

平成 19 年 5 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 IR・財務部長 沢 田 直 也
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いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件の名称： (仮称)プレジオ天神橋
取得資産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権
取得価格： 1,490,000,000 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。)
売買契約締結日： 平成 19 年 5 月 7 日
取得予定日： 平成 20 年 6 月 30 日
取得先： 株式会社ベイス
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

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地方主要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。

物件の特色：

()立地について

本物件は、大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線「天神橋筋六丁目」駅徒歩 2 分に位置し、小規模な一般住宅が存する中に中高層の共同住宅が混在する地域に立地しています。西方には天神橋筋商店街が存し、生活利便性は良好です。また、大阪の中心部である「梅田・キタ」エリアへのアクセスも良好なことから、都心居住の利便性を重視するシングル層及び少人数世帯を中心に、比較的高い需要が見込まれます。

() 開発案件であることについて

本物件は、開発中の不動産であるため、建物竣工までに、工事完工・工事遅延・建物引渡リスク等の開発リスクや、賃貸マーケット変動リスク等をはじめとした、将来の不確実性に起因するリスクが内在しますが、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。また、定例会議を開催し、建築工事の進捗状況等の報告を受けること等も併せて予定しております。

3. 取得予定資産の内容

(仮称) プレジオ天神橋

特定資産（信託受益権）の概要			
信託受託者	未定	信託期間満了日	未定
所在地 (注1)	(住所) 大阪府大阪市北区菅栄町 (地番) 大阪府大阪市北区菅栄町73番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域 (注2)	商業地域	用途 (注5)
	面積 (㎡) (注1)	858.09	延床面積 (㎡) (注6)
	容積率 (注3) (用途地域指定)	400%	構造・階数 (注6)
	建蔽率 (注4) (用途地域指定)	80%	建築予定時期 (注6)
取得予定価格 (百万円)	1,490	担保設定の有無	「特記事項1.」参照
賃貸借の概況 (注7)			
総賃貸可能面積 (㎡)	2,514.12	テナント総数	-
総賃貸面積 (㎡)	-	賃貸可能戸数 (戸)	81
稼働率 (面積ベース)	-	賃貸戸数 (戸)	-
価格調査書の概要 (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 (注9)	
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による価格調査 (注8)	調査報告会社	日本管財株式会社
調査価額	1,490,000	修繕費 (千円)	緊急
価格時点	平成19年4月1日		1年以内
			今後12年間
		建物再調達価格 (千円)	47,660
		予想最大損失率 (PML) (注9)(注10)	546,500
			13.19%
特記事項			
1. 本件土地には、本日現在、取得先を債務者として、根抵当権設定の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)「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)「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4)「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5) 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6) 「延床面積」「構造・階数」「建築予定時期」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。

R C：鉄筋コンクリート造、F：階

(注7) 「総賃貸可能面積」「賃貸可能戸数」欄には、本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等をもとに記載しています。また、本日現在において建物が未竣工であるため賃貸借契約を締結しているテナント等はありません。

(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。

(注9) 未竣工物件として机上調査による建物エンジニアリングレポートの概要、机上調査による地震リスク分析報告書記載の予想最大損失率（PML）を記載しています。したがって、竣工後に調査した場合に変動が生ずる可能性があります。

(注10) 「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。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

4. 取得先の概要

商号	株式会社ベシス
本店所在地	大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目4番2号
代表者	代表取締役 上山 祐平
資本金	3,000万円
大株主	個人
主な事業の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地、建物の有効活用ならびに運用計画に関する企画、調査、コンサルタント業務 2. 不動産売買、賃貸及び仲介業務 3. 信託受益権の保有、運用、管理、売買及びその仲介業 4. 不動産の保守、管理に関する業務 5. 不動産の鑑定および測量業務 6. 不動産・建設プロジェクトに関する調査、企画、設計、監理、施工、事業計画の立案、事業運営に関するマネジメントおよびこれらのコンサルタント業務 7. 都市開発・地域開発・リゾート地開発等に関する企画・設計・監理ならびにそれらに関するコンサルタント業務 8. 土地の開発造成事業 9. 宅地の開発造成ならびに分譲事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当ありません。

