

2023年3月28日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

ジャパンリアルエステイト投資法人

代表者名 執行役員 加藤 譲

(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 小島 正二郎

問合せ先 執行役員企画部長 元岡 将

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、2023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 : 35,200口

(2) 払込金額（発行価額） : 未定

(2023年4月3日(月)から2023年4月5日(水)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(後記(5)で定義する。)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、SMB C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。)、並びに野村證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、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上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

2023年3月30日(木)から2023年4月5日(水)まで(最長)

(8) 申込単位 : 1口以上1口単位

(9) 申込期間 : 2023年4月4日(火)

なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げられることがあり、最も繰り下がった場合は、2023年4月6日(木)となる。

(10) 申込証拠金の入金期間 : 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで

(11) 払込期日 : 2023年4月7日(金)

なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げられることがあり、最も繰り下がった場合は、2023年4月11日(火)となる。

(12) 受渡期日 : 払込期日の翌営業日

(13) 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。

(14) 前記各号については、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」という。)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 : S M B C日興証券株式会社

(2) 売出投資口数 : 2,464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S M B C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上で、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上で、一般募集の事

務主幹事会社であるS M B C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 2,464 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) 申込証拠金の入金期間 : 一般募集の申込証拠金の入金期間と同一とする。
- (8) 受 渡 期 日 : 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 申 込 単 位 : 1 口以上 1 口単位
- (10) 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。
- (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。

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 : 2,464 口
- (2) 割 当 先 及 び 口 数 : S M B C日興証券株式会社 2,464 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） : 2023 年 4 月 28 日（金）
- (6) 払 込 期 日 : 2023 年 5 月 1 日（月）
- (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S M B C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2,464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、S M B C日興証券株式会社に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、当投資法人は 2023 年 3 月 28 日（火）開催の当投資法人の役員会において、S M B C日興証券株式会社を割当先とする当投資法人の投資口 2,464 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、2023 年 5 月 1 日（月）を払込期日として行うことを決議しています。

また、S M B C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

込期間の翌日から 2023 年 4 月 27 日（木）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。S M B C 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、S M B C 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、S M B C 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。

S M B C 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、S M B 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、S M B 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、S M B C 日興証券株式会社は、三菱 U F J 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	1,385,210 口
一般募集による増加投資口数	35,200 口
一般募集後の発行済投資口総数	1,420,410 口
本第三者割当による増加投資口数	2,464 口 (注)
本第三者割当後の発行済投資口総数	1,422,874 口 (注)

(注) 本第三者割当の募集投資口数の全口数に対し、S M B 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

当投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、2023 年 2 月 27 日付で 2 物件（the ARGYLE aoyama 及び豊洲フォレシア：取得価格合計 320 億円）（(注) 1.）を取得しています。今回の新投資口発行により調達する資金は同 2 物件の取得にあたり調達した借入金の返済に充当します。また、新投資口発行に伴う LTV（総資産有利子負債比率）水準引き下げによる借入余力拡大を通じて、2 物件（新宿イーストサイドスクエア及び CIRCLES 平河町：取得価

格合計 102 億円) ((注) 2.) の取得を予定しています。

これらの一連の取り組みがポートフォリオの中長期的な競争力向上及び外部成長余地の拡大に資すると判断し、不動産売買市場の状況、現在の LTV 水準、J-REIT 市場の動向及び分配金水準等を勘案の上、新投資口の発行を決定したものです。

(注) 1. 2023 年 2 月 16 日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載のとおりです。

(注) 2. 本日付で公表しました「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載のとおりです。

4. 目論見書の電子交付について

引受人は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います (注)。

(注) 当投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます (金融商品取引法第 27 条の 30 の 9 第 1 項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第 32 条の 2 第 1 項)。従って、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合 (同内閣府令第 32 条の 2 第 7 項) は、目論見書の電子交付はできませんが、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、引受人は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

5. 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)

19,965,000,000 円 (上限)

(注) 1. 一般募集における手取金 18,659,000,000 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 1,306,000,000 円を合計した金額を記載しています。

(注) 2. 上記金額は、2023 年 3 月 14 日 (火) 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使途及び支出予定時期

上記の一般募集における手取金 (18,659,000,000 円) については、一般募集の払込期日付で短期借入金 (元本 290 億円) ((注) 1.) の返済の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された本第三者割当による新投資口発行の手取金上限 (1,306,000,000 円) については、2023 年 5 月 8 日付で短期借入金 (元本 290 億円) ((注) 1.) の返済に充当する予定です。

(注) 1. この短期借入金は、手元資金とあわせて 2023 年 2 月 27 日付で取得した 2 物件 (the ARGYLE aoyama 及び豊洲フォレシア: 取得価格合計 320 億円) の取得資金に充当した短期借入金 (元本 290 億円) (以下「借換前短期借入」といいます。) を 2023 年 3 月 27 日付で借換えしたもの (以下「借換後短期借入」といいます。) です。なお、借換前短期借入については 2023 年 2 月 22 日付「資金の借入に関する

るお知らせ」、借換後短期借入については2023年3月23日付「借入金の期限前
弁済及び資金の借入に関するお知らせ」に記載のとおりです。

(注) 2. 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。

6. 配分先の指定

該当事項なし

7. 今後の見通し

本日付で公表した「2023年9月期の運用状況の予想の修正及び2024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。

8. 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

	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期
1 口当たり当期純利益(円) (注) 1.	12,175	11,583	12,121
1 口当たり分配金(円)	11,356	11,400	11,500
実績配当性向(注) 2.	93.3%	98.4%	94.9%
1 口当たり純資産(円)	372,829	373,057	373,778

(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
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位未満を四捨五入して表示しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期
始 値	654,000円	668,000円	637,000円
高 値	711,000円	709,000円	655,000円
安 値	632,000円	572,000円	584,000円
終 値	668,000円	639,000円	597,000円

② 最近6か月間の状況

	2022年 10月	11月	12月	2023年 1月	2月	3月(注)
始 値	605,000円	628,000円	610,000円	581,000円	561,000円	565,000円
高 値	629,000円	631,000円	614,000円	582,000円	575,000円	567,000円
安 値	568,000円	594,000円	557,000円	543,000円	554,000円	537,000円
終 値	623,000円	609,000円	577,000円	557,000円	564,000円	539,000円

(注) 2023年3月の投資口価格については、2023年3月27日(月)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

	2023年3月27日
始 値	542,000 円
高 値	545,000 円
安 値	537,000 円
終 値	539,000 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。

9. 売却・追加発行等の制限

当投資法人は、一般募集に関し、S M B C日興証券株式会社及び三菱U F Jモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、S M B C日興証券株式会社及び三菱U F J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、S M B C日興証券株式会社及び三菱U F J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