

【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6月13日
 【発行者名】 森トラスト総合リート投資法人
 【代表者の役職氏名】 執行役員 八木 政幸
 【本店の所在の場所】 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
 【事務連絡者氏名】 森トラスト・アセットマネジメント株式会社
 取締役 山本 道男
 【電話番号】 03-6435-7011
 【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】 森トラスト総合リート投資法人
 【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】 第10回無担保投資法人債 30億円

【発行登録書の内容】

- (1) 【提出日】 2017年1月20日
 (2) 【効力発生日】 2017年1月28日
 (3) 【有効期限】 2019年1月27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	2017年2月10日	5,000,000,000円	—	—
実績合計額 (円)		5,000,000,000円 (5,000,080,000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) 95,000,000,000円
 (94,999,920,000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】

森トラスト総合リート投資法人第10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条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する第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。）は森トラスト総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。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の形式は無記名式利付札に限り、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、も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AAの信用格付を2018年6月13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あります。

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ありますが、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、振替投資法人債の総額は金30億円です。

(4) 【各投資法人債の金額】

金1億円

(5) 【発行価額の総額】

金30億円

(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0.010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別記「(9) 償還期限及び償還の方法②」に記載の償還期日までこれを付し、2018年8月26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2月26日及び8月26日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない期間につき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上げます。
- ③ 償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

- ① 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。
- ② 本投資法人債の元金は、2021年2月26日（以下「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。
- ③ 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上げます。
- ④ 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(18) 振替機関に関する事項」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。

(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6月13日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16) 引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2018年6月21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
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	3,000	1 引受人は、本投資法人債の全額につき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35銭とします。
計	—	3,000	—

(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：2001年11月12日
登録番号：関東財務局長第12号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額3,000百万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2,983百万円は、その全額を既存借入金の期限前返済資金として、2018年6月末までに充当する予定です。

(21) 【その他】

1. 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ただし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。

2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

株式会社三菱UFJ銀行

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、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、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（ただし、次号で定義す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投信法及び担保付社債信託法（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ます。

(2) その他の特約

本投資法人債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。担付切換条項とは、純資産額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。

5. 担保権設定の手続き

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」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ます。

6. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次の各場合には、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、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。ただし、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、そ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（債務の支払が、当該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、その支払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投資法人債を除きます。）について期限の利益を喪失し、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（債務の支払が、当該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、その支払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、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債もしく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。ただし、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（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、次の各場合には、本投資法人債総額について、何らの手続きを要することなく、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、民事再生手続開始もしくはその他適用ある倒産手続開始の申立てをし、又は投資主総会において解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。
- ②本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始も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。ただし、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することができなかつたとき。

7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

- (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（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、電子公告の方法によりこれを行うものとします。ただし、電子公告の方法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（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。

8. 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（ただし、別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」、別記「(21) その他 11. 一般事務受託者」、別記「(21) その他 12. 資産運用会社」及び別記「(21) その他 13. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがあるときを除き、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前号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ます。

9. 投資法人債権者集会に関する事項

- (1) 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。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）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及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。
- (2) 本種類の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) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人に対し、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本種類の投資法人債権者集会の招集を請求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謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

11. 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）

SMB C日興証券株式会社

- ② 別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、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。）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」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

- ③ 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号ないし第6号関係）

三井住友信託銀行株式会社

株式会社三菱UFJ銀行

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

12. 資産運用会社

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

13. 資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

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31期(自 2017年4月1日 至 2017年9月30日) 2017年12月22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2017年12月22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6月13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、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、その判断に変更はありません。

1. 資産の取得

2017年12月25日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、2018年1月19日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	広尾SKビル	
取得資産	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得日	2018年1月19日	
取得価格	8,100,000,000円	
所在地	土地	東京都渋谷区恵比寿二丁目91番1他
	建物	東京都渋谷区恵比寿二丁目91番地1
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿二丁目36番13号
用途	オフィスビル（登記簿記載の種類：事務所・店舗・駐車場他）	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積	土地	1,671.79㎡（登記簿記載の地積）（注）
	建物	6,709.80㎡（登記簿記載の床面積）
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建（登記簿記載の構造）	
竣工年月	1992年11月	
鑑定評価	<p>鑑定評価額：8,140百万円 価格時点：2017年11月30日 鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社 評価の概要：</p> <p>直接還元法による収益価格 8,310百万円（還元利回り3.8%）</p> <p>DCF法による収益価格 8,070百万円（割引率3.5%、最終還元利回り3.9%）</p> <p>積算価格 5,660百万円</p>	
地震PML	7.3%（株式会社竹中工務店作成の建物地震リスク調査レポートによります。）	
特記事項	<p>1. 本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が全ての区分所有権を単独で所有しています。</p> <p>2. 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件建物の一部及び塀が隣接土地に越境しており、また、隣接土地の塀が本件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の覚書が締結されています。</p>	

（注）私道負担部分 17.93 ㎡を含みます。

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／(ii)投資法人制度及び投資法人の組織に関するリスク」に記載された投資リスクに関する記述の一部につき、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までの間に、その内容について変更があった箇所を記載しています。なお、変更があった箇所は下線で示しています。

(へ)不動産管理会社に関するリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産管理業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、運用不動産の管理については、管理を委託する管理会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。しかし、不動産管理会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、不動産管理会社が、破産手続きまたはその他の法的倒産手続き等に服することにより業務執行能力を喪失する場合には、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

本書の提出日現在、本投資法人が取得している物件(以下「取得済物件」といいます。)のうち、ONビル、紀尾井町ビル、御堂筋MTRビル、広尾SKビル、天神プライム、新横浜TECHビル、渋谷フラッグ及びパークレーンプラザは、建物の保守管理を含めた不動産管理業務全般を不動産管理会社に委ねており、その他の物件は、主に賃借人に不動産管理業務を委ねています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

森トラスト総合リート投資法人 本店
(東京都港区虎ノ門四丁目3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)