

平成 23 年 3 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
日本ホテルファンド投資法人
代表者名 執行役員 関田 成夫
(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 関田 成夫
問合せ先 財務部長 有働 和幸
TEL : 03-3433-2089

第三者割当による投資口発行に関するお知らせ

日本ホテルファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり第三者割当により新投資口を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しましたので、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	15,831 口
(2) 発行価額	1 口当たり 227,400 円
(3) 発行価額の総額	3,599,969,400 円
(4) 募集又は割当方法	第三者割当の方法による
(5) 申込期間	平成 23 年 3 月 30 日から平成 23 年 3 月 31 日まで
(6) 払込期日	平成 23 年 4 月 6 日
(7) 割当先及び割当口数	海インベストメント特定目的会社 14,450 口 Opal Paramount Sdn Bhd 1,381 口
(8) 申込単位	1 口以上 1 口単位
(9) 募集事務受託者	日興コーディアル証券株式会社及び極東証券株式会社
(10) 前記各号については、	金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 今回の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数 42,200 口
発行による増加投資口数 15,831 口
発行後発行済投資口総数 58,031 口

3. 発行の目的及び理由

(1) 経営課題の認識

本投資法人は全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産に係る不動産同等物が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資するホテル特化型の不動産投資法人として、平成18年6月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。上場直後は13物件で運用を開始し、その後4物件を追加取得し、着実に運用資産の拡大を図ってまいりました。

しかしながら、米国におけるサブプライムローン問題に端を発する世界的な金融市場の混乱や景気低迷を受け、Jリート（不動産投資法人）市場においても、ここ数年の間、外部成長の急激な減速や資金調達難等を背景として、資産運用会社の株主の変更や投資法人同士の合併といった再編の機運が高まっていた中、本投資法人においても、金融機関における貸出姿勢の厳格化を主因とする資金調達条件の悪化、すなわち金融コスト負担の上昇が収益の低下を招いたため、本投資法人が将来に向けて安定的な収益確保のため、金融コスト等の負担抑制が喫緊の課題であると考えておりました。

かかる課題を解決するためには、高い信用力、豊富な資金力、不動産投資及びホテル運営に関する深い知見・ノウハウ・トラックレコードを持つ有力企業と緊密な関係を持ち、外部環境の変化にも耐え得る、より強固な財務基盤を構築することが不可欠であるとの認識のもと、本投資法人の資産運用会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の新たなスポンサーの招聘等について慎重に検討を重ねて参りました。

その結果、昨年7月に本資産運用会社は、海外機関投資家の資金を基にアジア圏にて豊富な不動産投資運用実績を有する Real Estate Capital Asia Partners II L.P.（以下「RECAP II」といいます。）を新たなスポンサーとして迎え入れました。

かかる新スポンサーの就任を契機として、本投資法人は、RECAP IIが持つ資金力及び金融機関とのネットワーク等を活用した追加的な資金調達の実現、新規物件の取得機会の拡大、保有資産の運営パフォーマンスの向上に取り組んでまいりました。従って、かかる一連の取組みは、引続き、本投資法人の投資主価値の継続的な向上に資するものと考えております。

(2) 本第三者割当の目的及び意義

本第三者割当は、新スポンサーの資金力のさらなる活用による資金調達の実現であり、また新旧スポンサーのパイプラインを活用した物件の取得にも繋がり、上述の一連の取組みの流れにも沿うものと認識しています。

今回、RECAP IIより、その子会社等を通じ本投資法人の自己資本となる資金拠出を受けることは、RECAP IIが安定投資主としての立場からも本投資法人の今後の運営に深く関与していくことを、既存投資主の皆様、金融機関をはじめとする市場関係者に明確にお示しするものであり、極めて意義あるものと考えています。

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）

3,599,969,400円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

① 具体的な資金使途及び金額

本第三者割当による手取概算額金 3,599,969,400円は、日本橋馬喰町NHビル（コンフォートホテル東京東日本橋）及び熊本NHビル（ドリーミン熊本）の取得資金の一部に充当します。

②支出予定時期

平成 23 年 4 月

なお、支出時期までの資金管理につきましては、銀行口座にて管理を行います。

5. 発行後の有利子負債比率の見込み

本第三者割当の手取金と合わせて日本橋馬喰町NHビル（コンフォートホテル東京東日本橋）及び熊本NHビル（ドリーイン熊本）の取得資金として新たな借入れを計画していますが、借入額等詳細については未定です。具体的な借入内容につき決定次第お知らせします。

