

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

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)

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、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、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「7. 利害関係人との取引」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	タイプ区分 (注1)	賃料形態	取得予定価格 (注2)	取得予定日	不動産 担保の 有無
ラ・ジェント・ステイ 札幌大通	リミテッド サービス	変動賃料	10,020,000千円	2023年9月27日	無担保
オリエンタルホテル 京都 六条	リミテッド サービス	固定賃料及び 変動賃料	4,446,028千円	2023年9月27日	
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	固定賃料及び 変動賃料	4,460,819千円	2023年9月27日	
合計			18,926,848千円		

(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。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。

(注2) 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「信託受益権売買契約書等」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。）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。

## 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を決定しました。

今回の取得予定資産は、「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」です。

ラ・ジェント・ステイ札幌大通は、レジャー需要の高い札幌の中心部に立地し、2016年7月に開業したリミテッドサービスホテルです。天然温泉の大浴場を完備し、畳のある和風タイプの客室やキッチン等があるコンドミニアムタイプなど、レジャー需要、特にインバウンド需要の取込みに有利な客室構成となっています。

オリエンタルホテル京都 六条は、世界文化遺産「古都京都の文化財」の一つである西本願寺等の観光スポットへのアクセスが良好であり、古都京都の雰囲気を生かした日本文化をコンセプトにした魅力的な空間デザインのホテルで、2019年11月にオープンした築浅のリミテッドサービスホテルです。

ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端は、JR博多駅や福岡市地下鉄空港線天神駅へのアクセスが良好で利便性の高いエリアに立地し、2021年4月にオープンした築浅のリミテッドサービスホテルです。

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 福岡中洲川端は、ホテルの開発当初からHMJグループ（注1）がプランニングに参画し、レジャー需要の取込みに有利な全室2名以上での宿泊が可能な客室構成とするなどHMJグループの運営ノウハウが生かされたホテルとなっています。

取得予定資産は、いずれも本投資法人が既保有ホテルで豊富な運用実績をもち、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す。また、賃貸借契約においては、GOP（注2）あるいはAGOP（注3）に連動する変動賃料によりアップサイドが期待できる賃料形態となっており、取得予定資産の取得によ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、2023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) HMJとは、株式会社ホテルマネージメントジャパン（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2) GOPとは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。以下同じです。

(注3) AGOP（Adjusted GOP＝調整後GOP）とは、GOP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。

## 3. 取得予定資産の特色

### I. ラ・ジェント・ステイ札幌大通

#### (1) 札幌マーケット

札幌は、国内及びインバウンドからも人気の日本有数の観光都市であり、かつ北海道全域への拠点としての役割を担っている政令指定都市です。安定的なビジネス需要に加え、国の重要文化財である札幌市時計台や「赤レンガ」として親しまれている北海道庁旧本庁舎等の観光スポットが所在することや、

<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。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。

さっぽろ雪まつりを代表とする各種イベント等も行われていることなどから、国内外の安定的なレジャー需要が期待されます。今後はインバウンドの回復や、新千歳空港関連の機能拡張計画及び2030年度末までに完成が予定されている北海道新幹線の札幌までの延伸によるアクセス性の向上などにより、レジャー需要の拡大が期待され、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

ラ・ジェント・ステイ札幌大通は、札幌の主要駅である札幌市営地下鉄大通駅から徒歩約4分及びすすきの駅から徒歩約5分という優れたアクセスを有しており、観光・ビジネスの両面において利便性の高い立地環境となっています。また、飲食店や物販店が建ち並ぶアーケード商店街である狸小路商店街に至近であり、札幌を代表する有名スポットである大通公園やさっぽろテレビ塔などが徒歩圏内の距離に所在しています。

### b. ハード面の優位性

ラ・ジェント・ステイ札幌大通は2016年7月に開業したリミテッドサービスホテルです。客室数は219室であり、主力客室は23㎡を確保しており、和室スタイルを含めた複数のタイプの客室を備えていることから様々なニーズに対応可能です。特に、ほぼ全ての客室で2名以上での宿泊が可能であることからレジャー需要の取込みに優れた客室構成といえます。館内には北海道の食材を使用した朝食を提供しているレストラン、バー、ラウンジスペースがあります。ホテル1階のテナントとしてコンビニエンスストアが入居しており、宿泊客のニーズにも合致した利便性の高い物件となっています。また、天然温泉を利用した2種類の大浴場を有していることも、周辺のリミテッドサービスホテルと差別化ができるホテルであると本投資法人は考えています。

