JOINT REIT
ジョイント・リート投資法人

平成18年6月19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 物件の名称　：　（仮称）南堀江二丁目計画

② 取得資産　：　不動産を主な信託財産とする信託受益権

③ 取得価格　：　1,055,000,000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。）

④ 売買契約締結日　：　平成18年6月19日

⑤ 取得予定日　：　平成19年3月15日

⑥ 取得先　：　日本リアルネット株式会社

⑦ 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 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、取得を行うものです。

② 物件の特色：

（ｉ）立地について

本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「西大橋」駅より徒歩7分に位置する、地上11階建ての賃貸マンション（建築中）です。近隣は事務所、営業所、マンション等が建ち並ぶ商業地域で、近年は心斎橋エリアに近接する立地条件や人気ショップ出店の影響もあって、お洒落なエリアとして注目度の高い地域になっています。また、駅や商業施設などへの接近性から生活利便性も高く、単身者等を中心に堅調な需要が見込まれます。

（ii）開発案件であることについて

a．　取得の意義：

一般的に、建物竣工前の段階において、売買価格を含む条件を決定のうえ契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも、優良な新築物件の取得が可能であり、本物件もこうした新築優良物件の確保を企図したものです。

b．　開発案件への投資に係るリスクとその回避方法：

本物件は、開発中の不動産であるため、建物竣工までに、工事完工・工事遅延・建物引渡リスク等の開発リスクや、賃貸マーケット変動リスク等をはじめとした、将来の不確実性に起因するリスクが内在しますが、取得先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取得先及び本物件に関する適法性が維持され、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います。また、取得先、施工会社及び設計会社等で開催されている施行現場定例会議に参加し、建築工事の進捗状況等の報告を受けること等も併せて予定しています。本投資法人は、パイプラインサポート会社をはじめとするジョイントグループとの協調により開発案件への投資に係る適切なリスクマネジメント手法、価格評価手法及び運用手法の確立を図っており、本物件においても、これらに基づいて投資判断を行っています。

3．取得予定資産の内容

（仮称）南堀江二丁目計画

特定資産（信託受益権）の概要			
信託受託者	未定	信託期間満了日	未定
所在地（注1）	（住所）大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10号 （地番）大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番1　他1筆		

土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	商業地域		用途（注5）	共同住宅
	面積（㎡）（注1）	475.06		延床面積（㎡）（注6）	2,692.92
	容積率（注3）（用途地域指定）	400%		構造・階数（注6）	RC、11F
	建蔽率（注4）（用途地域指定）	80%		建築時期（注6）	平成19年1月31日

取得予定価格（百万円）	1,055	担保設定の有無	「特記事項2.」参照
賃貸可能戸数（戸）	60（店舗1を除く）		

価格調査の概要（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（注8）		
評価方法	森井総合鑑定株式会社による価格調査（注7）	調査報告会社		日本管財株式会社
調査価額	1,070,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成18年6月1日		1年以内	0
			今後12年間	23,360
		建物再調達価格（千円）		490,930
		予想最大損失率（PML）（注8・9）		12.3%

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.	本件土地には、本日現在、取得先を債務者として、抵当権設定の登記がなされていますが、本物件引渡しまでには、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」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）「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、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６）「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。

　ＲＣ：鉄筋コンクリート造、Ｆ：階

（注７）「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第２条第１項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準になった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたもの（現時点における内示価格）です。

（注８）未竣工物件として机上調査による建物エンジニアリングレポートの概要、机上調査による地震リスク分析報告書記載の予想最大損失率（ＰＭＬ）を記載しています。したがって、竣工後に調査した場合に変動が生ずる可能性があります。

（注９）「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にとどまり、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。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

（注 10）本物件は未竣工物件であるため、賃貸借の概要等については該当事項がありません。

４．取得先の概要

商号	日本リアルネット株式会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区瓦町四丁目４番８号
代表者	代表取締役　狩谷　昌紀
資本金	10,000,000円
主な事業の内容	1．不動産特定共同事業法に基づく不動産特定共同事業 2．不動産の売買、交換、賃貸借、管理、仲介、媒介、保有、斡旋、調査、鑑定、運用及び販売代理に関する業務 3．経営及び不動産コンサルタント業 4．不動産の証券化に関する業務
本投資法人との関係	なし

５．利害関係人等との取引

特にありません。

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。

建築主	建物設計者	構造設計者（注１）	施工者	建築確認機関
大金株式会社（注２）	大木建設株式会社	株式会社 和田建築技術研究所	大木建設株式会社	株式会社国際確認検査センター

（注１）「構造設計者」欄は、構造計算書、構造計算概要書、構造設計者の所有者宛報告書、建物設計者、現所有者（取得先）又は前所有者から提供を受けた情報及びヒアリング調査等をもとに記載しています。

（注２）「構造設計者」欄以外については、建築確認申請書又は計画変更確認申請書をもとに記載していますが、「建築主」の大金株式会社については、取得先において日本リアルネット株式会社に建築主を変更した旨の届出を行う予定です。

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 5 月 31 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、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。

（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

7．取得の日程

平成 18 年 6 月 19 日　　停止条件付信託受益権譲渡契約の締結

平成 19 年 3 月 15 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 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

JOINT REIT
ジョイント・リート投資法人

＊ 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価格調査書の概要
【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価格調査書の概要

（仮称）南堀江二丁目計画

（単位：千円）

調査価額(特定価格)		1,070,000
価格時点		平成 18 年 6 月 1 日
総収入		73,404
	賃料収入等（共益費収入を含む）	70,482
	その他収入等	2,922
賃貸事業費用		13,973
	建物管理費等	6,195
	公租公課	4,785
	その他費用	2,993
賃貸純収益（NOI）		59,431
資本的支出等		-1,457
ネットキャッシュフロー（NCF）		57,974
還元利回り		5.4%
直接還元法による収益価格		1,070,000
DCF 法による収益価格		1,070,000
	割引率	5.1%
	最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格		818,000
	土地割合	40.1%
	建物割合	59.9%

(注１) 不動産価格調査書における価格は、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となる価格時点において、調査対象物が設計図書通りに完成したものと想定して、投資採算価値を表す価格を査定したものにとどまります。従って、実際に対象建物が竣工した場合の鑑定評価額と上記金額とは異なる可能性があります。

(注２) 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

（仮称）南堀江二丁目計画

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。

JOINT REIT
ジョイント・リート投資法人

【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	9.0%
住居-2	スペーシア麻布十番Ｉ	東京都港区六本木	平成17年8月2日	960	1.6%
住居-3	スペーシア麻布十番II	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	3.0%
住居-4	スペーシア恵比寿II	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	3.3%
住居-5	スペーシア恵比寿III	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	1.2%
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	2.3%
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	1.0%
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	2.2%
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	1.3%
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	3.2%
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	2.3%
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	3.6%
住居-13	今池アイリス弐番館	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	1.7%
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	3.6%
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	2.8%
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	1.5%
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	2.3%
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	2.6%
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	平成18年4月3日	2,774	4.7%
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	2.1%
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	1.4%
住居-23	（仮称）南堀江二丁目計画	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月15日	1,055	1.8%
	住　　居　　小　計			**34,688**	**59.2%**
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	26.2%
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区神宮前	平成17年7月28日	1,043	1.8%
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	8.0%
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	平成18年5月17日	1,530	2.6%
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	平成18年5月17日	1,300	2.2%
	商業施設　小　計			**23,930**	**40.8%**
	コア・アセット　小　計			**58,619**	**100.0%**
	合　計			**58,619**	**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）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。