

平成 18 年 2 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
ジョイント・リート投資法人
代表者名
執行役員 三 駄 寛 之
(コード番号：8973)

問 合 せ 先
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
I R ・ 財 務 部 長 北 村 浩 一
TEL.03 5759 8848 (代表)

資産の取得に関するお知らせ

ジョイント・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得を決定致しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件の名称： S-RESIDENCE 京橋
取得資産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権
取得価格： 2,774,031,979 円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
売買契約締結日： 平成 18 年 2 月 27 日
取得予定日： 平成 18 年 3 月 31 日以降、平成 18 年 4 月 7 日までの期日において売主および本投資法人が合意する日
取得先： 有限会社キャピタル・エッジ
取得資金： 借入金及び自己資金による取得を予定

2. 取得の理由

理由：本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、安定した収益の確保と政令指定都市をはじめとする地方主要都市部における住居のポートフォリオ充実を図るため、本物件を取得いたします。

物件の特色：

() 立地について

本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「京橋」駅の北方に近接し、同駅から徒歩 1 分のところに位置しており、また、京阪本線「京橋」駅から徒歩 3 分に位置する地上 15 階の店舗兼賃貸マンション(建築中)です。大阪市都島区の南部を東西に走る「国道 1 号」の南側後背地にあり、周辺は事務所ビルや中小飲食店舗・小売店舗等が建ち並び、一般住宅も混在する地域です。「京

橋」駅北側周辺では、住宅需要の都心回帰傾向等により、商業系から住居系用途への転用がみられ、マンション需要が増加傾向にあり、梅田、淀屋橋、心斎橋へのアクセス利便性の高い地域であることから、単身生活者等を中心に堅調な需要が見込まれます。

(ii) 未竣工物件への投資に係るリスク等

S RESIDENCE京橋は、竣工前の不動産であるため、建物竣工までに、工事完了・工事遅延・建物引渡等に係るリスクなどが内在しますが、売主が引渡予定日までに建築確認取得済図面の通り建物が建築され監督官庁による竣工検査を経たうえ検査済証の交付を受けること、引渡予定日において売主及び本物件に関する遵法性が維持され、かつ、本物件について瑕疵性が認められないこと等を売買代金支払の条件とすることにより、工事完了・建物引渡しリスクの回避を図っております。

3. 取得予定資産の内容

S RESIDENCE 京橋

特定資産（信託受益権）の概要			
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社	
所在地 （注1）	（住所）大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号 （地番）大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域（注3）	商業地域	用途（注6）
	面積（㎡）（注1）	799.68	延床面積（㎡）（注2）
	容積率（注4） （用途地域指定）	600%	構造・階数（注2）
	建蔽率（注5） （用途地域指定）	80%	建築時期（注2）
取得予定価格（百万円）	2,774	担保設定の有無	なし
賃貸借の概況（注7）			
総賃貸可能面積（㎡）	4,613.04	テナント総数	9
総賃貸面積（㎡）	836.88	賃貸可能戸数（戸）	166（店舗1を除く）
稼働率（面積ベース）	18.1%	賃貸戸数（戸）	31
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			
評価方法	株式会社立地評価研究所による鑑定評価		
鑑定評価額	2,775,000		
価格時点	平成18年1月10日		
特記事項			
該当事項はありません。			

（注1）「所在地（地番）」「面積」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。

（注2）「延床面積」「構造・階数」「建築時期」欄は、建築確認申請に基づき記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

R C：鉄筋コンクリート造、F：階

（注3）「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

- (注4)「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注5)「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注6)建物の「用途」欄には、建築確認申請に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (注7)「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成18年1月末日時点において、取得予定資産の現所有者(取得先)から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。なお、本物件は未竣工ですが、リーシングは平成17年11月より開始しています。

4. 取得先の概要

商号	有限会社キャピタル・エッジ
本店所在地	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目5番3号
代表者	取締役 田中 敏明
資本金	3,000,000 円
主な事業の内容	1. 不動産の取得、保有、開発及び処分 2. 不動産の賃貸借及びその仲介並びに所有・管理 3. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
本投資法人との関係	なし

5. 取得予定資産の設計等に関する事項

上記物件の建築主、建物設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりです。

建築主	建物設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関
サムティ株式会社	株式会社アイビー設計事務所	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組	株式会社国際確認検査センター

これらの建築主、建物設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関は、いずれも平成18年2月20日時点で国土交通省により公表された構造計算書偽装物件の建築主、設計者、施工者及び建築確認機関に該当していないことを確認しております。

