969	728	1,122	1,121	1,508
当期純利益金額	(a) 百万円	967	727	1,120	1,120	1,507
総資産額	(b) 百万円	55,599	67,181	89,553	90,259	98,569
(対前期比)	%	(-)	(+20.8)	(+33.3)	(+0.8)	(+9.2)
純資産額	(c) 百万円	29,458	29,218	43,418	43,417	50,211
(対前期比)	%	(-)	(△0.8)	(+48.6)	(△0.0)	(+15.6)
出資総額	百万円	28,491	28,491	42,297	42,297	48,704
発行済投資口数	(d) 口	56,000	56,000	86,000	86,000	104,670
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	526,046	521,764	504,866	504,855	479,713
分配総額	(e) 百万円	967	727	1,121	1,119	1,507
1口当たり分配金額	(e)／(d) 円	17,277	12,995	13,035	13,023	14,402
(うち1口当たり利益分配金)	円	(17,277)	(12,995)	(13,035)	(13,023)	(14,402)
(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) %	2.3 (3.4)	1.2 (2.4)	1.4 (2.9)	1.2 (2.5)	1.6 (3.2)
自己資本利益率	(注2) %	3.4 (5.0)	2.5 (4.9)	3.1 (6.2)	2.6 (5.1)	3.2 (6.4)
自己資本比率	(c)／(b) %	53.0	43.5	48.5	48.1	50.9
(対前期増減)		(-)	(△9.5)	(+5.0)	(△0.4)	(+2.8)
配当性向	(注3)(e)／(a) %	99.9	99.9	100.0	99.9	99.9

(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。なお、第1期は平成17年7月28日より実質的に運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は、平成17年7月28日を期首とみなして計算しています。

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、記載未済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

①当期の概況

本投資法人は、その時々の一時的な経済情勢や不動産市場動向等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因並びに土地及び建物の規模、形状及び接道状況等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられるものについて、その不動産の生み出すキャッシュ・フローの予想及びそれに基づく収益価格等を検討及び判断して投資対象を選定することとしています。かかる投資対象の選定方針に従い、上場以来、コア・アセット(中核となる資産)としての住居(レジデンシャル)及び商業施設の用に供される不動産に対して積極的に投資を行っています。

(イ) 運用環境

平成20年1月1日時点の地価公示によると、三大都市圏においては、景気回復が続く中、住宅地の地価は2年連続して上昇、商業地の地価は3年連続して上昇となりました。中でも、マンション・オフィス需要、不動産投資等を背景として都心部の地価の上昇傾向が継続しており、その傾向は、都心部への接近性・交通利便性や収益性の高い周辺地域にも波及しています。一方、地方圏においては、地方中心都市の市街地整備や交通基盤整備等による利便性・収益性の向上等が見られた地区については、地価の上昇地点が増加するとともに、地価の下落地点についてもその下落幅は縮小していますが、地方圏全体では、依然として下落地点が大半を占めています。以上の結果、全国平均の地価は、住宅地及び商業地ともに2年連続で上昇となりました。

総じて見れば、地価の持ち直し傾向が引き続き見られる反面、平成19年後半には、三大都市圏等を中心に地価の上昇基調が鈍化しており、地価動向の先行きについては、改正建築基準法の施行、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融市場の収縮など、懸念すべき要因もあります。

A. 住居(レジデンシャル)の市場動向

賃貸住宅市場においては、東京都及びその周辺地域を含む東京圏全体における平成19年1年間の居住用賃貸物件の成約状況については低迷傾向にあるものの、東京23区内の新規成約物件の家賃については上昇傾向にあり、都心部を中心に賃貸住宅の堅調な需要状況は、継続しているものと考えられます。

一方、国土交通省の国土交通月例経済(平成20年4月号)によると、新設住宅着工戸数は前年同月比マイナスの状況が続いており、改正建築基準法の施行、建築コストの上昇、都心部における地価の上昇などのマイナス要因の影響を受け、良質な物件の供給が減少傾向にあります。また、バブル経済期に大量供給された賃貸住宅などの既存物件が経年劣化し、既存物件に必ずしも優良な物件が多くなるといえます。

B. 商業施設の市場動向

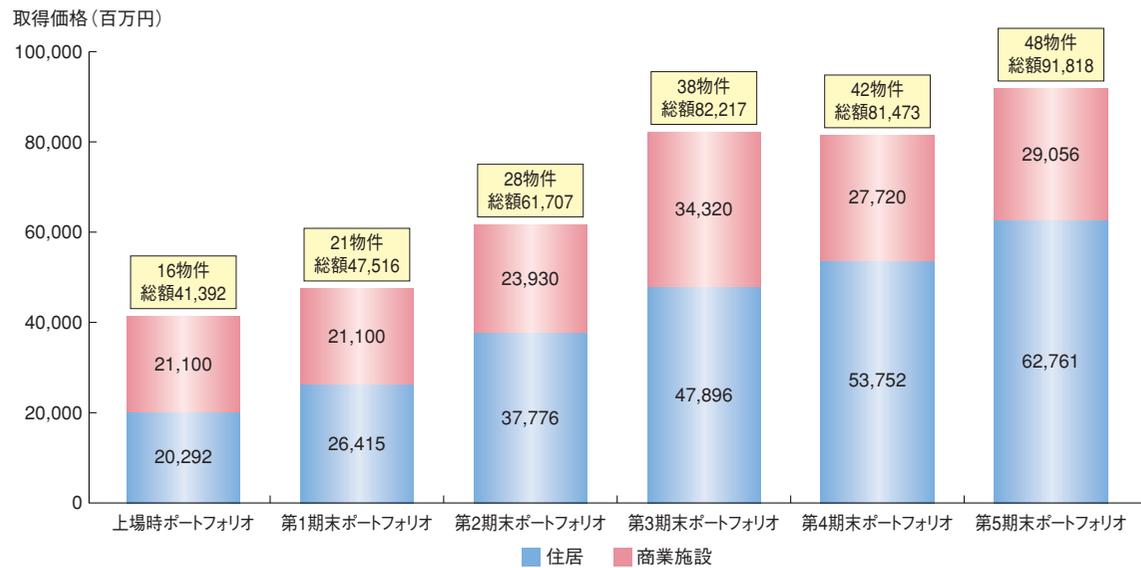
経済産業省の商品販売動向分析(平成19年年間回顧)によると、平成19年の小売業販売額は、5年ぶりの減少となったものの、全体の商業販売額では5年連続の増加となり、雇用者所得の緩やかな増加が続く中で、個人消費は底堅く推移しているものと考えられます。このような状況において、都市型商業施設については、ブランドイメージの高い銀座、青山等の都心部を中心とするエリアにおいて、高級ブランド店などを中心とした商業店舗の出店意欲が強く、賃料も上昇傾向にあります。他方、郊外型商業施設については、不採算店舗の閉鎖と新規出店・既存店舗の増床等を積極化する動きが強まり、立地の選別と同時に高度に集積された大規模店舗化が進んでいます。

(ロ) 外部成長

A. 第5期(平成20年3月期)の運用状況

第5期は、第4期末に保有していた42物件、取得価格総額814.7億円で運用を開始し、平成19年11月に住居4物件(取得価格の合計69.6億円)、12月に商業施設1物件(取得価格13.3億円)、平成20年2月に住居1物件(取得価格7.5億円)、3月に住居1物件(取得価格22.5億円)、合計7物件(取得価格の総額113.0億円)を取得しました。また、平成20年3月に住居1物件(売却価格13.2億円(取得価格9.6億円))の売却を行いました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は48物件(住居40物件、商業施設8物件)となり、取得価格の総額は918.1億円(住居627.6億円、商業施設290.5億円)となりました。

〈ポートフォリオの推移〉



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

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

B. ジョイント・グループとの協調関係

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

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

第5期に取得した資産のうちジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木、ジェイフラッツ博多東の取得先は、株式会社ジョイント・コーポレーションの既往取引先であり、株式会社ジョイント・コーポレーションから提供された情報を活用して物件を取得した事例です。

