

2021年3月4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 企画部長 花村 誠  
TEL：03-6422-0530

### 第三者割当による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、第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）に関し決議（以下「本役員会決議」といいます。）いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 新投資口発行要領

- (1) 発行新投資口数 4,659口
- (2) 発行価額 1口当たり64,400円
- (3) 発行価額の総額 300,039,600円
- (4) 募集又は割当方法 第三者割当の方法によります。
- (5) 申込期間（申込期日） 2021年3月12日（金）
- (6) 払込期日 2021年3月16日（火）
- (7) 割当予定先及び口数 SC J-REIT Investments 合同会社 4,659口
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 募集事務受託者 SMBC日興証券株式会社
- (10) 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。その後の改正を含みます。以下同じです。）による届出の効力発生等を条件とします。

#### 2. 今回の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	4,462,347口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	4,659口
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	4,467,006口

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するためのものであり、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。

### 3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、日本最大級のホテル特化型 J-REIT として、日本の観光産業に関連するホテル・アセットへの魅力的な投資機会を提供することを重要な使命と考え、安定性とアップサイド・ポテンシャルの追求（注1）による投資主価値の最大化及び投資主還元の充実を目指しています。近年では、所得水準の上昇やレジャー志向の高まり等による日本人の底堅いレジャー需要に加え、政府による観光先進国に向けた政策の実施、それを受けた訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）の増加等により、持続的な成長を実現してまいりました。

しかしながら、2020年には新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により、国内外での経済活動の抑制、インバウンドの減少に加え、政府による緊急事態宣言の発令等に伴う全国的なイベント自粛や大型テーマパークの営業中止により、日本経済は大きな影響を受け、ホテルマーケットも急激に悪化しました。このような環境下、本投資法人が保有するホテルの2020年12月期の業績については、新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響により、変動賃料等導入24ホテル（注2）を含む全てのホテルのRevPAR（注3）及びGOP（売上高営業粗利益）は前期を大きく下回りました。

2021年においても、1月に政府により再び緊急事態宣言が発令される等、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて、日本経済は当面は厳しい状況が続くとともに、国内の宿泊・観光マーケットにおいても、引き続きインバウンドの大幅な減少や、国内旅行者の減少により厳しい環境が続くことが予想されます。

このような状況下、本投資法人は、保有するホテルを運営している各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密にコミュニケーションを取り、運営コストの削減を含むホテル収益の確保に努めました。特に最大の賃借人である株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）及びその子会社（以下あわせて「HMJグループ」といいます。）は、本投資法人との協議・検討を経て、人件費、外注費などの大規模なリストラクチャリングを実施しました。その結果、HMJグループは、2020年については2019年と比べ、本投資法人の保有するホテルの運営において大幅なコストの削減を実現し、2021年以降も恒常的なコスト削減を見込んでいます。また、本投資法人は、借入先金融機関とも緊密なコミュニケーションを取ることで、財務面での安定性の確保に注力してきました。

一方、ホテルマーケットに対する新型コロナウイルス感染症の影響の今後の見通しについては未だ不確実性が高いため、本投資法人は、ホテル運営体制の更なる改善や市場変化に応じた営業施策の実行等、収益確保のための対策の考案と実行に努めています。そのような状況の下、本投資法人は、借入先金融機関とも協議の上、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。）のスポンサー（株主）である SC CAPITAL PARTNERS グループ（以下「スポンサーグループ」といいます。）に属する（注4）SC J-REIT Investments 合同会社を割当先とした第三者割当を実施することとしました。スポンサーグループの資金力を活用した本第三者割当により、本投資法人の財務基盤の更なる強化が期待できるとともに、本投資法人と割当予定先であるスポンサーグループとの利害の一致を図り、関係性をより強固なものにし、スポンサーグループの本投資法人に対するコミットメントを示すことで、借入先金融機関と本投資法人との関係強化に繋げ、中長期的な視点において本投資法人の投資主価値の向上に資することを目的としています。

本投資法人が2021年2月25日付「2020年12月期 決算短信（REIT）」において公表しましたとおり、ホテルアセント福岡及びホテル京阪ユニバーサル・シティの2物件において賃借人の変更を伴うホテルのリブランドを予定しており、本第三者割当の調達資金は、当該リブランドに伴う客室改装工事等、資本的支出の一部に充当する予定です。

（注1）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、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。

（注2）HMJを賃借人とする神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島に、HMJの子会社を賃借人とするオキナワ マリオット リゾート & スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場を加えた14ホテルをHMJグループホテルといます。変動賃料等導入24ホテルはHMJグループホテルにイビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇、メルキュールホテル横須賀、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多を加えた24ホテルをいいます。

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するためのものであり、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。

