

平成 20 年 9 月 25 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)

事業用定期借地権設定に関するお知らせ
(浜松プラザスポーツ棟 (ゼクシス))

ジョイント・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の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。)は、平成 19 年 9 月 6 日付「利害関係人等との取引に関するお知らせ」で公表した投資信託及び投資法人に関する法律で定める資産運用会社の利害関係人等(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・コーポレーションとの事業用定期借地権設定予約契約(以下「本予約契約」といいます。)に関し、本日開催の取締役会において、新たに下記のとおり本日付で「事業用定期借地権設定契約」を締結することを決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 事業用定期借地権設定の概要

本投資法人は、その保有する浜松プラザウエスト敷地内に株式会社ジョイント・コーポレーション(利害関係人等)が建設し所有するスポーツ施設棟(以下「本件建物」といいます。詳細は、後記「4. 本件建物の概要」参照。)が竣工したことに伴い、株式会社ジョイント・コーポレーション(利害関係人等)との間で、本件建物の敷地を賃貸借するため事業用定期借地権設定契約(以下「本契約」といいます。)を締結するものです。

(1) 対象物件

浜松プラザ(物件番号：商業-1)

(2) 契約の主な概要

本契約の内容は、おおむね平成19年9月6日付「利害関係人等との取引に関するお知らせ」において公表した本予約契約の内容を引き継いでおりますが、本契約の締結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。

	事業用定期借地権設定契約書
契約当事者	賃貸人：三菱UFJ信託銀行株式会社(注1) 賃借人：株式会社ジョイント・コーポレーション
契約日	平成 20 年 9 月 25 日
賃貸借期間	契約日から 20 年 4 ヶ月間

借地面積	6,876.56 m ²
借地料	月額 2,340,000 円 (注2)
共益費	月額 384,000 円 (注2)

(注1) 賃貸人は本投資法人が受益権を保有する信託の受託者です。

(注2) 賃貸借期間の最後の4ヶ月間については、株式会社ジョイント・コーポレーションが本件土地を原状回復するための期間とし、その期間にかかる借地料は月額702,000円とし、共益費の支払義務はないものとしております。

(3) 取引を行う理由

本投資法人が受益権を保有する浜松プラザにおいて、施設全体の更なる集客力の向上を目指し、本件建物が新設されたことを受け、本契約を締結するものです。

2. 利害関係人等の概要

商号	株式会社ジョイント・コーポレーション
本店所在地	東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
代表者	代表取締役 東海林 義信
資本金	15,834 百万円 (注1)
大株主	株式会社ジョイントリビングサービス (注1)
主な事業の内容	1. 不動産流動化事業 2. 不動産分譲事業
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% を保有する会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律第 15 条 2 項に定める利害関係人等に該当し、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。また、本投資法人のパイプラインサポート会社 (注2) です。

(注1) 上記表中の情報は平成 20 年 6 月 30 日現在のものです。なお、株式会社ジョイント・コーポレーションが平成 20 年 9 月 8 日に公表した「第三者割当による新株式（普通株式及び A 種優先株式）の発行、定款の一部変更等に関するお知らせ」によれば、同年 9 月 26 日をもって、オリックス株式会社及びオリックス・プリンシパル・インベストメント株式会社を組合員とする OPI2008 投資事業組合が、第三者割当ての方法により発行される株式会社ジョイント・コーポレーションの普通株式 28,368,700 株を取得し、同社の総議決権数の約 39%を保有する筆頭株主となる予定です。

(注2) 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。

3. 利害関係人等との取引

本件契約の締結にあたっては、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。

4. 本件建物の概要

株式会社ジョイント・コーポレーションが本契約に係る借地を敷地として建築した本件建物の概要は以下のとおりであり、平成 20 年 9 月 25 日付で株式会社ジョイント・コーポレーションとスポーツ施設の運営会社である株式会社ゼクシスとの間で、建物全体につき定期建物賃貸借契約を締結する予定となっています。本件建物は株式会社ジョイント・コーポレーションが保有するものであり、本投資法人が保有するものではありません。

なお、株式会社ゼクシスは、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は該当しません。

本件建物名称	浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）
構造・階数	鉄骨造2階建
建築時期	平成20年9月25日
建築面積	3,745.32 m ²
延床面積	6,361.81 m ²

(注) 上記表中の「構造・階数」「建築面積」「延床面積」は建築確認申請書又は計画変更確認申請書の表示に基づき記載しています。

5. 今後の見通し

平成20年9月期（平成20年4月1日～平成20年9月末日）における運用状況に与える影響は軽微であり、本件による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】浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）の施設概要

【参考資料】 浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)の施設概要

浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）は、株式会社ジョイント・コーポレーションがフィットネスクラブを運営する株式会社ゼクシスに対して、一棟全体を賃貸し、株式会社ゼクシスは同棟において、Spa&Fitness ZEXIS 浜松（スパ&フィットネス ゼクシス浜松）を運営します。

Spa&Fitness ZEXIS 浜松の特徴は以下の通りです。

天然温泉が併設された、県内最大級の複合型フィットネスクラブ。

スパゾーンは天然温泉を含めた 6 種類の浴槽に加え、岩盤浴、エステ、マッサージ等を完備します。フィットネスゾーンはスタジオ、ジム、プールを完備し、業界有数のインストラクター監修により月に 1,200 本以上の多彩なプログラムを用意。

会員費は月額 5,250 円(税込)のワンプライスで天然温泉とフィットネスクラブの両方を利用可能。

[施設イメージパース]

外観



1F フィットネスゾーン



2F スパゾーン



(注) 上記はいずれも設計図書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。

[施設概要]

施設名	Spa&Fitness ZEXIS 浜松（スパ&フィットネス ゼクシス浜松）
所在地	〒435-0048 静岡県浜松市東区上西町980-1（浜松プラザウエスト棟北側敷地）
建築面積	3,745.32㎡
延床面積	6,361.81㎡
構造・規模	鉄骨造2階建
竣工	平成20年9月25日
開業	平成20年10月16日（予定）
運営会社	株式会社ゼクシス
ホームページ	http://zexis-net.jp/hamamatsu

[所在地・配置図]



浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス） 配置図