平成19年10月3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　　皆　川　丈　人
問合せ先　ＩＲ・財務部長　　沢　田　直　也
TEL.03-5759-8848（代表）

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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、平成19年10月3日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しを決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

(1)	発行新投資口数	17,500口
(2)	発行価格	未定
(3)	発行価格の総額	未定
(4)	払込金額（発行価額）	未定 （平成19年10月17日（水曜日）から平成19年10月19日（金曜日）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催される役員会において決定する。）
(5)	払込金額（発行価額）の総額	未定
(6)	募集方法	一般募集とし、みずほ証券株式会社を主幹事証券会社とする引受シンジケート団に全投資口を買取引受けさせる。なお、みずほ証券株式会社以外の引受人は、新光証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社及び三菱UFJ証券株式会社（以下、みずほ証券株式会社と併せて「引受人」という。）とする。一般募集における発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日における東京証券取引所の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とし、需要状況等を勘案したうえで決定する。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（又は発行価格等の公表文）をご覧いただいた上で、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。

(7) 引受契約の内容　引受人は、下記（11）に記載の払込期日に引受価額（発行価額）の総額を本投資法人に払込み、一般募集における発行価格の総額と引受価額（発行価額）の総額との差額は引受人の手取金とする。本投資法人は、引受手数料は支払わない。

(8) 申込単位　1口以上1口単位

(9) 申込期間　平成19年10月22日（月曜日）から
平成19年10月23日（火曜日）まで
なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで繰り上げられることがあり、

（i）発行価格等決定日が平成19年10月17日（水曜日）の場合、申込期間は「平成19年10月18日（木曜日）から平成19年10月19日（金曜日）まで」

（ii）発行価格等決定日が平成19年10月18日（木曜日）の場合、申込期間は「平成19年10月19日（金曜日）から平成19年10月22日（月曜日）まで」

（iii）発行価格等決定日が平成19年10月19日（金曜日）の場合、申込期間は「平成19年10月22日（月曜日）から平成19年10月23日（火曜日）まで」

となる。

(10) 申込証拠金　申込証拠金は、発行価格と同一の金額とする。

(11) 払込期日　平成19年10月26日（金曜日）
なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで繰り上げられることがあり、

（i）発行価格等決定日が平成19年10月17日（水曜日）の場合、払込期日は平成19年10月24日（水曜日）

（ii）発行価格等決定日が平成19年10月18日（木曜日）の場合、払込期日は平成19年10月25日（木曜日）

（iii）発行価格等決定日が平成19年10月19日（金曜日）の場合、払込期日は平成19年10月26日（金曜日）

となる。

(12) 投資証券交付日　払込期日の翌営業日

(13) 発行価格、その他一般募集による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。

(14) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（又は発行価格等の公表文）をご覧いただいた上で、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．第三者割当による新投資口発行（グリーンシューオプションによるその他の者に対する割当）

(1)	発行新投資口数	1,500 口 下記 3.に記載のとおり、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社ジョイント・コーポレーションから 1,500 口を上限として借り入れる予定の本投資法人の投資証券（以下「借入投資証券」という。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）を行う場合がある。 これに関連して、本投資法人は、みずほ証券株式会社に対し、みずほ証券株式会社による借入投資証券の返還を目的として、上記 1,500 口を上限とする第三者割当による追加発行（以下「本第三者割当」という。）投資口の割当を受ける選択権（以下「グリーンシューオプション」という。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して 30 日目の日（営業日でない場合にはその前営業日）を行使期限として付与する。
(2)	割当予定先の氏名又は名称	みずほ証券株式会社
(3)	払込金額（発行価額）	未定 （一般募集において決定される発行価額と同一の価格とする。）
(4)	払込金額（発行価額）の総額	未定
(5)	申込期間 （申込期日）	平成 19 年 11 月 27 日（火曜日） なお、上記申込期間については、一般募集及び下記 3.記載のオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げられることがあり、 （ｉ） 発行価格等決定日が平成 19 年 10 月 17 日（水曜日）の場合、申込期間は平成 19 年 11 月 20 日（火曜日） （ii） 発行価格等決定日が平成 19 年 10 月 18 日（木曜日）の場合、申込期間は平成 19 年 11 月 26 日（月曜日） （iii） 発行価格等決定日が平成 19 年 10 月 19 日（金曜日）の場合、申込期間は平成 19 年 11 月 27 日（火曜日） となる。
(6)	申込証拠金	申込証拠金は、発行価格と同一の金額とする。
(7)	払込期日	平成 19 年 11 月 28 日（水曜日） なお、上記払込期日については、一般募集及び下記 3.記載のオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げられることがあり、 （ｉ） 発行価格等決定日が平成 19 年 10 月 17 日（水曜日）の場合、払込期日は平成 19 年 11 月 21 日（水曜日） （ii） 発行価格等決定日が平成 19 年 10 月 18 日（木曜日）の場合、払込期日は平成 19 年 11 月 27 日（火曜日）

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（又は発行価格等の公表文）をご覧いただいた上で、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。

