

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成28年10月12日

【発行者名】 トーセイ・リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 黒山 久章

【本店の所在の場所】 東京都港区虎ノ門四丁目2番3号

【事務連絡者氏名】 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社  
REIT運用本部財務企画部長 吉田 圭一

【電話番号】 03-5425-2704

【届出の対象とした募集  
(売出)内国投資証券に  
係る投資法人の名称】 トーセイ・リート投資法人

【届出の対象とした募集  
(売出)内国投資証券の  
形態及び金額】 形態：投資証券  
発行価額の総額：一般募集 2,264,400,000円  
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 117,549,000円

(注1) 発行価額の総額は、平成28年9月30日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の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。

ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、平成28年9月30日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の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。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成28年10月11日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、本投資法人の指定する販売先であるトーセイ株式会社の状況等に関する事項を追加するとともに、売却・追加発行等の制限に関する事項を訂正し、本投資法人が銀行団との間で本投資法人の借入れについて合意をしたことに伴い本投資法人の借入れの状況を訂正し、また、本取得資産の特徴に係る誤記を訂正するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

## 2【訂正事項】

### 第一部 証券情報

第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）

1 募集内国投資証券

(16) その他

③ 本投資法人の指定する販売先

第5 募集又は売出しに関する特別記載事項

### 第二部 参照情報

第2 参照書類の補完情報

1 本投資法人の概況

(1) 本募集のインベストメント・ハイライト

④ 強固な財務基盤の構築に向けた更なる取組み

(2) インベストメント・ハイライトの詳細

④ 強固な財務基盤の構築に向けた更なる取組み

(イ) 金利の固定化の推進

3 本取得資産の個別不動産の概要

### 第三部 特別情報

第2 その他

## 3【訂正箇所】

訂正箇所は\_\_\_\_\_野で示してあります。

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (16)【その他】

##### ③ 本投資法人の指定する販売先

<訂正前>

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、トーセイに対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、2,220口を販売する予定です。

<訂正後>

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、トーセイ（以下「指定先」ということがあります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、2,220口を販売する予定です。  
指定先の状況等については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 販売先の指定について」をご参照ください。

### 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

<訂正前>

(前略)

#### 2 売却・追加発行等の制限

- (1) 一般募集に関連して、本投資法人の投資主であるトーセイに、共同主幹事会社に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降36日を経過する日までの期間、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く、同社が本書の日付現在保有している本投資口9,600口及び前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券 (16) その他 ③本投資法人の指定する販売先」に記載のとおり、一般募集においてトーセイが取得する予定の本投資口2,220口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け及びグリーンシュエアオプションの行使に基づく大和証券株式会社への本投資口の売却等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有する予定です。

(後略)

<訂正後>

(前略)

#### 2 売却・追加発行等の制限

- (1) 一般募集に関連して、本投資法人の投資主であるトーセイは、共同主幹事会社に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降36日を経過する日までの期間、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く、同社が本書の日付現在保有している本投資口9,600口及び前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券 (16) その他 ③本投資法人の指定する販売先」に記載のとおり、一般募集においてトーセイが取得する予定の本投資口2,220口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け及びグリーンシュエアオプションの行使に基づく大和証券株式会社への本投資口の売却等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

(中略)

### 3 販売先の指定について

#### (1) 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称	トーセイ株式会社	
	本店の所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号	
	代表者の役職及び氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎	
	直近の有価証券報告書等の提出日	有価証券報告書 第66期（自平成26年12月1日至平成27年11月30日） 平成28年2月26日 関東財務局長に提出	
		四半期報告書 第67期第1四半期（自平成27年12月1日至平成28年2月29日） 平成28年4月8日 関東財務局長に提出	
四半期報告書 第67期第2四半期（自平成28年3月1日至平成28年5月31日） 平成28年7月8日 関東財務局長に提出			
四半期報告書 第67期第3四半期（自平成28年6月1日至平成28年8月31日） 平成28年10月7日 関東財務局長に提出			
b. 本投資法人与指定先との関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数（平成28年10月12日現在）	二
		指定先が保有している本投資口の数（平成28年10月12日現在）	9,600口
	人事関係	本投資法人与指定先との間には、人的関係はありません。	
	資金関係	本投資法人与指定先との間には、資金関係はありません。	
	技術又は取引等の関係	指定先は、本投資法人との間で、取得予定資産に関し、不動産信託受益権売買契約を締結しています。また、指定先は、本投資法人との間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結しています。さらに、トーセイ・コミュニティ株式会社との間で締結したサブマスターリース契約に基づき、同日より、同社から本投資法人の取得予定資産の一部を賃借（賃料固定型マスターリース契約）しています。	
c. 指定先の選定理由	本投資法人の投資主利益及びトーセイグループの利益の共通化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、指定先として選定しています。		
d. 販売しようとする本投資口の数	2,220口		

