

【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26年11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  
経営管理部長兼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 8,440,675,200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  
438,480,000円  
(注1) 発行価額の総額は、有価証券届出書の訂正届出書提出時における見込額です。  
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、前記の金額とは異なります。  
(注2) 売出価額の総額は、有価証券届出書の訂正届出書提出時における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

## 1 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成26年10月28日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、平成26年11月12日開催の本投資法人役員会において、一般募集における発行価格の決定に先立ち、発行価格の仮条件が決定されましたので、これに関連する事項を訂正するため、また、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記載事項の一部についても訂正するため、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（投資法人債券を除く。）

##### 1 募集内国投資証券

- (4) 発行価額の総額
- (5) 発行価格
- (14) 手取金の使途
- (15) その他

##### ② 申込みの方法等

##### 2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）

- (4) 売出価額の総額

#### 第4 募集又は売出しに関する特別記載事項

### 第二部 ファンド情報

#### 第1 ファンドの状況

##### 2 投資方針

##### (2) 投資対象

- ⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要

##### 4 手数料等及び税金

- (5) 課税上の取扱い

##### ① 投資主の税務

##### (イ) 個人投資主の税務

##### a. 利益の分配に係る税務

##### (a) 源泉徴収

##### c. 投資口の譲渡に係る税務

##### (a) 税率

### 第三部 投資法人の詳細情報

#### 第4 関係法人の状況

##### 1 資産運用会社の概況

- (4) 役員の状況

#### 第5 投資法人の経理状況

##### 2 投資法人の現況

- (2) 借入れの状況

### 第四部 その他

## 3 【訂正箇所】

訂正箇所は\_\_\_\_\_ 罫で示してあります。

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (4)【発行価額の総額】

<訂正前>

8,640,000,000円

(注) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、前記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

<訂正後>

8,440,675,200円

(注) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、前記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本有価証券届出書の訂正届出書の日付現在における見込額です。

##### (5)【発行価格】

<訂正前>

(前略)

(注2) 発行価格の決定にあたり、平成26年11月12日（水）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

(後略)

<訂正後>

(前略)

(注2) 発行価格の仮条件は、100,000円以上103,000円以下の価格とします。当該仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定しました。

(後略)

##### (14)【手取金の使途】

<訂正前>

一般募集における手取金8,640,000,000円については、後記「第二部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を以下個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当する予定です。

(注) 前記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

<訂正後>

一般募集における手取金8,440,675,200円については、後記「第二部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を以下個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当する予定です。

(注) 前記の手取金は、本有価証券届出書の訂正届出書の日付現在における見込額です。

##### (15)【その他】

###### ② 申込みの方法等

<訂正前>

(前略)

(ハ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、トーセイ株式会社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、4,320口を販売する予定です。

<訂正後>

(前略)

(ハ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、トーセイ株式会社(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、4,320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4 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。

## 2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】

### (4)【売出価額の総額】

<訂正前>

432,000,000円

(注) 前記の売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

<訂正後>

438,480,000円

(注) 前記の売出価額の総額は、本有価証券届出書の訂正届出書の日付現在における見込額です。

## 第4【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株式会社、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360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（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券 (15) その他 ② 申込みの方法等 (ハ)」に記載のとおり、一般募集において同社が取得する予定の本投資口4,320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ー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、前記の期間中であってもその裁量で、前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株式会社は、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360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（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券 (15) その他 ② 申込みの方法等 (ハ)」に記載のとおり、一般募集において同社が取得する予定の本投資口4,320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ー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、前記の期間中であってもその裁量で、前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64期（自平成24年12月1日至平成25年11月30日） 平成26年2月28日 関東財務局長に提出
		四半期報告書 第65期第1四半期（自平成25年12月1日至平成26年2月28日） 平成26年4月10日 関東財務局長に提出
四半期報告書 第65期第2四半期（自平成26年3月1日至平成26年5月31日） 平成26年7月10日 関東財務局長に提出		
四半期報告書 第65期第3四半期（自平成26年6月1日至平成26年8月31日） 平成26年10月10日 関東財務局長に提出		