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

(ハ) 内部成長

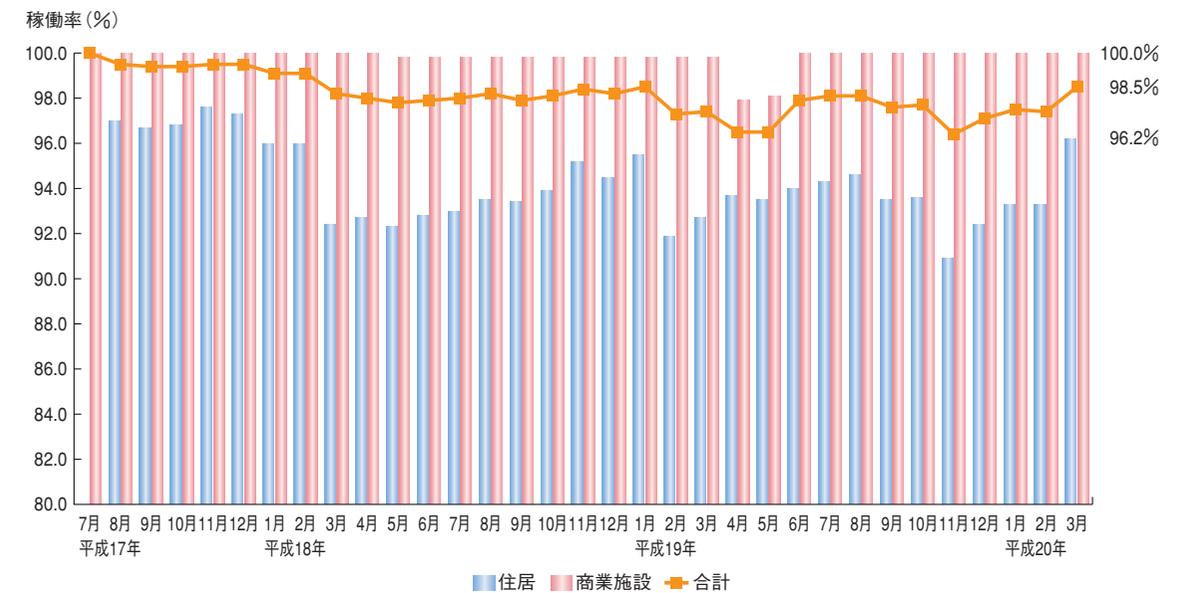
A. リーシング活動の展開

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、不動産の立地、物件タイプ及び住居タイプ、テナントの分類に応じた周辺賃貸マーケットの動向やテナントの需要動向に留意しつつ、リーシングを行ってきました。

住居については、一部に周辺賃貸マーケットの動向やテナントの需給動向の影響を受け稼働状況が低下した物件もありましたが、その状況に対処すべく積極的なリーシング活動を展開した結果、平成20年3月末現在96.2%の稼働率を維持しています。

商業施設については、テナントと長期の賃貸借契約を締結するなどして、テナントの安定化を図った結果、平成20年3月末現在において稼働率100%を実現しました。

〈稼働率の推移〉



(注) 「稼働率」は、平成17年7月から平成20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。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

B. 物件価値向上のための諸施策

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

例えば、住居に関しては、ジェイフラッツ巣鴨においてテナントの安全に対する不安解消のため、物件内の死角スペースに防犯カメラを設置することによりセキュリティの向上を図るなどの施策を実施しました。スペーシア恵比寿Ⅲ・ジェイフラッツ板橋区役所前については清涼飲料水自動販売機を設置することにより付帯収入の増加を図ってまいりました。商業施設に関しては、ジョイスクエア湯河原では、自動証明写真機の設置などの付帯収入増加策を導入するとともに、創業1周年記念感謝祭をはじめとした各種イベントをテナントと協働で開催いたしました。また、浜松プラザにおいては、その敷地内にスポーツ施設棟の増床により施設全体の集客力及び魅力度の向上を図ることを目的として、平成19年9月6日に建築主である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予約契約書を締結し、当期においては、当初の予定通り、当該スポーツ施設棟の建設工事が着工されました。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、資金調達手段の多様化、返済時期の分散、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクの軽減に重点を置きながら資金調達を実施いたしました。運用資産の取得においては、全6行の金融機関と締結済みである極度ローン枠を活用して総額24億円を短期借入により調達しました。平成20年2月及び3月には、平成19年2月及び3月に物件取得資金として調達した借入期間1年の借入金合計69億円の返済期限到来に際し、同額を期間3年等の長期借入金にて借換えることにより、借入期間の長期化と金利の固定化を図りました。同じく平成20年3月には、平成18年4月に物件取得資金として調達した借入期間2年の借入金6億円が返済期限を迎えたことから、同額を期間2年の長期借入金にて借換えることにより、返済時期の分散を図るとともに、スぺーシア麻布十番Ⅰの売却代金を原資として、タームローンの一部8.2億円について期限前返済を行いました。これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は445.2億円（うち長期借入金は271.2億円、短期借入金は52.5億円、投資法人債は100億円、有利子保証金は21.4億円）となっています。

また、本投資法人は、平成19年10月に公募による新投資口17,500口（一般募集）及び平成19年11月に公募に伴う第三者割当による新投資口1,170口を発行しました。これらの結果、当期末の発行済投資口数は104,670口、出資総額は487.0億円となっています。

なお、平成20年2月には投資法人債の発行登録を行い、今後の資金調達手段の多様化を図りました。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5期末時点において発行体格付け「A（安定的）」及び債券格付け「A」を維持しております。

(4) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,486百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用委託報酬等の営業費用を控除した営業利益金額は1,965百万円となり、経常利益金額は1,508百万円、当期純利益金額は1,507百万円を計上しました。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14,402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	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成18年3月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月
最高	588,000円	574,000円	695,000円	667,000円	418,000円
最低	472,000円	475,000円	485,000円	391,000円	250,000円

4. 分配金等の実績

当期（第5期）の分配金は、1口当たり14,402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	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
計算期間	自平成17年4月20日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日
当期末処分利益総額	967,533千円	727,744千円	1,121,023千円	1,120,030千円	1,507,544千円
利益留保額	21千円	24千円	13千円	52千円	87千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	967,512千円 （17,277円）	727,720千円 （12,995円）	1,121,010千円 （13,035円）	1,119,978千円 （13,023円）	1,507,457千円 （14,402円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	967,512千円 （17,277円）	727,720千円 （12,995円）	1,121,010千円 （13,035円）	1,119,978千円 （13,023円）	1,507,457千円 （14,402円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	一千円 （一円）	一千円 （一円）	一千円 （一円）	一千円 （一円）	一千円 （一円）

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20年4月）によると、日本の経済は、企業部門では中長期的な需要を見据えた設備投資が大企業を中心に引き続き増加し、家計部門では雇用者所得が緩やかに増加するもて個人消費は底堅く推移するとみられるものの、当面は米国を中心とした海外経済の減速やエネルギー・原材料価格高の影響などから、景気は減速を続け、その後、緩やかな成長経路をたどるものと予想されています。

A. 住居（レジデンシャル）の市場動向

東京都総務局「東京都区市町村別人口の予測」（平成19年版）によると、東京都の総人口は平成27年頃まで増加が予想され、中でも都心3区及び江東区の人口は平成32年頃まで増加が予想されることから、東京都心部においては、今後も堅調な住宅需要が見込まれます。このような中で、賃貸住宅については、築年数・設備及び立地条件等による二極化が進行することが予想されますが、駅近でグレードの高い良質な賃貸住宅への需要は底堅く推移すると考えられます。

B. 商業施設の市場動向

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

(2) 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、第6期に5物件（取得予定価格総額87.2億円）、第7期に3物件（取得予定価格総額40.6億円）の物件取得を行う予定です。

その他の新規物件の追加組入れについては、経済動向を注視し、慎重な対処が必要であると考えており、米国のサブプライムローン問題、金融商品取引法施行等による金融市場、不動産取引市場への影響を踏まえ、ポートフォリオの価値向上に資する競争力のある物件をこれまで以上に厳選し、必要に応じて物件の入れ替えも検討するなど、堅実な投資判断を行ってまいります。

具体的には、住居については、今後地域のバランスに留意しながら東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部のテナントニーズに合致した好立地の新築又は築浅の物件を中心に、これまで以上に慎重な市場調査を実施することにより厳選して組入れを検討する方針です。

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

B. 内部成長戦略

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

商業施設については、テナントと長期の賃貸借契約を締結するとともに、プロパティ・マネジメント会社と定期的に情報交換を行い、現地状況の把握やテナントニーズに応える施策を迅速に実施するなど、テナントの安定化を図ってまいります。また、より一層の集客力強化を図る一環として、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効率的かつ有効なテナントによる販促活動をサポートし、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、これまで以上に慎重なレバレッジコントロールに努めます。

また、今後につきましても、資金調達手段の多様化を図るとともに、有利子負債については返済期限の分散化や金融デリバティブ取引による金利の固定化を図るなど金融コストの変動に留意しつつ財務の安定性向上に努めてまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) 資金の借入れ