なお、新たな借入れを前提としない場合の有利子負債比率（注）は、本第三者割当の払込期日時点で約 44.9%となる見込みです。

（注）有利子負債比率＝有利子負債残高÷（有利子負債＋出資総額）×100 として計算しています。出資総額の数値は、本日現在における出資総額である 19,561,760 千円と本第三者割当の手取額 3,599,969 千円の合計額を用いています。また、有利子負債比率は小数第 2 位を四捨五入しています。

6. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当の手取金による物件取得は、本投資法人の外部成長に資するものであることから、合理的な資金使途であるものと考えています。また、資金運用の効率性を考慮し、取得に際して新たな借入れも行いますが、当該借入れにより大きく有利子負債比率が上昇するものではなく、財務体質の健全性に悪影響を与えないものと考えています。

7. 発行条件等の合理性

（1）発行価額の算定根拠

発行価額は、発行決議日の直前営業日である平成 23 年 3 月 18 日に東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の普通取引終値（227,400 円）に相当する価格としました。なお、上記発行価額に関しては、3 月期末における配当落ち、過去 1 ヶ月、3 ヶ月及び 6 ヶ月間の終値の平均価格及び他の J-REIT における新投資口発行時のディスカウント率等を考慮し、決定いたしました。

（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

本第三者割当により発行済投資口数が 42,200 口から 58,031 口へと 15,831 口増加することにより既存投資口に希薄化が生じますが、本資産運用会社の実質的なメイン・スポンサーとなった RECAP II が、その子会社等を通じて本第三者割当を実施することにより、本投資法人の財務基盤の強化が図られるとともに信用力が上昇することで借入コスト削減が期待できるほか、RECAP II をパイプラインとするポートフォリオの更なる外部成長も期待でき、中長期的な視点においては本投資法人の投資主価値の向上へ繋がる施策であると考えています。

8. 割当先の選定理由等

(1) 割当先の概要

(1) 名 称	海インベストメント特定目的会社（以下「海インベストメント」といいます。）
(2) 所 在 地	東京都千代田区麹町二丁目5番3-404号
(3) 代表者の役職・氏名	東 俊三
(4) 事 業 内 容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
(5) 特 定 資 本 金	10万円
(6) 設 立 年 月 日	平成22年3月26日
(7) 発行済特定出資口数	2口
(8) 決 算 期	毎年12月期
(9) 従 業 員 数	1名
(10) 特 定 社 員	Dragon Asiatic Sdn Bhd (100%)
(11) 投資法人・資産運用会社と割当先の関係	
資 本 関 係	割当先の1社である海インベストメント及び当該割当先の特定出資社員である Dragon Asiatic Sdn Bhd は、いずれも RECAP II の意向を受けて設立された SPC です。RECAP II は、その 100% 出資子会社である Rockrise Sdn Bhd を通じて本資産運用会社の発行済株式の 70% (4,200 株) を所有しています。
人 的 関 係	割当先の1社である海インベストメント及び当該割当先の特定出資社員である Dragon Asiatic Sdn Bhd は、いずれも RECAP II の意向を受けて設立された SPC です。RECAP II から、本資産運用会社は取締役（非常勤）3名の派遣を受けています。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び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・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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(1) 名 称	Opal Paramount Sdn Bhd (以下「オパール社」といいます。)
(2) 所 在 地	Lot 6.05, Level 6, KPMG Tower, 8 First Avenue, Bandar Utama, 47800 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia
(3) 代表者の役職・氏名	Suchad Chiaranussati (Director) Choo Kong Thien (Director) Lee Chee Kian (Director)
(4) 事 業 内 容	投資事業
(5) 資 本 金	100,000 マレーシアリングgit
(6) 設 立 年 月 日	2010年9月29日
(7) 発行済株式数	2株

(8) 決算期	毎年12月末日
(9) 従業員数	3名
(10) 大株主及び持株比率	Real Estate Capital Asia Partners II L.P. (100%)
(11) 投資法人・資産運用会社と割当先の関係	
資本関係	割当先の1社であるオパール社の100%出資親会社であるRECAP IIは、その100%出資子会社であるRockrise Sdn Bhdを通じて本資産運用会社の発行済株式の70% (4,200株)を所有しています。
人的関係	割当先の1社であるオパール社の100%出資親会社であるRECAP IIから、本資産運用会社は取締役(非常勤)3名の派遣を受けています。オパール社の取締役であるSuchad Chiaranussati氏は本資産運用会社の取締役(非常勤)です。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び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・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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

