エスコンジャパンリート投資法人

2020年1月10日

各　位

不動産投資信託証券発行者
エスコンジャパンリート投資法人
代表者名　執行役員　大森　利
（コード番号　2971）
資産運用会社
株式会社エスコンアセットマネジメント
代表者名　代表取締役社長　大森　利
問合せ先　財務管理部長　吉田　裕紀
TEL：03-6230-9338

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2020年1月10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（一般募集）

（1）募集投資口数	43,792口
（2）発行価格（募集価格）	未定 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、2020年1月22日（水）から2020年1月28日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）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1口当たり予想分配金3,690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、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します。
（3）発行価格（募集価格）の総額	未定
（4）払込金額（発行価額）	未定 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します。なお、払込金額（発行価額）とは、本投資口1口当たりの払込金として本投資法人が受け取る金額をいいます。
（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、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社およびみずほ証券株式会社を共同主幹事会社（以下「共同主幹事会社」と総称します。）とする引受団（以下「引受人」と総称します。）に全投資口を買取引受けさせます。なお、共同主幹事会社以外の引受人は、株式会社SBI証券、大和証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及びFFG証券株式会社とします。
（7）引受契約の内容	引受人は、下記（10）に記載の払込期日に一般募集における払込金額（発行価額）の総額を本投資法人に払い込み、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ります。本投資法人は、引受人に対して引

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

受手数料を支払いません。

（８） 申　込　単　位　１口以上１口単位

（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２営業日後の日まで。

(10) 払　込　期　日　2020 年２月３日（月）

(11) 受　渡　期　日　2020 年２月４日（火）

(12) 発行価格（募集価格）、払込金額（発行価額）、その他この一般募集に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。

(13) 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）（下記〈ご参考〉１.をご参照ください。）

（１） 売出投資口数　2,190 口
なお、上記売出投資口数は上限を示したものであり、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ります。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本投資法人役員会において決定します。

（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します。なお、売出価格は、一般募集の発行価格（募集価格）と同一とします。

（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三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社日本エスコン（以下「指定先」といいます。）から 2,190 口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行います。

（６） 申　込　単　位　１口以上１口単位

（７） 申　込　期　間　一般募集における申込期間と同一とします。

（８） 受　渡　期　日　一般募集における受渡期日と同一とします。

（９） 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します。

(10) 売出価格、その他このオーバーアロットメントによる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します。

(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します。

３．第三者割当による新投資口発行（下記＜ご参考＞１．をご参照ください。）

（１） 募集投資口数　2,190 口

（２） 払込金額（発行価額）　未定
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します。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）と同一とします。

（３） 払込金額（発行価額）の総額　未定

（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（申込期日）　2020 年２月 25 日（火）

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

（７） 払　込　期　日　2020 年２月 26 日（水）
（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します。
（９） 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止します。
(10) 払込金額（発行価額）、その他この第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
(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します。

〈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三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社が指定先から2,190口を上限として借り入れる本投資口の売出し（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投資口数は、2,190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指定先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2020年１月10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を割当先とする本投資口2,190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」といいます。）を、2020年２月26日（水）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、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2020年２月19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。

さらに、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社は、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、借入投資口の返還に充当する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指定先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。

なお、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みずほ証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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

2．　今回の新投資口発行による発行済投資口数の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	237,000 口	
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	43,792 口	
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	280,792 口	
本件第三者割当に伴う増加投資口数	2,190 口	（注）
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	282,982 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

新たな特定資産（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。）を取得することによるポートフォリオの収益力向上と財務基盤の強化・安定性の向上を目的として、マーケット動向及び１口当たり分配金の水準等を勘案した結果、新投資口の発行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）

5,273,000,000円（上限）

（注）一般募集における手取金5,022,000,000円及び本件第三者割当における手取金上限251,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2019年12月20日（金）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

一般募集における手取金5,022,000,000円については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産の取得資金の一部に充当します。なお、本件第三者割当による手取金上限251,000,000円については、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済に充当します。

5．　配分先の指定

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ、本投資法人の資産運用会社である株式会社エスコンアセットマネジメントの親会社である指定先に対し、一般募集における本投資口のうち、2,190口を販売する予定です。

6．　今後の見通し

本日付で公表の「2020年７月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2021年１月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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（注１）

	2018年４月期	2019年１月期	2019年７月期
１口当たり当期純利益（注２）	3,853 円	5,402 円	2,976 円
１口当たり分配金	3,301 円	5,422 円	2,835 円
うち１口当たり利益分配額	3,301 円	5,422 円	2,835 円
うち１口当たり利益超過分配金	－	－	－
実績配当性向（注３）	98.7%	100.4%	100.1%
１口当たり純資産（注４）	98,345 円	100,446 円	99,636 円

（注１）本投資法人は、2018年10月30日開催の第４回投資主総会の決議により、決算期を各年４月末日及び10月末日から各年１月末日及び７月末日に変更しています。これに伴い、2019年１月期は2018年５月１日から2019年１月末日までの９ヶ月間となっています。

（注２）「１口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数加重平均投資口数（2018年４月期42,243口、2019年１月

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

期48,649口、2019年７月期225,553口）で除することにより算定しています。

（注３）「実績配当性向」は、以下の算定式により算出しています。

１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷１口当たり当期純利益×100

なお、2018年４月期及び2019年７月期の実績配当性向ついては、期中に増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

（注４）「１口当たり純資産」は、以下の算定式により算出しています。

純資産額÷発行済投資口の総口数

（２） 最近の投資口価格の状況

① 最近３営業期間の状況（注）

	2019年７月期
始値	97,200円
高値	112,300円
安値	96,000円
終値	110,800円

（注）本投資法人は2019年２月13日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場いたしましたので、それ以前の投資口価格については、該当事項はありません。

② 最近６か月間の状況

	2019年 ８月	９月	10月	11月	12月	2020年 １月（注）
始　　値	110,900円	114,600円	122,000円	132,600円	127,400円	131,000円
高　　値	118,100円	122,300円	134,400円	132,900円	132,000円	132,100円
安　　値	110,700円	114,500円	121,800円	117,500円	123,500円	128,500円
終　　値	114,700円	121,900円	132,200円	126,900円	131,100円	130,600円

（注）2020年１月の投資口価格については、2020年１月９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

	2020年１月９日
始　　値	129,800円
高　　値	130,600円
安　　値	129,200円
終　　値	130,600円

（３） 最近３営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

① 私募増資

発行期日	2017年12月１日
調達資金の額	3,671,655,000円
払込金額（発行価額）	95,000円
募集時における発行済投資口の総口数	10,000口
当該募集による発行投資口数	38,649口
募集後における発行済投資口の総口数	48,649口
発行時における当初の資金使途	全額を特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2017年12月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

② 公募増資

発行期日	2019年2月12日
調達資金の額	18,319,583,313円
払込金額（発行価額）	97,263円
募集時における発行済投資口の総口数	48,649口
当該募集による発行投資口数	188,351口
募集後における発行済投資口の総口数	237,000口
発行時における当初の資金使途	全額を特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2019年２月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

８． ロックアップについて

（１） 一般募集に関連して、指定先に、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該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、共同主幹事会社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し渡し等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

（２） 一般募集に関連して、株式会社エスコンリビングサービスは、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該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、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

（３） 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該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、共同主幹事会社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、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う本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、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意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

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。