

2018年3月28日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

JIRE ジャパンリアルエステイト投資法人
INVESTMENT CORPORATION
 代表者名 執行役員 中島 洋
 (コード番号 8952)

<資産運用会社名>

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 梅田 直樹
 問合せ先 取締役常務執行役員企画部長
 吉田 竜太

TEL. 03-3211-7951

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

当投資法人は、2018年3月28日開催の役員会において、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要領（一般募集）

- (1) 募集投資口数 : 69,000口
 (2) 払込金額（発行価額） : 未定

(2018年4月9日（月）から2018年4月12日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催される役員会にて決定する予定。なお、払込金額（発行価額）とは当投資法人が引受人より1口当たりの新投資口払込金として受け取る金額である。）

- (3) 払込金額（発行価額）の総額 : 未定
 (4) 発行価格（募集価格） : 未定
 (5) 募集方法 :

一般募集とし、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びみずほ証券株式会社（以下併せて「共同主幹事会社」という。）、並びに野村証券株式会社及び大和証券株式会社（以下共同主幹事会社と併せて「引受人」という。）に全投資口を買取引受けさせる。なお、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を共同ブックランナーとする。

なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日における株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）の当投資法人の投資口の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）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うえで決定するものとする。

- (6) 引受契約の内容 : 引受人は払込期日に払込金額(発行価額)の総額を当投資法人に払い込み、発行価格(募集価格)の総額と払込金額(発行価額)の総額との差額は引受人の手取金とする。当投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (7) 需要状況等の把握(ブックビルディング)の期間
2018年4月5日(木)から
2018年4月12日(木)まで(最長)
- (8) 申込単位 : 1口以上1口単位
- (9) 申込期間 : 2018年4月10日(火)から
2018年4月11日(水)まで
なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで繰り下げられることがあり、最も繰り下がった場合は、2018年4月13日(金)から2018年4月16日(月)までとなる。
- (10) 払込期日 : 2018年4月16日(月)
なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで繰り下げられることがあり、最も繰り下がった場合は、2018年4月19日(木)となる。
- (11) 受渡期日 : 払込期日の翌営業日
- (12) 発行価格(募集価格)、払込金額(発行価額)、その他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) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。
2. 投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)要領(下記<ご参考>1.を参照のこと。)
- (1) 売出人 : SMBC日興証券株式会社
- (2) 売出投資口数 : 6,900口
上記売出投資口数は、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興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。
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る。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。
- (3) 売出価格 : 未定
(発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格(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 : 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が、当投資法人の投資主である三菱地所株式会社から6,900口を上限として借り入れる当投資法人の投資口の売出しを行う。
- (6) 申込期間 : 一般募集における申込期間と同一とする。
- (7) 受渡期日 : 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (8) 申込単位 : 1口以上1口単位
- (9) 売出価格、その他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。
- (10) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行要領（下記<ご参考>1. を参照のこと。）

- (1) 募集投資口数 : 6,900口
- (2) 割当先及び口数 : SMBC日興証券株式会社 6,900口
- (3) 払込金額（発行価額） : 未定
発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。
- (4) 払込金額（発行価額）の総額 : 未定
- (5) 申込期間（申込期日） : 2018年5月8日（火）
- (6) 払込期日 : 2018年5月9日（水）
- (7) 申込単位 : 1口以上1口単位
- (8) 払込金額（発行価額）、その他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。
- (9) 上記申込期間（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。
- (10) 一般募集による新投資口発行を中止した場合は、この第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (11) 前記各号については、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

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が当投資法人の投資主である三菱地所株式会社から6,900口を上限として借り入れる当投資法人の投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（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数は上限の売出数であり、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。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な当投資法人の投資口を取得させるために、当投資法人は2018年3月28日（水）開催の当投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社を割当先とする当投資法人の投資口6,900口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、2018年5月9日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMBC日興証券株式会社は、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2018年5月2日（水）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当投資法人の投資口の買付け（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。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての当投資法人の投資口は、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、SMBC日興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。

さらに、SMBC日興証券株式会社は、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い付けた当投資法人の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。

