

平成 27 年 6 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 伊佐 幸夫  
 (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 古川 尚志  
 問合せ先 管理本部 I R 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  
 (オキナワ マリオット リゾート & スパ)

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、取得予定資産の貸借の決定に際しては、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。)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を経た上で本投資法人の同意を得ています。

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	賃料形態	取得予定価格 (注 1)	取得予定日 (注 2)	不動産 担保の 有無
オキナワ マリオット リゾート & スパ	リゾート ホテル	固定賃料 及び 変動賃料	14,950,000 千円	平成 27 年 7 月 10 日	無担保

(注 1) 取得予定価格は、取得予定資産の取得に係る売買契約に記載される予定の売買価格に基づき記載しています。取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等は含まれておりません。

(注 2) 取得予定資産を取得予定日に取得するために、取得先との間で不動産信託受益権の譲渡に係る契約(以下「本信託受益権譲渡契約」といいます。)を締結しています。本信託受益権譲渡契約の詳細については、後記「9. フォワード・コミットメント等に関する事項」をご参照下さい。

(注 3) 取得先については、後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。

(注 4) 取得予定資産であるオキナワ マリオット リゾート & スパのホテル運営会社である株式会社ラグーンリゾート名護とフランチャイザーとの間のフランチャイズ契約に基づき、ホテル運営会社の義務として記載すべき本書におけるマリオットに関する記載に対するディスクレーマーの要旨は以下のとおりです。

「フランチャイズ契約上のフランチャイザーたる Global Hospitality Licensing S. a. r. l 若しくはその関連会社(以下「GHL 等」という。)は、本書の内容の正確性及び完全性を保証するものではなく、本書に記載される Marriott International Inc. 及びその関連会社に関する情報は、GHL 等から提供されたものでなく、GHL 等は、これらの情報の正確性及び完全性に関し、何らの誓約又は保証をするものではありません。」

<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。

## 2. 取得及び貸借の理由

本投資法人の定める戦略的投資対象地域の中でも沖縄エリアは高い成長が見込まれ、本投資法人としては、以下の理由から取得予定資産を変動賃料と固定賃料を組み合わせた賃料体系で取得することにより、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」が追求できると考え、本件取得を決定しました。

### ① 観光推進施策等による沖縄マーケットの成長期待

国内外のレジャー需要の強さを持ち、国・県による観光推進施策の実施に加えて、株式会社ユー・エス・ジェイが発表し、日本政府も支援を発表した沖縄県での新テーマパーク開発等が計画されている沖縄を、本投資法人では今後大きな成長が期待できるGrowing Marketであると考えていること。

### ② 沖縄マーケットでのアップサイド追求

今後大きな成長が期待できる沖縄におけるホテルの成長局面にはエリア及びグレードにより違いがあり、成長が進んでいるカテゴリー順に「那覇エリア」、「ミドルクラスリゾート」及び「ラグジュアリークラスリゾート」の3つに分類されると本投資法人は考えています。

沖縄マーケットの現在の成長ドライバーは、訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）及び格安航空会社（LCC）により増加している価格重視の観光客からなる顧客セグメントであり、この顧客セグメントの恩恵を最も受けているのは、本投資法人が所有する「メルキュールホテル沖縄那覇」が属する「那覇エリア」です。これに次いで高い成長が見込める「ミドルクラスリゾート」に属する「ザ・ビーチタワー沖縄」は、固定賃料方式であるため安定的な収益の確保に寄与している一方で収益のアップサイドを享受することができないところ、今回固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料体系で取得予定資産を取得することにより、「ミドルクラスリゾート」の顧客セグメントを取込み、収益のアップサイドを追求できること。

### ③ 世界的に著名なブランドを冠した大型物件の取得

取得予定資産は、世界有数のインターナショナル・ブランド「マリオット」を冠した大型リゾートホテルであり、46㎡を基準とする広い客室のみならず、スパ・フィットネスや県内最大規模のガーデンプール等、リゾートホテルならではの施設を備えている等ハード面で高い優位性があり、更に国際的に高い認知度を誇る「マリオット」ブランドにより、増加が期待される国内外のレジャー需要を取り込む事で、アップサイドを追求できること。

なお、本投資法人は、信用力及びホテル運営能力を総合的に評価のうえ、ホテル賃借人の選定を行うことをテナントの選定基準としており、取得予定資産の賃借人に関しては、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しています。