### c. ソフト面の優位性

ラ・ジェント・ステイ札幌大通は全国25ホテルの運営実績があるA B アコモ株式会社が運営しております。また、「ミシュランガイド北海道2017」への掲載や、「楽天トラベル ブロンズアワード2022」の受賞など、高い評価を受けております。

## II. オリエンタルホテル京都 六条

### (1) 京都マーケット

京都は日本を代表する観光都市であり、国内のみならず海外からも根強い人気を誇っています。インバウンド需要についてはコロナ禍で激減したものの、足下では回復基調となっており、今後もインバウンド数の増加が見込まれ、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。

### (2) 取得予定資産の特色

#### a. ロケーションの優位性

オリエンタルホテル京都 六条は京都市営地下鉄烏丸線五条駅から徒歩約8分の油小路通沿いに立地しています。世界文化遺産である西本願寺や、重要文化財を有する東本願寺等の歴史的観光名所や、京都タワーや京都鉄道博物館等へのアクセスも良好です。

#### b. ハード面の優位性

オリエンタルホテル京都 六条は2019年11月に開業した築浅のリミテッドサービスホテルです。客室数は166室で、全ての客室が2名以上宿泊可能であり、さらに3名での宿泊可能な客室の比率が全体の半数以上を占めており、国内及びインバウンドのレジャー需要の取込みに適した客室構成となっています。レストランでは京都ならではの食材を生かした朝食を提供し、宿泊者限定のカフェスペースの時間も提供しています。

全体のデザインは古都京都の雰囲気を生かし、日本文化をコンセプトにした魅力的な空間デザインとなっており、高い競争力を有していると本投資法人は考えています。

<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。

c. ソフト面の優位性

オリエンタルホテル京都 六条は、ホテルの開発当初からHMJグループがプランニングに参画し、開業時から運営しており、固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料体系により、安定性を確保しつつ、アップサイドも期待できる賃料形態となっています。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。

### Ⅲ. ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端

#### (1) 福岡マーケット

福岡は九州のビジネス、観光の中心地であり、MICE（注）等の大型イベントの開催頻度が高く、国内外の宿泊需要の高いマーケットです。福岡空港からJR博多駅までのアクセスも良く、堅調なビジネス需要に加え、福岡空港拡張事業による今後の国内及びインバウンドのレジャー需要の拡大も期待されています。

（注）MICEとは、企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称です。

#### (2) 取得予定資産の特色

##### a. ロケーションの優位性

ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端は、九州一の歓楽街といわれる中洲が所在する中洲エリアの中心駅である福岡市地下鉄空港線中洲川端駅から徒歩約4分、福岡市地下鉄箱崎線呉服町駅から徒歩約3分の上西町通りに立地しています。JR博多駅と福岡市地下鉄空港線天神駅の間に位置するため各駅へのアクセスも良好で、ビジネス及びレジャー客にとって利便性の高いエリアです。

##### b. ハード面の優位性

ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端は2021年4月に開業した築浅のリミテッドサービスホテルです。客室数は183室であり、全ての客室が2名以上宿泊可能であり、国内外のレジャー需要の取込みに適した客室構成となっています。レストランでは地産地消にこだわった食材をビュッフェスタイルで提供しています。24時間使用可能なフィットネスジムやスーツケースを置くことができるセルフクローク、セルフチェックイン端末の導入など、国内外の様々なゲストニーズに対応できる、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

ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端は、ホテルの開発当初からHMJグループがプランニングに参画し、開業時から運営しており、また、博多エリアでHMJグループが運営する3物件目のホテルです。同一エリアで複数物件を運営するメリットを生かし、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など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。

