



平成 22 年 2 月 19 日

各 位

会 社 名 積水ハウス株式会社
代表者名 代表取締役社長 阿部 俊則
(コード:1928、東証・大証・名証 市場第一部)
問合せ先
責任者役職名 執行役員 コーポレート・コミュニケーション部長
氏 名 山口 英大
TEL (06)6440-3111

会 社 名 株式会社スプリング・インベストメント
代表者名 代表取締役社長 エリック ルーカス
問合せ先
責任者役職名 代表取締役
氏 名 市来 直人
TEL (03)3238-5904

株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの全株式取得および
ジョイント・リート投資法人の第三者割当増資の引受け等に関するお知らせ

積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)と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。)は共同スポンサーとして、いずれも本日開催の取締役会において、更生会社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、ジョイント・リート投資法人(以下「ジョイント・リート」といいます。)の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ(以下「JCP」といいます。)の全株式を取得するとともに、ジョイント・リーートの第三者割当増資の引受け等について決定しましたので、お知らせします。

積水ハウスは、今期創立 50 周年を迎えるに当たり、平成 22 年 1 月 20 日に今年度を新たな飛躍の年と位置付けた「積水ハウスグループ 2010 年度 中期経営計画」を発表し、事業ポートフォリオの拡大を行い事業を展開することといたしました。

積水ハウスは、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に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。更に、積水ハウスは、かねてより、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、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、住宅業界のリーディングカンパニーとして、住宅系リートへの参入を企図しておりました。

また、スプリング・インベストメントは、平成 10 年より日本において不動産投資運用業務を展開して参りました。主な業務として平成 17 年来豪州の証券取引所に上場しているアストロ・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行っておりますが、今後さらなる事業拡大を計画しています。スプリング・インベストメントは、AJA が投資する日本国内の不動産の運用業務を通じて蓄積してきた不動産マネジメントのノウハウを、J-REIT 事業においても発揮することを企図してまいりました。

このたび、両社は、ジョイント・リーートの共同スポンサーとして補完的な役割を担いながら J-REIT 事業に参入することにより、効果的な事業ポートフォリオの拡大を果たし、持続的成長を図るための新たな戦略を推進していくとともに、J-REIT 市場の一層の発展に資するために、下記の一連の取組みを行うことを決定いたしました。

記

(1) 今後の J-REIT 事業についての方針

昨今、サブプライムローン問題に端を発した米国発の金融不安や、リーマンショックによる世界経済の同時減速は、わが国経済にも大きな影響を与え、J-REITを取り巻く事業環境も大きく変化することとなりました。

今般、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社に出資している積水ハウスと、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、両社の持つアセット・マネジメント能力及び、積水ハウスの高い与信力による資金調達の安全性を示すことにより、投資家の皆様の信任を得ながらジョイント・リートの資産運用事業に参画することを通じて、J-REIT市場の活性化に寄与していきたいと考えております。

(2) ジョイント・リートの戦略について

積水ハウスは本年1月で累積販売戸数200万戸を達成致しました。この今まで培ってまいりましたノウハウを活かしながら、積水ハウスの優良賃貸住宅を市場へ供給する能力、そして中長期的には賃貸管理戸数45万戸以上(平成22年1月現在)の実績を持つ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ジョイント・リートに提供して参りたいと考えております。

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、健全な財務体質にすることで、安定した利益を得ることができる事業運営を行い、ジョイント・リートの事業価値、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、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確実にを行い、かつマーケットの動向など時流を的確にとらえ、本来のJ-REIT事業で展開すべき成長軌道への回帰を目指して参ります。

【成長戦略】

(a) 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始めとする良質な賃貸住宅を中心に、ジョイント・リート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、住宅物件を安定的に提供することにより、将来的には住宅・商業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。
- ・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致します。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。

(b) 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。

(3) JCPの株式取得の内容について

JCPの発行済株式4,000株のすべてを積水ハウスとスプリング・インベストメントが共同で譲り受けることを合意するJOIとの株式譲渡契約を本日付で締結しました。

なお、株式譲渡実行日は平成22年3月8日を予定しております。

株式譲渡実行後のJCPの株主構成は以下の通りです。

名称	所有株式数 (株)	比率
積水ハウス株式会社	3,000	75.0%
株式会社スプリング・インベストメント	1,000	25.0%
合計	4,000	100.0%

(4) 第三者割当増資の内容

積水ハウスと、スプリング・インベストメントの完全子会社である合同会社スプリング・インベスターズが共同でジョイント・リートの新投資口10,400口を引き受けます。

名称	引受投資口数(口)
積水ハウス株式会社	7,800
合同会社スプリング・インベスターズ	2,600
合計	10,400

(5) 今後の見通し

各取組みによる JCP の株式の取得及びジョイント・リートの投資口の引受け等にとまなう、積水ハウスの連結業績への影響は軽微であると見込んでいます。

以上

【参考】

積水ハウスの概要

主たる事業内容	工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業
資本金	1,865 億 5 千 4 百万円
設立	昭和 35 年 8 月
代表者	代表取締役会長(CEO) 和田 勇 代表取締役社長(COO) 阿部 俊則
当期純利益(連結)	115 億 1 千 6 百万円(平成 21 年 1 月期)
従業員数(連結)	21,951 人(平成 21 年 10 月 31 日現在)
免許・登録	建設業(国土交通大臣許可(特・般-17、般-21)第 5295 号) 宅地建物取引業(国土交通大臣(13)第 540 号) 第二種金融商品取引業(近畿財務局長(金商)第 162 号) 一級建築士事務所登録(大阪府知事登録(又)第 3208 号) 他

スプリング・インベストメントの概要

主たる事業内容	不動産投資運用(アセット・マネジメント)事業
資本金	5,000 万円
設立	平成 10 年 6 月
代表者	代表取締役社長(CEO) エリック ルーカス 代表取締役 (COO) 市来 直人
当期純利益	13 億円(平成 20 年 12 月期)
役職員	29 人(平成 21 年 12 月末現在)
免許・登録	金融商品取引業(第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、 投資運用業)(関東財務局長(金商)第 2009 号) 総合不動産投資顧問業(国土交通大臣 総合-第 61 号) 貸金業(東京都知事(1)第 31143 号) 宅地建物取引業(東京都知事(3)第 78187 号) 不動産鑑定業(東京都知事(2)第 1796 号)