

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 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
(ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良)

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、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良の賃借人は、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、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良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「8. 利害関係人との取引」をご参照下さい。）

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 (注3)	不動産 担保の有無
ヒルトン成田	フルサービス	固定賃料及び変動賃料	13,175,000 千円	平成 29 年 7 月 12 日	無担保
インターナショナル ガーデンホテル成田	フルサービス	固定賃料及び変動賃料	9,125,000 千円	平成 29 年 7 月 12 日	
ホテル日航奈良	フルサービス	固定賃料及び変動賃料	10,373,000 千円	平成 29 年 8 月 1 日	
合計			32,673,000 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」、「フルサービスホテル」及び「リゾートホテル」の3区分に分類しています。以下同じです。

(注2) 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いません。

<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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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3) 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「信託受益権等売買契約」といいます。）を締結しています。なお、取得予定資産のうちホテル日航奈良に関する信託受益権等売買契約はフォワード・コミットメントに該当します。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4) 取得先については、後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。

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（注）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。

（注）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。以下同じです。

今回の取得予定資産は、「ヒルトン成田」、「インターナショナルガーデンホテル成田」及び「ホテル日航奈良」です。

ヒルトン成田は、インターナショナル・ブランドである「ヒルトン」を冠した地域No. 1のADR（注1）を誇るフルサービスホテルであり、高価格帯の旅行者の需要を取り込んでいます。一方、インターナショナルガーデンホテル成田は、ボリュームゾーンであるミッドプライス（注2）の顧客層を取り込んでいるため、アッパーミドルのヒルトン成田とはグレードが異なることにより、両ホテルあわせて、幅広い顧客層の獲得を見込むことができると本投資法人は考えています。

ホテル日航奈良は、JR奈良駅に直結し、世界文化遺産等の観光名所へのアクセスが良好な場所に立地しており、日本を代表する歴史文化遺産が豊富な観光地に近接する大型ホテルとして国内の安定需要と訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）の需要増加によるアップサイドが期待できる質の高い大型物件です。また、国内外で認知度の高い株式会社オークラ ニッコー ホテルマネジメントの「ホテル日航」ブランドを冠し、奈良市内最大の客室数を有するフルサービスホテルです。

取得予定資産は、いずれも安定した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大型物件であり、また、今回の取得により、地域、グレード及びブランド等における更なる分散による、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、平成29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）ADRとは、平均客室単価であり、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。以下同じです。

（注2）本投資法人は、主に、ADR等の観点から、ホテルのグレード区分を「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」の4種類に分類しています。以下同じです。

3. 取得予定資産の特色

I. 成田エリア

(1) 成田マーケット

成田は、世界のゲートウェイシティと日本を結ぶ最大の玄関口である成田空港を擁し、エアラインクルー（注1）による安定した宿泊需要に加え、成田空港の発着回数・発着可能枠の拡大や国内外の海外旅行者数の増加、夜間飛行制限の緩和による前泊・後泊の需要の増加等により、安定需要に加えて今後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。

<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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より入手することができ、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。

ヒルトン成田及びインターナショナルガーデンホテル成田において、HMJ（注2）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、各ホテルの優位性を踏まえながら、両ホテルのシナジー効果の実現やホテル運営の効率化等を通じ、GOP（注3）最大化を図ります。

（注1） エアラインクルーとは、航空会社の乗務員をいいます。以下同じです。

（注2） HMJとは、株式会社ホテルマネジメントジャパンの略称です。以下同じです。

（注3） GOPとは、売上高営業粗利益であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテル営業に関して発生した費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

