

平成 25 年 11 月 8 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人
東京都港区新橋六丁目16番12号
代 表 者 名 執 行 役 員 トシヤ・クロダ
(コード番号: 8986)
資 産 運 用 会 社 名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代 表 者 名 代表取締役社長 東 野 豊
問 い 合 わ せ 先 執行役員経営管理部長 近 持 淳
Tel. 03-5425-5600

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成25年11月8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(引受人の買取引受けによる一般募集)

- (1) 募集投資口数 131,200口
- (2) 払込金額(発行価額) 未定
(平成25年11月19日(火)から平成25年11月22日(金)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おいて決定する。)
- (3) 払込金額(発行価額)の総額 未定
- (4) 募 集 方 法 一般募集とし、SMBC日興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(以下上記2社を「共同主幹事会社」と総称する。)並びに大和証券株式会社、野村証券株式会社、みずほ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社(以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称する。)に全投資口を買取引受けさせる。
なお、一般募集における発行価格(募集価格)は、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円未満端数切り捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催される役員会において決定する。
- (5) 引受契約の内容 引受人は、下記(8)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い込むものとし、一般募集における発行価格(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。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (6) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (7) 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
- (8) 払 込 期 日 平成25年11月26日(火)から平成25年11月29日(金)までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。
- (9) 受 渡 期 日 上記(8)記載の払込期日の翌営業日
- (10) 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、今後開催される役員会において決定する。
- (11) 引受人の買取引受けによる売出しが中止された場合には、一般募集も中止する。
- (12) 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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. 投資口売出し(引受人の買取引受けによる売出し)

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| (1) 売出人及び売出投資口数 | アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 62,244口
47,956口
21,000口 |
| (2) 売 出 価 格 | 未定
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、発行価格等決定日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(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円未満端数切り捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で決定する。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。 | |
| (3) 売 出 価 格 の 総 額 | 未定 | |
| (4) 売 出 方 法 | 引受人の買取引受けによる売出しとし、引受人が全投資口を買取引受けする。引受人は、受渡期日に各売出人の売出数に引受価額を乗じた価額を各売出人に支払い、売出価格の総額と引受価額の総額との差額は、引受人の手取金とする。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。なお、引受価額は一般募集における発行価額(払込金額)と同一とする。 | |
| (5) 申 込 単 位 | 1口以上1口単位 | |
| (6) 申 込 期 間 | 上記1. (7)記載の一般募集における申込期間と同一とする | |
| (7) 受 渡 期 日 | 上記1. (9)記載の一般募集における受渡期日と同一とする | |
| (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) 一般募集が中止された場合には、引受人の買取引受けによる売出しも中止する。 | | |
| (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. 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 | SMBC日興証券株式会社 | |
| (2) 売 出 投 資 口 数 | 13,200口 | なお、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の売出投資口数の上限を示したものであり、売出投資口数は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、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催され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開催される役員会において決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格(募集価格)と同一の価格とする。) | |
| (4) 売 出 価 額 の 総 額 | 未定 | |
| (5) 売 出 方 法 | 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しにあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主である日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社から13,200口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」という。)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 | 上記1. (7)記載の一般募集における申込期間と同一とする。 | |
| (8) 受 渡 期 日 | 上記1. (9)記載の一般募集における受渡期日と同一とする。 | |
| (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) 一般募集又は引受人の買取引受けによる売出しが中止された場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。 | | |
| (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(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いたします。

4. 第三者割当による新投資口発行

- (1) 募集投資口数 13,200口
- (2) 払込金額(発行価額) 未定
(発行価格等決定日に開催され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。)
- (3) 割当先及び投資口数 SMBC日興証券株式会社 13,200口
- (4) 払込金額(発行価額)の総額 未定
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間(申込期日) 平成25年12月17日(火)
- (7) 払込期日 平成25年12月18日(水)
- (8) 上記(6)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。
- (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、今後開催される役員会において決定する。
- (10) 一般募集又は引受人の買取引受けによる売出しが中止された場合は、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

一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しにあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主である日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社から13,200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、SMBC日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口をSMBC日興証券株式会社に取得させるために、本投資法人は、平成25年11月8日(金)開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社が割当先とする本投資口13,200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25年12月18日(水)を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMBC日興証券株式会社は、一般募集、引受人の買取引受け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25年12月12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、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。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付け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、SMBC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、SMBC日興証券株式会社は、一般募集、引受人の買取引受け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、SMBC日興証券株式会社は本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。そのため本第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、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、SMBC日興証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMBC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。

