

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 29-投法人1-2

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2018年11月22日

【発行者名】 日本リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 杉田 俊夫

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋一丁目18番1号

【事務連絡者氏名】 双日リートアドバイザーズ株式会社
財務企画本部 業務企画部長 石井 崇弘

【電話番号】 03-5501-0080

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 日本リート投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）

【今回の募集金額】 15億円

【発行登録書の内容】

(1) 【提出日】 2017年12月26日

(2) 【効力発生日】 2018年1月6日

(3) 【有効期限】 2020年1月5日

(4) 【発行登録番号】 29-投法人1

(5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

【これまでの募集実績】

(発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
29-投法人1-1	2018年4月18日	2,000百万円	-	-
実績合計額（円）		2,000百万円 (2,000百万円)	減額総額（円）	なし

(注) 実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【残額】 (発行予定額-実績合計額-減額総額) 98,000百万円
(98,000百万円)

(注) 残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項はありません。

【残高】 (発行残高の上限-実績合計額+償還総額-減額総額) -円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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)

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。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

(1)【銘柄】

日本リート投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「本投資法人債」といいます。）

(2)【投資法人債券の形態等】

① 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する社債等振替法第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する社債等振替法第67条第1項の規定に基づき本投資法人債についての投資法人債券を発行することができません。

但し、社債等振替法第115条で準用する社債等振替法第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券の発行を請求することができます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

② 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAの信用格付を2018年11月22日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号03-3544-7013

(3) 【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。
なお、本投資法人債に係る振替投資法人債の総額は、金15億円です。

(4) 【各投資法人債の金額】

金1億円

(5) 【発行価額の総額】

金15億円

(6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年0.880パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

①本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」といいます。）までこれをつけ、2019年5月30日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年5月30日及び11月30日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。但し、半か年に満たない利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。

②利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

③償還期日後は本投資法人債には利息をつけません。但し、償還期日までに別記「(21) その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」に定める財務代理人に対して本投資法人債の元利金支払資金の預託（以下「資金預託」といいます。）がなされなかった場合には、当該未償還元金について、償還期日の翌日から、現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨を公告した日から3銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7) 利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

④本投資法人債の利息の支払期日までに資金預託がなされなかった場合には、当該未払利息について、支払期日の翌日から、現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨を公告した日から3銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7) 利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

①本投資法人債の元金は、2028年11月30日にその総額を償還します。

②本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

③本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は別記「(18) 振替機関に関する事項」に記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

④償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。
申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2018年11月22日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16) 引受け等の概要」に記載の引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2018年11月30日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	600	1. 引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行います。 2. 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金45銭とします。
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	500	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	400	
計	—	1,500	—

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2010年10月26日
登録番号 関東財務局長第72号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額1,500百万円から発行諸費用の概算額17百万円を控除した差引手取概算額1,483百万円は、その全額を2019年8月20日に返済期日が到来する借入金（1,500百万円）の期限前返済の資金の一部に2018年12月7日に充当する予定です。

(21) 【その他】

1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人は、株式会社三菱UFJ銀行（以下「財務代理人」といいます。）との間に2018年11月22日付で本投資法人債財務代理契約を締結し、財務代理人に本投資法人債の財務代理事務を委託します。
- (2) 財務代理人は、本投資法人債に関する振替機関が定める業務規程等に基づく発行代理人及び支払代理人の業務を行います。
- (3) 財務代理人は、本投資法人債に関し、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (4) 本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。
- (5) 本投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとしします。

2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、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。）（以下「投信法」といいます。）第139条の8但書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（但し、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保権を設定する場合は、本投資法人債のために担保付社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）（以下「担保付社債信託法」といいます。）に基づき同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記但書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

- (2) 上記(1)により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとしします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

- (1) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債全額について期限の利益を喪失します。但し、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

- ① 本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。
- ② 本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。
- ③ 本投資法人が別記「(21) その他 4.財務上の特約 (1)担保提供制限」の規定に違背したとき。

- ④ 本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（当該投資法人債の元金金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている投資法人債を除きます。）について期限の利益を喪失したとき、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
 - ⑤ 本投資法人が投資法人債を除く借入金債務（当該借入金債務の履行が、当該借入金債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その借入金債務の履行の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された借入金債務を除きます。）について期限の利益を喪失したとき、若しくは本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債又はその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務（当該保証債務の履行が、当該保証債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その保証債務の履行の引当てが保証人である本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された保証債務を除きます。）について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。但し、当該債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。
- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、何ら手続を要することなく、本投資法人債全額について当然に期限の利益を喪失します。
 - ① 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議をしたとき。
 - ② 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
 - ③ 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。但し、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
 - ④ 本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒を図ることができなかったとき。
 - (3) 上記(1)又は(2)の規定により本投資法人債について期限の利益を喪失した場合には、本投資法人はただちにその旨を公告します。
 - (4) 上記(1)又は(2)の規定により期限の利益を喪失した本投資法人債は、ただちに支払われるものとし、直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日まで別記「(7) 利率」所定の利率による経過利息を付するものとします。但し、期限の利益喪失日までに資金預託がなされなかった場合には、当該元本及び期限の利益喪失日までの経過利息について、期限の利益喪失日の翌日から、現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨の公告がなされた日から3銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7) 利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。
- ## 6. 公告の方法
- (1) 本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し公告する場合には、法令に別段の定めがあるものを除き本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行される各1種以上の新聞紙（但し、重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。
 - (2) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除いて、電子公告によりこれを行うものとします。但し、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行される各1種以上の新聞紙（但し、重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。

7. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨、投資法人債権者集会の日時及び場所並びに投資法人債権者集会の目的である事項その他法令に基づき本投資法人債権者に通知すべき事項を公告します。
- (2) 本投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。
- (3) 本投資法人債の総額（償還済みの額及び本投資法人が有する本投資法人債の金額の合計額を除きます。）の10分の1以上にあたる本投資法人債を有する本投資法人債権者は、本投資法人債に関する社債等振替法第115条で準用する社債等振替法第86条に定める書面（別記「(2) 投資法人債券の形態等」①但書に基づき本投資法人債の投資法人債券が発行された場合は当該投資法人債券）を本投資法人に提示したうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。
- (4) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第681条第1号に定める種類をいいます。以下同じです。）の投資法人債の投資法人債権者集会は、一つの集会として開催されます。上記(1)乃至(3)の規定は、本(4)の投資法人債権者集会について準用します。

8. 時効

本投資法人債の消滅時効は、投信法第139条の7で準用する会社法第701条の規定により、元金については10年、利息については5年とします。

9. 追加発行

本投資法人は、随時、本投資法人債権者（別記「(2) 投資法人債券の形態等」①但書に基づき本投資法人債の投資法人債券が発行された場合は利札の所持人を含みます。）の同意なしに、本投資法人債と初回利払日又は払込金額を除く全ての事項（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第180条所定の各事項を含みます。）において本投資法人債と同じ内容の要項を有し、本投資法人債と併合されることとなる同一の種類投資法人債を追加発行することができます。

10. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

11. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（但し、別記「(21) その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」、「(21) その他 12. 一般事務受託者」、「(21) その他 13. 資産運用会社」及び「(21) その他 14. 資産保管会社」の規定を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
- (2) 裁判所の認可を受けた上記(1)の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとし、

12. 一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

① 本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

みずほ証券株式会社

SMB C日興証券株式会社

② 財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

株式会社三菱UFJ銀行

なお、投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18) 振替機関に関する事項」に記載の振替機関の振替業にかかる業務規程（以下「振替機関の業務規程」といいます。）その他別記「(18) 振替機関に関する事項」に記載の振替機関が定める規則等（以下「業務規程等」といいます。）の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経由して処理されます。

③ 本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

株式会社三菱UFJ銀行

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号関係）

三菱UFJ信託銀行株式会社

株式会社三菱UFJ銀行

13. 資産運用会社

双日リートアドバイザーズ株式会社

14. 資産保管会社

三菱UFJ信託銀行株式会社

15. 元利金の支払

本投資法人債権者に対する元利金は、社債等振替法及び業務規程等に従って支払われ、本投資法人は、支払代理人を経由しての振替機関の業務規程に定義された機構加入者に対する元利金の交付をもって、本投資法人債の元利金の支払にかかる債務を免責されるものとします。

16. 申込等

引受人は、募集に際して、別記「(11) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を申込者より徴収し、これを払込期日に払込金に振替充当します。申込証拠金には利息をつけません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第12期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日） 2018年9月28日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2018年9月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）について、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（2018年11月22日）までの間に補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、以下の記載に含まれる将来に関する事項については、本発行登録追補書類提出日現在において本投資法人が判断したものです。当該補完すべき情報を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本発行登録追補書類提出日現在においてもその判断に変更はありません。

1. KYB株式会社及びカヤバシステムマシナリー株式会社が製造した免震・制振オイルダンパーの調査について

2018年10月16日付で国土交通省が「KYB株式会社及びカヤバシステムマシナリー株式会社が製造した免震・制振オイルダンパーの国土交通大臣認定等への不適合」を公表したことを受けた本投資法人の自主調査により、本発行登録追補書類提出日現在の本投資法人の保有物件のうち1物件において、KYB株式会社及びカヤバシステムマシナリー株式会社が製造した製品が使用されていることが判明しています。本発行登録追補書類提出日現在、当該製品が不適合品に該当するか否かは不明であり、本投資法人は、当該製品が不適合品に該当するか否かについて確認を進めています。

2. 投資リスク

以下は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述のうち、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所を記載しています。なお、変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) リスク要因

(中略)

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

(中略)

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。

なお、本発行登録追補書類提出日現在の本投資法人の保有物件のうち1物件について、性能検査記録データの書き換え行為等を行ったメーカーが製造した製品が使用されていることが判明しています。本発行登録追補書類提出日現在、当該製品が不適合品に該当するか否かは不明であり、本投資法人は、当該製品が不適合品に該当するか否かについて確認を進めていますが、当該製品が不適合品であった場合や、当該製品が適合品であることの確認が取れない場合には、当該物件の稼働率や賃料、本投資法人の収益等に悪影響が生じたり、本投資法人に交換工事その他の対応のための費用の支払いが必要となる可能性があり、その結果投資主又は投資法人債権者に損害が生じる可能性があります。

本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

(後略)

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本リート投資法人 本店

(東京都港区新橋一丁目18番1号)

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)