（2）取得予定資産の特色

①ヒルトン成田

a. ロケーションの優位性

株式会社KPMG FAS（以下、「KPMG」といいます。）作成のマーケットレポートによると、本ホテルは、成田空港からシャトルバスで15分の位置に立地しており、周辺の観光地、ショッピングセンターや都内への移動に便利な立地環境で、東京駅や銀座駅からJRバスで直接アクセスすることが可能であるなど、広域から訪れる成田空港利用客にとって利便性が高い物件となっています。

b. ハード面の優位性

KPMG作成のマーケットレポートによると、緑豊かな周辺環境の中にそびえ立つ本ホテルは、白系の上質な色合いの外観と柔らかい印象を与える曲線により、リゾートホテル風の雰囲気と備え、高い視認性を有しています。客室は全室25㎡以上有しており、2名以上での利用にあたり十分な広さが確保されています。レストランやラウンジ、会議室、宴会場、結婚式場、フィットネスジムやプール等の付帯設備も充実しており、ヒルトンホテルの洗練されたサービスを提供するフルサービスのアップミドルクラスのホテルとして、ビジネス及びレジャーの両面で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

本ホテルは、成田市では数少ないインターナショナル・ブランドを冠したフルサービスホテルです。国際的な上場企業に関連したビジネスユース、レジャーユースで来訪するミドルクラス以上の外国人客に対して、ヒルトンブランドは強い訴求力を誇っています。

②インターナショナルガーデンホテル成田

a. ロケーションの優位性

KPMG作成のマーケットレポートによると、本ホテルは、成田空港からシャトルバスで20分の立地であり、成田市街地と成田空港のどちらにもアクセスできる好立地に所在しており、周辺の観光スポットへのアクセスもホテルから車で約20分圏内と利便性の高い物件となっています。

b. ハード面の優位性

KPMG作成のマーケットレポートによると、本ホテルの横長で重厚な印象を与える建物は、周辺では目立つ存在であり、特に前面道路に面して設置されている緑色のホテルサインボードは高級ゴル

＜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。

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。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ます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

相場を思わせるサインで目を引く存在となっています。客室タイプはダブル、ツイン、デラックスダブルの3種類があり、デラックスダブル（2部屋）を除くダブル、ツインの客室は全て28㎡のサイズで統一されており、グループや団体への販売が容易な客室構成となっています。

c. ソフト面の優位性

本ホテルは、アジア系及び欧米中堅航空会社のエアラインクルー需要の取込みに強く、エアラインクルー向け販売客室数が半数を超えており、客室稼働が安定しています。グレードがヒルトン成田と異なりボリュームゾーンであるミッドプライスであるため、ヒルトン成田と違った顧客セグメントの取込みが可能です。

II. 奈良エリア

(1) 奈良マーケット

奈良県は、世界文化遺産の数が国内第1位、国宝・重要文化財の数が国内第3位を誇り、歴史文化遺産が豊富な観光地として広く認知されています。

奈良は、日本を代表する観光地として、安定した国内レジャー需要とインバウンドの需要による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

① ホテル日航奈良

a. ロケーションの優位性

KPMG作成のマーケットレポートによると、本ホテルは、直結するJR奈良駅から、JR京都駅に快速で約45分、大阪駅に約50分、天王寺駅に約33分の場所に立地しており、周辺の観光地へのアクセスも容易で、さらに、関西国際空港からリムジンバス（直行便）を利用して約90分と、空港利用客の利便性も高い立地です。また、県内最大規模のイベント会場が本ホテルに隣接しているため、イベントへの参加を目的とする観光客の需要も取り込むことができると本投資法人は考えています。

b. ハード面の優位性

KPMG作成のマーケットレポートによると、本ホテルは、奈良市内最大の客室数及び宴会場を有する最大級のフルサービスホテルです。全客室の8割超が20㎡以上と広く、レジャー需要の取込みに優位な客室構成となっています。また、和洋中各種レストランやラウンジ、会議室、宴会場、結婚式場、大浴場等の付帯設備が充実しており、特に大宴会場は市内最大規模の1,000㎡の広さを誇り、ビジネス需要の取込みも可能となっています。

c. ソフト面の優位性

本ホテルは、国内外で認知度の高い株式会社オークラ ニッコー ホテルマネジメントの「ホテル日航」ブランドを冠するフルサービスホテルです。奈良市内では、クラシックホテルで顧客層の異なる奈良ホテルを除き、最も高いADR水準であり、稼働率は80%を超えています。本投資法人による取得後は、HMJ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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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) ヒルトン成田

