


平成 24 年 10 月 12 日

各 位

&lt;不動産投資信託証券発行者名&gt;

 **Re 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)

&lt;資産運用会社名&gt;

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 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 24 年 10 月 12 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 : 41,000 口

(2) 払込金額（発行価額） : 未定

(平成 24 年 10 月 22 日(月曜日)から平成 24 年 10 月 25 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。共同主幹会社は、SMB C日興証券株式会社（事務主幹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

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。

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10月18日(木曜日)から  
平成24年10月25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24年10月23日(火曜日)から  
平成24年10月24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24  
年10月26日(金曜日)から平成24年10月29日(月曜日)までと  
なる。
- (10) 払込期日 : 平成24年10月29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24  
年11月1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(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 : 4,100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4,100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。

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。

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 : 4,100口
- (2) 割当先及び口数 : SMBC日興証券株式会社 4,100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11月27日（火曜日）又は平成24年11月30日（金曜日）のいずれかの日。但し、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起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の2営業日後の日とする。
- (6) 払込期日 : 平成24年11月28日（水曜日）又は平成24年12月3日（月曜日）のいずれかの日。但し、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起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の3営業日後の日とする。
- (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4,100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10月12日（金曜日）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当先とする当投資法人の投資口4,100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、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起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の3営業日後の日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本第三者割当の払込期日の3営業日前の日までの間（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

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。

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	549,040口
一般募集による増加投資口数	41,000口
一般募集後の発行済投資口総数	590,040口
本第三者割当による増加投資口数	4,100口（注）
本第三者割当後の発行済投資口総数	594,140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、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、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）

33,498,927,000円（上限）

（注）1. 一般募集における手取金30,453,570,000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3,045,357,000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24年9月28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。

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) 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 既存借入金の返済	15,500	平成 24 年 11 月
② 晴海フロント、東二番丁スクエアの取得資金の一部	残余資金	平成 25 年 1 月

(注) 取得資産である晴海フロント及び東二番丁スクエアの概要については、本日付で公表した「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

本日付で公表した「平成 25 年 3 月期運用状況の予想の修正及び平成 25 年 9 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。

(参考) 当期運用状況の予想 (平成 24 年 5 月 17 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 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 9 月期)	24,050	10,220	8,350	8,430	15,700	0
前期実績 (平成 24 年 3 月期)	24,059	10,786	8,863	8,934	16,190	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 23 年 3 月期	平成 23 年 9 月期	平成 24 年 3 月期
1 口当たり当期純利益 (円) (注)	15,642	16,901	17,899
1 口当たり分配金 (円)	15,642	15,850	16,190
実績配当性向	99.9%	93.7%	99.4%
1 口当たり純資産 (円)	678,770	680,029	679,130

(注) 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。

(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 23 年 9 月期	平成 24 年 3 月期	平成 24 年 9 月期
始 値	788,000 円	757,000 円	726,000 円
高 値	816,000 円	779,000 円	799,000 円
安 値	724,000 円	591,000 円	652,000 円
終 値	754,000 円	729,000 円	786,000 円

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6か月間の状況

	4月	5月	6月	7月	8月	9月
始 値	726,000 円	711,000 円	684,000 円	746,000 円	739,000 円	769,000 円
高 値	748,000 円	721,000 円	743,000 円	747,000 円	775,000 円	799,000 円
安 値	700,000 円	652,000 円	655,000 円	706,000 円	737,000 円	760,000 円
終 値	708,000 円	692,000 円	731,000 円	740,000 円	764,000 円	786,000 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10月11日
始 値	777,000 円
高 値	782,000 円
安 値	773,000 円
終 値	778,000 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24年2月28日
調達資金の額	35,471,520,000 円
払込金額（発行価額）	652,050 円
募集時における発行済投資口数	489,200 口
当該募集による発行投資口数	54,400 口
募集後における発行済投資口総数	543,600 口
発行時における当初の資金使途	新たな特定資産の取得のための長期及び短期の借入金合計540億円のうち短期借入金370億円の返済に充当
発行時における支出予定時期	平成24年3月末まで
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

・第三者割当増資

発行期日	平成24年3月27日
調達資金の額	3,547,152,000 円
払込金額（発行価額）	652,050 円
募集時における発行済投資口数	543,600 口
当該募集による発行投資口数	5,440 口
募集後における発行済投資口総数	549,040 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	新たな特定資産の取得のための長期及び短期の借入金合計540億円のうち短期借入金370億円の返済に充当
発行時における支出予定時期	平成24年3月末まで
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

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。

## 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。