

平成 18 年 9 月 25 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いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) フィットエル南麻布

物件の名称： フィットエル南麻布
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： 1,300,000,000 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 9 月 25 日
取得予定日： 平成 18 年 10 月 23 日
取得先： 株式会社エルカクエイ
取得資金： 一般募集による投資口の発行による手取金を予定

(2) ラルテ城東

物件の名称： ラルテ城東
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： 1,075,000,000 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 9 月 25 日
取得予定日： 平成 18 年 11 月 15 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： 一般募集による投資口の発行による手取金を予定

(3) スペースシア塚本クラウンハイム

物件の名称： スペースシア塚本クラウンハイム

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： 1,250,000,000 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 9 月 25 日

取得予定日： 平成 18 年 12 月 1 日（注）

取得先： 株式会社ジョイント・コーポレーション

取得資金： 一般募集による投資口の発行による手取金を予定

（注）スペースシア塚本クラウンハイムについては、稼働率を勘案して、取得日が取得先との協議により延期される場合があります。

(4) b 6

物件の名称： b 6

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： 6,600,000,000 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 9 月 25 日

取得予定日： 平成 18 年 10 月 31 日

取得先： 有限会社マーズ・キャピタル・パートナーズ

取得資金： 一般募集による投資口の発行による手取金及び借入金を予定

(5) b -toss 池袋

物件の名称： b -toss 池袋

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： 1,980,000,000 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 9 月 25 日

取得予定日： 平成 18 年 10 月 23 日

取得先： 有限会社フラックステン・キャピタル・パートナーズ

取得資金： 一般募集による投資口の発行による手取金を予定

(6) ジョイスクエア湯河原

物件の名称： ジョイスクエア湯河原

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： 1,810,000,000 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 9 月 25 日

取得予定日：平成18年10月23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：一般募集による投資口の発行による手取金を予定

2. 取得の理由

(1) フィットエル南麻布

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、本物件を取得いたします。

物件の特色：

() 立地について

東京メトロ南北線及び都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約8分、東京メトロ南北線及び都営三田線「白金高輪」駅徒歩約12分に位置する賃貸マンションであり、都心接近性は良好です。「麻布十番」駅付近に商店街があり、物販・飲食店舗が数多くあります。都心接近性、最寄駅や勤務地への接近性等の立地条件を重視する女性を含むビジネスマン等を中心とした需要が見込まれます。

(2) ラルテ城東

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。

物件の特色：

() 立地について

大阪市営地下鉄谷町線「野江内代」駅及び京阪本線「野江」駅徒歩8分に位置し、中高層の共同住宅、一般住宅のほか事業所等がみられる住宅地域に立地するやや広めのワンルームマンションです。大阪市都心部の梅田地区・淀屋橋地区へ10分程度で結ばれ、都心接近性・利便性を志向する単身者等の需要が見込まれます。

(3) スペーシア塚本クラウンハイム

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。

物件の特色：

() 立地について

JR東海道本線「塚本」駅徒歩5分に位置し、中高層の共同住宅（店舗付き含む）一般住宅、事業所等が建ち並ぶ住宅地域に立地する賃貸マンションです。普通のための停車駅とはいえ、「大阪」駅まで1駅（約3分）であり、さらに京都・神戸方面とのアクセスにも恵まれ、都心接近性・利便性は良好です。利便性の高いワンルームマンションであり、若年単身者等の需要が見込まれます。

(4) b6

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商業施設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

本商業施設は、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅徒歩2分に位置しています。JR山手線「原宿」駅も比較的近く、1時間圏内に首都圏近郊の主要都市が含まれており、良好なアクセス環境が広域商圈を支えています。

