

2026年2月25日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号
 恵比寿ネオナート
 ジャパン・ホテル・リート投資法人
 代表者名 執行役員 増田 要
 (コード番号：8985)

資産運用会社名
 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 青木 陽幸
 問合せ先 取締役 コーポレート本部長 板橋 昇
 TEL：03-6422-0530

国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関するお知らせ
(ハイアット リージェンシー 東京)

ジャパン・ホテル・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権及び付随する動産(以下「取得予定資産」と総称します。)の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、賃借人は、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。)上の利害関係人等に該当することになるため、賃貸に関しましては、投信法及び本資産運用会社の定めるスポンサー関係者取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています(後記「6. 利害関係人等との取引」をご参照ください。)。

記

1. 取得予定資産の概要

取得予定資産の名称	ハイアット リージェンシー 東京
取得予定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
タイプ区分(注1)	フルサービス
賃貸形態	固定賃料及び変動賃料
取得予定価格(注2)	126,000,000千円
取得予定日	2026年3月13日
取得先(注3)	合同会社ミッドタウン東京
媒介の有無	無
不動産の担保の有無	無担保

(注1) 本投資法人は、ホテル営業の業態に応じて、ホテルのタイプ(業態)区分を、「フルサービスホテル」(総合型ホテル)、「リミテッドサービスホテル」(宿泊主体型ホテル)及び「リゾートホテル」(総合型ホテルの中でリゾートエリア(いわゆる温泉地や景勝地等の、自然環境や観光資源に恵まれた地域又は著名若しくは集客力の高いレジャー施設等の周辺地域をいいます。)に位置するホテル)の3区分に分類しています。以下同じです。

(注2) 取得予定資産を取得するために、取得先との間で不動産信託受益権等の売買に係る契約(以下「信託受益権等売買契約書」といいます。)を締結しています。取得予定価格は、取得予定資産の取得に係る信託受益権等売買契約書に記載された売買代金(消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。)に基づき記載しています。

(注3) 取得先については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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(その後の改正を含みます。)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できません。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、当該プロスペクトスは、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。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を実現できるホテル・アセットへの魅力的な投資機会の提供を目指しています。取得予定資産は、以下の理由からその方向性に合致していると考え、取得予定資産の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しました。

今回の取得予定資産であるハイアット リージェンシー 東京（以下「本ホテル」といいます。）は、国内トップのホテルマーケット（注1）である東京・新宿に立地する、質の高い大型フルサービスホテルです。地上28階建て、全712室の客室（注2）と充実した施設を有する本ホテルは、取得予定価格ベースでJ-REIT最大級（注3）のホテル物件であり、本投資法人にとっても最大規模のトロフィーアセットとなります。本取得は、希少性の高い（注4）東京都心の大型ホテルを、鑑定評価額を下回る割安な価格（注5）で取得できる貴重な機会であると考えています。

本取得により、国内トップのホテルマーケットである東京エリアの投資比率及び多様な需要に対応できるフルサービスホテルの投資比率が高まります。また、ヒルトン、シェラトン、IHG（ホリデイ・イン）及びアコグループ（メルキュール及びイビス）に続き、新たにハイアットグループが本投資法人のインターナショナルブランドに加わることで、インターナショナルブランドの投資比率が増加します。ハイアットグループは、平均滞在日数が長く旅行消費額の高い欧米系インバウンド（注6）の取り込みに強い点が大きな特徴であるため、今後インバウンド需要の更なる取り込みが期待できます。このようなエリア別、ホテルタイプ別の投資比率の変化、インターナショナルブランドの増加によるブランド分散の進展及びインバウンド集客力の一層の強化により、本投資法人のポートフォリオの質の向上に寄与するとともに、本資産運用会社の運営ノウハウの深化にも繋がるものと考えています。

本取得後には、本ホテルの運営会社は本投資法人の戦略的パートナーであるHMJグループ（注7）に属することとなる予定です（注8）。賃貸借契約については、安定した固定賃料に加え、AGOP（注9）に連動する変動賃料を採用しており、ホテルの成長によるアップサイドを享受できる賃料形態となっています。

なお、本投資法人は、信用力及びホテル運営能力の総合的評価を、ホテル賃借人の選定基準としていますが、取得予定資産のホテル賃借人は、本投資法人の定める、2025年3月31日公表の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載された、テナントの選定基準に適合していると判断しています。

