




平成 21 年 11 月 18 日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

 **Re** **ジャパンリアルエステイト投資法人**
執行役員 山崎 建人
(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 荒畑 和彦
問合せ先 企画部長 木村 透
TEL. 03-3211-7921

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、平成 21 年 11 月 18 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 : 42,000 口
(2) 払込金額（発行価額） : 未定

（平成 21 年 12 月 1 日（火曜日）から平成 21 年 12 月 4 日（金曜日）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、日興コーディアル証券株式会社（主幹事会社）、みずほ証券株式会社、野村証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社及び大和証券エスエムビーシー株式会社（以下「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。
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。

ご注意:この文書は、当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、必ず当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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

(7) 需要状況の把握（ブックビルディング）の期間

平成21年11月27日（金曜日）から
平成21年12月4日（金曜日）まで（最長）

(8) 申込単位：1口以上1口単位

(9) 申込期間：平成21年12月2日（水曜日）から
平成21年12月3日（木曜日）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
繰り下げられることがあり、最も繰り下がった場合は、平成21
年12月7日（月曜日）から平成21年12月8日（火曜日）までとなる。

(10) 払込期日：平成21年12月8日（火曜日）

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
繰り下げられることがあり、最も繰り下がった場合は、平成21
年12月11日（金曜日）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、今後の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：日興コーディアル証券株式会社

(2) 売出投資口数：4,200口

なお、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) 売出価格の総額：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
の主幹事会社である日興コーディアル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4,200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、今後の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：4,200口

(2) 割当先及び口数：日興コーディアル証券株式会社 4,200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）

ご注意:この文書は、当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、必ず当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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

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）：平成21年12月21日(月曜日)
- (6) 払込期日：平成21年12月22日(火曜日)
- (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、一般募集の主幹事会社である日興コーディアル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4,200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、日興コーディアル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、当投資法人は平成21年11月18日（水）開催の当投資法人の役員会において、日興コーディアル証券株式会社を割当先とする当投資法人の投資口4,200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、平成21年12月22日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、日興コーディアル証券株式会社は、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平成21年12月17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、株式会社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。日興コーディアル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、日興コーディアル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、日興コーディアル証券株式会社は、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。

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、日興コーディアル証券株式会社は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。

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、日興コーディアル証券株式会社

ご注意:この文書は、当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、必ず当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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

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入れは行われません。従って、日興コーディアル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。

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総数	443,000口
一般募集による増加投資口数	42,000口
一般募集後の発行済投資口総数	485,000口
本第三者割当による増加投資口数	4,200口 (注)
本第三者割当後の発行済投資口総数	489,200口 (注)

(注) 本第三者割当の募集投資口数の全口数に対し、日興コーディアル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. 発行の目的及び理由

財務の安定性を確保しながら、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)

31,832,724,000円 (上限)

(注) 1. 一般募集における手取金 28,938,840,000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 2,893,884,000円を合計した金額を記載しています。

(注) 2. 上記金額は、平成21年11月9日現在の株式会社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

具体的な用途	金額 (百万円)	支出予定時期 (注) 2.
① 汐留ビルディング持分追加取得 (注) 1.	20,000	平成22年1月
② 既存借入金の返済	残余資金	平成22年1月まで

(注) 1. 取得予定資産である汐留ビルディング (持分追加取得) の概要については、平成21年11月18日付けにて公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」ご参照。

(注) 2. 調達資金については、上記支出の実行まで、定期預金等にて運用の予定。

5. 配分先の指定

該当事項なし

6. 今後の見通し

平成21年11月18日付けにて公表の「平成21年9月期 決算短信 (REIT)」及び「平成22年3月期及び平成22年9月期の各運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおり。

ご注意: この文書は、当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、必ず当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 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

(参考) 当期運用状況の予想(平成21年11月18日公表分)及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超過分 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
当期予想 (平成22年 3月期)	21,640	10,210	8,470	8,470	17,320	—
前期実績 (平成21年 9月期)	21,524	10,054	8,505	8,504	19,198	—

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

	平成20年9月期	平成21年3月期	平成21年9月期
1口当たり当期純利益(円)(注)	19,071	19,020	19,197
1口当たり分配金(円)	19,072	19,020	19,198
実績配当性向	100.0%	99.9%	100.0%
1口当たり純資産(円)	690,858	690,806	690,984

(注) 1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数により算出しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成20年9月期	平成21年3月期	平成21年9月期
始 値	1,170,000円	856,000円	763,000円
高 値	1,350,000円	926,000円	860,000円
安 値	831,000円	528,000円	661,000円
終 値	836,000円	756,000円	734,000円

② 最近6か月間の状況

	5月	6月	7月	8月	9月	10月
始 値	700,000円	728,000円	792,000円	797,000円	759,000円	734,000円
高 値	743,000円	828,000円	860,000円	809,000円	778,000円	734,000円
安 値	661,000円	704,000円	758,000円	744,000円	715,000円	675,000円
終 値	734,000円	801,000円	792,000円	758,000円	734,000円	728,000円

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成21年11月17日
始 値	708,000円
高 値	711,000円
安 値	705,000円
終 値	708,000円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項なし

ご注意:この文書は、当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、必ず当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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

8. その他

(1) 次回の投資口追加発行までの制限期間に関する事項

当投資法人は、一般募集に関し、主幹事会社である日興コーディアル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、一般募集の払込期日から3ヶ月間は、投資口の追加発行（但し、本第三者割当による投資口の発行を除く。）を行わないことに合意している。

なお、主幹事会社である日興コーディアル証券株式会社は、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する。

以 上

ご注意:この文書は、当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、必ず当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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。