不動産信託受益権の取得資金等及び借換え資金に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行	平成20年4月25日	1,300	1.43667% (注)	変動	平成21年4月24日	期限 一括	不動産 信託受益権 取得資金等	有担保
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						
日本政策投資銀行	平成20年5月9日	2,000	1.92000%	固定	平成23年5月9日		借換え資金	
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						
合計		7,850						

(注) 利率については平成20年4月25日から平成20年7月25日までの期間に適用ある利率を記載しています。

(2) 資産の取得

平成20年4月25日付で、以下の3物件を取得いたしました。

[住居-37] 物件名称：ジェイフラッツ四条西洞院

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	(住所) 京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番 (地番) 京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積 (㎡)	400.59	延床面積 (㎡)
	容積率 (用途地域指定)	700%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格 (百万円)	1,420		
前所有者	倶蘭堂ビル株式会社	前々所有者	—
信託受託者	住友信託銀行株式会社	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
特記事項			
1. 平成19年9月1日より施行された京都市の新たな景観政策に関する条例等により、本件土地上の建物の高さは31mまでに制限されています (本件建物の高さは36mであり、将来、建物を建て替える場合には、同等の高さの建物が建設できない可能性があります)。また、本件建物の意匠については、同条例等に定めるデザイン基準により、将来同様の建物を再建築できないおそれがあります。			
地域・物件特性			
京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩5分に位置し、中高層共同住宅、ビジネスホテル等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンションです。周辺には、スーパーや総合病院等の生活利便施設も揃っており、市中心部にありながら生活環境面での優位性も認められることから、勤務地への接近性を重視する単身者等の需要が見込まれます。			

[住居-45] 物件名称：ジェイフラッツ四谷坂町

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	(住所) 東京都新宿区坂町15番 (地番) 東京都新宿区坂町15番1 他1筆		
土地	所有形態	所有権 (共有) (注1)	所有形態
	用途地域	第一種住居地域、 第一種中高層住居専用地域	用途
	面積 (㎡) (注1)	905.08	延床面積 (㎡) (注1)
	容積率 (用途地域指定)	第一種住居地域:400%・300% 第一種中高層住居専用地域:300%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	第一種住居地域:60% 第一種中高層住居専用地域:60%	建築時期
取得価格 (百万円)	2,300		
前所有者 (注2)	株式会社アドミラル コーポレーション	前々所有者	—
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
特記事項			
1. 信託不動産にかかる土地の容積率は西側区道 (津の守坂通り) より20m以内は400% (第一種住居地域)、20m超は300% (第一種中高層住居専用地域) となっています。また、北側区道より20m以内は300% (第一種住居地域)、20m超は300% (第一種中高層住居専用地域) となっており、その対象面積による加重平均を算出すると367.8%となります。なお、建蔽率は建築基準法第53条第3項の緩和措置によりいずれの地域についても80%となっています。			
地域・物件特性			
都営新宿線「曙橋」駅徒歩3分、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅徒歩8分に位置し、中高層の共同住宅、店舗兼共同住宅等が立ち並び商住混在地域に立地する単身者及びDINKS向けの賃貸マンションです。背後は中高層の共同住宅を中心とした住宅地域が広がっており、都心に近い住商混合地域としては繁華性が特別高いわけでもなく、住環境としては概ね良好です。立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。			

(注1) 敷地権 (所有権の共有持分) の割合は329,739分の245,317ですが、「面積」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、2,253.07㎡です。

(注2) 本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成19年10月3日付買主としての地位承継契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先の間の平成19年6月29日付信託受益権譲渡契約の買主の地位を承継しました。

[住居-47] 物件名称：ジェイフラッツ上呉服

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区上呉服町13番3 (地番) 福岡県福岡市博多区上呉服町468番 他5筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	593.55		延床面積 (㎡)	2,523.71
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	鉄筋コンクリート造14階建
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成20年3月14日
取得価格 (百万円)	900				
前所有者 (注)	オフィスネットワーク株式会社	前々所有者	—		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
当該地域は、旧来から戸建住宅が集積する地域であり、天神地区及び博多駅前地区の商業集積・ビジネスゾーンを至近に臨むため、その都心接近性、交通利便性から近年では共同住宅が頻繁に開発されている地域です。本物件は、福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅徒歩5分と交通至便な立地に位置し、戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ地域に存する賃貸マンションで、前面道路による容積制限を受けないため眺望等による高い住居環境が期待できます。					

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

(参考情報)

取得予定資産

以下の資産について、それぞれ停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しており、第6期（平成20年9月期）及び第7期（平成21年3月期）にそれぞれ取得を予定しています。

[住居-32] 物件名称：(仮称) プレジオ天神橋

売買契約締結日：平成19年5月7日

取得予定日：平成20年6月30日

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 大阪府大阪市北区菅栄町12番7号 (地番) 大阪府大阪市北区菅栄町73番2				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	858.09		延床面積 (㎡)	2,764.00
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	鉄筋コンクリート造15階建
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成20年3月3日
取得予定価格 (百万円)	1,490				
前所有者	株式会社ベイス	前々所有者	—		
信託受託者	未定	PM会社	未定		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線「天神橋筋六丁目」駅徒歩2分に位置し、小規模な一般住宅が存する中に中高層の共同住宅が混在する地域に立地しています。西方には天神橋筋商店街が存し、生活利便性は良好です。また、大阪の中心部である「梅田・キタ」エリアへのアクセスも良好なことから、都心居住の利便性を重視するシングル層及び少数世帯を中心に、比較的高い需要が見込まれます。					

[住居-38] 物件名称：(仮称) ジェイフラッツ五条高倉

売買契約締結日：平成19年7月19日

取得予定日：平成21年2月6日

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町 (地番) 京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町357番、高倉通五条上る亀屋町160番2				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	452.44		延床面積 (㎡)	4,022.76
	容積率 (用途地域指定)	700%		構造・階数	鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階、13階建
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築（予定）時期 (注2)	平成20年12月下旬
取得予定価格 (百万円)	1,710				
前所有者	倶蘭堂ビル株式会社	前々所有者	—		
信託受託者	未定	PM会社	未定		
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 2. 平成19年9月1日より施行された京都市の新たな景観政策に関する条例等により、本件土地上の建物の高さは31mまでに制限されています（本件建物の高さは37.1mであり、将来、建物を建て替える場合には、同等の高さの建物が建設できない可能性があります）。 また、本件建物の意匠については、同条例等に定めるデザイン基準により、将来同様の建物を再建築できないおそれがあります。					
地域・物件特性					
京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅徒歩4分に位置し、高層事務所、店舗、共同住宅等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンション（建築中）です。周辺には、スーパー等の生活利便施設も揃っており、また、四条烏丸エリア・京駅エリアも徒歩圏にあることから、勤務地への接近性を重視する単身者等の需要が見込まれます。					

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

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

II. 資産運用報告

[住居-39] 物件名称：(仮称) 東品川一丁目計画
 売買契約締結日：平成19年9月14日
 取得予定日：平成20年7月1日

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都品川区東品川一丁目 (地番) 東京都品川区東品川一丁目51番1 他2筆				
土地	所有形態	所有権	建物 (注)	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,066.13		延床面積 (㎡)	3,873.57
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	鉄筋コンクリート造8階建
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築 (予定) 時期	平成20年5月末日
取得予定価格 (百万円)	2,610				
前所有者	小田急不動産株式会社	前々所有者	—		
信託受託者	未定	PM会社	未定		
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。 2. 前面道路について、品川区細街路拡幅整備要綱に基づき、実測面積約37.1㎡につき、品川区による土地収用が決定されており、本投資法人は、かかる収用後に本物件を取得する予定です。					
地域・物件特性					
京浜急行本線「北品川」駅徒歩7分、りんかい線・東京モノレール「天王洲アイル」駅よりそれぞれ徒歩10分、11分に位置し、新幹線の利用が可能な「品川」駅や「羽田空港」へのアクセスも良好であるなど交通便利性に優れています。近隣は、中高層マンションの中に倉庫、事業所等が介在する住宅地域であり、幹線道路から一筋入った比較的閑静な環境です。生活環境も概ね良好であることから、主として都心への交通便利性を重視する単身者又は少人数世帯の需要が見込まれます。					

