

平成 23 年 12 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区浜松町二丁目 6 番 2 号

日本ホテルファンド投資法人

代表者名 執行役員 関田 成夫

(コード：8985)

資産運用会社名

ジャパン・ホテル・リゾート・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 関田 成夫

問合せ先 財務部長 有働 和幸

TEL. 03-3433-2089

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号六本木ヒルズ森タワー

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人

代表者名 執行役員 増田 要

(コード：8981)

資産運用会社名

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社

代表者名 代表取締役 鈴井 博之

問合せ先 管理本部長 板橋 昇

TEL. 03-6439-0333

日本ホテルファンド投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の 合併契約締結に関するお知らせ

日本ホテルファンド投資法人（以下「NHF」といいます。）とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「JHR」といいます。）は、本日開催の両投資法人役員会にて、以下のとおり、平成 24 年 4 月 1 日を合併の効力発生日として、NHF を吸収合併存続法人、JHR を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）を行うことについて決定し、本日付けにて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

日本ホテルファンド投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の間で予定されている合併（以下「本投資法人合併」といいます。）においては、非米国企業間の法定合併が行われます。本投資法人合併は、米国における開示要件とは異なる米国外の開示要件に基づいて実施されます。

本プレスリリースに含まれる財務情報は、非米国の会計基準に基づいて作成された財務諸表から抜粋されたものであり、米国企業の財務諸表と同等の内容とは限りません。

また、発行体は米国外に本拠地を有しており、その役員の一部又は全ては米国外居住者であるため、米国の証券関連法を根拠とする権利の主張や請求が困難となる可能性があります。また、非米国企業又はその役員に対して、米国外の裁判所において米国の証券関連法の違反を根拠として法的手続を開始できない場合があります。更に、非米国企業並びに当該企業の子会社及び関連会社に米国の裁判所の判決を執行することが困難である可能性があります。

また、発行体は本投資法人合併に基づく取得以外に、公開市場又は個別の協議による売買において有価証券を取得する可能性があります。

1. 本投資法人合併の概要

(1) 本投資法人合併の目的と背景

わが国の不動産市場は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災の影響により海外投資家を中心とした日本市場への投資の凍結による需要の低下が見られましたが、徐々に海外投資家の投資活動も日本市場に戻りつつあり、回復基調にあります。

こうした外部環境の中、ホテル業界においては、震災直後は外国人観光客の減少や国内のビジネス及びレジャー需要の低下から、稼働率の低下を招いたものの、以降は国内におけるレジャー需要を中心に、ビジネスも含め、徐々に回復を見せております。また、ホテル売買マーケットについては、震災前後も一部の不動産取引が実行されており、立地条件等を含め希少性の高い優良案件については、価格下落に歯止めがかかる傾向も見受けられます。

不動産投資法人（以下一般に「J-REIT」といいます。）の制度は、平成 13 年 9 月における創設から 10 周年を迎え、平成 23 年 11 月末時点における J-REIT 市場全体の時価総額は 2 兆 9,770 億円、不動産に係る取得価格総額は 8 兆 2,458 億円にまで拡大しております。震災後も、日本銀行による資産買入等の基金による J-REIT の投資口買入枠の増額、J-REIT による公募増資及び新規物件取得の公表、スポンサーの変更及び J-REIT 同士の合併等、活発な動きが見られ、今後も更なる飛躍が期待されております。

そのような環境の中、NHF と JHR は、ホテル特化型の J-REIT として、本投資法人合併により賃料収入の「安定」と「アップサイドの獲得」の両立、ポートフォリオの一層の分散と資産規模の拡大、また、投資口数の増加による流動性の向上、時価総額の拡大を実現すべく、協議・検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人の課題を克服し、共に成長するための戦略として本投資法人合併を実行することが、両投資法人の投資主価値の最大化に資するという共通の認識を得るに至り、本日、本投資法人合併に係る契約を締結いたしました。なお、本投資法人合併後には、合併による費用面のシナジー効果による分配金の底上げや、「負ののれん」の活用による分配金の安定化及び物件の入替えによるポートフォリオの収益性、安定性の向上等も期待できると見込んでおります。