物件番号	50	物件名称	ヒルトン成田		
1. 特定資産の概要 (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29年7月12日				
取得予定価格	13,175,000千円				
鑑定評価額	13,400,000千円 (詳細は、後記「13. 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。)				
2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要 (注2)					
不動産の用途	ホテル/フルサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	千葉県成田市小菅山田456番 他1筆			
	住居表示	千葉県成田市小菅456			
	地積	32,552.84㎡			
	用途地域等	市街化調整区域			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	300%			
建物	構造/階数	SRC造・S造陸屋根/地下2階付13階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	平成5年8月			
	延床面積	56,817.28㎡			
	設計者	株式会社観光企画設計社/株式会社現代建築研究所			
	施工者	鹿島建設株式会社/株式会社竹中工務店/清水建設株式会社			
建築確認機関	千葉県建築主事				
現所有者	受託者：みずほ信託銀行株式会社(信託期間満了日：平成39年8月末日) 受益者：NRTプロジェクト合同会社				
3. 交通 (注3)					
成田空港第1・第2ターミナルからシャトルバスで15分					
4. 賃貸借の状況					
テナント総数	1				
賃貸可能面積	56,817.28㎡				
賃貸面積	56,817.28㎡				
契約賃料	固定賃料	月額37,000千円			
	変動賃料	平成29年12月31日まで：平成29年7月12日以降のGOPがGOP基準額(260,000千円)を超えた場合に、その超えた額に86.5%を乗じた額 平成30年1月1日以降：GOPがGOP基準額(年間550,000千円)を超えた場合に、その超えた額に86.5%を乗じた額			
賃貸借期間	平成29年7月12日から平成49年6月末日まで				
敷金・保証金	0円				
最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース)	平成24年 12月末	平成25年 12月末	平成26年 12月末	平成27年 12月末	平成28年 12月末
	100%	100%	100%	100%	100%
5. ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人	株式会社ナリタコスゲ・オペレーションズ				
建物等管理業務受託者	日本管財株式会社				
6. ホテルのホームページアドレス (注4)					
http://www.hiltonnarita.jp/					
7. 建物状況調査報告書の概要					
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				

<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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より入手することができ、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。

調査時点	平成 29 年 3 月 13 日	
修繕費	緊急	0 円
	1 年以内	0 円
	今後 12 年の合計	1,294,263 千円
地震 PML 値 (注 5)	2.4%	
8. 特記事項		
ホテル賃借人と Hilton Worldwide Franchising LP (以下「フランチャイザー」といいます。) の間で、平成 29 年 6 月 19 日付 Franchise Agreement (以下「本フランチャイズ契約」といいます。) が締結されます。本フランチャイズ契約に関し、本投資法人が本物件に係る信託受益権を譲渡する場合及び本物件に係る賃貸借契約を合意解約又は変更する場合にはフランチャイザーの事前の同意を得る等の一定の条件が付されています。		

(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。) の種別を記載しています。

「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。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) 「交通」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記載の情報に基づき記載しています。

(注 4) 「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 5) 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、構造検討を行った上で算出しています。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 6) 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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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) インターナショナルガーデンホテル成田

