

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 青木 陽幸
 問合せ先 取締役 財務企画本部長 花村 誠
 TEL：03-6422-0530

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ
(沖縄ハーバービューホテル、サザンビーチホテル&リゾート沖縄、
MIMARU 東京 新宿 WEST 及びホテル アマネク新宿歌舞伎町)

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、下記のとおり国内不動産信託受益権(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、沖縄ハーバービューホテルの賃借人は、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、沖縄ハーバービューホテル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「6. 利害関係人等との取引」をご参照ください。)。

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2)	不動産 担保の 有無
沖縄ハーバービューホテル	フル サービス	固定賃料及び 変動賃料 (注3)	21,500,000千円	2024年7月31日	無担保
サザンビーチホテル& リゾート沖縄	リゾート	固定賃料及び 変動賃料	16,200,000千円		
MIMARU 東京 新宿 WEST	リミテッド サービス	固定賃料及び 変動賃料	9,645,000千円	2024年7月12日	
ホテル アマネク新宿歌舞伎町	リミテッド サービス	固定賃料及び 変動賃料	8,845,000千円		
合計			56,190,000千円		

(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」(宿泊主体型ホテル)、「フルサービスホテル」(総合型ホテル)及び「リゾートホテル」(総合型ホテルの中でリゾートエリア(いわゆる温泉地や景勝地等の、自然環境や観光資源に恵まれた地域又は著名若しくは集客力の高いレジャー施設等の周辺地域をいいます。))に位置す

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項分(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(その後の改正を含みます。)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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

- るホテル)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「信託受益権売買契約書等」といいます。)を締結しています。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(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。)に基づき記載しています。なお、取得予定資産のうち沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄に関する信託受益権等売買契約はフォワード・コミットメント等に該当します。詳細は、後記「9. フォワード・コミットメント等に関する事項」をご参照ください。
- (注3) 2024年7月から2026年7月までの当初2年間は固定賃料のみとし、2026年8月以降は固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料形態とする予定です。詳細は、後記「2. 取得及び貸借の理由」をご参照ください。
- (注4) 取得先については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

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(以下「本取得」といいます。)を決定しました。

今回の取得予定資産は、沖縄ハーバービューホテル、サザンビーチホテル&リゾート沖縄、MIMARU 東京新宿 WEST 及びホテル アマネク新宿歌舞伎町の4物件です。

沖縄ハーバービューホテルは沖縄県那覇市内に所在するフルサービスホテルです。那覇空港より車で約10分、沖縄都市モノレールの壺川駅・旭橋駅より徒歩約10分の場所に立地し、国際通りなどの観光地へ良好なアクセスを有するほか、沖縄県庁や那覇市役所からも至近であり、レジャー・ビジネス両面で旺盛な需要が取り込めるホテルであると本投資法人は考えています。

本取得に際して、本投資法人の戦略的パートナーであるHMJ(注1)が本ホテルの賃借人の発行済株式100%を取得し、本ホテルの賃借人はHMJの100%子会社となることを予定しています。また、本ホテルは2025年中に客室、レストラン、プール等の大規模な改装(以下「本改装」といいます。)を予定しています。本投資法人は、本ホテルの成長可能性を最大限引き出すべく本改装を実施し、HMJの100%子会社となる本ホテルの賃借人とともに、アクティブ・アセットマネジメント(注2)戦略による成長及び収益の最大化を目指します。

賃貸借契約については、本取得に際して、2024年7月から2026年7月までの当初2年間は固定賃料のみとし、本改装が完了し、HMJの100%子会社となった本ホテルの賃借人による運営が十分に軌道に乗ると想定される2026年8月以降は固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料形態に変更することを予定しており、安定性を確保しつつ、アップサイドを享受できるスキームを採用予定です。

サザンビーチホテル&リゾート沖縄は、沖縄県南部の糸満市に所在する大型のリゾートタイプのホテルです。那覇空港から車で約20分の距離にあり、リゾートホテルの中で特に那覇空港からのアクセスに優れたホテルです。また、那覇市内や沖縄南部の観光地へのアクセスも良好です。ウォータースライダー付ガーデンプール、屋内プール、宴会場、チャペル、レストラン等を備え、ホテルに隣接するビーチでは多彩なアクティビティが楽しめます。全室30㎡以上でバルコニー付きの客室からは、視界を遮る建築物が隣接していないため、リゾートならではの眺望を楽しむことができます。

本ホテルの賃貸借契約については、固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料形態となっています。当該賃貸借契約は2025年12月に契約満了を迎える予定であり、契約満了時には賃料スキームの変更や、契約の改定等による更なるアップサイドの可能性があると考えています。

本投資法人は沖縄県内に既に4物件のホテルを保有しています。那覇エリア及び那覇に至近のリゾート地における大型物件の取得により、今後の成長が期待できる沖縄県内でのポートフォリオの拡大を図ることができ、また、既存物件の運用を通じて得た知見を生かした運用による観光需要の取込みの拡充を図ることができると考えています。

MIMARU 東京 新宿 WEST 及びホテル アマネク新宿歌舞伎町は、どちらも新宿エリアに所在する築浅のリミテッドサービスホテルです。いずれのホテルも全室2名以上の宿泊に対応したインバウンド需要の取込みに優れた競争力の高い客室構成を持ち、インバウンドの宿泊者数の占める割合は客室売上ベースで90%

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項分(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(その後の改正を含みます。)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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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。

以上となっています。また、MIMARU 東京 新宿 WEST については、ユニバーサルルームを除き全室定員 4 名以上、最大 6 名の宿泊が可能な客室面積の広さを持ち、キッチンやダイニングスペースを備えていることから、大人数での中長期滞在が可能です。

