

平成 23 年 1 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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 戸田 千史
(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 戸田 千史
問合せ先 経営企画部長 佐々木敏彦
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 23 年 1 月 13 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 | 31,000 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
上記（2）と併せて平成 23 年 1 月 24 日（月曜日）から平成 23 年 1 月 26 日（水曜日）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催される役員会において決定する予定 |
| (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、日興コーディアル証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー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。
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: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し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。

- (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 平成23年1月20日(木曜日)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 平成23年1月27日(木曜日)から平成23年1月28日(金曜日)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、
 (i) 発行価格等決定日が平成23年1月24日(月)の場合、申込期間は「平成23年1月25日(火)から平成23年1月26日(水)まで」
 (ii) 発行価格等決定日が平成23年1月25日(火)の場合、申込期間は「平成23年1月26日(水)から平成23年1月27日(木)まで」
 (iii) 発行価格等決定日が平成23年1月26日(水)の場合、申込期間は上記のとおりとなる。
- (11) 払込期日 平成23年2月2日(水)
 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、
 (i) 発行価格等決定日が平成23年1月24日(月)の場合、払込期日は「平成23年1月31日(月)」
 (ii) 発行価格等決定日が平成23年1月25日(火)の場合、払込期日は「平成23年2月1日(火)」
 (iii) 発行価格等決定日が平成23年1月26日(水)の場合、払込期日は上記のとおりとなる。
- (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。
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 3,100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。
- (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。

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その訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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.

- | | | |
|------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (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興和不動産株式会社（以下「興和不動産」という。）より 3,100 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 | 3,100 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 |
| (5) | 申込期間（申込期日） | 平成 23 年 2 月 25 日（金曜日） |
| (6) | 払込期日 | 平成 23 年 2 月 28 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: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。

<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興和不動産から3,100口を上限として借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3,100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3,100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「グリーンシュエーション」といいます。）を、平成23年2月23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営業日からグリーンシュエー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、グリーンシュエーションを行使し、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ーションを行使し、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. 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	154,550口
一般募集による増加投資口数	31,000口
一般募集後の発行済投資口総数	185,550口
本第三者割当による増加投資口数（予定）	3,100口
本第三者割当後の発行済投資口総数（予定）	188,650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. 発行の目的及び理由

新たな特定資産の取得によるポートフォリオの収益力強化を目的として、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。新投資口発行後は、本投資法人のLTV（総資産に対する有利子負債の比率）の低下によって生じる外部成長余力を活かし、更なるポートフォリオの成長を目指します。

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。



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）

168 億円

(注) 一般募集における手取金の見込額 153 億円及び本第三者割当における手取金の見込額（上限額）の 15 億円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は本書の日付現在における見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

調達する資金については、台場ガーデンシティビル(注1)の取得資金（110 億円、平成 23 年 2 月に支出予定）及び興和白金台ビル(注2)の取得に伴う短期借入金 49 億円(注3)の返済資金（平成 23 年 3 月までに支出予定）に充当いたします。なお、残余が生じた場合はその他の借入金の返済に充当いたします。

(注1) 台場ガーデンシティビル取得の詳細につきましては、本日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（台場ガーデンシティビル）」をご参照ください。

(注2) 興和白金台ビル取得の詳細につきましては、平成 22 年 12 月 21 日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（興和白金台ビル）」をご参照ください。

(注3) かかる短期借入の詳細につきましては、平成 22 年 12 月 21 日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」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「平成 23 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び平成 23 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

	第 6 期 (平成 21 年 6 月期)	第 7 期 (平成 21 年 12 月期)	第 8 期 (平成 22 年 6 月期)
1 口当たり当期純利益	15,802 円	16,084 円	15,314 円
1 口当たり分配金	15,802 円	16,085 円	15,315 円
実績配当性向	99.9%	100.0%	100.0%
1 口当たり純資産	578,215 円	578,780 円	578,387 円

(注) 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で除することにより算定しています

(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 21 年 12 月期	平成 22 年 6 月期	平成 22 年 12 月期
始 値	402,000 円	413,000 円	414,500 円
高 値	495,000 円	500,000 円	574,000 円
安 値	378,000 円	386,000 円	396,000 円
終 値	413,000 円	421,000 円	538,000 円

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。

② 最近 6 ヶ月間の状況

	平成 22 年 8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	平成 23 年 1 月
始 値	428,000 円	403,500 円	418,000 円	457,000 円	498,000 円	546,000 円
高 値	440,000 円	421,500 円	452,000 円	514,000 円	574,000 円	548,000 円
安 値	396,000 円	402,000 円	418,000 円	450,500 円	497,000 円	509,000 円
終 値	402,000 円	417,500 円	451,000 円	497,000 円	538,000 円	512,000 円

(注) 平成 23 年 1 月の投資口価格については、平成 23 年 1 月 12 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 23 年 1 月 12 日
始 値	511,000 円
高 値	521,000 円
安 値	511,000 円
終 値	512,000 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興和不動産、第一生命保険株式会社及び積水ハウス株式会社は、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（14,312 口、4,132 口及び 2,091 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、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、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

- ※ 本資料の配布先 : 兜倶楽部、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し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。