

平成 19 年 7 月 19 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) フィットエル板橋本町

物件の名称： フィットエル板橋本町
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： 1,000,000,000 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 7 月 19 日
取得予定日： 平成 19 年 8 月 21 日又は本投資法人及び下記取得先が別途合意によって定めるそれ以前の日(注)
取得先： 株式会社エルカクエイ
取得資金： 自己資金による取得を予定

(注)取得予定日については、決定後速やかにお知らせいたします。

(2) フィットエル大泉学園

物件の名称： フィットエル大泉学園
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： 871,000,000 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 7 月 19 日
取得予定日： 平成 19 年 8 月 21 日又は本投資法人及び下記取得先が別途合意によって定めるそれ以前の日(注)

取 得 先 : 株式会社エルカクエイ
取 得 資 金 : 自己資金による取得を予定

(注): 取得予定日については、決定後速やかにお知らせいたします。

(3) ジェイフラッツ天神東

物 件 の 名 称 : ジェイフラッツ天神東
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 : 445,000,000 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。)
地位譲渡契約締結日 : 平成 19 年 7 月 19 日
取 得 予 定 日 : 平成 19 年 9 月 28 日
取 得 先 : 合同会社エム・ティー・ファースト(注)
取 得 資 金 : 自己資金による取得を予定

(注): 本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成 19 年 7 月 19 日付買主としての地位譲渡契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先との間の平成 18 年 12 月 8 日付受益権譲渡契約の買主の地位を無償で譲り受けたものです。なお、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%を保有する株式会社であり、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に該当します。

(4) ジェイフラッツ天神東

物 件 の 名 称 : ジェイフラッツ天神東
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 : 840,000,000 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。)
地位譲渡契約締結日 : 平成 19 年 7 月 19 日
取 得 予 定 日 : 平成 19 年 9 月 28 日
取 得 先 : 合同会社エム・ティー・ファースト(注)
取 得 資 金 : 自己資金による取得を予定

(注): 本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成 19 年 7 月 19 日付買主としての地位譲渡契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先との間の平成 18 年 12 月 8 日付受益権譲渡契約の買主の地位を無償で譲り受けたものです。なお、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%を保有する株式会社であり、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に該当します。

(5)(仮称) ジェイフラッツ四条西洞院

物 件 の 名 称 : (仮称) ジェイフラッツ四条西洞院
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 : 1,420,000,000 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 7 月 19 日
取 得 予 定 日 : 平成 20 年 4 月 30 日

取 得 先 : 倶蘭堂ビル株式会社
取 得 資 金 : 借入金及び自己資金による取得を予定

(6)(仮称)ジェイフラッツ五条高倉

物 件 の 名 称 : (仮称)ジェイフラッツ五条高倉
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 : 1,710,000,000 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 7 月 19 日
取 得 予 定 日 : 平成 21 年 2 月 6 日
取 得 先 : 倶蘭堂ビル株式会社
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) フィットエル板橋本町

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・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、都営三田線「板橋本町」駅約 10m に位置し、高層事務所ビルや共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域に立地するワンルームタイプの賃貸マンションです。最寄り駅からの接近性が極めて良好であり、また、大和町交差点周辺にはコンビニエンスストア、飲食店、銀行等があり利便性が良好であることから、立地条件を重視する学生、ビジネスマン等の需要が見込まれます。

(2) フィットエル大泉学園

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、西武池袋線「大泉学園」駅徒歩 13 分に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。当該地域は、生活利便性及び生活環境も良好で、練馬区の中でも住宅需要の高い地域であることから、戸建住宅や共同住宅が多く見受けられます。周辺には、食料品や日用品が揃う「リヴィンオズ大泉店」や東映東京撮影所内の「オズシティ」があり、生活利便性も良好です。立地条件を重視する学生、ビジネスマン等の需要が見込まれます。

(3) ジェイフラッツ天神東

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: 本物件は、福岡市地下鉄空港線、箱崎線「中洲川端」駅徒歩 4 分の中高層の共同住宅、中小規模小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商住混在地域に立地する賃貸マンションです。駅前には商店街も見受けられ、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」「博多」エリアや

福岡空港へのアクセスも容易であるなど、交通利便性及び生活利便性は良好です。都心居住の利便性を重視する単身者等を中心に需要が見込まれます。

(4) ジェイフラッツ天神東

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：本物件は、福岡市地下鉄空港線、箱崎線「中洲川端」駅徒歩6分の中高層の共同住宅、中小規模小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商住混在地域に立地する賃貸マンションです。駅前には商店街も見受けられ、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」「博多」エリアや福岡空港へのアクセスも容易であるなど、交通利便性及び生活利便性は良好です。都心居住の利便性を重視する単身者等を中心に需要が見込まれます。

