

2019年1月8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 古川 尚志  
 問合せ先 管理本部 I R部長 花村 誠  
 TEL：03-6422-0530

### 資産の取得及び貸借に関するお知らせ

(ヒルトン東京お台場及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋)

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、下記のとおり資産（以下「取得予定資産」といいます。）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、ヒルトン東京お台場及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋の賃借人は、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、ヒルトン東京お台場及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋の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「8. 利害関係人との取引」をご参照下さい。）

### 記

#### 1. 取得予定資産の概要

取得予定資産の名称	タイプ区分 (注1)	賃料形態	取得予定価格 (注2)	取得予定日 (注3)	不動産 担保の 有無
ヒルトン東京お台場	フルサービス	固定賃料及び変動賃料	62,400,000千円	2019年4月8日	無担保
ホテルオリエンタル エクスプレス大阪心齋橋	リミテッドサービス	固定賃料及び変動賃料 (注4)	2,738,000千円	2019年2月1日	
合計			65,138,000千円		

(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、「リミテッドサービスホテル」（宿泊主体型ホテル）、「フルサービスホテル」（総合型ホテル）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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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ます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

- (注2) 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等に記載された売買代金に基づき記載しています。取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等は含まれていません。
- (注3) 取得予定資産を取得するために、各取得先との間で個別に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」といいます。）を締結しています。なお、取得予定資産のうちヒルトン東京お台場に関する信託受益権等売買契約はフォワード・コミットメントに該当します。詳細については、後記「9. フォワード・コミットメント等に関する事項」をご参照下さい。
- (注4) 2018年4月2日から2019年6月30日までは固定賃料、2019年7月1日以降は固定賃料及び変動賃料です。
- (注5) 取得先については、後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。

## 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（注）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を決定しました。

（注）アップサイドとは、ホテルの業績向上によりもたらされる変動賃料等による収入の増加をいい、アップサイド・ポテンシャルとは、アップサイドの実現可能性をいいます。

今回の取得予定資産は、「ヒルトン東京お台場」及び「ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋」です。

ヒルトン東京お台場は、本投資法人初となる、東京都港区に立地する希少性の高い都心の4つ星（注1）の大型フルサービスホテルです。取得予定価格ベースでJ-REIT最大（注2）のホテル物件となり、トロフィアアセットとなる大型物件です。銀座、浅草、渋谷等の東京の著名な観光地への良好なアクセスを有するほか、多数のレジャー・商業施設や国内有数の国際会議場である東京ビッグサイト等が周辺に所在するため、レジャー・ビジネス両面での旺盛な需要が期待できると本投資法人は考えています。

ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は、本投資法人が既保有ホテルで豊富な運用実績をもつ大阪ミナミエリアに立地する新築（2018年1月築）物件です。開発当初からHMJグループ（注3）がオペレーター（ホテルの運営受託者をいいます。以下同じです。）としてプランニングに参画し、ホテルの設計段階からHMJグループの運営ノウハウが活かされており、インバウンド需要の取込みに有利な全室2名以上の宿泊が可能な客室構成となっているホテルです。

取得予定資産は、いずれも安定した宿泊需要と今後の着実な成長が期待できるエリアに所在する質の高い物件であり、ポートフォリオの質の向上が図れるものと本投資法人は考えています。

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、いずれも本投資法人の定める、2018年3月30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）2018年11月30日現在におけるFive Star Alliance掲載のデータです。以下同じです。

（注2）2018年11月30日現在における取得（予定）価格を基準としたものです。以下同じです。

（注3）HMJとは、株式会社ホテルマネジメントジャパンの略称です。また、HMJグループとは、HMJ及びその子会社（HMJが発行済株式の50%超を保有する株式会社）をいいます。以下同じです。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

### 3. 取得予定資産の特色

#### I. ヒルトン東京お台場

##### (1) お台場マーケット

お台場は、東京を代表する観光地として、東京の玄関口であるJR東京駅や東京国際空港（以下「羽田空港」といいます。）からのアクセスが容易であるとともに、東京有数の観光地である銀座へも車で約15分の距離にあり、浅草や渋谷等、その他の著名な観光地へも良好なアクセスを有しています。加えて、多数のレジャー・商業施設等の観光スポットが所在することや、国内有数の国際会議場である東京ビッグサイト等も所在していることから、レジャー・ビジネス需要の安定性とインバウンドによる更なる成長性が期待できるマーケットであると、本投資法人は考えています。

