

2023年9月11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 取締役 財務企画本部長 花村 誠
TEL：03-6422-0530

新投資口発行に関するお知らせ

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。）は、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行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

公募による新投資口発行

- | | |
|-----------------------|---|
| (1) 募集投資口数 | 170,000 口 |
| (2) 発行価格
(募集価格) | 未定
2023年9月14日(木)から2023年9月19日(火)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)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)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、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、需要状況等を勘案した上で決定する。 |
| (3) 発行価格
(募集価格)の総額 | 未定 |
| (4) 払込金額
(発行価額) | 未定
日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資口1口当たりの新投資口払込金として、本投資法人が受け取る金額をいう。 |
| (5) 払込金額
(発行価額)の総額 | 未定 |

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行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届出目論見書及び訂正事項分(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(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。仮に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。

- (6) 募集方法 一般募集とし、SMB C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社を共同主幹事会社(以下「共同主幹事会社」と総称する。)とする引受団(以下「引受人」と総称する。)に一般募集分の全投資口を買取引受けさせる。一般募集は、本募集対象機関投資家(下記「<ご参考>1. 一般募集の対象者について」にて定義する。)を対象とする。なお、上記募集投資口数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除く。)の海外投資家に対して販売されることがある。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、発行価格等決定日に決定される払込金額(発行価額)にて本投資口の買取引受けを行い、当該払込金額(発行価額)と異なる価額(発行価格(募集価格))で一般募集を行う。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。ただし、引受人は、下記(11)記載の払込期日に払込金額(発行価額)の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格(募集価格)の総額と払込金額(発行価額)の総額との差額は、引受人の手取金とする。
- (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
- (10) 申込証拠金の入金期間 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
- (11) 払込期日 2023年9月21日(木)から2023年9月25日(月)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の4営業日後の日とする。
- (12) 受渡期日 払込期日の翌営業日とする。
- (13) 発行価格(募集価格)、払込金額(発行価額)、その他この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。
- (14) 上記各号については、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。)(以下「金融商品取引法」という。)による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. 一般募集の対象者について

一般募集は、本投資法人の機関投資家層の拡大によって投資口のより適正な価格形成に資することを目的として、①国内の適格機関投資家(金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家をいいます。)のうち、銀行、金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者、保険会社、信用金庫連合会(信金中央金庫を指します。)、企業年金連合会、信用協同組合連合会(全国信用協同組合連合会を指します。)、農林中央金庫、農業協同組合連合会(全国共済農業協同組合連合会を指します。)、共済水産業協同組合連合会(全国共済水産業協同組合連合会を指します。)、労働金庫連合会及び株式会社商工組合中央金庫、②金融商品取引法第28条第3項に規定する投資助言・代理業を行う者、並びに③海外の機関投資家(以下、これらを「本募集対象機関投資家」と総称します。)を対象として行います。本投資法人は、第24期(2023年12月期)中間期末時点の本投資法人の投資主構成を踏まえ、価格形成能力が相対的に高いと考えられる国内及び海外の機関投資家の割合を増やすことにより、より適正な投資口価格の形成に資することとなり、ひいては全ての投資主の投資主価値の更なる向上につながると考え、一般募集の対象を本募集対象機関投資家としています。

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	4,467,006口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	170,000口

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行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届出目論見書及び訂正事項分(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(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。仮に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。

一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数 4,637,006 口

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、「安定性とアップサイド・ポテンシャル」が両立するポートフォリオの構築を目指しており、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（ラ・ジェント・ステイ札幌大通、オリエンタルホテル京都 六条及びホテルオリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端）」にて公表した資産の取得は、その方向性に合致するものと考えています。

また、本投資法人は従前より、資産の取得に際してはエクイティ及びデットを適切に組み合わせた資金調達を行うことを基本方針としており、今回も一貫して同じ方針に基づく資金調達を予定しています。

上記に記載した資産の取得等のための資金調達を実施するにあたり、財務の健全性の確保、マーケット動向及び1口当たり分配金の水準等も勘案の上、今回の新投資口の発行を決定しました。