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

[住居-48] 物件名称：ジェイフラッツ三軒茶屋
 売買契約締結日：平成19年12月20日
 取得予定日：平成20年11月14日

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9 (地番) 東京都世田谷区三軒茶屋二丁目174番17				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	153.83		延床面積 (㎡)	954.94
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	鉄筋コンクリート造13階建
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成20年1月22日
取得予定価格 (百万円)	963				
前所有者	株式会社星和ホームズ	前々所有者	—		
信託受託者	未定	PM会社	未定		
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 2. 本件土地の北側道路は建築基準法第42条2項道路のため、道路中心線から水平距離2mの部分が道路境界とみなされ、「世田谷区建築物の建築に係わる住環境の整備に関する条例」に基づき、建物竣工後の平成20年2月8日付で北側道路拡幅部分 (5.25㎡) を世田谷区へ譲渡しました。					
地域・物件特性					
東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩4分に位置し、店舗・事務所ビル、マンションが存する駅前の住・商混在地域に立地しています。最寄駅までの交通接近条件に優れていることから、比較的良好な住環境が形成されています。最寄駅周辺には、多くの飲食店・生活用品店等が存し、居住の利便性に優れた人気の高いエリアです。都心への接近性に優れていることから、都心部へ通勤する単身者または周辺の大学へ通学する学生等を中心に需要が見込まれます。					

[住居-49] 物件名称：ジェイフラッツ初台
 売買契約締結日：平成19年12月20日
 取得予定日：平成20年11月14日

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都渋谷区西原一丁目35番16号 (地番) 東京都渋谷区西原一丁目35番5				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準住居地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	538.70		延床面積 (㎡)	1,569.60
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	鉄筋コンクリート造8階建
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成20年2月25日
取得予定価格 (百万円)	1,393				
前所有者	株式会社星和ホームズ	前々所有者	—		
信託受託者	未定	PM会社	未定		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
京王線「幡ヶ谷」駅徒歩5分、「初台」駅徒歩8分に位置し、中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地域に立地しています。最寄駅までの交通接近条件に優れていることから、比較的良好な住環境が形成されています。ターミナル駅である「新宿」駅までは「幡ヶ谷」駅から約4分と交通便利性に優れ、都心への接近性が良好なことから、都心部へ通勤する単身者または周辺の大学へ通学する学生等を中心に需要が見込まれます。					

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第1期 平成18年3月31日現在	第2期 平成18年9月30日現在	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
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	56,000	56,000	86,000	86,000	104,670
出資総額 百万円	28,491	28,491	42,297	42,297	48,704
投資主数 人	2,896	2,787	3,404	4,003	6,572

2. 投資口に関する事項

平成20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 (%)
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 シティグループセンター	7,925	7.57
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	6,013	5.74
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
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インターナショナル・ピーエルシー	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー (常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社)	5,227	4.99
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	3,505	3.34
シージーエムエル-アイピービー カスタマー コラテラル アカウント	東京都品川区東品川二丁目3番14号 (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	3,296	3.14
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	3,230	3.08
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	2,839	2.71
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイ-エル	東京都品川区東品川二丁目3番14号 (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	2,444	2.33
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)	2,123	2.02
合計		42,002	40.12

(注) 発行済投資口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てにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

平成20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		7,500

(注1) 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。

(注2) あずさ監査法人への報酬の総額には、公認会計士法(昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。)第2条第1項の業務以外に合意された手続に関する業務に係る報酬500千円が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20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 (投資口の名義書換等)	
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)	
			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	28,516	31.6	29,294	29.7
		東京・周辺都市部	17,908	19.8	21,584	21.9
		地方主要都市部	7,978	8.8	12,602	12.8
		住居計	54,404	60.3	63,480	64.4
	商業施設	27,530	30.5	28,782	29.2	
小計			81,935	90.8	92,263	93.6
預金・その他の資産			8,324	9.2	6,306	6.4
資産総額計			90,259	100.0	98,569	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20年3月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（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	15,015	76,080.91	76,080.91	100.0	20.8	店舗、駐車場、事務所
スペース銀座	5,231	5,515.43	5,378.81	97.5	5.8	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	5.9	宅地
スペース五反田	3,047	3,871.15	3,549.19	91.7	3.4	共同住宅、事務所
S-RESIDENCE京橋	2,832	4,613.04	4,587.24	99.4	3.0	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ板橋区役所前	2,775	3,915.81	3,852.68	98.4	1.9	共同住宅
スペース麻布十番Ⅲ	2,730	1,755.31	1,642.06	93.5	2.4	共同住宅、店舗
スペース大井仙台坂	2,443	2,979.85	2,869.21	96.3	2.5	共同住宅、店舗
ジェイフラッツ博多東	2,375	9,106.08	9,050.76	99.4	0.1	共同住宅
プレジオ西中島	2,320	3,643.42	3,505.10	96.2	1.9	共同住宅
合計	43,506	164,757.28	163,792.24	99.4	47.8	—

3. 不動産等組入資産明細

平成20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	6,310	5,231
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	2,260	1,711
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	2,330	1,944
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	864	699
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	1,560	1,343
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	657	575
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	1,490	1,287
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	896	757
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	2,060	1,841
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	1,520	1,321
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	2,510	2,092
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中区今池三丁目12番28号	信託受益権	1,296.22	298	296
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	1,090	1,051
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	2,150	2,165
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	1,670	1,649
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	993	885
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	1,330	1,377
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号	信託受益権	2,619.17	1,620	1,596
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	2,920	2,832
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	1,220	1,230
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	854	846
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	1,050	1,076
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	3,090	3,047
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	2,490	2,443
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	2,210	2,220
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	1,300	1,312
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	1,100	1,089
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二丁目13番5号	信託受益権	2,321.04	1,270	1,264
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	1,940	1,929
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	2,760	2,730
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	1,000	1,018
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	871	892
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	446	467
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	845	878
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	1,000	1,026
住居-41	プレジオ西中島	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	2,250	2,320
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	2,700	2,775
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	993	1,071
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	714	803
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	2,301	2,375
住居 小計				99,520.03	66,932	63,480

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)
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	信託受益権	76,080.91	16,200	15,015
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	1,150	1,042
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605 他	信託受益権	53,276.28	4,392	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	1,580	1,539
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	1,320	1,302
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	1,980	1,985
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	1,780	1,805
商業-9	バルプ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	1,340	1,356
商業施設 小計				146,030.95	29,742	28,782
合計				245,550.98	96,674	92,263

(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20年3月31日を基準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ごと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4期 (H19.4.1~H19.9.30)				第5期 (H19.10.1~H20.3.31)				
			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	97.7	187	6.5	1	97.5	180	5.8	
	住居-2	スペース麻布十番I	1	93.1	40	1.4	—	—	36	1.2	
	住居-3	スペース麻布十番II	1	86.7	59	2.1	1	84.3	59	1.9	
	住居-4	スペース恵比寿II	1	88.0	67	2.3	1	91.3	62	2.0	
	住居-5	スペース恵比寿III	1	96.8	24	0.8	1	100.0	26	0.8	
	住居-6	スペース神田	1	92.0	46	1.6	1	89.8	47	1.5	
	住居-7	スペース千駄ヶ谷	1	89.6	21	0.7	1	87.6	19	0.6	
	住居-8	スペース北新宿	1	96.1	46	1.6	1	95.3	46	1.5	
	住居-9	スペース目黒不動前	1	100.0	29	1.0	1	97.8	28	0.9	
	住居-10	フィットエル駒形	1	100.0	69	2.4	1	98.4	68	2.2	
	住居-11	スペース町田	1	97.9	56	2.0	1	91.4	57	1.8	
	住居-12	スペース川崎	1	97.9	86	3.0	1	98.0	87	2.8	
	住居-13	今池アイリス式番館	1	90.2	14	0.5	1	98.4	16	0.5	
	住居-14	グラシア・フィス	1	100.0	31	1.1	1	100.0	32	1.0	
	住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	100.0	72	2.5	1	100.0	68	2.2	
	住居-16	フィットエル亀戸	1	98.9	55	1.9	1	98.0	57	1.8	
	住居-17	スペース目黒	1	97.5	30	1.0	1	94.3	32	1.0	
	住居-18	アクトヒルズ八千代	1	85.2	43	1.5	1	86.7	43	1.4	
	住居-19	ジェイフラッツ巢鴨	1	100.0	48	1.7	1	100.0	50	1.6	
	住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	99.4	94	3.3	1	99.4	94	3.0	
	住居-21	エルシエロ目黒本町	1	81.5	30	1.1	1	100.0	36	1.2	
	住居-22	スペース白楽	1	100.0	29	1.0	1	94.8	32	1.0	
	住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	59.1	23	0.8	1	94.3	29	1.0	
	住居-24	スペース五反田	1	94.6	102	3.5	1	91.7	106	3.4	
	住居-25	スペース大井仙台坂	1	97.1	78	2.7	1	96.3	78	2.5	
	住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	98.2	67	2.3	1	97.5	66	2.1	
	住居-27	フィットエル南麻布	1	100.0	37	1.3	1	92.3	36	1.2	
	住居-28	ラルテ城東	1	98.3	37	1.3	1	98.5	37	1.2	
	住居-29	スペース塚本クラウンハイム	1	99.0	42	1.5	1	100.0	43	1.4	
	住居-30	スペース川崎II	1	99.3	62	2.2	1	96.8	63	2.0	
	住居-31	スペース麻布十番III	1	93.6	50	1.8	1	93.5	74	2.4	
	住居-33	フィットエル板橋本町	1	98.4	6	0.2	1	100.0	30	1.0	
	住居-34	フィットエル大泉学園	1	98.3	5	0.2	1	96.4	28	0.9	
	住居-35	ジェイフラッツ天神東I	1	91.3	0	0.0	1	93.5	15	0.5	
	住居-36	ジェイフラッツ天神東II	1	28.0	0	0.0	1	93.9	29	0.9	
	住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	—	—	—	—	1	96.5	23	0.8	
	住居-41	プレジオ西中島	—	—	—	—	1	96.2	59	1.9	
	住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	—	—	—	—	1	98.4	59	1.9	
	住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	—	—	—	—	1	100.0	24	0.8	
	住居-44	ジェイフラッツ千駄木	—	—	—	—	1	97.3	9	0.3	
	住居-46	ジェイフラッツ博多東	—	—	—	—	1	99.4	2	0.1	
		住居 小計		35	93.5	1,704	58.9	40	96.2	2,003	64.1

