

平成 17 年 12 月 26 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) アクトヒルズ八千代

- ① 物件の名称： アクトヒルズ八千代
- ② 取得資産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③ 取得価格： 1,348,750,000 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。）
- ④ 売買契約締結日： 平成 17 年 12 月 26 日
- ⑤ 取得予定日： 平成 18 年 1 月 23 日
- ⑥ 取得先： 個人
- ⑦ 取得資金： 自己資金による取得を予定

(2) (仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト

- ① 物件の名称： (仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト
- ② 取得資産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③ 取得価格： 1,510,000,000 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。）
- ④ 売買契約締結日： 平成 17 年 12 月 26 日
- ⑤ 取得予定日： 平成 19 年 3 月 30 日
- ⑥ 取得先： セントラル総合開発株式会社
- ⑦ 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) アクトヒルズ八千代

- ① 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。

② 物件の特色：

(i) 立地について

本物件は、東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅北口から北へ徒歩3分のところに位置するファミリー向け賃貸マンションです。東葉高速鉄道が、平成8年4月の開通以来、東京メトロ東西線と相互乗入をしたことにより、都心へのアクセスは良好です。周辺は、中高層共同住宅が建ち並び、また、複数の大規模商業施設が立地するなど、新興住宅地として生活利便性が高く、背後には戸建住宅が広がり、居住環境に恵まれた地域です。

(2) (仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト

- ① 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。

② 物件の特色：

(i) 立地について

本物件は、老年層や観光客を中心に全国的に有名な「巣鴨地藏通商店街」に面した賃貸マンション（建築予定）です。JR山手線「巣鴨」駅から徒歩12分、都電荒川線「庚申塚」駅から徒歩4分のところに位置し、「巣鴨」駅は都営三田線も接続しており、都心近接性は良好です。すべての住戸は日照・通風に優れた南東向きに配置されており、居住の快適性に優れ、日常の買い物や通勤・通学の利便性に優れていることから、ファミリー向けに堅調な需要が見込まれます。また、商店街の中心からやや離れているものの、店舗として一定の需要も期待できます。

(ii) 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・建物引渡し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、取得先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取得先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、取得先、施工会社及び設計会社等で開催されている施行現場定例会議に参加し、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) アクトヒルズ八千代

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）千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号 （地番）千葉県八千代市緑が丘一丁目2番36				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	商業地域		用途（注5）	共同住宅・事務所・店舗
	面積（㎡）（注1）	1,289.14		延床面積（㎡）（注1）	5,420.53
	容積率（注3） （用途地域指定）	500%		構造・階数（注1）	SRC、13F/B1F
	建蔽率（注4） （用途地域指定）	80%		建築時期（注1）	平成10年1月
取得予定価格（百万円）		1,348	担保設定の有無		「特記事項1.」参照
賃貸借の概況（注6）					
総賃貸可能面積（㎡）		4,776.91	テナント総数		54
総賃貸面積（㎡）		4,364.50	賃貸可能戸数（戸）		53（事務所・店舗8を除く）
稼働率（面積ベース）		91.4%	賃貸戸数（戸）		51（事務所・店舗6を除く）
年間賃料（千円）（注7）		85,546			
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		
評価方法	株式会社立地評価研究所による鑑定評価		調査報告会社		日本管財株式会社
鑑定評価額	1,370,000		修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成17年12月20日			1年以内	0
				今後12年間	79,220
			建物再調達価格（千円）		1,050,700
			予想最大損失率（PML）		9.39%
特記事項					
1. 本件土地及び建物には、本日現在、取得先を債務者として、抵当権が設定されておりますが、本物件引渡しまでには、取得先の責任と負担において、抹消される予定です。					

(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。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。

SRC：鉄筋鉄骨コンクリート造、F：階、B：地下

(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12月22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。また、テナント総数については同時点におけるエンドテナント数（1テナントが複数の貸室を賃借している場合は1テナントとして記載）を記載しております。

(注7) 「年間賃料」欄には、平成17年12月22日現在において不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場の使用料は除きます。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) 巣鴨四丁目プロジェクト

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）東京都豊島区巣鴨四丁目14番 （地番）東京都豊島区巣鴨四丁目7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 近隣商業地域			用途（注5）	共同住宅、店舗
	面積（㎡）（注1）	965.70			延床面積（㎡）（注6）	3,115.00
	容積率（注3） （用途地域指定）	第一種中高層住居専用地域 ：300% 近隣商業地域：400%			構造・階数（注6）	R C、8 F / B 1 F
	建蔽率（注4） （用途地域指定）	第一種中高層住居専用地域 ：60% 近隣商業地域：80%			建築時期（注6）	平成19年3月予定
取得予定価格（百万円）		1,510		賃貸可能戸数（戸）		38（店舗1を除く）
担保設定の有無		なし				
価格調査の概要（金額単位：千円）						
評価方法		森井総合鑑定株式会社による価格調査（注7）				
調査価額		1,560,000				
価格時点		平成17年12月20日				
特記事項						
1. 信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ325.86%、77.76%となります。						

