

平成 18 年 3 月 22 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
IR・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

(1) エルシエ口目黒本町

物件の名称: エルシエ口目黒本町
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: 1,220,000,000 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 3 月 22 日
取得予定日: 平成 18 年 3 月 30 日
取得先: 株式会社ジョイント・ランド
取得資金: 借入金及び自己資金による取得を予定

(2) スペーシア白楽

物件の名称: スペーシア白楽
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: 844,000,000 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 3 月 22 日
取得予定日: 平成 18 年 4 月 3 日
取得先: 株式会社ジョイント・コーポレーション
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

(1) エルシエロ目黒本町

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東京都心・城南地区における住居のポートフォリオ充実を図るため、取得を行うものです。

物件の特色：

() 立地について

本物件は、東急目黒線「西小山」駅より徒歩 11 分に位置し、中小規模一般住宅が建ち並ぶ中に、中低層の共同住宅も見られる地域に立地しています。目黒通り、26 号線通り等の幹線道路からも距離があることから、車通りも少なく、閑静な住宅街を形成しています。付近には林試の森公園、清水池公園等があり、また、「西小山」駅や「武蔵小山」駅前には旧来からの商店街が見られる等、居住環境及び生活利便性は良好です。利便性及び住居の快適性を重視するシングル層、DINKS 等の少人数世帯の需要が見込まれます。

(2) スペース白楽

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、将来の安定した収益の確保と東京・周辺都市部における住居のポートフォリオ充実を図るため、取得を行うものです。

物件の特色：

() 立地について

本物件は、東急東横線「白楽」駅徒歩 4 分に位置し、中低層の共同住宅、小売店舗等の建ち並ぶ商業地域に立地しています。近隣及び周辺は「白楽」駅から続く商店街となっており、小売・飲食店舗等があり、生活利便性は良好です。東京都心部及び横浜市中心部への通勤圏内にあり、交通利便性も良好であることから単身者等を中心に需要が見込まれます。

3. 取得予定資産の内容

(1) エルシエロ目黒本町

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) 東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号 (地番) 東京都目黒区目黒本町四丁目170番22 他1筆			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域 (注2)	第一種中高層住居専用地域	用途 (注5)	共同住宅
	面積 (㎡) (注1)	865.22	延床面積 (㎡) (注1)	1,975.84
	容積率 (注3) (用途地域指定)	200%	構造・階数 (注1)	R C、3 F / B 1 F
	建蔽率 (注4) (用途地域指定)	60%	建築時期 (注1)	平成18年2月22日
取得予定価格 (百万円)	1,220	担保設定の有無	なし	
賃貸借の概況 (注6)				
総賃貸可能面積 (㎡)	1,656.05	テナント総数	-	
総賃貸面積 (㎡)	-	賃貸可能戸数 (戸)	30	
稼働率 (面積ベース)	-	賃貸戸数 (戸)	-	
鑑定評価書の概要 (金額単位: 千円)		建物エンジニアリングレポート (建物状況評価) 等の概要		
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	調査報告会社	日本管財株式会社	
鑑定評価額	1,220,000	修繕費 (千円)	緊急	0
価格時点	平成18年3月7日		1年以内	0
			今後12年間	21,310
		建物再調達価格 (千円)	427,500	
		予想最大損失率 (PML) (注7)	6.51%	
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。				

(注1) 「所在地(地番)」「面積」「延床面積」「構造・階数」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。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、B : 地下

(注2) 「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3) 「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4) 「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5) 建物の「用途」欄には、登記簿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6) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の現所有者(取得先)から提供を受けた平成18年1月末日時点における数値及び情報をもとに記載しています。

(注7) 「予想最大損失率(PML)」欄の数値は日本管財株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づくものです。地震

リスク分析報告書の記載は調査報告者の意見を示したものととどまり、その内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率 (Probable Maximum Loss) 」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間(50 年 = 一般的建物の耐用年数) 中に想定される最大規模の地震(再現期間 475 年、50 年間に起こる可能性が 10% の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率 (%) で示したものをいいます。

