

平成 19 年 3 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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)

投資信託委託業者名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
代表者名 代表取締役 皆 川 丈 人
問合せ先 IR・財務部長 沢 田 直 也
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) スペースシア川崎

物件の名称： スペースシア川崎
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： 1,900,000,000 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 19 年 3 月 22 日
取得予定日： 平成 19 年 3 月 28 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) スペースシア麻布十番

物件の名称： スペースシア麻布十番
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： 2,700,000,000 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 19 年 3 月 22 日
取得予定日： 平成 19 年 5 月 11 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) スペースシア川崎

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・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：

本物件は、JR東海道本線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩8分、京浜急行「京急川崎」駅徒歩9分に位置し、飲食店舗や共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域です。近隣地域の背後にはシネマコンプレックスやショップ、レストラン等の複合商業施設「ラ チッタデッラ」があり、また、駅前地下街、デパート、スーパーにもほど近く、最寄駅への接近性、生活利便性は良好です。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) スペースシア麻布十番

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：

本物件は、都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩1分に位置し、住宅と店舗が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。麻布十番は住宅としても商業エリアとしても地域の名声が高く、商住両面において高い需要を有するエリアです。当該物件は麻布十番大通りの背後に位置し、駅接近性に優れており、生活利便性は良好です。最寄駅への接近性等の立地条件を重視するビジネスマン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) スペースシア川崎

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29年3月27日
所在地 （注1）	（住所）神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号 （地番）神奈川県川崎市川崎区小川町12番4		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域（注2）	商業地域	用途（注5）
	面積（㎡）（注1）	601.38	延床面積（㎡）（注1）
	容積率（注3） （用途地域指定）	500%	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）	1,900	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（㎡）	2,824.86	テナント総数	-
総賃貸面積（㎡）	-	賃貸可能戸数（戸）	99
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	森井総合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	1,940,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成19年3月19日		1年以内	0
			今後12年間	49,850
		建物再調達価格（千円）		784,100
		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、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、抵当権設定の仮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」「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19年2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）スペーシア麻布十番

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	未定	
所在地 （注1）	（住所）東京都港区麻布十番一丁目11番1号 （地番）東京都港区麻布十番一丁目11番8			
土地	所有形態	所有権	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、店舗
	面積（㎡）（注1）	380.26	延床面積（㎡）（注1）	2,097.45
	容積率（注3） （用途地域指定）	500%	構造・階数（注1）	R C、12F/B1F
	建蔽率（注4） （用途地域指定）	80%	建築時期（注1）	平成19年2月22日
取得予定価格（百万円）	2,700	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（㎡）	1,755.31	テナント総数	-	
総賃貸面積（㎡）	-	賃貸可能戸数（戸）	60（店舗3を除く）	
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	
評価方法	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	2,740,000	修繕費（千円）	緊急 0
価格時点	平成19年3月19日		1年以内 0
			今後12年間 26,290
		建物再調達価格（千円）	532,800
		予想最大損失率（PML）（注7）	11.50%
特記事項			
<p>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。</p> <p>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、本物件引渡しまでには、取得先の責任と負担において、抹消される予定です。</p>			

（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19年2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

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	15,811,625千円
大株主	株式会社ジョイントリビングサービス
主な事業の内容	1. 不動産流動化事業 2. 「アデニウム」シリーズのマンション分譲事業
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。

5. 物件取得者等の状況

(1) スペースシア川崎

	前所有者	前々所有者
会社名	株式会社ジョイントコーポレーション	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の主要株主(上記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。)	
取得経緯・理由等	自社開発物件	
取得価格	前々所有者がいないため記載を省略	
取得時期	-	

(2) スペースシア麻布十番

	前所有者	前々所有者
会社名	株式会社ジョイントコーポレーション	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の主要株主(上記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。)	
取得経緯・理由等	自社開発物件	
取得価格	前々所有者がいないため記載を省略	
取得時期	-	

6. 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きます。

また、本投資法人は、上記取得資産について、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。

7. 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
スペースシア川崎	株式会社 ジョイント・ コーポレーション	株式会社 共同建築設計事務所	株式会社 アトラス設計	松井建設株式会社	株式会社国際確認 検査センター
スペースシア麻布十番	株式会社 ジョイント・ コーポレーション	株式会社サン・プラン ニングシステム	株式会社 創建設計事務所	オリエンタル建設 株式会社	株式会社都市居住 評価センター

このうち、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 19 年 3 月 9 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、建物設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関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

8. 媒介の概要

該当ありません。

9. 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。

10. 取得の日程

（1）スペーシア川崎

平成19年3月22日 停止条件付信託受益権譲渡契約の締結

平成19年3月28日 信託受益権の移転（予定）

（2）スペーシア麻布十番

平成19年3月22日 停止条件付信託受益権譲渡契約の締結

平成19年5月11日 信託受益権の移転（予定）

11. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成19年3月期（平成18年10月1日～平成19年3月末日）及び平成19年9月期（平成19年4月1日～平成19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

(1) スペースシア川崎

(単位：千円)

鑑定評価額(特定価格)		1,940,000
価格時点		平成19年3月19日
総収入		123,978
	賃料収入等(共益費収入を含む)	121,656
	その他収入等	2,322
総費用		24,397
	建物管理費等	11,039
	公租公課	7,236
	その他費用	6,122
不動産賃貸事業収益(NOI)		99,581
資本支出等		-2,705
ネットキャッシュフロー(NCF)		96,876
還元利回り		4.9%
直接還元法による収益価格		1,980,000
DCF法による収益価格		1,900,000
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.2%
積算価格		1,050,000
	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。

(2) スペースシア麻布十番

(単位：千円)

調査評価額(特定価格)		2,740,000
価格時点		平成19年3月19日
総収入		145,636
	賃料収入等(共益費収入を含む)	140,090
	その他収入等	5,546
総費用		22,959
	建物管理費等	11,598
	公租公課	6,213
	その他費用	5,148
不動産賃貸事業収益(NOI)		122,677
資本支出等		-468
ネットキャッシュフロー(NCF)		122,209
還元利回り		4.4%
直接還元法による収益価格		2,780,000
DCF法による収益価格		2,690,000
	割引率	4.1%
	最終還元利回り	4.6%
積算価格		1,400,000
	土地割合	62.0%
	建物割合	38.0%

(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ととどまります。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

(1) スペーシア川崎

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) スペースシア麻布十番

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。



【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	スペース銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	6.2%
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	1.1%
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	2.0%
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	2.3%
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	0.8%
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	1.6%
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	1.5%
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	0.9%
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	2.2%
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	1.6%
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	2.5%
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中種区今池	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	1.2%
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	平成19年2月28日	2,090	2.5%
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	1.9%
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	1.0%
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	1.6%
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨	平成19年3月9日	1,510	1.8%
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	3.3%
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	1.4%
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	1.0%
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月9日	1,055	1.2%
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	3,043	3.6%
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	2.9%
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	2.6%
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	1.5%
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	1.5%
住居-30	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	2.2%
住居-31	スペース麻布十番	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	3.2%
	住 居		小 計	50,596	59.6%
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	18.1%
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	1.2%
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	5.5%
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	1.8%
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	1.5%
商業-6	b6	東京都渋谷区神宮前	平成18年10月31日	6,600	7.8%
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	2.3%
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	2.1%
	商業施設		小 計	34,320	40.4%
	コア・アセット		小 計	84,917	100.0%
			合 計	84,917	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。