

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成28年8月15日

【発行者名】 大江戸温泉リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 今西 文則

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋本町三丁目3番4号

【事務連絡者氏名】 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
企画管理部長 伊藤 真也

【電話番号】 03-6262-5200

【届出の対象とした募集（売出）
内国投資証券に係る投資法人の
名称】 大江戸温泉リート投資法人

【届出の対象とした募集（売出）
内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 15,301,728,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
796,965,000円

(注1) 発行価額の総額は、本有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。
ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、本有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成28年7月29日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、一般募集における発行価格の決定に先立ち、発行価格の仮条件が決定されましたので、これに関連する事項を訂正するため、また、本投資法人の指定する販売先である大江戸温泉物語株式会社の状況等に関する事項を追加するとともに、取得予定資産の概要及び取得予定資産の個別不動産の概要に係る記載事項の一部についても訂正を行うため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2【訂正事項】

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。）

1 募集内国投資証券

(4) 発行価額の総額

(5) 発行価格

(15) 手取金の使途

(16) その他

2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）

(4) 売出価額の総額

第5 募集又は売出しに関する特別記載事項

第二部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(2) 投資対象

取得予定資産の概要

(ロ) 所在地、面積及び規模等

(リ) 主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が取得予定資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの)に関する情報

取得予定資産の個別不動産の概要

第四部 その他

3【訂正箇所】

訂正箇所は____ 罫で示してあります。

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。)]

1【募集内国投資証券】

(4)【発行価額の総額】

< 訂正前 >

17,420,000,000円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

< 訂正後 >

15,301,728,000円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

(5)【発行価格】

< 訂正前 >

(前略)

(注2) 発行価格の決定にあたり、平成28年8月15日(月)に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の提出日現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

(後略)

< 訂正後 >

(前略)

(注2) 発行価格の仮条件は、90,000円以上93,000円以下の価格とします。当該仮条件は、本投資法人が本書の提出日現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定しました。

(後略)

(15)【手取金の使途】

< 訂正前 >

一般募集における手取金17,420,000,000円につきましては、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」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。

なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限871,000,000円につきましては、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（投信法第2条第1項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）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1) 上記の第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、本書の提出日現在における見込額です。

< 訂正後 >

一般募集における手取金15,301,728,000円につきましては、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」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。

なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限765,086,400円につきましては、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（投信法第2条第1項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）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1) 上記の第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、本有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

(16) [その他]

< 訂正前 >

(前略)

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主である大江戸温泉物語株式会社（以下「指定先」ということがあります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち7,246口を販売する予定です。

< 訂正後 >

(前略)

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主である大江戸温泉物語株式会社（以下「指定先」ということがあります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち7,246口を販売する予定です。

指定先の状況等については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 販売先の指定について」をご参照下さい。

2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】

(4)【売出価額の総額】

< 訂正前 >

871,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

< 訂正後 >

796,965,000円

(注) 売出価額の総額は、本有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

<訂正前>

（前略）

2 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、平成28年8月22日（月）から平成29年2月26日（日）までの期間中、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。

（後略）

<訂正後>

（前略）

2 ロックアップについて

- (1) 一般募集に関連して、指定先は、共同主幹事会社に対し、平成28年8月22日（月）から平成29年2月26日（日）までの期間中、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。