(2) NHF 及び JHR について

NHF は、全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産に係る不動産同等物が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資するホテル特化型の不動産投資法人として、平成 18 年 6 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。上場直後は 13 物件で運用を開始し、その後 6 物件を追加取得し、着実に運用資産の拡大を図ってまいりました。この結果、第 11 期末（平成 23 年 9 月 30 日）時点で合計 19 物件（総資産額 37,223 百万円）を運用しており、立地に優れた物件を優良なオペレーターに長期で賃貸することにより中長期での安定的な収益計上を目指し、運営しております。

JHR は、わが国初めてのホテルの運用に特化した投資法人として、平成 18 年 2 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。JHR は、第 6 期末（平成 23 年 8 月 31 日）時点で、合計 9 物件（総資産額 91,204 百万円）を運用しており、立地等においてホテルとして優位性のある物件（ハード面）であるとともに、優れたホテル運営能力を有する賃借人・運営支援会社を擁する物件（ソフト面）を投資対象として選定し、その中長期的な安定運用を行いながら、固定賃料・変動賃料の戦略的な組み合わせによりホテル収益向上の成果を享受することを目指し、運営しております。また J-REIT ではじめて投資主優待制度を導入し、投資主の皆様の満足度向上に努めております。

(3) その他関連取引

本投資法人合併に関連する取引は以下のとおりです。

① JHR の資産運用会社の親会社の異動

JHR の現スポンサーであるゴールドマン・サックス・グループ（以下「GS グループ」といいます。）の 100%出資会社である MLQ Investors, L.P.（以下「MLQ」といいます。）は、MLQ が 100%保有

するジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社（以下「JHRKK」といいます。）の全株式を、Real Estate Capital Asia Partners II L.P.（以下「RECAP II」といいます。）が出資する Rockrise Sdn Bhd（以下「ロックライズ社」といいます。）へ譲渡すること（以下「本株式譲渡」といいます。）を内容とする株式譲渡契約を、本日付にて締結いたしました（RECAP II、ロックライズ社、Real Estate Capital Asia Partners III L.P.（以下「RECAP III」といいます。）及びそれらの意向を受けて設立された SPC 等を総称して本プレスリリースにおいて以下「RECAP グループ」（注）といいます。）。なお、JHRKK は、JHR の資産運用会社です。

（注）RECAP グループの概要については、JHR が本日発表した「資産運用会社の親会社の異動（その他関連会社を含む）に関するお知らせ」をご参照ください。

② 両資産運用会社の合併

JHRA（注）と JHRKK が本日発表した「資産運用会社の合併に係る契約締結に関するお知らせ」のとおり、本投資法人合併に伴う JHR の保有資産に係る資産運用業務の円滑な移管及び本投資法人合併後において、その保有資産の効率的な運用を行うため、平成 24 年 4 月 1 日を効力発生日として、JHRA と JHRKK は、合併（以下「本運用会社合併」といいます。）することにつき合意し、本日、本運用会社合併に係る契約を締結いたしました。

（注）NHF がその資産の運用を委託するジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社を以下「JHRA」といいます。

③ JHR の大口投資主の所有投資口の異動

GS グループが保有する JHR の投資口合計 23,369 口（発行済投資口数の約 22.1%）を RECAP III 又は RECAP グループに属する SPC に総額 3,037 百万円にて譲渡する契約が本日付けにて締結されております（当該投資口譲渡実行予定日：平成 23 年 12 月 29 日）。

④ JHR の重要な賃借人の全株式の譲渡

GS グループが 100%保有するホテルマネージメントジャパン株式会社の全株式を RECAP III 又は RECAP グループに属する SPC に譲渡する契約が本日付けにて締結されております（当該株式譲渡実行予定日：平成 23 年 12 月 29 日）。

同社は、JHR が保有する変動賃料が導入されている 5 ホテルの賃借人であり、JHR にとり、極めて重要な賃借人です。

2. 本投資法人合併の要旨

(1) 本投資法人合併の日程

NHF

合併契約承認役員会	平成23年12月22日
契約締結日	平成23年12月22日
投資主総会基準日公告日	平成23年12月23日(予定)
投資主総会基準日	平成24年1月7日(予定)
投資主総会開催日	平成24年2月24日(予定)
投資口分割基準日	平成24年3月31日(予定)
投資口分割効力発生日	平成24年4月1日(予定)
合併効力発生日	
合併登記日	平成24年4月上旬(予定)