物件番号	51	物件名称	インターナショナルガーデンホテル成田			
1. 特定資産の概要 (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29年7月12日					
取得予定価格	9,125,000千円					
鑑定評価額	9,430,000千円 (詳細は、後記「13. 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。)					
2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要 (注2)						
不動産の用途	ホテル/フルサービスホテル					
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
土地	地番	千葉県成田市吉倉字往還附241番1他5筆				
	住居表示	千葉県成田市吉倉241-1				
	地積	11,858.79㎡				
	用途地域等	第1種住居地域				
	指定建蔽率	60%				
	指定容積率	200%				
建物	構造/階数	SRC造/地下1階付9階建				
	建物用途	ホテル				
	建築時期	平成8年5月				
	延床面積	21,814.93㎡				
	設計者	テクノタンク株式会社				
	施工者	株式会社フジタ				
	建築確認機関	千葉県建築主事				
現所有者	受託者: みずほ信託銀行株式会社 (信託期間満了日: 平成39年8月末日) 受益者: IGリアルエステート販売合同会社					
3. 交通 (注3)						
成田空港第1・第2ターミナルからシャトルバスで20分						
4. 賃貸借の状況						
テナント総数	1					
賃貸可能面積	21,814.93㎡					
賃貸面積	21,814.93㎡					
契約賃料	固定賃料	月額28,000千円				
	変動賃料	平成29年12月31日まで: 平成29年7月12日以降のGOPがGOP基準額(170,000千円)を超えた場合に、その超えた額に98%を乗じた額 平成30年1月1日以降: GOPがGOP基準額(年間360,000千円)を超えた場合に、その超えた額に98%を乗じた額				
賃貸借期間	平成29年7月12日から平成39年6月末日まで					
敷金・保証金	0円					
最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース)	平成24年 12月末	平成25年 12月末	平成26年 12月末	平成27年 12月末	平成28年 12月末	
	100%	100%	100%	100%	100%	
5. ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人	株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ					
建物等管理業務受託者	日本管財株式会社					
6. ホテルのホームページアドレス (注4)						
https://gardennarita.com/						
7. 建物状況調査報告書の概要						
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29年3月13日					

<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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

修繕費	緊急	0 円
	1 年以内	0 円
	今後 12 年の合計	419, 493 千円
地震PML 値 (注 5)		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、不動産等資産の種別を記載しています。

「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。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) 「交通」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記載の情報に基づき記載しています。

(注 4) 「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 5) 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、構造検討を行った上で算出しています。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 6) 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。

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。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ます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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) ホテル日航奈良

物件番号	52	物件名称	ホテル日航奈良		
1. 特定資産の概要 (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29年8月1日				
取得予定価格	10,373,000千円				
鑑定評価額	11,200,000千円 (詳細は、後記「13. 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。)				
2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要 (注2)					
不動産の用途	ホテル/フルサービスホテル				
所有形態	土地	敷地権(共有)			
	建物	区分所有権(注3)			
土地	地番	奈良県奈良市三条本町1087番			
	住居表示	奈良県奈良市三条本町8-1			
	地積	3,049.23㎡(注4)			
	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	SRC造・RC造・S造陸屋根/地下2階付11階建(注5)			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	平成10年2月			
	延床面積	21,011.31㎡(注6)			
	設計者	協同組合都市設計連合			
	施工者	大林組・村本建設・浅川組共同企業体			
	建築確認機関	奈良市建築主事			
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：平成39年12月末日) 受益者：JH奈良ブリッジファンド合同会社				
3. 交通 (注7)					
JR関西本線「奈良」駅西口直結、近鉄奈良線「近鉄奈良」駅より徒歩12分					
4. 賃貸借の状況					
テナント総数	1				
賃貸可能面積	21,011.31㎡				
賃貸面積	21,011.31㎡				
契約賃料	固定賃料	平成29年12月31日まで：月額34,000千円 平成30年1月1日以降：月額35,000千円			
	変動賃料	平成29年12月31日まで：平成29年8月1日以降のGOPがGOP基準額(204,200千円)を超えた場合に、その超えた額に83.0%を乗じた額 平成30年1月1日以降：GOPがGOP基準額(年間470,000千円)を超えた場合に、その超えた額に91.5%を乗じた額			
賃貸借期間	平成29年8月1日から平成32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)	平成24年12月末	平成25年12月末	平成26年12月末	平成27年12月末	平成28年12月末
	100%	100%	100%	100%	100%
5. ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人	株式会社ホテルマネジメント				
建物等管理業務受託者	日本管財株式会社				
6. ホテルのホームページアドレス (注8)					
http://www.nikkonara.jp/					
7. 建物状況調査報告書の概要					
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				

<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。

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。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ます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

