

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書の訂正届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年3月8日
【発行者名】	ジョイント・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 三駄 寛之
【本店の所在の場所】	東京都目黒区目黒二丁目10番11号
【事務連絡者氏名】	積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 管理部長 浅本 誠
【電話番号】	03-5759-8848 (代表)
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	ジョイント・リート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,819,334,400円
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

I 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成22年2月19日提出の有価証券届出書（平成22年3月5日提出の有価証券届出書の訂正届出書により訂正済み）の記載事項につき、追加及び補完すべき事項が生じたので、これに関連する事項を訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

II 【訂正事項】

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）

(3) 発行数

第4 募集に関する特別記載事項

(1) 資産運用会社株式の異動

第二部 参照情報

第2 参照書類の補完情報

1 新スポンサー移行後における本投資法人の成長戦略

(2) 成長戦略

① 外部成長

2 投資リスク

(1) リスク要因

② 商品設計及び関係者に関するリスク

(ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

(チ) スポンサーの変更によるリスク

の内容の一部を訂正し、

第二部 参照情報

第2 参照書類の補完情報

1 新スポンサー移行後における本投資法人の成長戦略

(3) パイプラインサポート契約の概要

4 資産運用会社の商号・役員の変更

の記載を追加します。

III 【訂正箇所】

下線部____は訂正部分を示します。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

（3）【発行数】

<訂正前>

（前略）

（注3）後記「第4 募集に関する特別記載事項（1）資産運用会社株式の異動」に記載のとおり、引受人である積水ハウス株式会社及び同じく引受人である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・インベストメントは、平成22年3月8日付で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（以下「資産運用会社」といいます。）の発行済株式のすべて（4,000株）を、同社の親会社である更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション（以下「ジョイント・コーポレーション」といいます。）から譲り受けることにつき合意しており、積水ハウス株式会社が3,000株、株式会社スプリング・インベストメントが1,000株をそれぞれ譲り受け、その結果、積水ハウス株式会社は資産運用会社の親会社となる予定です。

（後略）

<訂正後>

（前略）

（注3）後記「第4 募集に関する特別記載事項（1）資産運用会社株式の異動」に記載のとおり、引受人である積水ハウス株式会社及び同じく引受人である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・インベストメントは、平成22年3月8日付で本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社（旧商号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。）の発行済株式（4,000株）のうち、積水ハウス株式会社が3,000株、株式会社スプリング・インベストメントが1,000株をそれぞれ更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション（以下「ジョイント・コーポレーション」といいます。）から譲り受け、その結果、積水ハウス株式会社は資産運用会社の親会社となりました。なお、資産運用会社の商号変更については、下記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 資産運用会社の商号・役員の変更」をご参照ください。

（後略）

第4【募集に関する特別記載事項】

（1）資産運用会社株式の異動

<訂正前>

（前略）

これに伴い、新スポンサーである積水ハウス株式会社及び株式会社スプリング・インベストメントは、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おいて、平成22年3月8日付で、資産運用会社の発行済株式（4,000株）のうち3,000株については積水ハウス株式会社が、1,000株については株式会社スプリング・インベストメントが、それぞれ譲り受けることにつき、合意しております。

（後略）

<訂正後>

(前略)

これに伴い、新スポンサーである積水ハウス株式会社及び株式会社スプリング・インベストメントは、ジョイント・コーポレーション管財人との間で平成22年2月19日付株式譲渡契約を締結し、これに基づき、平成22年3月8日付で、資産運用会社の発行済株式

(4,000株)のうち3,000株については積水ハウス株式会社が、1,000株については株式会社スプリング・インベストメントが、それぞれ譲り受けました。

(後略)

第二部【参照情報】

第2【参照書類の補完情報】

1 新スポンサー移行後における本投資法人の成長戦略

(2) 成長戦略

① 外部成長

<訂正前>

・積水ハウス株式会社が所有するプライムメゾンシリーズをはじめとする良質な賃貸住宅を中心に、本投資法人と新スポンサーとの間で締結する予定のパイプラインサポート契約に基づき、住宅物件の安定的な取得機会の提供を受けることにより、将来的には住宅・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ります。

(後略)

<訂正後>

・積水ハウス株式会社が所有するプライムメゾンシリーズをはじめとする良質な賃貸住宅を中心に、本投資法人及び資産運用会社と積水ハウス株式会社の間で平成22年3月8日に締結した優先交渉権等に関する契約（以下「優先交渉権等に関する契約」といいます。）並びに本投資法人及び資産運用会社と株式会社スプリング・インベストメントの間で平成22年3月8日に締結した物件情報優先提供に関する契約（以下「物件情報優先提供契約」といい、優先交渉権等に関する契約と併せて以下「パイプラインサポート契約」と総称します。）に基づき、住宅物件の安定的な取得機会の提供を受けることにより、将来的には住宅・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及び資産規模の拡大を図ります。

