

平成 21 年 5 月 29 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 佐 藤 信 義
TEL. 03-5759-8848 (代表)

スポンサー企業等の会社更生手続開始の申立てに関するお知らせ

ジョイント・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。）の全株式を保有する株式会社ジョイント・コーポレーション（以下「スポンサー企業」といいます。）及びその連結子会社である株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産（以下「JRF」といい、スポンサー企業とあわせて以下「スポンサー企業等」といいます。）が、平成 21 年 5 月 29 日付で東京地方裁判所に会社更生手続開始の申立てを行い、同日付で受理されましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、スポンサー企業等の会社更生手続開始の申立て（以下「本申立て」といいます。）は、本投資法人及び資産運用会社の運営について直接支障を来すものではなく、本投資法人の財務状況等に重要な影響はないものと考えており、本投資法人の投資口の東京証券取引所上場は維持されます。

記

1. スポンサー企業等との関係

(1) 本投資法人との関係

① 資本関係（平成 21 年 5 月 29 日現在）

- ・スポンサー企業：保有投資口数 5,400 口（発行済投資口数の 5.15%）
- ・JRF：資本関係はありません。

② 人的関係 本投資法人の役員とスポンサー企業等との間に人的関係はありません。

③ 主な取引関係

- ・スポンサー企業等と本投資法人との間の直接の契約関係ではありませんが、資産運用会社がスポンサー企業等と締結している「優先交渉権等に関する覚書」に基づき、本投資法人の運用ガイドラインに定める投資方針及び投資基準に合致する不動産等の取得機会をより広く確保することを目的として、資産運用会社を介して物件取得に関する優先交渉権及び物件情報の優先的提供を受けております。
- ・本投資法人の保有物件のうち以下の物件について、スポンサー企業と賃貸借契約を締結しております。

賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	月額賃料 (千円)	敷金・保証 金 (千円)	賃貸面積 (㎡)
浜松プラザ	平成41年1月24日	事業用定期借地権設定契約のため期間満了にて終了	2,724	23,400	6,876.56
ジョイスクエア 湯河原	平成22年9月29日	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了	178	—	39.24

(注1) 「月額賃料」及び「敷金・保証金」については、平成 21 年 4 月末日現在において有効な賃貸借契約に基づきます。なお、月額賃料は共益費を含んだ金額を記載しています

(注2) 上記の他、スポンサー企業との間で屋外広告看板設置契約(月額賃料：100 千円、契約満了日：平成 22 年 7 月 31 日)を締結しております。

(2) 資産運用会社との関係

① 資本関係（平成 21 年 5 月 29 日現在）

スポンサー企業：保有株式数 4,000 株（発行済株式の 100%）

JRF：資本関係はございません。

② 人的関係

平成 21 年 5 月 29 日現在、資産運用会社の常勤取締役にはスポンサー企業等からの出向者はおりません。なお、従業員 23 名中 5 名がスポンサー企業からの出向です。

③ 主な取引関係

- ・スポンサー企業等から上記(1) ③記載の「優先交渉権等に関する覚書」に基づき、不動産の情報等の提供等を受けております。
- ・資産運用会社は、スポンサー企業等から借入れを行っておらず、スポンサー企業等に対する貸付けもありません。
- ・資産運用会社は、スポンサー企業に対し、人事総務等の業務に係る管理業務を委託しております。

2. 本投資法人及び資産運用会社の今後の見通し

(1) 本投資法人について

① スポンサー企業等は、上記 1. (1) ③記載の「優先交渉権等に関する覚書」に基づき、スポンサー企業等が保有する投資用不動産の取得に関する優先交渉権及び物件情報の優先的提供等、本投資法人の長期的なポートフォリオ成長を支える重要な役割を担っておりましたが、かかるサポートが中長期的に受けられなくなる場合には、本投資法人の成長戦略に影響が生じる可能性があります。しかしながら、本投資法人は、当面の外部成長戦略及び財務運営の方針として、新たな物件の取得を凍結しており、かかるサポートが受けられなくなる影響は限定的と考えております。

② 本投資法人とスポンサー企業等とは別法人であり、資産も分別して保管されていることから、本投資法人の保有する資産が、スポンサー企業等の会社更生手続の対象となることはありません。したがって、スポンサー企業等固有の問題である本申立てが本投資法人の運営に直接支障をきたすものではありません。なお、上記 1. (1) ③に記載のスポンサー企業との賃貸借契約等については、スポンサー企業等の本申立ての影響を受ける可能性がありますが、本投資法人の運用状況等への影響は軽微であります。

③ 本投資法人は、当期（平成 21 年 9 月期）において、平成 21 年 7 月 31 日に返済期日を迎える借入金が約 54.9 億円ありますが、このための資金の確保を円滑に行うべく、後記 3. に記載の施策を進める予定です。なお、本申立てにより、本投資法人が取引金融機関と締結している借入契約及び投資法人債の要項その他の重要な契約の財務制限条項その他の契約条項に抵触することはございません。

(2) 資産運用会社について

① スポンサー企業は、資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する親会社であり、資産運用会社は、その従業員 23 名のうち、スポンサー企業から 5 名の出向を受けておりますが、出向者より業務継続の意思を確認しており、人的関係において、資産運用会社における運用上の問題はございません。

② また、資産運用会社は、適用法令で定められた資産運用業務の継続に必要な財産を有しており、本申立てに関わらず従来どおりの運用体制が維持されます。

③ その他、資産運用会社の直近の財務状況に関して、本投資法人の運用体制に支障を来す事象は発生していません。

3. 今後の取り組みについて

スポンサー企業の本申立てが財務運営を含む本投資法人の運営に及ぼす影響は短期的には軽微であると考えております。しかしながら、中長期的に安定した財務基盤・成長戦略を築く上で、スポンサー企業の本申立てが重要な影響を及ぼし得ることは否定できません。

したがって、本投資法人といたしましては、スポンサー企業に代わる新スポンサーの選定を、主要取引金融機関と十分に連携を取りながら進める予定です。

4. その他

今後、本投資法人の運用状況または資産運用会社の状況等に変更がある場合は、判明次第、お知らせします。



JOINT REIT

ジョイント・リート投資法人

- * 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/>