

平成 17 年 8 月 2 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、本年 7 月 28 日付で取得済みの 3 物件を除く 13 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 13 物件

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	取得先
住居-1	スペーシア銀座	5,290	株式会社ジョイント・コーポレーション
住居-2	スペーシア麻布十番	960	有限会社セジテリアス・プロパティ
住居-3	スペーシア麻布十番	1,730	有限会社セジテリアス・プロパティ
住居-4	スペーシア恵比寿	1,960	有限会社セジテリアス・プロパティ
住居-5	スペーシア恵比寿	700	有限会社アリエル・キャピタル・パートナーズ
住居-6	スペーシア神田	1,360	有限会社セジテリアス・プロパティ
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	576	有限会社アリエル・キャピタル・パートナーズ
住居-8	スペーシア北新宿	1,290	株式会社ジョイント・コーポレーション
住居-9	スペーシア目黒不動前	766	株式会社ジョイント・コーポレーション
住居-10	フィットエル駒形	1,870	有限会社エウロパ・キャピタル・パートナーズ
住居-11	スペーシア町田	1,360	有限会社セジテリアス・プロパティ
住居-12	スペーシア川崎	2,130	有限会社エウロパ・キャピタル・パートナーズ

住居-13	今池アイリス式番館	300	有限会社アリエル・キャピタル・パートナーズ
合計		20,292	

(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。

(2) 取得日：平成 17 年 8 月 2 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及び平成 17 年 7 月 29 日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入金等

3. 取得資産の内容

住居-1 スペース銀座

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 31 日	
取得価格	5,290 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	5,290 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 8 月 2 日	
所在地	地番	東京都中央区銀座三丁目 201 番 5
	住居表示	東京都中央区銀座三丁目 11 番 19 号
用途	共同住宅、店舗	
面積	土地：636.36 m ² 建物(延床面積)：7,836.57 m ²	
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下 1 階付 16 階建	

住居-2 スペース麻布十番

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 31 日	
取得価格	960 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	1,030 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 8 月 2 日	
所在地	地番	東京都港区六本木五丁目 362 番 3 他 2 筆
	住居表示	東京都港区六本木五丁目 13 番 11 号
用途	共同住宅、店舗	
面積	土地：314.80 m ² 建物(延床面積)：1,509.58 m ²	
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/12 階建	

住居-3 スペースア麻布十番

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 31 日	
取得価格	1,730 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	1,830 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 8 月 2 日	
所在地	地番	東京都港区六本木五丁目 362 番 11 他 9 筆
	住居表示	東京都港区六本木五丁目 13 番 12 号
用途	共同住宅、店舗	
面積	土地 : 677.45 m ²	
	建物 (延床面積) : 2,317.87 m ²	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階付き 15 階建	

住居-4 スペースア恵比寿

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 31 日	
取得価格	1,960 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	1,980 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 8 月 2 日	
所在地	地番	東京都渋谷区東四丁目 16 番 1
	住居表示	東京都渋谷区東四丁目 13 番 1 号
用途	共同住宅	
面積	土地 : 561.58 m ²	
	建物 (延床面積) : 2,452.69 m ²	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 10 階建	

住居-5 スペースア恵比寿

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 31 日	
取得価格	700 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	743 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 8 月 2 日	
所在地	地番	東京都渋谷区広尾一丁目 17 番 3
	住居表示	東京都渋谷区広尾一丁目 13 番 4 号
用途	共同住宅	
面積	土地 : 169.00 m ²	
	建物 (延床面積) : 871.90 m ²	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 10 階建	

住居-6 スペースア神田

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 31 日	
取得価格	1,360 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	1,390 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 8 月 2 日	
所在地	地番	東京都千代田区神田多町二丁目 3 番 14 他 3 筆
	住居表示	東京都千代田区神田多町二丁目 3 番 4 号
用途	共同住宅	
面積	土地 : 307.69 m ²	
	建物 (延床面積) : 2,028.19 m ²	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 12 階建	

住居-7 スペースア千駄ヶ谷

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 31 日	
取得価格	576 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	576 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 8 月 2 日	
所在地	地番	東京都新宿区大京町 30 番 11
	住居表示	東京都新宿区大京町 30 番 11 号
用途	共同住宅	
面積	土地 : 340.49 m ²	
	建物 (延床面積) : 844.13 m ²	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 9 階建	