(注) なお、NHF 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。）第 149 条の 7 第 2 項に定める簡易合併の手続により、同条第 1 項の投資主総会の承認を受けずに本投資法人合併を行う予定です。そのため、NHF の投資主総会においては、本投資法人合併に係る本合併契約の承認に関する議案は上程されず、以下「(4) 吸収合併存続法人の規約変更の有無及び内容」に記載の規約変更等のみが上程される予定です。

JHR

合併契約承認役員会	平成23年12月22日
契約締結日	平成23年12月22日
投資主総会基準日公告日	平成23年12月23日(予定)
投資主総会基準日	平成24年1月7日(予定)
投資主総会開催日	平成24年2月24日(予定)
上場廃止日	平成24年3月28日(予定)
合併効力発生日	平成24年4月1日(予定)
合併登記日	平成24年4月上旬(予定)

(2) 本投資法人合併方式

NHF を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、JHR は解散します。

(3) 本投資法人合併に係る割当ての内容

	NHF (吸収合併存続法人)	JHR (吸収合併消滅法人)
本投資法人合併に係る割当ての内容	1	11
		(ご参考：投資口分割考慮前) 11/12 (注1)

(※) 本投資法人合併により発行する NHF の新投資口数 (NHF の投資口分割後の投資口数)：普通投資口 1,162,909 口

(注1) NHF は平成 24 年 3 月 31 日を分割の基準日とし平成 24 年 4 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口を 12 口とする投資口分割を予定しており、上記割当て比率及び NHF が割当て交付する新投資口数は、当該投資口分割の効力発生を前提としております。かかる投資口分割考慮前の本投資法人合併の合併比率は、1：11/12 となりますが、かかる投資口分割考慮前の合併比率により JHR 投資口 1 口に対して NHF の投資口 11/12 口を割当てる場合には、交付される NHF の投資口の口数が 1 口未満となる JHR の投資主が多数生じることとなるため、本投資法人合併におきましては、JHR の投資主に対する割当てに先立ち、NHF の投資口 1 口につき 12 口の割合による投資口の分割を行い、JHR の投資口 1 口に対して、かかる投資口分割後の NHF の投資口 11 口を割当て交付します。同投資口分割の詳細につきましては、本日付で NHF より

お知らせしております「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 上記の投資口の他、NHF は、JHR の平成 23 年 9 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日までの営業期間に係る金銭の分配の代わりとして、JHR の分配可能利益に基づき JHR の投資主に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を、効力発生日から 3 カ月以内に支払う予定です。詳細につきましては、確定次第お知らせいたします。

(4) 吸収合併存続法人の規約変更の有無及び内容

NHF は、決算期・運用方針等に関する規約変更に係る議案等を、平成 24 年 2 月 24 日に開催予定の NHF の投資主総会に提出する予定です。規約の具体的な変更の内容については、確定次第お知らせいたします。

(5) 本投資法人合併の条件

本投資法人合併は、効力発生日の前日において、①本投資法人合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる NHF 及び JHR の各投資主総会の承認その他適用法令に従った手続及び許認可等の取得を完了していること、②NHF 及び JHR が当事者となっているローン契約、信託契約その他の第三者との契約についてその義務が遵守され、第三者との契約において本投資法人合併等が相手方当事者等の同意等を必要とするものである場合には当該同意等を取得していること、③JHR と JHRKK との間で締結している資産運用委託契約その他の契約が、本投資法人合併の効力発生を条件として解約される見込みがあること、④本合併契約締結日以降効力発生日までの間に返済期日が到来する NHF 及び JHR の借入金につきファイナンスが実行されていること、⑤NHF 又は JHR に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本投資法人合併の実行について承諾が得られており、かかる承諾が撤回されておらず、NHF 又は JHR に対して貸付けを行っている全ての金融機関との間で借入れの基本的条件に関する合意がなされていること、並びに⑥NHF 及び JHR が、それぞれ、米国証券法上、本投資法人合併について、FormF-4 による届出手続が必要とされない旨を合理的に確認したこと、等が満たされていることを効力発生の前提条件とします。

なお、効力発生日の到来時において上記条件が一部でも満たされていない場合には、当該条件により利益を受ける当事者は、本投資法人合併を実行しないことを選択することができ、また、当該当事者は、他方当事者と協議の上、当該条件の全部又は一部を放棄することができるものとされています。