MIMARU 東京 新宿 WEST 及びホテル アマネク新宿歌舞伎町の賃貸借契約については、安定した固定賃料に加え、GOP（注 3）に連動する変動賃料が採用されており、アップサイドが期待できる賃料形態となっています。

新宿は、多くの観光客が訪れる拠点であるとともに、日本各地の観光地へのアクセス性に優れるエリアであり、特にインバウンドに人気のエリアとなっています。今後の更なる成長が期待できる多様なインバウンドの宿泊需要によりアップサイドが期待できると本投資法人は考えています。

取得予定資産は、いずれも安定した宿泊需要と今後の成長が期待できるエリアに所在する、質の高い大型物件です。本取得後は、本投資法人の経験と知見を生かし、アクティブ・アセットマネジメント戦略によりポートフォリオの質の向上及び中長期的な成長を追求していきたいと考えています。また、いずれの取得予定資産に係る賃貸借契約においても、GOPあるいはAGOP（注 4）に連動する変動賃料によりアップサイドが期待できる賃料形態が採用されており（沖縄ハーバービューホテルは 2026 年 8 月以降に変動賃料を組み合わせた賃料形態に移行予定）、本取得により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。また、これらのホテルを、鑑定評価額を下回る割安な価格（注 5）で取得することにより、1 口当たりNAV（注 6）が向上する見込みです。

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、2024 年 3 月 29 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） HMJ とは、株式会社ホテルマネジメントジャパン（SC J-Holdings Pte. Ltd. が間接的に発行済株式の 100%を保有する株式会社）をいい、HMJ グループとは、HMJ 及びその子会社（HMJ が発行済株式の 50%超を保有する会社）をいいます。以下同じです。

（注 2） アクティブ・アセットマネジメントとは、力強い内部成長を実現し、収益の向上、ひいてはポートフォリオの資産価値の向上を図る積極的なアセットマネジメントを指します。具体例としては、ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出（以下「戦略的CAPEX」といいます。）（*）の実施によるADR（**）向上施策、ホテルの特性に最適なオペレーター（ホテルの運営受託者をいいます。以下同じです。）への変更やリブランド（***）、アップサイドの取込みが可能な賃料形態への変更、ポートフォリオの質の向上を目指した資産の入替え（売却）等があります。以下同じです。

（*） 本投資法人は、資本的支出を①建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、②建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出及び③ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的CAPEXの3種類に区分しています。

（**） ADRとは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

（***） リブランドとは、ホテルの名称変更、オペレーターの変更及び戦略的CAPEXの実施等の組み合わせによるブランドの再構築等をいいます。

（注 3） GOPとはGross Operating Profit（売上高営業利益）であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテルの運営に係る費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

（注 4） AGOP（Adjusted GOP＝調整後GOP）とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。

（注 5） 「割安な価格」とは、取得予定資産の取得予定価格が不動産鑑定評価額を相当程度下回っていることを意味します。なお、取得予定資産の取得予定価格を不動産鑑定評価額（価格時点：2024年4月30日）で除した値はそれぞれ、沖縄ハーバービューホテルが88.8%、サザンビーチホテル&リゾート沖縄が79.8%、MIMARU東京 新宿WESTが82.4%、ホテル アマネク新宿歌舞伎町が69.1%です。

（注 6） 1 口当たりNAV（Net Asset Value）とは、貸借対照表記載の純資産額から分配金総額を控除した額に、決算期末現在のポートフォリオ全体の含み益を加算し、決算期末現在の発行済投資口の総口数で除した金額を指しており、いずれも会計上の1口当たり純資産額とは異なります。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

3. 取得予定資産の特色

I. 沖縄ハーバービューホテル

(1) 沖縄マーケット

沖縄は美しい自然と豊富な観光資源を持ち、国内のリゾート地として人気の日本有数の観光地です。

沖縄県によると2024年1月から4月までの累計の沖縄県の入域観光客数について、2019年同期比約90%の水準まで回復しています。そのうち、国内観光客については堅調な国内需要により2019年同期を上回る水準まで回復しましたが、一方で、インバウンドについては国際便やクルーズ船の回復の遅れから、2019年同期比約62%の回復にとどまっています。そのような中、2024年には国際線の増便やクルーズ船の寄港回数の増加が見込まれており、インバウンドの回復が期待されています。

また、那覇空港において、2020年3月に第二滑走路の供用が開始され、インバウンド需要や貨物便の増便等に対する滑走路の処理能力向上が図られました。2023年12月には、沖縄の大手7企業より経済強化に向けて空港拡充を含む提言がなされるなど(注)、引き続き、沖縄の主要産業である観光業の発展を目指した空港機能の更なる改善に向けた動きが見られています。

(注) 沖縄県に拠点を置く大手企業7社で構成される「沖縄未来創造協議会」により提出された本提言については、2024年に設ける作業部会で具体案を話し合い、2027年度を目途に改定が見込まれる「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画(沖縄振興計画)」への反映をめざす、とされており、本提言に従って空港機能強化が実施される保証はありません。

(2) 取得予定資産の特色

a. ロケーションの優位性

沖縄ハーバービューホテルは、那覇空港から車で約10分、沖縄都市モノレール壺川駅及び旭橋駅より徒歩約10分的那覇市内の中心地にありながら、閑静な住宅街の中で落ち着いた雰囲気を持つ、沖縄随一の伝統と格式を誇る老舗のホテルです。沖縄最大の繁華街である国際通りまで徒歩約7分の距離にあり、また、沖縄県庁、那覇市役所及び沖縄県議会等に至近であることから、レジャー・ビジネスを問わず多様な需要が見込まれる立地となっています。

b. ハード面の優位性

沖縄ハーバービューホテルは、1972年の沖縄本土復帰を記念し、1975年に開催された沖縄国際海洋博覧会を契機に那覇市における本格的なシティホテルとして建設されました。当時は「ハーバービュークラブ」として、日米政官財の各界要人が会食するサロンの雰囲気を兼ね備えた施設でした。現在でも、皇室や国内外の要人の利用があり、格式高い老舗ホテルとして親しまれています。