6. 瑕疵担保請求権の取得等

本物件については、売主は、停止条件付信託受益権譲渡契約において、発注者たる売主が施工者に対して有する一定の瑕疵担保請求権を本投資法人に譲渡し、施工者の確定日付ある書面による承諾を得るものとされており、また、売主は、停止条件付信託受益権譲渡契約において、本物件に関する信託契約が成立した後に同契約に定めるアフターサービス規準に基づく補修工事又は修繕工事が必要となったときは、本投資法人又はサムティ株式会社からの申入れにより施工会社に補修工事又は修繕工事を指示し、行わせるものとされており、

7. 利害関係人等との取引

特にありません。

8. 取得の日程

平成 18 年 2 月 27 日 停止条件付信託受益権譲渡契約の締結
前記 1 . 記載の取得予定日 信託受益権の移転（予定）

9. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 18 年 3 月期（平成 17 年 4 月 20 日～平成 18 年 3 月末日）における運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

以 上

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページ : <http://www.joint-reit.co.jp>

< 添付資料 >

【参考資料 1】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書の概要

【参考資料 2】本物件の外観イメージ

【参考資料 3】本物件取得後のポートフォリオの概況

【参考資料1】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書の概要

S-RESIDENCE 京橋

(単位：千円)

鑑定評価額(特定価格)		2,775,000
価格時点		平成18年1月10日
総収入		181,251
	賃料収入等(共益費収入を含む)	168,994
	その他収入等	12,256
総費用		12,202
	管理費等	13,787
	公租公課	8,533
	その他費用	11,725
資本的支出等		4,019
償却前純収益(NCF)		143,185
還元利回り		5.5%
直接還元法による収益価格		2,603,000
DCF法による価格		2,775,000
	割引率	5.4%
	最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格		1,754,000
	土地割合	23.6%
	建物	76.4%

(注) 金額については、千円未満を切り捨てているため、記載されている金額を足し合わせても合計金額が一致しない場合があります。

【参考資料2】本物件の外観イメージ

S RESIDENCE 京橋

本図は、建築確認取得済図面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。



【参考資料3】本物件取得後のポートフォリオの概況

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
住居-1	スぺーシア銀座	東京都中央区 銀座	平成17年8月2日	5,290	10.0
住居-2	スぺーシア麻布十番	東京都港区 六本木	平成17年8月2日	960	1.8
住居-3	スぺーシア麻布十番	東京都港区 六本木	平成17年8月2日	1,730	3.3
住居-4	スぺーシア恵比寿	東京都渋谷区 東	平成17年8月2日	1,960	3.7
住居-5	スぺーシア恵比寿	東京都渋谷区 広尾	平成17年8月2日	700	1.3
住居-6	スぺーシア神田	東京都千代田区 神田多町	平成17年8月2日	1,360	2.6
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区 大京町	平成17年8月2日	576	1.1
住居-8	スぺーシア北新宿	東京都新宿区 北新宿	平成17年8月2日	1,290	2.4
住居-9	スぺーシア目黒不動前	東京都品川区 西五反田	平成17年8月2日	766	1.5
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区 駒形	平成17年8月2日	1,870	3.6
住居-11	スぺーシア町田	東京都町田市 原町田	平成17年8月2日	1,360	2.6
住居-12	スぺーシア川崎	神奈川県川崎市 川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	4.0
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市 千種区今池	平成17年8月2日	300	0.6
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市 幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	1.9
住居-15	(仮称)メゾン横浜	神奈川県横浜市 神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	4.0
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区 亀戸	平成18年1月31日	1,650	3.1
住居-17	スぺーシア目黒	東京都目黒区 三田	平成18年2月1日	887	1.7
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市 緑が丘	平成18年1月23日	1,348	2.6
住居-19	(仮称)巣鴨四丁目プロジェクト	東京都豊島区 巣鴨	平成19年3月30日	1,510	2.9
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市 都島区東野田町	(注4)	2,774	5.3
	住居 小計			31,569	59.9
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市上西 町、原島町、宮竹町	平成17年7月28日	15,360	29.2
商業-2	b-town神宮前	東京都渋谷区 神宮前	平成17年7月28日	1,043	2.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻 町、泉佐野市羽倉崎	平成17年7月28日	4,697	8.9
	商業施設 小計			21,100	40.1
	コア・アセット 小計			52,670	100.0
	合計			52,670	100.0

(注1)「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注2)「取得(予定)価格」欄には、(停止条件付)信託受益権譲渡契約に記載された売買金額(消費税等相当額は含みません。)を記載しています。また、百万円未満の金額を切り捨てているため、各取得(予定)資産の取得(予定)価格の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります。

(注3)「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額に対する各取得資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4)S-RESIDENCE 京橋の取得予定日は、平成18年3月31日以降、平成18年4月7日までの期日において売主および本投資法人が合意する日です。