

平成 24 年 2 月 13 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 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並びに 投資口発行に係る発行登録の取下げに関するお知らせ

当投資法人は、平成 24 年 2 月 13 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。

また、平成 23 年 11 月 21 日付「投資口の発行に係る発行登録書提出に関するお知らせ」にてお知らせしましたとおり、投資口の発行登録書を関東財務局長宛て同日付で提出しておりましたが、本日付けにて当該発行登録を取り下げましたので、あわせて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 : 54,400 口

(2) 払込金額（発行価額） : 未定

(平成 24 年 2 月 21 日(火曜日)から平成 24 年 2 月 24 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、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キャピタル・マーケッツ株式会社（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

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並びに投資口発行に係る発行登録の取下げ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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

- 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24年2月17日(金曜日)から
平成24年2月24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24年2月22日(水曜日)から
平成24年2月23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24年2月27日(月曜日)から平成24年2月28日(火曜日)までとなる。
- (10) 払込期日 : 平成24年2月28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24年3月2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(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 : SMBC日興証券株式会社
- (2) 売出投資口数 : 5,440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うえで、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC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5,440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。

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並びに投資口発行に係る発行登録の取下げ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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

(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 : 5,440口

(2) 割当先及び口数 : SMBC日興証券株式会社 5,440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24年3月26日（月曜日）

(6) 払込期日 : 平成24年3月27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。

4. 投資口の発行に係る発行登録の取下げ

(1) 取下げに係る発行登録の概要

① 提出日 平成23年11月21日（月曜日）

② 内国投資証券の形態 当投資法人投資口

③ 発行予定期間 発行登録の効力発生日（平成23年11月29日）から1年を経過する日（平成24年11月28日）

④ 発行予定額 407億円（上限）

(2) 発行登録による新投資口の発行実績

該当事項なし

(3) 発行登録の取下げ理由

発行登録による投資口の募集を取り止め、有価証券届出書を提出することとしたため。

<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うえで、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC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5,440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、SMBC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24年2月13日（月曜日）開催の当投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社を割

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並びに投資口発行に係る発行登録の取下げ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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

当先とする当投資法人の投資口 5,440 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 24 年 3 月 27 日（火曜日）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 24 年 3 月 22 日（木曜日）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数の推移

現在の発行済投資口総数	489,200 口
一般募集による増加投資口数	54,400 口
一般募集後の発行済投資口総数	543,600 口
本第三者割当による増加投資口数	5,440 口（注）
本第三者割当後の発行済投資口総数	549,040 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 L T V（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。

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並びに投資口発行に係る発行登録の取下げ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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

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）

37,718,049,600円（上限）

(注) 1. 一般募集における手取金 34,289,136,000 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 3,428,913,600 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 24 年 2 月 3 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

具体的な使途	金額（百万円）	支出予定時期
① 赤坂パークビル取得のための借入金のうち短期借入金の返済	37,000	平成 24 年 3 月末まで
② その他の借入金の返済	残余資金	

(注) 取得資産である赤坂パークビルの概要については、平成 23 年 11 月 14 日付にて公表の「国内不動産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 配分先の指定

該当事項なし

6. 今後の見通し

本日付にて公表の「平成 24 年 3 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び平成 23 年 11 月 21 日付にて公表の「平成 23 年 9 月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

(参考) 当期運用状況の予想（平成 24 年 2 月 13 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 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 24 年 3 月期)	24,040	10,740	8,770	8,830	16,000	0
前期実績 (平成 23 年 9 月期)	22,829	10,380	8,603	8,268	15,850	0

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 22 年 9 月期	平成 23 年 3 月期	平成 23 年 9 月期
1口当たり当期純利益（円）（注）1.	16,628	15,642	16,901
1口当たり分配金（円）	16,628	15,642	15,850
実績配当性向	99.9%	99.9%	93.7%
1口当たり純資産（円）	679,755	678,770	680,029

(注) 1. 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。

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並びに投資口発行に係る発行登録の取下げ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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

(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22年9月期	平成23年3月期	平成23年9月期
始 値	785,000 円	760,000 円	788,000 円
高 値	837,000 円	869,000 円	816,000 円
安 値	690,000 円	646,000 円	724,000 円
終 値	759,000 円	787,000 円	754,000 円

② 最近6か月間の状況

	8月	9月	10月	11月	12月	1月
始 値	780,000 円	773,000 円	757,000 円	670,000 円	663,000 円	607,000 円
高 値	791,000 円	797,000 円	770,000 円	682,000 円	663,000 円	673,000 円
安 値	730,000 円	724,000 円	662,000 円	624,000 円	591,000 円	604,000 円
終 値	772,000 円	754,000 円	671,000 円	643,000 円	600,000 円	667,000 円

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成24年2月10日
始 値	674,000 円
高 値	674,000 円
安 値	661,000 円
終 値	666,000 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

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、事務主幹事会社であるSMB C日興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、一般募集の受渡期日から3ヶ月間は、投資口の追加発行（但し、本第三者割当を除く。）を行わないことに合意しています。

なお、事務主幹事会社であるSMB 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ます。

以上

本資料は、兜倶楽部、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。

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並びに投資口発行に係る発行登録の取下げ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し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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。