- (注1) 国内トップのホテルマーケットとは、観光庁の宿泊旅行統計調査（2026年1月30日更新）において、47都道府県の中で最大の延べ宿泊者数（2025年1月から11月計）であることを意味します。以下同じです。
- (注2) 本ホテルの客室数は、本日時点における客室数を記載しています。以下同じです。なお、本ホテルについては、本投資法人による取得後、客室の増設等を内容とする改装工事を実施することを予定しています。
- (注3) 2026年2月25日現在における上場不動産投資法人による資産の取得（予定）価格を基準としたものです。
- (注4) 本投資法人は、本ホテルが東京都心エリアに所在する高価格帯の外資系ブランドに属する大型フルサービスホテルであること、当面の同エリアにおける同規模のホテルの新規供給は限定的となるものと認識していること等から、本ホテルは希少性の高い物件であると考えています。
- (注5) 割安な価格とは、取得予定資産の取得予定価格が不動産鑑定評価額を相当程度下回っていることを意味します。なお、取得予定資産の取得予定価格を不動産鑑定評価額（価格時点：2026年1月31日）で除した値は80.8%です。
- (注6) 欧米系インバウンドとは、欧州及び北米（米国及びカナダ）を主要な出発地とする訪日外国人旅行者を指します。欧州とは、欧州諸国のうち、JNTOによる「訪日外客統計」において推計値が発表される、英国、フランス、ドイツ、イタリア、スペイン及びロシアの6か国を併せていいます。
- (注7) HMJとは、株式会社ホテルマネージメントジャパン（SC Capital Partners グループに属するSC J-Holdings Pte. Ltd.が間接的に発行済株式の100%を保有する株式会社）をいい、HMJグループとは、HMJ及びその子会社（HMJが発行済株式の50%超を保有する会社）をいいます。以下同じです。
- (注8) HMJグループとハイアットグループとの間でフランチャイズ契約が締結されています。
- (注9) AGOP（Adjusted GOP＝調整後GOP）とは、GOP（Gross Operating Profit（売上高営業利益）であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテルの運営に係る費用を控除した残額をいいます。）から一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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（その後の改正を含みます。）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できません。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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行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. 取得予定資産の特色

(1) 東京及び新宿エリア

東京エリアは世界で最も注目されるホテルマーケットの一つであり、安定した国内のビジネス・観光需要に加え、インバウンドの増加により力強い成長を続けています。その中で新宿エリアは、日本屈指のターミナルである新宿駅に加え、バスタ新宿を起点とする高速バス等の交通網が発展しており、東京都内の観光のみならず、日光や富士山、その他の日本を代表する観光地へのアクセスも容易であることから、観光の拠点として優れたエリアです。また、新宿駅周辺では今後複数の再開発が予定されており、観光拠点として更なる魅力の高まりが期待されると本投資法人は考えています。

(2) ロケーションの優位性

本ホテルは、旺盛なホテル需要が見込まれる新宿エリアに位置し、都営大江戸線「都庁前」駅より地下通路直結で徒歩約1分、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅より徒歩約4分、JR「新宿」駅より徒歩約9分という抜群の利便性を誇り、成田空港や羽田空港へのアクセスにも優れています。また、本ホテルが所在する西新宿エリアは、東京都庁舎をはじめとして、超高層ビルが立ち並ぶ国内有数のオフィスエリアであり、観光需要に加え、MICE（注）需要も取り込むことが期待できると本投資法人は考えています。

加えて、本ホテルは、オフィスエリアに所在しながら、緑豊かな新宿中央公園に面した落ち着いた立地となっています。さらに、本ホテルからみて新宿中央公園方面は視界を遮る高い建物が少ないため、同方面の高層階の客室からは天気の良い日には富士山を一望でき、景観にも優れた立地です。

（注）「MICE」とは、「Meeting（企業等の会議）」、「Incentive Travel（企業等の行う報奨・研修旅行、インセンティブ旅行）」、「Convention（国際機関・団体、学会等が行う国際会議）」、「Exhibition/Event（展示会・見本市、イベント）」の頭文字からなる略称であり、多くの集客効果が見込まれるビジネスイベントの総称です。