- (注3) RevPARとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上 (Revenue Per Available Room) をいし、一定期間の宿泊部門売上高合計 (サービス料を含みます。) を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいし。
- (注4) 割当予定先は、本第三者割当における払込期日と同時期に、本資産運用会社のスポンサー (株主) であるスポンサーグループに属する法人から出資を受ける予定であり、当該出資後は、割当予定先もスポンサーグループに属することとなります。したがって、本プレスリリースにおいては、割当予定先がスポンサーグループに属することを前提としております。

#### 4. 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)

287,039,600 円 (注)

(注) 調達する資金の額 (差引手取概算額) 287,039,600 円 = 調達する資金の総額 300,039,600 円 - 新投資口発行にかかる諸費用 13,000,000 円 (概算額)

##### (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

具体的な使途	金額	支出予定時期
資本的支出の一部に充当する予定	287 百万円	2021 年 7 月

(注) 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。

#### 5. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当における手取金については、上記「4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期 (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期」に記載のとおり、資本的支出の一部に充当する予定です。

本第三者割当の手取金による資本的支出は、本投資法人の中長期的な成長及び投資主価値の向上に資するものであることから、合理的な資金使途であると判断しております。

#### 6. 発行条件等の合理性

##### (1) 発行価額の算定根拠

発行価額については、本役員会決議日の直前営業日である 2021 年 3 月 3 日の株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) における本投資法人の投資口 (以下「本投資口」といいます。) の普通取引の終値である 64,400 円としました。ディスカウントはありません。

発行価額 64,400 円は、本役員会決議日の直前 1 ヶ月間 (2021 年 2 月 4 日から 2021 年 3 月 3 日まで) の終値の平均値 61,477 円 (円未満切捨て) からは 4.8% のプレミアム、同直前 3 ヶ月間 (2020 年 12 月 4 日から 2021 年 3 月 3 日まで) の終値の平均値 55,735 円 (円未満切捨て) からは 15.5% のプレミアム、同直前 6 ヶ月間 (2020 年 9 月 4 日から 2021 年 3 月 3 日まで) の終値の平均値 54,105 円 (円未満切捨て) からは 19.0% のプレミアムとなっています。

##### (2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本投資法人は、本第三者割当において発行する新投資口の数を決定するに際して、本第三者割当による投資口の希薄化が既存投資主に及ぼす影響の程度、本第三者割当の実施の有無にかかわらず発生する資本的支出の予定額及び財務面の安定性の向上等を総合的に考慮し、本第三者割当において発行する新投資口の数を 4,659 口とすることを決定しました。本第三者割当において 4,659 口の新投資口全部が発行された場合には、本日現在の発行済投資口数 4,462,347 口に対して、0.11% の割合で希薄化が生じます。

しかしながら、本投資法人は、本第三者割当の実施によって、本投資法人と割当予定先である SC J-REIT Investments 合同会社が属するスポンサーグループとの利害の一致を図ることで、同グループによるスポンサーサポートを一層実効的なものとすることができると考えており、中長期的な視点において本投資法人の投資主価値の向上と財務面の安定性の向上に資すると考えております。以上の理由により、本第三者割当による発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的であると判断しております。

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するためのものであり、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。

7. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要（注1）

①	名 称	SC J-REIT Investments 合同会社	
②	所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号	
③	代表者の役職・氏名	代表社員 株式会社青山総合会計事務所 職務執行者 栗国 正樹	
④	設 立 根 拠 等	日本法	
⑤	組 成 目 的	投資有価証券の保有及び売買	
⑥	組 成 日	2021 年 2 月 5 日	
⑦	出 資 の 総 額	10 万円（本日現在）	
⑧	出 資 者 ・ 出 資 比 率 ・ 出 資 者 の 概 要	株式会社青山総合会計事務所 100% （ファンドアドミニストレーション業務等を行う会社です。）	
⑨	業 務 執 行 社 員 の 概 要	名 称 株式会社青山総合会計事務所 所 在 地 東京都港区虎ノ門二丁目 10 番 4 号 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名 代表取締役社長 栗国 正樹 事 業 内 容 ファンドアドミニストレーション業務、海外進出・日本進出支援業務、財務・税務支援業務 資 本 金 51 百万円	
	⑩	本投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係	該当事項はありません。
		本投資法人・資産運用会社と業務執行組合員との間の関係	該当事項はありません。

(注1) 割当予定先は、本第三者割当における払込期日と同時期に、本資産運用会社のスポンサー（株主）であるスポンサーグループに属する法人から出資を受ける予定であり、当該出資後は、割当予定先もスポンサーグループに属することとなります。

(注2) 割当予定先、当該割当予定先の役員又は主要株主（主な出資者）が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