##### (2) 取得予定資産の特色

###### a. ロケーションの優位性

株式会社KPMG FAS作成のマーケットレポート（以下「MR」といいます。）によると、本ホテルは、新交通ゆりかもめ台場駅直結、羽田空港からリムジンバスで約20分という位置に立地し、4つ星を取得している希少性の高い大型フルサービスのホテルです。また、品川駅や田町駅への無料シャトルバスが運行しており、成田国際空港への直通リムジンバスも運行していることから、都内主要駅や空港へのアクセスが良く、かつ、多数のレジャー・商業施設や、国内有数の国際会議場である東京ビッグサイト等が周辺に所在しているという立地特性から、レジャー・ビジネス両面での旺盛な需要の取込みが見込まれます。

###### b. ハード面の優位性

MRによると、本ホテルは、帆船をイメージしたユニークな湾曲形状により、高い視認性を有しています。本ホテルは地下1階付14階建であり、東京のウォーターフロントに位置し、遮る建築物が隣接していないため、東京湾越しに東京ベイフロントの美しいパノラマ・オーシャンビューを一望できるホテルといえます。また、本ホテルの客室は全室33㎡以上有しており、2名以上での利用にあたり十分な広さが確保されています。さらに、和洋中各種レストランやラウンジ、会議室、結婚式場、フィットネスセンターやプール、スパ等の付帯設備も充実し、最大1,600名収容可能な「ペガサス」他、大小様々な宴会場を完備しており、幅広いビジネス・イベント需要に対応可能であり、ヒルトンホテルの洗練されたサービスを提供するフルサービスのホテルとして、ビジネス及びレジャーの両面で利便性の高いホテル設備を有しています。

###### c. ソフト面の優位性

本ホテルの最大の強みは、インターナショナル・ブランドであるヒルトンを冠したアーバンリゾートに位置する大型フルサービスホテルであることです。国際的な上場企業に関連したビジネスユース、レジャーユースで来訪するミドルクラス以上の外国人客に対して、ヒルトンブランドは強い訴求力を誇っています。MRによれば、2018年1月から4月の販売客室数の割合で56%がインバウンド客となっており、高いインバウンド比率が見られます。また、本ホテルは東京ディズニーリゾート（以下「TDR」といいます。）のグッドネイバーホテルに指定されており、ホテルでTDRの開園・閉園時間やイベン

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

ト情報を含めた最新情報が提供され、ホテルと東京ディズニーランド及び東京ディズニーシー両パークのバスターミナルを結ぶ直通バス「グッドネイバーホテル・シャトル」を無料で利用できます。

本ホテルは取得予定価格ベースでJ-REIT最大のホテル物件となり、本投資法人にとってのトローフィアセットとなります。本投資法人のポートフォリオに占める割合も相応に大きくなるため、取得後2021年12月までの当初約2年9ヶ月間については、賃料を固定賃料を基本とし、一部変動賃料を加える形態とすることで東京オリンピック・パラリンピック効果等によるアップサイドも享受しうる形態とします。また、HMJグループによる運営が十分に軌道に乗ると考えられる2022年1月以降は他のHMJグループの運営物件と同様の固定賃料プラス変動賃料方式で変動賃料の割合が増加する契約となっています。

## II. ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

### (1) 大阪マーケット

大阪は、インバウンドの増加が見込まれ、更なる成長が期待できるマーケットであると本投資法人は考えています。

大阪市の中でも、難波・心斎橋を中心とする大阪ミナミエリアは、大阪市内を代表する繁華街の一つであり、Osaka Metro御堂筋線心斎橋駅からJR京都駅、JR奈良駅及びJR神戸駅等の近隣観光の主要エリアまで電車で約50分とアクセスが良好です。また、難波（なんば）駅は関西国際空港の玄関口であり、南海線空港急行で関西国際空港までの所要時間は約45分です。関西国際空港には、アジア便を中心にLCCの就航が相次いでおり、今後もインバウンド数の拡大に伴い観光客に牽引される宿泊需要の増加が期待できるものと本投資法人は考えています。

