

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号  
トーセイ・リート投資法人

代表者名 執行役員 北島 敬義  
(コード番号: 3451)

資産運用会社名

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 藤永 明彦

問合せ先 REIT 運用本部財務企画部長 宮石 啓司

(TEL. 03-3433-6320)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

トーセイ・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本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に関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

(1) 募集投資口数 52,000口

(2) 払込金額(発行価額) 未定

日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2019年10月23日(水)から2019年10月29日(火)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)1口当たりの新投資口払込金として、本投資法人が受け取る金額をいう。

(3) 払込金額  
(発行価額)の総額 未定

(4) 発行価格  
(募集価格)

発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)から2019年10月期に係る1口当たりの予想分配金3,480円を控除した金額に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件として、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、需要状況等を勘案した上で決定する。

(5) 発行価格  
(募集価格)の総額 未定

(6) 募集方法 一般募集とし、大和証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社(以下「共同主幹事会社」と総称します。)並びにみずほ証券株式会社(以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称します。)に全投資口を買取引受けさせる。

(7) 引受契約の内容 引受人は、発行価格等決定日に決定される払込金額(発行価額)にて本投資口の買取引受けを行い、当該払込金額(発行価額)と異なる価額(発行価格(募集価格))で一般募集を行う。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。ただし、引受人は、下記(10)に

<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をご覧ください。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。

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い込むものとし、一般募集における発行価格（募集価格）と払込金額（発行価額）との差額の総額は、引受人の手取金とする。

- (8) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (9) 申 込 期 間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。
- (10) 払 込 期 日 2019年11月1日（金）
- (11) 受 渡 期 日 2019年11月5日（火）
- (12) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (13) 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。

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）（下記<ご参考>1. を参照のこと。）

- (1) 売 出 投 資 口 数 2,600口  
上記売出投資口数は、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、大和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本投資法人役員会において決定する。
- (2) 売 出 人 大和証券株式会社
- (3) 売 出 価 格 未定  
発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。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 額 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、一般募集とは別に、大和証券株式会社がトーセイ株式会社（以下「トーセイ」といいます。）から2,600口を上限として借入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、下記<ご参考>5. に記載のとおり、一般募集における本投資口のうち12,800口がトーセイに販売されることを条件とします。）（以下「借入投資口」といいます。）の売出しを行う。
- (6) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (7) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受 渡 期 日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。
- (10) 売出価格その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (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。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考>1. を参照のこと。）

- (1) 募 集 投 資 口 数 2,600口
- (2) 払 込 金 額 未定  
（発行価額） 発行価格等決定日に決定する。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。
- (3) 払 込 金 額 未定  
（発行価額）の総額
- (4) 割 当 先 及 び 割 当 投 資 口 数 大和証券株式会社 2,600口

<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目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。また、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。

- (5) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間（申込期日） 2019年11月26日（火）
- (7) 払 込 期 日 2019年11月27日（水）
- (8) 上記（6）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。
- (9) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (10) 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。
- (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、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主であるトーセイから2,600口を上限として借入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、下記<ご参考>5.に記載のとおり、一般募集における本投資口のうち12,800口がトーセイに販売されることを条件とします。）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、2,600口を予定していますが、当該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。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口を大和証券株式会社に取得させるために、本投資法人は、2019年10月10日（木）開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする本投資口2,600口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2019年11月27日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

大和証券株式会社は、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い安定操作取引を行う場合があります、かかる安定操作取引により取得した本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。

また、大和証券株式会社は、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2019年11月22日（金）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本投資口の買付け（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。大和証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、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、大和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。

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取得し、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、大和証券株式会社は、本件第三者割当に応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件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、失権により本件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、大和証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、大和証券株式会社は本件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、失権により本件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。

また、安定操作取引及びシンジケートカバー取引に関して、大和証券株式会社は、SMB C日興証券株式会社と協議のうえ、これらを行います。

<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をご覧ください。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。

## 2. 今回の新投資口発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	283,015口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	52,000口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	335,015口
本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	2,600口 (注)
本件第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	337,615口 (注)

(注) 本件第三者割当の募集投資口数の全口数について大和証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の投資口数を記載しています。

## 3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。以下同じです。また、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。）の取得により継続的に資産規模を拡大させ、キャッシュ・フロー及び収益の安定性向上を図り、また安定的な財務基盤を維持することを目的として、1口当たり分配金水準、LTV（有利子負債比率）水準及び投資口の流動性等を勘案のうえ、今般新投資口の発行を決定しました。

## 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）

6,945,120,000円

(注) 一般募集における手取金6,614,400,000円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限330,720,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2019年10月1日（火）現在の東京証券取引所における本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。

### (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6,614,400,000円については、取得予定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当する予定です。なお、残余が生じた場合には、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限330,720,000円と併せて、手元資金とし、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します。