3. 本投資法人合併に係る割当ての内容の算定根拠等

(1) 算定の基礎

NHF は SMBC 日興証券株式会社（以下「SMBC 日興証券」といいます。）を、JHR は大和証券キャピタル・マーケット株式会社（以下「大和証券 CM」といいます。）を、それぞれ本投資法人合併のための財務アドバイザーに任命し、本投資法人合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、NHF 及び JHR はそれぞれの財務アドバイザーに本投資法人合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼いたしました。

なお、SMBC 日興証券及び大和証券 CM による算定結果の概要は、いずれも上記「2. 本投資法人合併の要旨 (3) 本投資法人合併に係る割当ての内容」記載の、NHF による投資口 1 口を 12 口とする投資口分割考慮前の数値を記載しています。

SMBC 日興証券は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、NHF 及び JHR のそれぞれについて、市場投資口価格法、配当割引モデル (DDM) 方式（以下「DDM 法」といいます。）、時価純資産法により当該合併比率の分析を行いました。SMBC 日興証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格法	0.86～0.89
DDM 法	0.74～1.01
時価純資産法	1.35

なお、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、NHF の市場投資口価格については、平成 23 年 12 月 21 日を基準日として、基準日から遡る 1 ヶ月、3 ヶ月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。一方、JHR の市場投資口価格については、平成 23 年 12 月 21 日を基準日として、基準日から遡る 1 ヶ月、3 ヶ月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。

なお、SMBC 日興証券による合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細は、本プレスリリース末尾の（注 1）をご参照下さい。

大和証券 CM は、NHF 及び JHR について、両投資法人が東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから、市場投資口価格法（平成 23 年 12 月 21 日を算定基準日として、基準日から遡る 1 ヶ月、3 ヶ月、6 ヶ月までの期間における投資口価格終値平均に基づき算定）による算定を行うと同時に、両投資法人について DDM 法、修正簿価純資産法による算定を行いました。

各算定方法による算定結果は、以下のとおりです。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格法	0.79~0.89
DDM 法	0.77~1.04
修正簿価純資産法	1.36

なお、大和証券 CM による合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細は、本プレスリリース末尾の（注 2）をご参照下さい。

また、SMBC 日興証券及び大和証券 CM が DDM 法の基礎として採用した JHR の利益計画において、営業利益、経常利益及び当期純利益においては、大幅な増減益を見込んでいる事業年度があります。これは、この度の東日本大震災の影響により一時的な利益の低下が見られるものの、今後経済環境が回復し利益の増加が見込めると考えるためであります。

（2）算定の経緯

NHF 及び JHR は、それぞれ NHF 及び JHR の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本投資法人合併によるメリット、NHF 及び JHR の財務アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

なお、合併比率については、NHF は SMBC 日興証券より、一定の前提条件のもとで、財務的見地から妥当である旨の意見表明（いわゆるフェアネス・オピニオン）を受けています。

（3）算定機関との関係

SMBC 日興証券及び大和証券 CM は、いずれも、NHF 及び JHR の投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号、その後の改正を含みます。）第 67 条第 4 項に定める関連当事者に該当せず、本投資法人合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

（4）上場廃止となる見込み及びその事由

本投資法人合併は、NHF を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行うことを予定しており、JHR は、投信法第 143 条に基づき解散し、JHR の発行する投資口は、株式会社東京証券取引所の定める上場廃止基準に従い、本投資法人合併の効力発生日の 3 営業日前である平成 24 年 3 月 28 日に上場廃止となる見込みです。JHR の投資主は、本投資法人合併の対価として NHF の投資口を割当て交付され NHF の投資口を保有することになりますが、同投資口は東京証券取引所に上場されていますので、引き続き東京証券取引所において取引を行う機会が確保されています。

(5) 公正性を担保するための措置

上記(1)～(3)に記載のとおり、NHFは、本投資法人合併の公正性を担保するため、NHFの投資主のために独立した第三者算定機関であるSMBC日興証券を選定のうえ算定結果を受けるとともに、SMBC日興証券からは合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から妥当である旨の意見表明を受けています。

以上のことから、NHFの役員会は、本投資法人合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

JHRは、本投資法人合併の公正性を担保するため、JHRの投資主のために独立した第三者算定機関である大和証券CMを選定し、大和証券CMから本投資法人合併の合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

