

平成 19 年 11 月 30 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
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)

資産の取得完了に関するお知らせ
(ジェイフラッツ武蔵小山)

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、平成 19 年 10 月 3 日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表いたしました「(仮称)ジェイフラッツ武蔵小山」にかかる不動産信託受益権の取得を平成 19 年 11 月 30 日付で完了しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件名称(注1)	取得先(注2)	取得価格(注3) (百万円)
ジェイフラッツ武蔵小山	株式会社フィンチ	1,012

(注1) 物件名称は「ジェイフラッツ武蔵小山」に正式に決定いたしました。

(注2) 本投資法人は、株式会社ジョイント・コーポレーションとの間の平成 19 年 10 月 3 日付買主としての地位承継契約により、株式会社ジョイント・コーポレーションから同社と取得先との間の平成 19 年 8 月 22 日付不動産売買契約(以下「本売買契約」といいます。)の買主の地位を承継しておりましたが、取得先が設定した本物件を主な信託財産とする信託受益権を取得するため、本日付で本売買契約を取得先との間で合意解除するとともに信託受益権売買契約を締結し、本日の取得完了に至りました。

(注3) 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。

2. 本物件の内容

取得資産の内容は、平成19年10月3日付「資産の取得に関するお知らせ」の「3.取得予定資産の内容」において公表しておりますが、本物件にかかる建物の竣工に伴い、改めてお知らせいたします。

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29年11月29日	
所在地	(住所) 東京都品川区荏原三丁目1番7号 (地番) 東京都品川区荏原三丁目193番3			
土地	所有形態	所有権（共有）	建物	
	用途地域	第一種住居地域	所有形態	
	面積（㎡）	512.62	用途	
	容積率 （用途地域指定）	300%	延床面積（㎡）	
	建蔽率 （用途地域指定）	70%	構造・階数	
			区分所有権	
			共同住宅	
			1,616.87	
			R C、7 F	
			平成19年11月5日	
取得価格（百万円）	1,012	担保設定の有無	なし	
賃貸借の概況				
総賃貸可能面積（㎡）	1,176.78	テナント総数	-	
総賃貸面積（㎡）	-	賃貸可能戸数（戸）	50	
稼働率（面積ベース）	-	賃貸戸数（戸）	-	
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		
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	調査報告会社	日本管財株式会社	
鑑定評価額	1,030,000	修繕費（千円）	緊急	
価格時点	平成19年11月15日		1年以内	0
			2～12年間	4,850
		建物再調達価格（百万円）	349	
		予想最大損失率（PML）	8.6%	
特記事項				
該当事項はありません。				

（注1）「所在地（地番）」「面積」「延床面積」「構造・階数」「建築時期」欄には、登記簿上の表示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2）「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利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127,609分の117,678ですが、「面積」は敷地全体の面積を記載しています。

また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は、1,148.58㎡です。

（注4）「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5）「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6）「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7）建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

（注8）「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成19年11月29日現在の情報を記載しており、取得資産の前所有者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、信託受託者はマスターリース会社との間で平成19年11月30日付でマスターリース契約を締結しています。

（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＝



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。

本物件の取得の理由等の詳細につきましては、平成19年10月3日付「資産の取得に関するお知らせ」(ただし、「3.取得予定資産の内容」を除きます。)をご参照ください。

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】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書

【参考資料】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書の概要

(単位：千円)

		ジェイフラッツ 武蔵小山
鑑定評価額		1,030,000
価格時点		平成 19 年 11 月 15 日
総収入		61,205
	賃料収入等(共益費収入を含む)	58,389
	その他収入等	2,816
総費用		9,431
	建物管理費等	1,936
	公租公課	3,203
	その他費用	4,292
不動産賃貸事業収益 (NOI)		51,773
資本支出等		1,507
ネットキャッシュフロー (NCF)		50,265
還元利回り		4.8%
直接還元法による収益価格		1,050,000
DCF 法による収益価格		1,000,000
	割引率	4.5%
	最終還元利回り	5.0%
積算価格		705,000
	土地割合	53.0%
	建物割合	47.0%

(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。