

平成 17 年 6 月 27 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 17 年 6 月 27 日開催の本投資法人役員会において、本投資法人の投資証券(以下「本投資証券」といいます。)を株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場するにあたり実施する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 53,800 口
- (2) 発行 価 額 未定  
(平成 17 年 7 月 20 日(水曜日)(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。)
- (3) 発行 価 額 の 総 額 未定
- (4) 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、UFJ つばさ証券株式会社、三菱証券株式会社、岡三証券株式会社、イー・トレード証券株式会社及びマネックス・ビーンズ証券株式会社(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、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第 4 条に規定するブック・ビルディング(投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格にかかる仮条件を投資家に提示し、投資口にかかる投資家の需要状況の調査の手続きを行った上で発行価格等を決定する方法をいう。)の手続きを行った上で決定する。

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)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。

- (5) 引受契約の内容 引受人は、下記(9)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。
- (6) 需要の申告期間 平成17年7月12日(火曜日)から  
(ブック・ビルディング期間) 平成17年7月19日(火曜日)まで
- (7) 申込単位 1口以上1口単位
- (8) 申込期間 平成17年7月21日(木曜日)から  
平成17年7月25日(月曜日)まで
- (9) 払込期日 平成17年7月27日(水曜日)
- (10) 投資証券交付日 平成17年7月28日(木曜日)(以下「上場(売買開始)日」という。)
- (11) 金銭の分配の起算日 平成17年4月20日(水曜日)(本投資法人設立日)
- (12) 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。
- (13) 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 2,000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り、指定先(下記3.(2)に定義する。)である株式会社ジョイント・コーポレーションから2,000口を上限として借入れる予定の本投資証券(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、上記1.の一般募集とは別に、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当による2,000口の投資口の追加発行(以下「本第三者割当」という。)をここに決議し、みずほ証券株式会社に対し、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記2,000口を上限として、本第三者割当による追加発行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、平成17年8月24日(水曜日)を行使期限として付与する。  
割り当てた者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、申込みのなかった投資口については失権する。
- (2) 割当予定先の氏名又は名称 みずほ証券株式会社
- (3) 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) 発行価額の総額 未定
- (5) 申込期間 平成17年8月29日(月曜日)

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)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。

(申 込 期 日)

(6) 払 込 期 日 平成 17 年 8 月 29 日 (月曜日)

(7) 申 込 口 数 単 位 1 口以上 1 口単位

(8) 金 銭 の 分 配 の 起 算 日 平成 17 年 4 月 20 日 (水曜日) (本投資法人設立日)

(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。

### 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 2,000 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り、本投資法人の指定する販売先 (以下「指定先」という。) である株式会社ジョイント・コーポレーションより 2,000 口を上限として借り入れる予定の投資証券である (但し、かかる貸借は、後記「7. その他 (1) 販売先の指定」に記載するとおり、指定先への販売がなされることを条件とする。)

(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 平成 17 年 7 月 21 日 (木曜日) から  
平成 17 年 7 月 25 日 (月曜日) まで

(6) 受 渡 期 日 平成 17 年 7 月 28 日 (木曜日)

(7) 申 込 口 数 単 位 1 口以上 1 口単位

(8) 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。

(9) 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が借入投資証券の返還に必要な本投資証券を取得させることを目的として、本投資法人は、上記 2. に記載のとおり本第三者割当を決議し、みずほ証券株式会社に対し、上記の 2,000 口を上限として、グリー

ンシューオプションを、平成 17 年 8 月 24 日（水曜日）を行使期限として付与する。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、平成 17 年 7 月 28 日（木曜日）から平成 17 年 8 月 24 日（水曜日）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。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。従って、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又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、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	200 口
公募による増加投資口数	53,800 口
公募後の発行済投資口総数	54,000 口
第三者割当による増加投資口数（予定）	2,000 口
第三者割当後の発行済投資口総数（予定）	56,000 口

#### 5. 今回の調達資金の使途

一般募集における手取金（26,900,000,000 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 1,000,000,000 円）と併せて、本投資法人が取得を予定している不動産等（16 物件）を裏付けとする信託の受益権の取得資金の一部等に充当する。

（注）上記の手取金は、平成 17 年 6 月 27 日現在における見込額である。

#### 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

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人が資産の運用にかかる業務を委託してい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」という。）の株主である株式会社ジョイント・コーポレーションに対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち、5,200 口を販売する予定である。

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。

## (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本投資法人の設立（平成17年4月20日）に当たり、本投資証券を200口取得し、平成17年6月27日現在まで保有する投資主であり、本投資証券を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に関する確約を行っており、当該投資口を、その効力発生日（本投資法人の設立日）から1年を経過する日まで所有することとされる。

株式会社ジョイント・コーポレーションは、上記（1）に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資証券のうち、5,200口を取得する予定である。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、上場（売買開始）日の1年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、上記のとおり取得することを予定している本投資証券及び上記 記載の平成17年6月27日現在保有している本投資証券について、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、上場（売買開始）日以降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、投資口の追加発行（但し、本第三者割当による追加発行を除く。）を行わない旨、合意している。

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。