(2) 割当予定先を選定した理由

割当予定先として SC J-REIT Investments 合同会社を選定した理由については、上記「3. 発行の目的及び理由」をご参照下さい。

(3) 割当予定先の保有方針

本投資法人は、割当予定先から、本第三者割当により取得する本投資口の保有方針について、スポンサーグループに属する法人への売却等を除き特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。また、割当予定先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本第三者割当により取得することを予定している本投資口につき、本投資口の取得後、払込期日以降 180 日を経過する日までの期間、原則として、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に売却等（但し、割当予定先に課される売却等に関する制限と同様の義務に服することを誓約させることを条件としたスポンサーグループに属する法人への売却等を除きます。）を行わない旨合意します。

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するためのものであり、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。

8. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 本第三者割当前後における大投資主及び所有投資口比率

本第三者割当前 (2020年12月31日現在)		本第三者割当後 (注2)	
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	16.56%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	16.54%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	9.61%	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	9.60%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	5.07%	野村信託銀行株式会社 (投信口)	5.06%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	3.63%	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	3.63%
ビーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアント 10 パーセント	3.55%	ビーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアント 10 パーセント	3.55%
SDSS K INVESTCO LIMITED	2.63%	SDSS K INVESTCO LIMITED	2.63%
ELLIOTT INTERNATIONAL LP	2.10%	ELLIOTT INTERNATIONAL LP	2.10%
ザ バンク オブ ニューヨーク 133970	1.50%	ザ バンク オブ ニューヨーク 133970	1.50%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140044	1.42%	ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140044	1.42%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	1.42%	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	1.42%

(注1) 所有投資口比率は小数点以下第2位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 2020年12月31日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないものとし、本第三者割当を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

(2) 導管性の充足に関する事項

該当事項はありません。

9. 今後の見通し

本第三者割当が2021年12月期(第22期)の運用状況へ与える影響は軽微であり、本投資法人が2021年2月25日付「2020年12月期 決算短信 (REIT)」において公表した運用状況の予想の変更はありません。

10. 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

	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期 (注1)
1口当たり当期純利益 (注2)	4,041円	3,447円	342円
1口当たり分配金	3,890円	3,690円	410円
実績配当性向 (注3)	96.2%	107.7%	119.8%
1口当たり純資産 (注2)	50,705円	53,004円	49,570円

(注1) 2020年12月期については、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。)第130条の規定に基づく会計監査人の監査は終了していますが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく財務諸表に関する会計監査人の監査は終了していません。

(注2) 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き算出しています。

(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2位を四捨五入して記載しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するためのものであり、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。

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近3営業期間の状況

	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期
始 値	75,800 円	75,900 円	81,600 円
高 値	85,000 円	91,800 円	82,400 円
安 値	75,000 円	75,900 円	24,700 円
終 値	78,400 円	81,200 円	53,000 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

	2020年 10月	11月	12月	2021年 1月	2月	3月 (注2)
始 値	52,800 円	49,650 円	52,000 円	51,600 円	53,100 円	65,400 円
高 値	57,600 円	57,700 円	55,800 円	54,700 円	66,700 円	65,400 円
安 値	50,300 円	49,650 円	51,400 円	51,600 円	53,100 円	64,400 円
終 値	50,300 円	51,400 円	53,000 円	52,500 円	65,700 円	64,400 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) 2021年3月の投資口価格については、2021年3月3日現在の数値を記載しております。

③本役員会決議日の前営業日における投資口価格

	2021年3月3日
始 値	65,400 円
高 値	65,600 円
安 値	63,300 円
終 値	64,400 円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

①公募増資

発 行 期 日	2019年1月23日
調 達 資 金 の 額	33,104,510,600 円 (差引手取概算額)
発 行 価 額	1口当たり 73,927 円
募 集 時 に お け る 発行済投資口の総口数	4,010,847 口
当 該 募 集 に よ る 発行投資口数	447,800 口
募 集 後 に お け る 発行済投資口の総口数	4,458,647 口
発 行 時 に お け る 当 初 の 資 金 使 途	特定資産 (投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。) の取得資金の一部 (注) に充当し、残余は、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。
発 行 時 に お け る 支 出 予 定 時 期	2019年2月及び4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。

(注) 上記資産の取得の詳細等につきましては、2019年1月8日付「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斎橋)」をご参照下さい。

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するためのものであり、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。

②第三者割当増資

発行期日	2019年2月20日
調達資金の額	273,529,900円(差引手取概算額)
発行価額	1口当たり73,927円
募集時における発行済投資口の総口数	4,458,647口
当該募集による発行投資口数	3,700口
募集後における発行済投資口の総口数	4,462,347口
割当先及び割当口数	SMB C日興証券株式会社 3,700口
発行時における当初の資金使途	特定資産の取得資金の一部(注)に充当し、残余は、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。
発行時における支出予定時期	2019年4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。

(注) 上記資産の取得の詳細等につきましては、2019年1月8日付「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斎橋)」をご参照下さい。

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、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するためのものであり、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。