

平成 20 年 4 月 25 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)

資産の取得完了に関するお知らせ

(ジェイフラッツ四条西洞院、ジェイフラッツ四谷坂町、ジェイフラッツ上呉服)

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、平成19年7月19日付「資産の取得に関するお知らせ」、平成19年10月3日付「資産の取得に関するお知らせ」、平成20年3月13日付「取得予定資産にかかる名称変更及び取得予定日の変更に関するお知らせ(ジェイフラッツ四谷坂町、ジェイフラッツ博多東)」及び平成20年4月18日付「取得予定資産にかかる取得予定日の変更に関するお知らせ(ジェイフラッツ四条西洞院、ジェイフラッツ上呉服)」において、それぞれ公表いたしました「ジェイフラッツ四条西洞院」「ジェイフラッツ四谷坂町」及び「ジェイフラッツ上呉服」にかかる不動産信託受益権の取得を平成20年4月25日付で完了しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件名称	取得先	取得価格 (百万円)
ジェイフラッツ四条西洞院	倶蘭堂ビル株式会社	1,420
ジェイフラッツ四谷坂町	株式会社アドミラルコーポレーション	2,300
ジェイフラッツ上呉服	オフィスネットワーク株式会社	900

(注) 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。

2. 本物件の内容

取得資産の内容は、平成 19 年 7 月 19 日及び平成 19 年 10 月 3 日付「資産の取得に関するお知らせ」の「3. 取得予定資産の内容」において公表しておりますが、本物件にかかる建物の竣工に伴い変更箇所がございますので、改めてお知らせいたします。

【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	住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成30年4月24日	
所在地	（住所）京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番 （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	商業地域	用途	
	面積（㎡）	400.59	延床面積（㎡）	
	容積率 （用途地域指定）	700%	構造・階数	
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	建築時期	
取得価格（千円）	1,420,000	担保設定の有無	有（注1）	
賃貸借の概況				
総賃貸可能面積（㎡）	2,261.28	テナント総数	-	
総賃貸面積（㎡）	-	賃貸可能戸数（戸）	87	
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		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	調査報告会社	日本管財株式会社	
鑑定評価額	1,260,000	修繕費（千円）	緊急	
価格時点	平成20年4月20日		1年以内	0
			2～12年間	21,230
		建物再調達価格（千円）	670,600	
		予想最大損失率（PML）	4.05%	
特記事項				
1. 平成19年9月1日より施行された京都市の新たな景観政策に関する条例等により、本件土地上の建物の高さは31mまでに制限されています（本件建物の高さは36mであり、将来、建物建て替える場合には、同等の高さの建物が建設できない可能性があります）。また、本件建物の意匠については、同条例等に定めるデザイン基準により、将来同様の建物を再建築できないおそれがあります。				

（注1）平成 20 年 4 月 22 日付「資金の借入れに関するお知らせ」で公表した極度ローン個別契約にかかる借入金の担保として、ジェイフラッツ四条西洞院にかかる不動産信託受益権に第一順位の質権を設定しています。

【ジェイフラッツ四谷坂町】

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30年4月24日	
所在地	(住所) 東京都新宿区坂町15番 (地番) 東京都新宿区坂町15番1 他1筆				
土地	所有形態	所有権（共有）（注1）		所有形態	区分所有権
	用途地域	第一種住居地域、 第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）（注1）	905.08		延床面積（㎡）（注1）	3,675.01
	容積率 （用途地域指定）	第一種住居地域：400%・ 300% 第一種中高層住居専用地 域：300%		構造・階数	R C、7F
	建蔽率 （用途地域指定）	第一種住居地域：60% 第一種中高層住居専用地 域：60%		建築時期	平成20年3月29日
取得価格（千円）	2,300,000		担保設定の有無	有（注2）	
賃貸借の概況					
総賃貸可能面積（㎡）	2,453.17		テナント総数	-	
総賃貸面積（㎡）	-		賃貸可能戸数（戸）	59	
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		
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社		調査報告会社	日本管財株式会社	
鑑定評価額	2,300,000		修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成20年4月1日			1年以内	0
				2～12年間	30,012
			建物再調達価格（千円）	624,318	
			予想最大損失率（PML）	5.58%	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる土地の容積率は西側区道（津の守坂通り）より20m以内は400%（第一種住居地域）、20m超は300%（第一種中高層住居専用地域）となっています。また、北側区道より20m以内は300%（第一種住居地域）、20m超は300%（第一種中高層住居専用地域）となっており、その対象面積による加重平均を算出すると367.8%となります。なお、建蔽率は建築基準法第53条3項の緩和措置によりいずれの地域についても80%となっています。					