以上のことから、JHRの役員会は、本投資法人合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

4. 本投資法人合併当事者の概要

	吸収合併存続法人		吸収合併消滅法人	
(1) 名称	日本ホテルファンド投資法人		ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	
(2) 所在地	東京都港区浜松町二丁目6番2号		東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	
(3) 執行役員の氏名	関田 成夫		増田 要	
(4) 出資総額	23,161百万円		47,514百万円	
(5) 設立年月日	平成17年11月10日		平成17年9月8日	
(6) 発行済投資口数 (注)	58,031口		105,719口	
(7) 決算期	3月、9月		8月	
(8) 主要運用資産	不動産信託受益権		不動産信託受益権、不動産	
(9) 保有物件数 (注)	ホテル	19物件	ホテル	9物件
(10) 期末簿価 (注)	ホテル	37,223百万円	ホテル	85,879百万円
(11) 主要取引銀行	株式会社三井住友銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行		株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	
(12) 大投資主及び 所有投資口比率 (注)	海インベストメント 特定目的会社	24.90%	有限会社グリーンインベスト メント	13.44%
	ゴールドマンサックス インターナショナル	9.59%	有限会社ジャパンホテルア ライアンス	8.65%
	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	9.50%	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	8.25%
	野村信託銀行株式会社 (投資口)	6.02%	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	7.71%
	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	2.81%	野村信託銀行株式会社 (投信口)	6.50%

(13) 最近3営業期間の運用状況等						
決 算 期	日本ホテルファンド投資法人			ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人		
	平成22年 9月期	平成23年 3月期	平成23年 9月期	平成21年 8月期	平成22年 8月期	平成23年 8月期
営 業 収 益	1,248	1,255	1,419	5,385	5,626	5,115
営 業 利 益	693	679	799	2,265	2,467	1,874
経 常 利 益	397	342	494	1,261	1,338	924
当 期 純 利 益	385	340	493	1,259	1,336	922
1口当たり当期純利益(円)	9,132	8,079	8,565	12,622	12,640	8,722
1口当たり分配金(円)	9,133	8,080	8,502	11,913	12,640	8,722
1口当たり純資産(円)	472,682	471,629	407,628	460,520	462,083	458,166
純 資 産	19,947	19,902	23,655	48,685	48,851	48,436
総 資 産	40,146	39,887	46,761	89,205	88,855	91,204
(単位：百万円。特記しているものを除く。)						
(14) 資産運用会社の 名 称	ジャパン・ホテル・リート・ アドバイザーズ株式会社			ジャパン・ホテル・アンド・ リゾート株式会社		
(15) 資産運用会社の 所 在 地	東京都港区浜松町二丁目6番2号			東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー		
(16) 資産運用会社の 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 関田 成夫			代表取締役 鈴井 博之		
(17) 当事者間の関係						
資 本 関 係	NHF及びJHRAとJHR及びJHRKKの間には、記載すべき資本関係はありません。また、NHF及びJHRAの関係者及び関係会社とJHR及びJHRKKの関係者及び関係会社の間には、記載すべき資本関係はありません。					
人 的 関 係	NHF及びJHRAとJHR及びJHRKKの間には、記載すべき人的関係はありません。また、NHF及びJHRAの関係者及び関係会社とJHR及びJHRKKの関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。					
取 引 関 係	NHF及びJHRAとJHR及びJHRKKの間には、記載すべき取引関係はありません。また、NHF及びJHRAの関係者及び関係会社とJHR及びJHRKKの関係者及び関係会社の間には、記載すべき取引関係はありません。					
関連当事者への 該 当 状 況	NHF及びJHRAは、JHR及びJHRKKの関連当事者には該当しません。また、NHF及びJHRAの関係者及び関係会社は、JHR及びJHRKKの関連当事者には該当しません。					

(注) NHFについては平成23年9月30日現在の数値を、JHRについては平成23年8月31日現在の数値を記載しています。

5. 本投資法人合併後の状況

(1) 存続法人の状況

		吸収合併存続法人
(1) 名 称		ジャパン・ホテル・リート投資法人(現日本ホテルファンド投資法人) (予定) (注1)
(2) 所 在 地		東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号恵比寿ネオナート (予定) (注1)
(3) 執行役員 の 氏 名		現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(4) 出 資 総 額		現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(5) 決 算 期		12月(年1回) (予定) (注2)
(6) 純 資 産		現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(7) 総 資 産		現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(8) 資産運用会社の名称		ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
(9) 資産運用会社の所在地		東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号恵比寿ネオナート (予定)
(10) 資産運用会社の代表者の役職・氏名		代表取締役社長 鈴井 博之 (予定)