当該物件は、人・車輛共に交通量の多い明治通りに面しており、明治通りと表参道の神宮前交差点から渋谷方面に200m程度の距離に位置しています。周辺の前宿・表参道・青山・渋谷の各商業ゾーンは、アパレル業種にとって当該地域への出店が一流のステータスとして位置づけられる傾向にあり、今後も堅調に推移していくものと予想されます。その中で神宮前6丁目地区は、10代の若者志向の「前宿」、ヤングアダルト向けのブランドショップが多い「表参道」地域と若者の街としての「渋谷」エリアの中間地点にあることから、以前から個性的な大人の雰囲気醸し出ししている地域として位置づけられています。

また、東京メトロ13号線が明治通りに沿って建設中であり、当該物件近隣に新駅が開業される予定です。それにより、池袋・前宿・渋谷という大商業集積地が連結されることでアクセス環境は現状より更に良好となり、周辺の立地環境が大きく変化する可能性を秘めています。

() テナント等について

株式会社エルカクエイとマスターリース契約（パススルー型）を締結する予定です。エンドテナントとしては、ファッション（レディース、メンズ、スポーツなど）19店、アクセサリー及び雑貨8店、レストラン及びカフェ6店、並びにビューティーサービス6店の合計39店舗が入居する予定です。

() 信託受益権の準共有持分の取得

本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分の33%を取得する予定ですが、残りの67%の準共有持分については、本投資法人のパイプライン・サポート会社である株式会社エルカクエイの意向を受けて設立された特別目的会社である有限会社マーズ・キャピタル・パートナーズが所有しています。

本投資法人は、当該準共有持分の取得に伴い信託受益権準共有者間協定書を有限会社マーズ・キャピタル・パートナーズ及び信託受託者と締結する予定であり、当該協定書においては、信託不動産の売却等の一定の重要な行為については、受益者間の合意を要することとされ、その他の一定の行為については、受益者間の協議を要することとされる予定です。また、当該協定書において、受益者の一方がその保有する信託受益権の準共有持分を第三者に譲渡しようとする場合、他方の受益者は、当該譲渡に先立って当該受益権の準共有持分に関して購入する機会を有することとされる予定です。

(5) b-toss 池袋

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商業施設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

本商業施設は、JR山手線、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線「池袋」駅徒歩4分、東京メトロ有楽町線「池袋」駅徒歩2分の劇場通り沿いの商業地域に位置しています。池袋は、首都圏で新宿、渋谷に並ぶ駅前型商業集積地であり、複数の路線が接続しているため、乗車人員も多く、新宿に次ぐ巨大ターミナルとなっています。

当該地域は、飲食をする場が少ないため、飲食店舗需要が十分見込める地域であるといえます。また、店舗としてのポテンシャルは高く、賃貸需要も十分に見込め、空室率も比較的低い地域です。

現在、池袋では、「池袋再生プラン」の開発が検討されており、プランの中で、当該物件はアミューズメントエリアに位置し、後背地（西側）には住宅・業務・商業の複合エリアが展開しています。今後、後背地の豊かなマーケットを背景に、大きな変貌を遂げる可能性が高いと考えられます。

() テナント等について

株式会社東急レクリエーションとマスターリース契約（賃料保証型）を締結しています。主なエンドテナントとしては、JOMON YA、多喜、Naniwaen、七志などの飲食店が入居しています。

(6) ジョイスクエア湯河原

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商業施設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

本商業施設は、JR東海道本線「湯河原」駅より東方1kmに位置する地上2階建ての店舗です。湯河原町の市街地のほぼ中央に位置し、前面道路である国道135号線（通称：真鶴道路）は、小田原から下田までを結ぶ東伊豆地区の幹線道路です。国道135号線沿いは、ロードサイド型の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域となっています。

湯河原町は、古くから温泉地として知られており、人口は3万人弱ですが年間約500万人の観光客を集客している観光都市です。

当該地周辺は、大型店舗が集積し魅力を高めていることや、観光需要等が後押しすることで、比較的商業力が高い状況となっています。また、本商業施設がオープンすることで、当地区周辺の商業集積度はさらに高まり、他の地区との競合に優位になると考えられます。

