

平成28年1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 IR部長 花村 誠  
TEL：03-6422-0530

### 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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、新投資口発行及び投資口売出し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

#### 1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| (1) 募集投資口数            | 170,000口   |
| (2) 発行価格<br>(募集価格)    | 未定<br>平成28年1月13日（水）から平成28年1月18日（月）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) 払込金額<br>(発行価額)    | 未定<br>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。  |
| (4) 払込金額<br>(発行価額)の総額 | 未定   |
| (5) 募集方法              | 一般募集とし、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社（以下「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。なお、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社を共同主幹事会社とする。   |
| (6) 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   |

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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。

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(9)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。

- (7) 申込単位 1口以上1口単位
- (8) 申込期間 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。
- (9) 払込期日 平成28年1月20日(水)から平成28年1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5営業日後の日とする。
- (10) 受渡期日 払込期日の翌営業日とする。
- (11) 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。
- (12) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)(下記<ご参考>1.を参照のこと。)

- (1) 売出投資口数 8,500口  
上記売出投資口数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合がある。売出投資口数は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定する。
- (2) 売出人 SMBC日興証券株式会社
- (3) 売出価格 未定  
発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格(募集価格)と同一とする。
- (4) 売出価格の総額 未定
- (5) 売出方法 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主から8,500口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受渡期日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 一般募集が中止された場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。
- (10) 売出投資口数、売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行(下記<ご参考>1.を参照のこと。)

- (1) 募集投資口数 8,500口
- (2) 払込金額 未定  
(発行価額) 発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額(発行価額)は、一般募集における払込金額(発行価額)と同一とする。
- (3) 払込金額 未定  
(発行価額)の総額
- (4) 割当先及び投資口数 SMBC日興証券株式会社 8,500口
- (5) 申込単位 1口以上1口単位

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

- (6) 申込期間（申込期日） 平成 28 年 2 月 16 日（火）
- (7) 払込期日 平成 28 年 2 月 17 日（水）
- (8) 上記（6）記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 払込金額（発行価額）、その他この第三者割当（以下「本第三者割当」という。）による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。
- (10) 一般募集が中止された場合には、本第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

#### <ご参考>

##### 1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主から 8,500 口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、平成 28 年 1 月 4 日（月）開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社に割当先とする本投資口 8,500 口の本第三者割当による新投資口発行を、平成 28 年 2 月 17 日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成 28 年 2 月 12 日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、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。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMBC日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

この場合、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、SMBC日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、SMBC日興証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。従って、SMBC日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引に関しては、SMBC日興証券株式会社が、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これを行います。

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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。

## 2. 今回の新投資口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	3,144,227 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	
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	3,314,227 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	8,500 口	(注)
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	3,322,727 口	(注)

(注) 本第三者割当に係る新投資口数の全口数に対しSMBC日興証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の数字です。

## 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、平成27年12月15日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島））」及び本日付「資産の取得に関するお知らせ（カンデオホテルズ上野公園）」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。

上記理由に加えて、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. 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）

14,526,000,000 円（上限）

(注) 一般募集における手取金及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限額を合計した金額（百万円未満は切り捨て）を記載しています。

また、上記金額は平成27年12月11日（金）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13,834,000,000円については、本投資法人が平成27年12月18日付で取得した特定資産（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「アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）」（注1）の取得資金（取得に係る諸費用を含みます。）の一部として手元資金を充当したため、当該充当による手元資金の減少分の一部を補うものとして手元資金に充当する他、本投資法人による新たな特定資産である「カンデオホテルズ上野公園」（注2）の取得資金の一部に充当します。残余が生じた場合には、一般募集と同日付をもって決議された本第三者割当による新投資口発行の手取金上限691,000,000円と併せて手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資本的支出に充当します。

(注1) アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）の詳細については、平成27年12月15日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島））」をご参照下さい。

(注2) 本投資法人が取得を予定しているカンデオホテルズ上野公園の詳細については、本日付「資産の取得に関するお知らせ（カンデオホテルズ上野公園）」をご参照下さい。

(注3) 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. 配分先の指定

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の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。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、2,500口を販売する予定です。

<ご注意> この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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。

## 6. 今後の見通し

本日付「平成28年12月期（第17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。

## 7. 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24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
1口当たり当期純利益（注1、2、3）	9,711円	1,307円	2,159円
1口当たり分配金（注1）	1,427円	1,939円	2,155円
実績配当性向（注4）	15.8%	157.2%	104.2%
1口当たり純資産（注2）	32,686円	34,241円	35,948円

（注1）平成24年12月期は、決算期変更により平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の変則決算となっています。したがって、平成24年12月期における1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金は1年間相当の1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金ではありません。