<p>e. <u>投資口の保有方針</u></p>	<p>本投資法人、本資産運用会社及び指定先との間で締結されたスポンサーサポート等に関する覚書において、指定先が保有した投資口については、特段の事情がない限り、継続して保有するように努める意向であることを確認しています。ただし、大和証券株式会社によってオーバーアロットメントによる売出しが行われ、これに関連して、指定先が大和証券株式会社に付与する予定であるグリーンシュエーションが行使された場合には、その限りにおいて、指定先による本投資口の保有数が減少することになります（詳細については、後記「(4) 一般募集後の主要な投資主の状況」をご参照ください。）。</p>
<p>f. <u>払込みに要する資金等の状況</u></p>	<p>本投資法人は、指定先が提出済みの前記有価証券報告書等にて、貸借対照表における現金預金及び連結貸借対照表における現金及び現金同等物を確認することにより、指定先が上記2,220口の払込みに要する資金を有していると判断しています。</p>
<p>g. <u>指定先の実態</u></p>	<p>平成28年10月12日現在、指定先は、東京証券取引所市場第一部に上場していることから、特定団体等との関係を有していないものと判断しています。</p>

## (2) 投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に関連して、本投資口の売却等の制限に関する合意をしています。その内容については、前記「2 売却・追加発行等の制限 (1)」をご参照ください。

## (3) 発行条件に関する事項

一般募集における本投資口の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は一般募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

## (4) 一般募集後の主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	総議決権数に対する所有議決権数の割合(%)	一般募集後の所有投資口数 (口)	一般募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	29,133	18.09	29,133	15.90
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	10,122	6.28	10,122	5.52
トーセイ株式会社	東京都港区虎ノ門4丁目2-3号	9,600	5.96	11,820	6.45
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	8,463	5.25	8,463	4.61
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	5,586	3.46	5,586	3.04
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 5050 01	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	2,400	1.49	2,400	1.31
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	2,219	1.37	2,219	1.21
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS MLSCB RD	1 CHURCH PLACE, LONDON, E14 5HP UK	1,857	1.15	1,857	1.01
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南1丁目3番1号	1,610	1.00	1,610	0.87
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4番地	1,504	0.93	1,504	0.82
計	二	72,494	45.02	74,714	40.78

(注1) 所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、小数第3位以下を切り捨てています。

(注2) 所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、平成28年4月30日現在の数値を記載しています。

(注3) 一般募集後の所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、平成28年4月30日現在の所有投資口数及び総議決権数に一般募集による増加分を加味しています。

(注4) 一般募集において、本投資口のうち2,220口が指定先に対し販売される予定ですが、大和証券株式会社によってオーバーアロットメントによる売出しが行われ、これに関連して、一般募集後、指定先が大和証券株式会社に付与する予定であるグリーンシュエーションが行使された場合には、その限りにおいて指定先が保有する本投資口の口数が減少す

ることとなります。すなわち、オーバーアロットメントによる売出しに関して指定先から大和証券株式会社に対して付与されたグリーンシュアプオプションが全て行使された場合、指定先による所有投資口数は10,710口（一般募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は5.84%）となる予定です。一方、大和証券株式会社がグリーンシュアプオプションを行使しない場合の指定先による所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は上記のとおりです。

**(5) 投資口併合等の予定の有無及び内容**

該当事項はありません。

**(6) その他参考になる事項**

該当事項はありません。

## 第二部【参照情報】

### 第2【参照書類の補完情報】

#### 1 本投資法人の概況

##### (1) 本募集のインベストメント・ハイライト

##### ④ 強固な財務基盤の構築に向けた更なる取組み

<訂正前>

(前略)