<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。

### 3. 取得予定資産の特色

#### (1) 取得予定資産の特色

株式会社KPMG FAS作成のマーケットレポートによると、取得予定資産の特色は以下のとおりです。

##### ① ロケーションの優位性

取得予定資産は、沖縄県名護市に位置し、車で那覇空港より沖縄自動車道を利用し約70分の距離です。那覇空港からは空港リムジンバスが定期運行しており、空港からのアクセスも確保されています。また、近隣には、ザ・ブセナテラス、ザ・リッツ・カールトン沖縄等のハイエンドリゾートホテルが所在するエリアであり、毎年300万人弱が訪れる世界最大級の沖縄美ら海水族館やナゴパイナップルパークの他、沖縄県立のリゾートコンベンション施設である万国津梁館等周辺観光地へのアクセス性が高く、レジャーに適した好立地ホテルです。また、取得予定資産が所在する名護市にあるネオパークオキナワは、株式会社ユー・エス・ジェイが計画している新テーマパーク建設候補地と報道されている施設です。

##### ② ハード面の優位性

取得予定資産は、小高い丘に立つ地上14階361室を擁する扇形建物であり、築年数も浅く、周囲の緑に映える白色系の外壁であるため非常に目立ち、国道58号線からの視認性が高くなっています。周辺に同規模の高層建物はなく、県内最大規模を誇る屋外フリーフォームプールを持ち非常に存在感のあるホテルです。客室は広く46㎡を基本とし、天井高も十分あり、全室においてプライバシーを確保した特徴的な半屋内仕様のバルコニーを有するため、西海岸主要リゾートの中でも高い居住性を誇り、頂点を海岸に向けて2辺が後方に伸びる三角形構造のホテル建物の客室階は片側廊下による客室配置であるため、位置に拠って差異は生じるものの、海、ゴルフ場等基本的に全室ビューを確保しています。また、上層の2フロアの62室をクラブフロアとして差別化し、一部内装、アメニティ、備品等に加え、専用レセプション、クラブラウンジを設けて高級感を演出しています。このクラブフロアはADR（注）向上の戦略商品として高い潜在力を有するとされています。また、取得予定資産のグレードは、本投資法人の基準では、アッパーミドルクラスに分類されますが、ハード面のスペックはラグジュアリークラスに匹敵するものであり、今後のアップサイドが期待できると本投資法人は考えています。

（注）ADRとは、平均客室単価です。一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数で除した値をいいます。

##### ③ ソフト面の優位性

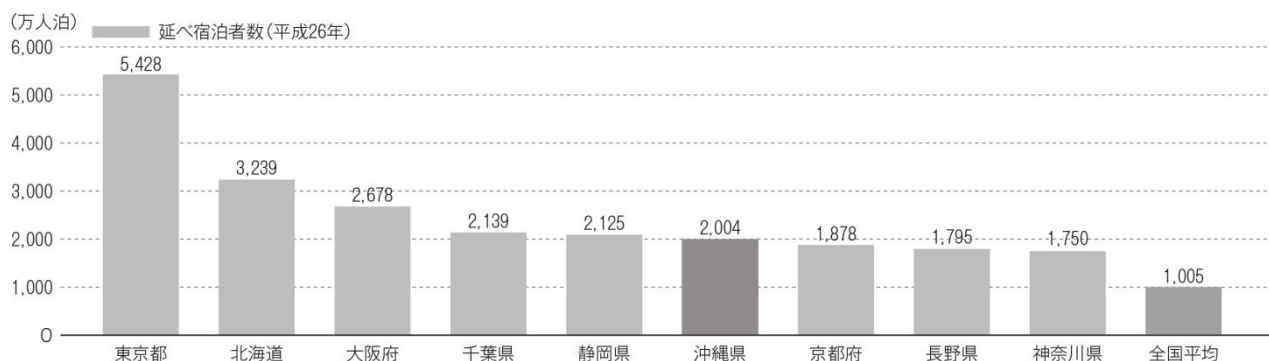
取得予定資産は、世界有数のインターナショナル・ブランドである「マリオット」を冠した大型リゾートホテルです。国際的に認知度の高いマリオットブランドを活かし、インバウンドの取込みにおいて優位性があると考えています。また、賃借人兼ホテル運営会社は株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）が取得する予定であり、本投資法人が深い知見を持つ沖縄マーケットにおいて本投資法人が所有するホテル日航アリビラとのシナジー効果により、更なる成長を目指します。