(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) 「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、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6)「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。

RC：鉄筋コンクリート造、F：階、B：地下

(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) アクトヒルズ八千代

個人

なお、取得先は、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又は資産運用会社の自主ルール（利益相反対策ルール）に定める利害関係者ではありません。

(2) (仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト

商号	セントラル総合開発株式会社
本店所在地	東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号
代表者	代表取締役 福本 統一
資本金	334,000,000円
主な事業の内容	都市開発、地域開発の事業およびこれに関する企画、調査、設計、積算、監理、施工ならびにコンサルティング業務の請負。土地の造成、売買、交換、保有、賃貸借、仲介ならびに鑑定。建物の建築、売買、交換、保有、賃貸借、仲介ならびに鑑定。土木、建築工事の企画、調査、設計、積算、監理、施工ならびにコンサルティング業務の請負。建設用の資材・機器、機械装置、船舶、自動車および事務用機器の売買ならびにリース。ビル、マンション、店舗、病院、スポーツセンター、研究所、社員寮および駐車場の設備、警備、衛生に関する管理業務の受託。損害保険代理、生命保険の募集に関する業務ならびに自動車損害賠償法に基づく保険代理。
本投資法人との関係	なし

5. 利害関係人等との取引

(1) アクトヒルズ八千代

特にありません。

(2) (仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト

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) アクトヒルズ八千代

平成 17 年 12 月 26 日	停止条件付信託受益権譲渡契約の締結
平成 18 年 1 月 23 日	信託受益権の移転（予定）

(2) (仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト

平成 17 年 12 月 26 日	停止条件付信託受益権譲渡契約の締結
平成 19 年 3 月 30 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】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の概要

【参考資料 2】本物件の外観写真・外観イメージ

【参考資料 3】本物件取得後のポートフォリオの概況

【参考資料1】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の概要

(1) アクトヒルズ八千代

(単位：千円)

鑑定評価額（特定価格）		1,370,000
価格時点		平成 17 年 12 月 20 日
総収入		103,577
	賃料収入等（共益費収入を含む）	100,057
	その他収入等	3,519
総支出		16,321
	建物管理費等	8,500
	公租公課	7,820
	その他費用	0
賃貸純収益（NOI）		87,255
資本的支出等		7,062
正味純収益（NCF）		80,192
還元利回り		5.8%
直接還元法による収益価格		1,380,000
DCF 法による価格		1,370,000
	割引率	5.5%
	最終還元利回り	5.9%
原価法による積算価格		1,166,000
	土地	303,000
	建物	863,000

(2) (仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト

(単位：千円)

調査価額（特定価格）		1,560,000
価格時点		平成 17 年 12 月 20 日
総収益		102,485
	賃料収入等（共益費収入を含む）	97,916
	その他収入等	4,568
賃貸事業費用		23,705
	建物管理費等	7,655
	公租公課	5,390
	その他費用	10,660
純収益（NOI）		78,779
資本的支出等		1,590
ネットキャッシュフロー（NCF）		77,189
還元利回り		4.9%
直接還元法による収益価格		1,580,000
DCF 法による価格		1,560,000
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格		1,130,000
	土地割合	53%
	建物割合	47%

- (注1) 不動産価格調査書における価格は、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、調査の基準となる価格時点において、調査対象物が設計図書通りに完成したものと想定して、投資採算価値を表す価格を査定したものととどまります。従って、実際に対象建物が竣工した場合の鑑定評価額と上記金額とは異なる可能性があります。
- (注2) 金額については、千円未満を切り捨てているため、記載されている金額を足し合わせても合計金額が一致しない場合があります。

【参考資料2】本物件の外観写真・外観イメージ

(1) アクトヒルズ八千代



(2) (仮称) 巣鴨四丁目プロジェクト

本図は、建築確認取得済図面に基づき作成された立面図であり、実際とは異なる場合があります。



東 立面図



北 立面図

【参考資料3】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	10.6
住居-2	スペーシア麻布十番Ⅰ	東京都港区 六本木	平成17年8月2日	960	1.9
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区 六本木	平成17年8月2日	1,730	3.5
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区 東	平成17年8月2日	1,960	3.9
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区 広尾	平成17年8月2日	700	1.4
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	2.7
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	1.2
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	2.6
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	1.5
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	3.7
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	2.7
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	4.3
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	0.6
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	2.0
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	4.2
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区 亀戸	平成18年1月31日	1,650	3.3
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区 三田	平成18年2月1日	887	1.8
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市 緑が丘	平成18年1月23日	1,348	2.7
住居-19	(仮称)巢鴨四丁目プロジェクト	東京都豊島区 巢鴨	平成19年3月30日	1,510	3.0
	住居 小計			28,795	57.7
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	30.8
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区 神宮前	平成17年7月28日	1,043	2.1
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	9.4
	商業施設 小計			21,100	42.3
	コア・アセット 小計			49,896	100.0
	合計			49,896	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。また、百万円未満の金額を切り捨てているため、各取得(予定)資産の取得(予定)価格の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります。

(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(予定)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。