客室タイプは、スタンダードからスイートルームまで多様であり、いずれも25㎡以上と那覇市内のホテルにおいて有数の客室面積を有しています。全352室の客室のほかに、レストランやバーラウンジ、宴会場、チャペル、ガーデンプール、クラブラウンジ等の施設を備えています。ホテル正面にはガジュマルの樹、館内にはシーサーの壁があり、沖縄の風土や伝統が感じられる魅力的なアートも点在しています。洗練されたサービスを提供するフルサービスのホテルとして、国内外の多様なゲストニーズに対応できる設備を有しています。

c. ソフト面の優位性

沖縄ハーバービューホテルは、既にHMJにより運営されています。また、本取得に際して、HMJが本ホテルの賃借人の発行済株式100%を取得し、本ホテルの賃借人はHMJの100%子会社となることを予定しています。予定している本改装の効果を最大限に発揮すべくHMJ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、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項分(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(その後の改正を含みます。)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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

II. サザンビーチホテル&リゾート沖縄

(1) 取得予定資産の特色

a. ロケーションの優位性

サザンビーチホテル&リゾート沖縄は那覇空港から車で約20分、那覇空港国内線ターミナルより東京バス「ウミカジライナー」で約45分の距離にあり、沖縄本島最南端の糸満市に所在する那覇空港から至近の南国のリゾートホテルです。那覇市内や沖縄南部の平和祈念公園やひめゆりの塔など観光地へのアクセスも良く、ホテルの目の前には、白浜の市営ビーチ「美々ビーチいとまん」が広がっています。

b. ハード面の優位性

サザンビーチホテル&リゾート沖縄は2009年6月に開業した、客室数448室の大型リゾートホテルです。全室30㎡以上でバルコニー付きの客室であり、視界を遮る建築物が隣接していないため、オーシャンビューの客室からは、遠くには慶良間諸島や水平線を一望でき、ハーバービューの客室からは、糸満市街や漁港を望むことができます。ホテルの目の前にあるビーチでは、多彩なマリンスポーツやBBQ等のアクティビティを楽しむことができます。

また、本ホテルはレストラン、宴会場、チャペルに加え、ウォータースライダーを楽しめる全長70mのガーデンプールや、オールシーズン利用できるインドアプールを備えています。ホテルの最上階層にはプレミアムラウンジを有しており、専用デスクによるチェックイン・チェックアウトに対応するほか、朝7時から夜11時まで軽食やドリンクを提供しています。

c. ソフト面の優位性

賃借人である株式会社沖縄ホテルマネジメントは、株式会社グリーンハウスの100%子会社です。現行の賃貸借契約において固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料形態によりアップサイドの追求が可能となっていますが、2025年12月末には定期借家契約が満了予定であり、賃料スキームの変更や契約改定等による更なるアップサイドの取込みが可能であると本投資法人は考えています。

III. MIMARU 東京 新宿 WEST

(1) 東京及び新宿マーケット

東京マーケットは安定した国内のビジネス・観光需要に加え、インバウンドの増加により力強く推移しています。新宿は、日本屈指のターミナルである新宿駅に加え、バスタ新宿を起点とする高速バス等の交通網が発展しており、東京都内の観光のみならず、日光や富士山、その他の日本を代表する観光地へのアクセスも容易であることから、観光の拠点として優れたエリアです。

新宿周辺はエリアによって様々な特徴を持っており、MIMARU東京 新宿WESTが所在する西新宿エリアは新宿中央公園や東京都庁を中心に、超高層ビルが立ち並ぶ国内有数のオフィスエリアです。一方、ホテル アマネク新宿歌舞伎町が所在する歌舞伎町エリアはエンターテインメント施設が集積する日本を代表する繁華街であり、新宿駅周辺は多くの百貨店が立ち並ぶ一大商業集積エリアです。新宿は特にインバウンドから人気のエリアであり、インバウンド需要をドライバーとして更なる成長が可能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

a. ロケーションの優位性

MIMARU東京 新宿WESTはJR新宿駅から徒歩約10分、都営地下鉄新宿線新宿駅から徒歩約5分、都営地下鉄大江戸線都庁前駅から徒歩約8分の距離に位置する利便性の高い立地です。また、周辺には東京都庁の展望台や大規模な商業施設等も所在し、観光拠点として優れたエリアとなっています。

b. ハード面の優位性

MIMARU東京 新宿WESTは2020年3月に開業した築浅のリミテッドサービスホテルです。客室数は76室であり、平均客室面積は41.5㎡と広く、ユニバーサルルームを除き全ての客室が4名以上、最大6名での宿泊が可能となっています。全客室にキッチンやダイニングテーブル、食器や調理器具を備えており、ファミリーやグループでの長期滞在が可能なアパートメント型のホテルです。また、独立洗面

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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。

台とバスタブも完備しており、ゆったりとくつろげる空間を提供しています。周辺エリアにおいては広めの客室を有するリミテッドサービスホテルは少なく、差別化された高い競争力を有するホテルであると本投資法人は考えています。

c. ソフト面の優位性

賃借人である株式会社コスモスイニシアは、大和ハウスグループであり、関連会社の株式会社コスモホテルマネジメントにより運営されています。MIMARUブランドで全国27ホテルを展開し、アパートメントホテルのマーケットリーダーといえる実績と運営ノウハウを有しています。賃料スキームは、固定賃料に加えG O P 連動の変動賃料が採用されており、アップサイドの追求が可能な賃貸借契約となっています。