<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。

## (2) マーケットの概況

観光庁公表の「宿泊旅行統計調査」によると、平成26年の全国延べ宿泊者数は、約472百万人泊となっております。その中で沖縄県は約20百万人泊と京都府よりも多く、47都道府県中第6位に位置する宿泊ニーズの強いエリアとなっております。

### <都道府県別延べ宿泊者数の比較（平成26年）>



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

(注)万人泊＝宿泊者数(万人)×泊数にて算出しています。

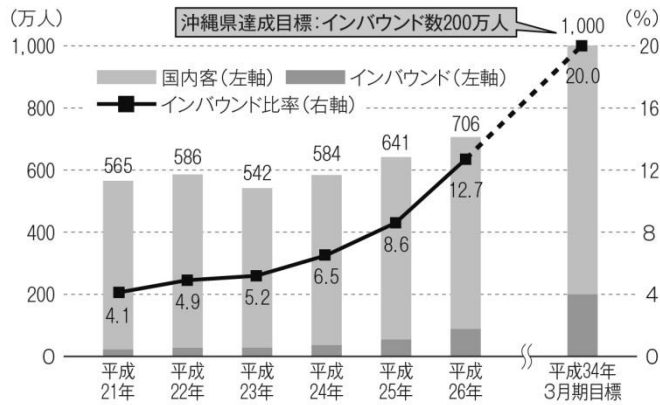
沖縄県公表の「入域観光客統計概要」によると、沖縄県の入域観光客数は、平成23年の約542万人をボトムに増加に転じています。平成25年は、前年同月の水準を大きく上回る入域観光客数が続き、8月には単月で初の70万人超えを達成するなど過去最高を記録しました。平成26年になっても、いずれの月の入域観光客数も前年同月を大きく上回るなど好調で、約706万人と2年連続で過去最高記録を更新しました。

国内／国外別では、平成26年の入域観光客のうち87.3%が国内客であり、国内観光客が大きな割合を占めており、国内客数の前年比伸び率はここ2年、それぞれ7.4%、5.1%と順調に増加しております。また、沖縄県の「観光統計実態調査」によると、国内客の約8割がリピート客であり、沖縄の観光地としての魅力及び安定した宿泊需要を示していると本投資法人は考えております。観光推進施策やLCCの就航路線拡大等に支えられ、沖縄県における国内観光客については、今後も継続的に増加していくものと考えています。

また、平成26年のインバウンドの比率は12.7%であるものの、前年比伸び率はここ2年、それぞれ46.2%、62.2%と非常に大きなものとなっております。エリア別・国別ではアジアが多く、台湾、韓国、香港、中国の上位4地域でインバウンドの8割以上を占めており、このうち中国に関しては、平成23年7月に中国人観光客の誘致を促進するため、沖縄県（又は東北3県）内に宿泊すると3年間有効な数次ビザの発給が可能となる施策が導入され、その成果をあげてきました。平成27年1月にはこの発給要件が更に緩和されたため更なる中国人観光客の増加が見込まれます。このような日本政府によるインバウンド誘致の施策、アジア諸国の経済成長を背景に、今後の沖縄県におけるインバウンド数は大きく増加するものと考えています。

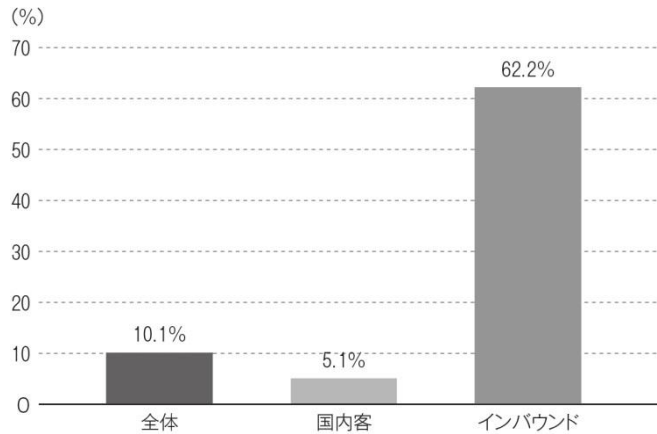
<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