(5)(仮称) ジェイフラッツ四条西洞院

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：本物件は、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩5分に位置し、中高層共同住宅、ビジネスホテル等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンション（建築中）です。周辺には、スーパーや総合病院等の生活利便施設も揃っており、市中心部にありながら生活環境面での優位性も認められることから、勤務地への接近性を重視する単身者等の需要が見込まれます。

開発案件であることについて：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、売主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売主及び本物件に関する遵法性が維持され、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おります。また、定例会議を開催し、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おります。

(6)(仮称) ジェイフラッツ五条高倉

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：本物件は、京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅徒歩約4分に位置し、高層事務所、店舗、共同住宅等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンション（建築中）です。周辺には、スーパー等の生活利便施設も揃っており、また、四条烏丸エリア・京都駅エリアも徒歩圏にあることから、勤務地への接近性を重視する単身者等の需要が見込まれます。

開発案件であることについて：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、売主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売主及び本物件に関する遵法性が維持され、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おります。また、定例会議を開催し、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おります。

3. 取得予定資産の内容

(1) フィットエル板橋本町

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		信託期間満了（予定）日	未定	
所在地（注1）	（住所）東京都板橋区大和町14番14号 （地番）東京都板橋区大和町壱四番貳七 他2筆				
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、診療所
	面積（㎡）（注1）	220.85		延床面積（㎡）（注1）	1,446.78
	容積率（注3） （用途地域指定）	600%		構造・階数（注1）	R C、12F
	建蔽率（注4） （用途地域指定）	80%		建築時期（注1）	平成19年2月27日
取得予定価格（百万円）	1,000		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（㎡）	1,274.49		テナント総数	60（診療所1を除く）	
総賃貸面積（㎡）	1,274.49		賃貸可能戸数（戸）	60（診療所1を除く）	
稼働率（面積ベース）	100.0%		賃貸戸数（戸）	60（診療所1を除く）	
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	1,000,000		修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成19年7月1日			1年以内	0
				今後12年間	17,150
			建物再調達価格（千円）	401,300	
			予想最大損失率（PML）（注7）	10.80%	
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6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) フィットエル大泉学園

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）東京都練馬区東大泉二丁目12番15号 （地番）東京都練馬区東大泉二丁目979番16 他1筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域（注2）	準工業地域、近隣商業地域	用途（注5）
	面積（㎡）（注1）	618.00	延床面積（㎡）（注1）
	容積率（注3） （用途地域指定）	200% / 300%	構造・階数（注1）
	建蔽率（注4） （用途地域指定）	60% / 80%	建築時期（注1）
取得予定価格（百万円）	871	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（㎡）	1,362.36	テナント総数	55
総賃貸面積（㎡）	1,315.92	賃貸可能戸数（戸）	57
稼働率（面積ベース）	96.6%	賃貸戸数（戸）	55
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	871,000	修繕費（千円）	緊急
価格時点	平成19年7月1日		1年以内
			今後12年間
		建物再調達価格（千円）	386,800
		予想最大損失率（PML）（注7）	6.73%
特記事項			
<p>1. 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241.50%、82.45%となります。</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

（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6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。

(3) ジェイフラッツ天神東

特定資産（信託受益権）の概要			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成24年5月31日
所在地 (注1)	(住所) 福岡県福岡市博多区須崎町4番3 (地番) 福岡県福岡市博多区須崎町53番		
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)	239.18	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)	445	担保設定の有無	なし
賃貸借の概況 (注6)			
総賃貸可能面積 (㎡)	1,058.82	テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)	966.78	賃貸可能戸数 (戸)	42
稼働率 (面積ベース)	91.3%	賃貸戸数 (戸)	38
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	446,000	修繕費 (千円)	緊急
価格時点	平成19年7月1日		1年以内
			今後12年間
		建物再調達価格 (千円)	245,000
		予想最大損失率 (PML) (注7)	0.76%
特記事項			
1. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来500%ですが、前面道路の幅員規制により477%となっています。また、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。			

(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。

SRC: 鉄骨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6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) ジェイフラッツ天神東