(3) ハード面の優位性

本ホテルは、オールデイダイニング、クラブラウンジ、フィットネス施設、18の宴会場・会議室などの多様な付帯施設を備えたフルサービスホテルで、レジャーからビジネス利用まで幅広い需要に対応可能です。本ホテルは1980年9月に開業し築45年が経過していますが、2025年7月には総額94億円の大規模改装を完了し、客室に加えてロビーやレストランも刷新されたことで、ホテル全体の魅力と市場における競争優位性が向上していると本投資法人は考えています。その結果、新たな需要の取り込みにおける訴求力が高まり、今後のADR（注）の上昇が期待されます。加えて、本取得後には長期滞在に適した客室の増設や、客室統合による広い客室の新設等の追加改装を計画しており、これらの施策を通じて、本ホテルはハード面で差別化を実現し、中長期的な収益性向上が期待されます。

（注）平均客室販売単価（ADR（Average Daily Rate））は、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(4) ソフト面の優位性

本ホテルは、ハイアットの高い認知度と、豊富な会員数を誇るロイヤルティプログラムを背景として、強力な送客力を有しており、ソフト面での優位性も備えています。本取得後は、HMJグループとの協働体制に加え、ハイアットグループの高いブランド力と、本資産運用会社が長年培ってきたアクティブ・アセットマネジメント（注）のノウハウを活用することで、収益の一層の拡大を図ります。

（注）アクティブ・アセットマネジメントとは、力強い内部成長を実現し、収益の向上、ひいてはポートフォリオの資産価値の向上を図る積極的なアセットマネジメントを指します。具体例としては、ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出（以下「戦略的CAPEX」といいます。）（*）の実施によるADR向上施策、ホテルの特性に最適なオペレーター（ホテルの運営受託者をいいます。以下同じです。）への変更やリブランド（**）、アップサイドの取り込みが可能な賃料形態への変更、ポートフォリオの質の向上を目指した資産の入替え（売却）等があります。以下同じです。

（*）本投資法人は、資本的支出を①建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、②建物の躯体や設備に関わらないが運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出及び③ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的CAPEXの3種類に区分しています。

（**）リブランドとは、ホテルの名称変更、オペレーターの変更及び戦略的CAPEXの実施等の組み合わせによるブランドの再構築等をいいます。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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（その後の改正を含みます。）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できません。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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行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。

4. 取得予定資産の内容

物件番号	66	物件名称	ハイアット リージェンシー 東京			
1. 特定資産の概要 (注1)						
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産					
取得予定年月日	2026年3月13日					
取得予定価格	126,000,000千円					
鑑定評価額	156,000,000千円(詳細は、後記「13. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。)					
2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要 (注2)						
不動産の用途	ホテル/フルサービスホテル					
所有形態	土地	敷地権(共有)				
	建物	区分所有権(注3)				
土地	地番	東京都新宿区西新宿二丁目7番				
	住居表示	東京都新宿区西新宿二丁目7番2号				
	地積	7,172.25㎡(注4)				
	用途地域等	商業地域				
	指定建蔽率	80%				
	指定容積率	1000%(注5)				
建物 (注6)	構造/階数	SRC造陸屋根/地下5階付28階建				
	建物用途	ホテル、店舗、駐車場				
	建築時期	1980年8月12日				
	延床面積	71,828.90㎡				
	設計者	清水建設株式会社、株式会社竹中工務店				
	施工者	清水建設株式会社、株式会社竹中工務店東京支店、小田急建設株式会社、日本建設株式会社				
建築確認機関	東京都建築主事					
現所有者	受託者：株式会社SMB C信託銀行(信託期間満了日：2036年3月31日) 受益者：合同会社ミッドタウン東京					
担保の状況	無					
3. 交通 (注7)						
都営大江戸線「都庁前」駅より徒歩約1分 東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅より徒歩約4分 JR「新宿」駅より徒歩約9分 羽田空港からJR山手線及び京急エアポートラインで約40分						
4. 賃貸借の状況						
テナント総数	1					
賃貸可能面積(注8)	71,828.90㎡					
賃貸面積(注8)	71,828.90㎡					
賃貸形態	定期借家契約(借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)					
契約賃料(注9)	固定賃料	月額300,000千円				
	変動賃料	2026年3月13日から2026年12月31日まで： 当該期間のAGOPが基準額(2,980,000千円)を超えた場合に、その超えた額に97.5%を乗じた額 2027年1月1日以降： 年間AGOPが基準額(3,720,000千円)を超えた場合に、その超えた額に97.5%を乗じた額				
契約期間(注9)	2025年7月31日から2036年12月31日まで					
敷金・保証金	0円					
最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース)	2021年 12月末	2022年 12月末	2023年 12月末	2024年 12月末	2025年 12月末	
	100%	100%	100%	100%	100%	
5. ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人	株式会社西新宿ホテルアンドリゾート					
建物等管理業務受託者	株式会社第一ビルディング(専有部分)、小田急不動産株式会社(全体共用部分)					
6. ホテルのホームページアドレス (注10)						
https://www.hyatt.com/hyatt-regency/ja-JP/tyoty-hyatt-regency-tokyo						