IV. ホテル アマネク新宿歌舞伎町

(1) 取得予定資産の特色

a. ロケーションの優位性

ホテル アマネク新宿歌舞伎町はJ R新宿駅から徒歩約10分、副都心線及び都営地下鉄大江戸線東新宿駅から徒歩約7分、副都心線及び丸の内線新宿三丁目駅から徒歩約8分の歌舞伎町エリアに所在しています。歌舞伎町はインバウンドに人気のあるエリアであり、レジャー需要の取込みに適した、観光拠点に優れた利便性を持つ立地となっています。

b. ハード面の優位性

ホテル アマネク新宿歌舞伎町は2023年4月に開業した築浅のリミテッドサービスホテルです。客室数は169室であり、客室構成は全室2名以上宿泊可能です。約16㎡～18㎡のダブルルームを中心に、19㎡のツインルーム及び21㎡～24㎡のトリプルルームも有し、インバウンド需要を中心に、幅広い宿泊需要に対応しています。客室の水回りはバス、トイレ、洗面3点分離型とし、全室浴槽付きのバスを設置するなど快適に過ごせる客室とすることで差別化を図っています。ラウンジ及び中庭でも食事を提供しています。

c. ソフト面の優位性

賃借人である株式会社アマネクは、全国において9軒のアマネクブランドのホテルを運営しています。マルチタスクなどのローコスト運営に優れており、コストマネジメントの観点からもG O P の最大化が期待されます。賃料スキームは、固定賃料に加えG O P 連動の変動賃料が採用されており、アップサイドの追求が可能な賃貸借契約となっています。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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却届出目論見書並びにその訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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) 沖縄ハーバービューホテル

物件番号	63	物件名称	沖縄ハーバービューホテル		
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	2024年7月31日				
取得予定価格	21,500,000千円				
鑑定評価額	24,200,000千円 (詳細は、後記「13. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。)				
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	沖縄県那覇市泉崎二丁目46番、101番20、101番21、299番			
	住居表示	沖縄県那覇市泉崎二丁目46番			
	地積	13,500.80㎡			
	用途地域等	第二種住居地域			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	200%			
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下2階付12階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	本館：1975年4月24日、南館：1983年9月27日			
	延床面積 (注3)	26,402.86㎡			
	設計者	清水建設株式会社			
	施工者	清水建設・大林組・国場組共同企業体			
建築確認機関	那覇市建築主事				
現所有者	受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託期間満了日：2034年12月31日) 受益者：非開示 (注4)				
担保の状況	無				
3. 交通 (注5)					
「那覇空港」より車で約10分 沖縄都市モノレール「壺川」駅及び「旭橋」駅より徒歩約10分					
4. 賃貸借の状況					
テナント総数	1				
賃貸可能面積 (注6)	26,402.86㎡				
賃貸面積 (注6)	26,402.86㎡				
賃貸形態	定期借家契約 (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)				
契約賃料 (注7)	固定賃料	2024年7月31日から2026年7月31日まで：月額87,500千円 2026年8月1日以降：月額55,000千円			
	変動賃料	2026年8月1日から2026年12月31日まで：当該期間のAGOPが基準額(300,000千円)を超えた場合に、その超えた額に95%を乗じた額 2027年1月1日以降：年間AGOPが基準額(720,000千円)を超えた場合に、その超えた額に95%を乗じた額			
契約期間 (注7)	2024年7月31日から2034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)	2019年 12月末	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末	2023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	ザ・ホテルエ・グループ那覇株式会社				
建物等管理業務受託者	株式会社第一ビルディング				
6. ホテルのホームページアドレス (注8)					
https://oka-hvh.com/					

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項分(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(その後の改正を含みます。)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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

7. 建物状況調査報告書の概要		
調査会社	株式会社東京建築検査機構	
調査時点	2024年4月8日	
修繕費	緊急	0円
	1年以内	0円
	今後12年の合計	1,974,260千円
地震PML値(注9)	4.5%	
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、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資産（以下、総称して「不動産等資産」といいます。）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。ただし、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)「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建物及び附属建物の床面積の合計を記載しています。

(注4)「現所有者」欄の「受益者」の記載について

現受益者より同意を得られなかったため、非開示としています。

(注5)「交通」欄の記載について

株式会社KPMG FASが作成したマーケットレポートの情報に基づき記載しています。

(注6)「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」欄の記載について

ホテル賃借人、店舗賃借人、事務所賃借人との建物賃貸借契約に基づく契約面積（地下駐車場を含む。）の合計を記載しています。

(注7)「契約賃料」及び「契約期間」欄の記載について

取得予定日において、本日現在有効な賃貸借契約を合意解約し、新たな定期建物賃貸借契約を締結予定です。「契約賃料」及び「契約期間」は、新契約の条件を記載しています。

(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、地震による予想最大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。算出に当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。

(注10) 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、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

(2) サザンビーチホテル&リゾート沖縄

物件番号	64	物件名称	サザンビーチホテル&リゾート沖縄		
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	2024年7月31日				
取得予定価格	16,200,000千円				
鑑定評価額	20,300,000千円 (詳細は、後記「13. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。)				
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/リゾートホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	沖縄県糸満市西崎町一丁目6番1			
	住居表示	沖縄県糸満市西崎町一丁目6番1号			
	地積	34,927.46㎡			
	用途地域等	準工業地域			
	指定建蔽率	60%			
	指定容積率	200%			
建物	構造/階数	S造陸屋根/10階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	2009年4月30日			
	延床面積 (注3)	29,874.76㎡			
	設計者	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所			
	施工者	株式会社竹中工務店九州支店			
	建築確認機関	日本ERI株式会社			
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：2034年7月31日) 受益者：非開示 (注4)				
担保の状況	無				
3. 交通 (注5)					
「那覇空港」より車で約20分 那覇空港国内線ターミナルより東京バス「ウミカジライナー」で約45分					
4. 賃貸借の状況					
テナント総数	1				
賃貸可能面積 (注6)	29,874.76㎡				
賃貸面積 (注6)	29,874.76㎡				
賃貸形態	定期借家契約 (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)				
契約賃料	固定賃料	月額50,000千円			
	変動賃料	GOPに連動			
契約期間	2015年12月28日から2025年12月27日まで				
敷金・保証金	150,000千円				
最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース)	2019年 12月末	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末	2023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	株式会社沖縄ホテルマネジメント				
建物等管理業務受託者	株式会社沖縄ホテルマネジメント				
6. ホテルのホームページアドレス (注7)					
https://www.southernbeach-okinawa.com/					