※ なお、割当先、当該割当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、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しています。

(2) 割当先を選定した理由

昨年7月に本資産運用会社の実質的な新スポンサーとなったRECAP IIの子会社等を割当先として本第三者割当を実施することは、本投資法人の投資主価値の極大化に向けて中長期的に運用責任を共有する姿勢を既存投資主の皆様、金融機関をはじめとする市場関係者に明確に表明するものであり、本投資法人の信用力の増強にも資するものと考えています。

(3) 割当先の保有方針

割当先は、本投資法人の中長期的な成長を目指しており、現状の一定の投資口数について継続的に保有する意向であることを確認しております。なお、割当先は、平成23年4月6日(当日を含みます。)から3か月後の応答日(平成23年7月6日)(当日を含みます。)までの期間中、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がある場合を除き、割当先が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法人の投資口15,831口につき、第三者に対して、売却、担保提供、貸付けその他の処分を行わない旨合意しています。

9. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 募集前後における大投資主及び所有投資口比率

募集前(平成22年10月31日現在)		募集後	
ゴールドマンサックスインターナショナル	13.22%	海インベストメント	24.90%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12.91%	ゴールドマンサックスインターナショナル	9.61%
野村信託銀行株式会社(投信口)	8.06%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9.39%

募集前（平成 22 年 10 月 31 日現在）		募 集 後	
資産管理サービス信託銀行株式会社 （証券投資信託口）	4.27%	野村信託銀行株式会社（投信口）	5.86%
株式会社共立メンテナンス	3.82%	資産管理サービス信託銀行株式 会社（証券投資信託口）	3.10%
トイチェ バンク アーゲー ロンドン ピーピー トリティー クライアツ 613	2.68%	株式会社共立メンテナンス	2.78%
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社（信託口）	2.20%	オパール社	2.38%
株式会社クリエイティブ・リノベ ーション・グループ・ジャパン	1.30%	トイチェ バンク アーゲー ロンドン ピーピー トリティー クライアツ 613	1.95%
株式会社南日本銀行	0.80%	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	1.60%
極東証券株式会社	0.78%	株式会社クリエイティブ・リノベ ーション・グループ・ジャパン	0.94%

（注）本第三者割当後の大投資主は、平成 22 年 10 月 31 日現在の投資主名簿の内容に変化がない状態
で本第三者割当を行った場合の投資主の状態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）導管性要件の充足に関する事項

本第三者割当によって、今回の割当先 2 社合計による所有投資口比率が 27.28%となります。当該
割当先、本投資法人及び本資産運用会社は、投資法人の導管性要件の充足による税務上の効果につ
いて十分認識しており、同効果が得られるよう最大限努力していくことで一致しています。

10. 今後の見通し

平成 23 年 3 月期（平成 22 年 10 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日）における本第三者割当による運用状
況への影響はございません。平成 23 年 9 月期（平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日）の運用状況
の予想につきましては本日付「平成 23 年 9 月期（第 11 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」を
ご参照ください。

11. 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

	平成 21 年 9 月期	平成 22 年 3 月期	平成 22 年 9 月期
1 口 当 たり 当 期 純 利 益	6,906 円	8,542 円	9,132 円
1 口 当 たり 分 配 金	6,906 円	8,542 円	9,133 円
実 績 配 当 性 向	100%	100%	100%
1 口 当 たり 純 資 産	470,455 円	472,091 円	472,682 円

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成21年9月期	平成22年3月期	平成22年9月期
始 値	180,000 円	156,800 円	141,600 円
高 値	200,600 円	160,200 円	265,600 円
安 値	136,300 円	129,900 円	141,700 円
終 値	156,800 円	142,200 円	249,500 円

② 最近6か月間の状況

	平成22年 9月	10月	11月	12月	平成23年 1月	2月
始 値	254,000 円	249,500 円	252,900 円	244,300 円	267,500 円	264,600 円
高 値	268,000 円	253,500 円	259,400 円	269,900 円	279,500 円	270,000 円
安 値	248,100 円	222,300 円	225,300 円	244,300 円	255,000 円	249,000 円
終 値	249,500 円	249,300 円	244,300 円	265,100 円	259,900 円	268,800 円

③ 発行決議日の直前営業日における投資口価格

	平成23年3月18日
始 値	220,000 円
高 値	230,000 円
安 値	220,000 円
終 値	227,400 円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

以上

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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