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
また、この文書は、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(その後の改正を含みます。)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できません。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、当該プロスペクタスは、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。

7. 建物状況調査報告書の概要		
調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
調査時点	2025年12月19日	
修繕費	緊急	0円
	1年以内	0円
	今後12年の合計	5,075,375千円
地震PML値(注11)	4.8%	
8. 特記事項		
<p>ハイアット リージェンシー 東京を含む区分所有建物の区分所有者（専有部分等の共有者及び（信託設定されている専有部分等については）信託受益者を含みます。）の間の共有者間協定書により、自己の保有する区分所有権（共用部分の共有持分を含みます。）及び土地の共有持分又はこれらを信託財産とする信託受益権（以下「区分所有権等」といいます。）の売却を行う場合、売却活動の開始時及び売却先候補からの購入意向表明書の受領時に、当該協定書における他の当事者に対して想定売却価格及び売却条件をそれぞれ通知しなければならないものとされており、その後一定期間内に他の当事者が当該売却条件により区分所有権等を買受ける旨の購入意向表明書を提出した場合は、当該他の当事者は当該区分所有権等を買受けることができるものとされています。</p>		

- (注1) 「特定資産の概要」欄の記載について
「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産信託受益権及び不動産信託受益権と一体として取得するホテル用動産（（以下、総称して「不動産等資産」といいます。）の種類を記載しています。
「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（信託受益権等売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。
- (注2) 「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について
「構造/階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。ただし、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。
- (注3) ハイアット リージェンシー 東京は、新宿第一生命ビルディングと併せて一棟の区分所有建物（延床面積173,121.06㎡）を構成しており、本投資法人が取得予定の共用部分の共有持分の割合は（一部の施設・設備を除き）50%です。
- (注4) ハイアット リージェンシー 東京の土地は共有者全員持分敷地権で構成されており、地積については、対象土地の全体面積(14,344.51㎡)のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合（1436万5780分の718万2890、50%）に相当する面積（7,172.25㎡）を記載しています。
- (注5) ハイアット リージェンシー 東京の敷地は、特定街区に指定されており、最大容積率は1070%となっています。
- (注6) 一棟の区分所有建物のうち、ハイアット リージェンシー 東京を構成する部分についての構造/階数、建物用途等を記載しています。延床面積は不動産登記簿謄本に記載された建物及び附属建物の床面積のうち、専有部分の建物の表示に記載された床面積の合計を記載しています。
- (注7) 「交通」欄の記載について
株式会社KPMG FASが作成したマーケットレポートの情報に基づき記載しています。
- (注8) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」欄の記載について
ホテル賃借人との建物賃貸借契約に基づく契約面積の合計を記載しています。
- (注9) 「契約賃料」及び「契約期間」欄の記載について
取得予定日において、定期建物賃貸借契約変更契約を締結予定です。「契約賃料」及び「契約期間」は、変更後の新契約の条件（予定）を記載しています。
- (注10) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
ホテル賃借人が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。
- (注11) PMLについて
PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に一度起こる可能性のある大地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出に当たっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。
- (注12) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
また、この文書は、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（その後の改正を含みます。）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できません。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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行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。