() テナント等について

株式会社J・COMSとマスターリース契約（パススルー型）を締結する予定です。主なエンドテナントは、株式会社ノジマ、株式会社CFSコーポレーションとなる予定です。

3. 取得予定資産の内容

(1) フィットエル南麻布

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	信託期間満了（予定）日	平成28年10月22日
所在地	（住所）東京都港区南麻布一丁目10番8号 （地番）東京都港区南麻布一丁目2番40		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	準工業地域	用途
	面積（㎡）	487.27	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	400%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	60%	建築時期
取得予定価格（百万円）	1,300		
賃貸借の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	1,082.12	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	-	賃貸可能戸数（戸）	52
稼働率（面積ベース）	-	賃貸戸数（戸）	-
価格調査書の概要（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	
調査方法	森井総合鑑定株式会社による価格調査	調査報告会社	日本管財株式会社
調査価額	1,300,000	修繕費（千円）	緊急
価格時点	平成18年8月15日		1年以内
			今後12年間
		建物再調達価格（百万円）	335
		予想最大損失率（PML）	13.6%
特記事項			
1. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来400%ですが、建築基準法第52条第1項及び第2項により247.2%となっています。 2. 信託不動産にかかる建蔽率は本来60%ですが、準工業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。			

(2) ラルテ城東

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	信託期間満了（予定）日	平成28年11月14日
所在地	（住所）大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号 （地番）大阪府大阪市城東区野江二丁目59番		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第一種住居地域	用途
	面積（㎡）	740.49	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	300%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	建築時期
取得予定価格（百万円）	1,075		
賃貸借の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	2,065.92	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	-	賃貸可能戸数（戸）	64
稼働率（面積ベース）	-	賃貸戸数（戸）	-
価格調査書の概要（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	
調査方法	株式会社鑑定法人エイ・スクエア による価格調査	調査報告会社	日本管財株式会社
調査価額	1,090,000	修繕費（千円）	緊急
価格時点	平成18年8月15日		1年以内
			今後12年間
		建物再調達価格（百万円）	473
		予想最大損失率（PML）	13.2%
特記事項			
該当事項はありません。			

(3) スペースア塚本クラウンハイム

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	信託期間満了（予定）日	平成28年8月31日	
所在地	（住所）大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号 （地番）大阪府大阪市淀川区塚本二丁目15番3			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域、 準住居地域	用途	共同住宅、車庫
	面積（㎡）	808.54	延床面積（㎡）	2,565.66
	容積率 （用途地域指定）	300%	構造・階数	R C、11F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	建築時期	平成18年8月10日
取得予定価格（百万円）	1,250			
賃貸借の概況				
総賃貸可能面積（㎡）	2,321.04	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	-	賃貸可能戸数（戸）	96	
稼働率（面積ベース）	-	賃貸戸数（戸）	-	
価格調査書の概要（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		
調査方法	株式会社鑑定法人エイ・スクエア による価格調査	調査報告会社	日本管財株式会社	
調査価額	1,265,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成18年8月15日		1年以内	0
			今後12年間	30,300
		建物再調達価格（百万円）	591	
		予想最大損失率（PML）	10.7%	
特記事項				
該当事項はありません。				