（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数に基づいて算出しています。

（注3）平成24年12月期の当期純利益には、特別利益として計上した負ののれんの発生益18,578百万円、不動産等売却損1,393百万円及び減損損失958百万円が含まれており、分配金支払原資とは異なります。また、平成25年12月期通期における当期純利益は、不動産売却損1,189百万円及び減損損失516百万円が含まれており分配金支払原資とは異なります。

（注4）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

	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期
始 値	24,170円	49,700円	76,200円
高 値	51,500円	82,400円	93,800円
安 値	23,670円	45,350円	70,600円
終 値	50,400円	77,000円	89,500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

	平成27年 7月	8月	9月	10月	11月	12月
始 値	82,400円	82,800円	72,100円	77,700円	84,200円	90,800円
高 値	82,400円	83,000円	76,400円	84,500円	89,700円	93,800円
安 値	72,400円	73,200円	70,600円	76,000円	84,200円	88,700円
終 値	80,200円	75,000円	76,300円	84,100円	89,700円	89,500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。

#### ③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成27年12月30日
始 値	90,000円
高 値	90,400円
安 値	89,100円
終 値	89,500円

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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。

(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	平成27年6月22日
調達資金の額	10,500,980,000円(差引手取概算額)
発行価額	1口当たり75,007円
募集時における発行済投資口数	3,000,322口
当該募集による発行投資口数	140,000口
募集後における発行済投資口総数	3,140,322口
発行時における当初の資金用途	平成27年4月2日付で取得した特定資産であるメルキュールホテル横須賀の取得資金として手元資金を充当したため、当該充当による手元資金の減少分を補うものとして手元資金に充当する他、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、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資本的支出に充当。
発行時における支出予定時期	平成27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用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、平成27年6月4日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(オキナワ マリオット リゾート & スパ)」をご参照下さい。

発行期日	平成27年1月27日
調達資金の額	14,974,800,000円(差引手取概算額)
発行価額	1口当たり74,874円
募集時における発行済投資口数	2,791,281口
当該募集による発行投資口数	200,000口
募集後における発行済投資口総数	2,991,281口
発行時における当初の資金用途	特定資産の取得資金の一部(注)に充当し、残余が生じた場合、手元資金とし将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資本的支出に充当。
発行時における支出予定時期	平成27年1月及び3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用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、平成27年1月9日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(ザ・ビー5ホテル及びホテルフランクス)」をご参照下さい。

<ご注意> この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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。

発行期日	平成26年9月9日
調達資金の額	10,179,600,000円(差引手取概算額)
発行価額	1口当たり59,880円
募集時における発行済投資口数	2,621,281口
当該募集による発行投資口数	170,000口
募集後における発行済投資口総数	2,791,281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)及び既存借入金の返済資金の一部に充当。
発行時における支出予定時期	平成26年9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、平成26年8月20日付「資産の取得に関するお知らせ(メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇)」をご参照下さい。

発行期日	平成25年4月17日
調達資金の額	20,585,130,000円(差引手取概算額)
発行価額	1口当たり40,363円
募集時における発行済投資口数	2,111,281口
当該募集による発行投資口数	510,000口
募集後における発行済投資口総数	2,621,281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に充当。(注)
発行時における支出予定時期	平成25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、平成25年4月2日付「資産の取得に関するお知らせ(ヒルトン東京ベイ)」をご参照下さい。

<ご注意> この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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。

②第三者割当増資

発行期日	平成27年7月23日
調達資金の額	292,902,335円(差引手取概算額)
発行価額	1口当たり75,007円
募集時における発行済投資口数	3,140,322口
当該募集による発行投資口数	3,905口
募集後における発行済投資口総数	3,144,227口
割当先及び割当口数	SMB C日興証券株式会社 3,905口
発行時における当初の資金使途	将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資本的支出に充当。
発行時における支出予定時期	未定
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。

発行期日	平成27年2月18日
調達資金の額	676,935,834円(差引手取概算額)
発行価額	1口当たり74,874円
募集時における発行済投資口数	2,991,281口
当該募集による発行投資口数	9,041口
募集後における発行済投資口総数	3,000,322口
割当先及び割当口数	SMB C日興証券株式会社 9,041口
発行時における当初の資金使途	将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資本的支出に充当。
発行時における支出予定時期	未定
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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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。



8. その他（売却・追加発行等の制限）

- (1) 本資産運用会社に対し、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により取得することを予定している本投資口 2,500 口について、売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

なお、平成 28 年 1 月 4 日（月）現在における本資産運用会社の保有口数はありません。

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する予定です。

- (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（但し、本第三者割当を除きます。）を行わない旨を合意します。

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ています。

以 上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、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.jhrth.co.jp/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。