

平成 28 年 6 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区南青山一丁目 15 番 9 号
ジャパンエクセレント投資法人
代表者名 執行役員 小川 秀彦
(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 小川 秀彦
問合せ先 経営企画部長 堀川 主計
TEL. 03-5412-7911 (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 28 年 6 月 22 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 | 37,500 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 28 年 7 月 4 日（月）から平成 28 年 7 月 7 日（木）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する役員会において決定する。 |
| (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。）、野村証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMB C日興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。



Japan Excellent, Inc.

- (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28年6月29日(水)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28年7月5日(火)から平成28年7月6日(水)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、
- (i) 発行価格等決定日が平成28年7月4日(月)の場合、申込期間は上記のとおり
 - (ii) 発行価格等決定日が平成28年7月5日(火)の場合、申込期間は「平成28年7月6日(水)から平成28年7月7日(木)まで」
 - (iii) 発行価格等決定日が平成28年7月6日(水)の場合、申込期間は「平成28年7月7日(木)から平成28年7月8日(金)まで」
 - (iv) 発行価格等決定日が平成28年7月7日(木)の場合、申込期間は「平成28年7月8日(金)から平成28年7月11日(月)まで」
- となる。
- (11) 払込期日 平成28年7月11日(月)
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、
- (i) 発行価格等決定日が平成28年7月4日(月)の場合、払込期日は上記のとおり
 - (ii) 発行価格等決定日が平成28年7月5日(火)の場合、払込期日は「平成28年7月12日(火)」
 - (iii) 発行価格等決定日が平成28年7月6日(水)の場合、払込期日は「平成28年7月13日(水)」
 - (iv) 発行価格等決定日が平成28年7月7日(木)の場合、払込期日は「平成28年7月14日(木)」
- 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。

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。



Japan Excellent, Inc.

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 | 3,750 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の口数である。
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。 |
| (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新日鉄興和不動産株式会社（以下「新日鉄興和不動産」という。）より 3,750 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 | 3,750 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 28 年 8 月 9 日（火） |
| (6) 払込期日 | 平成 28 年 8 月 10 日（水） |
| (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新日鉄興和不動産から3,750口を上限として借り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3,750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3,750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28年8月5日（金）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	1,264,450口
一般募集による増加投資口数	37,500口
一般募集後の発行済投資口総数	1,301,950口
本第三者割当による増加投資口数（予定）	3,750口（注）
本第三者割当後の発行済投資口総数（予定）	1,305,700口（注）

（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. オーバーアロットメントによる売出し等について」に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

マンサード代官山^(注1)の取得に伴う借入金^(注2)の返済を目的として、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。

（注1）マンサード代官山については、本日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（マンサード代官山）」をご参照ください。

（注2）マンサード代官山の取得に伴う借入金については、本日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

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）

58 億円

(注) 一般募集における手取金の見込額 53 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 5 億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 28 年 6 月 14 日現在の株式会社東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。なお、調達する資金の額、一般募集における手取金の見込額及び本第三者割当による手取金の見込額（上限）は、それぞれ億円未満を切り捨てています。

(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 53 億円については、平成 28 年 6 月 22 日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ（マンサード代官山）」に記載のマンサード代官山の取得に伴う借入金（115 億円）の返済資金の一部に充当します^(注)。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限 5 億円は、手元資金とし、将来の特定資産（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。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

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 28 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び平成 29 年 6 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 17 期 (平成 26 年 12 月期)	第 18 期 (平成 27 年 6 月期)	第 19 期 (平成 27 年 12 月期)
1 口当たり当期純利益 (注 1)	2,506 円	2,554 円	2,685 円
1 口当たり分配金	2,507 円	2,554 円	2,500 円
実績配当性向 (注 2)	100.0%	100.0%	93.4%
1 口当たり純資産	108,042 円	108,089 円	109,025 円

(注 1) 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。

(注 2) 第 19 期の実績配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により計算しています。

実績配当性向 = 分配金総額（利益超過分配金は含まない） / 当期純利益 × 100

(2) 最近の投資口価格の状況

① 過去 3 営業期間の状況

	第 17 期 (平成 26 年 12 月期)	第 18 期 (平成 27 年 6 月期)	第 19 期 (平成 27 年 12 月期)
始 値	134,700 円	160,200 円	140,900 円
高 値	164,700 円	168,400 円	141,900 円
安 値	133,400 円	141,400 円	122,400 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。



終 値	160,500 円	141,400 円	132,800 円
-----	-----------	-----------	-----------

② 最近 6 ヶ月間の状況

	平成 28 年 1 月	平成 28 年 2 月	平成 28 年 3 月
始 値	132,000 円	136,900 円	154,200 円
高 値	133,900 円	155,200 円	152,500 円
安 値	123,200 円	129,500 円	145,900 円
終 値	133,900 円	155,200 円	152,000 円

	平成 28 年 4 月	平成 28 年 5 月	平成 28 年 6 月 (注)
始 値	151,500 円	151,000 円	149,300 円
高 値	161,000 円	156,500 円	153,300 円
安 値	148,000 円	149,400 円	144,000 円
終 値	153,200 円	149,400 円	148,300 円

(注) 平成 28 年 6 月の投資口価格については、平成 28 年 6 月 21 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 28 年 6 月 21 日
始 値	146,900 円
高 値	148,900 円
安 値	146,200 円
終 値	148,300 円

(3) 最近 3 営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

① 公募増資

発行期日	平成 27 年 7 月 13 日
調達資金の額	5,894,693 千円
払込金額 (引受価額)	125,419 円
募集時における発行済投資口数	1,212,750 口
当該募集による発行投資口数	47,000 口
募集後における発行済投資口総数	1,259,750 口
発行時における当初の資金使途	資産取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	平成 27 年 7 月 21 日
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

② 第三者割当増資

発行期日	平成 27 年 8 月 12 日
調達資金の額	589,469 千円
払込金額 (発行価額)	125,419 円
募集時における発行済投資口数	1,259,750 口
当該募集による発行投資口数	4,700 口
募集後における発行済投資口総数	1,264,450 口
割当先	みずほ証券株式会社
発行時における当初の資金使途	将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当

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。



Japan Excellent, Inc.

発行時における支出予定時期	—
現時点における充当状況	平成 27 年 12 月 7 日に沖縄第 27 大京ビルの取得資金の一部に充当済み

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新日鉄興和不動産及び第一生命保険株式会社は、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（71,560 口及び 20,660 口）について、売却、担保提供、貸付けその他の処分（但し、新日鉄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 本投資法人は本資産運用会社と共に、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。