

2019年5月23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・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 井上 順一
問合せ先 IR部長 佐々木 吉弥
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、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

- (1) 募集投資口数 501,500口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 2019年6月3日(月)から2019年6月6日(木)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

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(6) 募 集 方 法 国内及び海外における同時募集

① 国内一般募集

国内における募集（以下「国内一般募集」という。）は一般募集とし、野村証券株式会社、みずほ証券株式会社、SMB C日興証券株式会社（以下3社を併せて「共同主幹事会社」と総称する。）、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社（以下共同主幹事会社と併せて「国内引受会社」と総称する。）に国内一般募集分の全投資口を買取引受けさせる。

② 海外募集

海外における募集（以下「海外募集」という。）は米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。）における募集とし、Nomura International plc、Mizuho International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Morgan Stanley & Co. International plc（以下4社を併せて「海外共同主幹事会社」と総称する。）及びDaiwa Capital Markets Europe Limited（以下海外共同主幹事会社と併せて「海外引受会社」と総称し、国内引受会社と海外引受会社を併せて「引受人」と総称する。）に海外募集分の全投資口を総額個別買取受けさせる。

なお、上記①及び②の各募集に係る投資口数については、国内一般募集 371,356 口及び海外募集 130,144 口を目処に募集を行うが、その最終的な内訳は、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。

国内一般募集及び海外募集並びに下記2.記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）のジョイント・グローバル・コーディネーターは野村証券株式会社、みずほ証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社（以下3社を併せて「ジョイント・グローバル・コーディネーター」と総称する。）とする。

(7) 引 受 契 約 の 内 容

引受人は、下記(10)に記載の払込期日に国内一般募集及び海外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、国内一般募集及び海外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（国内一般募集）の日まで。

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (10) 払 込 期 日 2019年6月10日(月)から2019年6月13日(木)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) 上記各号のうち、国内一般募集に係る事項については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。
- (14) 国内引受会社は、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、国内一般募集の対象となる本投資口のうち、6,000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 25,075口
 なお、売出投資口数は上限を示したものである。国内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い場合がある。売出投資口数は、国内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、売出価格は国内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 国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内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25,075口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出しを行う。
- (6) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (7) 申 込 期 間 国内一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受 渡 期 日 国内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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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 25,075 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）は国内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 野村證券株式会社
- (5) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申込期間 2019 年 7 月 8 日(月)
（申込期日）
- (7) 払込期日 2019 年 7 月 9 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、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先から 25,075 口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出しです。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、25,075 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、野村證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證券株式会社に取得させるために、本投資法人は 2019 年 5 月 23 日(木)開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口 25,075 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 7 月 9 日(火)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、国内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 7 月 2 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。野村證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、野村證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、野村證券株式会社は、国内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

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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、野村證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、みずほ証券株式会社及びSMB C日興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	3,762,091 口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	501,500 口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	4,263,591 口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	25,075 口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	4,288,666 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、ポートフォリオの収益性の向上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）

41,008,607,850 円（上限）

(注) 国内一般募集における手取金 28,920,462,568 円、海外募集における手取金 10,135,354,432 円及び本件第三者割当の手取金上限 1,952,790,850 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5月16日(木)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

国内一般募集及び海外募集における手取金については、本日付で別途公表したプレスリリース「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（赤坂ガーデンシティ他6物件（うち2物件追加取得）」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、本件第三者割当の手取金については、当該特定資産の取得に伴う短期借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

5. 配分先の指定

国内引受会社は、本投資法人の指定する販売先として、指定先に対し、国内一般募集の対象となる本投資口のうち、6,000口を販売する予定です。

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

6. 今後の見通し

本日付で別途公表したプレスリリース「2019年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年4月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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

	2017年10月期 (第6期) (注1)	2018年4月期 (第7期) (注1)	2018年10月期 (第8期)
1口当たり当期純利益 (注2、3)	1,368円	1,352円	1,967円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) (注2)	1,355円	1,352円	1,554円
実績配当性向 (注4)	100.0%	100.0%	79.0%
1口当たり純資産 (注2)	58,212円	58,209円	65,299円

(注1) 2018年5月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、積水ハウス・レジデンシャル投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）を行っており、2017年10月期（第6期）及び2018年4月期（第7期）の各数値については、本投資法人合併前の本投資法人のみに関する数値を表示しております。

(注2) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。そのため、「1口当たり当期純利益」、「1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）」及び「1口当たり純資産」については、2017年10月期期首に本投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 「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。

(注4) 「実績配当性向」は、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。）。

$$\text{実績配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金を含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2018年4月期 (第7期) (注)		2018年10月期 (第8期)	2019年4月期 (第9期)
	権利落前	権利落後		
始 値	125,900円	70,200円	69,900円	70,900円
高 値	149,800円	71,000円	74,700円	85,800円
安 値	123,500円	68,700円	68,000円	65,100円
終 値	144,800円	70,500円	70,500円	80,300円

(注) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による本投資口分割を行いました。2018年4月25日より権利落後の投資口価格にて取引されているため、2018年4月期（第7期）については、権利落前（2017年11月1日から2018年4月24日まで）と権利落後（2018年4月25日から27日まで）の投資口価格の状況についてそれぞれ記載しています。

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

② 最近6か月間の状況

	2018年 12月	2019年 1月	2月	3月	4月	5月(注)
始 値	69,800円	70,700円	76,700円	76,500円	83,300円	80,300円
高 値	71,200円	76,600円	78,800円	85,800円	83,700円	83,000円
安 値	65,100円	69,400円	76,200円	76,300円	80,100円	80,000円
終 値	70,200円	76,200円	76,700円	83,700円	80,300円	82,000円

(注) 2019年5月の投資口価格については、2019年5月22日(水)現在の価格を記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2019年5月22日
始 値	82,300円
高 値	82,300円
安 値	81,400円
終 値	82,000円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

8. ロックアップについて

(1) 国内一般募集及び海外募集に関連して、指定先に、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、国内一般募集及び海外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、ジョイント・グローバル・コーディネーター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。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の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) 国内一般募集及び海外募集に関連して、本投資法人は、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、国内一般募集及び海外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、ジョイント・グローバル・コーディネーター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、国内一般募集、海外募集、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。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の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

※本投資法人のウェブサイト：<http://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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。