平成 17 年 11 月 29 日

各　位

不動産投信発行者名
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）
問 合 せ 先
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
ＩＲ・財務部長　北　村　浩　一
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致しましたので、お知らせいたします。

記

１．取得の概要

(1) スペーシア目黒

① 物件の名称：スペーシア目黒
② 取得資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
③ 取得価格：887,000,000 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。）
④ 売買契約締結日：平成 17 年 11 月 29 日
⑤ 取得予定日：平成 18 年 2 月 1 日
⑥ 取得先：有限会社ウラヌス・キャピタル・パートナーズ
⑦ 取得資金：自己資金による取得を予定

(2) フィットエル亀戸

① 物件の名称：フィットエル亀戸
② 取得資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
③ 取得価格：1,650,000,000 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。）
④ 売買契約締結日：平成 17 年 11 月 29 日
⑤ 取得予定日：平成 18 年 1 月 31 日
⑥ 取得先：株式会社エルカクエイ
⑦ 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)　スペーシア目黒

①　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都心・城南地区における住居のポートフォリオ充実を図るため、本物件を取得いたします。

②　物件の特色：

（ｉ）立地について

本物件は、ＪＲ山手線「目黒」駅西口から北へ徒歩 10 分のところに位置する賃貸マンション（建築中）です。JR 目黒駅は平成 12 年 9 月に東急電鉄目黒線・都営地下鉄三田線・東京メトロ南北線が相互運転を開始したことにより、ターミナル駅としての性格を帯び、利便性が大幅に向上しています。周辺地域は、４～５階建て程度の中高層共同住宅が建ち並び、一部に戸建住宅が点在する閑静な住宅地です。目黒駅周辺の利便性の大幅な向上に伴い、都心へのアクセスを重視する単身者向けの住宅として堅調な賃貸需要が見込まれます。

(2)　フィットエル亀戸

①　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、将来の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。

②　物件の特色：

（ｉ）立地について

本物件は、ＪＲ総武線「亀戸」駅東口から徒歩１分の、京葉道路（国道 14 号線）沿いに位置する賃貸マンション（建築中）です。近隣は低層階に小売・飲食店舗を有する共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ地域です。当該地域はサンストリート亀戸など各種商業施設が集積し、都心中心部へのアクセスが良好なことから、利便性を重視する単身生活者等を中心とした需要が見込まれます。

(3)　未竣工物件への投資に係るリスク等

スペーシア目黒及びフィットエル亀戸は、竣工前の不動産であるため、建物竣工までに、工事完了・工事遅延・建物引渡等に係るリスクなどが内在しますが、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。

JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

３． 取得予定資産の内容

(1) スペーシア目黒

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				
所在地（注１）	（住所）東京都目黒区三田二丁目10番12号 （地番）東京都目黒区三田二丁目36番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域 （注３）	第一種中高層住居専用地域		用途 （注６）	共同住宅
	面積（㎡） （注１）	578.01		延床面積（㎡）（注２）	1,357.61
	容積率 （注４） （用途地域指定）	196%		構造・階数 （注２）	ＲＣ、５Ｆ
	建蔽率 （注５） （用途地域指定）	60%		建築時期 （注２）	平成17年12月予定
取得予定価格（百万円）	887		担保設定の有無		なし

賃貸借の概況（注7）			
総賃貸可能面積（㎡）	1,070.13	テナント総数	33
総賃貸面積（㎡）	962.39	賃貸可能戸数（戸）	37
稼働率（面積ベース）	89.9%	賃貸戸数（戸）	33

評価方法（金額単位：千円）	
評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価
鑑定評価額	931,000
価格時点	平成17年11月25日

特記事項
該当事項はありません。

（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）「延床面積」「構造・階数」「建築時期」欄は、建築確認申請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

（注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。

（注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。

（注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。

（注６）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７）「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成 17 年 11 月 23 日時点において、取得予定資産の現所有者（取得先）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、本物件は未竣工ですが、リーシングは平成 17 年９月より開始しています。

（2）フィットエル亀戸

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				
所在地（注1）	（住所）東京都江東区亀戸六丁目57番11号 （地番）東京都江東区亀戸六丁目57番２　他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域（注3）	商業地域		用途（注6）	共同住宅、店舗
	面積（㎡）（注1）	438.43		延床面積（㎡）（注2）	3,073.79
	容積率（注4）（用途地域指定）	600%		構造・階数（注2）	ＳＲＣ、11Ｆ
	建蔽率（注5）（用途地域指定）	80%		建築時期（注2）	平成17年12月予定
取得予定価格（百万円）	1,650		担保設定の有無		「特記事項2.」参照
賃貸借の概況（注7）					
総賃貸可能面積（㎡）	2,037.60（店舗2を除く）		テナント総数		52
総賃貸面積（㎡）	1,226.31		賃貸可能戸数（戸）		87（店舗2を除く）
稼働率（面積ベース）	60.2%		賃貸戸数（戸）		52
評価方法（金額単位：千円）					
評価方法	大和不動産鑑定株式會社による価格調査（注8）				
調査価額	1,650,000				
価格時点	平成17年11月29日				
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」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）「延床面積」「構造・階数」「建築時期」欄は、建築確認申請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。

