

平成 17 年 9 月 30 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、下記のとおり資産の取得を決定致しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) グラシア・フィス

物件の名称: グラシア・フィス
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: 1,018,000,000 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 17 年 9 月 30 日
取得予定日: 平成 17 年 11 月 1 日
取得先: 富士ライフ株式会社
取得資金: 自己資金による取得を予定

(2) (仮称)メゾン横浜

物件の名称: (仮称)メゾン横浜
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: 2,090,000,000 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 17 年 9 月 30 日
取得予定日: 平成 19 年 2 月 28 日
取得先: ダイドー住販株式会社
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

(1) グラシア・フィス

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東京・周辺都市部における住居のポートフォリオ充実を図るため、本物件を取得いたします。

物件の特色：

() 立地について

本物件は、ＪＲ南武線「鹿島田」駅徒歩 17 分、ＪＲ横須賀線「新川崎」駅徒歩 19 分の多摩川沿いに立地するファミリー向け賃貸マンションです。最寄駅からやや距離はあるものの、近くに小学校・商店街等があり生活利便性に優れ、また、道路を隔てた多摩川河川敷には緑地やグラウンド等があるなど開放感があり、居住環境は良好です。住戸は全室南東向きのバルコニーを配し日照に優れ、駐車場も全戸数分を確保しています。

() テナント等について

売主である富士ライフ株式会社（富士電機ホールディングス株式会社全額出資子会社）との間で、信託受益権譲渡日と同日付で、本物件の建物 1 棟全体につき 5 年間の定期建物賃貸借契約を締結する予定であり、富士電機グループの社宅として安定的な収益が見込まれます。

(2) (仮称) メゾン横浜

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、将来の安定した収益の確保と東京・周辺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、ＪＲ「横浜」駅徒歩 7 分の、幹線道路である横浜駅泉町線沿いに位置する賃貸マンション（建築予定）です。近隣には、オフィスビル、共同住宅、一般住宅等があり、幹線道路の背後は、共同住宅を中心とする住宅地域となっています。当該地域は、各種商業施設が集積し各方面へのアクセスが良好なＪＲ横浜駅への近接性に優れ、高い生活利便性を享受し得ることから、利便性を重視する单身生活者等を中心とした需要が見込まれます。

() 開発案件であることについて

a. 取得の意義：

一般的に、建物竣工前の段階において、売買価格を含む条件を決定のうえ契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも、優良な新築物件の取得が可能であり、本物件もこうした新築優良物件の確保を企図したものです。

b. 開発案件への投資に係るリスクとその回避方法：

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。

本投資法人は、パイプラインサポート会社をはじめとするジョイントグループとの協調により開発案件への投資に係る適切なリスクマネジメント手法、価格評価手法及び運用手法の確立を図っており、本物件においても、これらにもとづいて投資判断を行っております。

3. 取得予定資産の内容

(1) グラシア・フィス

特定資産（信託受益権）の概要						
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社				
所在地 （注1）	（住所）神奈川県川崎市幸区古市場1-4 （地番）神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番1					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	第一種中高層住居専用 地域・第一種住居地域			用途（注5）	共同住宅
	面積（㎡）（注1）	1,992.09			延床面積（㎡）（注1）	3,737.47
	容積率（注3） （用途地域指定）	200%			構造・階数（注1）	R C、5F
	建蔽率（注4） （用途地域指定）	60%			建築時期（注1）	平成11年3月5日
取得予定価格（百万円）		1,018		担保設定の有無		なし
賃貸借の概況（注6）						
総賃貸可能面積（㎡）		3,564.00		テナント総数		5
総賃貸面積（㎡）		3,564.00		賃貸可能戸数（戸）		54
稼働率（面積ベース）		100%		賃貸戸数（戸）		54
年間賃料（千円）（注7）		63,996				
評価方法（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		
評価方法	森井総合鑑定株式会社による鑑定評価		調査報告会社		株式会社竹中工務店	
鑑定評価額	1,050,000		修繕費（千円）	緊急	0	
価格時点	平成17年9月20日			1年以内	130	
				今後12年間	120,980	
			建物再調達価格（千円）		829,500	
			予想最大損失率（PML）（注8）		5.72%	
特記事項						
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地加算により70%となっています。						

（注1）「所在地（地番）」「面積」「延床面積」「構造・階数」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。「延床面積」には主たる建物である共同住宅のみを記載し、附属建物である変電室 21.30 ㎡を含んでいません。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)「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、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6)「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成17年9月30日時点において、取得予定資産の現所有者（取得先）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、本投資法人は前記「2.取得の理由（1）グーシア・フィス 物件の特色（ ）テナント等について」に記載のとおり、本物件の建物1棟全体につき富士ライフ株式会社との間で定期建物賃貸借契約を締結する予定であり、当該契約締結後のテナント総数は1となります。
- (注7)「年間賃料」欄には、信託受益権譲渡予定日である平成17年11月1日に信託受託者とテナントとの間で締結予定の賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費と月極駐車場等の付属施設の使用料を含みます。なお、消費税等は含みません。）の合計額を12倍して得られた金額を年間賃料として記載し、千円未満を切り捨てています。
- (注8)「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。