< 沖縄県への入域観光客数の推移 >



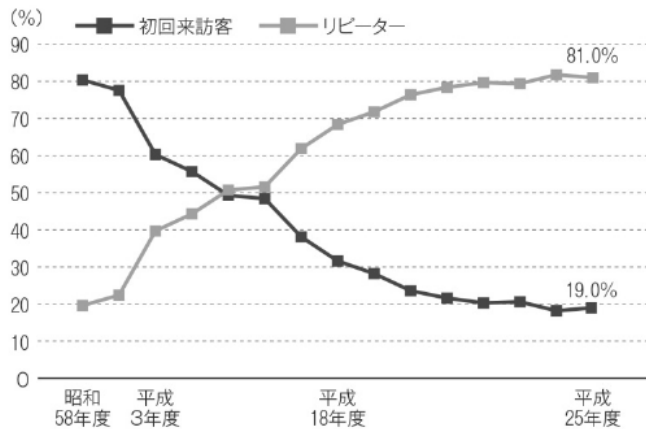
出所：沖縄県「入域観光客統計概況」、沖縄県「沖縄県観光振興基本計画」  
 (注) 実績値は暦年ベース、目標値は年度ベースで記載しています。

< 沖縄県への入域観光客数の増加率 (平成25年 vs 平成26年) >



出所：沖縄県「入域観光客統計概況」

< 沖縄県への来訪国内客に占めるリピーター率の推移 >



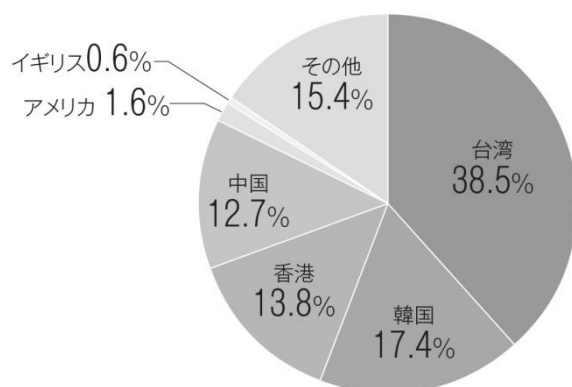
出所：沖縄県「観光統計実態調査」

(注) 昭和58年度から平成3年度までは4年ごと、平成3年度から平成18年度までは3年ごと、平成18年度以降は各年のデータを記載しています。

< 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。



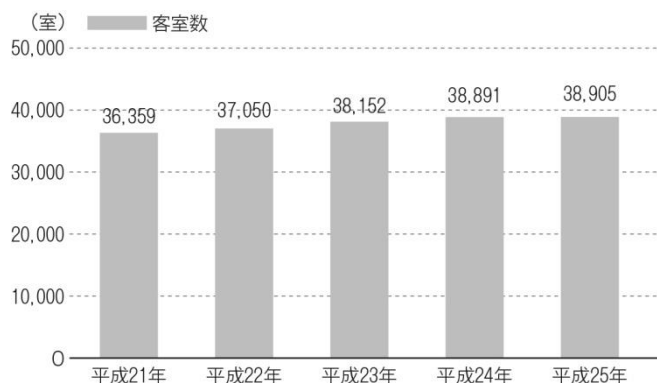
< 沖縄県の国籍別インバウンド比率（平成26年） >



出所：沖縄県「入域観光客統計概況」

供給に関しては、沖縄県公表の「宿泊施設実態調査」によると、平成25年の沖縄県の宿泊施設は38千室となっております。また、株式会社KPMG FAS作成のマーケットレポートによると、取得予定資産の競合となり得る可能性が高い新規のリゾートホテルは、平成27年夏開業予定のジ・ウザテラス（48室。読谷村）、平成28年秋開業予定のヒルトン沖縄金武（190室。金武町）、開業年未定のフォーシーズンズホテル沖縄（150～200室。恩納村）の3ホテルが挙げられていますが、いずれも小型から中型のホテルであり、これら新規ホテルの開業は沖縄リゾートへの注目が高まっている証左である一方、供給増によるインパクトは限定的であると本投資法人は考えています。

< 沖縄県内宿泊施設の客室数の推移 >



出所：沖縄県「宿泊施設実態調査」

日本政府や沖縄県の観光推進施策も沖縄マーケットの追い風になっているものと考えられます。

沖縄県は、平成24年5月に「沖縄21世紀ビジョン基本計画」を策定し、世界水準の観光リゾート地の形成を掲げました。平成33年度までの達成目標として、入域観光客数1,000万人（うちインバウンド