### (2) 取得予定資産の特色

#### a. ロケーションの優位性

本ホテルは、Osaka Metro御堂筋線、長堀鶴見緑地線心斎橋駅から徒歩約4分の好立地であり、関西有数の観光地である大阪ミナミエリアに立地しています。Osaka Metro御堂筋心斎橋交差点はなんば道頓堀から続く心斎橋アーケードの終点であり、周辺に高級ブランドショップや有名商業店舗が集積しているエリアであるため、インバウンドを中心としたレジャー客の取込みが可能であると本投資法人は考えています。また、Osaka Metro心斎橋駅からは、御堂筋線で梅田駅に約6分、新大阪駅に約13分でアクセス可能であり、Osaka Metro長堀鶴見緑地線を利用すると、大阪ビジネスパーク及び京橋方面にもアクセスが可能です。

#### b. ハード面の優位性

本ホテルは、2018年4月に開業した新築の宿泊特化型ホテルです。ツイン比率が86.3%と高く、全室ダブル又はツイン（注）のため、全室2名以上の宿泊が可能であり、増加するインバウンド需要を取り込める優位性を有していると本投資法人は考えています。さらに、客室に備付けのHandy Phoneにより、無料でWi-Fi、電話、Webアクセスが可能であるとともに、館内にはコインランドリーのほか、宿泊者限定のカフェスペースも完備しており、国内外の多様なゲストニーズに対応できる、宿泊に特化した利便性の高いホテル設備を有しています。

（注）ユニバーサルについてはツインに含めています。なお、ユニバーサルとは、車椅子での利用に配慮したバリアフリーとなっている客室タイプをいいます。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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訂正事項（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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

c. ソフト面の優位性

本ホテルは、開業時からHMJグループが運営しており、また、大阪ミナミエリアでHMJグループが運営する3物件目のホテルであり、既に運営している2物件の知見を活かした運営が可能であると本投資法人は考えています。また、なんばオリエンタルホテル及びホリデイ・イン大阪難波と異なるグレードであるため、違った顧客セグメントの取込みが可能です。また、同一エリアで3物件を運営するスケールメリットを活かし、相互送客、ダブルブッキングへの対策による収益面でのアップサイドを享受するとともに、オペレーターにおける人材配置の適正化、バックオフィスの統合によるコストの抑制、共同購買によるコスト削減等を通じたシナジー効果によるコスト・マネジメントを含む、HMJグループのプラットフォームを活用したアクティブ・アセットマネジメント戦略による成長を目指します。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産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訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。



#### 4. 取得予定資産の内容

##### (1) ヒルトン東京お台場

物件番号	54	物件名称	ヒルトン東京お台場		
<b>1. 特定資産の概要</b> (注1)					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定年月日	2019年4月8日				
取得予定価格	62,400,000千円				
鑑定評価額	65,800,000千円 (詳細は、後記「13. 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。)				
<b>2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要</b> (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	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	東京都港区台場一丁目2番			
	住居表示	東京都港区台場1-9-1			
	地積	18,825.30㎡			
	用途地域等	商業地域、防火地域、臨海副都心台場地区地区計画			
	指定建蔽率	100%			
	指定容積率	300%			
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下1階付地上14階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	1996年1月			
	延床面積(注3)	64,907.76㎡			
	設計者	株式会社山宣設計他			
	施工者	佐藤工業株式会社他			
	建築確認機関	東京都建築主事			
現所有者	受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社(信託期間満了日：2028年4月30日) 受益者：ヒューリック株式会社				
<b>3. 交通</b> (注4)					
東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「台場」駅より徒歩1分					
<b>4. 賃貸借の状況</b>					
テナント総数	1				
賃貸可能面積(注5)	64,907.76㎡				
賃貸面積(注5)	64,907.76㎡				
契約賃料	2019年4月8日から2021年12月31日まで				
	固定賃料	月額258,300千円(但し、12月分は、月額258,700千円。)			
	変動賃料	2019年12月31日まで：AGOP(注6)がAGOP基準額(2,450,000千円)を超えた場合に、その超えた額に30%を乗じた額 2020年1月1日以降：AGOPがAGOP基準額(年間2,970,000千円)を超えた場合に、その超えた額に30%を乗じた額			
	2022年1月1日から2029年12月31日まで				
	固定賃料	月額133,300千円(但し、12月分は、月額133,700千円。)			
	変動賃料	AGOPがAGOP基準額(年間1,660,000千円)を超えた場合に、その超えた額に98%を乗じた額			
賃貸借期間	2019年4月8日から2029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)	2014年 12月末	2015年 12月末	2016年 12月末	2017年 12月末	2018年 12月末
	100%	100%	100%	100%	100%