ＳＲＣ：鉄骨鉄筋コンクリート造、Ｆ：階

（注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。

（注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。

（注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。

（注６）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７）「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成 17 年 11 月 20 日時点において、取得予定資産の現所有者（取得先）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、本物件は未竣工ですが、リーシングは平成 17 年 8 月より開始しています。

（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。

4． 取得先の概要

（1）スペーシア目黒

商号	有限会社ウラヌス・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
主な事業の内容	不動産の取得、賃貸借、売買及び管理、並びに信託受益権の取得、保有及び売買
本投資法人との関係	有限会社ウラヌス・キャピタル・パートナーズは、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 70%を保有する株式会社ジョイント・アセットマネジメントが運用の委託を受けている特別目的会社です。

（2）フィットエル亀戸

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　溝口　俊一
資本金	3,000,000,000円
主な事業の内容	不動産販売事業
本投資法人との関係	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%を直接及び間接に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 94.7%を保有する株式会社であり、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、また、有限会社ウラヌス・キャピタル・パートナーズは資産運用会社の利害関係人等である株式会社ジョイント・アセットマネジメントが運用の委託を受けている特別目的会社であり、いずれも、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停止条件付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ます。

また、本投資法人は、上記取得資産の両方について、利害関係人等である株式会社ジョイント・アセットマネジメントに、プロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務を、それぞれ委託いたします。かかる業務の委託に関しても、上記自主ルールに従い、上記に準じた手続きを経ています。

６．　取得の日程

（1）スペーシア目黒

平成 17 年 11 月 29 日　停止条件付信託受益権譲渡契約の締結

平成 18 年 2 月 1 日　　信託受益権の移転（予定）

（2）フィットエル亀戸

平成 17 年 11 月 29 日　停止条件付信託受益権譲渡契約の締結

平成 18 年 1 月 31 日　　信託受益権の移転（予定）

7.　今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 18 年 3 月期（平成 17 年 4 月 20 日～平成 18 年 3 月末日）における運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

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不動産価格調査書の概要

【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

JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

【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不動産価格調査書の概要

（1）スペーシア目黒

（単位：千円）

鑑定評価額（特定価格）		931,000
価格時点		平成 17 年 11 月 25 日
総収益		59,810
	賃料収入等（共益費収入を含む）	57,905
	その他収入等	1,905
総費用		12,202
	建物管理費等	5,882
	公租公課	3,280
	その他費用	3,040
賃貸純収益（NOI）		47,608
資本的支出等		-1,269
正味純収益（NCF）		46,339
還元利回り		4.9%
直接還元法による収益価格		946,000
DCF 法による価格		915,000
	割引率	4.8%
	最終還元利回り	5.2%
原価法による積算価格		803,000
	土地	491,000
	建物	312,000

（2）フィットエル亀戸

（単位：千円）

調査価額（特定価格）		1,650,000
価格時点		平成 17 年 11 月 29 日
総収入		105,609
	賃料収入等（共益費収入を含む）	102,704
	その他収入等	2,904
総費用		19,907
	建物管理費等	10,927
	公租公課	5,887
	その他費用	3,092
不動産賃貸事業収益（NOI）		85,701
資本的支出等		-2,717
ネットキャッシュフロー（NCF）		82,984
還元利回り		4.9%
直接還元法による収益価格		1,690,000
DCF 法による価格		1,600,000
	割引率	4.8%
	最終還元利回り	5.1%
積算価格		1,050,000
	土地割合	28%
	建物割合	72%

(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にとどまります。従って、実際に対象建物が竣工した場合には、数値が上記金額と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）スペーシア目黒

本図は、建築確認取得済図面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。

（2）フィットエル亀戸

本図は、建築確認取得済図面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。

JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

【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	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	11.2
住居-2	スペーシア麻布十番Ⅰ	東京都港区六本木	平成17年8月2日	960	2.0
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	3.7
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	4.2
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	1.5
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	2.9
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	1.2
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	2.7
住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	平成17年8月2日	766	1.6
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	4.0
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	2.9
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	4.5
住居-13	今池アイリス弐番館	愛知県名古屋市千種区今池	平成17年8月2日	300	0.6
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区	平成17年11月1日	1,018	2.2
住居-15	（仮称）メゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区	平成19年2月28日	2,090	4.4
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	3.5
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	1.9
	住居　小計			25,937	55.1
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市上西町、原島町、宮竹町	平成17年7月28日	15,360	32.7
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	平成17年7月28日	1,043	2.2
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	10.0
	商業施設　小計			21,100	44.9
	コア・アセット　小計			47,037	100.0
	合計			47,037	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。なお、百万円未満の金額を切り捨てています。

（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。