

平成 17 年 7 月 6 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号
東急リアル・エステート投資法人

代表者名

執行役員 堀江 正博
(コード番号 8957)

問合せ先

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
執行役員 IR 部長 小井 陽介
TEL. 03-5428-5828

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

東急リアル・エステート投資法人(以下「本投資法人」という。)は、本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に関し下記のとおり決議いたしましたので、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 26,700 口
- (2) 発行価額 未定
(平成 17 年 7 月 20 日(水曜日)から平成 17 年 7 月 22 日(金曜日)までの間のいずれかの日(以下「発行価格決定日」という。)に開催する役員会において決定する。)
- (3) 募集方法 一般募集とし、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社(以下併せて共同主幹事会社と総称する)、大和証券エスエムピーシー株式会社、日興シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、UBS証券会社、UFJつばさ証券株式会社、東海東京証券株式会社、新光証券株式会社及びウツミ屋証券株式会社(以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称する。)に全投資口を買取引受けさせる。
なお、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株式会社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)から予想分配金 13,500 円を控除した価格に 0.90~1.00 を乗じた価格(1 円未満端数切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で決定する。
- (4) 引受契約の内容 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格(募集価格)と引受人より本投資法人に払込まれる金額である発行価額との差額の総額を引受人の手取金とする。
- (5) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申込期間 平成 17 年 7 月 25 日(月曜日)から平成 17 年 7 月 27 日(水曜日)まで。なお、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあり、最も繰り上がった場合は、平成 17 年 7 月 21 日(木曜日)から平成 17 年 7 月 25 日(月曜日)までとなる。
- (7) 払込期日 平成 17 年 8 月 1 日(月曜日)
- (8) 金銭の分配の起算日 平成 17 年 8 月 1 日(月曜日)
- (9) 発行価額、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。
- (10) 前記各号については、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. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

- (1) 売出人及び
売出投資口数 野村證券株式会社 1,300 口
なお、売出投資口数は上限を示したものである。需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合がある。売出投資口数は、需要状況等を勘案の上、上記「1. 公募による新投資口発行（一般募集）」(2)記載の発行価格決定日に決定される。
- (2) 売出価格 未定（平成 17 年 7 月 20 日（水曜日）から平成 17 年 7 月 22 日（金曜日）までの間のいずれかの日に決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格と同一とする。）
- (3) 売出方法 一般募集に際して、その需要状況等を勘案した上で、野村證券株式会社が 1,300 口を上限として借入れる本投資法人の投資証券（以下「本投資証券」という。）の売出しを行う。
- (4) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (5) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (6) 受渡期日 平成 17 年 8 月 2 日（火曜日）
- (7) 売出価格、その他この投資口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。
- (8) 前記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行

- (1) 発行新投資口数 1,300 口
- (2) 発行価額 平成 17 年 7 月 20 日（水曜日）から平成 17 年 7 月 22 日（金曜日）までの間のいずれかの日に決定する。なお、発行価額は一般募集における発行価額と同一とする。
- (3) 割当先及び口数 野村證券株式会社 1,300 口
- (4) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (5) 申込期間 平成 17 年 8 月 30 日（火曜日）。なお、一般募集における申込期間の繰り上がり（申込期日）に応じて繰り上げることがあり、最も繰り上がった場合は平成 17 年 8 月 26 日（金曜日）となる。ただし、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の終了する日の翌日から起算して 30 日目の日の 2 営業日後の日とする。
- (6) 払込期日 平成 17 年 8 月 30 日（火曜日）。なお、一般募集における申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げることがあり、最も繰り上がった場合は平成 17 年 8 月 26 日（金曜日）となる。ただし、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の終了する日の翌日から起算して 30 日目の日の 2 営業日後の日とする。
- (7) 金銭の分配の
起算日 平成 17 年 8 月 1 日（月曜日）
- (8) 上記（5）記載の申込期日までに申込みのない投資口については、発行を打切るものとする。
- (9) 発行価額、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。
- (10) 前記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出しについて