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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却届出目論見書並びにその訂正事項分 (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 (その後の改正を含みます。) 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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

7. 建物状況調査報告書の概要		
調査会社	株式会社東京建築検査機構	
調査時点	2024年4月9日	
修繕費	緊急	0円
	1年以内	0円
	今後12年の合計	1,002,320千円
地震PML値(注8)	10.5%	
8. 特記事項		
<p>本物件に隣接する道路は沖縄県が管理する漁港内道路であり、建築基準法上の道路ではないことから、接道義務を満たさず、沖縄県南部農林土木事務所の許可を得て建築されています。将来的に本物件の再築又は増改築を行う場合には、沖縄県南部農林土木事務所の許可が必要となります。</p>		

(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。ただし、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)「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建物及び附属建物の床面積の合計を記載しています。

(注4)「現所有者」欄の「受益者」の記載について

現受益者より同意を得られなかったため、非開示としています。

(注5)「交通」欄の記載について

株式会社KPMG FASが作成したマーケットレポートの情報に基づき記載しています。

(注6)「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」欄の記載について

ホテル賃借人、店舗賃借人、事務所賃借人との建物賃貸借契約に基づく契約面積（地下駐車場を含む。）の合計を記載しています。

(注7)「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8) PMLについて

PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大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。算出に当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。

(注9) 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、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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) MIMARU 東京 新宿 WEST

物件番号	61	物件名称	MIMARU 東京 新宿 WEST		
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	2024年7月12日				
取得予定価格	9,645,000千円				
鑑定評価額	11,700,000千円 (詳細は、後記「13. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。)				
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/リミテッドサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	東京都新宿区西新宿三丁目152番29、152番30、152番47、152番48、152番49、152番50、152番51、152番52、152番53、152番54			
	住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目3番11号			
	地積	491.34㎡			
	用途地域等	商業地域、防火地域、駐車場整備地区			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	800%			
建物	構造/階数	RC造陸屋根/14階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	2020年2月14日			
	延床面積 (注3)	3,972.70㎡			
	設計者	株式会社安宅設計			
	施工者	株式会社フジタ 東京支店			
建築確認機関	一般財団法人 日本建築センター				
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：2034年7月31日) 受益者：非開示 (注4)				
担保の状況	無				
3. 交通 (注5)					
都営地下鉄新宿線「新宿」駅より徒歩約5分 JR「新宿」駅より徒歩約10分 都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅より徒歩約8分					
4. 賃貸借の状況					
テナント総数	2				
賃貸可能面積 (注6)	4,181.68㎡				
賃貸面積 (注6)	4,181.68㎡				
賃貸形態	定期借家契約 (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)				
契約賃料	固定賃料	非開示 (注7)			
	変動賃料	GOPに連動			
契約期間	2020年2月28日から2040年2月27日まで				
敷金・保証金	非開示 (注7)				
最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース)	2019年 12月末	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末	2023年 12月末
	-	100%	100%	100%	100%
5. ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人	株式会社コスモスイニシア				
建物等管理業務受託者	フジタビルメンテナンス株式会社				
6. ホテルのホームページアドレス (注8)					
https://mimaruhotels.com/jp/hotel/shinjuku-west/					

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項分 (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 (その後の改正を含みます。) 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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

7. 建物状況調査報告書の概要		
調査会社	東京海上ディール株式会社	
調査時点	2023年11月20日	
修繕費	緊急	0円
	1年以内	0円
	今後12年の合計	148,432千円
地震PML値(注9)	4.2%	
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、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資産（以下、総称して「不動産等資産」といいます。）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。ただし、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、第5号及び第8号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」、「防火地域又は準防火地域」及び「駐車場整備地区」に基づき記載しています。

(注3)「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建物及び附属建物の床面積の合計を記載しています。

(注4)「現所有者」欄の「受益者」の記載について

現受益者より同意を得られなかったため、非開示としています。

(注5)「交通」欄の記載について

一般財団法人 日本不動産研究所が作成したマーケットレポートの情報に基づき記載しています。

(注6)「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」欄の記載について

ホテル賃借人、店舗賃借人、事務所賃借人との建物賃貸借契約に基づく契約面積（地下駐車場を含む。）の合計を記載しています。

(注7)「契約賃料」欄の固定賃料及び「敷金・保証金」欄の記載について

テナントより同意を得られなかったため、非開示としています。

(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、地震による予想最大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。算出に当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。

(注10) 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、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