本借入れについては返済期限の分散化及び平均残存年数の長期化を行うとともに、借入金の一部を固定金利で借り入れる予定です(注1)。

また、本借入れの他、財務基盤強化の一環として、本投資法人は、平成28年11月30日に返済期限が到来する既存の変動金利による借入れ3,969百万円(平成26年11月28日付借入れの3,169百万円及び平成28年8月31日付借入れの800百万円)について、4年超の固定金利で3,900百万円のリファイナンス(注2)を行うことを内容とする融資意向表明書を受領しています(以下、かかるリファイナンスを「本リファイナンス」といいます。)。これにより、金利変動リスクを低減することが可能となります。

(注1) 本借入れについては、アレンジャーから検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入条件も変更されることがあります。

(注2) 本リファイナンスについては、アレンジャーから検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に本リファイナンスが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入条件も変更されることがあります。

<訂正後>

(前略)

本借入れについては返済期限の分散化及び平均残存年数の長期化を行うとともに、借入金の一部を固定金利で借り入れる予定です(注)。

また、本借入れの他、財務基盤強化の一環として、本投資法人は、平成28年11月30日に返済期限が到来する既存の変動金利による借入れ3,969百万円(平成26年11月28日付借入れの3,169百万円及び平成28年8月31日付借入れの800百万円)について、銀行団と4年超の固定金利で3,900百万円のリファイナンスを行うことについて平成28年10月12日付で合意しています(以下、かかるリファイナンスを「本リファイナンス」といいます。)。これにより、金利変動リスクを低減することが可能となります。

(注) 本借入れについては、アレンジャーから検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入条件も変更されることがあります。

(注2)の全文削除及び(注1)の番号削除

## (2) インベストメント・ハイライトの詳細

### ④ 強固な財務基盤の構築に向けた更なる取組み

#### (イ) 金利の固定化の推進

<訂正前>

本借入れを含む新規の借入れについては、経済条件等を勘案のうえ、原則的には固定金利（金利スワップ契約の締結を含みます。）による調達とする方針です。また、既存借入れについても、変動金利による借入れについては金利スワップ契約等による金利の固定化や、リファイナンス時に固定金利による借入れを行うことで金利の固定化を推進します。ただし、現在のマイナス金利政策を起因とする金利スワップ契約への影響についてリスクが排除できない状況下においては、金利スワップ契約の締結は行わないこととします。なお、平成28年11月30日に返済期限の到来する既存借入金3,969百万円（平成26年11月28日付借入れの3,169百万円及び平成28年8月31日付借入れの800百万円）について、4年超の固定金利で3,900百万円の本リファイナンス(注)を行うことを内容とする融資意向表明書を受領しています。

(注) 本リファイナンスについては、アレンジャーから検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に本リファイナンスが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入条件も変更されることがあります。

<訂正後>

本借入れを含む新規の借入れについては、経済条件等を勘案のうえ、原則的には固定金利（金利スワップ契約の締結を含みます。）による調達とする方針です。また、既存借入れについても、変動金利による借入れについては金利スワップ契約等による金利の固定化や、リファイナンス時に固定金利による借入れを行うことで金利の固定化を推進します。ただし、現在のマイナス金利政策を起因とする金利スワップ契約への影響についてリスクが排除できない状況下においては、金利スワップ契約の締結は行わないこととします。なお、平成28年11月30日に返済期限の到来する既存借入金3,969百万円（平成26年11月28日付借入れの3,169百万円及び平成28年8月31日付借入れの800百万円）について、銀行団と4年超の固定金利で3,900百万円の本リファイナンスを行うことについて平成28年10月12日付で合意しています。

(注)の全文削除

### 3 本取得資産の個別不動産の概要

<訂正前>

(前略)

Rd-10 プライムガーデン	分類	住宅
----------------	----	----

(中略)