（中略）

3 販売先の指定について

(1) 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称	大江戸温泉物語株式会社	
	本店の所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	
	代表者の役職及び氏名	代表取締役 森田 満昌	
	資本金（平成28年8月15日現在）	1億円	
	事業の内容	旅館、ホテルの運営	
	主たる出資者及びその出資比率	株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパン 100.0%	
b. 本投資法人と指定先との関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数（平成28年8月15日現在）	—
		指定先が保有している本投資口の数（平成28年8月15日現在）	2,000口
	人事関係	本投資法人と指定先との間には、人事関係はありません。	
	資金関係	本投資法人は、指定先から借入れをしていません。また、指定先は、本投資法人の借入債務につき、保証及び担保を提供していません。	
	技術又は取引等の関係	本投資法人は、本資産運用会社及び指定先との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。また、指定先は、本投資法人との間で、大江戸温泉物語レオマリゾートを除く取得予定資産に関して、不動産売買契約及び停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約を締結しています。	
c. 指定先の選定理由	本資産運用会社の親会社が指定先であり、本投資法人と指定先との関係に鑑み、本投資法人の投資主の利益と指定先の利益を合致させるという観点から、指定先として選定しています。		
d. 販売しようとする本投資口の数	7,246口		
e. 投資口の保有方針	指定先が保有した投資口については、継続して保有する意向であることを確認しています。		
f. 払込みに要する資金等の状況	本投資法人は、指定先から提出を受けた貸借対照表及び連結貸借対照表における現金及び預金を確認することにより、指定先が上記7,246口の払込みに要する資金を有していると判断しています。		
g. 指定先の実態	本投資法人は、指定先より反社会的勢力等と一切関係がない旨の説明を受けた上で、新聞等の資料に基づく調査を行っており、これを踏まえ指定先が反社会的勢力等との関係を有していないものと判断しています。なお、指定先が反社会的勢力とは一切関係がないことを確認している旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。		

(2) 投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に関連して、ロックアップに関する合意をしています。その内容については、前記「2 ロックアップについて (1)」をご参照下さい。

(3) 発行条件に関する事項

一般募集における本投資口の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は一般募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

(4) 一般募集後の主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	総議決権数に対する所有議決権数の割合(%)	一般募集後の所有投資口数 (口)	一般募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合(%)
大江戸温泉物語株式会社	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	2,000	100.0	9,246	5.0
計	-	2,000	100.0	9,246	5.0

(注1) 所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、平成28年8月15日現在の数値を記載しています。

(注2) 一般募集後の所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、平成28年8月15日現在の所有投資口数及び総議決権数に一般募集による増加分を加味し、本件第三者割当による新投資口の全部が発行された場合の数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(5) 投資口併合等の予定の有無及び内容

該当事項はありません。

(6) その他参考になる事項

該当事項はありません。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

2【投資方針】

(2)【投資対象】

取得予定資産の概要

(口) 所在地、面積及び規模等

< 訂正前 >

(前略)

物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	テナント数 (注8)	客室数 (室) (注9)
(中略)											
S-3	伊東ホテル ニュー岡部	静岡県 伊東市	2,945.87	10,038.18 (注12)	平成2年 11月8日	147	10,038.18	10,038.18	100	1	73 (注 13)
(中略)											
S-6	大江戸温泉物 語 あわら	福井県 あわら 市	13,263.72 (注14)	14,132.27 (注15)	みやこ亭： 昭和59年 9月23日 南館： 昭和47年 10月5日 東館： 昭和55年 10月25日	131	14,132.27	14,132.27	100	1	95
(中略)											
S-9	大江戸温泉物 語 君津の森	千葉県 君津市	56,000.38 (注16)	8,660.20	平成8年 3月21日	49	8,660.20	8,660.20	100	1	41
合計 / 平均			766,644.85	132,107.64	-	1,736	132,107.64	132,107.64	100	2	773

(中略)

(注12) 本物件(相模亭)は、取得予定資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結していますが、当該渡り廊下は本物件(相模亭)に係る当初の登記の床面積に含まれていないため、更正登記手続を行っています。また、本土地には当初未登記のゴミ置場が存在していますが、当該ゴミ置場を本建物の附属建物とするべく、更正登記手続を行っています。延床面積には、当該更正登記手続前の延床面積に当該渡り廊下の面積(43.65㎡)及び当該ゴミ置場の床面積(3.38㎡)を加えた面積を記載しています。

(注13) 本物件(相模亭)は、取得予定資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件(相模亭)と駿河亭は一体的な運営がなされています。駿河亭を含めた本物件の客室数は合計109室です。

(注14) 売主は、当該土地の一部(面積:5,641.90㎡)を第三者より賃借しています。

(注15) 本物件は、建物合併登記及び減築による変更登記手続を行っています。延床面積には、当該手続完了後の数値を記載しています。

(注16) 本物件の進入口付近において、本土地と公道との間に介在する道路用地を含めた君津市の所有地(面積:約1,071㎡)につき、君津市から売主に対し売払が行われた後に本投資法人が取得する予定ですが、表中の土地面積には、当該売払の対象地の

