【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年２月19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】	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 取締役管理部長　　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）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

（１）【投資法人の名称】

ジョイント・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文では、Joint Reit Investment Corporationと表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書により募集される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債等振替法第227条第２項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資口について格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

10,400口

（注１）本書により募集する投資口の発行は第三者割当の方法により行われます。上記発行数は、下記（注２）に記載する積水ハウス株式会社及び合同会社スプリング・インベスターズ（以下「引受人」と総称します。）を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。

（注２）割当先の概要及び本投資法人と割当先の関係等は以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称		積水ハウス株式会社
割当口数		7,800口
払込金額		1,364,500,800円
割当先の内容	本店所在地	大阪市北区大淀中一丁目１番88号
	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
	資本金の額（平成21年10月31日現在）	186,554百万円
	事業の内容	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を営んでいます。
	大株主（平成21年７月31日現在）	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%）

本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式	－
		割当先が保有している本投資法人の投資口（本書の日付現在）	－
	取引関係		該当事項はありません。
	人的関係		該当事項はありません。
本投資口の保有に関する事項			後記「第４　募集に関する特別記載事項　（２）　売却等の制限等」をご参照ください。

割当先の氏名又は名称			合同会社スプリング・インベスターズ
割当口数			2,600口
払込金額			454,833,600円
割当先の内容	本店所在地		東京都千代田区紀尾井町４番３
	代表者の役職氏名		代表社員　株式会社スプリング・インベストメント 職務執行者　　井上　肇
	資本金の額（本書の日付現在）		１百万円
	事業の内容		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 ４．上記に附帯関連する一切の業務
	出資者（本書の日付現在）		株式会社スプリング・インベストメント（100%）
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式（出資）	－
		割当先が保有している本投資法人の投資口（本書の日付現在）	－
	取引関係		該当事項はありません。
	人的関係		該当事項はありません。
本投資口の保有に関する事項			後記「第４　募集に関する特別記載事項　（２）　売却等の制限等」をご参照ください。

（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。

（注４）本第三者割当については、積水ハウス株式会社、株式会社スプリング・インベストメント及びジョイント・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上記（注３）記載の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。

（４）【発行価額の総額】

1,819,334,400円

（５）【発行価格】

174,936円

（注）発行価格は、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ヶ月間（平成22年１月19日から平成22年２月18日まで）の各取引日の株式会社東京証券取引所における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。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

平成22年３月17日（水）から平成22年４月１日（木）まで

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人　本店

東京都目黒区目黒二丁目10番11号

（１１）【払込期日】

平成22年４月２日（金）

（１２）【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行　世田谷支店

東京都世田谷区太子堂二丁目14番８号

（１３）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）

東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１４）【手取金の使途】

本第三者割当による手取金（1,819,334,400円）については、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。

（１５）【その他】

①　募集事務の委託の概要

本投資法人及び資産運用会社は、平成22年２月19日付で、日興コーディアル証券株式会社と

の間で、本書により募集する本投資口について、投資口を引き受ける者の募集に関する事務の委託に関し、投資口募集事務委託契約を締結しています。本投資法人は、当該投資口募集事務取扱者に対し、業務委託料として、金5,000,000円を支払います。

② 申込みの方法等

（イ）申込みは、前記「（8)申込期間」記載の申込期間内に、前記「（10）申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ申込みをし、前記「（11）払込期日」記載の払込期日に前記「（12）払込取扱場所」記載の払込取扱場所に新投資口払込金額を払い込むものとします。

（ロ）割当先から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資口については失権します。

③本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

第２【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第３【短期投資法人債】

該当事項はありません。

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

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、資産運用会社及びジョイント・コーポレーション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に発展を遂げ、資産総額は約1,000億円の規模にまで到達いたしました。

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、ジョイント・コーポレーションは、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て、ジョイント・コーポレーション管財人のもと早期の事業再建を目指して会社更生手続を進めることとなりました。

本投資法人を取り巻く事業環境につきましても、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、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、中長期的な財務戦略・成長戦略を築く上では、スポンサークレジットの低下が重要な影響を及ぼし得ることが懸念される状況にありました。

本投資法人及び資産運用会社は、このような状況の下、ジョイント・コーポレーションに代わる新スポンサーの選定作業を、ジョイント・コーポレーション管財人と協議の上進めてまいりましたが、その際、本投資法人の投資主価値の最大化という観点から以下の事項をその選定方針として掲げておりました。

・今後到来する本投資法人の借入金の返済期日及び投資法人債の償還期日に鑑み、新スポンサーを可能な限り早期に選定すること。
・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。
・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。