（注1）敷地権（所有権の共有持分）の割合は 329,739 分の 245,317 ですが、「面積」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は、2,253.07㎡です。

（注2）平成20年4月22日付「資金の借入れに関するお知らせ」で公表した極度ローン個別契約にかかる借入金の担保として、ジェイフラッツ四谷坂町にかかる不動産信託受益権に第一順位の質権を設定しています。

（注3）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10月3日付買主としての地位承継契約により、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の間の平成19年6月29日付信託受益権譲渡契約の買主の地位を承継しました。

【ジェイフラッツ上呉服】

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30年4月24日	
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区上呉服町13番3 （地番）福岡県福岡市博多区上呉服町468番 他5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（㎡）	593.55	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%	建築時期	
取得価格（千円）	900,000	担保設定の有無	有（注1）	
賃貸借の概況				
総賃貸可能面積（㎡）	2,261.91	テナント総数	16	
総賃貸面積（㎡）	532.28	賃貸可能戸数（戸）	62	
稼働率（面積ベース）	23.5%	賃貸戸数（戸）	16	
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		
鑑定機関	株式会社土地評価研究所	調査報告会社	日本管財株式会社	
鑑定評価額	899,000	修繕費（千円）	緊急	
価格時点	平成20年3月7日		1年以内	0
			2～12年間	13,340
		建物再調達価格（千円）		
		536,900		
		予想最大損失率（PML）		
		4.63%		
特記事項				
該当事項はありません。				

（注1）平成20年4月22日付「資金の借入れに関するお知らせ」で公表した極度ローン個別契約にかかる借入金の担保として、ジェイフラッツ上呉服にかかる不動産信託受益権に第一順位の質権を設定しています。

（注2）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10月3日付買主としての地位承継契約により、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の間の平成19年5月31日付信託受益権譲渡契約の買主の地位を承継しました。

【上記各表の記載事項の説明】

- （1）「所在地（地番）」「面積」「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築時期」欄には、登記簿上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、F：階、B：地下
- （2）「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- （3）「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。
- （4）「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。
- （5）「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。
- （7）「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成20年3月31日現在の情報を記載しており、取得資産の前所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。なお、各物件の信託受託者はマスターリース会社との間で平成20年4月25日付にマスターリース契約を締結しているため、本日現在のテナント数は「1」となります。
- （8）「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



JOINT REIT

ジョイント・リート投資法人

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。

当該物件の取得の理由等の詳細につきましては、平成19年7月19日付「資産の取得に関するお知らせ」、平成19年10月3日付「資産の取得に関するお知らせ」、平成20年3月13日付「取得予定資産にかかる名称変更及び取得予定日の変更に関するお知らせ(ジェイフラッツ四谷坂町、ジェイフラッツ博多東)」及び平成20年4月18日付「取得予定資産にかかる取得予定日の変更に関するお知らせ(ジェイフラッツ四条西洞院、ジェイフラッツ上呉服)」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の概要

【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

(単位：千円)

	ジェイフラッツ 四条西洞院	ジェイフラッツ 四谷坂町	ジェイフラッツ 上呉服
鑑定評価額	(注1) 1,260,000	2,300,000	(注2) 899,000
価格時点	平成20年4月20日	平成20年4月1日	平成20年3月7日
総収入	87,889	136,012	62,752
賃料収入等(共益費収入を含む)	84,361	127,835	62,461
その他収入等	3,528	8,177	291
総費用	21,712	25,298	15,163
建物管理費等	8,813	11,535	6,386
公租公課	6,156	6,744	5,512
その他費用	6,743	7,019	3,264
不動産賃貸事業収益 (NOI)	66,177	110,714	47,589
資本的支出等	1,905	1,346	554
ネットキャッシュフロー (NCF)	64,272	109,368	47,035
還元利回り	5.0%	4.7%	5.2%
直接還元法による収益価格	1,290,000	2,330,000	905,000
DCF法による収益価格	1,230,000	2,270,000	897,000
割引率	4.8%	4.4%	5.2%
最終還元利回り	5.2%	4.9%	5.3%
積算価格	1,260,000	2,140,000	732,000
土地割合	33.8%	69.7%	24.5%
建物割合	66.2%	30.3%	75.5%

(注1) 平成19年7月19日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表した調査価額(1,420,000千円)との差額の主な要因は、建物竣工後の鑑定評価書取得時における、新規募集賃料等の見直しによるものです。

(注2) 平成19年10月3日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表した調査価額(922,000千円)との差額の主な要因は、建物竣工後の鑑定評価書取得時における、新規募集条件等の見直しによるものです。

(注3) 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。