

平成 21 年 1 月 21 日

各 位

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 鈴井 博之
(コード番号：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

第三者割当による投資口発行に関するお知らせ

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 21 年 1 月 21 日、第三者割当による新投資口発行に関し、下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 新投資口発行要領

- (1) 発行新投資口数 14,019 口
- (2) 発行価額 一口につき 金 107,000 円
- (3) 発行価額の総額 1,500,033,000 円
- (4) 申込期間 平成 21 年 1 月 29 日
- (5) 払込期日 平成 21 年 2 月 3 日
- (6) 割当先及び口数 (割当先) 有限会社グリーンインベストメント
(口数) 14,019 口
(払込金額) 1,500,033,000 円
- (7) 募集又は割当方法 第三者割当の方法によります。
- (8) 新投資証券交付日 不発行
- (9) 新投資口募集事務受託者 大和証券エヌエムビーシー株式会社
- (10) その他有価証券届出書に記載している内容のうち発行投資口に関する必要な事項
該当ありません。
- (11) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、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。投資を行う際には、必ず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	91,700 口
発行による増加投資口数	14,019 口
発行後発行済投資口総数	105,719 口

3. 発行の理由及び資金の使途等

(1) 第三者割当により発行される投資口の募集の目的

本投資法人は、「財務の健全性と資本効率のバランスを意識した運営」を目指しており、従前から、LTVレシオ（総資産額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合）について、概ね40%から50%の範囲でコントロールするとしていました。しかしながら、世界的な信用収縮の下、現時点ではより「財務の健全性」に重きを置いた、また、財務の安定性確保を最優先課題とした運営を行なうことが重要と考えております。また、中長期的な視点でも、借入余力を確保することにより、投資口価額下落局面においても、物件取得を可能とする財務基盤を築く必要があるという認識でおります。こうした新たな戦略の下、以下の目的により第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）を行います。

- ① 本第三者割当等により調達した資金による借入金の一部返済を行い、LTVレシオを低減し、財務の安定性を確保すると同時に金融機関との信頼関係をより強固にするため、さらには今後のリファイナンスリスクの軽減を図るため。
- ② J-REIT マーケット全般が混乱する中、ゴールドマン・サックス・グループ（以下「GS」といいます。）の本投資法人に対するコミットメントがより強固になると考えられるため。
- ③ 借入先である既存3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）に対してもGSの本投資法人に対するコミットメントを示すことにより、リファイナンスを円滑に進めるため、並びに借入の条件交渉を有利に行うため。

また、LTVレシオの一層の低減のため、本第三者割当と同時に下記の2つの対策をとる予定です。

- ① 本投資法人所有不動産の賃借人である株式会社ホテルマネージメントジャパン（GSの子会社）からの敷金を、現状の約16億円から約20億円に増額した上で、当該20億円の敷金を本投資法人の借入金返済資金に充当する予定です。詳細は本日付発表の「定期建物賃貸借契約書の変更（敷金増額、変動賃料支払い回数変更）に関するお知らせ」をご覧ください。
- ② 本投資法人では減価償却の範囲内で設備投資を積極的に実施していますが、本書の日付現在約15億円の余剰資金を有しています。その一部である約10億円を借入金返済資金に充当する予定です。

(2) 発行価額の算定方法

発行価額は、発行決議日（平成21年1月21日）の直前3営業日（平成21年1月16日）までの直近2ヶ月（平成20年11月17日から平成21年1月16日まで）の東京証券取引所の各取引日における本投資法人の投資口を表示する投資証券の普通取引の終値の平均価額（千円未満切り捨て）としました。

(3) 調達する資金の額（差引手取概算額）

1,500,033,000 円

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、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。投資を行う際には、必ず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。

(4) 発行調達資金の具体的な用途

本第三者割当による手取金 1,500,033,000 円は、一年以内返済予定長期借入金の返済の一部に充当します。

(5) 調達する資金の支出予定時期

平成 21 年 3 月

(6) 調達する資金用途の合理性に関する考え方

J-REIT マーケット並びに金融機関の融資態度が厳しくなっている状況下において、上記(1)に記載のとおり、財務の安定性の確保、借入先金融機関との信頼関係の強化、本年 2 月と 4 月のリファイナンスの条件交渉を含めた円滑化、そして中長期的な視点での借入余力確保のための資金用途であり、本投資法人の中長期的な成長にも資するものであることから、合理的な資金用途であると考えます。