調査時点	平成 29 年 4 月 4 日	
修繕費	緊急	0 円
	1 年以内	0 円
	今後 12 年の合計	975,492 千円
地震PML値(注9)	7.5%	

8. 特記事項(注10)

ホテル賃借人と株式会社オークラ ニッコー ホテルマネジメント(以下「運営受託者」といいます。)の間で、平成 22 年 4 月 28 日付ホテル運営管理契約(その後の変更を含みます。)が締結されています。同契約上、HMJ がホテル賃借人の株式又は当該契約上の地位を譲渡する場合には、運営受託者の事前の同意の取得を含む一定の条件が付されており、本投資法人による本物件に係る信託受益権の譲渡と同時にHMJ がホテル賃借人の株式を売却する場合には、これらの条件を満たす必要があります。

(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、不動産等資産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。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) 「建物の所有形態」欄の記載について

ホテル日航奈良の建物は、ホテル、店舗及び駐車場等から構成される「JR奈良駅前再開発第1ビル」を一棟の建物(延床面積: 39,843.43 m²)とする区分所有建物であり、本投資法人の議決権割合は353分の223(約63.2%)です。

(注4) 「地積」欄の記載について

ホテル日航奈良の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、地積については、対象土地の全体面積(5,402.42 m²)のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合(2兆1,011億3,100万分の1兆1,859億1,825万7,889、約56.44%)に相当する面積(3,049.23 m²)を記載しています。

(注5) 「構造/階数」欄の記載について

一棟の建物の構造・階数を記載しています。

(注6) 「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7) 「交通」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記載の情報に基づき記載しています。

(注8) 「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9) 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、構造検討を行った上で算出しています。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10) 「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11) 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届出目論見書並びに訂正事項分(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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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) ヒルトン成田

商号	NRTプロジェクト合同会社
本店所在地	東京都中央区京橋一丁目11番6号A O J 税理士法人内
代表者	代表社員 一般社団法人虎ノ門アセットリーシング 職務執行者 出澤 貴人
資本金の額	10万円
設立年月日	平成28年8月12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. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
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、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) インターナショナルガーデンホテル成田

商号	I Gリアルエステート販売合同会社
本店所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代表者	代表社員 一般社団法人I Gリアルエステートホールディングス 職務執行者 野坂 照光
資本金の額	10万円
設立年月日	平成28年8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. 販売用不動産の取得、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、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。

<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）をご覧ください。また、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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

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。
-------------	---

(3) ホテル日航奈良

商号	JH奈良ブリッジファンド合同会社
本店所在地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15あると総合事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人JH奈良ブリッジファンドホールディングス 職務執行者 森田 威
資本金の額	10万円
設立年月日	平成28年10月18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. 販売用不動産の取得、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

取得予定資産に係る取引に媒介はありません。

8. 利害関係人との取引

ヒルトン成田に関して、取得予定日同日付でホテル賃借人である株式会社ナリタコスグ・オペレーションズの株式100%をHMJが取得する予定です。インターナショナルガーデンホテル成田に関して、取得予定日同日付でホテル賃借人である株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズの株式100%をHMJが取得する予定です。ホテル日航奈良に関して、取得予定日同日付でホテル賃借人である株式会社ホテルマネジメントの株式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、ホテル賃借人と定期建物賃貸借契約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

<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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

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	代金支払日及び取得予定日
ホテル日航奈良	平成 29 年 6 月 19 日	平成 29 年 8 月 1 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、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、本日付で取得予定資産であるホテル日航奈良につき信託受益権等売買契約（以下「本信託受益権等売買契約」といいます。）を売主との間で締結しました。本信託受益権等売買契約においては、同契約上の義務の違反を理由として、同契約を解除することができ、その場合には、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、本信託受益権等売買契約には、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。）その他の資金調達と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となされない場合には、同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により決済代金を支払う予定です。

11. 取得の日程

（1）ヒルトン成田

取得にかかる機関決定日	平成 29 年 6 月 19 日
売買契約締結日	平成 29 年 6 月 19 日
売買代金決済・引渡日	平成 29 年 7 月 12 日（予定）