(4) b 6

特定資産（信託受益権（準共有））の概要			
信託受託者（予定）	中央三井信託銀行株式会社	信託期間満了（予定）日	平成28年10月31日
所在地	（住所）東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号 （地番）東京都渋谷区神宮前六丁目28番6		
土地	所有形態	所有権（注1）	所有形態
	用途地域	A棟 商業地域、第二種中高層住居専用地域 B棟 第二種中高層住居専用地域	用途
	面積（㎡）	2,165.54	延床面積（㎡）
	容積率（用途地域指定）	A棟 商業地域：500% 第二種中高層住居専用地域：300% B棟 第二種中高層住居専用地域：300%	構造・階数
	建蔽率（用途地域指定）	A棟 商業地域：80% 第二種中高層住居専用地域：60% B棟 第二種中高層住居専用地域：60%	建築（予定）時期
取得予定価格（百万円）	6,600		
賃貸借の概況			
総賃貸可能面積（㎡）（注2）	4,363.39	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	-	年間賃料	-
稼働率（面積ベース）	-	PM会社	株式会社エルカクエイ
価格調査書の概要（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	
調査方法	株式会社鑑定法人エイ・スクエアによる価格調査	調査報告会社	日本管財株式会社
調査価額	6,600,000	修繕費（千円）（注3）	緊急
価格時点	平成18年8月19日		1年以内
			今後12年間
		建物再調達価格（百万円）（注3）	(A棟) 38,010 (B棟) 2,250
		予想最大損失率（PML）（注3）	(A棟) 1,476 (B棟) 125
			(A棟) 6.5% (B棟) 7.5%
特記事項			
<p>1. A棟の信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ402.32%、85.34%となります。</p> <p>2. B棟の信託不動産にかかる土地の容積率は、本来300%ですが、前面道路の幅員規制により160%となっています。</p> <p>3. 東京都から、信託不動産につき、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号、その後の改正を含みます。）第8条第4項に基づき意見を有しない旨の通知を売主が受領し、当該通知の写しが本投資法人に交付されること、その他信託不動産及び信託不動産における店舗営業に必要な一切の許認可及び届出等の手続が完了していることが、本投資法人による取得の停止条件となっています。</p>			

（注1）本投資法人が取得を予定する信託受益権の準共有持分の割合は33%です。

（注2）信託建物全体の総賃貸可能面積で、他の信託受益権準共有者の持分を含みます。

（注3）「修繕費」、「建物再調達価格」及び「予想最大損失率」は、建物全体について記載しており、本投資法人が取得を予定する信託受益権の準共有持分のみに関するものではありません。

(5) b -toss 池袋

特定資産（信託受益権）の概要			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成24年3月3日
所在地	（住所）東京都豊島区西池袋一丁目38番3号 （地番）東京都豊島区西池袋一丁目38番10 他1筆		
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（㎡）	223.38	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	800%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	建築時期
取得予定価格（百万円）	1,980		
賃貸借の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	1,499.11	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	1,499.11	年間賃料（注）	-
稼働率（面積ベース）	100.0%	PM会社	株式会社J・COMS
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	株式会社土地評価研究所による鑑定評価	調査報告会社	日本管財株式会社
鑑定評価額	1,980,000	修繕費（千円）	緊急
価格時点	平成18年8月15日		1年以内
			今後12年間
		建物再調達価格（百万円）	259
		予想最大損失率（PML）	6.0%
特記事項			
1. 信託不動産にかかる建蔽率は本来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。			

（注）本物件の年間賃料については、やむを得ない事情により開示していません。

(6) ジョイスクエア湯河原

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	信託期間満了（予定）日	平成28年10月22日
所在地	（住所）神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目 （地番）神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54 他1筆		
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（㎡）	5,425.13	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	400%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	建築（予定）時期
取得予定価格（百万円）	1,810		
賃貸借の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	4,404.17	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	-	年間賃料	-
稼働率（面積ベース）	-	PM会社	株式会社J・COMS
価格調査書の概要（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	
調査方法	株式会社土地評価研究所による価格調査	調査報告会社	日本管財株式会社
調査価額	1,810,000	修繕費（千円）	緊急
価格時点	平成18年8月15日		1年以内
			今後12年間
		建物再調達価格（百万円）	636
		予想最大損失率（PML）	12.8%
特記事項			
<p>1. 信託不動産にかかる建蔽率は本来80%ですが、角地による加算により90%となっています。</p> <p>2. 神奈川県から、信託不動産につき、大規模小売店舗立地法第8条第4項に基づき意見を有しない旨の通知を売主が受領し、当該通知の写しが本投資法人に交付されること、その他信託不動産及び信託不動産における店舗営業に必要な一切の許認可及び届出等の手続が完了していることが、本投資法人による取得の停止条件となっています。</p>			

