

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
大江戸温泉リート投資法人  
代表者名 執行役員 今西 文則  
(コード番号:3472)

資産運用会社名  
大江戸温泉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 今西 文則  
問合せ先 財務部長 本多 智裕  
(TEL. 03-6262-5200)

### 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

大江戸温泉リート投資法人（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（一般募集）

- (1) 募 集 投 資 口 数 : 56,330 口
- (2) 払 込 金 額 : 未定  
( 発 行 価 額 ) 平成 29 年 11 月 20 日 (月) から平成 29 年 11 月 22 日 (水) 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) から 1 口当たりの予想分配金 2,359 円を控除した金額に 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、野村證券株式会社及び S M B C 日興証券株式会社を共同主幹事会社とする引受会社 (以下「引受人」と総称する。) に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届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) 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29年12月1日(金)
- (11) 受渡期日：平成29年12月4日(月)
- (12) 払込金額(発行価額)、発行価格(募集価格)、その他この公募による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) 売出资口数：2,817口  
なお、売出资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い場合がある。売出资口数は、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大江戸温泉物語株式会社(以下「大江戸温泉物語」という。)から2,817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：平成29年12月4日(月)
- (9) 売出価格、その他この投資口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。
- (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(作成された場合)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：2,817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：野村證券株式会社
- (5) 申込単位：1口以上1口単位
- (6) 申込期間：平成29年12月25日（月）  
（申込期日）
- (7) 払込期日：平成29年12月26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）、その他この第三者割当による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。
- (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、一般募集にあたり、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證券株式会社が大江戸温泉物語から2,817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、2,817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大江戸温泉物語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、平成29年11月9日（木）開催の本投資法人の役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口2,817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29年12月26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、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29年12月19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。

さらに、野村證券株式会社は、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、野村證券株式会

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（作成された場合）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。

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。

上記の取引に関して、野村證券株式会社は、SMB C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

## 2. 今回の新投資口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	176,200口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	56,330口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	232,530口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	2,817口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	235,347口 (注)

(注) 本件第三者割当における募集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。）の取得による資産規模拡大及び収益安定性の向上を目的として、市場動向、LTV水準及び分配金水準等に留意しつつ検討を行った結果、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）

4,922,272,487円（上限）

(注) 一般募集における手取金4,687,838,930円及び本件第三者割当の手取金上限234,433,557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29年10月27日（金）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「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の本投資法人が取得を予定している不動産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当します。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、取得予定資産の取得資金として借り入れる借入金の返済又は将来の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します。

(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

該当事項はありません。

## 6. 今後の見通し

本日付で公表の「平成30年5月期の運用状況の予想の修正及び平成30年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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28年11月期 （第1期）	平成29年5月期 （第2期）
1口当たり当期純利益（注2）	974円	2,526円
1口当たり分配金	376円	2,533円
うち1口当たり利益分配金	373円	2,526円
うち1口当たり利益超過分配金（注3）	3円	7円
実績配当性向（注4）	99.8%	100.0%
1口当たり純資産	89,775円	91,925円

（注1）本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日（平成28年3月29日）から平成28年11月末日までです。

（注2）第1期の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（67,589口）で除することにより算定しています。なお、実質的な資産運用期間の開始日である平成28年9月1日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数（176,200口）により算出した1口当たり当期純利益は373円です。

（注3）第1期の1口当たり利益超過分配金3円のうち、一時差異等調整引当額は3円、第2期の1口当たり利益超過分配金7円のうち、一時差異等調整引当額は7円です。税法上の出資等減少分配はありません。

（注4）実績配当性向＝1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）÷1口当たり当期純利益×100  
 なお、第1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、次の算式により算出しています（小数第1位未満を切り捨てています。）。

実績配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×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28年11月期 （第1期）	平成29年5月期 （第2期）
始 値	89,200円	79,600円
高 値	91,500円	93,000円
安 値	72,000円	78,200円
終 値	79,400円	88,600円

（注）本投資法人は平成28年8月31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29年 6月	7月	8月	9月	10月	11月（注）
始 値	88,500円	87,700円	87,800円	89,500円	89,700円	91,300円
高 値	89,900円	88,000円	89,800円	89,900円	91,300円	91,900円
安 値	86,800円	84,900円	85,800円	87,100円	89,000円	91,000円
終 値	87,400円	87,700円	89,200円	88,900円	91,100円	91,500円

（注）平成29年11月の投資口価格については、平成29年11月8日現在の数値を記載しています。

③ 発行決議日前営業日における投資口価格

	平成29年11月8日
始 値	91,800円
高 値	91,800円
安 値	91,500円
終 値	91,500円

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（作成された場合）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) 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28年8月30日
調達資金の額	15,552,576,000円
発行価額	89,280円
募集時における発行済投資口の総口数	2,000口
当該募集による発行投資口数	174,200口
募集後における発行済投資口の総口数	176,200口
発行時における当初の資金使途	取得予定資産の取得資金及びその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	平成28年8月以降
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、大江戸温泉物語は、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。

(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

※本投資法人のホームページアドレス：<http://oom-reit.com/>

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（作成された場合）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。