

平成 22 年 4 月 27 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
積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 坂 本 光 司
問合せ先 I R・財務部長 佐 藤 信 義
TEL. 03-5759-8848 (代表)

プロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社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。）は、下記のとおり、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）及びマスターリース会社（以下「ML会社」といいます。）を変更することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の概要

本投資法人が運用する商業施設（全 8 物件）のうち 6 物件につきまして、以下のとおり PM会社及びML会社を変更いたします。

物件 番号	物件名	PM会社		ML会社	
		変更前	変更後	変更前	変更後
商業-1	浜松プラザ	オリックス・ファシリティーズ株式会社（注）	株式会社ザイマックスキューブ	—	—
商業-4	b-town 南青山		アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	オリックス・ファシリティーズ株式会社（注）	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
商業-5	コジマNEW上福岡店		株式会社プライムプレイス	—	—
商業-7	b-toss 池袋			オリックス・ファシリティーズ株式会社（注）	株式会社プライムプレイス
商業-8	ジョイスクエア湯河原				
商業-9	ベルプラザショッピングセンター				

（注）本投資法人がPM会社及びML会社として業務を委託していた株式会社 J・COMSは、その親会社である株式会社大京を中心とする大京グループの不動産管理事業の再編の一環で、平成 22 年 4 月 1 日に会社分割を行い、その結果、株式会社 J・COMS のビル管理事業をオリックス・ファシリティーズ株式会社が承継いたしました。これに伴い、株式会社 J・COMS のプロパティ・マネジメント業務に関する権利・義務は、オリックス・ファシリティーズ株式会社に承継されています。

2. 変更の理由

商業施設におけるリーシング体制の強化、業務効率の向上、またコスト削減などの総合的なパフォーマンスの向上を図るため、以前より検討していた各商業施設の特性にあったPM会社及びML会社への戦略的な変更を順次実施するものです。なお、変更予定日及び各PM会社及びML会社の選定理由は以下のとおりです。

【変更予定日】

変更予定日	変更予定物件
平成 22 年 5 月 1 日	b-town 南青山、コジマNEW上福岡店、b-toss 池袋
平成 22 年 8 月 1 日	ジョイスクエア湯河原、ベルプラザショッピングセンター
平成 22 年 9 月 1 日	浜松プラザ

【各PM会社及びML会社の選定理由】

株式会社ザイマックスキューブ

- ・商業施設マネジメントの専門会社であり、J-REIT他において多数の様々な商業施設におけるプロパティ・マネジメント業務の受託実績があり、郊外型大型複合商業施設である「浜松プラザ」においても、リーシングを含めた総合的なマネジメント力により、更なる資産価値向上が期待できること。

アール・エー・アセット・マネジメント株式会社

- ・株式会社ケン・コーポレーションの子会社であり、J-REITにおけるプロパティ・マネジメント業務の受託実績が多数あることに加え、「b-town 南青山」の所在する港区を含む東京主要区について豊富な情報を持ち、住居の賃貸仲介も手掛けていることから、商業施設・住居並存物件における運営力に期待できること。

株式会社プライムプレイス

- ・東京建物グループの商業施設専門のPM会社であり、J-REITにおけるプロパティ・マネジメント業務の受託実績とグループ力を活かした、コスト管理を含む総合的な運営力を期待できること、及び、かかる総合的な運営力をPM会社非常駐型の中規模商業施設において最大限に活用し、また能動的なマネジメントを行うことによって資産価値向上に寄与することが期待できること。

3. 新委託先の概要

商号	株式会社ザイマックスキューブ
本店所在地	東京都港区赤坂1丁目1番1号
代表者	代表取締役 荻坂 隆
資本金	3億円
大株主	株式会社ザイマックス
主な事業内容	1. 商業・複合施設の運営・管理 2. 商業・複合施設のテナント営業・斡旋 3. 商業・複合施設の経営代理・代行 4. 商業・複合施設の経営企画コンサルティング 5. 商業・複合施設の新築・改修等の設計企画コンサルティング
本投資法人又は資産運用会社との関係	該当ありません。

商号	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
本店所在地	東京都港区西麻布1丁目3番10号
代表者	代表取締役 西澤 正
資本金	5千万円
大株主	株式会社ケン・コーポレーション ケン不動産投資顧問株式会社
主な事業内容	1. 不動産を対象としたアセット・マネジメント業務 2. プロパティ・マネジメント業務
本投資法人又は 資産運用会社との関係	該当ありません。

商号	株式会社プライムプレイス
本店所在地	東京都中央区八重洲1丁目8番12号
代表者	代表取締役 和泉 晃
資本金	1億円
大株主	東京建物株式会社
主な事業内容	1. 新規開発及び既存商業施設の運営・管理 2. 商業施設のMD・テナントリーシング 3. 商業施設のマーケティング・プランニング及び評価業務 4. 商業施設の広告宣伝・販売促進業務 5. 売上金管理システムの構築（変動賃料対応）及び売上金管理業務 6. 施設維持管理（設備・清掃・警備等）業務 7. 商業施設の新築・改修等のコンサルティング
本投資法人又は 資産運用会社との関係	該当ありません。

4. 利害関係人等との取引について

上記変更後のPM会社及びML会社は、いずれも資産運用会社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に該当せず、また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も該当しません。

5. 今後の見通し

本投資法人の平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30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/>