b. <u>本投資法人と指定先との関係</u>	<u>出資関係</u>	<u>本投資法人が保有している指定先の株式の数（平成26年11月12日現在）</u>	<u>二</u>
		<u>指定先が保有している本投資口の数（平成26年11月12日現在）</u>	<u>9,600口</u>
	<u>人事関係</u>	<u>本投資法人と指定先との間には、人的関係はありません。</u>	
	<u>資金関係</u>	<u>本投資法人と指定先との間には、資金関係はありません。</u>	
	<u>技術又は取引等の関係</u>	<u>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、本投資法人及び本資産運用会社との間で、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、指定先は、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、同社から本投資法人の取得予定資産の一部を賃借しています。</u>	
c. <u>指定先の選定理由</u>	<u>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。</u>		
d. <u>販売しようとする本投資口の数</u>	<u>4,320口</u>		
e. <u>投資口の保有方針</u>	<u>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ーオプ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（ただし、平成26年11月12日現在において指定先がすでに保有している本投資口を除きます。）の保有数が減少又は保有が終了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。）。</u>		
f. <u>払込みに要する資金等の状況</u>	<u>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財政状態計算書における現金及び現金同等物を確認することにより、指定先が前記4,320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。</u>		
g. <u>指定先の実態</u>	<u>平成26年11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。</u>		

## (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(%)
トーセイ株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号	9,600	100.0	13,920	14.5
計	二	9,600	100.0	13,920	14.5

(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、本有価証券届出書の訂正届出書の日付現在の数値を記載しています。

(注2) 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、本有価証券届出書の訂正届出書の日付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3) 一般募集において、本投資口のうち4,320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アオプ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所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オプションがすべて行使された場合、指定先による所有投資口数は9,600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10.0%）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前記のとおりです。

#### (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【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 2【投資方針】

##### (2)【投資対象】

##### ⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要

<訂正前>

(前略)

Rd-06 マーランドファイブ	分類	住宅
(中略)		
特記事項 ・信託受託者は、賃料等の支払を遅滞している本建物のエンドテナントの1社（賃貸面積：70.87㎡）に対し、賃料等の支払い及び建物の明渡しを求める訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）を提起する予定ですが、本投資法人は、売主との間で、明渡しを含む本件訴訟に関する全ての訴訟費用を売主が負担すること、及び、本投資法人が本件訴訟に関して損害や費用を負担した場合には、売主がその全てを補償することを合意しています。		

(後略)

<訂正後>

(前略)

Rd-06 マーランドファイブ	分類	住宅
(中略)		

特記事項

- ・信託受託者は、賃料等の支払を遅滞している本建物のエンドテナントの1社（賃貸面積：70.87㎡）に対し、賃料等の支払い及び建物の明渡しを求める訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）を提起していますが、本投資法人は、売主との間で、明渡しを含む本件訴訟に関する全ての訴訟費用を売主が負担すること、及び、本投資法人が本件訴訟に関して損害や費用を負担した場合には、売主がその全てを補償することを合意しています。

(後略)

#### 4 【手数料等及び税金】

##### (5) 【課税上の取扱い】

###### ① 投資主の税務

###### (イ) 個人投資主の税務

###### a. 利益の分配に係る税務

###### (a) 源泉徴収

<訂正前>

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～ 平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315%) 住民税5%
平成50年1月1日～	20% (所得税15%) 住民税5%

(後略)

<訂正後>

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～ 平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(後略)

###### c. 投資口の譲渡に係る税務

###### (a) 税率

<訂正前>

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315%) 住民税5%
平成50年1月1日～	20% (所得税15%) 住民税5%

(後略)

<訂正後>

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(後略)



### 第三部【投資法人の詳細情報】

#### 第4【関係法人の状況】

##### 1【資産運用会社の概況】

##### (4)【役員の状況】

<訂正前>

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
(中略)				
取締役 私募ファンド 運用本部 副本部長 (常勤)	神谷 栄次	平成 4年 4月 平成 9年10月 平成11年 5月 平成11年12月 平成14年 4月	株式会社泉郷 (現 株式会社セラヴィリゾート泉郷) 入社 株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ 入社 朝日建物株式会社 (現 セコムホームライフ株式会社) 入社 株式会社ジョイント・コーポレーション 入社 株式会社新日本建物 入社	

(後略)

<訂正後>

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
(中略)				
取締役 私募ファンド 運用本部 投資開発部長 (常勤)	神谷 栄次	平成 4年 4月 平成 9年10月 平成11年 5月 平成11年12月 平成14年 4月	株式会社泉郷 (現 株式会社セラヴィリゾート泉郷) 入社 株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ 入社 朝日建物株式会社 (現 セコムホームライフ株式会社) 入社 株式会社ジョイント・コーポレーション 入社 株式会社新日本建物 入社	

(後略)

### 第5【投資法人の経理状況】

#### 2【投資法人の現況】

##### (2)【借入れの状況】

<訂正前>

(前略)