用途	物件番号	不動産等の名称	第4期 (H19.4.1～H19.9.30)				第5期 (H19.10.1～H20.3.31)			
			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 (%)
商業施設	商業-1	浜松プラザ	20	100.0	649	22.5	20	100.0	651	20.8
	商業-2	b-town神宮前II	1	100.0	26	0.9	1	100.0	26	0.8
	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	185	6.4	3	100.0	185	5.9
	商業-4	b-town南青山	1	100.0	31	1.1	1	100.0	38	1.2
	商業-5	コジマNEW上福岡店	1	100.0	48	1.7	1	100.0	48	1.5
	商業-6	b6	—	—	106	3.7	—	—	—	—
	商業-7	b-toss池袋	1	100.0	54	1.9	1	100.0	54	1.7
	商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	100.0	85	3.0	1	100.0	84	2.7
	商業-9	ヘルプラザショッピングセンター	—	—	—	—	1	100.0	35	1.1
	商業施設 小計			28	100.0	1,186	41.1	29	100.0	1,123
合計			63	97.6	2,891	100.0	69	98.5	3,127	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賃借（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20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
浜松プラザ (静岡県浜松市)	来客用駐車場舗装工事	自平成20年5月 至平成21年5月	44	—	—
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8月 至平成20年9月	15	—	—
b-town南青山 (東京都港区)	カーテンウォールガラス 取替え工事	自平成20年9月 至平成20年9月	6	—	—

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20百万円であり、当期費用に区分された修繕費18百万円と合わせて39百万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)
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡湯河原町)	看板新設工事	自平成19年10月 至平成19年10月	6
その他			14
合計			20

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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自平成17年4月20日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日
前期末積立金残高	—	9	88	72	93
当期積立額	9	78	18	56	14
当期積立金取崩額	—	—	34	35	5
次期繰越額	9	88	72	93	101

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4期	第5期
(a) 資産運用委託報酬	203,532	219,824
(b) 資産保管委託報酬	12,444	12,532
(c) 一般事務委託手数料	28,346	29,449
(d) 役員報酬	6,600	6,600
(e) 会計監査人報酬	5,500	6,500
(f) その他の費用	55,011	61,545
合計	311,433	336,452

(注) 資産運用委託報酬には、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4期28,564千円、第5期77,440千円、その他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬分が第4期54,200千円、第5期10,560千円あります。

2. 借入状況

平成20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	借入先	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	用途	摘要
短期借入金	農林中央金庫	平成19年2月28日	2,000	—	1.24980%	平成20年2月29日	期限一括	(注2)	有担保 (注3)
	株式会社みずほコーポレート銀行		200	—					
	株式会社あおぞら銀行		950	—					
	住友信託銀行株式会社	平成19年3月9日	950	—	1.24980%	平成20年2月29日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		800	—					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年3月28日	500	—	1.25972%	平成20年3月28日			
	株式会社三井住友銀行		500	—					
	株式会社あおぞら銀行		570	570					
	住友信託銀行株式会社		570	570					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年5月11日	570	570	1.23366%	平成20年5月9日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		570	570					
	株式会社三井住友銀行		570	570					
	株式会社あおぞら銀行		—	600					
	住友信託銀行株式会社	平成20年3月26日	—	600	1.45917%	平成21年3月26日			
	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						
小計		9,750	5,250						

区分	借入先	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	用途	摘要
長期借入金	株式会社横浜銀行	平成18年4月3日	600	—	1.26625%	平成20年3月31日	期限一括	(注2)	有担保 (注3)
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	住友信託銀行株式会社	平成18年7月31日	1,000	1,000	1.75000%	平成21年7月31日			
	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		500	500					
	株式会社三井住友銀行	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	1.48615%	平成23年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行		1,000	941					
	住友信託銀行株式会社		1,500	1,411					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年8月2日	1,000	941	1.80000%	平成22年8月2日 (注4)			
	株式会社みずほコーポレート銀行		750	705					
	株式会社三井住友銀行		1,750	1,646					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	941					
	日本政策投資銀行		1,000	941					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年8月2日	500	470	2.22000%	平成24年8月2日 (注4)			
	株式会社三井住友銀行		500	470					
	農林中央金庫		2,500	2,352					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年8月2日	1,250	1,176	1.43657%	平成24年8月2日 (注4)			
	株式会社三井住友銀行		1,250	1,176					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,100					
	住友信託銀行株式会社		—	1,100					
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年2月29日	—	1,100	1.54000%	平成23年2月28日			
	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	平成20年3月28日	—	400	1.54000%	平成23年2月28日				
株式会社みずほコーポレート銀行		—	600						
株式会社三井住友銀行		—	200						
株式会社横浜銀行	平成20年3月31日	—	600	1.51000%	平成22年3月31日				
小計		21,050	27,124						
合計		30,800	32,374						

(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) 資金用途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等または既存借入金の返済資金です。

(注3) 担保に提供されている資産は不動産信託受益権です。

(注4) 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	用途	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) 資金用途は、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			売却損益 (百万円) (注2)	
			取得日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)		
住居	住居-2	スペース麻布十番I	—	—	平成20年3月31日	1,320	949	358	
	住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	平成19年11月1日	1,000	—	—	—	—	
	住居-41	プレジオ西中島	平成19年11月1日	2,250	—	—	—	—	
	住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	平成19年11月1日	2,700	—	—	—	—	
	住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	平成19年11月30日	1,012	—	—	—	—	
	住居-44	ジェイフラッツ千駄木	平成20年2月6日	757	—	—	—	—	
	住居-46	ジェイフラッツ博多東	平成20年3月26日	2,250	—	—	—	—	
	住居 小計				9,969		1,320	949	358
	商業	商業-9	バルブラザショッピングセンター	平成19年12月3日	1,336	—	—	—	—
		商業 小計				1,336		—	—
合計				11,305		1,320	949	358	

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」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)。

(注2)「売却損益」は、「譲渡価額」から「帳簿価額」及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

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あります。

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	所在、地番その他	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-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	平成19年11月1日	信託不動産	東京都八王子市片倉町2896番他	1,000	1,010
	住居-41	プレジオ西中島	平成19年11月1日	信託不動産	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10他	2,250	2,260
	住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	平成19年11月1日	信託不動産	東京都板橋区板橋二丁目46番16	2,700	2,700
	住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	平成19年11月30日	信託不動産	東京都品川区荏原三丁目193番3	1,012	981
	住居-44	ジェイフラッツ千駄木	平成20年2月6日	信託不動産	東京都文京区千駄木三丁目238番16	757	714
	住居-46	ジェイフラッツ博多東	平成20年3月26日	信託不動産	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目91番1他	2,250	2,301
	商業-9	バルブラザショッピングセンター	平成19年12月3日	信託不動産 不動産	長野県上田市中丸子字久保1623番2他	1,336	1,350
譲渡	住居-2	スペース麻布十番I	平成20年3月31日	信託不動産	東京都港区六本木五丁目362番3他	1,320	1,320

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

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売付額等(百万円)
総額	11,305	1,320
	うち利害関係人等からの買付額 3,250	うち利害関係人等への売付額 1,320
利害関係人等との取引の内訳		
株式会社ジョイント・コーポレーション	3,250	1,320
合計	3,250	1,320

