

2. 投資口の追加発行又は売出し

(1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「投資口の追加発行又は売出し」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(b)】

※ 投資口の追加発行又は売出しには、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 上場REITの発行者である投資法人による決定を伴わない投資証券の売出しについては、売出人から通知を受けた時点で速やかに開示してください。
- ③ 新投資口の発行に際して、失権が生じたことにより発行新投資口数を変更した場合、発行決議日において発行価格、払込期日等が未定であった場合に内容が決定した場合等には「開示事項の経過」として開示してください。
- ④ 第三者割当による投資口発行に係る募集を行う場合には、事前相談を行うことが必要です。**公表予定日の遅くとも10日前までに、必ず東証の上場会社担当者まで開示資料(案)をメールにてご送付ください**(スキームの概要・特徴点、あるいは、発行条件の合理性に関する投資法人としての考え方などの補足資料がある場合には、併せてご送付ください)。

〔その他の注意事項〕

- ① 開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。
- ② 上場REITの発行者である投資法人が第三者割当を行う場合は、「割当を受ける者と反社会的勢力との関係がないことを示す確認書」を作成後直ちに提出することが義務づけられています。
なお、割当予定先のすべてが東証の上場会社又は取引参加者である場合は、確認書の提出は不要となります。

【上場規程第1214条第1項、施行規則第1230条第2項第2号e関係】

(2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項(太字)を掲記し、開示・記載上の注意(細字)を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

① 公募による投資口発行に係る募集の場合

a. 新投資口発行要領

- ・ 発行新投資口数、発行価格、発行価額、発行価額の総額、募集方法、申込期間、払込期日、申込単位、(発行価格の決定をブックビルディング方式で行う場合は)ブックビルディングの日程を記載する。
- ・ 発行価格・価額の決定方法を欄外注記する。

b. 今回の発行による発行済投資口の総口数の推移

c. 発行の目的及び理由

- ・ 発行の目的及び理由について、わかりやすく具体的に記載する。
- ※ 具体的には、次の観点により記載するよう留意してください。
- ・ 投資法人としての財務戦略に関する考え方
 - ・ 投資口の希薄化による投資主に対する影響
 - ・ 既存投資主にとってのメリット及びデメリット（他の方法（借入れ等）による資金調達や他の時期に発行することとの比較を含む。）
 - ・ 調達資金を借入金の返済に充てる場合は、現時点と返済後の有利子負債比率について記載するなど、発行の目的及び理由をわかりやすくするための工夫をする。

d. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

- ・ 調達する資金の額、具体的な使途及び支出予定時期を記載する。
 - ・ 併せて、実質的な資金の入手スケジュール及び実質的な調達額（払込後これらに変更するリスクがある場合には当該リスクを含む。）、調達資金の支出実行までの管理方法についてもわかりやすく具体的に記載する。
- ※ 資金使途又は支出予定時期が未定の場合には、開示が可能となり次第、追加開示が必要となります。また、後日、資金使途及び支出時期について、変更が生じた場合には、「開示事項の変更」として開示が必要となります。

e. 配分先の指定

- ・ 指定する配分先及び配分数量を記載する。

f. 今後の見通し

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

g. 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

- ・ 最近3営業期間の運用状況、最近の投資口価格の状況、最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況を記載する。

h. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

② 第三者割当による投資口発行に係る募集の場合

a. 新投資口発行要領

- ・ 発行新投資口数、発行価額、発行価額の総額、募集又は割当方法、申込期間、払込期日、割当予定先及び口数、その他を記載する。

b. 今回の発行による発行済投資口の総口数の推移

c. 発行の目的及び理由

- ・ 発行の目的及び理由について、わかりやすく具体的に記載する。
 - ・ 特に、第三者割当による資金調達を選択することとした理由について、わかりやすく具体的に記載する。
- ※ 具体的には、次の観点により記載するよう留意してください。

- ・ 投資法人としての財務戦略に関する考え方
- ・ 投資口の希薄化による投資主に対する影響
- ・ 既存投資主にとってのメリット及びデメリット（他の方法（公募、借入れ等）による資金調達や他の時期に発行することとの比較を含む。）

d. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

- ・ 調達する資金の額（差引手取概算額）、具体的な使途及び支出予定時期を記載する。
 - ・ 併せて、実質的な資金の入手スケジュール及び実質的な調達額（払込後これらに変更するリスクがある場合には当該リスクを含む。）、調達資金の支出実行までの管理方法についてもわかりやすく具体的に記載する。
- ※ 資金使途又は支出予定時期が未定の場合には、開示が可能となり次第、追加開示が必要となります。また、後日、資金使途及び支出時期について、変更が生じた場合には、「開

