平成19年2月7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
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）

資産の取得価格の修正に関するお知らせ

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、平成18年9月11日付でお知らせし、同月14日付で取得したスペーシア五反田につき、当該資産の売主である株式会社ジョイント・コーポレーションとの間で、下記のとおり取得価格を修正することにつき合意いたしましたので、お知らせいたします。

記

1．取得価格の修正の内容

修正前：　3,103,000,000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。）

修正後：　3,043,000,000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。）

なお、修正前の取得価格と修正後の取得価格との差額（60,000,000円）については、平成19年2月8日に売主である株式会社ジョイント・コーポレーションより返還を受ける予定です。

2．修正の理由

本投資法人によるスペーシア五反田の取得後、当該資産に係る土地に地中埋設物が存在することが判明いたしました。

当該資産の保有期間中はキャッシュフローに影響はないものの、売却時においてかかる地中埋設物の存在が譲渡価格に影響を与える可能性があり、当該資産の取得にあたり本投資法人が取得した鑑定評価について、今般、地中埋設物の存在を前提に改めて鑑定評価を取得したところ、鑑定評価額は3,080,000,000円（当初鑑定評価額：3,140,000,000円）となったことから、かかる鑑定評価に基づき株式会社ジョイン

ト・コーポレーションとの間で上記の通り取得価格を修正することにつき合意したものです。

なお、当該地中埋設物の存在は、スペーシア五反田に係る土地建物の遵法性、安全性及び現状の使用収益に特段影響を及ぼすものではありません。

3．利害関係人等との取引

上記売主である株式会社ジョイント・コーポレーションは、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、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。したがって、上記取得価格の修正については、上記自主ルールに準じて、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。

4．今後の見通し

上記取得価格の修正による本投資法人の平成19年3月期（平成18年10月1日～平成19年3月末日）及び平成19年9月期（平成19年4月1日～平成19年9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】スペーシア五反田の資産の内容
【参考資料2】スペーシア五反田の価格に関する不動産鑑定評価書の概要
【参考資料3】取得価格修正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】スペーシア五反田の資産の内容

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28年９月13日
所在地（注１）	（住所）東京都品川区西五反田七丁目７番２号 （地番）東京都品川区西五反田七丁目７番１　他２筆				
土地	所有形態	所有権(共有)（注３）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域（注２）	商業地域		用途（注６）	共同住宅、事務所
	面積（㎡）（注３）	593.32		延床面積（㎡）（注７）	5,590.34
	容積率（注４）（用途地域指定）	800%／700%		構造・階数（注１）	ＳＲＣ、14Ｆ/Ｂ１Ｆ
	建蔽率（注５）（用途地域指定）	80%		建築時期（注１）	平成18年３月２日
取得価格（百万円）		3,043			

賃貸借の概況（注８）			
総賃貸可能面積（㎡）	3,871.15	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	3,752.48	賃貸可能戸数（戸）	83（事務所１を除く）
稼働率（面積ベース）	96.9%	賃貸戸数（戸）	80（事務所１を除く）

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		
評価方法	大和不動産鑑定株式會社による鑑定評価	調査報告会社		日本管財株式会社
鑑定評価額	3,080,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成18年８月15日		1年以内	0
			今後12年間	57,949
		建物再調達価格（百万円）		1,177
		予想最大損失率（PML）（注９）		6.7%

特記事項

1. 信託不動産にかかる土地の容積率は北東側接面都道より30m以内は800%、30m超は700%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792.89%となります。また、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. 当該資産に係る土地に隣地に繋がる地中埋設物が存在しますが、土地建物の遵法性、安全性及び現状の使用収益に特段影響を及ぼすものではありません。

（注１）「所在地（地番）」「構造・階数」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。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、Ｂ：地下

（注２）「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３）敷地権（所有権の共有持分）の割合は 426,933 分の 387,036 ですが、面積は敷地全体の面積を記載しています。

（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、登記簿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）「延床面積」は登記簿上表示されている建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は 3,637.18 ㎡です。

（注８）「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成 18 年 12 月末日時点における数値及び情報をもとに記載しています。

（注９）「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にとどまり、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。また、本物件に関する予想最大損失率については、建物全体についての予想最大損失率を記載しており、これは本投資法人が取得する信託受益権にかかる土地の共有持分及び建物の区分所有権のみに関するものではありません。

JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

【参考資料２】スペーシア五反田の価格に関する不動産鑑定評価書の概要

（単位：千円）

鑑定評価額（特定価格）		3,080,000
価格時点		平成 18 年 8 月 15 日
総収入		197,290
	賃料収入等（共益費収入を含む）	195,677
	その他収入等	1,613
総費用		29,806
	建物管理費等	13,158
	公租公課	10,445
	その他費用	6,202
不動産賃貸事業収益（NOI）		167,484
資本支出等		-6,487
ネットキャッシュフロー（NCF）		160,997
還元利回り		5.2%
直接還元法による収益価格		3,100,000
DCF 法による収益価格		3,050,000
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.5%
積算価格		2,140,000
	土地割合	44.9%
	建物割合	55.1%

(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。

JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

【参考資料3】 取得価格修正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	6.6%
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	1.2%
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	2.2%
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	2.4%
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	0.9%
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	1.7%
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	0.7%
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	1.6%
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	1.0%
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	2.3%
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	1.7%
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	2.7%
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	0.4%
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	1.3%
住居-15	(仮称)メゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	2.6%
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	2.1%
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	1.1%
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	平成18年1月23日	1,348	1.7%
住居-19	(仮称)巣鴨四丁目プロジェクト	東京都豊島区巣鴨	平成19年3月30日	1,510	1.9%
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	平成18年4月3日	2,774	3.5%
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成18年3月30日	1,220	1.5%
住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	1.1%
住居-23	(仮称)南堀江二丁目計画	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月15日	1,055	1.3%
住居-24	スペーシア五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	3.8%
住居-25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	3.0%
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川	平成18年9月14日	2,200	2.7%
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布	平成18年10月23日	1,300	1.6%
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江	平成18年11月15日	1,075	1.3%
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	平成18年12月1日	1,250	1.6%
	住　　居	**小　計**		**45,996**	**57.3%**
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	19.1%
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	1.3%
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	5.8%
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	平成18年5月17日	1,530	1.9%
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	平成18年5月17日	1,300	1.6%
商業-6	b6	東京都渋谷区神宮前	平成18年10月31日	6,600	8.2%
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	平成18年10月23日	1,980	2.5%
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足利下郡湯河原町中央	平成18年10月23日	1,810	2.3%
	商業施設	**小　計**		**34,320**	**42.7%**
	コア・アセット	**小　計**		**80,317**	**100.0%**
		合　計		**80,317**	**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。また、百万円未満の金額を切り捨てているため、各取得（予定）価格の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります。

（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。