区分 (注1)	借入先	変動固定 区分	利率 (注2)	借入予定金額 (注3)	返済期限	平均借入 残存期間 (注4)
短期	株式会社 三菱東京 UFJ銀行をア レンジヤー とするシン ジケート 団	変動	基準金利 (全銀協 1か月日本円 TIBOR) +0.300%	500百万円	借入実行日より1年後の応当日	3.08年
			基準金利 (全銀協 1か月日本円 TIBOR) +0.300%	500百万円	借入実行日より1年後の応当日	
長期			基準金利 (全銀協 1か月日本円 TIBOR) +0.300%	3,169百万円	借入実行日より2年後の応当日	
			基準金利 (全銀協 1か月日本円 TIBOR) +0.400%	2,000百万円	借入実行日より3年後の応当日	
			基準金利 (全銀協 1か月日本円 TIBOR) +0.600%	2,000百万円	借入実行日より4年後の応当日	
			基準金利 (全銀協 1か月日本円 TIBOR) +0.700%	2,000百万円	借入実行日より5年後の応当日	

(注1) 「短期」とは借入期間が1年以内の借入れをいい、「長期」とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

(中略)

(注3) 「借入予定金額」は、本書の日付現在の予定額を記載しています。最終的な借入総額は、一般募集による手取金額等を勘案したうえで、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(後略)

<訂正後>

(前略)

区分 (注1)	借入先	変動固定 区分	利率 (注2)	借入予定金額 (注3)	返済期限	平均借入 残存期間 (注4)
本欄の 全文削 除	株式会社 三菱東京 UFJ銀行をア レンジャー とするシ ンジケー ト団	変動	本欄の全文削除	本欄の全文削除	本欄の全文削除	3.31年
			本欄の全文削除	本欄の全文削除	本欄の全文削除	
基準金利（全銀協 1か月日本円 TIBOR）+0.300%			3,169百万円	借入実行日より2年後の応当日		
基準金利（全銀協 1か月日本円 TIBOR）+0.400%			2,000百万円	借入実行日より3年後の応当日		
基準金利（全銀協 1か月日本円 TIBOR）+0.600%			2,000百万円	借入実行日より4年後の応当日		
基準金利（全銀協 1か月日本円 TIBOR）+0.700%			2,000百万円	借入実行日より5年後の応当日		

(注1) 「長期」とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

(中略)

(注3) 「借入予定金額」は、本有価証券届出書の訂正届出書の日付現在の予定額を記載しています。最終的な借入総額は、一般募集による手取金額等を勘案したうえで、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(後略)

## 第四部【その他】

<訂正前>

(前略)

6. 交付目論見書の表紙の次に以下の内容を掲載します。

(中略)

財務方針

(中略)

借入れの状況 (本書の日付現在)

(中略)

区分 (注1)	借入先	変動固定 区分	利率(注2)	借入予定 金額(注3)	返済期限	平均借入 残存期間(注4)
短期	株式会社 三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとする シンジケート団	変動	基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.300%	500百万円	借入実行日より 1年後の応当日	3.08年
			基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.300%	500百万円	借入実行日より 1年後の応当日	
基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.300%			3,169百万円	借入実行日より 2年後の応当日		
基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.400%			2,000百万円	借入実行日より 3年後の応当日		
基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.600%			2,000百万円	借入実行日より 4年後の応当日		
基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.700%			2,000百万円	借入実行日より 5年後の応当日		

(注1) 「短期」とは借入期間が1年以内の借入れをいい、「長期」とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

(中略)

(注3) 「借入予定金額」は、本書の日付現在の予定額を記載しています。最終的な借入総額は、一般募集による手取金額等を勘案したうえで、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(後略)

<訂正後>

(前略)

6. 交付目論見書の表紙の次に以下の内容を掲載します。

(中略)

財務方針

(中略)

借入れの状況 (本有価証券届出書の訂正届出書の日付現在)

(中略)

区分 (注1)	借入先	変動固定 区分	利率(注2)	借入予定 金額(注3)	返済期限	平均借入 残存期間(注4)
本欄の 全文削除	株式会社 三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとする シンジケート団	変動	本欄の全文削除	本欄の 全文削除	本欄の全文削除	3.31年
			本欄の全文削除	本欄の 全文削除	本欄の全文削除	
基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.300%			3,169百万円	借入実行日より 2年後の応当日		
基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.400%			2,000百万円	借入実行日より 3年後の応当日		
基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.600%			2,000百万円	借入実行日より 4年後の応当日		
基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.700%			2,000百万円	借入実行日より 5年後の応当日		

(注1) 「長期」とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

(中略)

(注3) 「借入予定金額」は、本有価証券届出書の訂正届出書の日付現在の予定額を記載しています。最終的な借入総額は、一般募集による手取金額等を勘案したうえで、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(後略)