<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及び投資口売出席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。

数200万人)、平均滞在日数5日間等を目指し、観光地としての認知度向上や航空路線の拡充、事業者活動の活性化、インバウンドの受入体制の拡充等に取り組むことを謳っています。

また、平成26年5月には、地域を指定して規制を緩和する国家戦略特区の第1弾として、沖縄県は「国際観光拠点」に認定されました。沖縄県が目指す「世界水準の観光リゾート地の形成」に向け、海外からの観光客や研究人材の受け入れ促進を図るため、インバウンドに対するビザ発給要件の緩和や入管手続きの迅速化などが認められました。

これらの施策は、平成24年3月改正の沖縄振興特別措置法に基づく継続的かつ持続可能なものであるため更なる観光及び宿泊需要の増加が期待されます。

#### <観光推進施策とインフラ開発計画>

##### ■更なる観光客数増加に向けた取組みを国策が後押し

##### 沖縄の観光に関する施策

平成24年5月:沖縄県が平成33年度までの10年間に亘る「沖縄21世紀ビジョン基本計画」を策定  
達成目標として観光収入1兆円、入域観光客数1,000万人(うちインバウンド数200万人)を目指す

平成26年5月:沖縄県を国家戦略特区「国際観光拠点」に認定  
規制改革事項

##### ▶ビザ発給要件の緩和

⇒平成27年1月に、中国人向け数次ビザ(沖縄県・東北三県数次ビザ)の発給要件の緩和を実施

##### ▶入管手続きの迅速化(民間委託等)

出所:内閣府「国家戦略特別区域及び区域方針」、沖縄県「沖縄県観光振興基本計画」

また、インフラ開発計画の中での注目点は、那覇空港滑走路増設事業です。沖縄県が公表している沖縄への国内航空輸送実績(LCC、チャーター便は含みません。)は、平成26年には前年比3%増の約6,323千人と堅調に推移しています。LCCの実績は非公表であるものの、東京方面からはジェットスター・ジャパン及びバニラエアが、また平成26年7月には福岡—那覇路線におけるピーチアビエーション等新規就航も続いていることから、LCCを含む実際の国内航空輸送実績は公表値より大きいと推測されます。このような中、那覇空港の離着陸処理能力が限界に近づきつつあったため、平成26年1月に滑走路増設事業が着工し、平成32年の供用開始が予定されています。完成後の発着枠は現在の約1.4倍となり、将来のボトルネック問題が解消されることにより、入域観光客数増加に寄与するものと考えられます。平成26年2月に供用開始された新国際線ターミナルの効果、国際便のLCC増加やビザ発給要件の緩和等とあわせ、今後もアジア諸国からの来訪者の増加が期待でき、また、LCCの就航拡大による国内客も含めた新たな客層の増加によって、宿泊需要の更なる拡大が期待できるもの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。

<主要LCCの那覇空港における就航路線拡大の変遷>

	国内線就航開始路線	国際線就航開始路線	主な那覇空港関連イベント
平成24年	ジェットスター・ジャパン(成田線) エアアジア・ジャパン(成田線) <sup>(注1)</sup> ピーチ・アビエーション(関西線) ジェットスター・ジャパン(関西線)	マンダリン航空(台中線)、トランスアジア航空(台北線) ジン・エア(ソウル線)	LCC専用ターミナル供用開始
平成25年	バニラエア(成田線) <sup>(注1)</sup>	ピーチ・アビエーション(台北線)	—
平成26年	ピーチ・アビエーション(福岡線)	チェジュ航空(ソウル線)、ティーウェイ航空(ソウル線)	新国際線ターミナル開業 第2滑走路着工
平成27年	ジェットスター・ジャパン(中部線)	ピーチ・アビエーション(香港線)、マンダリン航空(高雄線)	—

	国内線	国際線
就航路線数 <sup>(注2)</sup> (平成27年3月末日時点)	50路線(うち、県外39路線)	17路線

出所：各種公開情報より本資産運用会社作成

(注1) エアアジア・ジャパン(成田線)は平成25年9月に路線廃止したものの、平成25年12月にバニラエア(成田線)として路線を再開しています。

(注2) 平成27年3月末日時点の就航路線数は、LCC以外の路線を含む、合計数を記載しています。就航路線数は、同一区間で異なる複数の航空会社が運航している場合、航空会社ごとに別路線と考えて計算しています。