#### 本物件の特徴

- ・ 新京成電鉄新京成線「北初富」駅から徒歩約4分に存し、最寄駅へ接近性は良好である。
- ・ 62台収容可能な駐車場を備える。
- ・ 近隣地域の南西方約90mに存する国道464号線沿いにはスーパー、ホームセンター、本屋、飲食店舗などが存するほか、近隣駅の「新鎌ヶ谷」駅周辺には食品からファッション、デジタル家電まで多彩なショップが揃う大型商業施設が立ち並んでいる。また、アスレチックや芝生公園も設けられ、約3万9000㎡にも及ぶ総面積を誇る「貝柄山公園」は近隣地域の南東方約950mの場所に位置する<sup>2)</sup>、主要施設への接近性は比較的良好である。
- ・ 本件敷地は路地状部分のみが道路に接し、有効宅地部分の四方が他人地に囲まれた、いわゆる路地状敷地であるが、有効宅地部分は長方形の整形地で効率的な配置計画が可能な敷地と言える。
- ・ 相応の築年数が経過しているものの、適切な維持管理が行われている。
- ・ エントランスホールやエレベーターホールなどもリニューアルが実施されており、競争力を維持している。
- ・ 住戸は各フロアとも専有面積60～65㎡程度のファミリー層向けの間取りで、元々分譲前提で建築されていると推測され、マンション内には集会室が備えられている。

(後略)

<訂正後>

(前略)

Rd-10 プライムガーデン	分類	住宅
----------------	----	----

(中略)

#### 本物件の特徴

- ・ 新京成電鉄新京成線「北初富」駅から徒歩約4分に存し、最寄駅へ接近性は良好である。
- ・ 62台収容可能な駐車場を備える。
- ・ 近隣地域の南西方約90mに存する国道464号線沿いにはスーパー、ホームセンター、本屋、飲食店舗などが存するほか、近隣駅の「新鎌ヶ谷」駅周辺には食品からファッション、デジタル家電まで多彩なショップが揃う大型商業施設が立ち並んでいる。また、アスレチックや芝生公園も設けられ、約3万9000㎡にも及ぶ総面積を誇る「貝柄山公園」は近隣地域の南東方約950mの場所に位置する<sup>2)</sup>、主要施設への接近性は比較的良好である。
- ・ 本件敷地は路地状部分のみが道路に接し、有効宅地部分の四方が他人地に囲まれた、いわゆる路地状敷地であるが、有効宅地部分は長方形の整形地で効率的な配置計画が可能な敷地と言える。
- ・ 相応の築年数が経過しているものの、適切な維持管理が行われている。
- ・ エントランスホールやエレベーターホールなどもリニューアルが実施されており、競争力を維持している。
- ・ 住戸は各フロアとも専有面積60～65㎡程度のファミリー層向けの間取りで、元々分譲前提で建築されていると推測され、マンション内には集会室が備えられている。

(後略)

## 第三部【特別情報】

### 第2【その他】

<訂正前>

(前略)

- 5 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び表紙裏以降に、以下の内容を記載します。

(中略)

本募集のインベストメント・ハイライト

(中略)

#### 4 強固な財務基盤の構築に向けた更なる取組み

- 本借入れについては返済期限の分散化及び平均残存年数の長期化を行うとともに、借入金の一部を固定金利で借り入れる予定(注1)
- 本借入れの他、返済期限が到来する既存の変動金利による借入れ3,969百万円について、固定金利で3,900百万円のリファイナンス(注2)を行うことを内容とする融資意向表明書を受領しており、金利変動リスクを低減することが可能

(注1)本借入れについては、アレンジャーから検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入条件も変更されることがあります。

(注2)本リファイナンスについては、アレンジャーから検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に本リファイナンスが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入条件も変更されることがあります。

(後略)

<訂正後>

(前略)

- 5 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び表紙裏以降に、以下の内容を記載します。

(中略)

本募集のインベストメント・ハイライト

(中略)

#### 4 強固な財務基盤の構築に向けた更なる取組み

- 本借入れについては返済期限の分散化及び平均残存年数の長期化を行うとともに、借入金の一部を固定金利で借り入れる予定(注)
- 本借入れの他、返済期限が到来する既存の変動金利による借入れ3,969百万円について、銀行団と固定金利で3,900百万円のリファイナンスを行うことについて平成28年10月12日付で合意しており、金利変動リスクを低減することが可能

(注)本借入れについては、アレンジャーから検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入条件も変更されることがあります。

(注2)の全文削除及び(注1)の番号削除

(後略)