JOINT REIT
ジョイント・リート投資法人

平成 22 年 2 月 19 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）

第三者割当による投資口発行に関するお知らせ

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、以下のとおり、第三者割当により新投資口を発行（以下「本第三者割当増資」といいます。）することについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

１．新投資口発行要領

(1)　発行新投資口数	10,400 口
(2)　発行価額	1 口当たり金 174,936 円
(3)　発行価額の総額	1,819,334,400 円
(4)　募集又は割当方法	第三者割当の方法による
(5)　申込期間	平成 22 年３月 17 日（水曜日）から平成 22 年４月１日（木曜日）まで
(6)　払込期日	平成 22 年４月２日（金曜日）
(7)　割当先及び割当口数	積水ハウス株式会社　7,800 口 合同会社スプリング・インベスターズ　2,600 口
(8)　申込単位	1 口以上 1 口単位
(9)　募集事務受託者	日興コーディアル証券株式会社
(10)　前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。	

（注）本第三者割当については、積水ハウス株式会社、合同会社スプリング・インベスターズの親会社である株式会社スプリング・インベストメント及び株式会社ジョイント・コーポレーション管財人との間の平成 22 年２月 19 日付株式譲渡契約に定める資産運用会社の株式譲渡が実行されていることその他の事由が、本第三者割当実行の前提条件とされています。なお、資産運用会社の株式譲渡につきましては、本日付「資産運用会社の株主の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

２．今回の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数　104,670 口
発行による増加投資口数　10,400 口
発行後発行済投資口総数　115,070 口

３．発行の目的及び理由

(1) 経営課題の認識

本投資法人は、「住居と商業施設の異なる安定性に着目した総合型ＲＥＩＴ」として平成 17 年７月 28 日

ご注意: この文書は、第三者割当による投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（Ｊ-ＲＥＩＴ市場）に上場して以来、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。）及びその親会社である株式会社ジョイント・コーポレーション（以下「ＪＯＩ」といいます。）をはじめとするジョイント・グループとの協働により着実な運用資産の成長を図ってまいりました。また、財務基盤の安定性確保のため、国内大手金融機関を中心とした取引金融機関との連携及び資金調達手段の多様化を軸に「借入期間の長期化・金利の固定化・返済期限の分散化」に努めてまいりました。

しかしながら、サブプライムローン問題に端を発し、リーマンショックによりその混迷度合いを深めた世界的な金融不安、急激な信用収縮の影響を受け、ＪＯＩは、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、同年 6 月 16 日に同裁判所から会社更生手続開始決定を受けました。

その後、政府の様々な経済対策の効果により、日本経済の一部に景気後退の底打ちの兆しが見え始めましたが、経済情勢は依然として厳しく、本投資法人におきましても、リファイナンスを含む短期的な運営に大きな問題はないものの、スポンサークレジットの低下を起因とする借入コストの負担増が投資主の皆様に対する分配金に影響を及ぼしており、更なる借入条件の悪化が懸念される状況にありました。

また、本投資法人が資金調達手段の多様化の一環として平成 19 年 3 月に発行した投資法人債のうち、第１回無担保投資法人債 50 億円については、平成 22 年 3 月 12 日に償還期日を迎えますが、国内の投資法人債発行市場は、一部に回復の兆しが見えるものの、かかる経済情勢の影響を受け停滞状態が継続しており、その償還資金の調達が喫緊の経営課題となっておりました。

(2) 経営課題への対応

本投資法人及び資産運用会社は、このような状況の打開策として、既にお知らせしておりますとおりＪＯＩに代わる新スポンサーの選定を進めておりましたが、本日別途公表したプレスリリース「新スポンサーの決定及び新スポンサーとの一連の取組みに関するお知らせ」に記載のとおり、積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）及び株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といい、積水ハウスと併せて「新スポンサー」と総称します。）が新スポンサーに選定され、新スポンサーによる資産運用会社株式の取得について合意に至りました。今後は、これらにより補完された与信力を基に本投資法人の借入コストの低減、資金調達力の向上が期待できるものと考えております。

なお、平成 22 年 3 月 12 日に償還期日を迎える第 1 回無担保投資法人債の償還資金の調達については、現在進行中の第 9 期（平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日）末近くで投資口の発行を行うことは、既存投資口の分配金に大幅な希薄化を生じさせることとなるため、新規借入れにより調達する方針であり、本日現在、円滑な融資実行を実現すべく取引金融機関等との調整を行っております。

