

平成 19 年 7 月 5 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)

### 資産の譲渡に関するお知らせ ( b 6 )

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譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

##### 1. 譲渡の概要

物件の名称： b 6  
譲渡資産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権  
譲渡価額： 6,775,000,000円(但し、譲渡諸経費、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。)  
帳簿価額： 6,643,037,765円(平成19年3月31日現在)  
譲渡価額と帳簿価額の差額： 131,962,235円(上記と上記の差額)  
契約締結日： 平成19年7月5日  
引渡予定日： 平成19年8月1日(譲渡代金支払受領予定日)  
譲渡先： 有限会社マーズ・キャピタル・パートナーズ  
譲渡方法： 不動産を主な信託財産とする信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

##### 2. 譲渡の理由

b 6(以下「本物件」といいます。)につきましては、原宿・表参道というファッションブランド店が多数位置する神宮前交差点にほど近いという立地特性や斬新な建物などから、本投資法人が保有する資産としてふさわしいものと考え、昨年10月の本物件の開業直後に取得したのですが、本投資法人としては、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、総合的な検討を行った結果、今後のポートフォリオの改善につながること、本物件譲渡が投資主の皆様にも不利益を与える条件ではないことから、本物件譲渡を決定いたしました。

### 3. 今後の商業施設への取組み

本投資法人は住居と商業施設をコア・アセットとし、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行っています。本投資法人としては、今後も、長期にわたり安定的な賃貸収入の確保ができるかという点を慎重に判断しながら、商業施設の取得に積極的に取り組んでいく方針です。

また、本件譲渡により本投資法人のポートフォリオにおいて、都心に立地する商業施設が減少しますが、引き続き商業施設につきましても、テナントの業種や立地等の分散やバランスを考慮したポートフォリオ構築に努めてまいります。

### 4. 譲渡予定資産の内容

b 6

特定資産（信託受益権（準共有））の概要					
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信託期間満了日	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）東京都渋谷区神宮目六丁目28番6				
土地	所有形態	所有権（注1）	所有形態	所有権（注1）	
	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	店舗	
	面積（㎡）（注2）	2,165.54	延床面積（㎡）（注2）	6,980.57	
	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%	建物	構造・階数	A棟 RC、6F/B2F B棟 S・SRC 2F/B1F
	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%	建築時期	平成18年9月12日	
取得価格（百万円）	6,600	取得年月日	平成18年10月31日		
賃貸借の概況（注3）					
総賃貸可能面積（㎡）	1,439.92	総賃貸面積（㎡）	1,439.92		
稼働率	100.0%	PM会社	株式会社エルカクエイ		
賃借人	株式会社エルカクエイ	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
エンドテナントの業態の構成	ファッション（レディス、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				
月額賃料（千円）	21,685	敷金・保証金（千円）	118,760		
鑑定評価書の概要	鑑定評価機関		株式会社 鑑定法人エイ・スクエア		
鑑定評価額（千円）	5,940,000	価格時点	平成19年6月30日		

（注1）本投資法人が譲渡する信託受益権の準共有持分の割合は33%です。

（注2）「土地」に関しては敷地全体の面積を、「建物」に関しては建物全体の延床面積を記載しています。

（注3）「賃貸借の概況」に関しては、平成19年5月末日現在の情報をもとに、本投資法人の準共有持分割合に基づき記載しています。

（注4）金額については、単位未満を切り捨てて表示しています。

## 5. 譲渡先の概要

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
出資者	有限責任中間法人パシフィック・オーシャン
主な事業の内容	不動産の取得、賃貸、売買及び管理
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、投資信託及び投資法人に関する法律第15条2項に定める利害関係人等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り、本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ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。

## 6. 利害関係人等との取引

上記譲渡先である有限会社マーズ・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の意向を受けて設立された特別目的会社であり、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、本物件にかかる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。

(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。なお、本投資法人は本物件につき、かかる優先交渉権に基づく検討を行った結果、本物件の他の準共有持分を取得しないことといたしました。

## 7. 媒介の概要

該当ありません。

## 8. 譲渡の日程

平成 19 年 7 月 5 日 信託受益権譲渡契約の締結  
平成 19 年 8 月 1 日 引渡し及び譲渡代金受領(予定)

## 9. 今後の見通し

本物件の譲渡による本投資法人の平成 19 年 9 月期(平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月末日)及び平成 20 年 3 月期(平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月末日)における運用状況の予想に対する影響については、現在精査中であり、明らかになり次第、別途お知らせ致します。

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】本物件譲渡後のポートフォリオの概況

【参考資料1】本物件譲渡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	2.5%
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	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	2.6%
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	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	1.9%
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	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	1.3%
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	3,043	3.8%
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	3.1%
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	2.8%
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-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	2.4%
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	3.4%
住居-32	(仮称)プレジオ天神橋	大阪府大阪市北区菅栄町	平成20年6月30日	1,490	1.9%
	<b>住 居</b>	<b>小 計</b>		<b>52,086</b>	<b>65.3%</b>
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町、原島町、宮竹町	平成17年7月28日	15,360	19.2%
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	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	5.9%
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-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%
	<b>商業施設</b>	<b>小 計</b>		<b>27,720</b>	<b>34.7%</b>
	<b>コア・アセット</b>	<b>小 計</b>		<b>79,807</b>	<b>100.0%</b>
		<b>合 計</b>		<b>79,807</b>	<b>100.0%</b>

(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。