

平成 20 年 3 月 21 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)

資産運用会社名
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 坂 本 光 司
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(スペースア麻布十番)

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： スペースア麻布十番
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： 1,320,000,000 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： 954,439,990 円(平成 19 年 9 月 30 日現在)
譲渡価額と帳簿価額の差額： 365,560,010 円(上記 と上記 の差額)
契約締結日： 平成 20 年 3 月 21 日
引渡予定日： 平成 20 年 3 月 31 日(譲渡代金支払受領予定日)
譲渡先： 株式会社ジョイント・コーポレーション
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

スペースア麻布十番(以下「本物件」といいます。)の譲渡につきましては、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、将来の収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産市場の動向並びにポートフォリオの構成等を総合的に検討の上決定いたしました。また、本物件の譲渡先については、複数の譲渡先候補を検討した結果、譲渡時期及び譲渡価額等の条件が合致し、本投資法人にとって最適であると判断された上記譲渡先に決定しました。

3. 譲渡予定資産の内容

スぺーシア麻布十番

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27年7月31日	
所在地	（住所）東京都港区六本木五丁目13番11号 （地番）東京都港区六本木五丁目362番3 他2筆			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域	用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	314.80	延床面積（㎡）	1,509.58
	容積率 （用途地域指定）	400%	構造・階数	S R C、12 F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	建築時期	平成15年12月16日
取得価格（千円）	960,000	取得年月日	平成17年8月2日	
賃貸借の概況（注1）				
総賃貸可能面積（㎡）	1,166.51	テナント総数（注2）	1	
総賃貸面積（㎡）	936.20	月額賃料（千円）	5,428	
稼働率	80.3%	敷金・保証金（千円）	8,732	
PM会社 マスターリース会社	株式会社ジョイント・ アセットマネジメント	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
鑑定評価書の概要		鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額（千円）	1,320,000	価格時点	平成20年2月29日	

（注1）「賃貸借の概況」は、平成20年2月末日現在の情報をもとに記載しています。

（注2）「テナント総数」は、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されているため、1と記載しています。

（注3）金額については、単位未満を切り捨てて表示しています。また、比率については、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

4. 譲渡先の概要

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	15,831 百万円
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
本投資法人又は 資産運用会社との関係	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%を保有する会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律第11条1項に定める利害関係人等に該当し、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。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. 利害関係人等との取引

上記譲渡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、本物件の譲渡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。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 決済方法

引渡し予定日に一括決済方式にて行う予定です。

8. 譲渡の日程

平成 20 年 3 月 21 日 信託受益権譲渡契約の締結
平成 20 年 3 月 31 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 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与える影響については、本日公表の「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 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	スぺーシア銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	5.1%
住居-3	スぺーシア麻布十番	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	1.7%
住居-4	スぺーシア恵比寿	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	1.9%
住居-5	スぺーシア恵比寿	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	0.7%
住居-6	スぺーシア神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	1.3%
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	0.6%
住居-8	スぺーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	1.2%
住居-9	スぺーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	平成17年8月2日	766	0.7%
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	1.8%
住居-11	スぺーシア町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	1.3%
住居-12	スぺーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	2.0%
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	1.0%
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	2.0%
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	1.6%
住居-17	スぺーシア目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	0.8%
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	1.3%
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	1.4%
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	2.7%
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	1.2%
住居-22	スぺーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	0.8%
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	1.0%
住居-24	スぺーシア五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	2.9%
住居-25	スぺーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	2.3%
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	2.1%
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	1.2%
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	1.0%
住居-29	スぺーシア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	1.2%
住居-30	スぺーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	1.8%
住居-31	スぺーシア麻布十番	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	2.6%
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	1.4%
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	1.0%
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	0.8%
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	0.4%
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	0.8%
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	1.4%
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	1.6%
住居-39	(仮称)東品川一丁目計画	東京都品川区東品川	平成20年7月1日	2,610	2.5%
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市片倉町	平成19年11月1日	1,000	1.0%
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	平成19年11月1日	2,250	2.2%
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋	平成19年11月1日	2,700	2.6%
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原	平成19年11月30日	1,012	1.0%
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木	平成20年2月6日	757	0.7%
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町	平成20年4月25日	2,300	2.2%
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	平成20年3月26日	2,250	2.2%
住居-47	(仮称)ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	平成20年5月1日	900	0.9%
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	平成20年11月14日	963	0.9%
住居-49	ジェイフラッツ初台	東京都渋谷区西原	平成20年11月14日	1,393	1.3%
	住 居		小 計	75,548	72.2%

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)
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	14.7%
b-town神宮前	東京都渋谷区神宮前	平成17年7月28日	1,043	1.0%
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	4.5%
b-town南青山	東京都港区南青山	平成18年5月17日	1,530	1.5%
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	1.2%
b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	平成18年10月23日	1,980	1.9%
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	1.7%
ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子	平成19年12月3日	1,336	1.3%
商業施設	小計		29,056	27.8%
コア・アセット	小計		104,605	100.0%
	合計		104,605	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。