(2) 支払手数料等の金額

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	180,297	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	126,885	70.4
		株式会社J・COMS	29,068	16.1
仲介手数料	128,624	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	47,813	37.2
		株式会社ジョイント・コーポレーション	38,918	30.3
外注委託費	45,275	株式会社J・COMS	359	0.3
		株式会社J・COMS	45,275	100.0

(注) 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・コーポレーション、株式会社ジョイント・アセットマネジメント及び株式会社J・COMSについて、上記のとおり記載しています。

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、Ⅲ. 貸借対照表、Ⅳ. 損益計算書、Ⅴ. 投資主資本等変動計算書、Ⅵ. 注記表及びⅦ. 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

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・変更等に係る事項はありません。

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。

Ⅲ. 貸借対照表

科目	期別	当期 (平成20年3月31日現在)		前期(ご参考) (平成19年9月30日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
資産の部					
I 流動資産					
現金及び預金		2,012,795		4,479,037	
信託現金及び信託預金	※1	3,864,716		3,426,659	
営業未収入金		33,491		32,995	
前払費用		123,131		145,053	
繰延税金資産		20		18	
その他流動資産		34,710		29,365	
流動資産合計		6,068,866	6.2	8,113,130	9.0
II 固定資産					
1.有形固定資産					
信託建物	※1	36,863,850		31,162,912	
減価償却累計額		1,880,048	34,983,802	1,407,305	29,755,606
信託構築物	※1	396,514		378,972	
減価償却累計額		62,843	333,671	51,037	327,934
信託機械及び装置	※1	379,687		325,136	
減価償却累計額		41,678	338,009	29,027	296,109
信託工具器具及び備品	※1	12,325		11,867	
減価償却累計額		2,389	9,935	1,468	10,398
信託土地	※1	56,597,696		51,545,084	
有形固定資産合計		92,263,114	93.6	81,935,133	90.8
2.無形固定資産					
その他無形固定資産		3,973		4,727	
無形固定資産合計		3,973	0.0	4,727	0.0
3.投資その他の資産					
差入敷金保証金		10,282		11,080	
長期前払費用		152,703		138,159	
その他投資その他の資産		42,546		24,606	
投資その他の資産合計		205,531	0.2	173,846	0.2
固定資産合計		92,472,619	93.8	82,113,707	91.0
Ⅲ繰延資産					
投資法人債発行費		27,964		33,037	
繰延資産合計		27,964	0.0	33,037	0.0
資産合計		98,569,449	100.0	90,259,875	100.0

Ⅲ. 貸借対照表

科目	期別	当期 (平成20年3月31日現在)		前期(ご参考) (平成19年9月30日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		52,517		70,255	
短期借入金	※1	5,250,000		9,750,000	
一年以内返済予定長期借入金	※1	—		600,000	
未払金		320,220		299,033	
未払費用		138,450		136,965	
未払法人税等		983		893	
未払消費税等		107		60,878	
前受金		424,032		383,399	
その他流動負債		27,205		22,372	
流動負債合計		6,213,517	6.3	11,323,799	12.5
II 固定負債					
投資法人債		10,000,000		10,000,000	
長期借入金	※1	27,124,000		20,450,000	
信託預り敷金保証金	※1	5,020,380		5,068,555	
固定負債合計		42,144,380	42.8	35,518,555	39.4
負債合計		48,357,897	49.1	46,842,355	51.9
純資産の部					
I 投資主資本					
1.出資総額					
出資総額		48,704,007	49.4	42,297,490	46.9
2.剰余金					
当期末処分利益		1,507,544		1,120,030	
剰余金合計		1,507,544	1.5	1,120,030	1.2
投資主資本合計		50,211,552	50.9	43,417,520	48.1
純資産合計		50,211,552	50.9	43,417,520	48.1
負債・純資産合計		98,569,449	100.0	90,259,875	100.0

IV. 損益計算書

科目	期別	当期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)		前期(ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	
		金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
1.営業収益					
賃貸事業収入	※1	3,127,696		2,891,171	
不動産売却益	※2	358,936	3,486,632	81,030	2,972,201
2.営業費用					
賃貸事業費用	※1	1,185,129		1,094,110	
資産運用委託報酬		219,824		203,532	
資産保管委託報酬		12,532		12,444	
一般事務委託手数料		29,449		28,346	
役員報酬		6,600		6,600	
その他営業費用		68,045	1,521,581	60,511	1,405,543
営業利益金額			1,965,051		1,566,657
3.営業外収益					
受取利息		199		425	
還付加算金		—	199	224	649
4.営業外費用					
支払利息		277,745		221,894	
投資法人債利息		89,393		88,535	
投資法人債発行費償却		5,073		5,073	
融資関連手数料		68,310		94,235	
投資口交付費		14,579		35,100	
その他営業外費用		1,635	456,737	1,427	446,266
経常利益金額			1,508,512		1,121,041
税引前当期純利益金額			1,508,512		1,121,041
法人税、住民税及び事業税		1,022		978	
法人税等調整額		△2	1,020	45	1,024
当期純利益金額			1,507,492		1,120,017
前期繰越利益			52		13
当期末処分利益			1,507,544		1,120,030

V. 投資主資本等変動計算書

当期(自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	42,297,490	1,120,030	43,417,520	43,417,520
当期変動額				
新投資口の発行	6,406,517	—	6,406,517	6,406,517
剰余金の分配	—	△1,119,978	△1,119,978	△1,119,978
当期純利益金額	—	1,507,492	1,507,492	1,507,492
当期変動額合計	6,406,517	387,514	6,794,031	6,794,031
当期末残高	48,704,007	1,507,544	50,211,552	50,211,552

前期(ご参考)(自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	42,297,490	1,121,023	43,418,513	43,418,513
当期変動額				
剰余金の分配	—	△1,121,010	△1,121,010	△1,121,010
当期純利益金額	—	1,120,017	1,120,017	1,120,017
当期変動額合計	—	△992	△992	△992
当期末残高	42,297,490	1,120,030	43,417,520	43,417,520

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	当 期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60年 信託構築物 10～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具器具及び備品 3～10年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。	①有形固定資産 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 3～6年 ②無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成19年10月24日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっています。「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年10月24日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額は、224,787千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、224,787千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 ②投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,278千円であります。	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9,938千円であります。

期 別 項 目	当 期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
4. 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
5. 会計方針の変更	—	①固定資産税等の処理方法 当期より、費用の期間配分をより適正に行うために、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、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法から、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処理する方法に変更しました。 この結果、従来の方法に比べ賃貸事業費用が38,548千円減少し、営業利益金額、経常利益金額及び税引前当期純利益金額がそれぞれ同額増加しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

当 期 (平成20年3月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成19年9月30日現在)
※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 2,783,436 信託建物 24,249,415 信託構築物 313,531 信託機械及び装置 245,465 信託工具器具及び備品 9,871 信託土地 39,745,304 合 計 67,347,024 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 5,250,000 長期借入金 27,124,000 信託預り敷金保証金 2,857,690 合 計 35,231,690	※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 2,643,827 信託建物 21,652,738 信託構築物 324,900 信託機械及び装置 246,265 信託工具器具及び備品 10,328 信託土地 37,446,388 合 計 62,324,448 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 9,750,000 一年以内返済予定長期借入金 600,000 長期借入金 20,450,000 信託預り敷金保証金 2,999,394 合 計 33,799,394
※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〕

当 期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※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 2,959,600 その他賃貸事業収入 168,095 不動産賃貸事業収益合計 3,127,696	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入 2,735,216 その他賃貸事業収入 155,954 不動産賃貸事業収益合計 2,891,171
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 292,779 水道光熱費 78,594 保険料 12,282 修繕費 18,426 固定資産税等 140,702 信託報酬 34,154 その他賃貸事業費用 81,890 減価償却費 526,299 不動産賃貸事業費用合計 1,185,129	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 263,321 水道光熱費 87,425 保険料 12,502 修繕費 38,452 固定資産税等 151,073 信託報酬 25,404 その他賃貸事業費用 59,078 減価償却費 456,851 不動産賃貸事業費用合計 1,094,110
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,942,567	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,797,061
※2.不動産売却益の内訳 (単位：千円)	※2.不動産売却益の内訳 (単位：千円)
スぺーシア麻布十番 I 不動産売却収入 1,320,000 不動産売却原価 949,119 その他売却費用 11,943 不動産売却益 358,936	b6 不動産売却収入 6,775,000 不動産売却原価 6,636,407 その他売却費用 57,561 不動産売却益 81,030