(注1) 平成24年2月24日に予定されているNHFの投資主総会において、規約変更に係る議案が承認可決されることを条件としております。

(注2) 本投資法人合併後の投資法人の決算は年1回、また第1期の営業期間は、平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9カ月決算となります。

(2) 本投資法人合併前後における大投資主及び所有投資口比率

本投資法人合併前			
NHF (注1)		JHR (注1)	
海インベストメント特定目的会社	24.90%	有限会社グリーンインベストメント (注3)	13.44%
ゴールドマンサックスインターナショナル	9.59%	有限会社ジャパンホテルアライアンス (注3)	8.65%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9.50%	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8.25%
野村信託銀行株式会社(投資口)	6.02%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7.71%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2.81%	野村信託銀行株式会社(投信口)	6.50%
株式会社共立メンテナンス	2.78%	四国旅客鉄道株式会社	5.01%
オパール パラマウント	2.37%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3.99%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2.25%	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3.69%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2.24%	ゴールドマンサックスインターナショナル	3.03%
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ 613	1.86%	モルガンスタンレーアンドカンパニー エルエルシー	2.06%

本投資法人合併後（合併比率勘案後単純合算） （注2）	
海インベストメント特定目的会社	9.32%
有限会社グリーンインベストメント（注3）	8.41%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	8.38%
野村信託銀行株式会社（投信口）	6.32%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6.21%
ゴールドマンサックスインターナショナル	5.49%
有限会社ジャパンホテルアライアンス（注3）	5.41%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3.34%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3.15%
四国旅客鉄道株式会社	3.13%

（注1）NHF については平成 23 年 9 月 30 日現在、JHR については平成 23 年 8 月 31 日現在の投資主名簿の内容に基づきそれぞれ記載しています。そのため、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

NHF における平成 23 年 9 月 30 日時点以降、JHR における平成 23 年 8 月 31 日時点以降のそれぞれの大量保有報告書等の提出状況については、EDINET（金融庁ウェブサイト：<http://info.edinet-fsa.go.jp/>）をご参照下さい。

（注2）本投資法人合併後の大投資主及び所有投資口比率は、上記「2. 本投資法人合併の要旨（3）本投資法人合併に係る割当ての内容」に基づき割当てられた投資口を基に算出しています。

（注3）有限会社グリーンインベストメント及び有限会社ジャパンホテルアライアンスの保有に係る JHR の上記の全投資口につき、これらの投資主から RECAP III 又は RECAP グループに属する SPC へ譲渡する旨、本日付けにて合意されております（当該投資口譲渡実行予定日：平成 23 年 12 月 29 日）。

（3）資産運用契約の変更の有無及びその内容

NHF は、本投資法人合併後においても、現在 NHF が資産運用を委託している JHRA に、引き続き資産の運用に係る業務を委託する予定です。また、JHR は、JHRKK との間の資産運用委託契約を、JHR の投資主総会の承認を得た上で、本投資法人合併の効力発生を条件として解約する予定です。なお、本投資法人合併に伴い、NHF と JHRA との間の資産運用委託契約を変更する予定ですが、その内容は現時点では未定であり、確定次第お知らせいたします。

（4）投資方針の変更の有無及びその内容

NHF は、決算期、執行役員の変更、運用方針に関する規約変更に係る議案等を、平成 24 年 2 月 24 日に開催予定の NHF の投資主総会に提出する予定です。安定的な収益を確保すると共に将来の成長性を意識したポートフォリオの構築を行うべく、規約の変更を行う予定です。なお、本投資法人合併後の会計年度は 12 月決算で年 1 回の配当となる予定であり、JHR における投資主優待制度も継続される予定です。その他、具体的な変更の内容については、確定次第お知らせいたします。

（5）スポンサー等との契約内容の変更の有無及びその内容

NHF の資産運用に関する①株式会社共立メンテナンスとの間の「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」、②中央三井信託銀行株式会社との間の「収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書」、③株式会社共立メンテナンスとの間の「バックアップ・オペレーティングの意向表明書」、④キャピタルアドバイザーズ株式会社との間の「バックアップ・オペレーティングの意向表明書」及び⑤新日本空調株式会社との間の「技術アドバイザー契約書」は、本投資法人合併後も承継されます。なお、JHR 及び JHRKK が現在締結しているゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社との情報提供契約は、ゴールドマン・サックス証券株式会社との間で同様の新規の契約が締結されることにより継続される予定です。