資産運用会社は、主要取引金融機関及びフィナンシャル・アドバイザーと連携して、ジョイント・コーポレーション管財人とともに多角的に検討してまいりましたが、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、これらの選定方針のすべてを充たすスポンサー候補であると考えられ、本投資法人の投資主価値の最大化に向けた本取組みの基盤となる資産運用会社の運用体制の強化も図れることから、今般、積水ハウス株式会社及び株式会社スプリング・インベストメントを新スポンサーに選定することについて合意に至りました。

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。

なお、本第三者割当については、上記の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。

（２）売却等の制限等

積水ハウス株式会社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、積水ハウス株式会社が本第三者割当により取得する本投資口7,800口及び合同会社スプリング・インベスターズが本第三者割当により取得する本投資口2,600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。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第８期（自平成21年４月１日　至平成21年９月30日）　平成21年12月25日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である平成21年12月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1　新スポンサー移行後における本投資法人の成長戦略

(1) 基本戦略

本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウス株式会社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・マネジメント能力及び株式会社スプリング・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を、外部成長と内部成長の両面に最大限活かし、本投資法人の成長に努めて参ります。また、積水ハウス株式会社の高い与信力を背景とした、優位な資金調達能力を活かし、財務体質の改善を図りつつ、安定した利益を得ることができる事業運営を行い、本投資法人の事業価値及び投資主利益の最大化を図って参りたいと考えております。

当面は、現在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し、積水ハウス株式会社及び株式会社スプリング・インベストメントから今後の資本政策やファイナンス等財務面において将来を見据えたサポートを受け、かつマーケットの動向など時流を的確にとらえ、成長軌道への回帰を目指して参ります。

(2) 成長戦略

①　外部成長

・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。

・積水ハウス株式会社がスポンサーとなることにより、財務の安定化及び資金調達能力の向上を図り、機動的な物件購入に対応できる体制を構築していきます。

・マーケット及び物件個々の状況に基づき、必要に応じてポートフォリオの入れ替えを検討します。ただし、当面は、原則として商業施設は保有し続けることを想定しております。

②　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賃借人の募集等、稼働率の向上、賃料の上昇・維持に努めます。

・商業施設については、物件個々の状況に応じてバリューアップを図り、収益力向上に努めます。

（コスト低減）

・積水ハウス株式会社がスポンサーとなることによる金融機関との協調関係の一層の強化により、資金調達コストの削減を図り、１口当たり分配金の向上に努めます。

（効率的運営）

・効率的な物件管理によるコスト削減をより実践していくため、積水ハウスグループの積和不動産各社及び株式会社スプリング・インベストメントの運営ノウハウを活用していきます。

・株式会社スプリング・インベストメントの持つ国際的なファンドマネージャーとしての経験、豊富な金融知識も内部成長促進に貢献するものと考えています。同社は、豪州証券取引所に上場されているアストロ・ジャパン・プロパティ・トラスト（以下「ＡＪＡ」といいます。）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おり、ＡＪＡの投資口を豪州以外の投資家が多数保有していることから、海外投資家を含む幅広い投資家層向けのＩＲ活動についてもノウハウ・経験を有しており、これらのノウハウ・経験の活用を通じた本投資法人の投資家層の拡大や資金調達手法の多様化も図って参ります。

２　投資リスク

参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　３　投資リスク」に記載されたリスクの一部項目に関し、以下のとおり変更又は追加されています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「２　投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得している個別の信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　５ 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの（へ）個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落すると考えられ、その結果、元本の欠損が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「２ 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本「２ 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

（中略）

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（中略）

（チ）スポンサーの変更によるリスク

（中略）

① 一般的なリスク

（中略）

（ホ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還を含みます。）等のための資金を随時必要とします。かかる資金の調達手段の一つとして投資口を随時追加発行することがあり、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合が希薄化する可能性があります。なお、引受人に対する本第三者割当については、積水ハウス株式会社、株式会社スプリング・インベストメント及びジョイント・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。

これらの前提条件が充足されない場合には、本第三者割当が実行されない可能性があり、本投資法人の財務状況に悪影響を与える可能性があります。

また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の投資口保有期間が異なるにもかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