(後略)

(3) パイプラインサポート契約の概要

① 優先交渉権等に関する契約

優先交渉権等に関する契約において、積水ハウス株式会社は、(i)同社が保有又は開発する主として住宅の用に供される不動産（土地の賃借権及び地上権を含みま
す。）及び不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（不動産と併せて以下「不

不動産等」といい、開発・建築工事中の不動産等を含みます。)のうち、本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウス株式会社が判断する不動産等を売却しようとする場合、第三者との共有又は共同発注にかかる不動産等であり、当該第三者の同意を得ることが困難な場合など一定の場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること、及び、当該不動産等について、資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、積水ハウス株式会社は売買の条件について資産運用会社と誠実に協議し、当該情報提供日から20営業日の間は、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないこと、(ii)主として住宅の用に供される不動産等を保有し又は開発・保有を予定する第三者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を当該第三者又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウス株式会社が判断する場合、売却先について、指定又はその範囲を限定されている場合など一定の場合を除き、当該売却関連情報を他者への提供に優先して資産運用会社に提供するように努めることとされております。

また、優先交渉権等に関する契約においては、上記(i)及び(ii)に基づく物件に関する情報提供については報酬の授受は行われなないこと、ただし、(ii)に基づく積水ハウス株式会社からの情報提供により本投資法人が不動産等を取得する場合における仲介手数料については、通常の商慣習に基づき、当事者間の協議によりこれを定めること等が定められております。

② 物件情報優先提供契約

物件情報優先提供契約において、株式会社スプリング・インベストメントは、(i)同社が投資一任業務又は投資助言業務を受託している顧客（以下「スプリング・インベストメント顧客」といいます。）の物件で専ら住宅の用に供される不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合するものと株式会社スプリング・インベストメントが判断する不動産等をスプリング・インベストメント顧客のために売却しようとする場合、第三者との共有又は共同発注にかかる不動産等であり、当該第三者の同意を得ることが困難な場合など一定の場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること、及び(ii)専ら住宅の用に供される不動産等を運用若しくは保有し又は開発・保有を予定する第三者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を当該第三者又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと株式会社スプリング・インベストメントが判断する場合、売却先について、指定又はその範囲を限定されている場合など一定の場合を除き、当該売却関連情報を他者への提供に優先して資産運用会社に提供するように努めることとされております。

また、物件情報優先提供契約においては、上記(i)及び(ii)に基づく物件に関する情報提供については報酬の授受は行われなないこと、ただし、(ii)に基づく株式会社スプリング・インベストメントからの情報提供により本投資法人が不動産等を取得する場合における仲介手数料については、通常の商慣習に基づき、当事者間の協議によりこれを定めること等が定められております。

2 投資リスク

(1) リスク要因

(注：訂正前においても下線を付した箇所が含まれていますが、本訂正届出書においては、本訂正届出書による訂正箇所のみを下線で示しています。)

② 商品設計及び関係者に関するリスク

(ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

<訂正前>

(前略)

本投資法人及び資産運用会社は、グループ各社のノウハウ及びそのシナジー効果を活用すべくグループ一体での更生を目指すスポンサー企業等による新スポンサー選定手続きにおいて、本投資法人の投資主価値の最大化という観点から、ジョイント・コーポレーション管財人及びフィナンシャル・アドバイザーと協議を進めてきましたが、同社の管財人の判断により、資産運用会社については、スポンサー企業等とは別個の新スポンサーを選定することとなり、スポンサー選定手続きを進めた結果、平成22年2月19日付で積水ハウス株式会社及び株式会社スプリング・インベストメント（以下、本「2 投資リスク」において「新スポンサー」と総称します。）が新スポンサーとして選定されました。新スポンサーは、平成22年3月8日付で資産運用会社の発行済株式のすべてを取得する旨を合意しています。

(後略)

<訂正後>

(前略)

本投資法人及び資産運用会社は、グループ各社のノウハウ及びそのシナジー効果を活用すべくグループ一体での更生を目指すスポンサー企業等による新スポンサー選定手続きにおいて、本投資法人の投資主価値の最大化という観点から、ジョイント・コーポレーション管財人及びフィナンシャル・アドバイザーと協議を進めてきましたが、同社の管財人の判断により、資産運用会社については、スポンサー企業等とは別個の新スポンサーを選定することとなり、スポンサー選定手続きを進めた結果、平成22年2月19日付で積水ハウス株式会社及び株式会社スプリング・インベストメント（以下、本「2 投資リスク」において「新スポンサー」と総称します。）が新スポンサーとして選定され、新スポンサーは、平成22年3月8日付で資産運用会社の発行済株式のすべてを取得しました。