#### 4. 取得予定資産の内容

##### (1) ラ・ジェント・ステイ札幌大通

物件番号	57	物件名称	ラ・ジェント・ステイ札幌大通		
<b>1. 特定資産の概要</b> (注1)					
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産				
取得予定年月日	2023年9月27日				
取得予定価格	10,020,000千円				
鑑定評価額	10,800,000千円(詳細は、後記「12. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。)				
<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	北海道札幌市中央区南二条西五丁目26番5、26番37番、33番4			
	住居表示	北海道札幌市中央区南二条西五丁目26-5			
	地積	1,277.68㎡			
	用途地域等	商業地域、防火地域			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	800%			
建物	構造/階数	RC造陸屋根/14階建			
	建物用途	ホテル・店舗			
	建築時期	2016年6月15日			
	延床面積(注3)	9,742.83㎡			
	設計者	大成建設株式会社一級建築士事務所			
	施工者	大成建設株式会社札幌支店			
建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社				
現所有者	受託者：三井住友信託銀行株式会社(信託期間満了日：2031年4月27日) 受益者：Jホテル札幌合同会社				
<b>3. 交通</b> (注4)					
札幌市営地下鉄南北線・東西線・東豊線「大通駅」より徒歩約4分 札幌市営地下鉄南北線「すすきの駅」より徒歩約5分					
<b>4. 賃貸借の状況</b>					
テナント総数	2				
賃貸可能面積(注5)	9,742.83㎡				
賃貸面積(注5)	9,742.83㎡				
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	ホテル賃料	ホテルの売上及びGOPに連動			
	店舗賃料	月額1,300,000円			
契約期間	2019年5月17日から2024年5月16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)	2018年 12月末	2019年 12月末	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末
	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5. ホテル運営の関係会社</b>					
ホテル賃借人	ABアコモ株式会社				
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6)					
<a href="https://lagent.jp/sapporo-odori/">https://lagent.jp/sapporo-odori/</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。

7. 建物状況調査報告書の概要		
調査会社	東京海上ディール株式会社	
調査時点	2023年5月18日	
修繕費	緊急	0円
	1年以内	0円
	今後12年の合計	364,691千円
地震PML値(注7)	2.6%	
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、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資産（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。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) 「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建物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

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) 「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7) 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8) 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) オリエンタルホテル京都 六条**

物件番号	58	物件名称	オリエンタルホテル京都 六条		
<b>1. 特定資産の概要</b> (注1)					
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産				
取得予定年月日	2023年9月27日				
取得予定価格	4,446,028千円				
鑑定評価額	5,920,000千円(詳細は、後記「12. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。)				
<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	京都府京都市下京区油小路通六条上るト味金仏町181番			
	住居表示	京都府京都市下京区油小路通六条上るト味金仏町181番			
	地積	1,741.01㎡			
	用途地域等	近隣商業地域、準防火地域、高度地区(15m第3種高度地区)、景観地区			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	300%			
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下1階付5階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	2019年9月6日			
	延床面積(注3)	5,464.79㎡			
	設計者	株式会社アクセス都市設計			
	施工者	シード平和株式会社京都本店			
建築確認機関	日本ERI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:2029年12月31日) 受益者:非開示(注4)				
<b>3. 交通</b> (注5)					
京都市営地下鉄烏丸線「五条駅」より徒歩約8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)	5,464.79㎡				
賃貸面積(注6)	5,464.79㎡				
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	固定賃料	月額14,250千円			
	変動賃料	年間AGOPが基準額(183,000千円)を超えた場合に、その超えた額に93.5%を乗じた額			
契約期間	2019年10月31日から2033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)	2018年 12月末	2019年 12月末	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末
	-	100%	100%	100%	100%
<b>5. ホテル運営の関係会社</b>					
ホテル賃借人	株式会社京都堀川オペレーションズ				
建物等管理業務受託者	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社				
<b>6. ホテルのホームページアドレス</b> (注7)					
<a href="https://kyotorokujo.oriental-hotels.com/">https://kyotorokujo.oriental-hotels.com/</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。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。

7. 建物状況調査報告書の概要		
調査会社	東京海上ディール株式会社	
調査時点	2023年5月23日	
修繕費	緊急	0円
	1年以内	0円
	今後12年の合計	132,269千円
地震PML値(注8)	12.2%	
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、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。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)「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

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)「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。



