

平成 27 年 3 月 18 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 寺澤 則忠
(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 片山 浩
問合せ先 執行役員企画部長 吉田 竜太
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 27 年 3 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 : 54,000 口

(2) 払込金額（発行価額） : 未定

（平成 27 年 3 月 30 日（月曜日）から平成 27 年 4 月 2 日（木曜日）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、SMB C 日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社及び大和証券株式会社（以下併せて「引受人」という。）に全投資口を買取引受けさせる。共同主幹事会社は、SMB C 日興証券株式会社（事務主幹事会社兼単独ブックランナー）、みずほ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。

(7) 需要状況等の把握(ブックビルディング)の期間

平成27年3月26日(木曜日)から
平成27年4月2日(木曜日)まで(最長)

(8) 申込単位 : 1口以上1口単位

(9) 申込期間 : 平成27年3月31日(火曜日)から
平成27年4月1日(水曜日)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27年4月3日(金曜日)から平成27年4月6日(月曜日)までとなる。

(10) 払込期日 : 平成27年4月6日(月曜日)

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27年4月9日(木曜日)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、今後開催する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(買取りによる売出し)要領

(1) 売出人 : SMBC日興証券株式会社

(2) 売出投資口数 : 3,200口

(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 : 売出人が、発行価格等決定日に決定される予定の買取価額にて当投資法人の投資主である三菱地所株式会社(以下「当初所有者」という。)より買い取る(以下「SMBC日興証券株式会社による本買取」という。)当投資法人の投資口3,200口について投資口の売出しを行う。売出人は、受渡期日に買取価額の総額を当初所有者に支払うものとし、売出価額の総額と買取価額の総額との差額は、売出人の手取金とする。当初所有者は、売出人に対して手数料を支払わない。

(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) SMBC日興証券株式会社による本買取が中止された場合には、買取りによる売出しも中止する。また、買取りによる売出しを中止した場合には、SMBC日興証券株式会社による本買取も中止する。

(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. 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 : 3,780 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、一般募集及び買取りによる売出しの需要状況等を勘案したうえで、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 : 一般募集及び買取りによる売出しにあたり、その需要状況等を勘案したうえで、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 3,780 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、今後開催する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。

4. 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 : 3,780 口

(2) 割 当 先 及 び 口 数 : S M B C日興証券株式会社 3,780 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） : 平成 27 年 5 月 8 日（金曜日）

(6) 払 込 期 日 : 平成 27 年 5 月 11 日（月曜日）

(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

一般募集及び買取りによる売出しにあたり、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SMB 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3,780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、SMB C日興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27年3月18日（水曜日）開催の当投資法人の役員会において、SMB 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3,780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27年5月11日（月曜日）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMB C日興証券株式会社は、一般募集、買取りによる売出し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27年5月1日（金曜日）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。SMB 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、SMB 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、SMB C日興証券株式会社は、一般募集、買取りによる売出し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、SMB 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、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、SMB 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、SMB 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。

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	1,251,530口	
一般募集による増加投資口数	54,000口	
一般募集後の発行済投資口総数	1,305,530口	
本第三者割当による増加投資口数	3,780口	（注）
本第三者割当後の発行済投資口総数	1,309,310口	（注）

(注) 本第三者割当の募集投資口数の全口数に対し、SMB 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

財務の安定性を確保しながら、当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もしくは有利子負債の返済を行うため、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、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）

33,099,273,000 円（上限）

(注) 1. 一般募集における手取金 30,933,900,000 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 2,165,373,000 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 27 年 3 月 6 日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（30,933,900,000 円）については、短期の借入金の一部返済、投資法人債（注）1. の償還資金及び特定資産（注）2. の取得資金の一部に充当します。また、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得、又は借入金の返済に充当します。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上限（2,165,373,000 円）については、短期の借入金の一部返済に充当する予定ですが、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。

(注) 1. 平成 27 年 4 月 23 日に償還期限が到来する第 7 回投資法人債 100 億円のことをいいます。

(注) 2. 本日付で公表いたしました「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（尼崎フロントビル他 計 4 物件）」に記載の汐留ビルディングのことをいいます。