特定資産（信託受益権）の概要			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成23年11月30日
所在地 (注1)	(住所) 福岡県福岡市博多区須崎町6番12 (地番) 福岡県福岡市博多区須崎町109番1		
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)	514.89	延床面積 (㎡) (注1)
	容積率 (注3) (用途地域指定)	400%	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)	840	担保設定の有無	なし
賃貸借の概況 (注6)			
総賃貸可能面積 (㎡)	1,943.72	テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)	331.42	賃貸可能戸数 (戸)	82
稼働率 (面積ベース)	17.1%	賃貸戸数 (戸)	14
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	845,000	修繕費 (千円)	緊急
価格時点	平成19年7月1日		1年以内
			今後12年間
		建物再調達価格 (千円)	26,410
		予想最大損失率 (PML) (注7)	429,400
			1.01%
特記事項			
該当事項はありません。			

(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。

SRC：鉄骨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6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。

(5)(仮称)ジェイフラッツ四条西洞院

特定資産(信託受益権)の概要				
信託受託者(予定)	未定	信託期間満了(予定)日	未定	
所在地(注1)	(住所)京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町 (地番)京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番			
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(m ²)(注1)	400.59	延床面積(m ²)(注6)	
	容積率(注3) (用途地域指定)	700%	構造・階数(注6)	
	建蔽率(注4) (用途地域指定)	80%	建築予定時期(注6)	
取得予定価格(百万円)	1,420	担保設定の有無	「特記事項1.」参照	
賃貸借の概況(注6)				
総賃貸可能面積(m ²)(注7)	2,261.28	テナント総数	-	
総賃貸面積(m ²)	-	賃貸可能戸数(戸)(注7)	87	
稼働率(面積ベース)	-	賃貸戸数(戸)	-	
調査報告書の概要(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(注9)		
評価方法	財団法人日本不動産研究所による 価格調査(注8)	調査報告会社	日本管財株式会社	
調査価額	1,420,000	修繕費(千円)	緊急	
価格時点	平成19年7月1日		1年以内	0
			今後12年間	42,630
		建物再調達価格(千円)	670,600	
		予想最大損失率(PML) (注9)(注10)	9.22%	
特記事項				
1. 本件土地には、本日現在、取得先を債務者として、根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」「建築予定時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書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、B:地下

(注7)「総賃貸可能面積」「賃貸可能戸数」欄には、本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等をもとに記載しています。また、本日現在において建物が未竣工であるため賃貸借契約を締結しているテナント等はありません。

(注8)「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9)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調査報告者の意見を示したものとどまり、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=

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。

(6)(仮称)ジェイフラッツ五条高倉

特定資産(信託受益権)の概要					
信託受託者(予定)		未定	信託期間満了(予定)日		未定
所在地 (注1)	(住所)京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町 (地番)京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町357番、高倉通五条上る亀屋町160番2				
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
	面積(m ²)(注1)	452.44		延床面積(m ²)(注6)	4,022.76
	容積率(注3) (用途地域指定)	700%		構造・階数(注6)	R C、13F / B1F
	建蔽率(注4) (用途地域指定)	80%		建築予定時期(注6)	平成20年3月31日
取得予定価格(百万円)		1,710		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)(注7)		2,805.71		テナント総数	-
総賃貸面積(m ²)		-		賃貸可能戸数(戸)(注7)	110
稼働率(面積ベース)		-		賃貸戸数(戸)	-
調査報告書の概要(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(注9)		
評価方法	財団法人日本不動産研究所による 価格調査(注8)		調査報告会社	日本管財株式会社	
鑑定評価額	1,710,000		修繕費(千円)	緊急	0
価格時点	平成19年7月1日			1年以内	0
				今後12年間	43,480
			建物再調達価格(千円)		730,500
			予想最大損失率(PML) (注9)(注10)		8.45%
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、根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。</p>					

(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」「建築予定時期」欄は、建築確認申請書又は計画変更確認申請書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。

R C:鉄筋コンクリート造、F:階、B:地下

(注7)「総賃貸可能面積」「賃貸可能戸数」欄には、本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等をもとに記載しています。また、本日現在において建物が未竣工であるため賃貸借契約を締結しているテナント等はございません。

(注8)「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9）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。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

4. 取得先の概要

（1）フィットエル板橋本町及びフィットエル大泉学園

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 千円
大株主	株式会社ジョイント・コーポレーション
主な事業の内容	不動産販売事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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96.4%を保有する株式会社であり、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に該当します。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。

