

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

### 今回の一連の取組みについて

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、本日付で、下記のプレスリリースを公表いたしました。この一連のプレスリリースに関する包括的なご説明として、その取組みの目的・意義等についてお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 本日付で公表したプレスリリース

- (1) 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- (2) 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）
- (3) 資産の譲渡に関するお知らせ（ミレニアホテル松山）
- (4) 資金の借入れ（新規）に関するお知らせ
- (5) 借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ
- (6) 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

#### 2. 本投資法人の今後の方針

本投資法人（旧商号：日本ホテルファンド投資法人）は、ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人との間で、平成24年4月1日を効力発生日として合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号をジャパン・ホテル・リート投資法人に変更しました。

本投資法人では、日本における観光産業等の成長に伴い、今後増加が期待される国内外のレジャー客の取込みが可能な競争力を有するホテル用不動産等の新規取得を推し進めていくと共に、収益性が低下し今後の成長余地も限定的であると本投資法人が判断する既存の保有物件を売却する方針です。

#### 3. 今回の資産入替え及び資金調達のハイライト

本日付で公表した上記 1. 記載のプレスリリースは、以下のとおり、各々が関連した一連の取組みです。本投資法人では、この一連の取組みを合併に続く成長戦略の第一歩として位置づけ、更なる成長サイクルの実現を目指します。

##### 1) 本資産の入替え

レジャー、ビジネス等の底堅い需要による安定した収益が見込まれる 2 物件（注 1）を取得する一方で、収益性が低く、今後も事業環境の大きな改善が見込みづらいと本投資法人が判断した 1 物件（注 2）を売却します。この資産の入替え（以下「本資産入替え」といいます。）により、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等の効果をもたらすものと考えてい

<ご注意>この文書は、本投資法人の今回の一連の取組み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）をご覧くださいの上で、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。

ます。

資産の取得については、上記1. (2)のプレスリリースを、資産の譲渡については、上記1. (3)のプレスリリースをご参照下さい。

(注1)	取得予定資産名	取得予定価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)
	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	6,000	6,840
	ホテルサンルート新橋	4,800	5,640

  

(注2)	売却予定資産名	売却予定価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)
		ミレニアホテル松山	422

## 2) 新規物件取得のための資金

本資産入替え後の財務の健全性を引続き維持するために、新規物件取得のための資金を、新規借入金、公募による新投資口発行による調達資金、手元資金を適切に組み合わせることで、本資産入替え後においても本資産入替え前のLTV(Loan To Value)とほぼ同水準のLTVを維持できる見込みです。

新規借入れについては、上記1. (4)のプレスリリースを、公募による新投資口発行については、上記1. (1)のプレスリリースをご参照下さい。

## 3) 1口当たり分配金の見通し

売却予定資産の譲渡に伴う譲渡損失が発生することに加え新投資口発行に伴い投資口の希薄化が見込まれますが、平成24年12月期の1口当たり分配金につきましては、本合併による負ののれん発生益に起因して増加する剰余金の一部を取り崩して活用することにより、平成24年5月23日付で発表した1口当たり分配金1,341円を維持し、1口当たり分配金には影響が出ないことを予定しています。

また、平成24年5月23日付で発表した平成24年12月期の一定条件のもと、年換算で算出した1口当たり分配金は、1,563円(参考：前回予想における年換算の1口当たり分配金1,502円)と算出しています。

上記は、現時点における運用状況に基づく予想であり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。本予想は、これを保証するものではありません。詳細につきましては、上記1. (6)のプレスリリースをご参照下さい。

## 4) 本資産入替えによる変化

上記1) から3)の一連の取組みによる変化は、下記の一覧表のとおりとなります。

### 本資産入替を通じて、収益性、安定性の向上、資産規模の拡大を実現

		当初 収益予想 (年換算)(注1)	取得予定 資産	譲渡予定 資産	本資産入替え後 収益予想 (年換算)(注1)
物件数	件	28	2	1	29
取得(予定) 価格合計	百万円	122,285	10,800	1,352	131,733
賃貸NOI利回り (注2)	%	6.0	7.3	4.1	6.1
償却後NOI利回り (注3)	%	4.2	6.0	2.1	4.4
1口当たり 分配金(注1)	円	1,502			1,563
LTV(取得価格) (注4)	%	49.4			50.0

<ご注意>この文書は、本投資法人の今回の一連の取組み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。

- (注1) 年換算及び1口当たり分配金の前提条件につきましては、上記1.(6)のプレスリリース<別紙1>「平成24年12月期 運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。
- (注2) 賃貸NOI利回り=賃貸NOI÷取得(予定)価格  
賃貸NOI=不動産運用収益-不動産運用費用+減価償却費+固定資産除却損
- (注3) 償却後NOI利回り=不動産賃貸利益÷取得(予定)価格  
不動産賃貸利益=不動産運用収益-不動産運用費用
- (注4) LTV(取得価格)=有利子負債額(借入金額+投資法人債残高)÷取得(予定)価格合計
- (注5) 百万円未満の数値は切り捨て、百分比率は小数点第二位以下を四捨五入して表示しています。

以 上

\*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通省記者会、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、本投資法人の今回の一連の取組み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。