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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訂正事項(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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

<b>5. ホテル運営の関係会社</b>		
ホテル賃借人	株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	
建物等管理業務受託者	株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	
<b>6. ホテルのホームページアドレス</b> (注7)		
https://www.hiltonodaiba.jp/		
<b>7. 建物状況調査報告書の概要</b>		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
調査時点	2018年6月20日	
修繕費	緊急	0円
	1年以内	0円
	今後12年の合計	1,991,145千円
地震PML値(注8)	4.3%	
<b>8. 特記事項</b>		
<p>HMJとHilton Worldwide Manage Limited(以下「フランチャイザー」といいます。)の間で、本投資法人による本物件に係る信託受益権の取得等を契約期間開始の条件とする、2018年12月18日付Franchise Agreement(以下「本フランチャイズ契約」といいます。)が締結されています。本フランチャイズ契約に関し、本投資法人が本物件に係る信託受益権を譲渡する場合及び本物件に係る賃貸借契約を合意解約又は変更する場合にはフランチャイザーの事前の同意を得る等の一定の条件が付されています。</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(信託受益権売買契約書等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。但し、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) 「延床面積」欄の記載について

延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分及び附属建物の床面積の合計を記載しています。

(注4) 「交通」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記載の情報に基づき記載しています。

(注5) 「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、店舗賃借人、事務所賃借人との建物賃貸借契約に基づく契約面積(地下駐車場を含む。)の合計を記載しています。

(注6) GOPとは、売上高営業粗利益であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテル営業に関して発生した費用を控除した残額をいいます。また、AGOPとは、GOPから一定の支払い手数料等を控除した残額をいいます。

(注7) 「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8) PMLについて

PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想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。算出にあ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。なお、当該PMLは調査会社による詳細評価版(Phase 2)のPMLを記載しています。

(注9) 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、本投資法人の資産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ます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より入手することができ、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。

**(2) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋**

物件番号	53	物件名称	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋		
<b>1. 特定資産の概要</b> (注1)					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定年月日	2019年2月1日				
取得予定価格	2,738,000千円				
鑑定評価額	3,050,000千円 (詳細は、後記「13. 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。)				
<b>2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要</b> (注2)					
不動産の用途	ホテル/リミテッドサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	大阪府大阪市中央区南船場三丁目15番6			
	住居表示	大阪府大阪市中央区南船場三丁目2-13			
	地積	456.74㎡			
	用途地域等	商業地域、防火地域			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	600%			
建物	構造/階数	S造陸屋根/地上10階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	2018年1月			
	延床面積(注3)	2,710.55㎡			
	設計者	株式会社日企設計 一級建築士事務所			
	施工者	信和建設株式会社			
建築確認機関	指定確認検査機関 建築検査機構株式会社				
現所有者	受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託期間満了日：2028年3月31日) 受益者：非開示 (注4)				
<b>3. 交通</b> (注5)					
Osaka Metro御堂筋線及び長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅より徒歩約4分					
<b>4. 賃貸借の状況</b>					
テナント総数	1				
賃貸可能面積(注6)	2,710.55㎡				
賃貸面積(注6)	2,710.55㎡				
契約賃料	2018年4月2日から2019年6月30日まで				
	固定賃料	月額9,500千円			
	2019年7月1日から2028年3月31日まで				
	固定賃料	月額9,200千円			
	変動賃料	2019年12月31日まで：GOP(注7)がGOP基準額(年間64,000千円)を超えた場合に、その超えた額に91%を乗じた金額 2020年1月1日以降：GOPがGOP基準額(年間128,000千円)を超えた場合に、その超えた額に91%を乗じた金額			
賃貸借期間	2018年4月2日から2028年3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)	2014年 12月末	2015年 12月末	2016年 12月末	2017年 12月末	2018年 12月末
	2018年1月新築のため稼働実績なし				100%
<b>5. ホテル運営の関係会社</b>					
ホテル賃借人	株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス				
建物等管理業務受託者	シービーアールイー株式会社				
<b>6. ホテルのホームページアドレス</b> (注8)					
<a href="https://hotelorientalexpress.com/osakashinsaibashi/">https://hotelorientalexpress.com/osakashinsaibashi/</a>					