（中略）

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（中略）

（ロ）借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロに規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則第７条第14項第３号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに該当するものに限ります。）からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行います。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。昨今のサブプライム・ローン問題に起因した世界的に不安定な経済情勢を背景に、金融機関が新たな貸出について慎重となっているため、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。なお、参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況（1）主要な経営指標等の推移 ②　運用状況（ロ）次期の見通し　C．決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、本投資法人の資産運用会社の全株式を保有するジョイント・コーポレーション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、平成21年６月16日付で同裁判所から会社更生手続開始決定を受けました。ジョイント・コーポレーション及び株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産は、フィナンシャル・アドバイザーとして選任した日興シティグループ証券株式会社(現シティグループ証券株式会社)の助言の下、平成21年７月30日に実施した第一次入札により数社に絞り込まれたスポンサー候補先と協議を進め、平成21年10月23日に第二次入札を実施し、その入札状況を踏まえ慎重に検討を重ねた結果、応募企業の中から、株式会社レノをスポンサーに選定し、平成21年11月２日付で同社とスポンサー契約を締結いたしました。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。

上記新スポンサーの選定により、積水ハウス株式会社の与信力を背景とした資金調達が可能となる等、本投資法人に対する取引金融機関の与信判断上有利に働くものと考えておりますが、新スポンサーの選定により本投資法人の借入条件の有利な変更又は借入れ実行の円滑化が実現される保証はありません。

また、本投資法人の既存投資主の分配金の希薄化を回避する観点から、本第三者割当の払込期日を平成22年３月期末後の平成22年４月２日としているため、平成22年３月に償還期限の到来する投資法人債の償還資金は短期借入金により調達することを予定しております。当該短期借入金の一部については、本第三者割当により調達した資金をもって直ちに返済を行う予定ですが、前記「①　一般的なリスク　（ホ）投資口の希薄化に関するリスク」に記載のとおり、何らかの理由により本第三者割当にかかる資金が予定どおり本投資法人に払い込まれない場合には、本投資法人は当該借入金の返済を予定どおり行うことができない可能性があり、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行に際し、投資主への金銭の分配や担保権の設定等を制約する等の財務制限条項が設けられる場合があり、かかる制約が本投資法人の運営に支障をもたらす可能性がある他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（詳細は後記「⑤ 税制に関するリスク（イ）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク」をご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債に関し、不動産関連資産に担保を設定した場合、担保の解除手続その他の事情により、本投資法人が希望する時期、価格及び条件で当該不動産関連資産を売却できない可能性があります。また、不動産関連資産の評価額が引下げられた場合等、一定の条件のもとに不動産関連資産に対して追加担保を設定することを要求される可能性もあります。

さらに、借入れ又は投資法人債の返済資金を調達するために、本投資法人の希望しない時期、価格及び条件で不動産関連資産を売却せざるを得ない可能性や希望する時期、価格及び条件で不動産関連資産を売却できずに債務不履行となる可能性もあります。また、本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあり、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性もあります。

（中略）

（ト）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行するに際して善管注意義務及び忠実義務を負う他、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています。

さらに金融商品取引法において業務遂行に関して資産運用会社の行為準則が詳細に規定され、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定められています。

資産運用会社の株主は資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。そのため、資産運用会社が、自己の株主の利益を図り、自己の株主に有利な条件で本投資法人に資産を取得させるおそれがあり、また、本投資法人とかかる株主が資産の取得若しくは処分又はその賃貸借若しくは管理委託等に関して競合する場合、資産運用会社が株主又はその顧客等の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

例えば、積水ハウス株式会社はジャパンエクセレント投資法人との間で、積水ハウス株式会社

が保有又は開発する主としてオフィスビルの用に供される不動産等に関する物件情報等サービス提供契約を締結しており、また、株式会社スプリング・インベストメントは、豪州証券取引所に上場されている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業務等を主な業務としていることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。また、積水ハウス株式会社は、自ら又は同社の関連会社により不動産に関連する様々な業務を行っており、本投資法人又は資産運用会社と積水ハウス株式会社又は同社の関連会社とが資産の取得若しくは処分、賃貸借又は管理運営等に関し競合する可能性は否定できず、かかる競合の結果、本投資法人に不利益が生じ、結果として本投資法人の投資主の利益が害される可能性があります。

金融商品取引法及び投信法は、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかしながら、資産運用会社が上記の行為準則に反し、あるいは、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

（チ）スポンサーの変更によるリスク

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。

また、本投資法人による安定した収益の確保と成長にあたっては新スポンサーとの強固な関係が不可欠であり、本投資法人は上記のパイプラインサポート契約の締結等によりそのような関係を構築していく意向ですが、新スポンサーからのサポート体制が十分でない場合その他の理由により、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」に記載の成長戦略が実現できる保証はなく、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

（後略）

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

ジョイント・リート投資法人　本店
（東京都目黒区目黒二丁目10番11号）

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）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債等振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債等振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（社債等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目２番１号 みずほ信託銀行株式会社　本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	みずほ信託銀行株式会社 東京都中央区八重洲一丁目２番１号
手数料	なし

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

該当事項はありません。