(3) ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端

物件番号	59	物件名称	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端		
<b>1. 特定資産の概要</b> (注1)					
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産				
取得予定年月日	2023年9月27日				
取得予定価格	4,460,819千円				
鑑定評価額	6,070,000千円(詳細は、後記「12. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。)				
<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	所有権及び一部地上権			
	建物	所有権			
土地	地番	福岡県福岡市博多区店屋町202番1、202番2			
	住居表示	福岡県福岡市博多区店屋町6-26			
	地積	812.23㎡			
	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/11階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	2021年4月7日			
	延床面積(注3)	4,614.35㎡			
	設計者	株式会社日企設計一級建築士事務所			
	施工者	株式会社ナカノフード建設九州支店			
建築確認機関	一般財団法人 日本建築センター				
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：2031年4月30日) 受益者：非開示(注4)				
<b>3. 交通</b> (注5)					
福岡市地下鉄空港線、箱崎線「中洲川端駅」より徒歩約4分 福岡市地下鉄箱崎線「呉服町駅」より徒歩約3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)	4,614.35㎡				
賃貸面積(注6)	4,614.35㎡				
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	固定賃料	月額14,500千円			
	変動賃料	2023年2月1日から2023年12月31日まで：当該期間のAGOPが基準額(173,250千円)を超えた場合に、その超えた額に92%を乗じた額 2024年1月1日以降：年間AGOPが基準額(189,000千円)を超えた場合に、その超えた額に92%を乗じた額			
契約期間	2021年4月23日から2033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)	2018年 12月末	2019年 12月末	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末
	-	-	-	100%	100%
<b>5. ホテル運営の関係会社</b>					
ホテル賃借人	株式会社福岡店屋町オペレーションズ				
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7)					
<a href="https://nakasukawabata.hotelorientalexpress.com/">https://nakasukawabata.hotelorientalexpress.com/</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. 建物状況調査報告書の概要		
調査会社	東京海上ディール株式会社	
調査時点	2023年5月23日	
修繕費	緊急	0円
	1年以内	0円
	今後12年の合計	100,084千円
地震PML値(注8)	5.2%	
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、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不動産（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。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)「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

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)「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。

## 5. 取得先の概要

### (1) ラ・ジェント・ステイ札幌大通

商号	Jホテル札幌合同会社
本店所在地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15 東京ユナイテッド総合事務所内
代表者	代表社員 Jホテル札幌ホールディングス一般社団法人 職務執行者 池田 卓也
資本金の額	10万円
設立年月日	令和2年12月2日
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。
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、開示していません。
主な事業の内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
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、「7. 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。

### (2) 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

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、非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、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. 利害関係人との取引

オリエンタルホテル京都 六条に関して、ホテル賃借人である株式会社京都堀川オペレーションズの株式の100%を、また、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端に関して、ホテル賃借人である株式会社福岡店屋町オペレーションズの株式の100%を、いずれも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(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が株式を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、株式会社京都堀川オペレーションズ並びに株式会社福岡店屋町オペレーションズと定期建物賃貸借契約の変更覚書を締結するに当たり、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。

また、取得予定資産のうちラ・ジェント・ステイ札幌大通について、その売主が当該物件の取得に際して調達した劣後匿名組合出資のうち、その少数持分を有している投資事業有限責任組合に対し本資産運用会社が優先有限責任組合出資の形式で少数持分の出資を行っております。

<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。

しかしながら、売主の意思決定は、当社とは関係のない独立した第三者であるアセットマネージャーの助言に基づき行われます。したがって、当該投資事業有限責任組合及び本資産運用会社は売主の意思決定に関与する権利を持ちません。また、投資事業有限責任組合の意思決定も独立した第三者である無限責任組合員によって行われます。

以上のように、本資産運用会社の出資が全体に占める比率が寡少であること、本資産運用会社が意思決定へ関与できない仕組みであることから、売主及び投資事業有限責任組合のいずれも法令等に規定される利害関係人等あるいは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のいずれにも該当いたしません。

しかしながら、本資産運用会社が間接的に少数持分を有している事実を踏まえ、今回の本投資法人による取得を、スポンサー関係者取引に準じた取り扱いとし、「スポンサー関係者取引規程」に準じ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取引を実施しております。

#### 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	2023年9月11日
売買契約締結日	2023年9月11日
売買代金決済・引渡日	2023年9月27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「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。

