

平成 25 年 4 月 2 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 鈴木 博之
問合せ先 管理本部 経理部長 板橋 昇
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 | 510,000 口 |
| (2) 発行価格 (募集価格) | 未定 平成 25 年 4 月 10 日（水）から平成 25 年 4 月 15 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 (発行価額) | 未定 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 (発行価額) の総額 | 未定 |
| (5) 募集方法 | 一般募集とし、大和証券株式会社及び SMBC 日興証券株式会社を共同主幹事会社とする引受団（以下「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。 |
| (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 |

<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。

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25年4月17日（水）から平成25年4月22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) 引受人の買取引受けによる売出しが中止された場合には、一般募集も中止する。
- (12) 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。
- (13) 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（引受人の買取引受けによる売出し）

- (1) 売出投資口数 190,000口
- (2) 売出人 大和証券株式会社
- (3) 売出価格 未定
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、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（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、需要状況等を勘案した上で決定する。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) 売出方法 引受人の買取引受けによる売出しとし、引受人に全投資口を買取引受けさせる。売出しにおける引受人の対価は、売出価格から引受人により売出人に支払われる金額である引受価額を差し引いた額の総額とする。
- (5) 売出価額の総額 未定
- (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) 売出人が、本投資法人の投資主である太陽インベストメント特定目的会社より本投資口109,257口及び本投資法人の投資主である海インベストメント特定目的会社より本投資口80,743口をそれぞれ買取する（以下「大和証券株式会社による本買取」という。）本投資口合計190,000口について売出しを行うものであり、大和証券株式会社による本買取が中止された場合は、引受人の買取引受けによる売出しも中止する。また、引受人の買取引受けによる売出しを中止した場合にも当該買取は中止される。
- (10) 一般募集が中止された場合には、引受人の買取引受けによる売出しも中止する。
- (11) 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。
- (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。

3. 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 51,000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 大和証券株式会社

<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。

- | | |
|--|---|
| (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 | 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しにあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から 51,000 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) 一般募集又は引受人の買取引受けによる売出し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。 | |

<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

一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しにあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から 51,000 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、51,000 口を予定していますが、当該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。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る投資口数を上限として、追加的に本投資口を取得する権利（以下「グリーンシュューオプション」といいます。）を、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下「申込期間」といいます。）の終了する日の翌日から平成 25 年 5 月 10 日（金）までの間を行使期間として、本投資法人の投資主より付与されます。

大和証券株式会社は、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し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場合があります、かかる安定操作取引により取得し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。

また、大和証券株式会社は、申込期間の終了する日の翌日から平成 25 年 5 月 10 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。大和証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得し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、大和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ず、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。

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取得し、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、大和証券株式会社は、グリーンシュューオプションを行使します。

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

<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。

合は、大和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り入れ、本投資法人の投資主から大和証券株式会社へのグリーンシュエーションの付与及び株式会社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。

上記の取引に関しては、大和証券株式会社がSMB C日興証券株式会社と協議のうえ、これを行います。

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 | 2,111,281 口 |
| 一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数 | 510,000 口 |
| 一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数 | 2,621,281 口 |

3. 発行及び売出しの目的及び理由

本投資法人は、所謂トロフィー・アセットとなる本投資法人のポートフォリオの中で最大物件の「ヒルトン東京ベイ」の取得を予定していますが、大規模物件の取得による資産規模の拡大、収益力の向上に加え、安定した賃料収入の増加はポートフォリオの安定性を更に高めるものと考えています。加えて、日本有数の知名度を誇る物件の取得は、本投資法人の認知度とイメージの向上にも大きな効果をもたらす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、今回新投資口の発行を決定しました。

また、本資金調達と同時に大和証券株式会社を売出人とする投資口売出しを実施し、投資口流動性の向上を図ってまいります。

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）

17,146,200,000 円

(注) 上記金額は平成25年3月22日（金）現在の株式会社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 17,146,200,000 円については、本日付「資産の取得に関するお知らせ（ヒルトン東京ベイ）」でお知らせした特定資産の取得資金の一部に充当します。

なお、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又はその他の借入金の返済資金の一部に充当します。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付「平成25年12月期（第14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。

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23年9月期 | 平成24年3月期 | 平成24年12月期 |
|--------------------|----------|----------|-----------|
| 1口当たり当期純利益（注1、2、3） | 713 円 | 680 円 | 9,711 円 |
| 1口当たり分配金（注1） | 8,502 円 | 8,166 円 | 1,427 円 |
| 実績配当性向（注4） | 99.3% | 100.0% | 15.8% |
| 1口当たり純資産（注2） | 33,969 円 | 33,941 円 | 32,686 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。

- (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年間相当の当期純利益ではありません。
- (注2) 本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割をしています。平成23年9月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産額を算定しています。なお、平成24年12月期における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、平成23年9月期及び平成24年3月期については「1口当たり分配金 / 1口当たり当期純利益 × 100」、平成24年12月期については「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」の方法によりそれぞれ算出し、小数点第二位以下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23年9月期 (注2) | 平成24年3月期 (注2) | 平成24年12月期 (注2) |
|-----|------------------|------------------|-------------------|
| 始 値 | 21,083 円 | 16,208 円 | 18,670 円 |
| 高 値 | 24,166 円 | 19,550 円 | 25,110 円 |
| 安 値 | 16,583 円 | 15,008 円 | 17,830 円 |
| 終 値 | 16,583 円 | 18,700 円 | 23,880 円 |