(1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に際して、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,300口を上限として借入れる本投資証券の売出しです。上記売出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し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借入れた本投資証券（以下「借入投資証券」という。）の返還に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は平成17年7月6日（水）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口1,300口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」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の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業日後の日を払込期日（以下「本件第三者割当の払込期日」という。）として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、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の終了する日の翌日から本件第三者割当の払込期日の5営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）借入投資証券の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする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。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、その口数の全てが借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證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ず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係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ります。

更に、野村證券株式会社は、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って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資証券の全部又は一部を借入投資証券の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)記載の取引に関しては、野村證券株式会社がメリルリンチ日本証券株式会社と協議の上、これを行います。

2. 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	142,000口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	26,700口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	168,700口
本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	1,300口(注)
本件第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	170,000口(注)

(注) 本件第三者割当の発行新投資口数の全口数に対し野村證券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の数字です。

3. 発行の理由（調達資金の用途）等

(1) 発行の理由（発行調達資金の用途）

今回の一般募集及び第三者割当による上限手取概算額（20,020,000,000円）については、本投資法人が取得を予定している不動産を裏付けとする信託の受益権の取得及び借入金の返済等に充当します。

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) 前回調達資金の使途の変更
該当事項はありません。

4. 投資主への利益分配等

- (1) 利益分配に関する基本方針

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分配等を行います。

- (2) 過去の分配状況

決 算 期	平成 16 年 1 月期	平成 16 年 7 月期	平成 17 年 1 月期
1 口当たり分配金	9,488 円	14,230 円	13,045 円

5. その他

- (1) 売先指定の有無

該当事項はありません。

- (2) 売却・追加発行等の制限

本投資法人の投資主である東京急行電鉄株式会社及び東急不動産株式会社は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、一般募集に係る新投資口引受契約の締結日から受渡期日の 6 ヶ月後の応答日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、その保有する本投資証券の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を野村證券株式会社に貸し渡すこと、並びに上記期間内に行われることのあるオーバーアロットメントによる売出しと同様の売出しに当たり、当該売出しのために投資証券を貸し渡すこと、貸し渡した者にグリーンシューオプションを付与すること及びその権利行使により本投資証券を売却すること等を除きます。）を行わない旨の合意をしています。

本投資法人及び本投資法人の資産運用会社は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、一般募集に係る新投資口引受契約の締結日から受渡期日の 3 ヶ月後の応答日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、投資口の追加発行等（ただし、一般募集及び本件第三者割当、並びに投資口分割による追加発行等を除きます。）を行わない旨の合意をしています。

なお、上記 及び のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、両者同意の上、その裁量で当該合意内容の一部又は全部につき解除する権限を有しています。

- (3) 過去 3 年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

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 15 年 6 月 20 日	200,000 千円	200,000 千円	私 募 設 立
平成 15 年 9 月 10 日	49,917,520 千円	50,117,520 千円	公 募 増 資
平成 16 年 8 月 3 日	26,481,504 千円	76,599,024 千円	公 募 増 資
平成 16 年 8 月 25 日	1,261,024 千円	77,860,048 千円	第 三 者 割 当

過去 3 計算期間及び直前の投資口価格の推移

	平成 16 年 1 月期	平成 16 年 7 月期	平成 17 年 1 月期	平成 17 年 7 月期
始 値	530,000 円	560,000 円	672,000 円	684,000 円
高 値	570,000 円	710,000 円	724,000 円	811,000 円
安 値	503,000 円	541,000 円	656,000 円	665,000 円
終 値	561,000 円	673,000 円	684,000 円	808,000 円

(注) 1. 本投資法人は平成 15 年 9 月 10 日に株式会社東京証券取引所に上場致しましたので、それ以前の投資口価格につきましては、該当事項はございません。

2. 平成 17 年 7 月期の投資口価格については、平成 17 年 7 月 5 日現在で表示しています。

以 上

* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、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。