

平成 27 年 1 月 19 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区新川一丁目 17 番 18 号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 石川久夫
(コード番号：3296)

資産運用会社名
双日リートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 石川久夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 南郷兼寿
(TEL：03-3552-8883)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 27 年 1 月 19 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 145,000 口
- (2) 発行価格 未定
(募集価格) 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、平成 27 年 2 月 3 日（火）から平成 27 年 2 月 5 日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）における本投資法人の投資口（以下「本投資口」という。）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）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、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する。
- (3) 発行価格 未定
(募集価格) の総額
- (4) 払込金額 未定
(発行価額) 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する。

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お願いいたします。

- (5) 払 込 金 額 未定
(発行価額)の総額
- (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を主幹事会社とする引受団(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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社以外の引受人は、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社、SMB C日興証券株式会社及び野村證券株式会社とする。
- (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へ払込み、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る。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (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 平成27年2月10日(火)から平成27年2月13日(金)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。
- (11) 受 渡 期 日 上記(10)に記載の払込期日の翌営業日とする。
- (12) 発行価格(募集価格)、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、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (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する。
- (14) 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、双日リートアドバイザーズ株式会社の株主である双日株式会社に対し、一般募集における本投資口のうち、319口を販売する予定である。
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 7,250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ぬ場合がある。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本投資法人役員会において決定する。
- (2) 売 出 人 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

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お願いいたします。

- (3) 売 出 価 格 未定
発行価格等決定日に決定される。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三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から 7,250 口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
- (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する。
- (8) 受 渡 期 日 一般募集における払込期日の翌営業日とする。
- (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する。
- (10) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (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。

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 7,250 口
- (2) 払 込 金 額 未定
（ 発 行 価 額 ） 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。
- (3) 払 込 金 額 未定
（ 発 行 価 額 ） の 総 額
- (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 平成 27 年 3 月 9 日（月）
（ 申 込 期 日 ）
- (7) 払 込 期 日 平成 27 年 3 月 10 日（火）
- (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する。
- (9) 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、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (10) 一般募集を中止した場合は、本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：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

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三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から7,250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、7,250口を予定していますが、当該売出投資口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。

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双日株式会社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、本投資法人は平成27年1月19日（月）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7,250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、平成27年3月10日（火）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平成27年3月3日（火）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た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双日株式会社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

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お願いいたします。

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	151,810 口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	145,000 口
公募による新投資口発行後の発行済投資口総数	296,810 口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	7,250 口〔注〕
本件第三者割当後の発行済投資口総数	304,060 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

本投資法人は、新たな特定資産を取得することで資産規模を拡大し、ポートフォリオの収益力を高めるとともに、物件及びテナントの分散を通じてリスク耐性を強化し、投資主価値の向上を図ることを目的に、マーケット動向等を勘案して、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、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）

50,734,000,000 円（上限）

〔注〕一般募集における手取金 48,318,000,000 円及び本件第三者割当の手取金上限 2,416,000,000 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は平成 27 年 1 月 7 日（水）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用途及び支出予定時期

一般募集における手取金については、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する予定です。なお、本件第三者割当の手取金については、借入金の返済に充当する予定です。

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、本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社に対し、一般募集における本投資口のうち、319 口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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お願いいたします。

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
(1) 最近3営業期間の運用状況(注1)(注2)(注3)

	平成24年6月期	平成25年6月期	平成26年6月期
1口当たり 当期純利益(注4)	13,988円	28,382円	6,403円
1口当たり分配金	-	-	1,207円
実績配当性向	-	-	100.7%
1口当たり純資産額	297,871円	326,253円	244,598円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間ですが、平成24年6月期から平成26年6月期までは7月1日から翌年6月30日までの1年間です。

(注2) 本投資法人は、平成26年1月17日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割(以下「本件分割」といいます。)を行いました。1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産額は、平成24年6月期首に本件分割が行われたと仮定して算出して記載しています。

(注3) 上記の最近3営業期間における本投資法人の発行済投資口数は、平成26年4月23日及び平成26年5月23日にそれぞれ公募及び第三者割当による新投資口の発行を行った結果、平成25年6月期末の400口(本件分割考慮後)から、平成26年6月期末の151,810口に増加しています。

(注4) 1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数(平成24年6月期400口、平成25年6月期400口、平成26年6月期28,430口)により算出しています。

(2) 最近の投資口価格の状況
最近3営業期間の状況

	平成26年6月期	平成26年12月期
始値	262,000円	256,300円
高値	273,700円	380,000円
安値	251,600円	254,700円
終値	255,700円	361,000円

(注) 本投資法人は平成26年4月24日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しましたので、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。

最近6か月間の状況

	平成26年 8月	9月	10月	11月	12月	平成27年 1月
始値	263,400円	285,700円	303,500円	347,000円	368,000円	361,000円
高値	289,300円	303,000円	324,000円	369,000円	380,000円	375,500円
安値	262,000円	280,200円	290,800円	320,500円	355,000円	354,000円
終値	285,000円	300,500円	322,000円	369,000円	361,000円	368,000円

(注) 平成27年1月の投資口価格については、平成27年1月16日現在で記載しています。

発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成27年1月16日
始値	372,000円
高値	375,500円
安値	363,000円
終値	368,000円

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し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お願いいたします。

(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23日
調達資金の額	35,066,556,000円
払込金額(発行価額)	243,180円
募集時における発行済投資口総数	400口
当該募集による発行投資口数	144,200口
募集後における発行済投資口総数	144,600口
発行時における当初の資金使途	全額を取得予定の特定資産の取得資金の取得及び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23日
調達資金の額	1,753,327,800円
払込金額(発行価額)	243,180円
募集時における発行済投資口総数	144,600口
当該募集による発行投資口数	7,210口
募集後における発行済投資口総数	151,810口
割当先	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
発行時における当初の資金使途	全額を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5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

8. ロックアップについて

- (1) 一般募集に関連して、双日株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対し、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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、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、本投資法人は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対し、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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式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新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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、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

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.nippon-reit.com/>

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お願いいたします。