取得予定資産の詳細については、本日公表の「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（合計12物件）」をご参照ください。

(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

引受人は、本投資法人の指定する配分先として、資産運用会社の株主であるトーセイに対し、一般募集における本投資口のうち、12,800口を販売する予定です。

## 6. 今後の見通し

本日公表の「2020年4月期（第11期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020年10月期（第12期）の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」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をご覧いただいたうえで、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。

## 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

	2018年4月期 (第7期)	2018年10月期 (第8期)	2019年4月期 (第9期)
1口当たり当期純利益	3,532円	3,434円	4,349円
1口当たり分配金	3,532円	3,435円	4,052円
うち1口当たり利益分配金	3,532円	3,435円	4,052円
うち1口当たり利益超過分配金	-	-	-
実績配当性向	99.9%	100.0%	93.2%
1口当たり純資産	105,510円	105,421円	106,840円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間です。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、加重平均投資口数は、第7期が234,400口、第8期が234,400口、第9期が282,670口です。なお、各期末発行済投資口数は、第7期が234,400口、第8期が234,400口、第9期が283,015口です。

(注3) 「実績配当性向」については、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。

$$1口当たり分配金 \div 1口当たり当期純利益 \times 100$$

ただし、第7期及び第9期の実績配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。

$$実績配当性向 = 分配金総額 \div 当期純利益 \times 100$$

### (2) 最近の投資口価格の状況

#### ①最近3営業期間の状況

	2018年4月期 (第7期)	2018年10月期 (第8期)	2019年4月期 (第9期)
始 値	105,100円	112,400円	110,000円
高 値	115,900円	116,100円	119,600円
安 値	104,400円	108,000円	103,200円
終 値	112,500円	109,500円	115,200円

#### ②最近6ヶ月間の状況

	2019年5月	2019年6月	2019年7月
始 値	115,500円	117,600円	118,900円
高 値	119,600円	118,800円	122,700円
安 値	114,900円	115,700円	118,300円
終 値	118,200円	118,700円	122,200円

	2019年8月	2019年9月	2019年10月
始 値	122,500円	129,000円	137,800円
高 値	132,200円	138,000円	147,500円
安 値	121,900円	127,500円	137,500円
終 値	129,000円	137,800円	146,300円

(注) 2019年10月の投資口価格については、2019年10月9日現在で記載しています。

<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をご覧ください。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。

③発行決議日の前営業日における投資口価格

	2019年10月9日
始 値	145,000 円
高 値	147,500 円
安 値	145,000 円
終 値	146,300 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	2017年11月1日
調 達 資 金 の 額	5,161,932,800 円
払 込 金 額 ( 発 行 価 額 )	100,819 円
募 集 時 に お け る 発 行 済 投 資 口 総 数	183,200 口
当 該 募 集 に よ る 発 行 投 資 口 数	51,200 口
募 集 後 に お け る 発 行 済 投 資 口 総 数	234,400 口
発 行 時 に お け る 当 初 の 資 金 使 途	全額を特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当
発 行 時 に お け る 支 出 予 定 時 期	2017年11月
現 時 点 に お け る 充 当 状 況	上記支出予定時期に全額充当済み

②公募増資

発 行 期 日	2018年11月1日
調 達 資 金 の 額	4,858,305,300 円
払 込 金 額 ( 発 行 価 額 )	104,931 円
募 集 時 に お け る 発 行 済 投 資 口 総 数	234,400 口
当 該 募 集 に よ る 発 行 投 資 口 数	46,300 口
募 集 後 に お け る 発 行 済 投 資 口 総 数	280,700 口
発 行 時 に お け る 当 初 の 資 金 使 途	全額を特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当
発 行 時 に お け る 支 出 予 定 時 期	2018年11月
現 時 点 に お け る 充 当 状 況	上記支出予定時期に全額充当済み

<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表をご覧ください。また、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。

③第三者割当増資

発行期日	2018年11月28日
調達資金の額	242,915,265円
払込金額（発行価額）	104,931円
募集時における発行済投資口総数	280,700口
当該募集による発行投資口数	2,315口
募集後における発行済投資口総数	283,015口
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
発行時における支出予定時期	2018年12月
現時点における充当状況	2019年5月24日取得のT's garden 大島の取得資金の一部に全額充当済み

8. 売却・追加発行等の制限について

- (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 180 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、同社が本日現在保有している本投資口 14,251 口及び前記<ご参考>5. 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 12,800 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和大証券株式会社への貸付け等を除きます。）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。

- (2) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降 90 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、本投資口の発行（ただし、一般募集、本件第三者割当による新投資口発行及び本投資口の分割に伴う新投資口発行を除きます。）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。

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.tosei-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をご覧いただいたうえで、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。