(iii) 発行価格等決定日が平成 19 年 10 月 19 日（金曜日）の場合、
払込期日は平成 19 年 11 月 28 日（水曜日）

となる。

(8) 申込口数単位　1口以上1口単位

(9) 発行価格、その他本第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。

(10) 上記申込期日までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。

(11) 一般募集による新投資口発行を中止した場合は、本第三者割当による新投資口発行も中止する。

(12) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

(1) 売出人　みずほ証券株式会社

(2) 売出投資口数　1,500 口

上記売出投資口数は、上記 1.記載の一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数である。従って、上記売出投資口数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合もある。オーバーアロットメントによる売出しの対象となる投資口にかかる投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主である株式会社ジョイント・コーポレーションより 1,500 口を上限として借り入れる予定の投資証券である。

(3) 売出価格　未定

（一般募集において決定される発行価格と同一の価格とする。）

(4) 売出価額の総額　未定

(5) 申込期間　一般募集における申込期間と同一とする。

(6) 申込証拠金　申込証拠金は、売出価格と同一の金額とする。

(7) 受渡期日　一般募集における払込期日の翌営業日とする。

(8) 申込口数単位　1口以上1口単位

(9) 売出価格その他オーバーアロットメントによる売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。

(10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（又は発行価格等の公表文）をご覧いただいた上で、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。

〈ご参考〉

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記 2. に記載のとおり、1,500 口を上限として、グリーンシューオプションを、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して 30 日目の日（営業日でない場合にはその前営業日）を行使期限として付与される予定である。また、みずほ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌営業日からグリーンシューオプションの行使期限までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数を上限に、東京証券取引所において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合がある。また、みずほ証券株式会社は、発行価格決定日の翌営業日から申込期間終了日までの間、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合がある。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しにかかる口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合がある。

みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数及び安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合における当該口数の合計数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じる予定である。したがって、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合、シンジケートカバー取引が行われた場合又は安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合には、その口数に応じて、みずほ証券株式会社がグリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合がある。

4. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数	86,000 口
公募による増加投資口数	17,500 口
公募後の発行済投資口総数	103,500 口
第三者割当による増加投資口数（予定）	1,500 口
第三者割当後の発行済投資口総数（予定）	105,000 口

5. 発行の理由（調達資金の使途）等

（1） 発行の理由（発行調達資金の使途）

一般募集における手取金（7,280,000,000 円）については、グリーンシューオプションの行使による本第三者割当による手取金（上限 624,000,000 円）と併せて、本投資法人による特定資産

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（又は発行価格等の公表文）をご覧いただいた上で、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。

（投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。）の取得資金に充当する。

（注）上記の手取金は、平成 19 年 10 月 3 日現在における時価を基準として算出した見込額である。

（2）前回調達資金の使途の変更

該当事項なし。

（3）投資法人の運用に与える影響の見通し

別途公表する「平成 19 年 9 月期（第 4 期）及び平成 20 年 3 月期（第 5 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおり。

6. 投資主への利益配分等

（1）利益配分に関する基本方針

本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益配分等を行うものとする。

（2）過去 3 営業期間の金銭の分配状況等

	平成18年3月期	平成18年9月期	平成19年3月期
1口当たり当期純利益金額	24,185円	12,995円	13,513円
1口当たり分配金額	17,277円	12,995円	13,035円
実績配当性向	99.9%	99.9%	100.0%

（注1）1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を次の期中平均投資口数で除することにより算出しています。

平成18年3月期 40,005口、平成18年9月期 56,000口、平成19年3月期 82,959口

（注2）平成18年3月期の計算期間は平成17年4月20日から平成18年3月31日までの346日です。なお、実質的な運用開始日（平成17年7月28日）を期首とみなした場合の計算期間の日数（実質運用日数）は247日です。

7. その他

（1）配分先の指定

該当事項なし。

（2）売却・追加発行等の制限

① 株式会社ジョイント・コーポレーションは、一般募集に関連して、主幹事証券会社との間で、一般募集の払込期日の6ヶ月後の応当日までの期間、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、平成19年10月3日現在保有している本投資証券5,400口について、売却、担保提供、貸付けその他の処分（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出しを除く。）を行わない旨合意している。

② 本投資法人及び資産運用会社は、一般募集に関連して、主幹事証券会社との間で、一般募集の払込期日の3ヶ月後の応当日までの期間、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行（但し、本第三者割当に伴う追加発行を除く。）を行わない旨合意している。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（又は発行価格等の公表文）をご覧いただいた上で、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。

(3) 安定操作取引

みずほ証券株式会社が一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い、安定操作取引を行う場合がある。

(4) 過去3年間に行われたエクイティファイナンスの状況

年月日	発行額	発行後出資総額	摘要
平成17年４月20日	100,000千円	100,000千円	私募設立
平成17年７月27日	27,373,440千円	27,473,440千円	公募増資
平成17年８月29日	1,017,600千円	28,491,040千円	第三者割当増資
平成18年10月18日	13,116,127千円	41,607,167千円	公募増資
平成18年11月16日	690,322千円	42,297,490千円	第三者割当増資

(5) 過去3営業期間及び直前の投資口価格の推移

	平成18年3月期	平成18年9月期	平成19年3月期	平成19年9月期
初値	550,000円	522,000円	508,000円	651,000円
高値	588,000円	574,000円	695,000円	667,000円
安値	472,000円	475,000円	485,000円	391,000円
終値	520,000円	507,000円	651,000円	417,000円

(注) 本投資法人は平成 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に投資証券を上場しましたので、それ以前の投資口価格については、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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（又は発行価格等の公表文）をご覧いただいた上で、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。