

平成24年8月28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 | 240,000口 |
| (2) 発行価格
(募集価格) | 未定
平成24年9月5日（水）から平成24年9月10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SMB C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 |

<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。

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24年9月12日（水）から平成24年9月18日（火）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) 売出人 大和証券株式会社
- (2) 売出投資口数 12,000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。
- (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、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から12,000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) 一般募集を中止した場合は、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 12,000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) 割当先及び割当 大和証券株式会社 12,000口
投資口数

<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。

- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間(申込期日) 平成24年10月10日(水)
- (7) 払込期日 平成24年10月11日(木)
- (8) 上記(6)に記載の申込期間(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) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (10) 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。
- (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、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から12,000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、12,000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、大和証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を大和証券株式会社に取得させるために、本投資法人は、平成24年8月28日(火)開催の役員会において、一般募集とは別に大和証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口12,000口の第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)を、平成24年10月11日(木)を払込期日として行うことを決議しています。

大和証券株式会社は、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、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24年10月5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、本件第三者割当に応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件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、失権により本件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、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は行われません。従って、大和証券株式会社は本件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、失権により本件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、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。

上記に記載の取引に関しては、大和証券株式会社がSMBC日興証券株式会社と協議のうえ、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	1,859,281 口	
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	240,000 口	
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	2,099,281 口	
本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	12,000 口	(注)
本件第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	2,111,281 口	(注)

(注) 本件第三者割当の募集投資口数の全口数について大和証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の投資口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日として、日本ホテルファンド投資法人（本投資法人の旧商号）とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人が合併（以下「本合併」といいます。）して誕生した、本邦唯一のホテル特化型J-REITです。

本投資法人は、安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立を目指して、更なる成長ステージの移行に向けた本合併に続く成長戦略の第一歩として、今回新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）を取得することで、ポートフォリオの収益性や安定性の向上並びに資産規模の拡大を図ることを目的に、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、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）

4,964,400,000 円（上限）

(注) 一般募集における手取金4,728,000,000円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限236,400,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は平成24年8月20日（月）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4,728,000,000円については、本日付「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）」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、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限236,400,000円については、借入金の返済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24年12月期（第13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。

<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。

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3月期	平成23年9月期	平成24年3月期
1口当たり当期純利益(注1)	8,079円	713円	680円
1口当たり分配金	8,080円	8,502円	8,166円
実績配当性向(注2)	100.0%	99.3%	100.0%
1口当たり純資産(注1)	471,629円	33,969円	33,941円

(注1) 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。

(注2) 実績配当性向については、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3月期	平成23年9月期 (注2)	平成24年3月期 (注2)
始 値	250,600円	21,083円	16,208円
高 値	277,000円	24,166円	19,550円
安 値	204,800円	16,583円	15,008円
終 値	248,800円	16,583円	18,700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 3月 (注2)	4月	5月	6月	7月	8月 (注3)
始 値	18,325円	18,670円	19,930円	19,860円	21,500円	21,130円
高 値	19,550円	19,700円	20,350円	21,800円	21,500円	22,280円
安 値	17,833円	17,830円	19,010円	18,150円	20,720円	21,060円
終 値	18,700円	19,480円	20,350円	21,250円	20,930円	22,280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。

(注3) 平成24年8月の投資口価格については、平成24年8月27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24年8月27日
始 値	21,920円
高 値	22,300円
安 値	21,840円
終 値	22,280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

該当事項はありません。

②第三者割当増資

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
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『ドリーミーイン熊本』)」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45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を行わない旨を合意しています。なお、上記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)の最大の出資者であるRECAPグループに属しております。

なお、平成24年4月1日(日)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(口)
太陽インベストメント特定目的会社	257,059
海インベストメント特定目的会社	173,400
Opal Paramount Sdn Bhd	16,572
合計	447,031

<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) 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（ただし、本件第三者割当を除きます。）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。