

平成 17 年 7 月 28 日

各 位

不動産投信発行者名
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)
問 合 せ 先
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
I R・財務部長 北 村 浩 一
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、下記の通り資産を取得致しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の理由

本投資法人の資産運用を開始するにあたり、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)(平成 17 年 6 月)に記載の 16 物件の取得予定資産のうち 3 物件を取得いたしました。

2. 取得の概要

(1) 取得資産： 以下の各不動産を信託する信託の受益権 3 物件

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円)	取得先
商業-1	浜松プラザ	15,360	有限会社アース・キャピタル・パートナーズ
商業-2	b-town 神宮前	1,043	株式会社エルカクエイ
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	4,697	有限会社アース・キャピタル・パートナーズ
合計		21,100	

(注) 取得価額には消費税等相当額を含みません。なお、百万円未満の金額を切り捨てています。以下同じです。

(2) 取得日： 平成 17 年 7 月 28 日

(3) 取得資金： 一般募集による投資口の発行による手取金

3. 取得資産の内容

商業-1 浜松プラザ

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 37 年 6 月 30 日	
取得価格	15,360 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	15,360 百万円 (森井総合鑑定株式会社による、平成 17 年 3 月 31 日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成 17 年 7 月 28 日	
所在地	地番	静岡県浜松市上西町字堂光 1020 番 1 他 9 筆、原島町字中ノ坪 550 番 1 他 2 筆、宮竹町字中島 500 番、上西町字木ノ神 985 番 他 1 筆
	住居表示	静岡県浜松市上西町 1020 番 1 他
用途	店舗、駐車場、事務所	
面積	土地：135,817.46 m ² 建物（延床面積）：42,745.70 m ² 、4,409.49 m ² 、6,661.32 m ² 、19,274.68 m ² 、158.98 m ²	
構造 / 階数	鉄骨造 / 地上 4 階建；鉄骨造 / 平屋建；鉄骨造 / 地上 2 階建；鉄筋コンクリート造 / 地上 4 階建、一部鉄骨造 / 平屋建、鉄骨造 / 地上 2 階建	

商業-2 b-town 神宮前

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 27 年 7 月 27 日	
取得価格	1,043 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	1,045 百万円 (森井総合鑑定株式会社による、平成 17 年 3 月 31 日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成 17 年 7 月 28 日	
所在地	地番	東京都渋谷区神宮前五丁目 3 番 7
	住居表示	東京都渋谷区神宮前五丁目 3 番 13 号
用途	店舗	
面積	土地：283.83 m ² 建物（延床面積）：499.67 m ²	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付 2 階建	

商業-3 りんくう羽倉崎プラザ

信託財産の内容	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 37 年 6 月 30 日	
取得価格	4,697 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	4,697 百万円 (株式会社谷澤総合鑑定所による、平成 17 年 3 月 31 日を価格時点とする不動産の鑑定評価に基づいています。)	
取得年月日	平成 17 年 7 月 28 日	

所在地	地番	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺 605 番 1 他 16 筆、 泉佐野市羽倉崎二丁目 3638 番 10 他 1 筆
	住居表示	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺 605 他
用途	-	
面積	土地：51,146.89 m ² 建物（延床面積）：-	
構造 / 階数	-	

（注1）貸地であり、建物はテナント所有となっています。

（注2）鑑定評価額は百万円未満の金額を切り捨てています。

4. 取得先の概要

商号	有限会社アース・キャピタル・パートナーズ
主な事業の内容	不動産の取得、賃貸借、売買及び管理、並びに信託受益権の取得、保有及び 売買
本投資法人との関係	有限会社アース・キャピタル・パートナーズは、本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの発行済株式総数の70%を保有する株式会社ジョイント・アセットマネジメントが運用の委託を受けている特別目的会社です。

商号	株式会社エルカクエイ
主な事業の内容	不動産販売事業
本投資法人との関係	株式会社エルカクエイは、本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの発行済株式総数の100%を直接及び間接に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94.7%を保有する株式会社であり、また、本投資法人のパイプラインサポート会社（注）です。

（注）パイプラインサポート会社は、優先交渉権等に関する覚書に基づき、本投資法人の投資基準に合致した不動産等を一棟全体で一括売却しようとする場合には、本投資法人に当該不動産等の取得につき優先交渉権を与えるものとされています。

5. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記取得先の一つである株式会社エルカクエイは、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、また、有限会社アース・キャピタル・パートナーズは、資産運用会社の利害関係人等である株式会社ジョイント・アセットマネジメントが運用の委託を受けている特別目的会社であり、いずれも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、各取得資産の取得にかかる停止条件付信託受益権譲渡契約の締結にあたっては、上記自主ルールに従い、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きます。

また、本投資法人は、浜松プラザ及びb-town 神宮前 について、株式会社ジョイント・コーポレーションの子会社であり利害関係人等である株式会社J・COMSに、プロパティ・マネジメント業務を、それぞれ委託いたします。かかる業務の委託に関しても、上記自主ルールに従い、上記に準じた手続きを経て

います。

6. 取得の日程

平成 17 年 6 月 3 日	停止条件付信託受益権譲渡契約の締結
平成 17 年 7 月 28 日	信託受益権の移転

7. 今後の見通し

平成 18 年 3 月期（平成 17 年 4 月 20 日～平成 18 年 3 月末日）及び平成 18 年 9 月期（平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月末日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 18 年 3 月期及び平成 18 年 9 月期の運用状況の予想について」をご覧ください。

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>