- (注1) 始値、高値、安値については、株式会社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) 本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割をしています。平成23年9月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して記載しています。

②最近6ヶ月間の状況

| | 平成24年 11月 | 12月 | 平成25年 1月 | 2月 | 3月 | 4月 (注2) |
|-----|--------------|----------|-------------|----------|----------|------------|
| 始 値 | 22,780 円 | 24,000 円 | 24,170 円 | 28,910 円 | 31,600 円 | 36,600 円 |
| 高 値 | 24,090 円 | 25,110 円 | 29,790 円 | 31,600 円 | 40,950 円 | 36,600 円 |
| 安 値 | 22,050 円 | 23,720 円 | 23,670 円 | 27,890 円 | 31,100 円 | 36,600 円 |
| 終 値 | 24,090 円 | 23,880 円 | 29,790 円 | 31,150 円 | 39,350 円 | 36,600 円 |

- (注1) 始値、高値、安値については、株式会社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) 平成25年4月の投資口価格については、平成25年4月1日現在で表示しています。

③発行決議日の前営業日における投資口価格

| | 平成25年4月1日 |
|-----|-----------|
| 始 値 | 39,500 円 |
| 高 値 | 40,000 円 |
| 安 値 | 36,500 円 |
| 終 値 | 36,600 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 | 平成24年9月12日 |
| 調 達 資 金 の 額 | 4,855,680,000 円 (差引手取概算額) |

<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。

| | |
|-----------------|--------------------------|
| 発行価額 | 1口当たり 20,232 円 |
| 募集時における発行済投資口数 | 1,859,281 口 |
| 当該募集による発行投資口数 | 240,000 口 |
| 募集後における発行済投資口総数 | 2,099,281 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24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24年8月28日付「資産の取得に関するお知らせ（ホテル京阪ユニバーサル・シティ及びホテルサンルート新橋）」をご参照下さい。

②第三者割当増資

| | |
|-----------------|--------------------------|
| 発行期日 | 平成24年10月11日 |
| 調達資金の額 | 242,784,000 円 (差引手取概算額) |
| 発行価額 | 1口当たり 20,232 円 |
| 募集時における発行済投資口数 | 2,099,281 口 |
| 当該募集による発行投資口数 | 12,000 口 |
| 募集後における発行済投資口総数 | 2,111,281 口 |
| 割当先及び割当口数 | 大和証券株式会社 12,000 口 |
| 発行時における当初の資金使途 | 借入金の返済の一部に充当。 |
| 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23年4月6日 |
| 調達資金の額 | 3,599,969,400 円 (差引手取概算額) |
| 発行価額 | 1口当たり 227,400 円 |
| 募集時における発行済投資口数 | 42,200 口 |
| 当該募集による発行投資口数 | 15,831 口 |
| 募集後における発行済投資口総数 | 58,031 口 |
| 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 |

<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23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23年3月22日付「資産の取得に関するお知らせ(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』)」をご参照下さい。

8. その他(売却・追加発行等の制限)

- (1) 本投資法人の投資主である太陽インベストメント特定目的会社、海インベストメント特定目的会社及び Opal Paramount Sdn Bhd はそれぞれ、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日以降60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、本日現在保有している本投資口の売却等(但し、大和証券株式会社による本買取、オーバーアロットメントによる売出しに係る大和証券株式会社への本投資口の貸付及び大和証券株式会社のグリーンシュエーション行使による大和証券株式会社への本投資口の売却を除きます。)を行わない旨を合意しています。なお、上記各投資主は本投資法人の資産運用会社(ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社)の最大の出資者(以下「メインスポンサー」といいます。)のグループに属しておりますが、大和証券株式会社による本買取並びに一般募集及び引受人の買取引受けによる売出し後も引き続き、メインスポンサーはその地位を維持し、本投資法人の投資口を保有すると共に資産運用会社への出資や役員派遣等を通じた本投資法人の運用への関与を継続する意向である旨を、資産運用会社を通じて確認しています。

なお、平成24年12月31日(月)現在における上記各投資主の保有口数は、以下のとおりです。

| 投資主の名称 | 保有口数 |
|------------------------|----------|
| 太陽インベストメント特定目的会社 | 257,059口 |
| 海インベストメント特定目的会社 | 173,400口 |
| Opal Paramount Sdn Bhd | 16,572口 |
| 合計 | 447,031口 |

(注) 大和証券株式会社による本買取並びに一般募集及び引受人の買取引受けによる売出し完了後に、本投資法人の投資主である太陽インベストメント特定目的会社、海インベストメント特定目的会社及び Opal Paramount Sdn Bhd が共同して保有することとなる本投資口(上記<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」に記載のグリーンシュエーションが全て行使された場合)は、206,031口(一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数(2,621,281口)に対するその所有することとなる割合は、7.86%(小数点第二位未満を切捨て)に相当します。

- (2) 本投資法人は、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日以降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、本投資口の発行等を行わない旨を合意しています。

なお、共同主幹事会社は、その裁量で上記(1)及び(2)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し届出目録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。