（2）ジェイフラッツ天神東 及びジェイフラッツ天神東

商号	合同会社エム・ティー・ファースト
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目2番3号 東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 有限責任中間法人シリウス 職務執行者 荒川 真司
資本金	100 千円
大株主	取得先の意向により非開示とさせていただきます。
主な事業の内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当ありません。

（3）（仮称）ジェイフラッツ四条西洞院及び（仮称）ジェイフラッツ五条高倉

商号	倶蘭堂ビル株式会社
本店所在地	京都府京都市北区小山西上総町1番地の2
代表者	代表取締役 田口 利夫
資本金	50,000 千円
大株主	個人
主な事業の内容	1. 土地、建物の売買及び仲介斡旋 2. 土地、建物の管理及び賃貸借

	3. 土地の開発、造成、販売及び建物の建築、販売 4. 土木、建築工事の請負並びに設計、施工、監理
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当ありません。

5. 物件取得者等の状況

(1) フィットエル板橋本町

	前所有者	前々所有者
会社名	株式会社エルカクエイ	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得先の概要(1)」をご参照下さい。	-
取得経緯・理由等	投資等を目的として、建物竣工前であった平成17年10月に前々所有者と土地建物売買契約を締結し、建物竣工後に取得したものです。	-
取得価格	794,692,000円	-
取得時期	平成19年3月	-

(2) フィットエル大泉学園

	前所有者	前々所有者
会社名	株式会社エルカクエイ	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得先の概要(1)」をご参照下さい。	
取得経緯・理由等	自社開発物件	
取得価格	-	
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。

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
フィットエル板橋本町	双日株式会社 / 株式会社エルカクエイ	株式会社岡戸アトリエ	青木あすなる建設株式会社 / 株式会社沼尾建築設計事務所	青木あすなる建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
フィットエル大泉学園	株式会社エルカクエイ	株式会社デベロップデザイン	株式会社クロスファクトリー	株式会社ユーディケー	株式会社グッド・アイズ建築検査機構

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
ジェイフラッツ 天神東	株式会社 コンダクト地域 再生グループ	有限会社 セクション・D・ アーキテクツ	有限会社 アークブレイン	株式会社 イチケン	日本E R I株式会社
ジェイフラッツ 天神東	株式会社えん	株式会社雅禧建築 設計事務所	株式会社エス・エー・ アイ構造設計事務所	九鉄工業 株式会社	日本E R I株式会社
(仮称) ジェイフラッツ 四条西洞院	倶蘭堂ビル 株式会社	株式会社若林広幸 建築研究所	株式会社凡設計	青木あすなる 建設株式会社	株式会社京都確認 検査機構
(仮称) ジェイフラッツ 五条高倉	倶蘭堂ビル 株式会社	株式会社岡崎 建築設計室	有限会社聲流 構造設計室	株式会社 イチケン	株式会社I - P E C

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19年7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、構造設計者及び施工者に該当しておりませんが、ジェイフラッツ天神東 及びジェイフラッツ天神東 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。

本投資法人は、上記6物件全てについて、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、構築物の診断及び評価 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

ジェイフラッツ天神東 及びジェイフラッツ天神東

媒介者	株式会社アドリード
投資法人又は 投資信託委託業者との関係	該当ありません。
手数料	(1) ジェイフラッツ天神東 4,450 千円（消費税及び地方消費税を除く） (2) ジェイフラッツ天神東 8,400 千円（消費税及び地方消費税を除く）

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) フィットエル板橋本町

平成 19 年 7 月 19 日 信託受益権譲渡契約の締結

平成 19 年 8 月 21 日又は本投資法人と取得先が別途合意によって定めるそれ以前の日
信託受益権の移転（予定）

(2) フィットエル大泉学園

平成 19 年 7 月 19 日 信託受益権譲渡契約の締結

平成 19 年 8 月 21 日又は本投資法人と取得先が別途合意によって定めるそれ以前の日
信託受益権の移転（予定）

(3) ジェイフラッツ天神東

平成 19 年 7 月 19 日 買主としての地位譲渡契約の締結

平成 19 年 9 月 28 日 信託受益権の移転（予定）

(4) ジェイフラッツ天神東

平成 19 年 7 月 19 日 買主としての地位譲渡契約の締結

平成 19 年 9 月 28 日 信託受益権の移転（予定）

(5)(仮称) ジェイフラッツ四条西洞院

平成 19 年 7 月 19 日 信託受益権譲渡契約の締結

平成 20 年 4 月 30 日 信託受益権の移転（予定）

(6)(仮称) ジェイフラッツ五条高倉

平成 19 年 7 月 19 日 信託受益権譲渡契約の締結

平成 21 年 2 月 6 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）における運用状況につきましては、平成19年7月19日付「平成19年9月期（第4期）及び平成20年3月期（第5期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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1】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書及び調査報告書の概要

