

平成 22 年 3 月 8 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
積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社
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)

新スポンサーとの優先交渉権等に関する契約及び物件情報優先提供に関する契約
の締結に関するお知らせ

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積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社（注）（以下「資産運用会社」といいます。）は、本日、新スポンサーとして資産運用会社の全発行済株式を取得した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、積水ハウスと併せて以下「新スポンサー」と総称します。）との間で、それぞれ「優先交渉権等に関する契約」及び「物件情報優先提供に関する契約」を締結することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

（注）本日付で旧社名株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズから積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社に商号変更を行っております。詳細は本日別途公表しておりますプレスリリース「資産運用会社の商号及び役員の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

記

1. 経緯及び理由

本日別途公表したプレスリリース「資産運用会社の株式譲渡完了に関するお知らせ」に記載のとおり、資産運用会社の全発行済株式に関し、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。）から新スポンサーへの譲渡が、本日付で完了いたしました。これに伴い、JOI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」を本日付で合意解約し、新たに、新スポンサーからの住宅物件を中心とした物件情報等に関するパイプラインを確立することを目的として上記契約を締結するものです。

2. 優先交渉権等に関する契約の概要

(1) 契約当事者

積水ハウス、本投資法人及び資産運用会社

(2) 契約締結日

平成 22 年 3 月 8 日

(3) 主な契約内容

① 自己保有物件等に関する優先交渉等

積水ハウスは、積水ハウスが保有又は開発する主として住宅の用に供される不動産（土地の賃借権及び地上権を含みます。）及び不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（不動産と併せて以下「不動産等」といい、開発・建築工事中の不動産等を含みます。）のうち、本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウスが判断する不動産等を売却しようとする場合、第三者との共有又は共同発注にかかる不動産等であり、当該第三者の同意を得ることが困難な場合など一定の場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供します。また、当該不動産等について、資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、積水ハウスは売買の条件について資産運用会社と誠実に協議し、当該情報提供日から20営業日の間は、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないこととします。

② 第三者保有物件等に関する情報提供

積水ハウスは、主として住宅の用に供される不動産等を保有し又は開発・保有を予定する第三者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を当該第三者又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウスが判断する場合、売却先について、指定又はその範囲を限定されている場合など一定の場合を除き、当該売却関連情報を他者への提供に優先して資産運用会社に提供するよう努めます。

③ 費用

上記①及び②に基づく物件に関する情報提供については報酬の授受は行われません。ただし、②に基づく積水ハウスからの情報提供により本投資法人が不動産等を取得する場合における仲介手数料については、通常の商慣習に基づき、当事者間の協議によりこれを定めるものとします。

3. 物件情報優先提供に関する契約の概要

(1) 契約当事者

スプリング・インベストメント、本投資法人及び資産運用会社

(2) 契約締結日

平成22年3月8日

(3) 主な契約内容

① 投資一任業務又は投資助言業務受託物件に関する情報提供

スプリング・インベストメントは、スプリング・インベストメントが投資一任業務又は投資助言業務を受託している顧客（以下「スプリング・インベストメント顧客」といいます。）の物件で専ら住宅の用に供される不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合するものとスプリング・インベストメントが判断する不動産等をスプリング・インベストメント顧客のために売却しようとする場合、第三者との共有又は共同発注にかかる不動産等であり、当該第三者の同意を得ることが困難な場合など一定の場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供します。

② 第三者保有物件等に関する情報提供

スプリング・インベストメントは、専ら住宅の用に供される不動産等を運用若しくは保有し又は開発・保有を予定する第三者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を当該第三者又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものとスプリング・インベストメントが判断する場合、売却先について、指定又はその範囲を限定されている場合など一定の場合を除き、当該売却関連情報を他者への提供に優先して資産運用会社に提供するよう努めます。

③ 費用

上記①及び②に基づく物件に関する情報提供については報酬の授受は行われません。ただし、②に基づくスプリング・インベストメントからの情報提供により本投資法人が不動産等を取得する場合における仲介手数料については、通常の商慣習に基づき、当事者間の協議によりこれを定めるものとします。

4. 今後の投資方針等

本投資法人及び資産運用会社が新スポンサーとの間で上記の各契約を締結することは、新スポンサーからの住宅物件の安定的な取得機会の提供に繋がるものであり、本投資法人の外部成長機会の拡大が期待できるものと考えております。また、これらを活用することにより、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及び資産規模の拡大を図ってまいります。

なお、平成 22 年 2 月 19 日付プレスリリース「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」に記載のとおり、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、前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、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と考えております。

5. 今後の見通し

本件による平成 22 年 3 月期（第 9 期）における本投資法人の運用状況に与える影響はなく、運用状況の予想の変更はございません。

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/>