

ジョイント・リート投資法人
ジョイント・キャピタル・パートナーズ
新スポンサー選定に係るIR説明会

平成22年2月22日

ジョイント・リート投資法人
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ

新スポンサーの概要

会社概要

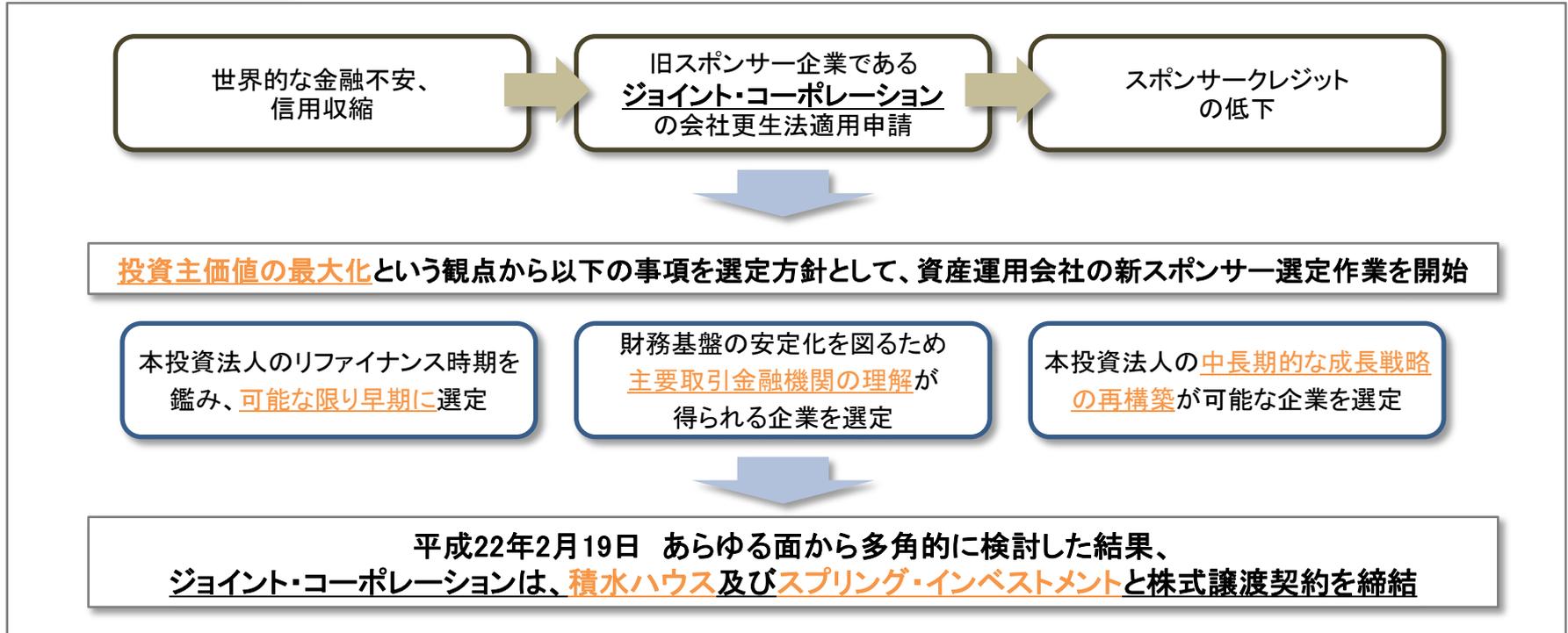
名 称	積水ハウス株式会社	株式会社スプリング・インベストメント
所 在 地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号	東京都千代田区紀尾井町4番3号
代 表 者	代表取締役会長(CEO) 和田 勇 代表取締役社長(COO) 阿部 俊則	代表取締役社長(CEO) エリック・ルーカス 代表取締役 (COO) 市来 直人
事 業 内 容	工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業	不動産投資運用(アセット・マネジメント)事業
資 本 金	186,554百万円	50百万円
設 立 年 月 日	昭和35年8月	平成10年6月
純 資 産	(連結)754,130百万円(平成21年1月31日現在)	(単体)3,592百万円(平成20年12月31日現在)
総 資 産	(連結)1,387,237百万円(平成21年1月31日現在)	(単体)5,419百万円(平成20年12月31日現在)
REIT事業への 関 与 実 績	ジャパンエクセレント投資法人の資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社のコアスポンサーとして共同出資。オフィスビル供給、PM業務の受託などで、同投資法人の成長に貢献。	豪州証券取引所の上場不動産投資信託(豪州LPT)であるアストロ・ジャパン・プロパティ・トラスト(AJA)が投資する日本国内の不動産・不動産信託受益権の運用業務等を主な事業としている。
資産運用会社への 出 資 比 率	75% (3,000株)	25% (1,000株)