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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訂正事項(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ます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より入手することができ、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. 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	2018年10月4日	
修繕費	緊急	0円
	1年以内	0円
	今後12年の合計	26,532千円
地震PML値(注9)	7.3%	
8. 特記事項		
該当事項なし。		

(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、不動産等資産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(信託受益権売買契約書等に記載された売価)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。但し、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) 「延床面積」欄の記載について

延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分及び附属建物の床面積の合計を記載しています。

(注4) 「現所有者」欄の「受益者」の記載について

現受益者より同意を得られなかったため、非開示としています。

(注5) 「交通」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記載の情報に基づき記載しています。

(注6) 「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、店舗賃借人、事務所賃借人との建物賃貸借契約に基づく契約面積(地下駐車場を含む。)の合計を記載しています。

(注7) GOPとは、売上高営業粗利益であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテル営業に関して発生した費用を控除した残額をいいます。

(注8) 「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9) PMLについて

PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想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。算出にあ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。なお、当該PMLは調査会社による詳細評価版(Phase 2)のPMLを記載しています。

(注10) 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、本投資法人の資産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論見書並びに訂正事項分(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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

## 5. 取得先の概要

### (1) ヒルトン東京お台場

商号	ヒューリック株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代表者	代表取締役社長 吉留学
資本金の額	627億1,800万円(2018年9月末現在)
設立年月日	1957年3月26日
純資産	3,488億5,500万円(2017年12月末現在)
総資産	1兆3,521億3,700万円(2017年12月末現在)
大株主及び持株比率	明治安田生命保険相互会社(7.18%)、損害保険ジャパン日本興亜株式会社(6.67%)、東京建物株式会社(6.31%)、芙蓉総合リース株式会社(6.13%)(2017年12月末現在)
主な事業の内容	不動産の所有・賃貸・売買並びに仲介業務
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、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。

### (2) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

本ホテルの売主は、国内の株式会社ですが、売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

## 6. 物件取得者等の状況

本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

## 7. 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。

## 8. 利害関係人との取引

ヒルトン東京お台場に関して、取得予定日と同日付でホテル賃借人である株式会社東京ヒューマニアエンタプライズの株式の99.9%をHMJが取得する予定です。また、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋に関して、ホテル賃借人である株式会社ホテルオリエンタルエクスプレスの株式の100%をHMJが保有しています。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第123条に規定する利害関係人等に該当するため、HMJが株式を取得あるいは保有す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、株式会社ホテルオリエンタルエクスプレスと定期建物賃貸借契約の変更覚書を締結するに当

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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ます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より入手することができ、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。

たり、また、株式会社東京ヒューマニアエンタプライズが現所有者との間で締結した停止条件付定期建物賃貸借契約の承継にあたり、それぞれ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適正な手続きを経ています。

## 9. フォワード・コミットメント等（注）に関する事項

### （1）フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産

物件名称	売買契約の締結日	代金支払日及び取得予定日
ヒルトン東京お台場	2019年1月8日	2019年4月8日

（注） 「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

### （2）フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、本日付で取得予定資産であるヒルトン東京お台場につき信託受益権等売買契約（以下「本信託受益権等売買契約」といいます。）を売主との間で締結しました。本信託受益権等売買契約においては、同契約上の義務の違反を理由として、同契約を解除することができ、その場合には、違反した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の一定割合を支払うものとされています。

但し、本信託受益権等売買契約には、本投資法人による資金の借入れ（本日付「資金の借入れ（新規）に関するお知らせ」をご参照下さい。）その他の資金調達がなされることを売買代金支払いの前提条件とする特約が付されています。従いまして、本投資法人による売買代金支払いのための資金の借入れその他の資金調達がなされない場合には、同契約は違約金等の支払いなしに終了することとなります。

