

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 坂 本 光 司
問合せ先 IR・財務部長 佐 藤 信 義
TEL. 03-5759-8848 (代表)

新スポンサーの決定及び新スポンサーとの一連の取組みに関するお知らせ

ジョイント・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人が資産の運用を委託す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。）は、本日、資産運用会社の全株式を保有し、また現在会社更生手続中である株式会社ジョイント・コーポレーション（以下「JOI」といいます。）に代わる新スポンサーとして積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）及び株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といいます。）と併せて以下「新スポンサー」と総称します。）が選定され、新スポンサーによる資産運用会社の発行済株式の全ての取得が合意されたことに関連し、新スポンサーとの間で下記の一連の取組みを行うこと（これらを総称して「本取組み」といいます。）につき、決定、合意いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 新スポンサーの概要

資産運用会社は、既にお知らせしておりますとおり、JOIの管財人及びフィナンシャル・アドバイザーと協議の上、JOIに代わる新スポンサーの選定作業を進めておりましたが、本日、積水ハウス及びスプリング・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、JOIの管財人及び両社との間で合意に至りました。両社の概要・実績は以下のとおりです。

【積水ハウス】

積水ハウスは、戸建住宅や賃貸住宅の設計・施工などを行う「工業化住宅請負事業」、住宅などの販売を行う「不動産販売事業」などを通じて、「住環境創造企業」として事業の展開を行っております。また、高級賃貸住宅プライムメゾンシリーズの自社単独での開発や優良な賃貸住宅物件の取得を重ね、完全子会社である積和不動産各社がそれらのプロパティ・マネジメントを手がけるなど「不動産賃貸事業」についても実績・ノウハウを積み上げております。さらに、昨今、地球温暖化の影響とみられる事態が世界規模で深刻化する中、業界に先駆けた次世代省エネルギー仕様の標準化をはじめとするCO₂排出の削減に取り組み、住宅産業のリーディングカンパニーとして市場を牽引する役割を担い推進しております。

J-REITに関しましては、平成 17 年にジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社をコアスポンサーとして共同出資を行い、平成 18 年には、同社が資産運用会社を務めるジャパンエクセレント投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）への上場を果たしました。その後、現在に至るまでに、積水ハウスは同投資法人との間の物件情報等サービス提供契約に基づきオフィスビルを供給し、また、保有資産のプロパティ・マネジメント業務を受託するなど、同投資法人の成長に様々な形で貢献しております。

ご注意：この文書は、新スポンサーの選定及び新スポンサーとの一連の取組み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。

【スプリング・インベストメント】

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います。AJAは日本の不動産のみを資産として初めて海外の証券取引所に上場した不動産投資信託（豪州LPT）であり、平成17年4月にバブコック・アンド・ブラウン・ジャパン・プロパティ・トラストとして豪州証券取引所に上場され、平成21年7月より現在の商号に変更されております。AJAは東京都心から首都圏を中心としてオフィスビル、商業施設及び住宅からなる不動産ポートフォリオを保有し、平成22年1月現在の鑑定ベースでの資産総額は1,195億円です。

2. 経緯及び理由

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JOI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、JOI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、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、JOIに代わる新スポンサーの選定作業を、JOIの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、JOIの管財人とともに多角的に検討してまいりましたが、積水ハウス及びスプリング・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、積水ハウス及びスプリング・インベストメントを資産運用会社の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。

3. 本取組みの意義及び概要

本投資法人及び資産運用会社は、後述する新スポンサー移行後における本投資法人の成長戦略の実現を企図し、新スポンサーとの間で、以下の各施策の実施について合意いたしました。本取組みは、住宅産業のリーディングカンパニーであり、既にJ-REITへの出資実績を有する積水ハウスと、豪州で上場しているリートであるAJAが投資する日本国内の不動産の運営実績に加え、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人材を有するスプリング・インベストメントが、本投資法人及び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を通じて、両社の持つアセット・マネジメント能力を本投資法人の外部成長と内部成長の両面に活用でき、併せて、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になるものと考えております。

(1) 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

新スポンサーは、JOIが保有する資産運用会社の発行済株式の全てを取得することについて合意しております。これにより、資産運用会社は積水ハウスの連結子会社となるとともに、共同スポンサーとしてスプリング・インベストメントの資本参加を受け、本投資法人の投資主価値の最大化の基盤となる資産運

ご注意: この文書は、新スポンサーの選定及び新スポンサーとの一連の取組み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。

用会社の運用体制、内部管理体制の更なる強化を図って参ります。詳細につきましては、本日別途公表しておりますプレスリリース「資産運用会社の株主の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 新スポンサーから資産運用会社への役職員の派遣

資産運用会社の機構及び意思決定機構については、本日現在、新スポンサーの決定及び資産運用会社の株主異動に伴う変更は予定されておきませんが、積水ハウス及びスプリング・インベストメントが新スポンサーに選定されたことに伴い、運用体制、内部管理体制の更なる強化の一環として、新スポンサーから役職員の派遣を受け入れる予定です。詳細につきましては、確定次第、改めてお知らせいたします。

(3) 本投資法人による新スポンサーに対する第三者割当による新投資口発行

本投資法人がその基本方針である「中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用」を行っていくためには、今後の成長戦略として、財務基盤の再構築による安定性向上及び財務体質の強化を図る必要があるという認識に基づき、今般、新スポンサーに決定した積水ハウス、同じく新スポンサーに決定したスプリング・インベストメントの完全子会社を割当先として、第三者割当による新投資口の発行を実施することを決定いたしました。

なお、払込期日につきましては、既存投資口の分配金の希薄化への影響を考慮し、第10期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）期初である平成22年4月2日としております。詳細につきましては本日別途公表しておりますプレスリリース「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照ください。

(4) パイプラインサポート契約の締結等

新スポンサーの決定及び株主異動に伴い、J O I 及びジョイント・グループである株式会社ジョイント・アセットマネジメント、株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産との間で締結しておりました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」は、新スポンサー及びJ O I 間における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、積水ハウス及びスプリング・インベストメントとの間で新スポンサーによる物件情報の優先的提供等を目的としたパイプラインサポート契約を締結する予定です。新スポンサーとの新たな契約の内容につきましては、確定次第、改めてお知らせいたします。

(利益相反への対応)

なお、本投資法人の投資方針におけるコア・アセットは住宅・商業施設であり、また、後述のとおり将来的には、住宅中心の総合型リートへの転換を視野に入れた取組みを行っていく方針であるため、新スポンサーとの間で上記パイプラインサポート契約を締結することにより、積水ハウスがスポンサーとしてオフィスビルを供給しているジャパンエクセレント投資法人と本投資法人との間に利益相反に関する直接的な問題は生じないものと考えております。

4. 新スポンサー移行後における本投資法人の成長戦略

本投資法人及び資産運用会社は、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・マネジメント能力及びスプリング・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、新スポンサー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。

【成長戦略】

(1) 外部成長

・積水ハウス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。

ご注意: この文書は、新スポンサーの選定及び新スポンサーとの一連の取組み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。

- ・積水ハウス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いたします。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参ります。
- ・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。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を図って参ります。

以上

- * 本資料の配布先 : 兎クラブ、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/>