（2）（仮称）メゾン横浜

特定資産（信託受益権）の概要					
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社			
所在地 （注1）	（住所）神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町3丁目33-1 （地番）神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町3丁目33番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域（注3）	商業地域		用途（注6）	共同住宅
	面積（㎡）（注1）	611.41		延床面積（㎡）（注2）	3,849.31
	容積率（注4） （用途地域指定）	500%		構造・階数（注2）	R C、11F / B1F
	建蔽率（注5） （用途地域指定）	80%		建築時期（注2）	平成19年1月予定
取得予定価格（百万円）		2,090		賃貸可能戸数（戸）	113(店舗1を除く)
担保設定の有無		本件土地には、本日現在、取得先を債務者として、根抵当権が設定されていますが、本物件引渡しまでには、取得先の責任と負担において、解除される予定です。			
評価方法（金額単位：千円）					
評価方法		大和不動産鑑定株式会社による価格調査（注7）			
調査価額		2,110,000			
価格時点		平成17年9月20日			
特記事項					

1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

(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)「延床面積」「構造・階数」「建築時期」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、B：地下

(注3)「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4)「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5)「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6)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7)「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8)本物件は未竣工物件であるため、賃貸借の概要等については該当事項がありません。

4. 取得先の概要

(1) グラシア・フィス

商号	富士ライフ株式会社
本店所在地	東京都品川区大崎一丁目11番2号
代表者	取締役社長 井上 伸司
資本金	682,500,000円
主な事業の内容	損害保険代理店業、生命保険代理店業、旅行代理店業、不動産事業、商事事業及び福祉関連サービス事業
本投資法人との関係	なし

(2) (仮称)メゾン横浜

商号	ダイドー住販株式会社
本店所在地	大阪府中央区今橋二丁目5番8号
代表者	代表取締役社長 中村 隆司
資本金	350,000,000円
主な事業の内容	事業用不動産の売買・仲介及び資産形成コンサルティング 分譲マンションの企画及び販売
本投資法人との関係	なし

5. 利害関係人等との取引

(1) グラシア・フィス

特にありません。

(2) (仮称) メゾン横浜

本投資法人は、本件取得資産について、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。)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、それぞれ委託する可能性があります。かかる業務の委託を行う場合、委託及びその条件の決定等に関しては、本投資法人の利益相反対策にかかる自主ルールに従った手続きを経る予定です。

6. 取得の日程

(1) グラシア・フィス

平成 17 年 9 月 30 日 信託受益権譲渡契約の締結

平成 17 年 11 月 1 日 信託受益権の移転(予定)

(2) (仮称) メゾン横浜

平成 17 年 9 月 30 日 停止条件付信託受益権譲渡契約の締結

平成 19 年 2 月 28 日 信託受益権の移転(予定)

7. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 18 年 3 月期(平成 17 年 4 月 20 日～平成 18 年 3 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】本物件の外観写真・外観イメージ

【参考資料 2】本物件取得後のポートフォリオの概況

【参考資料１】本物件の外観写真・外観イメージ

(１) グラシア・フィス



(2)(仮称) メゾン横浜

本図は、建築確認取得済図面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2】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	スペーシア銀座	東京都中央区 銀座	平成17年8月2日	5,290	11.9
住居-2	スペーシア麻布十番	東京都港区 六本木	平成17年8月2日	960	2.2
住居-3	スペーシア麻布十番	東京都港区 六本木	平成17年8月2日	1,730	3.9
住居-4	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区 東	平成17年8月2日	1,960	4.4
住居-5	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区 広尾	平成17年8月2日	700	1.6
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区 神田多町	平成17年8月2日	1,360	3.1
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区 大京町	平成17年8月2日	576	1.3
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区 北新宿	平成17年8月2日	1,290	2.9
住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区 西五反田	平成17年8月2日	766	1.7
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	4.2
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市 原町田	平成17年8月2日	1,360	3.1
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市 川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	4.8
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市 千種区今池	平成17年8月2日	300	0.7
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市 幸区	平成17年11月1日	1,018	2.3
住居-15	(仮称)メゾン横浜	神奈川県横浜市 神奈川区	平成19年2月28日	2,090	4.7
住居 小計				23,400	52.6
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	34.5
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	2.3
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	10.6
商業施設 小計				21,100	47.4
コア・アセット 小計				44,500	100.0
合計				44,500	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。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(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。