(4) ホテル アマネク新宿歌舞伎町

物件番号	62	物件名称	ホテル アマネク新宿歌舞伎町		
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				
取得予定年月日	2024年7月12日				
取得予定価格	8,845,000千円				
鑑定評価額	12,800,000千円 (詳細は、後記「13. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。)				
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/リミテッドサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	東京都新宿区歌舞伎町二丁目 441 番 1			
	住居表示	東京都新宿区歌舞伎町二丁目 24 番 10 号			
	地積	760.36 m ²			
	用途地域等	商業地域、防火地域、駐車場整備地区			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	600%			
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下1階付14階建			
	建物用途	ホテル・店舗			
	建築時期	2023年3月9日			
	延床面積 (注3)	4,326.52 m ²			
	設計者	株式会社ユニバーサル設計			
	施工者	平岩建設株式会社			
	建築確認機関	日本ERI株式会社			
現所有者	受託者：新生信託銀行株式会社 (信託期間満了日：2034年12月31日) 受益者：非開示 (注4)				
担保の状況	無				
3. 交通 (注5)					
JR「新宿」駅より徒歩約10分 副都心線・都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅より徒歩約7分 副都心線・丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩約8分					
4. 賃貸借の状況					
テナント総数	2				
賃貸可能面積 (注6)	4,326.52 m ²				
賃貸面積 (注6)	4,326.52 m ²				
賃貸形態	定期借家契約 (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)				
契約賃料	固定賃料	非開示 (注7)			
	変動賃料	GOPに連動			
契約期間	2023年3月20日から2043年3月19日まで				
敷金・保証金	非開示 (注7)				
最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース)	2019年 12月末	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末	2023年 12月末
	-	-	-	-	100%
5. ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人	株式会社アマネク				
建物等管理業務受託者	フジタビルメンテナンス株式会社				
6. ホテルのホームページアドレス (注8)					
https://amanekhotels.jp/kabuki/					

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項 (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 (その後の改正を含みます。) 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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

7. 建物状況調査報告書の概要		
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	
調査時点	2023年11月20日	
修繕費	緊急	0円
	1年以内	0円
	今後12年の合計	103,617千円
地震PML値(注9)	3.0%	
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、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資産（以下、総称して「不動産等資産」といいます。）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。ただし、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、第5号及び第8号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」、「防火地域又は準防火地域」及び「駐車場整備地区」に基づき記載しています。

(注3)「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建物及び附属建物の床面積の合計を記載しています。

(注4)「現所有者」欄の「受益者」の記載について

現受益者より同意を得られなかったため、非開示としています。

(注5)「交通」欄の記載について

一般財団法人 日本不動産研究所が作成したマーケットレポートの情報に基づき記載しています。

(注6)「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」欄の記載について

ホテル賃借人、店舗賃借人、事務所賃借人との建物賃貸借契約に基づく契約面積（地下駐車場を含む。）の合計を記載しています。

(注7)「契約賃料」欄の固定賃料及び「敷金・保証金」欄の記載について

テナントより同意を得られなかったため、非開示としています。

(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、地震による予想最大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。算出に当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。

(注10) 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、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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) 沖縄ハーバービューホテル、MIMARU 東京 新宿 WEST 及びホテル アマネク新宿歌舞伎町

取得先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

(2) サザンビーチホテル&リゾート沖縄

取得先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、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、後記「6. 利害関係人等との取引」に記載した事項を除き、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。

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産のうち沖縄ハーバービューホテルに関して、ホテル賃借人であるザ・ホテルエ・グループ那覇株式会社の発行済株式の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（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定される利害関係人等に該当するため、HMJが発行済株式の100%を保有する予定であ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、ザ・ホテルエ・グループ那覇株式会社と定期建物賃貸借契約の変更契約書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。

また、取得予定資産のうちサザンビーチホテル&リゾート沖縄の売主は、本資産運用会社が投資顧問（助言）契約を締結している事業会社であり、本資産運用会社の社内規程で規定されるスポンサー関係者に該当します。したがって、今回の本投資法人による取得は、本資産運用会社が社内規程で定めるスポンサー関係者取引に該当することになるため、「スポンサー関係者取引規程」に従って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手続きを経ているほか、売主の最終投資家の同意を得ています。

7. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

サザンビーチホテル&リゾート沖縄以外の取得予定資産については、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。サザンビーチホテル&リゾート沖縄の状況は以下のとおりです。

	現所有者等	前所有者等
会社名	非開示	特別な利害関係にある者以外
本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	投信法に定める「利害関係人等」には該当しませんが、本資産運用会社に投資助言業務を委託していることから、本資産運用会社のスポンサー関係者取引規程で定めるスポンサー関係者に該当します。	-
取得経緯・理由等	投資運用目的	-

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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。

取得時期	2019年9月	-
取得価格	非開示（現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。）	-

8. 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。

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
沖縄ハーバービューホテル	2024年6月24日	2024年7月31日（予定）
サザンビーチホテル&リゾート沖縄	2024年6月24日	2024年7月31日（予定）

（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月以上経過した後には決済・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、前記（1）記載物件について本日付で信託受益権売買契約書等をそれぞれの売主との間で締結しました。信託受益権売買契約書等においては、いずれかの当事者が当該売買契約に定める義務を履行しない場合（以下、かかる当事者を「不履行当事者」といいます。）、相当の期間を定めて書面により催告した上で、当該売買契約を解除することができるものとされています。かかる場合、相手方当事者は、不履行当事者に対して、沖縄ハーバービューホテルについては売買代金の20%相当額の違約金を、サザンビーチホテル&リゾート沖縄については、売買代金の10%相当額を上限とする違約金を請求できるものとされています。

しかしながら、信託受益権売買契約書等においては、本投資法人による売買代金の支払いに必要な資金調達が完了していることを売買代金支払いの前提条件としており、加えて、本投資法人が当該資金調達が完了できなかったことは本契約に基づく債務不履行事由及び損害賠償金の支払原因となる事由を構成しないとの特約が付されています。したがって、本投資法人が売買代金支払いのための資金調達が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人は当該違約金の支払義務を負わないことから、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

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、引渡時に一括で決済代金を支払う予定です。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

11. 取得の日程

(1) 沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄

取得にかかる機関決定日	2024年6月24日
売買契約締結日	2024年6月24日
売買代金決済・引渡日	2024年7月31日（予定）

(2) MIMARU東京 新宿WEST及びホテル アマネク新宿歌舞伎町

取得にかかる機関決定日	2024年6月24日
売買契約締結日	2024年6月24日
売買代金決済・引渡日	2024年7月12日（予定）

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「2024年12月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

