

平成 20 年 12 月 15 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)

資産の取得完了に関するお知らせ
(ジェイフラッツ三軒茶屋)

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、平成19年12月20日付「資産の取得に関するお知らせ」、平成20年10月31日付「取得予定資産にかかる取得予定日の変更に関するお知らせ（ジェイフラッツ三軒茶屋、ジェイフラッツ初台）」及び平成20年12月11日付「取得予定資産にかかる契約条件の変更に関するお知らせ（ジェイフラッツ三軒茶屋）」で公表いたしました「ジェイフラッツ三軒茶屋」にかかる不動産信託受益権の取得を平成20年12月15日付で完了しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件名称	取得先	取得価格（注 1, 2） （千円）
ジェイフラッツ三軒茶屋	株式会社星和ホームズ	871, 130 千円

（注1） 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。

（注2） 平成 20 年 12 月 11 日付「取得予定資産にかかる契約条件の変更に関するお知らせ（ジェイフラッツ三軒茶屋）」で公表いたしましたとおり、本物件の取得価格については、売主合意のもと当初予定の 963, 407 千円から 871, 130 千円に変更となりました。

2. 本物件の内容

取得資産の内容は、平成19年12月20日付「資産の取得に関するお知らせ」の「3. 取得予定資産の内容」において公表しておりますが、本物件にかかる建物の竣工に伴い変更箇所がございますので、改めてお知らせいたします。

【ジェイフラッツ三軒茶屋】

特定資産（信託受益権）の概要					
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	
所在地		(住所) 東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9 (地番) 東京都世田谷区三軒茶屋二丁目174番17			
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態
	用途地域	商業地域			用途
	面積（㎡）（注）	153.83			延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	600%			構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	80%			建築時期
取得価格（千円）		871,130		担保設定の有無	
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		856.08		テナント総数	
総賃貸面積（㎡）		808.91		賃貸可能戸数（戸）	
稼働率（面積ベース）		94.5%		賃貸戸数（戸）	
プロパティ・マネジメント会社		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・アセットマネジメント	
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	
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所		調査報告会社	
鑑定評価額		853,000		修繕費（千円）	緊急
価格時点		平成20年11月14日			1年以内
					2～12年間
				建物再調達価格（千円）	
				予想最大損失率（PML）	
特記事項					
1. 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) 本物件の北側道路について、「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」に基づき、道路拡幅部分 (5.25 ㎡) を取得先である株式会社星和ホームズが世田谷区に寄付しています。「面積」には、かかる寄付後の土地面積を記載しています。

【上記表の記載事項の説明】

- (1) 「所在地 (地番)」「面積」「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築時期」欄には、登記簿上の表示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
- (2) 「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- (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。
- (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。
- (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。
- (6) 「賃貸借及び管理の概況」欄の数値及び情報は、平成20年11月30日現在の情報を記載しており、取得資産の前所有者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、信託受託者はマスターリース会社との間で本日付でマスターリース契約を締結しているため、本日現在のテナント数は「1」となります。

- (7) 「プロパティ・マネジメント会社」欄には、本物件についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (8) 「マスターリース会社」欄には、第三者に転貸することを目的としたマスターリース契約を信託受託者との間で締結している賃借人を記載しています。
- (9) 「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に関する評価報告書に基づくものです。地震リスクに関する評価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 年間で 10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものをいいます。

当該物件の取得の理由等の詳細につきましては、上記各プレスリリース及び平成 20 年 11 月 10 日付「(訂正)「資産の取得に関するお知らせ」及び「資産の取得完了に関するお知らせ」の一部訂正について（ジェイフラッツ三軒茶屋・ジェイフラッツ初台・ジェイフラッツ博多東・ジェイフラッツ上呉服）」をご参照ください。

3. 利害関係人等との取引について

上記プロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社である株式会社ジョイント・アセットマネジメントは、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、本物件のプロパティ・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。

【利害関係人等の概要】

商 号	株式会社ジョイント・アセットマネジメント
本 店 所 在 地	東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11
代 表 者	代表取締役 河合 昭典
資 本 金	150 百万円
主な事業内容	1. アセットマネジメント業務 2. プロパティマネジメント業務
本投資法人との関係	株式会社ジョイント・アセットマネジメントは、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。

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の概要
- 【参考資料 2】本物件の外観写真

【参考資料 1】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書の概要

(単位：千円)

		ジェイフラッツ三軒茶屋
鑑定評価額（注 1）		853,000
価格時点		平成 20 年 11 月 14 日
総収入		55,728
	賃料収入等(共益費収入を含む)	53,528
	その他収入等	2,200
総費用		11,164
	建物管理費等	5,155
	公租公課	3,047
	その他費用	2,961
不動産賃貸事業収益（NOI）		44,564
資本的支出等		▲484
ネットキャッシュフロー（NCF）		44,080
還元利回り		5.2%
直接還元法による収益価格		848,000
DCF 法による収益価格		855,000
	割引率	5.3%
	最終還元利回り	5.5%
積算価格		510,000
	土地割合	46.5%
	建物割合	53.5%

（注 1）平成 20 年 11 月 10 日付「（訂正）「資産の取得に関するお知らせ」及び「資産の取得完了に関するお知らせ」の一部訂正について（ジェイフラッツ三軒茶屋・ジェイフラッツ初台・ジェイフラッツ博多東・ジェイフラッツ上呉服）」で公表した調査価格（965,000 千円）との差額の主な要因は、国内不動産取引の停滞に伴う還元利回り等の適用利回りの上昇によるものです。

（注 2）金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が総収入や総費用の数字と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

ジェイフラッツ三軒茶屋