SMBC日興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、借入投資口の返還に充当する口数を

減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、当投資法人の投資口を取得する予定です。そのため本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。

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は、SMB C日興証券株式会社による上記当投資法人の投資主からの当投資法人の投資口の借り入れは行われません。従って、SMB C日興証券株式会社は本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、SMB C日興証券株式会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これらを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	1,309,310口
一般募集による増加投資口数	69,000口
一般募集後の発行済投資口総数	1,378,310口
本第三者割当による増加投資口数	6,900口 (注)
本第三者割当後の発行済投資口総数	1,385,210口 (注)

(注) 本第三者割当の募集投資口数の全口数に対し、SMB C日興証券株式会社から申込みがあり、発行がなされた場合の数字です。

3. 発行及び売出しの目的及び理由

財務の安定性を確保しながら、当投資法人の中長期に亘る成長に資するような特定資産の取得もしくは有利子負債の返済を行うため、不動産売買市場の状況、現在のLTV（総資産有利子負債比率）水準、J-REIT市場の動向及び分配金水準等を勘案の上、今般、新投資口の発行を決定したものの。

4. 調達する資金の額、用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）

40,090,000,000円（上限）

(注) 1. 一般募集における手取金36,445,000,000円の見込額及び本第三者割当による新投資口発行の手取金の見込額の上限3,644,000,000円を合計した金額を記載しています。

(注) 2. 上記金額は、2018年3月16日現在の東京証券取引所における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用途及び支出予定時期

上記の一般募集における手取金（36,445,000,000円）については、発行価格等決定日が2018年4月9日（月）又は2018年4月10日（火）の場合には特定資産（注1.）の取得資金及び短期の借入金の一部返済に充当し、また、発行価格等決定日が2018年4月11日（水）又は2018年4月12日（木）の場合には借入金（注2.）の一部返済に充当します。また、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得、又は借入金の返済に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限（3,644,000,000円）については、短期の借入金の一部返済に充当する予定ですが、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。

- (注) 1. 本日付で公表いたしました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載の新宿フロントタワーのことをいいます。
- (注) 2. 発行価格等決定日が2018年4月11日(水)又は2018年4月12日(木)の場合、新宿フロントタワーは2018年4月17日付で実行する借入金により取得し、一般募集における手取金を当該借入金を含む借入金の一部返済に充当します。
- (注) 3. 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

5. 配分先の指定

該当事項なし

6. 今後の見通し

本日付で公表いたしました「2018年9月期の運用状況の予想の修正及び2019年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおり。

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等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2016年9月期	2017年3月期	2017年9月期
1口当たり当期純利益(円) (注) 1.	8,361	8,543	9,096
1口当たり分配金(円)	8,361	8,544	9,096
実績配当性向(注) 2.	99.9%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産(円)	358,478	358,661	359,213

(注) 1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注) 2. 実績配当性向は、小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

(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9月期	2017年3月期	2017年9月期
始値	647,000円	600,000円	589,000円
高値	696,000円	650,000円	612,000円
安値	590,000円	563,000円	531,000円
終値	605,000円	590,000円	541,000円

② 最近6か月間の状況

	2017年 10月	11月	12月	2018年 1月	2月	3月(注)
始値	540,000円	531,000円	552,000円	536,000円	559,000円	552,000円
高値	542,000円	564,000円	552,000円	571,000円	561,000円	564,000円
安値	518,000円	516,000円	531,000円	528,000円	522,000円	536,000円
終値	532,000円	546,000円	535,000円	561,000円	554,000円	560,000円

(注) 2018年3月の投資口価格については、2018年3月27日現在で表示しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2018年3月27日
始 値	556,000 円
高 値	564,000 円
安 値	555,000 円
終 値	560,000 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。

8. 売却・追加発行等の制限

当投資法人は、一般募集に関し、SMB C日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、SMB C日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、一般募集の発行価格等決定日から受渡期日以降90日を経過する日までの期間、本投資口の発行（但し、本第三者割当を除きます。）を行わないことに合意しています。

なお、上記の場合においても、SMB C日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

以 上

本資料は兜俱樂部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。