面積は含まれていません。なお、当該売払の内容のほか、本投資法人が取得する権利等の詳細については、後記「取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。

<訂正後>

(前略)

物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	テナント数 (注8)	客室数 (室) (注9)
(中略)											
S-3	伊東ホテル ニュー岡部	静岡県 伊東市	2,945.87	10,211.46	平成2年 11月8日	147	10,211.46	10,211.46	100	1	73 (注 12)
(中略)											
S-6	大江戸温泉物 語 あわら	福井県 あわら 市	13,263.72 (注13)	14,132.27	みやこ亭： 昭和59年 9月23日 南館： 昭和47年 10月5日 東館： 昭和55年 10月25日 (注14)	131	14,132.27	14,132.27	100	1	95
(中略)											
S-9	大江戸温泉物 語 君津の森	千葉県 君津市	56,000.38 (注15)	8,660.20	平成8年 3月21日	49	8,660.20	8,660.20	100	1	41
合計 / 平均			766,644.85	132,280.92	-	1,736	132,280.92	132,280.92	100	2	773

(中略)

(注12) 本物件(相模亭)は、取得予定資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件(相模亭)と駿河亭は一体的な運営がなされています。駿河亭を含めた本物件の客室数は合計109室です。

(注13) 売主は、当該土地の一部(面積:5,641.90㎡)を第三者より賃借しています。

(注14) 本物件は、建物合併登記及び減築による変更登記手続きを行っています。建築時期は、当該手続完了前の各棟に係る不動産登記簿上の記載に基づき記載しています。

(注15) 本物件の進入口付近において、本土地と公道との間に介在する道路用地を含めた君津市の所有地(面積:約1,071㎡)につき、君津市から売主に対し売払が行われた後に本投資法人が取得する予定ですが、表中の土地面積には、当該売払の対象地の面積は含まれていません。なお、当該売払の内容のほか、本投資法人が取得する権利等の詳細については、後記「取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。

(注12)及び(注15)の全文削除、(注14)の新設並びに(注13)、(注14)及び(注16)の番号変更

(リ) 主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が取得予定資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの)に関する情報

<訂正前>

(前略)

No	テナント名称	業種	物件名称	契約期間 満了日	年間固定賃料(注1)		賃貸面積	
					(百万円)	比率 (%)	(㎡)	比率 (%)

1	大江戸温泉物語株式会社	旅館及びホテルの運営 温泉利用施設、 テーマパーク及 び演芸場の運営 等	(中略)					
			伊東ホテル ニュー岡部	平成48年 8月31日	147	8.5	<u>10,038.18</u>	<u>4.9</u>
			(中略)					
(中略)								
合計			1,736	100.0	<u>203,898.15</u>	100.0		

(後略)

< 訂正後 >

(前略)

No	テナント名称	業種	物件名称	契約期間 満了日	年間固定賃料(注1)		賃貸面積			
					(百万円)	比率 (%)	(㎡)	比率 (%)		
1	大江戸温泉物語 株式会社	旅館及びホテル の運営 温泉利用施設、 テーマパーク及 び演芸場の運営 等	(中略)							
			伊東ホテル ニュー岡部	平成48年 8月31日	147	8.5	10,211.46	5.0		
			(中略)							
(中略)										
合計					1,736	100.0	204,071.43	100.0		

(後略)

取得予定資産の個別不動産の概要

< 訂正前 >

(前略)

物件番号	伊東ホテルニュー岡部	用途	温泉・温浴関連施設
S-3			
(中略)			
(中略)		建物	建築時期 平成2年11月8日
(中略)			(中略)
(中略)		延床面積	10,038.18㎡(注1)
(中略)			(中略)
賃貸可能面積	10,038.18㎡	(中略)	
(中略)		(中略)	
(中略)			

(注1) 本物件(相模亭)は、取得予定資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結していますが、当該渡り廊下は本物件(相模亭)に係る当初の登記の床面積に含まれていないため、更正登記手続を行っています。また、本土地には当初未登記のゴミ置場が存在していますが、当該ゴミ置場を本建物の附属建物とすべく、更正登記手続を行っています。延床面積には、当該更正登記手続前の延床面積に当該渡り廊下の面積(43.65㎡)及び当該ゴミ置場の床面積(3.38㎡)を加えた面積を記載しています。

