

平成 18 年 9 月 25 日

各 位

不動産投信発行者名
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)

問 合 せ 先
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
I R・財務部長 北 村 浩 一
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 18 年 9 月 25 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 28,500 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 18 年 10 月 10 日(火曜日)から平成 18 年 10 月 12 日(木曜日)までのいずれかの日(以下「発行価格決定日」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。

- (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

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)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。

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18年10月13日（金曜日）から
平成18年10月17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、最も繰り上がった場合は平成18年10月11日（水曜日）から平成18年10月13日（金曜日）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18年10月20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、最も繰り上がった場合は、平成18年10月18日（水曜日）となることがある。
- (12) 投資証券交付日 払込期日の翌営業日
- (13) 発行価格、その他この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、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 第三者割当による新投資口発行（グリーンシュエー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、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「グリーンシュエーション」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予定である。
- (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 平成18年11月21日（火曜日）
（申込期日） 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

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）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。

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げりに
応じて繰り上げられることがあり、最も繰り上がった場合は、平成
18 年 11 月 15 日（水曜日）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 18 年 11 月 22 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
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げりに
応じて繰り上げられることがあり、最も繰り上がった場合は、平成
18 年 11 月 16 日（木曜日）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) 公募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、証券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。したがって、上記売出投資口数はオー
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
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、その他この投資口の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、証券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）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、グリーンシュエーションを、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エー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、グリーンシュエーションを行使し、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エーションを行使し、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	56,000 口
公募による増加投資口数	28,500 口
公募後の発行済投資口総数	84,500 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）	86,000 口

5. 今回の調達資金の使途

一般募集における手取金（14,535,000,000 円）については、グリーンシュエーションの行使による本第三者割当による手取金（上限 765,000,000 円）と併せて、本投資法人による特定資産（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。）の取得資金の

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）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。

一部及び借入金の返済等に充当する。

(注) 上記の手取金は、平成 18 年 9 月 25 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。

6. 投資主への利益配分等

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。

7. その他

(1) 販売先の指定

該当事項なし。

(2) 売却・追加発行等の制限

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18年9月25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。

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。

(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

(5) 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
初値	550,000円	522,000円
高値	588,000円	574,000円
安値	472,000円	480,000円
終値	520,000円	508,000円

(注) 1. 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。

2. 平成18年9月期の投資口価格については、平成18年9月22日現在で表示しています。

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

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）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。