

2020年1月6日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区南青山一丁目15番9号  
ジャパンエクセレント投資法人  
代表者名 執行役員 小川 秀彦  
(コード番号: 8987)

資産運用会社名  
ジャパンエクセレン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 小川 秀彦  
問合せ先 経営企画部長 堀川 主計  
TEL. 03-5412-7911 (代表)

### 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

本投資法人は、2020年1月6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を行う旨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（一般募集）

- |                   |  |
|-------------------|--|
| (1) 募集投資口数        | 43,000口  |
| (2) 発行価格          | 未定   |
| (3) 発行価格の総額       | 未定   |
| (4) 払込金額（発行価額）    | 未定<br>上記（2）と併せて2020年1月15日（水）から2020年1月20日（月）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する役員会において決定する。  |
| (5) 払込金額（発行価額）の総額 | 未定   |
| (6) 募集方法          | 一般募集とし、みずほ証券株式会社（以下「主幹事証券会社」という。）、野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMB C日興証券株式会社及び水戸証券株式会社（主幹事証券会社と併せて以下「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。<br>なお、上記募集投資口数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売されることがある。<br>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、需要状況等を勘案したうえで決定する。 |

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記者発表文であり、日本国内外を問わず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）をご覧ください。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。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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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できません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



Japan Excellent, Inc.

- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(11)記載の払込期日に払込金額(発行価額)の総額を本投資法人に払込み、一般募集における発行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。本投資法人は、引受手数料は支払わない。
- (8) 需要状況の把握(ブックビルディング)期間 2020年1月10日(金)から発行価格等決定日まで
- (9) 申込単位 1口以上1口単位
- (10) 申込期間 2020年1月16日(木)から2020年1月17日(金)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、
- (i) 発行価格等決定日が2020年1月15日(水)の場合、申込期間は上記のとおり
  - (ii) 発行価格等決定日が2020年1月16日(木)の場合、申込期間は「2020年1月17日(金)から2020年1月20日(月)まで」
  - (iii) 発行価格等決定日が2020年1月17日(金)の場合、申込期間は「2020年1月20日(月)から2020年1月21日(火)まで」
  - (iv) 発行価格等決定日が2020年1月20日(月)の場合、申込期間は「2020年1月21日(火)から2020年1月22日(水)まで」
- となる。
- (11) 払込期日 2020年1月21日(火)  
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、
- (i) 発行価格等決定日が2020年1月15日(水)の場合、払込期日は上記のとおり
  - (ii) 発行価格等決定日が2020年1月16日(木)の場合、払込期日は「2020年1月22日(水)」
  - (iii) 発行価格等決定日が2020年1月17日(金)の場合、払込期日は「2020年1月23日(木)」
  - (iv) 発行価格等決定日が2020年1月20日(月)の場合、払込期日は「2020年1月24日(金)」
- となる。
- (12) 受渡期日 払込期日の翌営業日
- (13) 発行価格、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、今後開催する役員会において決定する。
- (14) 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記者発表文であり、日本国内外を問わず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)をご覧ください。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。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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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できません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



Japan Excellent, Inc.

## 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）

- |   |   |
|---|---|
| (1) 売出人   | みずほ証券株式会社   |
| (2) 売出投資口数                                      | 4,300 口<br>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、みずほ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。<br>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口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合もある。 |
| (3) 売出価格  | 未定<br>一般募集における発行価格と同一とする。   |
| (4) 売出価額の総額                                     | 未定  |
| (5) 売出方法  | 一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である日鉄興和不動産株式会社（以下「日鉄興和不動産」という。）より 4,300 口を上限として借り入れる予定の本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  | 一般募集における払込期日の翌営業日とする。   |
| (8) 申込単位  | 1 口以上 1 口単位   |
| (9) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。 |   |
| (10) 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。         |   |

## 3. 第三者割当による新投資口発行（グリーンシュエアオプションの行使による第三者に対する割当）

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| (1) 募集投資口数   | 4,300 口                         |
| (2) 割当予定先の名称   | みずほ証券株式会社                       |
| (3) 払込金額（発行価額）   | 未定<br>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）   | 2020 年 2 月 12 日（水）              |
| (6) 払込期日   | 2020 年 2 月 13 日（木）              |
| (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。   |                                 |
| (9) 上記（5）に記載の申込期間（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) 公募による新投資口発行を中止した場合は、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記者発表文であり、日本国内外を問わず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。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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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できません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

<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

オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主である日鉄興和不動産から4,300口を上限として借り入れる予定の本投資法人の投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出しです。従って、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にかかる口数の上限を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、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場合もあります。

これに関連して、本投資法人は、上記3.に記載のとおり、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当による4,300口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、みずほ証券株式会社は、借入投資口の返還を目的として、本投資法人より、上記の4,300口を上限として、本第三者割当による追加発行投資口の割当を受ける選択権（以下「グリーンシュエオプション」といいます。）を、2020年2月7日（金）を行使期限として、付与される予定です。

また、みずほ証券株式会社は、同じく借入投資口の返還を目的として、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終了日の翌日からグリーンシュエオプションの行使期限までの期間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数を上限に、株式会社東京証券取引所において本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。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、みずほ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ないか又はオーバーアロットメントによる売出しにかか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。

また、みずほ証券株式会社は、発行価格等決定日の翌営業日から申込期間終了日までの間、本投資法人の投資口について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資法人の投資口の一部又は全部を借入投資口の返還に充当する場合があります。

みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数及び安定操作取引で買付けた本投資法人の投資口のうち借入投資口の返還に充当する投資口数の合計数を減じた口数について、グリーンシュエオプションを行使し、本第三者割当に応じる予定です。従って、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数が減少した場合、オーバーアロットメントによる売出しが中止された場合、シンジケートカバー取引が行われた場合又は安定操作取引で買付けた本投資法人の投資口を借入投資口の返還に充当する場合には、その口数に応じて、みずほ証券株式会社がグリーンシュエオプションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口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場合があります。

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	1,305,700口
一般募集による増加投資口数	43,000口
一般募集後の発行済投資口総数	1,348,700口
本第三者割当による増加投資口数（予定）	4,300口（注）
本第三者割当後の発行済投資口総数（予定）	1,353,000口（注）

（注）本第三者割当による増加投資口数及び本第三者割当後の発行済投資口総数は、前記「1. オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のとおり変更される可能性があります。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、投資主価値の最大化を目指し、不動産の取得によるポートフォリオの収益力向上並びに財務基盤の強化・安定性の向上を目的として、市場動向、分配金水準等に留意しつつ検討を行った結果、新投資口を発行することとしたものです。

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記者発表文であり、日本国内外を問わず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。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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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できません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



## 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）

7,829,427,100 円（上限）

(注) 一般募集における手取金の見込額 7,117,661,000 円及び本第三者割当における手取金の見込額（上限額）の 711,766,100 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は 2019 年 12 月 13 日（金）現在の株式会社東京証券取引所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

国内販売における手取金については、国内販売と同日付をもって決議された海外販売における手取金と併せて、「BIZCORE 赤坂見附」（注 1）の取得資金として借り入れた借入金全額（元本総額 40 億円）の返済資金、「BIZCORE 赤坂見附」及び「仙信ビル」（注 2）の取得資金の一部として拠出するため減少した手元資金、並びに取得予定資産である「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」（注 3）の取得資金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第三者割当による新投資口発行の手取金は、手元資金とし、将来の特定資産（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。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注 1) BIZCORE 赤坂見附の詳細については、2019 年 8 月 19 日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（BIZCORE 赤坂見附）」をご参照ください。

(注 2) 仙信ビルの詳細については、2019 年 11 月 12 日付で公表した「国内不動産の取得に関するお知らせ（仙信ビル）」をご参照ください。

(注 3) 「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」の詳細については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント大阪（北館）の各共有持分取得）」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

本日付公表の「2020 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び 2020 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

## 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) 過去 3 営業期間の運用状況

	2018 年 6 月期	2018 年 12 月期	2019 年 6 月期
1 口当たり当期純利益 (注 1)	2,557 円 (注 2)	2,754 円	2,826 円
1 口当たり分配金	2,800 円 (注 2)	2,754 円	2,827 円
実績配当性向	109.5%	100.0%	100.0%
1 口当たり純資産	110,122 円	110,076 円	110,149 円

(注 1) 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を期末発行済投資口数で除することにより算定しています。

(注 2) 2018 年 6 月期の 1 口当たり当期純利益と 1 口当たり分配金の差異の主な要因は、内部留保の取崩し（総額 316 百万円）によるものです。

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記者発表文であり、日本国内外を問わず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。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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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できません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 過去3営業期間の状況

	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期
始 値	132,000 円	143,000 円	148,300 円
高 値	147,400 円	156,700 円	165,500 円
安 値	130,500 円	139,000 円	146,600 円
終 値	142,700 円	148,300 円	158,200 円

② 最近6ヶ月間の状況

	2019年7月	2019年8月	2019年9月
始 値	158,300 円	162,300 円	167,400 円
高 値	163,400 円	171,800 円	177,700 円
安 値	158,000 円	159,200 円	166,200 円
終 値	162,000 円	167,400 円	176,400 円

	2019年10月	2019年11月	2019年12月
始 値	177,200 円	186,300 円	184,500 円
高 値	188,000 円	190,500 円	185,400 円
安 値	174,700 円	172,200 円	174,300 円
終 値	185,900 円	185,000 円	175,800 円

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2019年12月30日
始 値	176,400 円
高 値	176,800 円
安 値	174,600 円
終 値	175,800 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. その他

(1) 売却・追加発行等の制限

- ① 本投資法人の投資主である日鉄興和不動産及び第一生命保険株式会社は、一般募集に関連して、主幹事証券会社との間で、一般募集における払込期日の6ヶ月後の応当日までの期間、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、それぞれが本日現在保有している本投資法人の投資口（71,560口及び20,660口）について、売却、担保提供、貸付けその他の処分（但し、日鉄興和不動産についてはオーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資法人の投資口の貸出しを除きます。）を行わない旨、合意しています。
- ② 本投資法人は本資産運用会社と共に、一般募集に関連して、主幹事証券会社との間で、一般募集の払込期日の3ヶ月後の応当日までの期間、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、

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記者発表文であり、日本国内外を問わず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。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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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できません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



Japan Excellent, Inc.

投資口の追加発行（但し、本第三者割当に基づく新投資口の発行及び投資口の分割の場合を除きます。）を行わない旨、合意しています。

(2) 安定操作取引

みずほ証券株式会社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伴って、安定操作取引を行う場合があります。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.excellent-reit.co.jp/>

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記者発表文であり、日本国内外を問わず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。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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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できません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。