示事項の変更」として開示が必要となります。

e. 発行後の有利子負債比率の見込み

※ 調達資金を借入金の返済に充てる場合は、返済後の有利子負債比率について記載する。

f. 資金使途の合理性に関する考え方

・ 資金使途の合理性に関する考え方を記載する。

※ 調達する資金が有効に活用され、結果として、将来的な収益の向上、あるいは借入金の返済などを通じたバランスシートの改善に繋がることが見込まれるなど、既存投資主にとっても合理性があることが望まれます。

※ 既存投資主の立場から言えば、投資口の希薄化を補うだけの1口あたりの利益の向上が図られるものであることが望まれます。

g. 発行条件等の合理性

(a) 発行価額の算定根拠

・ 発行価額の算定根拠について、わかりやすく具体的に記載する。

※ 発行価額の算定において採用した投資口価格及びディスカウント率について、それぞれを採用するに至った考え及び理由をわかりやすく具体的に記載する。

※ 発行価額等の発行条件を決定するにあたり、時価の90%相当額を下回らないように設定しさえすれば足りると考えていると見受けられる事例もありますが、本来、割当予定先が経済的利益を享受できる可能性、発行体の信用リスク、割当予定先が負う価格下落リスク、投資口の消化可能性その他の様々な観点から十分な検討を行い、総合的に判断することが望まれます。

(b) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

・ 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠について、考慮した主な要素を含めて、わかりやすく具体的に記載する。

h. 割当予定先の選定理由等

(a) 割当予定先の概要

・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、発行済株式数、決算期、従業員数、主要取引先、主要取引銀行、大株主及び持株比率、投資法人・資産運用会社と割当予定先（割当予定先の支配株主等を含む。）の関係（*1）、最近3年間の財政状態及び経営成績（*2）を記載する。

（*1）投資法人・資産運用会社と当該会社の関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。

・ 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。

・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。

・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。

・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、当該会社が投資法人・資産運用会社の関連当事者（*1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（*2）。

（*1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。

（*2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。

（*2）純資産、総資産、1株当たり純資産、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益、1株当たり当期純利益、1株当たり配当金

（※）連結指標等がない場合であって、かつ、子会社等がある場合には、当該会社の本体とその子会社等の指標を単純合算した値を欄外に記載する。また、連結指標等がない場合であって、かつ、重要な子会社等がある場合には、重要な子会社等の指標を欄外に記載する。

※ 割当予定先が個人である場合は、氏名、住所（市区町村まで）、投資法人・資産運用会社と当該個人との関係（投資法人・資産運用会社と当該個人（その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。）との資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を記載する。

※ 割当予定先がファンドである場合は、名称、所在地、設立根拠等、組成目的、組成

日、出資の総額、出資者・出資比率・出資者の概要、業務執行組合員の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金）、（海外ファンドの場合には、当該ファンドの本邦内における事務連絡先（国内代理人）の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金）、投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係（出資の状況・その他特筆すべき関係）、投資法人・資産運用会社と業務執行組合員・国内代理人との間の関係（資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を可能な範囲で記載する。

※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。

・ 割当予定先が反社会的勢力と関係がないことを確認している旨を記載する。

(b) 割当予定先を選定した理由

- ・ 割当予定先を選定するに至った経緯を含め、割当予定先を選定した理由について、わかりやすく具体的に記載する。
- ・ 証券会社による買受け又はあっせんである場合には、その旨及びその証券会社の名称を記載する。

(c) 割当予定先の保有方針

- ・ 割当予定先の保有方針について可能な範囲で記載する。

i. 大投資主及び所有投資口比率

- ・ 募集前後における大投資主及び所有投資口比率の見込みを記載する。
- ・ 今回の第三者割当によって、上位1投資主の所有投資口比率が40%を超える場合は、当該割当予定先との間で、導管性要件の充足に関する合意があるか否かを記載する。

j. 今後の見通し

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

k. 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

- ・ 最近3営業期間の運用状況、最近の投資口価格の状況、最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況を記載する。

1. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

③ 売出しの場合

a. 売出要領

- ・ 売出人、売出口数、売出価格、売出価額の総額、売出方法（地域）、申込期間、受渡期日、申込証拠金、申込単位を記載する。
- ・ 売出価格の決定方法を欄外注記する。

b. 売出しの目的

c. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

※ 投資法人の業務執行を決定する機関による決定を伴わない有価証券の売出しについては、売出人から通知を受けた時点で速やかに開示してください。