[上記各表の記載事項の説明]

(1) 「所在地（地番）」 「面積」 「延床面積」 「構造・階数」 「建築（予定）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。平成18年9月25日現在において未竣工の物件又は竣工後間もないため登記未了の物件については、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。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、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下

(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。

(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。

(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。

(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。平成18年9月25

日現在において未竣工の物件又は竣工後間もないため登記未了の物件については、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。

- (6) 「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代金（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。
- (7) 「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6月末日現在の数値及び情報をもとに記載しています。
- (8) 「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律に定める不動産の鑑定評価とは異なりますが、対象建物が未竣工であるため、調査の基準となった価格時点において、竣工予定の建物が設計図書どおりに竣工したものと想定した場合の調査対象不動産の価格を、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたもの（当該時点における内示価格）です。したがって、実際に建物が竣工した後の鑑定評価額とは異なる可能性があります。
- (9) フィットエル南麻布、ラルテ城東、スペースア塚本クラウンハイム、b6及びジョイスクエア湯河原については、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。
- (10) 「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) ラルテ城東、スペースア塚本クラウンハイム及びジョイスクエア湯河原

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（平成18年3月31日現在）
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）です。

（注）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。以下、同様です。

(2) フィットエル南麻布

商号	株式会社エルカクエイ
本店所在地	東京都新宿区新宿一丁目8番1号
代表者	代表取締役社長 中畑 智文
資本金	3,000,000,000円（平成18年3月31日現在）

主な事業の内容	不動産販売事業
本投資法人との関係	株式会社エルカクエイは、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94.7%を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です。

(3) b 6

商号	有限会社マーズ・キャピタル・パートナーズ
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者	取締役 須貝 信
資本金	3,000,000円(平成18年3月31日現在)
主な事業の内容	不動産販売事業
本投資法人との関係	有限会社マーズ・キャピタル・パートナーズは、本投資法人のパイプラインサポート会社である株式会社エルカクエイが運用の委託を受けている特別目的会社です。

(4) b -toss 池袋

商号	有限会社フラックステン・キャピタル・パートナーズ
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者	取締役 小泉 秀樹
資本金	3,000,000円(平成18年3月31日現在)
主な事業の内容	不動産販売事業
本投資法人との関係	有限会社フラックステン・キャピタル・パートナーズは、本投資法人のパイプラインサポート会社である株式会社エルカクエイが運用の委託を受けている特別目的会社です。

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・コーポレーション及び株式会社エルカクエイは、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に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、また、有限会社マーズ・キャピタル・パートナーズ及び有限会社フラックステン・キャピタル・パートナーズは、本投資法人のパイプラインサポート会社である株式会社エルカクエイが運用の委託を受けている特別目的会社であり、いずれも、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、各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、上記取得資産のうち、フィットエル南麻布、ラルテ城東及びスペーシア塚本クラウンハイムについて、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。

b 6については、利害関係人等である株式会社エルカクエイにプロパティ・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。

ジョイスクエア湯河原については、株式会社ジョイント・コーポレーションの子会社であり利害関係人等である株式会社J・COMS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、b-toss池袋については、株式会社J・COMSにプロパティ・マネジメント業務を、それぞれ委託いたします。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
フィットエル南麻布	株式会社エルカクエイ 株式会社リリーフ	株式会社 鍋田設計事務所	有限会社フォース	株式会社浅沼組	ビューローベリタス ジャパン株式会社
ラルテ城東	信和建設株式会社	信和建設株式会社	株式会社 二隆建築事務所	信和建設 株式会社	財団法人 大阪市建築技術協会
スペースア塚本 クラウンハイム	東昌建設株式会社	株式会社創美設計	株式会社 ティーエムエッチ	村本建設株式会社	株式会社国際確認 検査センター
b 6 (注)	株式会社エルカクエイ 有限会社マーズ・キャ ピタル・パートナーズ	株式会社シティ	有限会社 東和設計企画	東急建設株式会社	東京都渋谷区
b-toss 池袋	株式会社エルカクエイ	株式会社柏設計	株式会社 ビームス・デザイ ン・コンサルタント	梅林建設株式会社	日本 E R I 株式会社
ジョイスクエア 湯河原	株式会社ジョイント・ コーポレーション	株式会社イチケン	株式会社イチケン	株式会社イチケン	株式会社ビルディン グナビゲーション 確認評価機構