5. 取得先の概要

商号	合同会社ミッドタウン東京
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
代表者	代表社員 一般社団法人メトロポリス 職務執行者 三品 貴仙
資本金の額	10万円
設立年月日	令和7年2月27日
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示しておりません。
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示しておりません。
大株主及び持株比率	取得先の承諾が得られなかったため、開示しておりません。
主な事業の内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. 前各号に掲げる事業に附随するまたは関連する一切の事業
資本関係 人 取 引 関 係	本投資法人及び本資産運用会社並びに当該会社との間には、「6. 利害関係人との取引」に記載した事項を除き、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 利害関係人等との取引

本取得に関連しホテル賃借人である株式会社西新宿ホテルアンドリゾートの発行済株式の100%をHMJが取得する予定です。HMJは、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定される利害関係人等に該当するため、HMJが発行済株式の100%を保有する予定である上記ホテル賃借人も利害関係人等に該当することとなります。このため、本資産運用会社は社内規程である「スポンサー関係者取引規程」に従い、株式会社西新宿ホテルアンドリゾートと定期建物賃貸借契約の変更契約書を締結するに当たり、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会における承認等、当該スポンサー関係者取引規程に定める手続きを経ています。

また、取得予定資産の売主は、本資産運用会社が投資顧問（助言）契約を締結している事業会社であり、本資産運用会社の社内規程で規定されるスポンサー関係者に該当します。したがって、本取得は、本資産運用会社が社内規程で定めるスポンサー関係者取引に該当することになるため、「スポンサー関係者取引規程」に従って外部専門家が出席するコンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会における承認等、当該スポンサー関係者取引規程に定める手続きを経ているほか、売主の最終投資家の同意を得ています。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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（その後の改正を含みます。）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できません。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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行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。

7. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

	現所有者等	前所有者等
会社名	合同会社ミッドタウン東京	特別な利害関係にある者以外
本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	投信法に定める「利害関係人等」には該当しませんが、本資産運用会社に投資助言業務を委託していることから、本資産運用会社のスポンサー関係者取引規程で定めるスポンサー関係者に該当します。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2025年7月	—
取得価格	非開示（取得先より開示することにつき同意を得られていないため、記載を省略します。）	—

8. 媒介の概要

取得予定資産に係る取引に媒介はありません。

9. 決済方法

本投資法人は、借入金、新投資口発行による調達資金及び手元資金により、引渡時に一括で決済代金を支払う予定です。

10. 取得の日程

取得にかかる機関決定日	2026年2月25日
売買契約締結日	2026年2月25日
売買代金決済・引渡日	2026年3月13日（予定）

11. 今後の見通し

取得予定資産取得後の運用状況の予想は、本日付「2026年12月期（第27期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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（その後の改正を含みます。）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できません。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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行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。

12. 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ハイアット リージェンシー 東京	
鑑定評価額	156,000,000千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	2026年1月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	156,000,000千円	
直接還元法による価格	157,000,000千円	
運営収益	7,242,179千円	
可能総収益	7,242,179千円	
貸室賃料収入	7,242,179千円	
共益費収入	0円	
水道光熱費収入	0円	
駐車場収入	0円	
その他収入	0円	
空室等損失等	0円	
運営費用	1,049,347千円	
維持管理費	185,000千円	
水道光熱費	0円	
修繕費	126,884千円	
PMフィー	14,400千円	
テナント募集費用等	0円	
公租公課	706,251千円	
損害保険料	16,812千円	
その他費用	0円	
運営純収益	6,192,832千円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	296,064千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を考慮して計上
FF&Eリザーブ	255,379千円	
純収益	5,641,389千円	
還元利回り	3.6%	
DCF法による価格	154,000,000千円	
割引率	3.3%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	152,000,000千円	
土地比率	94.6%	
建物比率	5.4%	動産含む
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定	

以上

*本投資法人 URL : <https://www.jhrth.co.jp/>

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、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（その後の改正を含みます。）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できません。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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行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。

【別紙1】取得予定資産周辺の地図



(注) オレンジ色で表示している物件は本投資法人の保有物件です。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、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（その後の改正を含みます。）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できません。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、当該プロスペクタスは、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。