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期 (平成20年3月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成19年9月30日現在)
※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 86,000口

〔税効果会計に関する注記〕

当 期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位：千円)	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (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	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 繰延税金資産の純額 18
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.36 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07	法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.35 その他 0.05 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期 (自平成19年10月1日 至平成20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)
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	信託受益権の取得	3,250,000	—	—
			信託受益権の譲渡	1,320,000	営業未収入金 未払費用	3,987 66
			賃貸事業収入	5,693	前受金	1,002
			仲介手数料	38,918	—	—
			敷金の預り	—	信託預り敷金保証金	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	126,885	営業未払金・未払費用	45,494
			仲介手数料	47,813		
			修繕工事費	11,635		
			その他賃貸費用	19,743		
			賃貸事業収入	600		
利害関係人等	株式会社J・COMS	—	管理委託料	29,068	営業未払金・未払費用	15,300
			仲介手数料	359		
			外注委託費	45,275		
			修繕工事費	2,384		
			その他賃貸費用	4,996		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	—	信託報酬等	43,633	未払費用	674
			一般事務委託手数料等	29,449	未払金	26,989
			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。

前期 (自平成19年4月1日 至平成19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	6.27	信託受益権の取得	2,700,000	—	—
			賃貸事業収入	1,165	前受金	186
			敷金の預り	10,000	信託預り敷金保証金	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	120,603	営業未払金・未払費用	17,798
			仲介手数料	34,517		
			修繕工事費	12,589		
			その他賃貸費用	17,616		
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	25,419	営業未払金・未払費用	37,372
			仲介手数料	1,380		
			外注委託費	44,592		
			工事管理報酬	951		
修繕工事費	21,628					
利害関係人等	株式会社エルカクエイ	—	その他賃貸費用	4,393	信託受益権の取得	1,871,000
			管理委託料	11,658		
			管理委託料	11,658		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	0.00	その他賃貸費用	1,849	—	—
			信託報酬等	32,326	—	—
			一般事務委託手数料等	28,346	未払金	26,212
—	—	—	—	—	—	

(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、利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで決定しています。また、利害関係人等からの信託受益権の取得価格は、従来、原則として鑑定評価額以下としていましたが、機動的かつ柔軟な物件取得機会の拡充を図るため、平成19年8月より、原則として鑑定評価額の105%以下としています。

(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。

(1口当たり情報に関する注記)

当 期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)		前 期 (ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	
1. 1口当たり純資産額	479,713円	1. 1口当たり純資産額	504,855円
1口当たり当期純利益金額	14,759円	1口当たり当期純利益金額	13,023円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、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金額については、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

期 別	当 期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
当期純利益金額 (千円)	1,507,492	1,120,017
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金額 (千円)	1,507,492	1,120,017
期中平均投資口数 (口)	102,144	86,000

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成19年10月3日及び平成19年10月17日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成19年10月24日に払込が完了いたしました。この結果、出資総額は48,302,527千円、発行済投資口総数は103,500口となっています。また、第三者割当による新投資口については平成19年11月21日を払込期日としています。</p> <p>【公募による新投資口の発行】(一般募集)</p> <p>発行新投資口数：17,500口 発行価格：1口につき355,990円 発行価格の総額：6,229,825,000円 払込金額(発行価額)：1口につき343,145円 払込金額(発行価額)の総額：6,005,037,500円 払込期日：平成19年10月24日</p> <p>【第三者割当による新投資口の発行】 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)</p> <p>発行新投資口数：1,500口 払込金額(発行価額)：1口につき343,145円 払込金額(発行価額)の総額：514,717,500円 払込期日：平成19年11月21日</p> <p>(注) 割当先から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。</p>
<p>2. 資金の借入れ</p> <p>平成20年4月25日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>【極度ローン】</p> <p>①借入先：株式会社あおぞら銀行 ：住友信託銀行株式会社 ：株式会社みずほコーポレート銀行 ：株式会社三井住友銀行</p> <p>②借入金額：5,000百万円 ③利率：1.43667% ④借入実行日：平成20年4月25日 ⑤返済期日：平成21年4月24日 ⑥担保の有無：有担保</p>	

当 期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
<p>平成20年5月9日付にて、借換え資金に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>【タームローン】</p> <p>①借入先：日本政策投資銀行 ：株式会社みずほコーポレート銀行 ：株式会社三井住友銀行</p> <p>②借入金額：2,850百万円 ③利率：1.92000% ④借入実行日：平成20年5月9日 ⑤返済期日：平成23年5月9日 ⑥担保の有無：有担保</p> <p>3. 資産の取得</p> <p>本投資法人では、第5期末(平成20年3月末日)後、以下の物件を取得しています。</p> <p>①ジェイフラッツ四条西洞院 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：1,420百万円 取得日：平成20年4月25日 (取得資産の概要) 所在地：京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番 用途：共同住宅 面積：土地 400.59㎡ ：建物 3,374.74㎡ 構造・階数：鉄筋コンクリート造地下1階、12階建 建築時期：平成20年4月8日 総賃貸可能面積：2,261.28㎡</p> <p>②ジェイフラッツ四谷坂町 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：2,300百万円 取得日：平成20年4月25日 (取得資産の概要) 所在地：東京都新宿区坂町15番 用途：共同住宅 面積※：土地 905.08㎡ ：建物 3,675.01㎡ 構造・階数：鉄筋コンクリート造7階建 建築時期：平成20年3月29日 総賃貸可能面積：2,453.17㎡</p> <p>※敷地権(所有権の共有持分)の割合は329.739分の245.317ですが、「面積：土地」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「面積：建物」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は、2,253.07㎡です。</p> <p>③ジェイフラッツ上呉服 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：900百万円 取得日：平成20年4月25日 (取得資産の概要) 所在地：福岡県福岡市博多区上呉服町13番3 用途：共同住宅 面積：土地 593.55㎡ ：建物 2,523.71㎡ 構造・階数：鉄筋コンクリート造14階建 建築時期：平成20年3月14日 総賃貸可能面積：2,261.91㎡</p>	<p>3. 資産の取得</p> <p>本投資法人では、第4期末(平成19年9月末日)後、以下の物件を取得しています。</p> <p>①ジェイフラッツ八王子みなみ野 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：1,000百万円 取得日：平成19年11月1日 (取得資産の概要) 所在地：東京都八王子市西片倉三丁目2番8号 用途：共同住宅 面積：土地 1,846.00㎡ ：建物 2,243.06㎡ 構造・階数：鉄筋コンクリート造5階建 建築時期：平成19年3月6日 総賃貸可能面積：2,155.16㎡</p> <p>②プレジオ西中島 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：2,250百万円 取得日：平成19年11月1日 (取得資産の概要) 所在地：大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21 用途：共同住宅 面積：土地 969.02㎡ ：建物 3,947.24㎡ 構造・階数：鉄筋コンクリート造14階建 建築時期：平成19年4月18日 総賃貸可能面積：3,643.42㎡</p> <p>③ジェイフラッツ板橋区役所前 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格：2,700百万円 取得日：平成19年11月1日 (取得資産の概要) 所在地：東京都板橋区板橋二丁目46番11号 用途：共同住宅 面積：土地 731.71㎡ ：建物 4,322.19㎡ 構造・階数：鉄筋コンクリート造14階建 建築時期：平成19年4月22日 総賃貸可能面積：3,915.81㎡</p>

(単位：円)

期別 項目	当期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	前期(ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
I 当期末処分利益	1,507,544,909	1,120,030,548
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,507,457,340 (14,402)	1,119,978,000 (13,023)
III 次期繰越利益	87,569	52,548
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1,507,457,340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1,119,978,000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20年5月15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 公認会計士 渡邊宜規 
業務執行社員

指定社員 公認会計士 浅野俊治 
業務執行社員

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19年10月1日から平成20年3月31日までの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。