(中略)

賃貸借の概要

(中略)	
賃貸面積	10,038.18㎡
(中略)	

(中略)

物件番号	大江戸温泉物語 あわら	用途	温泉・温浴関連施設
S-6			
(中略)			
土地	(中略)	建物	(中略)
		延床面積	14,132.27㎡(注2)
			(中略)
敷地面積	13,263.72㎡(注3)	(中略)	
(中略)		(中略)	
(中略)			

(注1) 本物件は、建物合併登記及び減築による変更登記手続を行っています。建築時期及び構造/階数は、当該手続完了前の各棟に係る不動産登記簿上の記載に基づき記載しています。

(注2) 本物件は、建物合併登記及び減築による変更登記手続を行っています。延床面積には、当該手続完了後の数値を記載しています。

(注3) 売主は、当該土地の一部(面積: 5,641.90㎡)を第三者より賃借しています。

(後略)

<訂正後>

(前略)

物件番号 S-3	伊東ホテルニュー岡部	用途	温泉・温浴関連施設
(中略)			
(中略)		建物	建築時期
		平成2年11月8日(注1)	
		(中略)	
		延床面積	10,211.46㎡
		(中略)	
賃貸可能面積	10,211.46㎡	(中略)	
(中略)			
(中略)			

(注1) 不動産登記簿上、年月日不詳及び平成4年に増築工事を実施しています。

(注1)の全文削除及び(注1)の新設

(中略)

賃貸借の概要	
(中略)	
賃貸面積	10,211.46㎡
(中略)	

(中略)

物件番号 S-6	大江戸温泉物語 あわら	用途	温泉・温浴関連施設
(中略)			
土地	(中略)		建物
			(中略)
			延床面積
		(中略)	
		敷地面積	13,263.72㎡(注2)
(中略)			
(中略)			

(注1) 本物件は、建物合併登記及び減築による変更登記手続を行っています。建築時期及び構造/階数は、当該手続完了前の各棟に係る不動産登記簿上の記載に基づき記載しています。

(注2) 売主は、当該土地の一部(面積: 5,641.90㎡)を第三者より賃借しています。

(注2)の全文削除及び(注3)の番号変更

(後略)

第四部【その他】

< 訂正前 >

(前略)

6. 交付目論見書の表紙以降及び目論見書の裏表紙裏に以下の内容を掲載します。

(中略)

取得予定資産一覧

物件 番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) ^(注1)	客室数 ^(注3)	投資比率 (%) ^(注4)	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定 NOI利回り	償却後鑑定 NOI利回り
			延床面積 (㎡) ^(注2)					(%)	(%)

温泉・温浴関連施設

(中略)

S-3	伊東 ホテルニュー岡部	静岡県 伊東市	2,945.87	73 ^(注6)	9.9	2,657	2,740	6.1	4.3
			10,038.18						

(中略)

合計 / 平均			766,644.85	773	100	26,844	27,675	7.0	5.1
			132,107.64						

(中略)

S-3 伊東ホテルニュー岡部

温泉・温浴関連施設

(中略)

所在地	静岡県伊東市	客室数	73室
取得予定価格	2,657百万円	建築時期	平成2年11月

(後略)

< 訂正後 >

(前略)

6. 交付目論見書の表紙以降及び目論見書の裏表紙裏に以下の内容を掲載します。

(中略)

取得予定資産一覧

物件 番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) ^(注1)	客室数 ^(注2)	投資比率 (%) ^(注4)	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定 NOI利回り (%)	償却後鑑定 NOI利回り (%)
			延床面積 (㎡) ^(注3)						
温泉・温浴関連施設									
(中略)									
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	静岡県 伊東市	2,945.87	73 ^(注6)	9.9	2,657	2,740	6.1	4.3
			10,211.46						
(中略)									
合計 / 平均			766,644.85	773	100	26,844	27,675	7.0	5.1
			132,280.92						

(中略)

S-3 伊東ホテルニュー岡部

温泉・温浴関連施設

(中略)

所在地	静岡県伊東市	客室数	73室
取得予定価格	2,657百万円	建築時期	平成2年11月 ^(注)

(注) 不動産登記簿上、年月日不詳及び平成4年に増築工事を実施しています。

(後略)