【別紙2】取得予定資産の外観及び内装写真

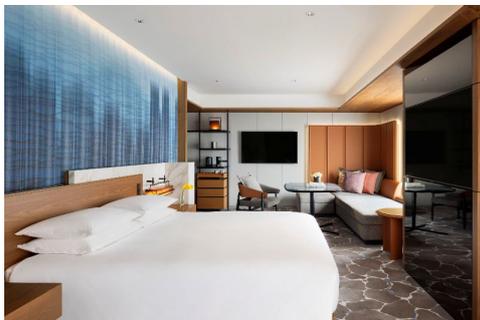
外観



ロビー



客室



客室（バスルーム）



レストラン



クラブラウンジ



<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、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（その後の改正を含みます。）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できません。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、当該プロスペクタスは、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。

(参考資料) 本取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	業態	グレード (注1)	総客室数 (注2)	地域 (注3)	建築時期	取得(予定) 価格 (注4) (百万円)	投資比率 (注5)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	323	関西 (大阪を除く)	1995年7月	10,900	1.7%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	アッパーミドル	511	関東 (東京を除く)	1995年5月	19,900	3.1%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッド サービス	ミッドプライス	267	大阪	1996年3月	15,000	2.3%
4	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	1994年4月	18,900	2.9%
5	オリエンタルホテル広島	フルサービス	アッパーミドル	227	中国	1993年9月 2006年9月増築	4,100	0.6%
8	ザ・ビーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	2004年3月 2005年6月増築 2006年5月増築	7,610	1.2%
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドプライス	158	関東 (東京を除く)	2006年10月	4,070	0.6%
10	ドゥーミーイン熊本	リミテッド サービス	ミッドプライス	291	九州 (沖縄を除く)	2008年1月	2,334	0.4%
12	the b 水道橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	99	東京	1986年8月 1989年9月増築	1,120	0.2%
13	ドゥーミーイン EXPRESS 浅草	リミテッド サービス	エコノミー	75	東京	1997年3月	999	0.2%
15	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッド サービス	ミッドプライス	203	関西 (大阪を除く)	2000年3月	2,050	0.3%
16	ワシントン R&B ホテル上野広小路	リミテッド サービス	エコノミー	176	東京	2002年4月	1,720	0.3%
18	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッド サービス	エコノミー	259	東京	2008年1月	3,746	0.6%
22	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッド サービス	エコノミー	164	東京	1997年3月	2,108	0.3%
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	リミテッド サービス	エコノミー	256	九州 (沖縄を除く)	本館・別館ともに 2001年9月	1,652	0.3%
25	チサン ホテル 蒲田	リミテッド サービス	エコノミー	105	東京	1992年1月	1,512	0.2%
26	チサン イン 京急蒲田	リミテッド サービス	エコノミー	70	東京	2003年4月	823	0.1%
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	リゾート	アッパーミドル	330	大阪	2001年6月	6,753	1.1%
31	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	関東 (東京を除く)	1988年6月	26,050	4.1%
32	イビススタイルズ京都ステーション	リミテッド サービス	ミッドプライス	215	関西 (大阪を除く)	2009年3月	6,600	1.0%
33	イビススタイルズ札幌	リミテッド サービス	ミッドプライス	278	北海道	2010年7月	6,797	1.1%
34	メルキュール札幌	リミテッド サービス	ミッドプライス	285	北海道	2009年4月	6,000	0.9%
35	メルキュール沖縄那覇	リミテッド サービス	ミッドプライス	260	沖縄	2009年8月	3,000	0.5%

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、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(その後の改正を含みます。)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できません。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、当該プロスペクトスは、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。