## 10. 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決済代金を支払う予定です。

## 11. 取得の日程

### （1）ヒルトン東京お台場

取得にかかる機関決定日	2019年1月8日
売買契約締結日	2019年1月8日
売買代金決済・引渡日	2019年4月8日（予定）

### （2）ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

取得にかかる機関決定日	2019年1月8日
売買契約締結日	2019年1月8日
売買代金決済・引渡日	2019年2月1日（予定）

## 12. 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「2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

**13. 鑑定評価書の概要**
**(1) ヒルトン東京お台場**

鑑定評価書の概要		
物件名称	ヒルトン東京お台場	
鑑定評価額	65,800,000千円	
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	2018年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	66,900,000千円	
運営収益	3,208,282千円	
可能総収益	3,208,282千円	
固定賃料	—	
変動賃料	—	
空室等損失等	0千円	
運営費用	379,220千円	
維持管理費	0千円	
水道光熱費	0千円	
修繕費	49,779千円	
PMフィー	2,400千円	
テナント募集費用等	0千円	
公租公課	323,332千円	
損害保険料	3,709千円	
その他費用	0千円	
運営純収益	2,829,062千円	
一時金の運用益	0千円	
資本的支出	218,629千円	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、F F & E 一式に係る更新費用を考慮して計上
純収益	2,610,433千円	
還元利回り	3.9%	
DCF法による価格	64,600,000千円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格		
土地比率	86.0%	
建物比率	14.0%	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	

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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論見書並びに訂正事項分（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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋**

鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	
鑑定評価額	3,050,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	3,030,000千円	
運営収益	166,330千円	
可能総収益	166,330千円	
固定賃料	110,400千円	
変動賃料	55,930千円	
空室等損失等	0千円	
運営費用	14,123千円	
維持管理費	0千円	
水道光熱費	0千円	
修繕費	1,711千円	
PMフィー	2,160千円	
テナント募集費用等	0千円	
公租公課	10,059千円	
損害保険料	193千円	
その他費用	0千円	
運営純収益	152,206千円	
一時金の運用益	0千円	
資本的支出	9,573千円	建物再調達価格、エンジニアリング・レポート記載の年間平均修繕費を控除した額に、FF&Eのリザーブフィーも考慮の上、計上
純収益	142,632千円	
還元利回り	4.7%	
DCF法による価格	3,060,000千円	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	2,660,000千円	
土地比率	73.3%	
建物比率	26.7%	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	収益力及び投資採算性を適切に反映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

 \*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jhrth.co.jp/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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論見書並びに訂正事項分（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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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1】取得予定資産周辺の地図

(1) ヒルトン東京お台場

取得予定資産周辺の地図



(注) 上記の地図に記載の「高輪ゲートウェイ駅」は、東日本旅客鉄道株式会社が2020年に暫定開業を計画している新駅であり、本日現在において開業していません。本投資法人は、上記の計画の実現を保証するものではなく、また、名称及び開業時期等の計画内容は変更される可能性があります。

(2) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

取得予定資産周辺の地図



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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。

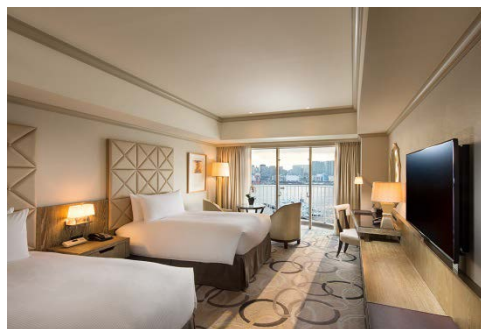
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙2】取得予定資産の外観及び内装写真  
(1) ヒルトン東京お台場

建物外観



客室



レストラン



宴会場



結婚式場



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産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論見書並びに訂正事項分（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。

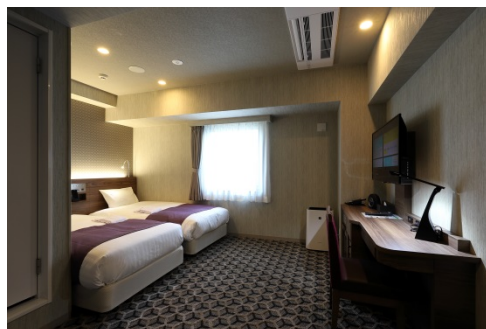
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