5. 配分先の指定

該当事項なし

6. 今後の見通し

本日付で公表いたしました「平成 27 年 9 月期の運用状況の予想の修正及び平成 28 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。

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 25 年 9 月期	平成 26 年 3 月期	平成 26 年 9 月期
1 口当たり当期純利益（円）（注）1.（注）2.	7,683	7,633	7,683
1 口当たり分配金（円）（注）1.	7,683	7,633	7,648
実績配当性向（注）3.	99.9%	99.9%	99.9%
1 口当たり純資産（円）（注）1.	341,178	341,128	348,871

(注) 1. 平成 26 年 1 月 1 日を効力発生日として投資口 1 口につき 2 口の割合で投資口の分割を行っています。1 口当たり当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり純資産については、平成 25 年 9 月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して記

載しています。

(注) 2. 平成 26 年 9 月期の 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。

(注) 3. 実績配当性向は、小数点第 1 位未満を切捨てにて表示しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近 3 営業期間の状況

	平成 25 年 9 月期 (注)	平成 26 年 3 月期 (注)	平成 26 年 9 月期
始 値	629,500 円	573,500 円	516,000 円
高 値	706,000 円	587,000 円	595,000 円
安 値	472,500 円	502,000 円	509,000 円
終 値	574,000 円	518,000 円	564,000 円

(注) 平成 26 年 1 月 1 日を効力発生日として投資口 1 口につき 2 口の割合で投資口の分割を行っています。各投資口価格については平成 25 年 9 月期期首に当該分割が行われたと仮定して記載しています。

② 最近 6 か月間の状況

	平成 26 年 10 月	11 月	12 月	平成 27 年 1 月	2 月	3 月 (注)
始 値	562,000 円	638,000 円	588,000 円	580,000 円	574,000 円	606,000 円
高 値	608,000 円	638,000 円	607,000 円	650,000 円	617,000 円	615,000 円
安 値	540,000 円	558,000 円	552,000 円	573,000 円	554,000 円	562,000 円
終 値	608,000 円	585,000 円	580,000 円	573,000 円	596,000 円	580,000 円

(注) 平成 27 年 3 月の投資口価格については、平成 27 年 3 月 17 日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

	平成 27 年 3 月 17 日
始 値	587,000 円
高 値	588,000 円
安 値	578,000 円
終 値	580,000 円

(3) 最近 3 営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発行期日	平成 26 年 4 月 15 日
調達資金の額	27,968,000,000 円
払込金額 (発行価額)	486,400 円
募集時における発行済投資口総数	1,188,280 口
当該募集による発行投資口数	57,500 口
募集後における発行済投資口総数	1,245,780 口
発行時における当初の資金用途	全額を短期の借入金の返済に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得、又は借入金の返済に充当
発行時における支出予定時期	平成 26 年 4 月以降
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

・ 第三者割当増資

発行期日	平成 26 年 5 月 14 日
調達資金の額	2,796,800,000 円
払込金額（発行価額）	486,400 円
募集時における発行済投資口総数	1,245,780 口
当該募集による発行投資口数	5,750 口
募集後における発行済投資口総数	1,251,530 口
割当先	S M B C 日興証券株式会社
発行時における当初の資金使途	手元資金に充当
発行時における支出予定時期	平成 26 年 5 月まで
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. 売却・追加発行等の制限

- (1) 三菱地所株式会社は、一般募集に関し、事務主幹事会社である S M B C 日興証券株式会社との間で、同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 3 ヶ月間を経過する日までの期間、本投資口の売却（但し、S M B C 日興証券株式会社による本買取に係る売却を除きます。）を行わないことに合意しています。
- (2) 当投資法人は、一般募集に関し、事務主幹事会社である S M B C 日興証券株式会社との間で、同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 3 ヶ月間を経過する日までの期間、本投資口の追加発行（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。
- (3) 上記（1）及び（2）のいずれの場合においても、事務主幹事会社である S M B C 日興証券株式会社は、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

本資料は兜俱樂部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。