

2018年6月8日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区新橋一丁目18番1号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 杉田俊夫
(コード番号: 3296)

資産運用会社名
双日リートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 杉田俊夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 石井崇弘
(TEL: 03-5501-0080)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2018年6月8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決議いたしましたので、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

(1) 募集投資口数 55,400口

(2) 発行価格 未定

(募集価格) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2018年6月20日(水)から2018年6月25日(月)までの間のいずれの日(以下「発行価格等決定日」という。)の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)における本投資法人の投資口(以下「本投資口」という。)の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)から2018年6月期に係る1口当たりの予想分配金(予想利益超過分配金を含まない。)8,387円を控除した金額に0.90から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、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。

(3) 発行価格 未定

(募集価格)の総額

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (4) 払 込 金 額 未定
 (発 行 価 額) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (5) 払 込 金 額 未定
 (発 行 価 額) の 総 額
- (6) 募 集 方 法 国内及び海外における同時募集
- ① 国内一般募集
 日本国内における募集（以下「国内一般募集」という。）は一般募集とし、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村証券株式会社を共同主幹事会社（以下「共同主幹事会社」と総称する。）とする引受団（以下「国内における引受人」と総称する。）に国内一般募集分の全投資口を買取引受けさせる。なお、共同主幹事会社以外の国内における引受人は、みずほ証券株式会社、SMB C日興証券株式会社及び大和証券株式会社とする。
- ② 海外募集
 海外における募集（以下「海外募集」という。）は米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては 1933 年米国証券法に基づくルール 144A に従った適格機関投資家に対する販売に限る。）における募集とし、Morgan Stanley & Co. International plc（以下「海外における引受人」といい、国内における引受人と併せて「引受人」と総称する。）に海外募集分の全投資口を総額買取引受けさせる。
- なお、上記①及び②の各募集に係る投資口数については、国内一般募集口数 26,315 口及び海外募集口数 29,085 口を目処に募集を行うが、その最終的な内訳は、公募による新投資口発行の発行投資口総数 55,400 口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定する。国内一般募集及び海外募集並びに下記 2.記載のオーバーアロットメントによる売出しのグローバル・コーディネーターは Morgan Stanley & Co. International plc（以下「グローバル・コーディネーター」という。）とする。
- (7) 引 受 契 約 の 内 容 引受人は、下記 (10) に記載の払込期日にそれぞれ国内一般募集及び海外募集における払込金額（発行価格）の総額を本投資法人へ払い込み、発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金となる。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (8) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (9) 申 込 期 間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の
(国 内 一 般 募 集) 2 営業日後の日まで。
- (10) 払 込 期 日 2018 年 7 月 2 日 (月)
- (11) 受 渡 期 日 2018 年 7 月 3 日 (火)
- (12) 発行価格 (募集価格)、払込金額 (発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (13) 上記各号のうち、国内一般募集に係る事項については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し) (下記<ご参考>1. をご参照ください。)

(1) 売 出 投 資 口 数 2,770 口

なお、上記売出投資口数は上限を示したものであり、国内一般募集の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、国内一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。

(2) 売 出 人 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

(3) 売 出 価 格 未定

発行価格等決定日に決定される。なお、売出価格は、国内一般募集における発行価格 (募集価格) と同一とする。

(4) 売 出 価 額 の 総 額 未定

(5) 売 出 方 法 国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から 2,770 口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出しを行う。

(6) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位

(7) 申 込 期 間 国内一般募集における申込期間と同一とする。

(8) 受 渡 期 日 国内一般募集における受渡期日と同一とする。

(9) 国内一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。

(10) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。

(11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）（下記<ご参考>1. をご参照ください。）

- (1) 募 集 投 資 口 数 2,770 口
- (2) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）は国内一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。
- (3) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) の 総 額
- (4) 割 当 先 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
- (5) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (6) 申 込 期 間 2018年7月23日（月）
(申 込 期 日)
- (7) 払 込 期 日 2018年7月24日（火）
- (8) 上記（6）に記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない本投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (10) 国内一般募集を中止した場合は、本件第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から2,770口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、2,770口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、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。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために、本投資法人は2018年6月8日（金）開催の本投資法人役員会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に割当先とする本投資口2,770口の物件第三者割当を、2018年7月24日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、国内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2018年7月17日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、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口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口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、三菱UFJモルガン・スタンレー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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、国内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い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口の全部又は一部を借入投資口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取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口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投資口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投資口数が安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得した口数を限度として減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による双日株式会社からの本投資口の借入れは行われません。したがって、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記の取引に関して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は野村證券株式会社と協議の上、これを行います。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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総数	391,760 口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	55,400 口
公募による新投資口発行後の発行済投資口総数	447,160 口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	2,770 口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口総数	449,930 口 (注)

(注) 本件第三者割当における発行投資口数の全口数について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、2015年7月に実施した公募増資以降も、ブリッジファンドの組成等を通じてパイプライン物件の積み上げを行ってきましたが、新たな特定資産を取得することで資産規模を拡大し、物件及びテナントの分散を通じてリスク耐性を強化し、投資主価値の向上を図ることを目的に、マーケット動向等を勘案した結果、新投資口を発行することを決定したものです。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額 (差引手取概算額)

17,529,000,000 円 (上限)

(注) 国内一般募集における手取金 7,930,000,000 円、海外募集における手取金 8,765,000,000 円及び本件第三者割当の手取金上限 834,000,000 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は 2018 年 5 月 28 日 (月) 現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

国内一般募集及び海外募集における手取金については、本投資法人が 2018 年 7 月 3 日に取得を予定している特定資産 (投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じです。) (注) の取得資金の一部に充当する予定です。なお、本件第三者割当の手取金については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(注) 当該特定資産の概要は本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「2018 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び 2019 年 6 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況
(1) 最近3営業期間の運用状況

	2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期
1口当たり 当期純利益(注)	7,797円	8,215円	9,209円
1口当たり分配金	7,800円	8,217円	9,211円
実績配当性向	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産額	286,883円	287,268円	288,248円

(注) 1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数(2016年12月期391,760口、2017年6月期391,760口、2017年12月期391,760口)により算出しています。

(2) 最近の投資口価格の状況
① 最近3営業期間の状況

	2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期
始値	272,100円	283,000円	297,000円
高値	285,600円	300,000円	342,500円
安値	249,400円	270,000円	286,200円
終値	285,000円	297,700円	323,500円

② 最近6か月間の状況

	2018年 1月	2月	3月	4月	5月	6月
始値	323,500円	332,000円	329,500円	322,000円	330,000円	329,500円
高値	339,000円	335,000円	331,000円	332,500円	333,000円	331,000円
安値	322,500円	304,500円	308,000円	317,000円	320,500円	325,500円
終値	333,000円	332,000円	323,500円	332,500円	331,000円	329,000円

(注) 2018年6月の投資口価格については、2018年6月7日現在で記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2018年6月7日
始値	328,500円
高値	330,000円
安値	328,000円
終値	329,000円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

8. ロックアップについて

- (1) 国内一般募集及び海外募集に関連して、双日株式会社は、グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、国内一般募集の受渡期日から起算して 180 日目の日に終了する期間中、グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、グローバル・コーディネーターは、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

- (2) 国内一般募集及び海外募集に関連して、本投資法人は、グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、国内一般募集の受渡期日から起算して 90 日目の日に終了する期間中、グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、国内一般募集、海外募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、グローバル・コーディネーターは、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

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

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nippon-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。