4. 目論見書の電子交付

引受人等は、一般募集における目論見書の提供を、原則として、書面ではなく、電子交付により行います（注）。

（注） 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。一般募集において、投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られないとき、また、当該同意が撤回されたとき（特定有価証券開示府令第32条の2第7項）は、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできず、また、一般募集においては、当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

5. 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）

12,196,000,000 円

（注） 上記金額は2023年8月10日（木）現在の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12,196,000,000円については、本投資法人による新たな特定資産（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。）第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）である「ラ・ジェント・ステイ札幌大通」、「オリエンタルホテル京都 六条」及び「ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端」（注1）の取得資金の一部に充当します。

一般募集における手取金に残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出に充当します。

（注1）本投資法人が取得を予定している「ラ・ジェント・ステイ札幌大通」、「オリエンタルホテル京都 六条」及び「ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端」の詳細については、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（ラ・ジェント・ステイ札幌大通、オリエンタルホテル京都 六条及びホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端）」をご参照ください。

（注2）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。

（注3）上記の手取金は、2023年8月10日（木）現在の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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行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届出目論見書及び訂正事項分（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。仮に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。

6. 配分先の指定

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本日付「2023年12月期（第24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。

8. 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

	2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期
1口当たり当期純利益（注1、2）	342円	290円	598円
1口当たり分配金	410円	366円	682円
実績配当性向（注3）	119.8%	126.1%	114.0%
1口当たり純資産（注1）	49,570円	49,595円	50,050円

（注1）1口当たり当期純利益は期中平均投資口数に基づき、1口当たり純資産は期末発行済投資口の総口数に基づいて算出しています。

（注2）2020年12月期の1口当たり当期純利益の前提となる当期純利益には、不動産等売却益（3,158百万円）、不動産等交換差益（184百万円）が、また、2021年12月期の1口当たり当期純利益の前提となる当期純利益には、不動産等売却益（3,258百万円）が含まれています。

（注3）実績配当性向は、「分配金総額（利益超過分配金総額は含まない）／当期純利益 × 100」の方法により算出し、小数点以下第二位を四捨五入により表示しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近3営業期間の状況

	2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期
始 値	81,600円	51,600円	57,400円
高 値	82,400円	71,400円	81,100円
安 値	24,700円	51,600円	54,400円
終 値	53,000円	56,200円	77,500円

（注）始値、高値、安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を比較しています。

②最近6ヶ月間の状況

	2023年 4月	5月	6月	7月	8月	9月 (注2)
始 値	77,000円	78,100円	76,100円	74,000円	70,200円	72,300円
高 値	78,000円	79,500円	77,500円	75,200円	76,800円	75,400円
安 値	73,000円	76,200円	70,900円	69,400円	70,000円	72,300円
終 値	76,800円	79,100円	73,500円	70,600円	73,800円	75,400円

（注1）始値、高値、安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を比較しています。

（注2）2023年9月の投資口価格については、2023年9月8日現在で表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行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届出目論見書及び訂正事項分（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。仮に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。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

2023年9月8日	
始 値	75,300 円
高 値	75,700 円
安 値	74,900 円
終 値	75,400 円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

第三者割当増資

発 行 期 日	2021年3月16日
調 達 資 金 の 額	300,039,600 円
発 行 価 額	1口当たり 64,400 円
募集時における 発行済投資口の総口数	4,462,347 口
当該募集による 発行投資口数	4,659 口
募集後における 発行済投資口の総口数	4,467,006 口
割当先及び割当口数	SC J-REIT Investments 合同会社 4,659 口
発行時における 当初の資金使途	資本的支出の一部に充当。
発行時における 支出予定時期	2021年7月
現時点における 充 当 状 況	調達資金の全額を当初の資金使途に充当しています。

9. その他（売却・追加発行等の制限）

(1) 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、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本資産運用会社が一般募集前から所有している本投資口（3,700口）の売却等を行わない旨を合意します。

なお、共同主幹事会社は、その裁量で上記の制限の一部又は全部を解除する権限を有します。

(2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の発行等（ただし、一般募集及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

なお、共同主幹事会社は、その裁量で上記の制限の一部又は全部を解除する権限を有します。

以 上

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

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行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届出目論見書及び訂正事項分（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。仮に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トাসが用いられ、当該プロスペクトাস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。