(注) b 6 は、株式会社エルカクエイが有限会社マーズ・キャピタル・パートナーズ(株式会社エルカクエイが運用の委託を受けている特別目的会社)から開発業務の委託を受けて建築したものです。

このうち、建築主、建物設計者、構造設計者及び施工者は、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、設計者及び施工者に該当しておりませんが、フィットエル南麻布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及び b-toss 池袋の建築確認機関である日本 E R I 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。

(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. 媒介の概要

該当ありません。

8. 決済方法

本投資法人は、取得代金等を各取得予定日に一括して取得先に支払う予定です。

9. 取得の日程

(1) フィットエル南麻布

平成 18 年 9 月 25 日	停止条件付信託受益権譲渡契約の締結
平成 18 年 10 月 23 日	信託受益権の移転 (予定)

(2) ラルテ城東

平成 18 年 9 月 25 日	停止条件付信託受益権譲渡契約の締結
平成 18 年 11 月 15 日	信託受益権の移転 (予定)

(3) スペースシア塚本クラウンハイム

平成 18 年 9 月 25 日	停止条件付信託受益権譲渡契約の締結
平成 18 年 12 月 1 日	信託受益権の移転 (予定)

(4) b 6

平成 18 年 9 月 25 日	停止条件付信託受益権譲渡契約の締結
平成 18 年 10 月 31 日	信託受益権の移転 (予定)

(5) b -toss 池袋

平成 18 年 9 月 25 日	停止条件付信託受益権譲渡契約の締結
平成 18 年 10 月 23 日	信託受益権の移転 (予定)

(6) ジョイスクエア湯河原

平成 18 年 9 月 25 日	停止条件付信託受益権譲渡契約の締結
平成 18 年 10 月 23 日	信託受益権の移転 (予定)

10. 今後の見通し

平成 18 年 9 月期（平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月末日）及び平成 19 年 3 月期（平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月末日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 18 年 9 月期（第 2 期）及び平成 19 年 3 月期（第 3 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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】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	スペース銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	6.6%
住居-2	スペース麻布十番	東京都港区六本木	平成17年8月2日	960	1.2%
住居-3	スペース麻布十番	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	2.2%
住居-4	スペース恵比寿	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	2.4%
住居-5	スペース恵比寿	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	0.9%
住居-6	スペース神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	1.7%
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	0.7%
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	1.6%
住居-9	スペース目黒不動前	東京都品川区西五反田	平成17年8月2日	766	1.0%
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	2.3%
住居-11	スペース町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	1.7%
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	2.7%
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋千種区今池	平成17年8月2日	300	0.4%
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	1.3%
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	2.6%
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	2.1%
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	1.1%
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	1.7%
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	1.9%
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	3.5%
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	1.5%
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	1.1%
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	1.3%
住居-24	スペース五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,103	3.9%
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	3.0%
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	平成18年9月14日	2,200	2.7%
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布	平成18年10月23日	1,300	1.6%
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江	平成18年11月15日	1,075	1.3%
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	平成18年12月1日	1,250	1.6%
住 居 小 計				46,056	57.3%
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	19.1%
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	1.3%
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	5.8%
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	1.9%
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	1.6%
商業-6	b6	東京都渋谷区神宮前	平成18年10月31日	6,600	8.2%
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	平成18年10月23日	1,980	2.5%
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足利下郡湯河原町中央	平成18年10月23日	1,810	2.3%
商業施設 小 計				34,320	42.7%
コア・アセット 小 計				80,377	100.0%
合 計				80,377	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。