建物外観



客室



エントランス



レストラン



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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) 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	名称	グレード区分	総客室数 (注1) (室)	地域 (注2)	建築時期	取得(予定) 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	アッパーミドル	319	関西	1995年7月	10,900	2.9
2	オリエンタルホテル東京ベイ	ミッドプライス	511 (注5)	関東 (東京を除く)	1995年5月	19,900	5.3
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	258	関西	1996年3月	15,000	4.0
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	397 (注6)	沖縄	1994年4月	18,900	5.0
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	227	中国	1993年9月 2006年9月増築	4,100	1.1
6	イビス東京新宿	ミッドプライス	206	東京	1980年9月	7,243	1.9
8	ザ・ビータワー沖縄	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	2.0
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	158	関東 (東京を除く)	2006年10月	4,070	1.1
10	ドゥーミーイン熊本	ミッドプライス	291	九州 (沖縄を除く)	2008年1月	2,334	0.6
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドプライス	99	東京	1986年8月 1989年9月増築	1,120	0.3
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	77	東京	1997年3月	999	0.3
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	247	九州 (沖縄を除く)	1995年3月	2,130	0.6
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	204	関西	2000年3月	2,050	0.5
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	187	東京	2002年4月	1,720	0.5
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	259	東京	2008年1月	3,746	1.0
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	164	東京	1997年3月	2,108	0.6
24	東横イン博多駅駅前本館・シングル館	エコノミー	257	九州 (沖縄を除く)	本館・別館ともに 2001年9月	1,652	0.4
25	ホテルビスタ蒲田東京	エコノミー	105	東京	1992年1月	1,512	0.4
26	チサンイン蒲田	エコノミー	70	東京	2003年4月	823	0.2
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ミッドプライス	330	関西	2001年6月	6,000	1.6
30	ホテルサンルート新橋	ミッドプライス	220	東京	2008年3月	4,800	1.3
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	828	関東 (東京を除く)	1988年6月	26,050	7.0
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	ミッドプライス	215	関西	2009年3月	6,600	1.8
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドプライス	278	北海道	2010年7月	6,797	1.8
34	メルキュールホテル札幌	ミッドプライス	285	北海道	2009年4月	6,000	1.6
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドプライス	260	沖縄	2009年8月	3,000	0.8
37	ザ・ビー 池袋	ミッドプライス	175	東京	1982年6月	6,520	1.7
39	ザ・ビー 八王子	ミッドプライス	196	東京	1986年8月	2,610	0.7
40	ザ・ビー 博多	ミッドプライス	175	九州 (沖縄を除く)	1997年9月	2,300	0.6

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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	名称	グレード区分	総客室数 (注1) (室)	地域 (注2)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
41	ホテル フランクス	ミッドプライス	222	関東 (東京を除く)	1991年8月	3,105	0.8
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドプライス	160	関東 (東京を除く)	1993年11月	1,650	0.4
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	アッパーミドル	361	沖縄	2005年2月 2006年12月増築	14,950	4.0
44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島) (注7)	ラグジュアリー	238	中国	2010年8月	17,320	4.6
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドプライス	268	東京	2009年12月	6,705	1.8
46	ホテルセントラーザ博多	ミッドプライス	194	九州 (沖縄を除く)	1985年7月	7,197	1.9
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドプライス	314	関西	2008年8月	27,000	7.2
48	ホテルアセント福岡	エコノミー	263	九州 (沖縄を除く)	1999年4月	4,925	1.3
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	460	中部	1989年2月	15,250	4.1
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	548	関東 (東京を除く)	1993年8月	13,175	3.5
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドプライス	463	関東 (東京を除く)	1996年5月	9,125	2.4
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	330	関西	1998年2月	10,373	2.8
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	ミッドプライス	124	関西	2018年1月	2,738	0.7
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	453	東京	1996年1月	62,400	16.7
	合計	—	11,676	—	—	374,508	100.0

(注1) それぞれ本日現在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2) 「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、「関西」は、京都府、大阪府、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3) 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、取得予定資産については取得予定価格をそれぞれ記載しています。

(注4) 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。

(注5) オリエンタルホテル東京ベイの客室数は、2018年11月14日より503室から508室へ、2018年12月6日より508室から511室へ変更となっています。

(注6) ホテル日航アリビラの客室数は、2018年12月1日より396室から397室へ変更となっています。

(注7) アクティブインターシティ広島の業態、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8) 譲渡済資産の物件番号7、11、17、19、20、21、23、27、28、36及び38は欠番となります。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産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論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。なお、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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。