

平成 19 年 6 月 18 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区赤坂一丁目 9 番 20 号
ジャパンエクセレント投資法人
代表者名 執行役員 田村 順一
(コード番号:8987)

投資信託委託業者名
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 田村 順一
問合せ先 経営企画部長 長谷川 涉
TEL.03-5575-3511 (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、平成 19 年 6 月 18 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 | 19,000 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 |
| (5) 払込金額（発行価額）の総額 | 上記（2）も含め平成 19 年 7 月 3 日（火曜日）から平成 19 年 7 月 5 日（木曜日）までのいずれかの日（以下「発行価格決定日」という。）に開催される役員会において決定する予定 |
| (6) 募集方法 | 未定 |
| (7) 引受契約の内容 | 一般募集とし、みずほ証券株式会社、モルガン・スタンレー証券株式会社（以下併せて「共同主幹事証券会社」という。）、新光証券株式会社、野村証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、三菱 UFJ 証券株式会社及び水戸証券株式会社（以下共同主幹事証券会社と併せて「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。
一般募集における発行価格（募集価格）は、発行価格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。 |
| (8) 申込単位 | 引受人は、下記（10）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。 |
| | 1 口以上 1 口単位 |

ご注意:この文書は、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、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（並びに訂正事項分）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。



Japan Excellent, Inc.

(9) 申込期間

平成19年7月6日(金曜日)から平成19年7月10日(火曜日)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上げられることがあり、最も繰り上がった場合は、平成19年7月4日(水曜日)から平成19年7月6日(金曜日)までとなる。

(10) 払込期日

平成19年7月13日(金曜日)

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上げられることがあり、最も繰り上がった場合は平成19年7月11日(水曜日)となる。

(11) 投資証券交付日

払込期日の翌営業日

(12) 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。

(13) 上記各号については、証券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)

(1) 売出人

みずほ証券株式会社

(2) 売出投資口数

1,000口

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にかかる口数である。

従って、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。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である興和不動産株式会社(以下「興和不動産」という。)より1,000口を上限として借り入れる予定の本投資法人の投資証券である。

(3) 売出価格

未定

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) 申込期間

一般募集における申込期間と同一とする。

(6) 受渡期日

一般募集における払込期日の翌営業日とする。

(7) 申込単位

1口以上1口単位

(8) 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。

(9) 上記各号については、証券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

1,000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

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

ご注意:この文書は、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、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(並びに訂正事項分)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。



Japan Excellent, Inc.

- (5) 申込期間（申込期日） 平成 19 年 8 月 13 日（月曜日）
なお、上記申込期間については、一般募集及び上記 2. 記載のオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げられることがあり、最も繰り上がった場合は、平成 19 年 8 月 7 日（火曜日）となる。
- (6) 払込期日 平成 19 年 8 月 14 日（火曜日）
なお、上記申込期間については、一般募集及び上記 2. 記載のオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げられることがあり、最も繰り上がった場合は、平成 19 年 8 月 8 日（水曜日）となる。
- (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、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意:この文書は、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、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（並びに訂正事項分）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。



1. オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 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興和不動産から 1,000 口を上限として借入れる予定の本投資法人の投資証券（以下「借入投資証券」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い場合もあります。

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 1,000 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、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の 1,000 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「グリーンシューオプション」といいます。）を、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起算して 30 日目の日（営業日でない場合はその前営業日）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、同じく借入投資証券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営業日からグリーンシュー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（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資法人の投資証券の買付け（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、発行価格決定日の翌営業日から申込期間終了日まで、本投資法人の投資証券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証券の一部又は全部を借入投資証券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証券のうち借入投資証券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、グリーンシュー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証券を借入投資証券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ー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い場合があります。

(2) 上記 (1) に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社がモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これを行います。

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	134,800 口
一般募集による増加投資口数	19,000 口
一般募集後の発行済投資口総数	153,800 口
本第三者割当による増加投資口数（予定）	1,000 口
本第三者割当後の発行済投資口総数（予定）	154,800 口

（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. 記載のとおり変更される可能性があります。

3. 今回の調達資金の使途

一般募集における手取金（227 億円）については、本第三者割当による手取金（上限 11 億円）と併せて、本投資法人の一般募集に関する平成 19 年 6 月 18 日付有価証券届出書に定義される期中取得資産を取得するために、本投資法人が一旦短期資金として調達した資産取得資金の返済資金に充当

ご注意: この文書は、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、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（並びに訂正事項分）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。

4. 投資主への利益分配等

利益分配等は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針によるものとします。

5. 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興和不動産、第一生命保険相互会社、積水ハウス株式会社及び株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンは、一般募集に関連して、共同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、共同主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、本日現在保有している本投資法人の投資証券(14,312口、4,132口、2,091口及び25口)について、売却、担保提供、貸付けその他の処分(但し、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証券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、一般募集に関連して、共同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、共同主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行(但し、本第三者割当に伴う投資口の追加発行及び投資口の分割に基づく新投資口の発行を除きます。)を行わない旨、合意しています。

(2) エクイティ・ファイナンスの状況等

① エクイティ・ファイナンスの状況

年 月 日	発行額 (千円)	発行後出資総額 (千円)	摘 要
平成 18 年 2 月 20 日	200,000	200,000	私募設立
平成 18 年 6 月 26 日	64,230,400	64,430,400	公募増資
平成 18 年 7 月 21 日	3,211,520	67,641,920	第三者割当増資

② 過去1営業期間及び直前の投資口価格の推移

	平成 18 年 12 月 期	平成 19 年 6 月 期
始 値	556,000 円	761,000 円
高 値	815,000 円	1,400,000 円
安 値	548,000 円	761,000 円
終 値	757,000 円	1,190,000 円

(注1) 本投資法人は、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託市場に投資証券を上場しましたので、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。価格については、取引日の終値ベースで記載しています。

(注2) 平成19年6月期の投資口価格については、平成19年6月15日現在で表示しています。

以上

※ 本資料の配布先 : 兜クラブ、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.excellent-reit.co.jp/>

ご注意:この文書は、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、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(並びに訂正事項分)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。