(3) 第三者割当増資の目的

一方、本投資法人がその基本方針である「中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用」を行っていくためには、今後の成長戦略として、財務基盤の再構築による安定性向上及び財務体質の強化を図る必要があるものと考えております。また、今般、新スポンサーに決定した積水ハウス、同じく新スポンサーに決定したスプリング・インベストメントの完全子会社である合同会社スプリング・インベスターズから本投資法人の安定的な自己資本となる資金拠出を受けることは、新スポンサーが安定投資主の立場からも本投資法人の今後の運営に深く関与していくことを、既存投資主の皆様、金融機関をはじめとする市場関係者に明確にお示しするものであり、意義あるものと考えています

以上の観点から、今般、第 1 回無担保投資法人債の償還資金として調達する方針である借入金の返済資金に充当するため、第 10 期（平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月 30 日）期初である平成 22 年 4 月 2 日を払込期日として、本第三者割当増資を実施することを決定いたしました。

４．調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

1,819,334,400 円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

① 具体的な使途及び金額

本第三者割当増資による手取概算額金 1,819,334,400 円は、平成 22 年 3 月に償還期限が到来する本投資法人の投資法人債の償還資金に充てるために実行予定の短期借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

ご注意: この文書は、第三者割当による投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

② 支出予定時期

平成 22 年 4 月

5．発行後の有利子負債比率の見込み

第１回無担保投資法人債の償還資金として調達する方針である借入金により、平成 22 年 3 月 12 日に償還期日を迎える第１回無担保投資法人債を償還し、さらに当該借入金の一部を本第三者割当増資による手取金により返済した後の有利子負債比率（注）は、約 49.5%となる見込みです。

（注）有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数点第２位を四捨五入しています。なお、本投資法人が本日現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の条件に基づいており、今後の新規の借入れ又は既存の借入れの返済、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の有利子負債比率は変動する可能性があります。

有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100

6．資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当増資による調達資金を第１回無担保投資法人債の償還資金として調達した借入金の返済に充当をすることは、本投資法人の総資産額に対する借入金等の有利子負債の額の割合（以下「ＬＴＶ」といいます。）の圧縮及び自己資本の拡充になり、借入条件の改善や将来にわたる借入余力確保に繋がることが期待され、本投資法人の中長期的な成長にも資するものであることから、合理的な資金使途であると考えます。

7．発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠

発行価額は発行決議日である平成 22 年 2 月 19 日の前取引日までの直近 1 ヶ月（平成 22 年 1 月 19 日から平成 22 年 2 月 18 日まで）の各取引日における東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の普通取引終値の平均価格（174,936 円、1 円未満四捨五入）に相当する価格としました。

発行価額を上記期間の終値平均としたのは、価格算定根拠としての客観性・公平性が高いと判断したためです。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当増資は、払込期日を平成 22 年 4 月 2 日として実施するため、第 9 期（平成 22 年 3 月期）の分配金について既存投資口に希薄化は生じません。第 10 期初の平成 22 年 4 月 2 日より発行済投資口数が 104,670 口から 115,070 口へと約 9.9%増加することにより既存投資口に希薄化が生じますが、新スポンサーに決定した積水ハウス、同じく新スポンサーに決定したスプリング・インベストメントの完全子会社である合同会社スプリング・インベスターズを割当先として本第三者割当増資を実施することにより、本投資法人の財務基盤の強化が図られるとともに信用力が改善され、借入コスト及び本投資法人の有利子負債比率（ＬＴＶ）が低減し借入余力が高まります。新スポンサーからの物件情報の提供その他の各種サポートに基づくポートフォリオの外部成長及び内部成長も期待でき、中長期的な視点において本投資法人の投資主価値の向上へと繋がる施策であると考えております。

上述した理由により、本第三者割当における投資口の発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的なものと考えております。

8．割当先の選定理由等

(1) 割当先の概要

① 積水ハウス株式会社（割当口数：7,800 口）

(1) 名称	積水ハウス株式会社
(2) 所在地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役会長（ＣＥＯ） 和田 勇 代表取締役社長（ＣＯＯ） 阿部 俊則
(4) 事業内容	工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、