5. 利害関係人等との取引

該当ありません。

6. 取得予定資産の設計等に関する事項

上記物件の建築主、建物設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件名称	建築主	建物設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関
(仮称) プレジオ天神橋	株式会社ベシス	株式会社 FK0アーキデザイン	株式会社 北條建築構造研究所	株式会社ゴセケン	株式会社日本確認 検査センター

これらの、建築主、建物設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関は、いずれも平成 19 年 4 月 20 日時点で国土交通省により公表された構造計算書偽装物件の建築主、建物設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関に該当しておりませんが、本投資法人は、上記物件について、専門の第三者機関（株式会社塩見）に構造計算書の確認調査を委託し、構造計算書にデータの改ざん等の不正行為は一切なく、建築基準法及びその他関連法令に則り適正に耐震設計がなされているとの検証結果を得ています。

（参考）専門機関の概要

会社名	株式会社塩見
本店所在地	広島市東区上大須賀町 10 番 16 号
代表者	代表取締役社長 難波 清孝
資本金	3 億 8,275 万円
主な事業の内容	1. 建築構造設計・建築物の設計及び工事監理 2. 建築物の耐震診断 3. 土地開発・宅地造成関係申請業務 4. 建設工事の請負 5. 土地、家屋の売買ならびに斡旋 6. 土地、家屋の賃貸借ならびに斡旋 7. 宅地造成及び分譲 8. 上記各号に附帯する業務

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 決済方法

本投資法人は、取得代金等を取得予定日に一括して取得先に支払う予定です。

9. 取得の日程

平成 19 年 5 月 7 日 停止条件付信託受益権譲渡契約の締結
 平成 20 年 6 月 30 日 信託受益権の移転（予定）

10. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 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】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

【参考資料1】本物件の価格に関する不動産価格調査書の概要

(仮称) プレジオ天神橋

(単位：千円)

調査価額(特定価格)		1,490,000
価格時点		平成19年4月1日
総収入		99,490
	賃料収入等(共益費収入を含む)	95,508
	その他収入等	3,981
総費用		16,877
	建物管理費等	9,179
	公租公課	4,786
	その他費用	2,910
不動産賃貸事業収益(NOI)		82,613
資本支出等		-3,844
ネットキャッシュフロー(NCF)		78,768
還元利回り		5.2%
直接還元法による収益価格		1,510,000
DCF法による収益価格		1,460,000
	割引率	5.1%
	最終還元利回り	5.4%
積算価格		896,000
	土地割合	39.0%
	建物割合	61.0%

(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ととどまります。従って、実際に対象建物が竣工した場合の鑑定評価額と上記金額とは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

（仮称）プレジオ天神橋

本図は、設計図書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。



【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	スペース銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	6.1%
住居-2	スペース麻布十番	東京都港区六本木	平成17年8月2日	960	1.1%
住居-3	スペース麻布十番	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	2.0%
住居-4	スペース恵比寿	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	2.3%
住居-5	スペース恵比寿	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	0.8%
住居-6	スペース神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	1.6%
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	0.7%
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	1.5%
住居-9	スペース目黒不動前	東京都品川区西五反田	平成17年8月2日	766	0.9%
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	2.2%
住居-11	スペース町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	1.6%
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	2.5%
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中種区今池	平成17年8月2日	300	0.3%
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	1.2%
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	2.4%
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	1.9%
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	1.0%
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	1.6%
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨	平成19年3月9日	1,510	1.7%
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	3.2%
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	1.4%
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	1.0%
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月9日	1,055	1.2%
住居-24	スペース五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	3.5%
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	2.8%
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	2.5%
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	1.5%
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	1.2%
住居-29	スペース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	1.4%
住居-30	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	2.2%
住居-31	スペース麻布十番	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	3.1%
住居-32	(仮称)プレジオ天神橋	大阪府大阪市北区菅栄町	平成20年6月30日	1,490	1.7%
住 居			小 計	52,086	60.3%
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	17.8%
商業-2	b-town神宮前	東京都渋谷区神宮前	平成17年7月28日	1,043	1.2%
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	5.4%
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	1.8%
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	1.5%
商業-6	b6	東京都渋谷区神宮前	平成18年10月31日	6,600	7.6%
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	2.3%
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	2.1%
商業施設			小 計	34,320	39.7%
コア・アセット			小 計	86,407	100.0%
			合 計	86,407	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。