(注) 平成27年3月末日時点

<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。



#### 4. 取得予定資産及び賃借の内容

物件番号	43	物件名称	オキナワ マリオット リゾート & スパ		
<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	平成27年7月10日				
取得予定価格	14,950,000千円				
鑑定評価額	15,400,000千円 (詳細は、後記「13. 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。)				
<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/リゾートホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	沖縄県名護市字喜瀬赤道原 1490 番 1、1491 番、1492 番、沖縄県名護市字喜瀬伊部原 2018 番 3、2019 番、沖縄県国頭郡恩納村字名嘉真ヤーシ原 2690 番 7、2690 番 11			
	住居表示	沖縄県名護市喜瀬 1490-1			
	地積	52,988 m <sup>2</sup>			
	用途地域等	名護市部分：非線引き都市計画区域、用途地域の指定はない 恩納村部分：都市計画区域外			
	指定建蔽率	名護市部分：60%、恩納村部分：定めなし			
	指定容積率	名護市部分：200%、恩納村部分：定めなし			
建物	構造/階数	SRC造/14階建(注3)			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	平成17年2月、平成18年12月増築			
	延床面積	36,430.15m <sup>2</sup> (注4)			
	設計者	一級建築士事務所瀬長建築設計(新築時)、株式会社仲本工業一級建築士事務所(増築時)			
	施工者	株式会社仲本工業(新築時・増築時)			
	建築確認機関	沖縄県土木建築部北部土木事務所			
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：平成36年7月末日) 受益者：ライジング・サン第2号A特定目的会社				
<b>3. 交通</b> (注5)					
那覇空港より沖縄自動車道利用で約70分					
<b>4. 賃貸借の状況</b> (注6)					
テナント総数	5				
賃貸可能面積	36,430.15 m <sup>2</sup>				
賃貸面積	36,430.15 m <sup>2</sup>				
契約賃料(年間)	固定賃料	550,000千円			
	変動賃料	GOPがGOP基準額(年間700,000千円)を越えた場合に、その超えた額に90%を乗じた額(注7)			
敷金・保証金	0円				
最近5年間の稼働率の推移(面積ベース)	平成22年1月～平成22年12月	平成23年1月～平成23年12月	平成24年1月～平成24年12月	平成25年1月～平成25年12月	平成26年1月～平成26年12月
	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5. ホテル運営の関係会社</b> (注8)					
ホテル賃借人	株式会社ラグーンリゾート名護				
建物等管理業務受託者	日本管財株式会社				
<b>6. ホテルのホームページアドレス</b> (注9)					
<a href="http://www.okinawa-marriott.com/">http://www.okinawa-marriott.com/</a>					
<b>7. 建物状況調査報告書の概要</b>					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
調査時点	平成27年3月4日				
修繕費	緊急	0千円			
	1年以内	0千円			
	今後12年の合計	787,609千円			
地震PML値(注10)	0.7%				

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃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。

## 8. 特記事項 (注11)

本投資法人、受託者及びHMJの間の合意により、本投資法人又は受託者が取得予定資産又は取得予定資産に係る不動産信託受益権を第三者に譲渡する場合には、HMJの事前の同意を取得する必要があります。

(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（不動産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。但し、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) 「構造／階数」欄の記載について

- ・別途、附属建物の店舗（RC造・16.28㎡、RC造・48.57㎡）があります。

(注4) 「延床面積」欄の記載について

- ・延床面積は附属建物16.28㎡（店舗）及び48.57㎡（店舗）を含んでいます。

(注5) 「交通」欄の記載について

- ・受託者が賃貸する予定先（以下「賃借人」といいます。）が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。

(注6) 「賃貸借の状況」欄の記載について

- ・「テナント総数」欄以外については、建物等に係る主要な賃貸借契約として、建物等の所有者である信託受託者と「ホテル賃借人」欄に記載のある先との間で締結される賃貸借契約に基づき記載することを原則とし、他のテナントとの間の賃貸借契約に基づく内容は、特に断らない限り記載していません。

(注7) 変動賃料について

- ・平成27年7月10日から平成27年12月31日までの変動賃料は、GOPがGOP基準額（365,000千円）を越えた場合に、その超えた額に90%を乗じた額となります。