ご注意: この文書は、第三者割当による投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	管理及びそれらに関連する事業
(5) 資本金	186,554 百万円
(6) 設立年月日	昭和 35 年 8 月
(7) 発行済株式数	676,885,078 株（平成 21 年 10 月 31 日現在）
(8) 決算期	1 月 31 日
(9) 従業員数	（連結）21,951 人（平成 21 年 10 月 31 日現在）
(10) 主要取引銀行	三菱東京ＵＦＪ銀行 三井住友銀行 みずほコーポレート銀行 りそな銀行 農林中央金庫
(11) 大株主及び持株比率	積水化学工業株式会社　10.66% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口 4G）　5.83 % 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）　5.30% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）　5.01% （平成 21 年 7 月 31 日現在）
(12) 投資法人・資産運用会社と割当先の関係	
資本関係	当該会社は、本日、資産運用会社の株式について株式譲渡契約を締結しており、平成 22 年 3 月 8 日に資産運用会社の株式 3,000 株（発行済株式総数の 75%）を取得する予定となっております。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。なお、当該会社は、資産運用会社の株式取得後、資産運用会社に対して役職員を派遣する予定です。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、当該会社は、資産運用会社の株式取得後、資産運用会社の連結親会社となり、利害関係人等に該当することとなります。
関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の株式取得後、資産運用会社の親会社となり、資産運用会社の関連当事者に該当することとなります。

(14) 最近３年間の経営成績及び財政状態

決算期	平成 19 年 1 月期	平成 20 年 1 月期	平成 21 年 1 月期
連結純資産	798,302 百万円	770,963 百万円	754,130 百万円
連結総資産	1,278,770 百万円	1,349,441 百万円	1,387,237 百万円
1 株当たり連結純資産(円)	1,125.75 円	1,139.63 円	1,115.20 円
連結売上高	1,596,183 百万円	1,597,807 百万円	1,514,172 百万円
連結営業利益	111,570 百万円	109,727 百万円	73,960 百万円
連結経常利益	114,822 百万円	114,086 百万円	77,072 百万円
連結当期純利益	62,663 百万円	60,352 百万円	11,516 百万円
1株当たり連結当期純利益(円)	89.26 円	87.70 円	17.04 円
1 株当たり配当金(円)	22.00 円	24.00 円	24.00 円

② 合同会社スプリング・インベスターズ（割当口数：2,600 口）

(1) 名称	合同会社スプリング・インベスターズ
(2) 所在地	東京都千代田区紀尾井町 4 番 3
(3) 設立根拠等	会社法
(4) 組成目的	以下に掲げる業務を行うことを目的として組成されたものです。 1. 不動産の取得、保有、管理、賃貸及び運用 2. 信託受益権の取得、保有及び売買 3. 有価証券の取得、保有及び売買

ご注意: この文書は、第三者割当による投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	4. 前各号に附帯関連する一切の業務	
(5) 成立日	平成22年2月8日	
(6) 資本金	1百万円	
(7) 出資者・出資比率・出資者の概要	株式会社スプリング・インベストメント（100%）	
(8) 業務執行社員の概要	名称	株式会社スプリング・インベストメント
	所在地	東京都千代田区紀尾井町4番3号
	代表者の役職・氏名	代表取締役社長（CEO） エリック・ルーカス 代表取締役 （COO） 市來 直人
	事業内容	不動産投資運用（アセット・マネジメント）事業
	資本金	50百万円
(9) 国内代理人の概要	該当事項はありません。	
(10) 本投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係	本投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係	本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社から当該ファンドへは直接・間接問わず出資はありません。
	本投資法人・資産運用会社と業務執行社員との間の関係	当該会社の完全親会社であるスプリング・インベストメントは、本日、資産運用会社の株式について株式譲渡契約を締結しており、平成22年3月8日に資産運用会社の株式1,000株（発行済株式総数の25%）を取得する予定となっております。併せて、資産運用会社の株式取得後、資産運用会社に対して役職員を派遣する予定です。
	本投資法人・資産運用会社と国内代理人との間の関係	該当事項はありません

※なお、割当先、当該割当先の役員又は主要株主（主な出資者）が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しています。

(2) 割当先を選定した理由

本投資法人及び資産運用会社は、ＪＯＩの管財人及びフィナンシャル・アドバーザーと協議の上、本投資法人の投資主価値の最大化という観点から「本投資法人の中長期的な財務基盤の安定化を図るため、主要取引金融機関の理解が得られる新スポンサーを選定すること」及び「本投資法人の中長期的な成長戦略を再構築できる新スポンサーを選定すること」を選定方針として新スポンサー選定作業を進めてまいりましたが、本日、その選定方針に合致する積水ハウス及びスプリング・インベストメントを新スポンサーに選定することが決定され、新スポンサーによる資産運用会社の株式の取得について合意に至りました。今般、新スポンサーに決定した積水ハウス、同じく新スポンサーに決定されたスプリング・インベストメントの完全子会社である合同会社スプリング・インベスターズを割当先として本第三者割当増資を実施することは、本投資法人の信用力の回復及び財務基盤の強化、ひいては本投資法人の中長期的な成長に資するものであると考えております。