資産運用会社の株式譲渡の日程

- ◆ 平成22年2月19日 株式譲渡契約締結
- ◆ 平成22年3月8日 資産運用会社取締役会において株式譲渡の承認(予定)
- ◆ 平成22年3月8日 株式譲渡実行(予定)

新スポンサー選定の経緯と選定理由

これまでの経緯



選定理由

- ◆ 選定方針に全て合致する新スポンサー候補であったこと
- ◆ 以下の特徴を持つ両社が資産運用会社の運営に共同スポンサーとして参画することにより、運用体制の強化が図れること

積水ハウス

高級賃貸住宅の自社開発や、優良な賃貸住宅の取得実績、PM業務等のノウハウを持つ**住宅産業のリーディングカンパニー**

スプリング・インベストメント

豪州に上場するAJAが投資する日本国内の不動産・不動産信託受益権の運用実績に加え、日米欧豪での不動産ファンド/アセット・マネジメントのノウハウを持つ**国際的なファンドマネージャー**

新スポンサーとの一連の取組み

新スポンサーによる資産運用会社の全発行済株式の取得

住宅業界のリーディングカンパニー

積水ハウス

75%取得

⇒資産運用会社は積水ハウスの連結子会社へ

シナジー

取得予定日
平成22年3月8日

国際的なファンドマネージャー

スプリング・インベストメント

25%取得

両社の持つアセット・マネジメント能力を外部成長と内部成長の両面に活用が可能
積水ハウスの高い与信力を背景に本投資法人の財務基盤の安定性向上が可能

新スポンサーとの取組みと強化ポイント

資産運用会社への
役職員の派遣

両社のノウハウの取入れ・活用

運用体制の強化

第三者割当による
新投資口の発行

LTVの引下げによる借入余力の確保

財務基盤の再構築

パイプラインサポート契約
の締結(予定)

両社による物件情報の優先的提供等

物件取得体制の強化

第三者割当増資の概要

第三者割当増資の概要

項目	概要
発行新投資口数	10,400口
発行価額	1口当たり174,936円
発行価額の総額	1,819,334,400円
払込期日	平成22年4月2日
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
実行後の発行投資口数	115,070口（実行前の104,670口から約9.9%増加）

*新スポンサー「スプリング・インベスメント」の完全子会社

調達資金の用途

平成22年3月12日に償還期限が到来する投資法人債の償還資金として実行予定の短期借入金の返済資金の一部に充当

目的・効果

新スポンサーの
コミットメントの明確化

自己資本の増強による
借入余力の向上

有利子負債比率：調達前51.3%→調達・支出後**49.5%**

借入金の返済に充当することによる
借入コストの削減

本投資法人の信用力の回復・財務基盤の強化 ⇒ 中長期的な成長基盤の再構築

主要な投資主の異動

実行前（平成21年9月30日現在）		実行後	
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 ノトリティアー 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 ノトリティアー 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・ジャスディック トリーティアー 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%

**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。

今後の成長戦略

成長戦略

- ・積水ハウスの優良賃貸住宅を市場へ供給する能力、積水ハウスグループの積和不動産各社によるプロパティ・マネジメント能力
- ・スプリング・インベストメントのグローバルな投資家ネットワークとIRのノウハウ及び金融知識