13. 不動産鑑定評価書の概要
(1) 沖縄ハーバービューホテル

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	沖縄ハーバービューホテル	
鑑定評価額	24,200,000千円	
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	2024年4月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	24,200,000千円	
直接還元法による価格	24,600,000千円	
運営収益	1,559,885千円	
可能総収益	1,559,885千円	
貸室賃料収入	1,559,885千円	
共益費収入	0円	
水道光熱費収入	0円	
駐車場収入	0円	
その他収入	0円	
空室等損失等	0円	
運営費用	85,051千円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	42,900千円	
PMフィー	2,400千円	
テナント募集費用等	0円	
公租公課	36,627千円	
損害保険料	3,124千円	
その他費用	0円	
運営純収益	1,474,834千円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	101,950千円	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、FF&E一式に係る更新費用を考慮して計上
FF&Eリザーブ	67,807千円	
純収益	1,305,077千円	
還元利回り	5.3%	
DCF法による価格	23,800,000千円	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	15,500,000千円	
土地比率	91.4%	
建物比率	8.6%	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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現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、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

(2) サザンビーチホテル&リゾート沖縄

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	
鑑定評価額	20,300,000千円	
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	2024年4月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	20,300,000千円	
直接還元法による価格	20,600,000千円	
運営収益	1,224,998千円	
可能総収益	1,224,998千円	
貸室賃料収入	1,224,728千円	
共益費収入	0円	
水道光熱費収入	0円	
駐車場収入	0円	
その他収入	270千円	
空室等損失等	0円	
運営費用	89,696千円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	25,058千円	
PMフィー	2,400千円	
テナント募集費用等	0円	
公租公課	58,811千円	
損害保険料	3,427千円	
その他費用	0円	
運営純収益	1,135,302千円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	61,392千円	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、FF&E一式に係る更新費用を考慮して計上
FF&Eリザーブ	45,179千円	
純収益	1,028,731千円	
還元利回り	5.0%	
DCF法による価格	19,900,000千円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	15,500,000千円	
土地比率	54.8%	
建物比率	45.2%	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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現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、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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) MIMARU 東京 新宿 WEST

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	MIMARU東京 新宿WEST	
鑑定評価額	11,700,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年4月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	11,700,000千円	
直接還元法による価格	12,000,000千円	
運営収益	497,282千円	
可能総収益	497,282千円	
貸室賃料収入	493,862千円	
共益費収入	0円	
水道光熱費収入	0円	
駐車場収入	3,420千円	
その他収入	0円	
空室等損失等	0円	
運営費用	38,251千円	
維持管理費	321千円	
水道光熱費	0円	
修繕費	3,723千円	
PMフィー	1,800千円	
テナント募集費用等	0円	
公租公課	31,630千円	
損害保険料	775千円	
その他費用	0円	
運営純収益	459,030千円	
一時金の運用益	425千円	
資本的支出	26,181千円	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、FF&E一式に係る更新費用を考慮して計上
純収益	433,273千円	
還元利回り	3.6%	
DCF法による価格	11,600,000千円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	6,960,000千円	
土地比率	79.4%	
建物比率	20.6%	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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現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、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

(4) ホテル アマネク新宿歌舞伎町

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	
鑑定評価額	12,800,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年4月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	12,800,000千円	
直接還元法による価格	13,100,000千円	
運営収益	521,477千円	
可能総収益	521,477千円	
貸室賃料収入	517,037千円	
共益費収入	0円	
水道光熱費収入	0円	
駐車場収入	4,440千円	
その他収入	0円	
空室等損失等	0円	
運営費用	31,864千円	
維持管理費	517千円	
水道光熱費	0円	
修繕費	4,472千円	
PMフィー	1,800千円	
テナント募集費用等	0円	
公租公課	24,232千円	
損害保険料	843千円	
その他費用	0円	
運営純収益	489,613千円	
一時金の運用益	942千円	
資本的支出	4,399千円	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を考慮して計上
純収益	486,156千円	
還元利回り	3.7%	
DCF法による価格	12,700,000千円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	5,560,000千円	
土地比率	69.1%	
建物比率	30.9%	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現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

 ＊本投資法人の URL : <https://www.jhrth.co.jp/>

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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) 沖縄ハーバービューホテル



(2) サザンビーチホテル&リゾート沖縄



<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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) MIMARU 東京 新宿 WEST



(4) ホテル アマネク新宿歌舞伎町



<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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) 沖縄ハーバービューホテル

外観



客室



ロビー



プール



(2) サザンビーチホテル&リゾート沖縄

外観



客室



プール



レストラン



<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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却届出目論見書並びにその訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売手人より入手することができますが、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。

(3) MIMARU 東京 新宿 WEST

外観



フロント/ロビー



客室

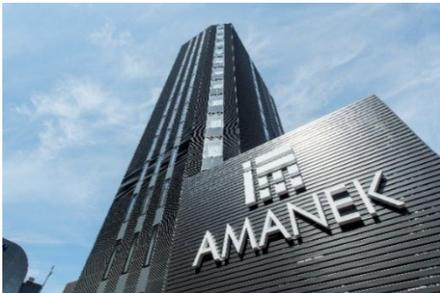


客室 (キッチン/ダイニング)



