

平成 28 年 5 月 9 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
積水ハウス・リート投資法人
代表者名 執行役員 井 上 順 一
(コード番号：3309)

資産運用会社名
積水ハウス投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 井 上 順 一
問合せ先 取締役管理本部長 木 田 敦 宏
TEL. 03-6447-4870 (代表)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 28 年 5 月 9 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 95,200 口
 - (2) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) 平成 28 年 5 月 17 日(火)から平成 28 年 5 月 20 日(金)までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する本投資法人役員会において決定する。
 - (3) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) の 総 額
 - (4) 発 行 価 格 未定
(募 集 価 格) 発行価格等決定日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（以下「本投資口」という。）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）に 0.90～1.00 を乗じた価格（1 円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定する。
 - (5) 発 行 価 格 未定
(募 集 価 格) の 総 額
 - (6) 募 集 方 法 一般募集とし、野村証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社（以下 3 社を併せて「共同主幹事会社」と総称する。）、大和証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社（以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称する。）に一般募集分の全投資口を買取引受けさせる。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(10)に記載の払込期日に一般募集における払込金額（発行価額）の総額と同額を本投資法人へ払い込むものとし、一般募集における発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金となる。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (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 平成28年5月24日(火)から平成28年5月27日(金)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。
- (11) 受渡期日 上記(10)に記載の払込期日の翌営業日とする。
- (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。ただし、かかる役員会の決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (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。
- (14) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ資産運用会社の株主である積水ハウス株式会社（以下「指定先」という。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、1,900口を販売する予定である。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考>1. をご参照下さい。）

- (1) 売出投資口数 4,800口
 なお、売出投資口数は上限を示したものである。一般募集の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上で、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 野村証券株式会社
- (3) 売出価格 未定
 発行価格等決定日に決定する。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 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村証券株式会社が指定先から4,800口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
- (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) 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。ただし、かかる役員会の決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考>1. をご参照下さい。）

- (1) 募集投資口数 4,800口
- (2) 払込金額 未定
（発行価額） 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、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 野村証券株式会社
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間 平成28年6月20日(月)
（申込期日）
- (7) 払込期日 平成28年6月21日(火)
- (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) 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、今後開催する本投資法人役員会において決定する。ただし、かかる役員会の決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (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。

<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、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村証券株式会社が指定先から4,800口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、4,800口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、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に関連して、野村証券株式会社が指定先から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村証券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成28年5月9日(月)開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資口4,800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、平成28年6月21日(火)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、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平成28年6月14日(火)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、株式会社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。野村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、野村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。

更に、野村証券株式会社は、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って安定操作取引を行うことがあり、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。

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、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、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

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

行投資口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投資口数とその限度で減少し、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、上記の取引に関して、野村證券株式会社は、SMB C日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これを行います。

2. 今回の発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	794,000 口	
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	95,200 口	
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	889,200 口	
本件第三者割当に伴う増加投資口数	4,800 口	(注)
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	894,000 口	(注)

(注) 本件第三者割当における発行投資口数の全口数について野村證券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産（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。）を取得することによる資産規模の拡大、ポートフォリオの分散化の進展及び収益基盤の強化を目的として、1口当たり分配金の水準、1口当たりNAV、マーケット環境等に留意しながら検討を行った結果、新投資口の発行を決定したものです。

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）

12,292,700,000 円（上限）

(注) 一般募集における手取金 11,702,650,400 円及び本件第三者割当の手取金上限 590,049,600 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 4 月 26 日(火)現在の株式会社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については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（ガーデンシティ品川御殿山：追加取得、他 2 物件）」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。また、一般募集と同日付をもって決議された本件第三者割当の手取金については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

5. 配分先の指定

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、指定先に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、1,900 口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「平成 28 年 10 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 4 月期の運用状況及び分配金の予想について」をご参照下さい。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で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 (注1)