⇒ これらを外部成長と内部成長の両面に活用

- ・当面は現状のポートフォリオを維持しつつ、直近に迎える資金調達に対する懸念を解消

外部成長

- ・積水ハウスが所有する良質な賃貸住宅を中心とした新スポンサーによる住宅物件の安定的な取得機会の提供
⇒ 住宅・商業施設中心の総合型リートから住宅中心の総合型リートへの転換を図る
- ・積水ハウスの高い与信力を背景とした優位な資金調達能力の活用 ⇒ 機動的な物件購入に対応できる体制の再構築
- ・必要に応じた物件の入替えを実施(ただし、当面は商業施設も保有し続けることを想定)

内部成長

収入の安定維持

- ・積水ハウスグループのネットワークを活かしたリーシング活動 ⇒ 稼働率向上、賃料上昇・維持
- ・商業施設個々の状況に応じたバリューアップの実施 ⇒ 収益の向上

コスト低減

- ・積水ハウスがスポンサーになることによる金融機関との協調関係の一層の強化
⇒ 資金調達コストの削減

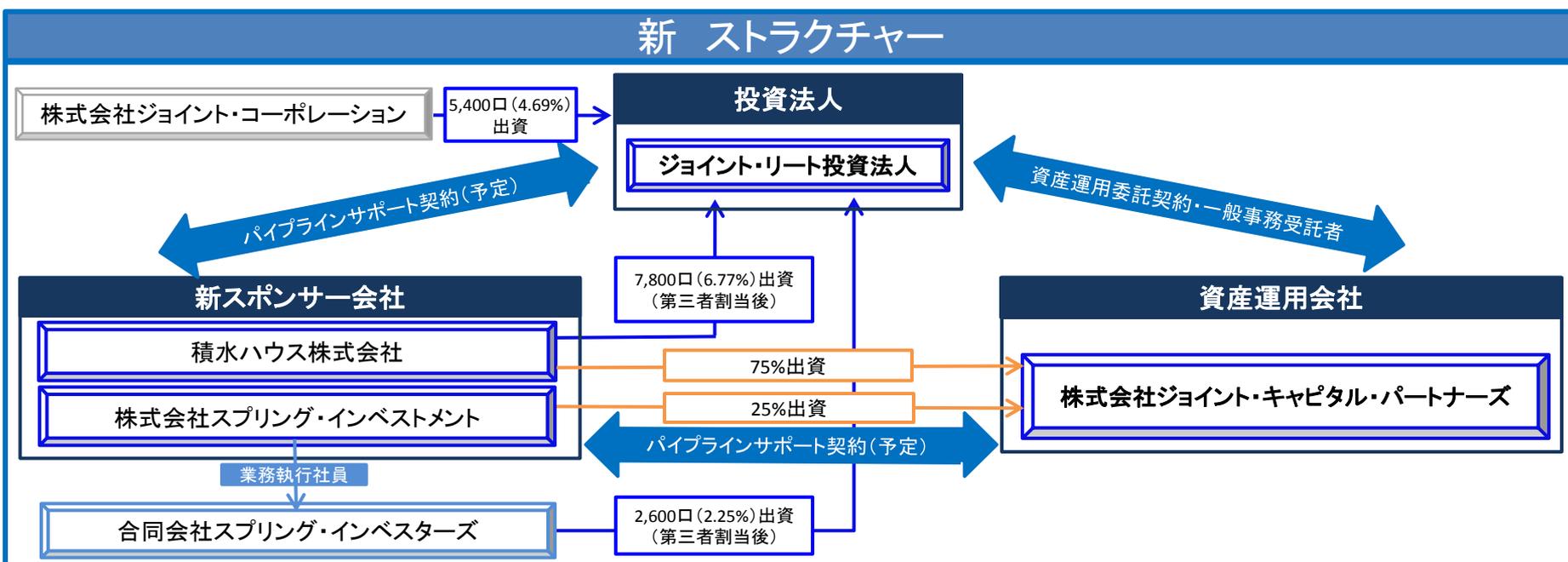
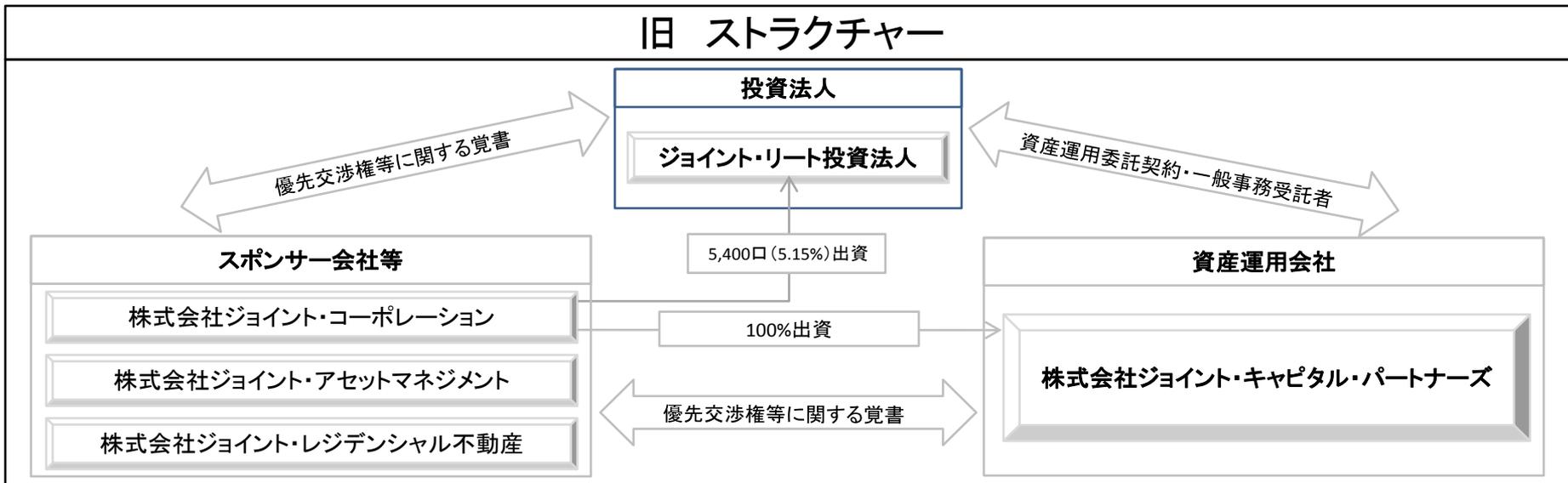
効率的運営

- ・積和不動産各社及びスプリング・インベストメントの運営ノウハウの活用 ⇒ 物件管理コストの削減
- ・スプリング・インベストメントの国際的なファンドマネージャーとしての経験、豊富な金融知識の活用
⇒ 海外投資家を含む幅広いIR活動の強化・資金調達手法の多様化



投資法人の事業価値 ・ 投資主利益の最大化

ジョイント・リート投資法人の新体制(参考)



平成22年3月期中のデットファイナンスの予定(参考)

借入金

借入日	残高	返済期限	返済方針
平成21年3月26日	97.2億円	平成22年2月26日	取引金融機関からの借換えにて返済予定
平成20年3月31日	6億円	平成22年3月31日	取引金融機関からの借換えにて返済予定

投資法人債

発行日	残高	償還期限	償還方針
平成19年3月13日	50億円	平成22年3月12日	取引金融機関からの新規借入れにて償還後、その借入金の一部を第三者割当増資による調達資金(約18億円)にて返済予定

- ◇ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。ジョイント・リート投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- ◇ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所上場規則並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類または報告書ではありません。
- ◇ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- ◇ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。
- ◇ 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。