【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及び調査報告書の概要

(単位：千円)

	フィットエル 板橋本町	フィットエル 大泉学園	ジェイフラッツ 天神東	ジェイフラッツ 天神東
鑑定評価額(特定価格)	1,000,000	871,000	446,000	845,000
価格時点	平成 19 年 7 月 1 日	平成 19 年 7 月 1 日	平成 19 年 7 月 1 日	平成 19 年 7 月 1 日
総収入	60,986	54,787	32,863	59,349
賃料収入等(共益費収入を含む)	59,517	53,426	30,537	57,794
その他収入等	1,469	1,361	2,326	1,555
総費用	11,583	10,638	7,207	10,654
建物管理費等	6,383	5,618	3,447	4,852
公租公課	2,584	2,610	2,314	3,522
その他費用	2,616	2,410	1,445	2,280
不動産賃貸事業収益(NOI)	49,403	44,149	25,655	48,695
資本支出等	879	1,097	1,095	2,113
ネットキャッシュフロー(NCF)	48,524	43,052	24,560	46,581
還元利回り	4.8%	4.9%	5.4%	5.4%
直接還元法による収益価格	1,010,000	879,000	455,000	863,000
DCF 法による収益価格	990,000	863,000	442,000	837,000
割引率	4.5%	4.6%	5.2%	5.2%
最終還元利回り	5.0%	5.1%	5.6%	5.6%
積算価格	621,000	638,000	318,000	569,000
土地割合	33.5%	37.6%	20.7%	22.3%
建物割合	66.5%	62.4%	79.3%	77.7%

(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。

(単位：千円)

	(仮称)ジェイ フラッツ四条西洞院	(仮称)ジェイ フラッツ五条高倉
調査価額(特定価格)	1,420,000	1,710,000
価格時点	平成 19 年 7 月 1 日	平成 19 年 7 月 1 日
総収入	93,238	112,522
賃料収入等(共益費収入を含む)	88,425	107,025
その他収入等	4,813	5,497
総費用	18,304	20,955
建物管理費等	8,054	9,074
公租公課	6,141	6,845
その他費用	4,109	5,036
不動産賃貸事業収益(NOI)	74,934	91,567
資本支出等	3,645	3,637
ネットキャッシュフロー(NCF)	71,289	87,930
還元利回り	5.0%	5.1%
直接還元法による収益価格	1,430,000	1,720,000
DCF 法による収益価格	1,410,000	1,690,000
割引率	4.8%	4.9%
最終還元利回り	5.2%	5.3%
積算価格	1,350,000	1,460,000
土地割合	33.7%	33.2%
建物割合	66.3%	66.8%

(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) フィットエル板橋本町



(2) フィットエル大泉学園



(3) ジェイフラッツ天神東



(4) ジェイフラッツ天神東



(5) (仮称) ジェイフラッツ四条西洞院



(6) (仮称) ジェイフラッツ五条高倉



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	6.1%
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	愛知県名古屋市中千種区今池	平成17年8月2日	300	0.3%
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	2.4%
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	アクトビルズ八千代	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	3.2%
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	3.5%
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	2.8%
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	1.2%
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	3.1%
住居-32	(仮称)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	1.7%
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町	平成19年8月21日	1,000	1.2%
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉	平成19年8月21日	871	1.0%
住居-35	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	445	0.5%
住居-36	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	840	1.0%
住居-37	(仮称)ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町	平成20年4月30日	1,420	1.6%
住居-38	(仮称)ジェイフラッツ五条高倉	京都府京都市下京区五条通堺町西入塩竈町、高倉通五条上る亀屋町	平成21年2月6日	1,710	2.0%
	住 居	小 計		58,372	67.8%
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	17.8%
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-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	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	平成18年10月23日	1,810	2.1%
	商業施設	小 計		27,720	32.2%
	コア・アセット	小 計		86,093	100.0%
		合 計		86,093	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。
- (注4)商業 6 b 6 については、平成 19 年 8 月 1 日の譲渡予定となっておりますが、上記表から除いて記載しております。なお、資産の譲渡の詳細につきましては、平成 19 年 7 月 5 日付「資産の譲渡に関するお知らせ(b 6)」をご参照ください。