(注8) 「ホテル運営の関係会社」欄の記載について

- ・「ホテル賃借人」欄には、受託者が賃貸する予定先を記載しています。「建物等管理業務受託者」欄には、受託者が業務を委託する予定先を記載しています。また、ホテル賃借人は、日本各地で展開するホテルチェーンであるソラーレホテルズ アンド リゾーツ株式会社との間で平成28年3月末日迄の期間、運営委託契約を締結しております。期間経過後は、現賃借人による直営となる予定です。

(注9) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について

- ・現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10) PMLについて

- ・PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想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。算出にあ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、構造検討を行ったうえで算出しています。なお、当該PMLは調査会社による詳細評価版（Phase 2）のPMLを記載しています。

(注11) 「特記事項」欄の記載について

- ・原則として（1）当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、（2）区分所有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、（3）当該不動産等資産に関する行政法規における重要な制限等を記載しています。

(注12) 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。

## 5. 取得先の概要

商号	ライジング・サン第2号A特定目的会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目8番21号
代表者	取締役 栗国 正樹
特定資本金の額	1,000万円
設立年月日	平成18年6月29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. 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並びにその管理及び処分にかかる業務 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業務
資本関係 人的関係 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、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。

## 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. 媒介の概要

該当ありません。

## 8. 利害関係人との取引

取得予定日同日付でホテル賃借人である株式会社ラグーンリゾート名護の株式（社員持分）100%をHMJが取得する予定です。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第123条に規定する利害関係人等に該当するため、HMJが株式を取得する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、ホテル賃借人と定期建物賃貸借契約書を締結するに当たり、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。

## 9. フォワード・コミットメント等（注）に関する事項

### （1）フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産

物件名称	売買契約の締結日	取得予定日
オキナワ マリオット リゾート & スパ	平成27年6月4日	平成27年7月10日

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

### （2）フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、本日付で本信託受益権譲渡契約を売主との間で

<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。

締結しました。本信託受益権譲渡契約においては、本信託受益権譲渡契約上の義務の違反を理由として、本信託受益権譲渡契約を解除することができ、その場合には、本信託受益権譲渡契約に違反した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の一定割合を支払うものとされています。

但し、取得予定資産の信託受益権譲渡契約には、本投資法人による資金の借入れ（本日付「資金の借入れ（新規）に関するお知らせ」をご参照下さい。）その他の資金調達がなされることを売買代金支払いの前提条件とする特約が付されています。従いまして、本投資法人による売買代金支払いのための資金の借入れその他の資金調達がなされない場合には、本信託受益権譲渡契約は違約金等の支払いなしに終了することとなります。

#### 10. 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等により決済代金を支払う予定です。

#### 11. 取得予定日の日程

取得にかかる機関決定日	平成27年6月4日
売買契約締結日	平成27年6月4日
売買代金決済・引渡日	平成27年7月10日(予定)

#### 12. 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「平成27年12月期（第16期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

<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。

**13. 鑑定評価書の概要**

物件名称	オキナワ マリオット リゾート & スパ	
鑑定評価額	15,400,000 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	平成 27 年 4 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	15,400,000 千円	
直接還元法による価格	15,500,000 千円	
運営収益	1,017,872 千円	
可能総収益	1,017,872 千円	
固定賃料	550,000 千円	対象ホテルの安定稼働期における営業総利益 (G O P) を査定し、これに基づく賃料収入を計上
変動賃料	467,872 千円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	98,300 千円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	24,574 千円	類似不動産の費用水準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等を考慮して計上
P M フ ィ ー	2,400 千円	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	68,860 千円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	2,466 千円	対象不動産の保険料見積額及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0 円	
運営純収益	919,572 千円	
一時金の運用益	0 円	
資本的支出	41,060 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等を勘案のうえ査定
FF&E リザーブ	39,939 千円	類似不動産における FF&E リザーブの水準に修繕更新計画等を参考に査定
純収益	838,573 千円	
還元利回り	5.4%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	15,200,000 千円	
割引率	5.2%	類似不動産の投資利回り等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.6%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
積算価格	11,000,000 千円	
土地比率	15.9%	
建物比率	84.1%	動産を含む
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、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定	