(後略)

(チ) スポンサーの変更によるリスク

<訂正前>

本投資法人及び資産運用会社は、ジョイント・コーポレーション、株式会社ジョイント・アセットマネジメント及び株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産との間で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に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結し、物件情報の提供を受けるなどしてきましたが、新スポンサーの選定に伴い「優先交渉権等に関する覚書」については、資産運用会社株

式の譲渡実行予定日である平成22年3月8日までに合意解約し、新たに新スポンサーとの間で物件情報等の提供等を目的とするパイプラインサポート契約を締結する予定です。しかしながら、これらのサポートに関する契約が締結され、また、これらの契約に基づく物件取得機会が実際に本投資法人の外部成長につながる保証はありません。

(後略)

<訂正後>

本投資法人及び資産運用会社は、ジョイント・コーポレーション、株式会社ジョイント・アセットマネジメント及び株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産との間で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に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結し、物件情報の提供を受けるなどしてきましたが、新スポンサーの選定に伴い「優先交渉権等に関する覚書」については、資産運用会社株式の譲渡が実行された平成22年3月8日付で合意解約し、新たに新スポンサーとの間でパイプラインサポート契約を締結しました。しかしながら、これらの契約に基づく物件取得機会が実際に本投資法人の外部成長につながる保証はありません。パイプラインサポート契約の概要については、前記「1 新スポンサー移行後における本投資法人の成長戦略 (3) パイプラインサポート契約の概要」をご参照ください。

(後略)

4 資産運用会社の商号・役員の変更

(1) 商号の変更

資産運用会社は、新スポンサー選定及び株主の異動に伴い、平成22年3月8日付で、その商号を株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズから、積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社に変更しました。

(2) 役員の変更

資産運用会社の株主が新スポンサーに変更されることに伴い、平成22年3月8日付で、資産運用会社の役員を、以下のとおり、坂本光司（代表取締役社長）、浅本誠（取締役管理部長）、中畑智文（非常勤取締役）、小西敏也（非常勤監査役）から、坂本光司（代表取締役社長）、井上順一（取締役 不動産投資部・管理部担当）、桂正樹（取締役 不動産運用部担当）、上條英之（非常勤取締役）、稲澤良樹（非常勤取締役）、吉本継蔵（非常勤監査役）へと刷新し、積水ハウス株式会社より4名が、株式会社スプリング・インベストメントより1名が役員に就任しました。新役員の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
取締役（不動産投資部・管理部担当）	井上 順一	平成元年4月 平成11年8月 平成14年2月 平成14年8月 平成15年2月 平成17年6月 平成18年4月 平成19年8月 平成22年2月 平成22年3月	積水ハウス株式会社 入社 東京特建事業部 同社 東京特建営業所 同社 東京西シャームゾン営業所 積和不動産株式会社 出向 同社 転籍 積水ハウス株式会社 出向 開発事業部 同社 不動産投資運用部 同社 転籍 不動産投資運用部 同社 東日本開発企画部 課長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 出向 取締役 就任（現任）
取締役（不動産運用部担当）	桂 正樹	昭和62年4月 平成16年4月 平成18年2月 平成18年11月 平成22年3月	ダイビル株式会社 入社 同社 業務開発課長 株式会社ニューシティコーポレーション 入社 ファンドマネージメント部門 アセットマネージャー バブコック・アンド・ブラウン株式会社（現 株式会社スプリング・インベストメント） 入社 アライズ部門 ヴァイスプレジデント 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 取締役 就任（現任）
取締役（非常勤）	上條 英之	昭和52年4月 昭和62年8月 平成3年8月 平成7年2月 平成11年4月 平成18年4月 平成22年2月 平成22年3月	石川島播磨重工業株式会社（現 株式会社IHI） 入社 積水ハウス株式会社 入社 都市開発事業部 同社 東京総合開発事業部 同社 東京都市開発事業部 同社 開発事業部 同社 不動産投資運用部長 同社 経理財務部 次長（現職） 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 取締役 就任（現任）
取締役（非常勤）	稲澤 良樹	昭和62年4月 昭和64年1月 平成18年4月 平成21年4月 平成22年3月	積水ハウス株式会社 入社 経理部 同社 財務部 同社 経理財務部（財務グループ） 同社 経理財務部（財務グループ）部長（現職） 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 取締役 就任（現任）
監査役（非常勤）	吉本 継蔵	平成元年4月 平成3年8月 平成8年8月 平成14年8月 平成20年8月 平成21年2月 平成22年3月	積水ハウス株式会社 入社 大阪綜建事業部 同社 大阪総合開発事業部 同社 総務部 同社 法務部 同社 東京支社 同社 秘書部 課長（現職） 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 監査役 就任（現任）