<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。

## 12. 不動産鑑定評価書の概要

### (1) ラ・ジェント・ステイ札幌大通

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	
鑑定評価額	10,800,000千円	
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	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	10,800,000千円	
直接還元法による価格	11,000,000千円	
運営収益	570,895千円	
可能総収益	571,675千円	
貸室賃料収入	570,956千円	
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	719千円	
空室等損失等	780千円	
運営費用	50,914千円	
維持管理費	40千円	
水道光熱費	0円	
修繕費	9,117千円	
PMフィー	2,160千円	
テナント募集費用等	124千円	
公租公課	38,473千円	
損害保険料	1,000千円	
その他費用	0円	
運営純収益	519,981千円	
一時金の運用益	124千円	
資本的支出	21,572千円	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、FF&E一式に係る更新費用を考慮して計上
FF&Eリザーブ	24,582千円	
純収益	473,951千円	
還元利回り	4.3%	
DCF法による価格	10,600,000千円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	9,400,000千円	
土地比率	65.5%	
建物比率	34.5%	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) オリエンタルホテル京都 六条**

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	オリエンタルホテル京都 六条	
鑑定評価額	5,920,000千円	
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	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,920,000千円	
直接還元法による価格	6,020,000千円	
運営収益	304,184千円	
可能総収益	304,184千円	
貸室賃料収入	304,184千円	
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	23,013千円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	3,307千円	
PMフィー	2,160千円	
テナント募集費用等	0円	
公租公課	16,997千円	
損害保険料	549千円	
その他費用	0円	
運営純収益	281,171千円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	8,039千円	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、FF&E一式に係る更新費用を考慮して計上
FF&Eリザーブ	14,464千円	
純収益	258,668千円	
還元利回り	4.3%	
DCF法による価格	5,820,000千円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	5,090,000千円	
土地比率	53.4%	
建物比率	46.6%	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。

**(3) ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端**

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	
鑑定評価額	6,070,000千円	
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	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	6,070,000千円	
直接還元法による価格	6,200,000千円	
運営収益	303,886千円	
可能総収益	303,886千円	
貸室賃料収入	303,886千円	
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	23,629千円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	2,502千円	
PMフィー	2,520千円	
テナント募集費用等	0円	
公租公課	18,111千円	
損害保険料	446千円	
その他費用	50千円	
運営純収益	280,257千円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	5,981千円	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、FF&E一式に係る更新費用を考慮して計上
FF&Eリザーブ	13,758千円	
純収益	260,518千円	
還元利回り	4.2%	
DCF法による価格	5,930,000千円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	4,300,000千円	
土地比率	56.5%	
建物比率	43.5%	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。

【別紙1】取得予定資産周辺の地図

(1) ラ・ジェント・ステイ札幌大通



(2) オリエンタルホテル京都 六条



<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。



(3) ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端



<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。

【別紙2】取得予定資産の外観及び内装写真  
 (1) ラ・ジェント・ステイ札幌大通

建物外観



客室



レストラン



天然温泉



＜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) オリエンタルホテル京都 六条

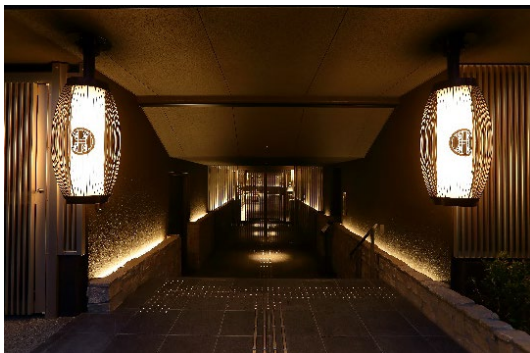
建物外観



客室



エントランス



レストラン

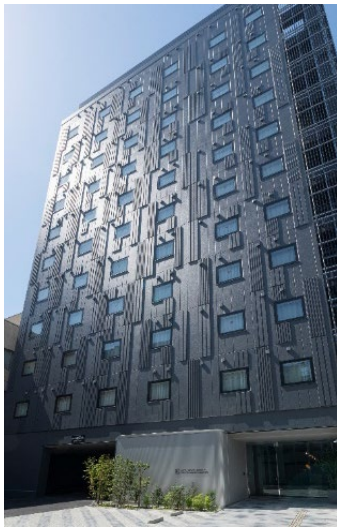


<ご注意> この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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。