（2）インターナショナルガーデンホテル成田

取得にかかる機関決定日	平成 29 年 6 月 19 日
売買契約締結日	平成 29 年 6 月 19 日
売買代金決済・引渡日	平成 29 年 7 月 12 日（予定）

（3）ホテル日航奈良

取得にかかる機関決定日	平成 29 年 6 月 19 日
売買契約締結日	平成 29 年 6 月 19 日
売買代金決済・引渡日	平成 29 年 8 月 1 日（予定）

＜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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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. 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 29 年 12 月期（第 18 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

13. 鑑定評価書の概要

(1) ヒルトン成田

鑑定評価書の概要		
物件名称	ヒルトン成田	
鑑定評価額	13,400,000千円	
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29年4月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	13,400,000千円	
直接還元法による価格	13,400,000千円	
運営収益	858,797千円	
可能総収益	858,797千円	
固定賃料	444,000千円	
変動賃料	414,797千円	
空室等損失等	0千円	
運営費用	120,280千円	
維持管理費	0千円	
水道光熱費	0千円	
修繕費	32,357千円	
PMフィー	2,520千円	
テナント募集費用等	0千円	
公租公課	81,835千円	
損害保険料	3,568千円	
その他費用	0千円	
運営純収益	738,517千円	
一時金の運用益	0千円	
資本的支出	108,701千円	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、F F & E 一式に係る更新費用を考慮して計上
純収益	629,816千円	
還元利回り	4.7%	
DCF法による価格	13,300,000千円	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	12,800,000千円	
土地比率	57.9%	
建物比率	42.1%	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	収益性及び投資採算性を適切に反映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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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) インターナショナルガーデンホテル成田

鑑定評価書の概要		
物件名称	インターナショナルガーデンホテル成田	
鑑定評価額	9,430,000千円	
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29年4月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	9,430,000千円	
直接還元法による価格	9,430,000千円	
運営収益	553,267千円	
可能総収益	553,267千円	
固定賃料	336,000千円	
変動賃料	217,267千円	
空室等損失等	0千円	
運営費用	51,813千円	
維持管理費	0千円	
水道光熱費	0千円	
修繕費	10,487千円	
PMフィー	2,280千円	
テナント募集費用等	0千円	
公租公課	37,423千円	
損害保険料	1,623千円	
その他費用	0千円	
運営純収益	501,454千円	
一時金の運用益	0千円	
資本的支出	39,374千円	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、F F & E一式に係る更新費用を考慮して計上
純収益	462,080千円	
還元利回り	4.9%	
DCF法による価格	9,420,000千円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	5,890,000千円	
土地比率	43.7%	
建物比率	56.3%	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	収益性及び投資採算性を適切に反映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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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) ホテル日航奈良

鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテル日航奈良	
鑑定評価額	11,200,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	11,200,000千円	
直接還元法による価格	11,300,000千円	
運営収益	732,566千円	
可能総収益	732,566千円	
固定賃料	420,000千円	
変動賃料	312,565千円	
空室等損失等	0千円	
運営費用	101,285千円	
維持管理費	0千円	
水道光熱費	0千円	
修繕費	24,387千円	
PMフィー	2,760千円	
テナント募集費用等	0千円	
公租公課	46,713千円	
損害保険料	1,606千円	
その他費用	25,818千円	実績額に基づき修繕積立金を計上
運営純収益	631,280千円	
一時金の運用益	0千円	
資本的支出	78,298千円	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、F F & E一式に係る更新費用を考慮して計上
純収益	552,982千円	
還元利回り	4.9%	
DCF法による価格	11,200,000千円	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	5,060,000千円	
土地比率	46.2%	
建物比率	53.8%	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	収益性及び投資採算性を適切に反映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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

【別紙1】取得予定資産周辺の地図

(1) ヒルトン成田及びビインターナショナルガーデンホテル成田



(2) ホテル日航奈良



＜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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

【別紙2】取得予定資産の外観及び内装写真
 (1) ヒルトン成田

建物外観



客室



エントランス



バーラウンジ (テラスバー)