(4) ホテル アマネク新宿歌舞伎町

外観



フロント/ロビー



客室



ラウンジ



<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項（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（その後の改正を含みます。）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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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 (注1)	総客室数 (注2)	地域 (注3)	建築時期	取得(予定) 価格 (注4) (百万円)	投資比率 (注5)
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	323	関西 (大阪を除く)	1995年7月	10,900	2.4%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	アッパーミドル	511	関東 (東京を除く)	1995年5月	19,900	4.4%
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	大阪	1996年3月	15,000	3.3%
4	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	1994年4月	18,900	4.2%
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	1993年9月 2006年9月増築	4,100	0.9%
8	ザ・ビーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	2004年3月 2005年6月増築 2006年5月増築	7,610	1.7%
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)	2006年10月	4,070	0.9%
10	ドゥーミーイン熊本	リミテッド サービス	ミッドプライス	291	九州 (沖縄を除く)	2008年1月	2,334	0.5%
12	the b 水道橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	99	東京	1986年8月 1989年9月増築	1,120	0.2%
13	ドゥーミーイン EXPRESS 浅草	リミテッド サービス	エコノミー	75	東京	1997年3月	999	0.2%
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)	1995年3月	2,130	0.5%
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	203	関西 (大阪を除く)	2000年3月	2,050	0.5%
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	176	東京	2002年4月	1,720	0.4%
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	2008年1月	3,746	0.8%
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	1997年3月	2,108	0.5%
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	リミテッド サービス	エコノミー	256	九州 (沖縄を除く)	本館・別館ともに 2001年9月	1,652	0.4%
25	チサン ホテル 蒲田	リミテッド サービス	エコノミー	105	東京	1992年1月	1,512	0.3%
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	2003年4月	823	0.2%
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	リゾート	アッパーミドル	330	大阪	2001年6月	6,753	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)	1988年6月	26,050	5.7%
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 (大阪を除く)	2009年3月	6,600	1.5%
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	2010年7月	6,797	1.5%
34	メルキュール札幌	リミテッド サービス	ミッドプライス	285	北海道	2009年4月	6,000	1.3%

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項(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(その後の改正を含みます。)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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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 (注1)	総客室数 (注2)	地域 (注3)	建築時期	取得(予定) 価格 (注4) (百万円)	投資比率 (注5)
35	メルキュール沖縄那覇	リミテッドサービス	ミッドプライス	260	沖縄	2009年8月	3,000	0.7%
37	the b 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	1982年6月	6,520	1.4%
39	the b 八王子	リミテッドサービス	ミッドプライス	196	東京	1986年8月 1987年4月増築	2,610	0.6%
40	the b 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)	1997年9月	2,300	0.5%
41	ホテルフランク	フルサービス	ミッドプライス	222	関東 (東京を除く)	1991年8月	3,105	0.7%
42	メルキュール横須賀	フルサービス	アッパーミドル	160	関東 (東京を除く)	1993年11月	1,650	0.4%
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	2005年2月 2006年12月増築	14,950	3.3%
44	アクティブインターシティ広島(注6) (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	2010年8月	17,320	3.8%
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	2009年12月	6,705	1.5%
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	フルサービス	アッパーミドル	221	九州 (沖縄を除く)	1985年7月	7,197	1.6%
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	大阪	2008年8月	27,000	6.0%
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	リミテッドサービス	ミッドプライス	263	九州 (沖縄を除く)	1999年4月	5,248	1.2%
49	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	中部	1989年2月	15,250	3.4%
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)	1993年8月	13,175	2.9%
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)	1996年5月	9,125	2.0%
52	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	関西 (大阪を除く)	1998年2月	10,373	2.3%
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	124	大阪	2018年1月	2,738	0.6%
54	ヒルトン東京お台場	フルサービス	アッパーミドル	453	東京	1996年1月	62,400	13.8%
55	雨庵 金沢	リミテッドサービス	アッパーミドル	47	中部	2017年9月	2,050	0.5%
56	相鉄フレッサイン 新橋島森口	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	2008年3月	8,400	1.9%
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	リミテッドサービス	ミッドプライス	219	北海道	2016年6月	10,020	2.2%
58	オリエンタルホテル京都 六条	リミテッドサービス	ミッドプライス	166	関西 (大阪を除く)	2019年9月	4,446	1.0%
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	リミテッドサービス	ミッドプライス	183	九州 (沖縄を除く)	2021年4月	4,460	1.0%
60	ホテル JAL シティ関内 横浜	リミテッドサービス	ミッドプライス	170	関東 (東京を除く)	2006年11月	4,000	0.9%

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項分(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(その後の改正を含みます。)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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

物件番号	物件名称	業態	グレード (注1)	総客室数 (注2)	地域 (注3)	建築時期	取得(予定) 価格 (注4) (百万円)	投資比率 (注5)
61	MIMARU 東京 新宿 WEST	リミテッドサービス	アッパーミドル	76	東京	2020年2月	9,645	2.1%
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	リミテッドサービス	ミッドプライス	169	東京	2023年3月	8,845	2.0%
63	沖縄ハーバービューホテル	フルサービス	ミッドプライス	352	沖縄	本館： 1975年4月 南館： 1983年9月	21,500	4.7%
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	リゾート	ミッドプライス	448	沖縄	2009年4月	16,200	3.6%
	合計	—	—	13,316	—	—	453,108	100.0%

- (注1) ホテルのグレード区分について、主にADR等の観点から、「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」クラスの4種類に分類しています。また、本日現在より、オリエンタルホテル 東京ベイ、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ及びメルキュール横須賀について、ミッドプライスからアッパーミドルに変更しています。
- (注2) それぞれ2024年5月31日時点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。なお、取得予定資産については、各物件の取得日時点における販売可能客室数(予定)を記載しています。
- (注3) 「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、「大阪」は大阪府、「関西(大阪を除く)」は、京都府、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4) 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それぞれ記載しています。
- (注5) 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。したがって、比率の合計が一致しない場合があります。
- (注6) 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7) 上表中の物件番号について、譲渡済資産の番号は欠番としています。

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権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その訂正事項(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(その後の改正を含みます。)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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。