(3) ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端

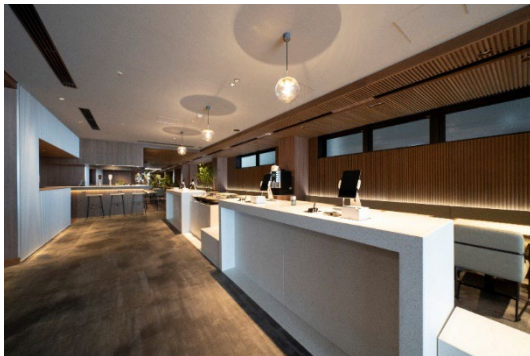
建物外観



客室



ロビー



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。

**(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	物件名称	業態	グレード	総客室数 (注1)	地域 (注2)	建築時期	取得価格 (注3) (百万円)	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	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	2.8%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	511	関東 (東京を除く)	1995年5月	19,900	5.1%
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	258	大阪	1996年3月	15,000	3.8%
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	4.8%
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	1.0%
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	1.9%
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	1.0%
10	ドーミーイン熊本	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	0.6%
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	0.3%
13	ドーミーイン EXPRESS 浅草 (注5)	リミテッド サービス	エコノミー	75	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	リミテッド サービス	ミッドプライス	247	九州 (沖縄を除く)	1995年3月	2,130	0.5%
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	204	関西 (大阪を除く)	2000年3月	2,050	0.5%
16	R&B ホテル上野広小路	リミテッド サービス	エコノミー	187	東京	2002年4月	1,720	0.4%
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	1.0%
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	0.5%
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	257	九州 (沖縄を除く)	本館・別館ともに 2001年9月	1,652	0.4%
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	0.4%
26	チサン イン 蒲田	リミテッド サービス	エコノミー	70	東京	2003年4月	823	0.2%
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330	大阪	2001年6月	6,753	1.7%
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	6.6%
32	イビスタイルズ京都市ステーション	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	1.7%
33	イビスタイルズ札幌	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	1.7%
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	1.5%

<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。

物件番号	物件名称	業態	グレード	総客室数 (注1)	地域 (注2)	建築時期	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4)
35	メルキュール沖縄那覇	リミテッドサービス	ミッドブライズ	260	沖縄	2009年8月	3,000	0.8%
37	the b 池袋	リミテッドサービス	ミッドブライズ	175	東京	1982年6月	6,520	1.7%
39	the b 八王子	リミテッドサービス	ミッドブライズ	196	東京	1986年8月	2,610	0.7%
40	the b 博多	リミテッドサービス	ミッドブライズ	175	九州 (沖縄を除く)	1997年9月	2,300	0.6%
41	ホテルフランクス	フルサービス	ミッドブライズ	222	関東 (東京を除く)	1991年8月	3,105	0.8%
42	メルキュール横須賀	フルサービス	ミッドブライズ	160	関東 (東京を除く)	1993年11月	1,650	0.4%
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	3.8%
44	アクティブインターシティ広島(注6) (シェ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	4.4%
45	カンデオホテルズ上野公園	リミテッドサービス	ミッドブライズ	268	東京	2009年12月	6,705	1.7%
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	1.8%
47	ホリデイ・イン大阪難波	リミテッドサービス	ミッドブライズ	314	大阪	2008年8月	27,000	6.9%
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	ミッドブライズ	263	九州 (沖縄を除く)	1999年4月	5,248	1.3%
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	3.9%
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	3.4%
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	ミッドブライズ	463	関東 (東京を除く)	1996年5月	9,125	2.3%
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	2.6%
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	ミッドブライズ	124	大阪	2018年1月	2,738	0.7%
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	15.9%
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	0.5%
56	相鉄フレッサイン 新橋島森口	リミテッドサービス	ミッドブライズ	220	東京	2008年3月	8,400	2.1%
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	リミテッドサービス	ミッドブライズ	219	北海道	2016年6月	10,020	2.6%
58	オリエンタルホテル京都 六条	リミテッドサービス	ミッドブライズ	166	関西 (大阪を除く)	2019年9月	4,446	1.1%
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	ミッドブライズ	183	九州 (沖縄を除く)	2021年4月	4,460	1.1%
	合計	-	-	12,114	-	-	392,918	100.0%

<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。

- (注1) それぞれ本日現在における販売可能客室数を記載しています。
- (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、「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) ドーミーイン・global cabin 浅草は、2023年4月1日付でドーミーイン EXPRESS 浅草へ名称を変更しました。
- (注6) 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。