

平成 19 年 8 月 9 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)

投資信託委託業者における運用ガイドライン及び利害関係者取引規程の変更に関するお知らせ

ジョイント・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する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。)は、平成 19 年 8 月 9 日開催の取締役会において、社内規程である運用ガイドライン及び利害関係者取引規程を下記のとおり変更することを決議いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用ガイドラインの変更内容

第 4 条に記載されている資産運用会社が運用を行うポートフォリオ構築方針における用途別分散投資、地域別分散投資及び第 7 条(2)商業施設()種類を、平成19年8月9日付にて以下のとおり変更するものです。

(新)		(旧)																							
第 4 条 (条文省略) 1. 投資対象の選定方針 (前文省略)その投資比率については、後記「 <u>2</u> . 用途分散投資」を参照。(以下条文省略) 2. 用途分散投資 当社は、中長期的に安定した収益の確保を目的として、運用資産における不動産関連資産の用途の割合につき、以下の表に記載の比率を目処として資産運用を行うこととする。 なお、中長期的に安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合がある。		第 4 条 (条文省略) 1. 投資対象の選定方針 (前文省略)その投資比率については、後記「 <u>(口)</u> 用途分散投資」を参照。(以下条文省略) 2. 用途分散投資 当社は、中長期的に安定した収益の確保を目的として、運用資産における不動産関連資産の用途の割合につき、以下の表に記載の比率を目処として資産運用を行うこととする。 なお、中長期的に安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合がある。																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">不動産関連資産の用途</th> <th>組入比率 (取得価格ベース)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">コア・アセット</td> <td>住居(レジデンシャル)</td> <td>45 ~ 75%</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>25 ~ 55%</td> </tr> <tr> <td>バランス・アセット</td> <td>オフィスビル等</td> <td>0 ~ 15%</td> </tr> </tbody> </table>		不動産関連資産の用途		組入比率 (取得価格ベース)	コア・アセット	住居(レジデンシャル)	45 ~ 75 %	商業施設	25 ~ 55%	バランス・アセット	オフィスビル等	0 ~ 15%	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">不動産関連資産の用途</th> <th>組入比率 (取得価格ベース)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">コア・アセット</td> <td>住居(レジデンシャル)</td> <td>45 ~ 65%</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>35 ~ 55%</td> </tr> <tr> <td>バランス・アセット</td> <td>オフィスビル等</td> <td>0 ~ 15%</td> </tr> </tbody> </table>		不動産関連資産の用途		組入比率 (取得価格ベース)	コア・アセット	住居(レジデンシャル)	45 ~ 65 %	商業施設	35 ~ 55%	バランス・アセット	オフィスビル等	0 ~ 15%
不動産関連資産の用途		組入比率 (取得価格ベース)																							
コア・アセット	住居(レジデンシャル)	45 ~ 75 %																							
	商業施設	25 ~ 55%																							
バランス・アセット	オフィスビル等	0 ~ 15%																							
不動産関連資産の用途		組入比率 (取得価格ベース)																							
コア・アセット	住居(レジデンシャル)	45 ~ 65 %																							
	商業施設	35 ~ 55%																							
バランス・アセット	オフィスビル等	0 ~ 15%																							
(以下条文省略) 3. 地域別分散投資 (前文省略)		(以下条文省略) 3. 地域別分散投資 (前文省略)																							

(新)				
< 投資不動産の地域区分 >				
エリア	具体的なエリア	組入比率(取得価格ベース)		
		住居における比率	商業施設における比率	オフィスビル等における比率
東京都心・城南地区	都心:千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区 城南:世田谷区、目黒区、品川区、大田区	50%程度(注3)	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。	個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。
東京・周辺都市部	東京都:上記以外の東京都全域(但し、島部を除きます。) 神奈川県:川崎市、横浜市等 千葉県:市川市、浦安市、船橋市、松戸市等 埼玉県:川口市、戸田市、さいたま市等 及びこれらの周辺通勤圏	東京都心・城南地区と合わせて80%程度		
地方主要都市部(注2)	札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市等 及びこれらの周辺通勤圏	20%程度		
<small>(注2) 政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市を指します。 (注3) 程度とは、±10%をいう。</small>				
(旧)				
< 投資不動産の地域区分 >				
エリア	具体的なエリア	組入比率(取得価格ベース)		
		住居における比率	商業施設における比率	オフィスビル等における比率
東京都心・城南地区	都心:千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区 城南:世田谷区、目黒区、品川区、大田区	50%以上	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。	個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。
東京・周辺都市部	東京都:上記以外の東京都全域(但し、島部を除きます。) 神奈川県:川崎市、横浜市等 千葉県:市川市、浦安市、船橋市、松戸市等 埼玉県:川口市、戸田市、さいたま市等 及びこれらの周辺通勤圏	東京都心・城南地区と合わせて80%以上		
地方主要都市部(注2)	札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市等 及びこれらの周辺通勤圏	20%以下		
<small>(注2) 政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市を指します。</small>				
(新)		(旧)		
第7条 (2) 商業施設 ポートフォリオの構築において、安定した収益を確保するためのコア・アセットとして、長期にわたり安定的な賃貸収入の確保が得られると見込まれる商業施設用不動産等への投資を行う。投資対象となる商業施設については、テナントの業種分散、立地、物件規模、テナントとの賃貸条件、権利関係、商圏の動向の他、建物のグレード等について、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行うこととする。 () 種類		第7条 (2) 商業施設 ポートフォリオの構築において、安定した収益を確保するためのコア・アセットとして、長期にわたり安定的な賃貸収入の確保が得られると見込まれる商業施設用不動産等への投資を行う。投資対象となる商業施設については、テナントの業種分散、立地、物件規模、テナントとの賃貸条件、権利関係、商圏の動向の他、建物のグレード等について、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行うこととする。 () 種類		