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。



【別紙1】取得予定資産周辺の地図



<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。

【別紙2】取得予定資産の外観及び内装写真

建物外観



客室



ガーデンプール



ウォーター・チャペル



＜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。

**(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(予定) 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	319室	関西	平成7年7月	10,900	5.1%
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	503室	関東 (東京を除く)	平成7年5月	19,900	9.3%
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	257室	関西	平成8年3月	15,000	7.0%
4	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396室	沖縄	平成6年4月	18,900	8.9%
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室	その他	平成5年9月 平成18年9月増築	4,100	1.9%
6	イビス東京新宿	リミテッド サービス	ミッドプライス	206室	東京	昭和55年9月	7,243	3.4%
8	ザ・ビーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280室	沖縄	平成16年3月 平成17年6月増築 平成18年5月増築	7,610	3.6%
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室	関東 (東京を除く)	平成18年10月	4,070	1.9%
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	294室	その他	平成20年1月	2,334	1.1%
12	ドーミーイン水道橋	リミテッド サービス	エコノミー	99室	東京	昭和61年8月 平成元年9月増築	1,120	0.5%
13	ドーミーインEXPRESS浅草	リミテッド サービス	エコノミー	77室	東京	平成9年3月	999	0.5%
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室	その他	平成7年3月	2,130	1.0%
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室	関西	平成12年3月	2,050	1.0%
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室	東京	平成14年4月	1,720	0.8%
17	R&Bホテル東日本橋	リミテッド サービス	エコノミー	202室	東京	平成10年3月	1,534	0.7%
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室	東京	平成20年1月	3,746	1.8%
19	コンフォートホテル新山口	リミテッド サービス	エコノミー	139室	その他	平成19年8月	866	0.4%
21	ダイワロイネットホテル秋田	リミテッド サービス	エコノミー	221室	その他	平成18年6月	1,760	0.8%
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室	東京	平成9年3月	2,108	1.0%
23	ホテルサンルート新潟	リミテッド サービス	ミッドプライス	231室	その他	平成4年8月	2,105	1.0%
24	東横イン博多駅前本館・シングル館	リミテッド サービス	エコノミー	257室	その他	平成13年9月	1,652	0.8%
25	ホテルビスタ蒲田東京	リミテッド サービス	エコノミー	106室	東京	平成4年1月	1,512	0.7%
26	チサンイン蒲田	リミテッド サービス	エコノミー	70室	東京	平成15年4月	823	0.4%
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330室	関西	平成13年6月	6,000	2.8%
30	ホテルサンルート新橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	220室	東京	平成20年3月	4,800	2.3%
31	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	818室	関東 (東京を除く)	昭和63年6月	26,050	12.2%
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	リミテッド サービス	ミッドプライス	215室	関西	平成21年3月	6,600	3.1%
33	イビス スタイルズ 札幌	リミテッド サービス	ミッドプライス	278室	北海道	平成22年7月	6,797	3.2%
34	メルキュールホテル札幌	リミテッド サービス	ミッドプライス	285室	北海道	平成21年4月	6,000	2.8%
35	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッド サービス	ミッドプライス	260室	沖縄	平成21年8月	3,000	1.4%
36	ザ・ビー 赤坂見附	リミテッド サービス	ミッドプライス	122室	東京	平成14年11月	6,250	2.9%
37	ザ・ビー 池袋	リミテッド サービス	ミッドプライス	175室	東京	昭和57年6月	6,520	3.1%
38	ザ・ビー お茶の水	リミテッド サービス	ミッドプライス	72室	東京	平成11年8月	2,320	1.1%
39	ザ・ビー 八王子	リミテッド サービス	ミッドプライス	196室	東京	昭和61年8月	2,610	1.2%
40	ザ・ビー 博多	リミテッド サービス	ミッドプライス	175室	その他	平成9年9月	2,300	1.1%
41	ホテル フランクス	フルサービス	ミッドプライス	222室	関東 (東京を除く)	平成3年8月	3,105	1.5%
42	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドプライス	160室	関東 (東京を除く)	平成5年11月	1,650	0.8%
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	リゾート	アッパーミドル	361室	沖縄	平成17年3月	14,950	7.0%
	合計	-	-	8,992室	-	-	213,134	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及び投資口売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。

- (注1) それぞれ本日現在における販売可能客室数（長期自社使用は除きます。）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、「関西」は、京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「沖縄」は沖縄県をいいます。
- (注3) 信託受益権売買契約又は不動産売買契約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) 譲渡済み資産の物件番号7、11、20、27及び28は欠番となります。

<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。