(3) 割当先の保有方針

本第三者割当に係る割当先である積水ハウス及び合同会社スプリング・インベスターズは、本投資法人及び資産運用会社に対し、本第三者割当の払込期日（当日を含みます。）から６ヶ月後の応当日（当日を含みます。）までの期間中、本投資法人及び資産運用会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本第三者割当により取得する本投資法人の投資口につき、第三者に対して、売却、担保提供、貸付けその他の処分を行わない旨合意しています。

ご注意: この文書は、第三者割当による投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

9．大投資主及び所有投資口比率

(1) 募集前後における大投資主及び所有投資口比率

募集前（平成 21 年 9 月 30 日現在）		募　集　後	
ゴールドマンサックスインターナショナル	20.52%	ゴールドマンサックスインターナショナル	18.67%
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	8.01%	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7.28%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6.10%	積水ハウス株式会社	6.77%
株式会社ジョイント・コーポレーション	5.15%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	5.55%
ドイチェ　バンク　アーゲー　ロンドン　ピービー　ノントリティー　クライアンツ　613	4.51%	株式会社ジョイント・コーポレーション	4.69%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4.13%	ドイチェ　バンク　アーゲー　ロンドン　ピービー　ノントリティー　クライアンツ　613	4.10%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3.88%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3.75%
野村信託銀行株式会社（投信口）	1.83%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3.53%
ザ　バンク　オブ　ニューヨークージャスディック　トリーティー　アカウント	1.64%	合同会社スプリング・インベスターズ	2.25%
クリアストリーム　バンキング　エスエー	1.17%	野村信託銀行株式会社（投信口）	1.66%

（注1）発行済投資口数の総数に対する所有投資口の割合は、小数点第2 位未満を切り捨てにより表示しています。
（注2）上記の表は、平成21年9月30日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がない状態で本第三者割当増資を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。
（注3）平成21年10月1日以降、平成22年2月18日までの間に本投資法人の投資口に関し提出された大量保有報告書（変更報告書を含みます。）の大量保有の状況は以下のとおりです。

提出日	名　称	保有株券等の数（総数）（口）	株券等保有割合（%）
平成 21 年 10 月 21 日	日興アセットマネジメント株式会社（注）	8,398	8.02
平成 21 年 11 月 10 日	タワー投資顧問株式会社	25,196	24.07

（注）住友信託銀行株式会社より平成21年10月21日付で提出された大量保有報告書には、住友信託銀行株式会社と日興アセットマネジメント株式会社が共同保有者となった旨及び報告義務発生日である平成21年10月15日現在で8,398口を共同保有している旨が記載されております。

(2) 導管性要件の充足に関する事項

該当事項はありません。

10．今後の見通し

第 9 期（平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 年 3 月末日）における本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、本第三者割当増資による運用状況の予想の変更はございません。第 10 期（平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月末日）の運用状況の予想については、第 9 期末までに借入契約締結予定の借入条件等が判明次第速やかにお知らせいたします。

ご注意: この文書は、第三者割当による投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

JOINT REIT
ジョイント・リート投資法人

11. 最近３営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近３営業期間の運用状況

	平成 20 年 9 月期	平成 21 年 3 月期	平成 21 年 9 月期
１口当たり当期純利益（円）	11,147	5,484	10,262
１口当たり分配金（円）	11,147	5,485	10,262
実績配当性向	99.9%	100.0%	100.0%
１口当たり純資産（円）	476,458	470,795	475,573

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近３営業期間の状況

	平成 20 年 9 月期	平成 21 年 3 月期	平成 21 年 9 月期
始値	283,000 円	227,300 円	121,200 円
高値	299,000 円	227,300 円	249,700 円
安値	189,000 円	65,000 円	120,000 円
終値	215,200 円	122,900 円	208,900 円

② 最近６か月間の状況

	平成 21 年 8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	平成 22 年 1 月
始値	217,800 円	247,900 円	204,900 円	195,000 円	168,100 円	183,800 円
高値	249,700 円	249,500 円	223,500 円	198,800 円	193,000 円	186,000 円
安値	215,000 円	208,400 円	188,500 円	161,000 円	168,000 円	170,500 円
終値	247,000 円	208,900 円	198,200 円	169,000 円	182,100 円	170,900 円

③ 発行決議日の直前営業日における投資口価格

	平成 22 年 2 月 18 日
始値	170,900 円
高値	171,000 円
安値	167,000 円
終値	167,000 円

(3) 最近３営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

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/

ご注意: この文書は、第三者割当による投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。