<p>投資対象とする商業施設は、<u>小売、卸売、飲食、サービス等の用に供される不動産等とする。</u></p> <p>(以下条文省略)</p>	<p>投資対象とする商業施設の種類の、<u>原則として百貨店、スーパーマーケット、ショッピングセンター、高級ブランド店、専門店、専門量販店、ホームセンターの用に供される不動産等とする。</u></p> <p>(以下条文省略)</p>
--	--

2. 利害関係者取引規程の変更内容

資産運用会社の利害関係者取引規程第4条に記載されている、利害関係者からの特定資産の取得について、平成19年8月9日付にて以下のとおり変更するものです。

(新)	(旧)
<p>第4条 (利害関係者との取引等)</p> <p>1. 利害関係者からの特定資産の取得</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託した信託受益権(以下、「不動産等資産」と総称していう。)の取得の場合不動産等資産1物件あたりの取得価格(不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価価格の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとする。)は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額の105%以下の金額とする。但し、利害関係人等が運用の委託を受けている若しくは出資又は匿名組合出資を行っている特別目的会社が本投資法人への物件譲渡を目的として不動産等資産を利害関係者以外の第三者から取得した場合、本投資法人は、鑑定評価額を上回る場合であっても、かかる特別目的会社による当該不動産等資産の取得価格と同額(消費税及び固定資産税の精算金を除く。)で当該不動産等資産を取得することができるものとする。また、かかる特別目的会社において負担した取得費用の内、仲介手数料、信託登記に関する登録免許税、信託登記等に付随する司法書士報酬及び当初信託報酬相当額を当該物件取得価格に含めることができるものとする。</p> <p>(2) 省略</p> <p>2. ~ 3. 省略</p> <p>4. 利害関係者への不動産等資産の管理の委託</p> <p>(1) 本投資法人が不動産等資産を取得したときに、当該不動産等資産の管理業務受託会社が存在する場合で、且つ、当該受託会社が、別途当社が決定するPM選定基準を満たす場合は、原則として当初の管理業務委託契約満了までの期間、当該受託会社に対して引き続き管理業務を継続して委託するものとする。当該不動産等資産の管理業務受託会社が存在しない場合、不動産管理業務に専門的に従事する会社(以下、「PM会社」という。)を比較検討して、PM業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討した上で、PM会社として利害関係者を選任することができる</p>	<p>第4条 (利害関係者との取引等)</p> <p>1. 利害関係者からの特定資産の取得</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託した信託受益権(以下、「不動産等資産」と総称していう。)の取得の場合不動産等資産1物件あたりの取得価格(不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価価格の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとする。)は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額以下の金額とする。但し、利害関係人等が運用の委託を受けている若しくは出資又は匿名組合出資を行っている特別目的会社が本投資法人への物件譲渡を目的として不動産等資産を利害関係者以外の第三者から取得した場合、本投資法人は、鑑定評価額を上回る場合であっても、かかる特別目的会社による当該不動産等資産の取得価格と同額(消費税及び固定資産税の精算金を除く。)で当該不動産等資産を取得することができるものとする。また、かかる特別目的会社において負担した取得費用の内、仲介手数料、信託登記に関する登録免許税、信託登記等に付随する司法書士報酬及び当初信託報酬相当額を当該物件取得価格に含めることができるものとする。</p> <p>(2) 省略</p> <p>2. ~ 3. 省略</p> <p>4. 利害関係者への不動産等資産の管理の委託</p> <p>(1) 本投資法人が不動産等資産を取得したときに、当該不動産等資産の管理業務受託会社が存在する場合で、且つ、当該受託会社が別途当社が決定するPM選定基準を満たす場合は、原則として当初の管理業務委託契約満了までの期間、当該受託会社に対して引き続き管理業務を継続して委託するものとする。当該不動産等資産の管理業務受託会社が存在しない場合、不動産管理業務に専門的に従事する会社(以下、「PM会社」という。)を比較検討して、PM業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討した上で、PM会社として利害関係者を選任することがで</p>

きるものとする。 (2) 省略 5. ~ 6. 省略	きるものとする。 (2) 省略 5. ~ 6. 省略
----------------------------------	----------------------------------

以 上

3. 変更理由

昨今の不動産マーケットにおける優良物件の取得競争が厳しさを増すなか、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うため、機動的かつ柔軟な物件取得機会の拡大を企図し、運用ガイドライン（第4条）及び利害関係者取引規程を変更するものです。

併せて、本年2月9日に改正された規約との整合性を確保しつつ、これを明確化するため運用ガイドライン（第7条）を変更するものです。

- * 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>