物件番号	物件名称	業態	グレード (注1)	総客室数 (注2)	地域 (注3)	建築時期	取得(予定) 価格 (注4) (百万円)	投資比率 (注5)
37	the b 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	1982年6月	6,520	1.0%
39	the b 八王子	リミテッドサービス	ミッドプライス	196	東京	1986年8月 1987年4月増築	2,610	0.4%
40	the b 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	九州 (沖縄を除く)	1997年9月	2,300	0.4%
41	ホテルフランク	フルサービス	ミッドプライス	222	関東 (東京を除く)	1991年8月	3,105	0.5%
42	メルキュール横須賀	フルサービス	アッパーミドル	160	関東 (東京を除く)	1993年11月	1,650	0.3%
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	2005年2月 2006年12月増築	14,950	2.3%
44	アクティブインターシティ広島(注6) (シエラトングランドホテル広島)	フルサービス	ラグジュアリー	238	中国	2010年8月	17,320	2.7%
45	カンデオホテルズ上野公園	リミテッドサービス	ミッドプライス	268	東京	2009年12月	6,705	1.0%
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	フルサービス	アッパーミドル	221	九州 (沖縄を除く)	1985年7月	7,197	1.1%
47	ホリデイ・イン大阪難波	リミテッドサービス	ミッドプライス	314	大阪	2008年8月	27,000	4.2%
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	リミテッドサービス	ミッドプライス	263	九州 (沖縄を除く)	1999年4月	5,248	0.8%
49	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	中部	1989年2月	15,250	2.4%
50	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	関東 (東京を除く)	1993年8月	13,175	2.1%
51	インターナショナルガーデンホテル成田	フルサービス	ミッドプライス	463	関東 (東京を除く)	1996年5月	9,125	1.4%
52	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	関西 (大阪を除く)	1998年2月	10,373	1.6%
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	124	大阪	2018年1月	2,738	0.4%
54	ヒルトン東京お台場	フルサービス	アッパーミドル	453	東京	1996年1月	62,400	9.7%
55	雨庵 金沢	リミテッドサービス	アッパーミドル	47	中部	2017年9月	2,050	0.3%
56	相鉄フレッサイン 新橋鳥森口	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	2008年3月	8,400	1.3%
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	リミテッドサービス	ミッドプライス	219	北海道	2016年6月	10,020	1.6%
58	オリエンタルホテル京都 六条	リミテッドサービス	ミッドプライス	166	関西 (大阪を除く)	2019年9月	4,446	0.7%
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	リミテッドサービス	ミッドプライス	183	九州 (沖縄を除く)	2021年4月	4,460	0.7%
60	ホテル JAL シティ関内 横浜	リミテッドサービス	ミッドプライス	170	関東 (東京を除く)	2006年11月	4,000	0.6%
61	MIMARU 東京 新宿 WEST	リミテッドサービス	アッパーミドル	76	東京	2020年2月	9,645	1.5%

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、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(その後の改正を含みます。)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できません。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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行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。

物件番号	物件名称	業態	グレード (注1)	総客室数 (注2)	地域 (注3)	建築時期	取得(予定) 価格 (注4) (百万円)	投資比率 (注5)
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	リミテッドサービス	ミッドプライス	169	東京	2023年3月	8,845	1.4%
63	沖縄ハーバービューホテル	フルサービス	ミッドプライス	352	沖縄	本館： 1975年4月 南館： 1983年9月	21,562	3.4%
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	リゾート	ミッドプライス	448	沖縄	2009年4月	16,200	2.5%
65	ヒルトン福岡シーホーク	フルサービス	アッパーミドル	1,052	福岡	1995年3月	64,350	10.0%
66	ハイアット リージェンシー 東京	フルサービス	アッパーミドル	712	東京	1980年8月	126,000	19.6%
	合計	—	—	14,842	—	—	641,391	100.0%

(注1) 本投資法人は主にADR等の観点から、ホテルのグレード区分を「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」クラスの4種類に分類しています。

(注2) それぞれ本日時点における販売可能客室数(長期自社使用は除きます。)を記載しています。

(注3) 「北海道」は北海道、「東京」は東京都、「関東(東京を除く)」は、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県、「中部」は愛知県、三重県、静岡県、長野県、岐阜県、新潟県、富山県、石川県及び福井県、「大阪」は大阪府、「関西(大阪を除く)」は、京都府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「中国」は広島県、岡山県、鳥取県、山口県及び島根県、「九州(沖縄を除く)」は福岡県、長崎県、宮崎県、熊本県、佐賀県、大分県及び鹿児島県、「沖縄」は沖縄県をいいます。

(注4) 信託受益権売買契約書等に記載された売買代金(消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。)を記載しています。なお、合併により受け入れた物件については受入価格をそれぞれ記載しています。

(注5) 取得(予定)価格の合計に対する各資産の取得(予定)価格の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。したがって、比率の合計が一致しない場合があります。

(注6) アクティブインターシティ広島業態、グレード、総客室数については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態、グレード、総客室数を記載しています。

(注7) 上表中の物件番号について、譲渡済資産の番号は欠番としています。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、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(その後の改正を含みます。)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できません。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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行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。