6. 会計処理の概要

本投資法人合併は、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第 21 号・平成 20 年 12 月 26 日改正）を適用し、NHF を取得企業、JHR を被取得企業とするパーチェス法によることを前提としています。なお、本投資法人合併により負ののれんが発生する見込みですが、その金額は現時点では未定であり、確定次第お知らせいたします。

7. 今後の見通し

本投資法人合併後の運用状況の予想等、今後の見通しについては現時点では未定であり、確定次第お知らせいたします。また、本合併契約の締結による NHF の平成 24 年 3 月期（平成 23 年 10 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日）の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。JHR のみなし事業年度である平成 24 年 3 月期（平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日）の運用状況に対する影響は現時点では未定であり、確定次第お知らせいたします。

以 上

- (注 1) SMBC 日興証券は、NHF 及び JHR の資産及び負債に関して、SMBC 日興証券による独自の評価若しくは査定、又は公認会計士その他の専門家を交えた精査を行っていません。また、SMBC 日興証券は、NHF 及び JHR の資産又は負債に関する第三者からの独立した評価等を受領していません。一方で、SMBC 日興証券は、合併比率の分析の実施に当たり参照可能な NHF、JHR 及び他投資法人の財務情報、市場データ及びアナリスト・レポート等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。SMBC 日興証券は、NHF 及び JHR の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としております。また、SMBC 日興証券が実施した合併比率の分析は、その分析に当たり SMBC 日興証券が使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる NHF 及び JHR の将来の事業計画や財務予測が NHF 及び JHR の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につき SMBC 日興証券による独自の調査・検証等を行うことなく作成されております。
- (注 2) 大和証券 CM は、合併比率の分析にあたり、その分析及び検討の対象とした全ての情報（NHF 又は JHR から提供された情報並びに一般に公表された情報を含みますが、これらに限られません。）が正確かつ完全であるという前提に基づいており、当該情報の正確性及び完全性を検証する義務を負いません。大和証券 CM は、合併比率の分析にあたり、NHF 又は JHR の全ての資産又は負債（金融派生商品、簿外資産及び負債、その他の偶発債務を含みますが、これらに限られません。）について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、また第三者機関への評価、鑑定又は査定を依頼を行う義務を負いません。大和証券 CM は、合併比率の分析にあたり、NHF 又は JHR より提供された財務予測は、NHF 又は JHR のそれぞれの経営陣による当該時点で入手可能な最善の予測と判断をもって合理的な根拠に基づいて作成されたものであるという前提に基づいており、当該財務予測の正確性及び実現可能性を検証する義務を負いません。

将来見通しに関する注意事項

本プレスリリースは、NHF 及び JHR の見通し、目標、計画、戦略などの将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、NHF 又は JHR が現在入手している情報に基づく判断及び仮定に基づいており、判断や仮定に内在する不確実性及び今後の事業運営や内外の状況変化等による変動可能性に照らし、将来における NHF 又は JHR の実際の業績又は展開と大きく異なる可能性があります。これらの将来に関する記述は、「考えます」、「期待します」、「見込みます」、「計画します」、「意図します」、「はずです」、「するつもりです」、「予測します」、「将来」、その他、これらと同様の表現、又は特に「戦略」、「目標」、「計画」、「意図」などに関する説明という形で示されています。多くの要因によって、本プレスリリースに述べられている「将来に関する記述」と大きく異なる実際の結果が、将来発生する可能性があります。かかる要因としては、(i) 両投資法人が本投資法人合併の条件に関し一部あるいは完全に合意できないこと、(ii) 本投資法人合併に必要な投資主総会の承認が得られないこと、(iii) 本投資法人合併の完了に必要なとされる規制上の条件又は他の条件が充足されないリスク、(iv) 本投資法人合併の当事者に関連する法制度、会計基準等又はその他の経営環境の変化が及ぼす影響、(v) 事業戦略を実行する上での課題、(vi) 金融の不安定性及び他の一般的経済状況又は業界状況の変化が及ぼす影響、及び (vii) 本投資法人合併の完了に関するその他のリスクが含まれますが、これらに限定されるもので

はありません。

* 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

* 両投資法人のホームページアドレス

日本ホテルファンド投資法人

<http://www.nhf-reit.co.jp/>

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人

<http://www.jhrth.com/>