住居-8 スペースア北新宿

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 31 日	
取得価格	1,290 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	1,290 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 8 月 2 日	
所在地	地番	東京都新宿区北新宿一丁目 932 番 1
	住居表示	東京都新宿区北新宿一丁目 28 番 17 号
用途	共同住宅	
面積	土地 : 504.41 m ²	
	建物 (延床面積) : 2,204.07 m ²	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 10 階建	

住居-9 スペースア目黒不動前

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 31 日	
取得価格	766 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	766 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 8 月 2 日	
所在地	地番	東京都品川区西五反田三丁目 613 番 8
	住居表示	東京都品川区西五反田三丁目 12 番 9 号
用途	共同住宅、店舗	
面積	土地 : 217.38 m ²	
	建物 (延床面積) : 1,044.37 m ²	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 9 階建	

住居-10 フィットエル駒形

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 31 日	
取得価格	1,870 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	1,880 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 8 月 2 日	
所在地	地番	東京都台東区駒形一丁目 8 番 3 他 1 筆
	住居表示	東京都台東区駒形一丁目 10 番 9 号
用途	共同住宅	
面積	土地 : 663.54 m ²	
	建物 (延床面積) : 3,406.10 m ²	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 13 階建	

住居-11 スペースア町田

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 31 日	
取得価格	1,360 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	1,360 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 8 月 2 日	
所在地	地番	東京都町田市原町田二丁目 1272 番 6 他 3 筆
	住居表示	東京都町田市原町田二丁目 1 番 17 号
用途	共同住宅	
面積	土地 : 587.48 m ²	
	建物 (延床面積) : 4,033.59 m ²	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 15 階建	

住居-12 スペースア川崎

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 31 日	
取得価格	2,130 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	2,140 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 8 月 2 日	
所在地	地番	神奈川県川崎市川崎区小川町 14 番 24 他 2 筆
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区小川町 14 番 24 号
用途	共同住宅	
面積	土地：683.69 m ²	
	建物（延床面積）：4,656.10 m ²	
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 / 13 階建	

住居-13 今池アイリス式番館

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 31 日	
取得価格	300 百万円	
鑑定評価額 (評価方法)	300 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 8 月 2 日	
所在地	地番	愛知県名古屋市千種区今池三丁目 1218 番
	住居表示	愛知県名古屋市千種区今池三丁目 12 番 28 号
用途	居宅	
面積	土地：360.54 m ²	
	建物（延床面積）：1,375.76 m ²	
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造 / 10 階建	

4. 取得先の概要

商号	株式会社ジョイント・コーポレーション
主な事業の内容	不動産販売事業
本投資法人との関係	株式会社ジョイント・コーポレーションは、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主であり、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。

商号	有限会社セジテリアス・プロパティ
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	有限会社セジテリアス・プロパティは、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	有限会社アリエル・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	有限会社アリエル・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	有限会社エウロパ・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	有限会社エウロパ・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。

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、また、その他の取得先はいずれも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ます。

また、本投資法人は、上記取得資産の全てについて、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に、プロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務を、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 8 月 2 日	信託受益権の移転

なお、本件資産の取得は、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、本年 7 月 28 日付で取得済みの 3 物件を除く 13 物件の取得です。

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、平成 17 年 7 月 28 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>

< 参考 > 今回の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	5,290	12.8
住居-2	スペーシア麻布十番	東京都港区 六本木	960	2.3
住居-3	スペーシア麻布十番	東京都港区 六本木	1,730	4.2
住居-4	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区 東	1,960	4.7
住居-5	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区 広尾	700	1.7
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区 神田多町	1,360	3.3
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区 大京町	576	1.4
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区 北新宿	1,290	3.1
住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区 西五反田	766	1.9
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区 駒形	1,870	4.5
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市 原町田	1,360	3.3
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市 川崎区小川町	2,130	5.1
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市 千種区今池	300	0.7
住居 小計			20,292	49.0
商業-1	浜松プラザ(注4)	静岡県浜松市上西 町、原島町、宮竹町	15,360	37.1
商業-2	b-town神宮前	東京都渋谷区 神宮前	1,043	2.5
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	4,697	11.3
商業施設 小計			21,100	51.0
コア・アセット 小計			41,392	100.0
合計			41,392	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。なお、百万円未満の金額を切り捨てています。

(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。