追記情報
注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資金の借入及び資産の取得を行っている。

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

IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科目	期別	当期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	前期(ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
		金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		1,508,512	1,121,041
減価償却費		527,052	457,605
投資法人債発行費償却額		5,073	5,073
受取利息		△199	△425
支払利息		367,138	310,429
営業未収入金の増加・減少額		△496	39,192
未収消費税等の増加・減少額		—	84,578
前払費用の増加・減少額		46,270	△27,730
営業未払金の増加・減少額		△17,738	△39,234
未払金の増加・減少額		23,591	86,527
未払費用の増加・減少額		62	△10,122
未払消費税等の増加・減少額		△60,770	60,878
前受金の増加・減少額		40,633	9,662
信託有形固定資産の売却による減少額		949,119	6,636,407
長期前払費用の増加・減少額		△38,891	△107,223
その他		△512	△29,641
小計		3,348,848	8,597,018
利息の受取額		199	425
利息の支払額		△365,717	△286,238
法人税等の支払額		△933	△1,837
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,982,396	8,309,368
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		△11,803,399	△6,046,931
差入敷金保証金の収入		798	—
信託預り敷金保証金の収入		187,678	179,641
信託預り敷金保証金の支出		△235,853	△447,563
その他投資等取得による支出		△17,939	△2,600
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,868,716	△6,317,453
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		2,400,000	2,850,000
短期借入金の返済による支出		△6,900,000	△1,800,000
長期借入金の借入による収入		7,500,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出		△1,426,000	△14,200,000
投資口の発行による収入		6,406,517	—
分配金の支払額		△1,122,382	△1,118,032
財務活動によるキャッシュ・フロー		6,858,134	△268,032
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△2,028,185	1,723,881
V 現金及び現金同等物の期首残高		7,905,697	6,181,815
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※1		5,877,511	7,905,697

〔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	当期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	前期(ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30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

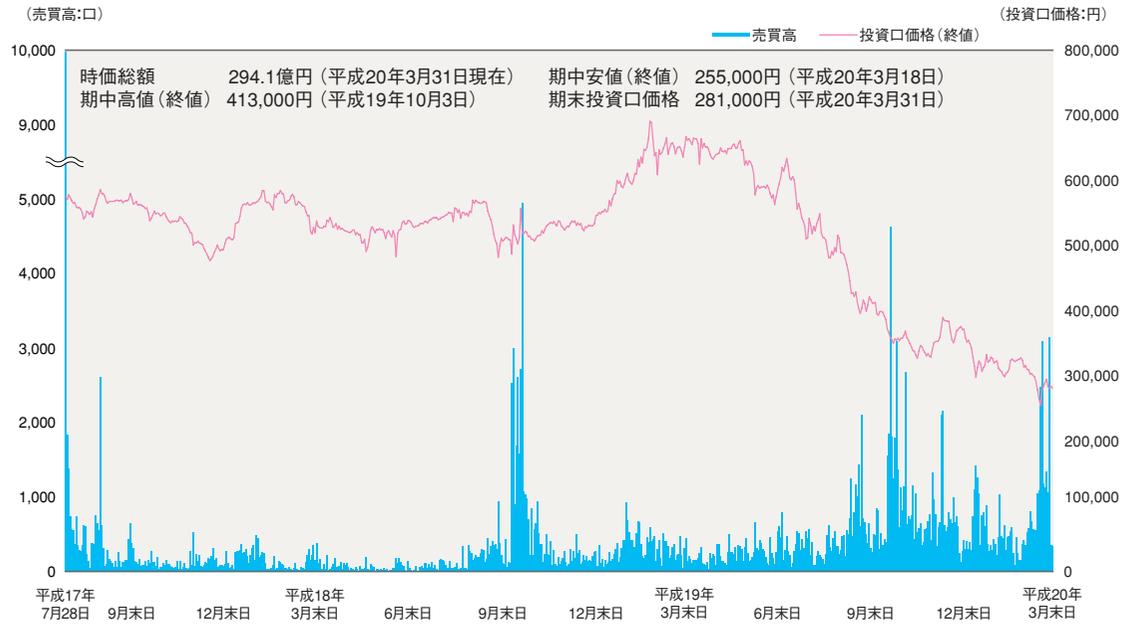
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	当期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	前期(ご参考) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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3月31日現在)	(単位：千円) (平成19年9月30日現在)
現金及び預金	2,012,795	4,479,037
信託現金及び信託預金	3,864,716	3,426,659
現金及び現金同等物	5,877,511	7,905,697

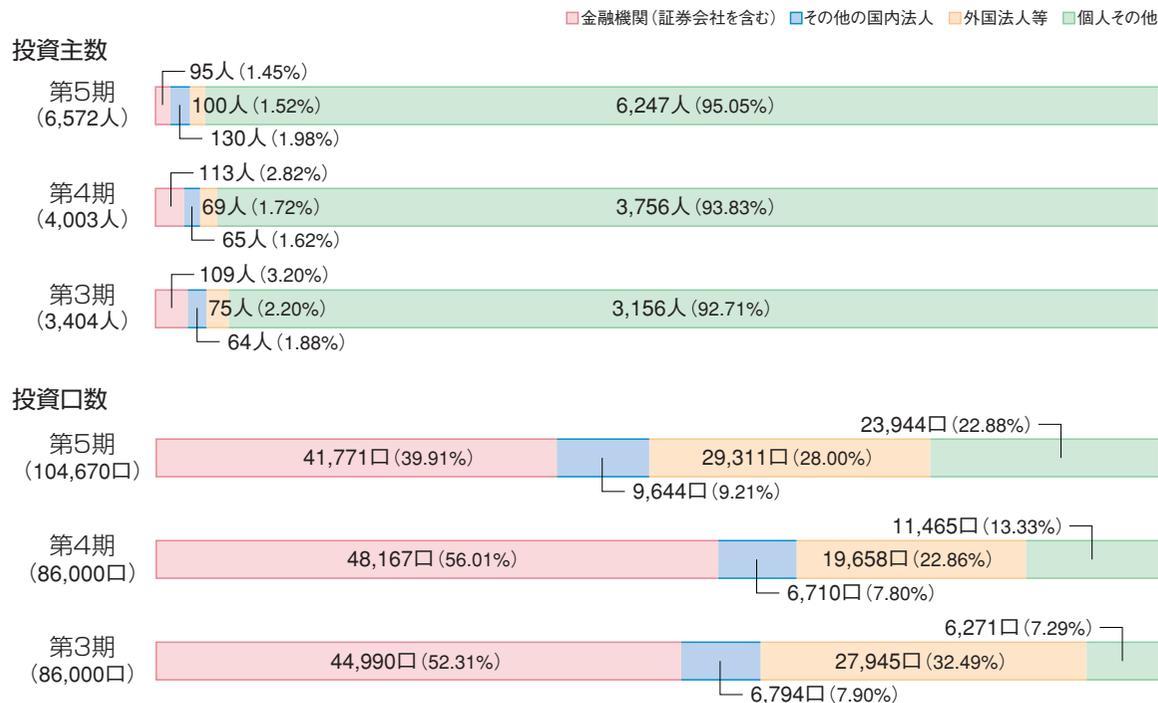
投資口の状況

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月28日から平成20年3月31日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。



投資主の構成



ホームページのご案内

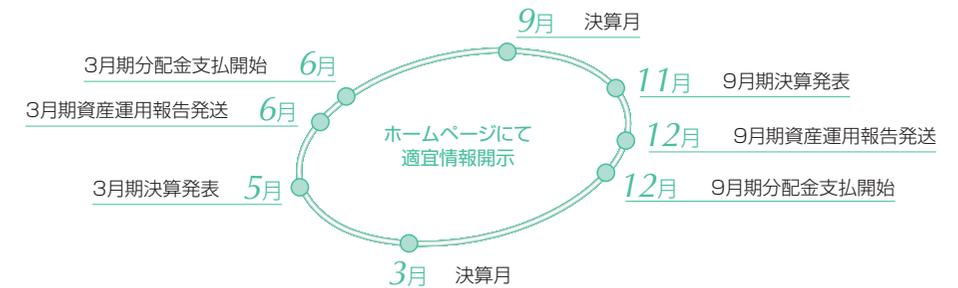
ホームページアドレス <http://www.joint-reit.co.jp/>

ジョイント・リート投資法人は、ホームページを通して投資主の皆様へ、わかりやすくタイムリーな情報をご提供させていただいております。

- ・本投資法人の最新のニュースは「What's new」でご覧いただけます。
 - ・本投資法人が保有する物件のポートフォリオに関する稼働率を「ポートフォリオ概要>稼働率」ページで更新しています。
 - ・これまでに発表したニュースや開示書類を「投資主の皆様へ>プレスリリース」、「開示資料」ページでご覧いただけます。
 - ・リスク情報を「投資主の皆様へ>投資リスク」ページに掲載しています。
- 今後もさまざまな情報を、わかりやすく提供してまいります。



年間スケジュール(予定)



投資主メモ

- ◆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
- ◆同事務取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
(郵便物送付先) 〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
(電話お問合せ先) ☎0120-288-324
- ◆同取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
- ◆上場金融商品取引所 東京証券取引所(銘柄コード:8973)
- ◆住所等の変更手続きについて
住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。
- ◆分配金について
「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受けいただけます。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けください。
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。
(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年以内にお受け取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。