	平成27年4月期 (第1期)	平成27年10月期 (第2期)
1口当たり当期純利益 (注2)	2,525 円	2,511 円
1口当たり分配金 (注3)	1,603 円	2,458 円
実績配当性向 (注4)	100.0%	100.0%
1口当たり純資産	107,733 円	112,966 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か月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(平成26年9月8日)から平成27年4月30日までの235日間であり、実質的な資産運用期間は平成26年12月3日から平成27年4月30日までの149日間です。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を当該営業期間の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、第1期における実質的な資産運用期間の開始日である平成26年12月3日時点を期首とみなして、期末までの期間の日数による加重平均投資口数(627,771口)により算定した1口当たり当期純利益は1,614円です。

(注3) 「1口当たり分配金」は、分配金の額を期末時点の発行済投資口数で除することにより算出しています(単位未満の金額については切り捨てて記載しています)。

(注4) 第1期及び第2期の「実績配当性向」は、いずれも期中に新投資口の発行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、次の算式により算出しています(小数第2位を四捨五入した数値を記載しています)。

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

(2) 最近の投資口価格の状況
① 最近3営業期間の状況

	平成27年4月期 (第1期)	平成27年10月期 (第2期)	平成28年4月期 (第3期)
始 値	135,000 円	141,900 円	124,100 円
高 値	149,000 円	143,900 円	134,000 円
安 値	131,000 円	110,500 円	114,800 円
終 値	141,900 円	124,700 円	126,200 円

(注) 本投資法人は平成26年12月3日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しましたので、それ以前の投資口価格については、該当事項はありません。

② 最近6か月間の状況

	平成27年 12月	平成28年 1月	2月	3月	4月	5月(注)
始 値	129,000 円	131,400 円	131,600 円	128,000 円	130,600 円	126,300 円
高 値	131,700 円	131,900 円	133,600 円	134,000 円	133,800 円	127,500 円
安 値	126,700 円	114,800 円	118,000 円	126,200 円	125,700 円	124,900 円
終 値	131,400 円	130,300 円	126,700 円	129,700 円	126,200 円	126,000 円

(注) 平成28年5月の投資口価格については、平成28年5月6日(金)現在の価格を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で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

平成 28 年 5 月 6 日	
始 値	125,800 円
高 値	127,500 円
安 値	125,700 円
終 値	126,000 円

(3) 最近 3 営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発 行 期 日	平成 26 年 12 月 2 日
調 達 資 金 の 額	63,690,000,000 円
発 行 価 額	106,150 円
募集時における発行済投資口数	2,000 口
当該募集による発行投資口数	600,000 口
募集後における発行済投資口総数	602,000 口
発行時における当初の資金使途	全額を取得予定の特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	平成 26 年 12 月
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

・第三者割当増資

発 行 期 日	平成 26 年 12 月 24 日
調 達 資 金 の 額	3,184,500,000 円
発 行 価 額	106,150 円
募集時における発行済投資口数	602,000 口
当該募集による発行投資口数	30,000 口
募集後における発行済投資口総数	632,000 口
割 当 先	野村証券株式会社
発行時における当初の資金使途	全額を取得予定の特定資産の取得に伴う借入金の一部の返済に充当
発行時における支出予定時期	平成 26 年 12 月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に 111 百万円を借入金の返済資金の一部に、平成 27 年 5 月 19 日に残額 3,073 百万円を特定資産の取得資金の一部に充当済み

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

・公募増資

発行期日	平成27年5月19日
調達資金の額	19,673,915,400円
発行価額	127,587円
募集時における発行済投資口数	632,000口
当該募集による発行投資口数	154,200口
募集後における発行済投資口総数	786,200口
発行時における当初の資金使途	全額を取得予定の特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	平成27年5月
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

・第三者割当増資

発行期日	平成27年6月12日
調達資金の額	995,178,600円
発行価額	127,587円
募集時における発行済投資口数	786,200口
当該募集による発行投資口数	7,800口
募集後における発行済投資口総数	794,000口
割当先	野村証券株式会社
発行時における当初の資金使途	全額を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6月
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

8. ロックアップについて

(1) 一般募集に関連して、指定先に、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集に係る受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（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貸渡し等を除きます。）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、当該合意の内容を一部又は全部につき解除でき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、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集に係る受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）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、当該合意の内容を一部又は全部につき解除でき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.sekisuihouse-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。