



平成 20 年 7 月 1 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
(ジェイフラッツ東品川)

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9月14日付「資産の取得に関するお知らせ」において、公表いたしました「ジェイフラッツ東品川」(旧名称「(仮称)東品川一丁目計画」)にかかる不動産信託受益権の取得を平成20年7月1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(注2) (百万円)
ジェイフラッツ東品川(注1)	小田急不動産株式会社	2,610

(注1) 物件名称は「ジェイフラッツ東品川」に正式に決定しました。(旧名称「(仮称)東品川一丁目計画」)

(注2) 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 9 月 14 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。

【ジェイフラッツ東品川】

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6月29日
所在地	（住所）東京都品川区東品川一丁目10番1号 （地番）東京都品川区東品川一丁目51番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	準工業地域	用途
	面積（㎡）（注1）	1,028.92	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	300%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	60%	建築時期
取得価格（千円）	2,610,000	担保設定の有無	有（注2）
賃貸借の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	2,936.72	テナント総数	-
総賃貸面積（㎡）	-	賃貸可能戸数（戸）	94
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	2,530,000	修繕費（千円）	緊急
価格時点	平成20年6月15日		1年以内
			2～12年間
		建物再調達価格（千円）	753,700
		予想最大損失率（PML）	11.85%
特記事項			
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。			

（注1）前面道路について、品川区細街路拡幅整備要綱に基づき、道路拡幅部分（37.21㎡）を取得先である小田急不動産株式会社が品川区に寄付しています。「面積」には、かかる寄付後の土地面積を記載しています。

（注2）平成 20 年 6 月 26 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、ジェイフラッツ東品川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。

【上記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。

R C：鉄筋コンクリート造、F：階

（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。



JOINT REIT

ジョイント・リート投資法人

- (6)「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成 20 年 5 月末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、信託受託者はマスターリース会社との間で平成 20 年 7 月 1 日付で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。
- (7)「予想最大損失率 (P M L)」欄の数値は日本管財株式会社作成の地震リスクに関する評価報告書に基づくものです。地震リスクに関する評価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 年間で 10% を超える確率で襲ってくると予想される大地震) によりどの程度の被害を受けるかを、90% 非超過確率 (損失が 90% を超えない確率) に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合 (%) 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 9 月 14 日付「資産の取得に関するお知らせ」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の概要
- 【参考資料 2】本物件の外観写真

【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)

		ジェイフラッツ東品川
鑑定評価額		2,530,000
価格時点		平成 20 年 6 月 15 日
総収入		152,099
	賃料収入等(共益費収入を含む)	144,785
	その他収入等	7,314
総費用		27,224
	建物管理費等	10,725
	公租公課	8,888
	その他費用	7,611
不動産賃貸事業収益 (NOI)		124,875
資本的支出等		1,968
ネットキャッシュフロー (NCF)		122,907
還元利回り		4.8%
直接還元法による収益価格		2,560,000
DCF 法による収益価格		2,500,000
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.0%
積算価格		2,550,000
	土地割合	61.6%
	建物割合	38.4%

(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。

【参考資料 2】本物件の外観写真

ジェイフラッツ東品川