(2) スペースシア白楽

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) 神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目 18 番 19 号 (地番) 神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目 121 番 1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	
	用途地域 (注 2)	近隣商業住居地域	用途 (注 5)	
	面積 (m ²) (注 1)	457.54	延床面積 (m ²) (注 1)	
	容積率 (注 3) (用途地域指定)	300%	構造・階数 (注 1)	
	建蔽率 (注 4) (用途地域指定)	80%	建築時期 (注 1)	
取得予定価格 (百万円)		844	担保設定の有無	
「特記事項 2.」参照				
賃貸借の概況 (注 6)				
総賃貸可能面積 (m ²)		1,285.83	テナント総数	
総賃貸面積 (m ²)		-	賃貸可能戸数 (戸)	
稼働率 (面積ベース)		-	賃貸戸数 (戸)	
鑑定評価書の概要 (金額単位 : 千円)		建物エンジニアリングレポート (建物状況評価) 等の概要		
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価		調査報告会社	
鑑定評価額	854,000		日本管財株式会社	
価格時点	平成 18 年 3 月 5 日		修繕費 (千円)	
				緊急
				1 年以内
			今後 12 年間	
			22,010	
			建物再調達価格 (千円)	
			477,700	
			予想最大損失率 (PML) (注 7)	
			14.08%	
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、角地による加算により 90% となっています。 2. 本件土地には、本日現在、取得先を債務者として、抵当権設定の仮登記がなされていますが、本物件引渡しまでは、取得先の責任と負担において、抹消される予定です。				

(注 1) 「所在地 (地番)」、「面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。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 2) 「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 3) 「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 4) 「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5) 建物の「用途」欄には、登記簿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6) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の現所有者(取得先)から提供を受けた平成18年1月末日時点における数値及び情報をもとに記載しています。

(注7) 「予想最大損失率(PML)」欄の数値は日本管財株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づくものです。地震リスク分析報告書の記載は調査報告者の意見を示したものととどまり、その内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率(Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。

4. 取得先の概要

(1) エルシエロ目黒本町

商号	株式会社ジョイント・ランド
本店所在地	東京都目黒区目黒二丁目10番11号
代表者	代表取締役 岩谷 健一郎
資本金	186,500,000円
主な事業の内容	不動産販売事業
本投資法人との関係	株式会社ジョイント・ランドは、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・パートナーズの発行済株式総数の100%を直接及び間接に保有する株式会社ジョイント・コーポレーションが発行済株式総数の100%を保有する株式会社であり、また、本投資法人の情報提供会社(注1)です。

(2) スペース白楽

商号	株式会社ジョイント・コーポレーション
本店所在地	東京都目黒区目黒二丁目10番11号
代表者	代表取締役 東海林 義信
資本金	15,800,178,000円
主な事業の内容	不動産販売事業
本投資法人との関係	株式会社ジョイント・コーポレーションは、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・パートナーズの発行済株式総数の100%を直接及び間接に保有する株式会社であり、また、本投資法人のパイプラインサポート会社(注2)です。

(注1) 情報提供会社とは、優先交渉権等に関する覚書に基づき、第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等に係る売却・仲介情報を本投資法人に優先的に提供することとされています。

(注2) パイプラインサポート会社は、優先交渉権等に関する覚書に基づき、本投資法人の投資基準に合致した不動産等を一棟全体で一括売却しようとする場合には、本投資法人に当該不動産等の取得につき優先交渉権を与えるものとされています。

5. 利害関係人等との取引

上記取得先である株式会社ジョイント・ランド及び株式会社ジョイント・コーポレーションは、株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ(以下「資産運用会社」といいます。)の投資信託及び投資

法人に関する法律で定める利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）に該当し、本投資法人の利益相反対策にかかる自主ルールに定める利害関係者に該当します。従って、取得資産の取得にかかる停止条件付信託受益権譲渡契約の締結にあたっては、上記自主ルールに従い、資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーによる承認、資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人の役員会による審議及び決定又は決議を経ています。

また、本投資法人は、上記取得資産の両方について、利害関係人等である株式会社ジョイント・アセットマネジメントに、プロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務を、それぞれ委託する予定です。かかる業務の委託に関しても、上記自主ルールに従い、上記に準じた手続きを経る予定です。

6. 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。

物件名称	建築主	建物設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関
エルシエロ 目黒本町	株式会社 ジョイント・ランド	株式会社 アイエムエー 都市建築研究所	株式会社 構造フォルム	太平工業株式会社	財団法人 住宅金融普及協会
スペース 白楽	株式会社 ジョイント・ コーポレーション	株式会社 トータルブレイン	沼尾建築設計 事務所	木原建設株式会社	ビューロー ベリタスジャパン 株式会社

このうち、建築主、建物設計者及び構造設計者は、いずれも平成 18 年 3 月 7 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及び設計者に該当しておりませんが、エルシエロ目黒本町の施工者である太平工業株式会社及びスペース白楽の建築確認機関であるビューローベリタスジャパン株式会社は、構造計算書偽造物件に関与した者として上記国土交通省による公表に含まれております。このため、本投資法人は、上記物件について、専門の第三者機関（株式会社塩見）に構造計算書の確認調査を委託し、構造計算書にデータの改ざん等の不正行為は一切なく、建築基準法及びその他関連法令に則り適正に耐震設計がなされているとの検証結果を得ています。また、エルシエロ目黒本町については、専門の第三者機関（三協株式会社）に施工品質調査を委託し、各部材の抜き取り検査の結果、鉄筋量、梁、柱の部材寸法、コンクリート強度ともに施工品質に問題ないとの確認の報告を得ています。