＜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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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) インターナショナルガーデンホテル成田

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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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) ホテル日航奈良

建物外観



客室



エントランス



結婚式場（神殿）



＜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。

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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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) (室)	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	319	関西	平成7年7月	10,900	3.4
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	関東 (東京を除く)	平成7年5月	19,900	6.2
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	関西	平成8年3月	15,000	4.7
4	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396	沖縄	平成6年4月	18,900	5.9
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	中国	平成5年9月 平成18年9月増築	4,100	1.3
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	東京	昭和55年9月	7,243	2.3
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	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	2.4
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)	平成18年10月	4,070	1.3
10	ドミーイン熊本	リミテッド サービス	ミッドプライス	291	九州 (沖縄を除く)	平成20年1月	2,334	0.7
12	ザ・ビー水道橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	99	東京	昭和61年8月 平成元年9月増築	1,120	0.4
13	ドミーインEXPRESS浅草	リミテッド サービス	エコノミー	77	東京	平成9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)	平成7年3月	2,130	0.7
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	平成12年3月	2,050	0.6
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	平成14年4月	1,720	0.5
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	東京	平成10年3月	1,534	0.5
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	平成20年1月	3,746	1.2
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	平成9年3月	2,108	0.7
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	九州 (沖縄を除く)	平成13年9月	1,652	0.5
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	105	東京	平成4年1月	1,512	0.5
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	平成15年4月	823	0.3
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	関西	平成13年6月	6,000	1.9
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	東京	平成20年3月	4,800	1.5
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)	昭和63年6月	26,050	8.2
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	関西	平成21年3月	6,600	2.1
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	北海道	平成22年7月	6,797	2.1
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	北海道	平成21年4月	6,000	1.9
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	沖縄	平成21年8月	3,000	0.9
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	東京	平成14年11月	6,250	2.0
37	ザ・ビー 池袋	リミテッド サービス	ミッドプライス	175	東京	昭和57年6月	6,520	2.0
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	東京	平成11年8月	2,320	0.7
39	ザ・ビー 八王子	リミテッド サービス	ミッドプライス	196	東京	昭和61年8月	2,610	0.8
40	ザ・ビー 博多	リミテッド サービス	ミッドプライス	175	九州 (沖縄を除く)	平成9年9月	2,300	0.7
41	ホテル フランクス	フルサービス	ミッドプライス	222	関東 (東京を除く)	平成3年8月	3,105	1.0
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	関東 (東京を除く)	平成5年11月	1,650	0.5

＜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。

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。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ます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。

物件番号	物件名称	業態	グレード	総客室数 (注1) (室)	地域 (注2)	建築時期	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4) (%)
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	沖縄	平成17年2月	14,950	4.7
44	アクティブインターシティ広島 (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	平成22年8月	17,320	5.4
45	カンデオホテルズ上野公園	リミテッド サービス	ミッドプライス	268	東京	平成21年12月	6,705	2.1
46	ホテルセンターザ博多	フルサービス	ミッドプライス	194	九州 (沖縄を除く)	昭和60年7月	7,197	2.3
47	ホリデイ・イン大阪難波	リミテッド サービス	ミッドプライス	314	関西	平成20年8月	27,000	8.5
48	ホテルアセント福岡	リミテッド サービス	エコノミー	263	九州 (沖縄を除く)	平成11年4月	4,925	1.5
49	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	中部	平成元年2月	15,250	4.8
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)	平成5年8月	13,175	4.1
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	ミッドプライス	463	関東 (東京を除く)	平成8年5月	9,125	2.9
52	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	関西	平成10年2月	10,373	3.2
	合計	—	—	11,486	—	—	319,473	100.0

- (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、「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、「関西」は、京都府、大阪府、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) 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6) 譲渡済資産の物件番号7、11、19、20、21、23、27及び28は欠番となります。
- (注7) ヒルトン東京ベイの客室数は、平成29年3月3日より823室から828室へ変更となっています。

＜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。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ます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、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。