JOINT REIT
ジョイント・リート投資法人

平成 21 年 1 月 29 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　坂　本　光　司
問合せ先　ＩＲ･財務部長　沢　田　直　也
TEL. 03-5759-8848（代表）

プロパティ・マネジメント会社兼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・マネジメント会社兼マスターリース会社（以下、「ＰＭ・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住居物件（全 45 物件）のうち 31 物件につきまして、平成 21 年 2 月 1 日付でＰＭ・ＭＬ会社を以下のとおり変更いたします。

物件番号	物件名	変更前 ＰＭ・ＭＬ会社	変更後 ＰＭ・ＭＬ会社
住居-18	アクトヒルズ八千代	スターツアメニティー株式会社	株式会社長谷工ライブネット
住居-1	スペーシア銀座	株式会社ジョイント・アセット マネジメント	株式会社ジョイント・プロパティ
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ		
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ		
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ		
住居-6	スペーシア神田		
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷		
住居-8	スペーシア北新宿		
住居-9	スペーシア目黒不動前		
住居-10	フィットエル駒形		
住居-11	スペーシア町田		
住居-12	スペーシア川崎		
住居-13	今池アイリス弐番館		
住居-15	ジェイフラッツ横浜		
住居-16	フィットエル亀戸		
住居-17	スペーシア目黒		

住居-21	エルシエロ目黒本町	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	株式会社ジョイント・プロパティ
住居-22	スペーシア白楽		
住居-24	スペーシア五反田		
住居-25	スペーシア大井仙台坂		
住居-26	フィットエル品川シーサイド		
住居-27	フィットエル南麻布		
住居-28	ラルテ城東		
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム		
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ		
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ		
住居-33	フィットエル板橋本町		
住居-34	フィットエル大泉学園		
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野		
住居-41	プレジオ西中島		
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋		

２．変更の理由

(1) アクトヒルズ八千代

変更後のＰＭ・ＭＬ会社の業務遂行能力及び運営実績を勘案し、対象物件の更なるリーシング力向上とコスト削減等をはじめとした業務の効率化が期待できると判断したため。

(2) その他 30 物件

本投資法人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。）の親会社である株式会社ジョイント・コーポレーションをはじめとするジョイント・グループの事業再編の一環として、平成 21 年２月１日を効力発生日とする吸収分割により、株式会社ジョイント・アセットマネジメントのプロパティ・マネジメント業務に関する権利義務を株式会社ジョイント・プロパティが承継することとなったため。

３．委託先の概要

商号	株式会社長谷工ライブネット
本店所在地	東京都港区芝二丁目 29 番 14 号
代表者	代表取締役　木下　寛
資本金	1,000 百万円
大株主	株式会社長谷工アネシス
主な事業内容	1. 不動産賃貸借の管理受託及びこれらのコンサルティング業務 2. 不動産売買、賃貸借及びこれらの仲介、代理、媒介業務 3. 不動産情報の提供に関する業務
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	株式会社ジョイント・プロパティ
本店所在地	東京都目黒区上目黒一丁目 7 番 13 号
代表者	代表取締役　田原　伊知郎
資本金	165 百万円
大株主	株式会社ジョイント・コーポレーション
主な事業内容	1. 不動産の賃貸及び管理 2. 損害保険代理業 3. 前各号に関連する一切の業務
本投資法人又は 資産運用会社との関係	株式会社ジョイント・プロパティは、資産運用会社の発行済株式総数の 100%を保有する株式会社ジョイント・コーポレーションが発行済株式総数の 100%を保有する株式会社です。

４．利害関係人等との取引について

上記変更後のＰＭ・ＭＬ会社である株式会社ジョイント・プロパティは、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（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。従って、本投資法人が株式会社ジョイント・アセットマネジメントと締結していたプロパティ・マネジメント業務委託契約及びマスターリース契約に関する権利義務を株式会社ジョイント・プロパティが承継することについては、上記自主ルールに従い、資産運用会社のリスク管理・コンプライアンス室による承認、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。

５．今後の見通し

本投資法人の平成 21 年 3 月期（平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 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/