（参考）専門機関の概要

会社名	株式会社塩見
本店所在地	広島市東区上大須賀町 10 番 16 号
代表者	代表取締役社長 難波 清孝
資本金	3 億 8,275 万円
主な事業の内容	1. 建築構造設計・建築物の設計及び工事監理 2. 建築物の耐震診断

	3. 土地開発・宅地造成関係申請業務 4. 建設工事の請負 5. 土地、家屋の売買ならびに斡旋 6. 土地、家屋の賃貸借ならびに斡旋 7. 宅地造成及び分譲 8. 上記各号に附帯する業務
--	--

会社名	三協株式会社
本店所在地	東京都品川区南大井二丁目 12 番 10 号
代表者	代表取締役 佐藤 登
資本金	3,000 万円
主な事業の内容	1. 鋼材等の放射線試験、超音波探傷試験、磁気探傷試験、浸透探傷試験、及びこれらの溶接指導 2. 鉄骨材の材料試験及び調査 3. 鋼構造及びコンクリート構造等の調査、測量並びに、振動・騒音・ひずみ測定 4. コンクリート構造物の測定に関する機器の開発販売 5. 上記に関する検査コンサルタント業務 6. 前各号に付帯する一切の業務

7. 取得の日程

(1) エルシエ口目黒本町

平成 18 年 3 月 22 日 停止条件付信託受益権譲渡契約の締結

平成 18 年 3 月 30 日 信託受益権の移転（予定）

(2) スペーシア白楽

平成 18 年 3 月 22 日 停止条件付信託受益権譲渡契約の締結

平成 18 年 4 月 3 日 信託受益権の移転（予定）

8. 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）及び平成 18 年 9 月期（平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 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及び不動産価格調査書の概要

【参考資料 2】本物件の外観イメージ・外観写真

【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

(1) エルシエ口目黒本町

(単位：千円)

鑑定評価額(特定価格)		1,220,000
価格時点		平成18年3月7日
総収入		74,328
	賃料収入等(共益費収入を含む)	70,231
	その他収入等	4,096
総費用		13,141
	建物管理費等	6,861
	公租公課	3,953
	その他費用	2,326
不動産賃貸事業収益(NOI)		61,187
資本支出等		-1,541
ネットキャッシュフロー(NCF)		59,645
還元利回り		4.8%
直接還元法による収益価格		1,240,000
DCF法による収益価格		1,190,000
	割引率	4.7%
	最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格		881,000
	土地割合	51.2%
	建物割合	48.8%

(2) スペース白楽

(単位：千円)

鑑定評価額(特定価格)		854,000
価格時点		平成18年3月5日
総収入		55,590
	賃料収入等(共益費収入を含む)	55,079
	その他収入等	510
総費用		11,190
	建物管理費等	5,580
	公租公課	3,793
	その他費用	1,815
不動産賃貸事業収益(NOI)		44,400
資本支出等		-1,742
ネットキャッシュフロー(NCF)		42,657
還元利回り		4.9%
直接還元法による収益価格		871,000
DCF法による収益価格		836,000
	割引率	4.8%
	最終還元利回り	5.1%
積算価格		641,000
	土地割合	25.1%
	建物割合	74.9%

(注) 金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が総収入や総費用の数字と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・外観写真

(1) エルシエロ目黒本町

本図は、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。



(2) スペースシア白楽



【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	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	9.7
住居-2	スペーシア麻布十番	東京都港区六本木	平成17年8月2日	960	1.8
住居-3	スペーシア麻布十番	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	3.2
住居-4	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	3.6
住居-5	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	1.3
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	2.5
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	1.1
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	2.4
住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	平成17年8月2日	766	1.4
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	3.4
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	2.5
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	3.9
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	0.5
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	3.8
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	3.0
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	1.6
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	2.5
住居-19	(仮称)巢鴨四丁目プロジェクト	東京都豊島区巢鴨	平成19年3月30日	1,510	2.8
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	(注4)	2,774	5.1
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成18年3月30日	1,220	2.2
住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	1.5
	住居 小計			33,633	61.4
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	28.1
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	1.9
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	8.6
	商業施設 小計			21,100	38.6

	コア・アセット 小計		54,733	100.0
	合計		54,733	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。なお、百万円未満の金額を切り捨てています。

(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。