上記の取引に関しては、SMBC日興証券株式会社が三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議のうえ、これを行います。

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(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いたします。

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	1,330,800口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	131,200口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	1,462,000口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	13,200口 (注)
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	1,475,200口 (注)

(注) 本第三者割当の募集投資口数の全口数に対しSMBC日興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. 発行及び売出しの目的及び理由

新投資口の発行による調達資金により新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)(注)を取得することで、資産規模の拡大及びポートフォリオの質の更なる向上を図るとともに、財務の安定性を確保しながら本投資法人の中長期に亘る成長に資するような将来の特定資産の取得を機動的に行うための取得余力の確保、不動産売買市場、市場動向、分配金水準及び負債比率(LTV)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。また、新投資口発行による資金調達と同時に、本投資法人の大口投資主による投資口の売出しを実施し、本投資口の流動性の向上を図ってまいります。

(注) 当該特定資産の内容につきましては、本日付公表の「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

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)

9,361,000,000円(上限)

(注) 一般募集における手取金8,506,000,000円及び本第三者割当による新投資口発行の手取金の上限855,000,000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25年10月24日(木)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使途及び支出予定時期

一般募集における手取金(8,506,000,000円)については、一般募集と同日付をもって決議された本第三者割当による新投資口発行の手取金上限(855,000,000円)と併せて、本日付公表の「資産の取得に関するお知らせ」に記載の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します。

(注) 上記金額は平成25年10月24日(木)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。

5. 配分先の指定

該当する事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付公表の「平成25年9月期 決算短信(REIT)」に記載の通りです。

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(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等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	平成24年9月期	平成25年3月期	平成25年9月期(注4)
1口当たり当期純利益(注2)	1,092円	1,459円	1,459円
1口当たり分配金	1,325円	1,471円	1,471円
配当性向(注3)	121.3%	100.8%	100.0%
1口当たり純資産	64,686円	64,736円	64,847円

(注1) 金額については、記載単位未満を切り捨てて、各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算出しています。

(注3) 配当性向は、次の数式により計算しています。

$$(\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100)$$

(注4) 平成25年9月期に係る数値については、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査は終了していますが、金融商品取引法第193条の第2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。

(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24年9月期	平成25年3月期	平成25年9月期
始値	36,900円	42,800円	79,400円
高値	44,250円	82,300円	81,000円
安値	34,000円	42,500円	58,600円
終値	43,000円	79,000円	73,000円

② 最近6か月間の状況

	平成25年6月	平成25年7月	平成25年8月	平成25年9月	平成25年10月	平成25年11月 (注)
始値	69,000円	70,200円	67,200円	65,600円	71,500円	71,000円
高値	70,800円	71,100円	68,900円	73,500円	72,400円	71,900円
安値	61,100円	65,500円	62,000円	64,900円	66,800円	66,700円
終値	70,700円	66,800円	65,000円	73,000円	71,800円	67,300円

(注) 平成25年11月1日から平成25年11月7日までの投資口価格を記載しております。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成25年11月7日
始値	69,600円
高値	69,600円
安値	66,700円
終値	67,300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（売却・追加発行等の制限）

① 売出人であるアップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィは、本日現在、本投資口を555,173口保有する投資主です。アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィは、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに際し、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの発行価格等決定日から受渡期日以降90日間を経過する日までの期間、本日現在保有する本投資口の売却（但し、引受人の買取引受けによる売出し及びアップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィに課される売却に関する制限と同様の義務に服することを誓約させることを条件とした同社100%子会社のアップルリング・ベンチャーズ1リミテッドへの売却を除きます。）を行わないことに合意し

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(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いたします。

ます。

- ②売出人である日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(当該信託口)は、本日現在、本投資口を114,819口保有する投資主です。日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(当該信託口)は、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに際し、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの発行価格等決定日から受渡期日以降90日間を経過する日までの期間、本日現在保有する本投資口の売却(但し、引受人の買取引受けによる売出しを除きます。)を行わないことに合意します。
- ③株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日現在、本投資口を606口保有する投資主です。本資産運用会社は、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに際し、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの発行価格等決定日から受渡期日以降90日間を経過する日までの期間、本日現在保有する本投資口の売却を行わないことに合意します。
- ④本投資法人は、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに際し、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの発行価格等決定日から受渡期日以降90日間を経過する日までの期間、本投資口の追加発行(但し、一般募集、本第三者割当及び本投資口の分割に伴う本投資口の発行を除きます。)を行わないことに合意します。
- ⑤上記①乃至④の場合において、共同主幹事会社は、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.irhi.co.jp/>

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(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いたします。