(7) 投資法人の運用に与える影響見直し

本日付発表の「平成 21 年 8 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

4. 発行後の有利子負債比率の見込み

本第三者割当の手取金並びに上記 3(1)記載の敷金並びに余剰資金による借入金返済を勘案した後の LTV レシオ(注)は、平成 21 年 3 月 31 日時点において 40.3%になる見込みです。

(注) LTV レシオは、総資産額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合で、総資産の金額は平成 20 年 8 月期末の金額を使用しております。上記予想値は、本投資法人が本日現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の条件に基づいており、今後の物件取得または売却、新規の借入又は既存借入の返済、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の有利子負債比率は変動する可能性があります。

5. 最近 3 営業期間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近 3 営業期間の業績 (単位: 円)

決 算 期	平成 18 年 8 月期	平成 19 年 8 月期	平成 20 年 8 月期
1 口当たり当期純利益 (円)	28,937 (16,032)	26,944	25,130
1 口当たり分配金 (円)	15,921	26,944	25,130
1 口当たり純資産 (円)	517,212	527,674	525,237

(注)①本投資法人における平成 18 年 8 月期の計算期間は平成 17 年 9 月 8 日～平成 18 年 8 月 31 日の 358 日間ですが、実質的な資産運用期間は平成 18 年 2 月 15 日からの 198 日間です。

②平成 18 年 8 月期の 1 口当たり当期純利益は、平成 18 年 8 月期の当期純利益を下記の期中平均投資口数で除することにより算定しております。

期中平均投資口数 50,454 口

また実質資産運用期間における日数加重平均投資口数 91,063 口により算出した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。

(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 18 年 8 月期	平成 19 年 8 月期	平成 20 年 8 月期
始 値	598,000 円	603,000 円	542,000 円
高 値	830,000 円	780,000 円	547,000 円
安 値	551,000 円	491,000 円	223,500 円
終 値	603,000 円	542,000 円	240,000 円

② 最近 6 か月間の状況

ご注意: この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、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。投資を行う際には、必ず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。

	平成 20 年 7 月	平成 20 年 8 月	平成 20 年 9 月	平成 20 年 10 月	平成 20 年 11 月	平成 20 年 12 月
始 値	303,000 円	288,600 円	227,000 円	225,000 円	117,600 円	102,000 円
高 値	304,000 円	290,900 円	276,000 円	227,000 円	129,500 円	128,700 円
安 値	270,300 円	223,500 円	200,100 円	86,000 円	97,500 円	84,200 円
終 値	287,900 円	240,000 円	219,000 円	115,600 円	100,000 円	117,900 円

③ 発行決議日の直前営業日における投資口価格

	平成 21 年 1 月 20 日現在
始 値	101,000 円
高 値	102,000 円
安 値	97,000 円
終 値	98,100 円

(3) 今回のエクイティ・ファイナンスの状況

・第三者割当増資

発 行 期 日	平成 21 年 2 月 3 日
調 達 資 金 の 額	1,500,033,000 円（発行価額：107,000 円）（差引手取概算額）
募集時における 発行済投資口数	91,700 口
当該増資による 発行投資口数	14,019 口
募集後における 発行済投資口総 数	105,719 口
割 当 先	有限会社グリーンインベストメント

(4) 最近 3 年間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発 行 期 日	平成 18 年 2 月 14 日
調 達 資 金 の 額	45,240,000,000 円（発行価額：520,000 円）（差引手取概算額）
募集時における 発行済投資口数	200 口
当該増資による 発行投資口数	87,000 口
当初の資金用途	特定資産の取得資金等に充当しました。
支 出 予 定 時 期	既に支出済みです。
現時点における 充 当 状 況	既に支出済みです。

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、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。投資を行う際には、必ず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。

・第三者割当増資（注）

発行期日	平成 18 年 3 月 14 日
調達資金の額	2,258,100,000 円（発行価額：501,800 円）（差引手取概算額）
募集時における発行済投資口数	87,200 口
当該増資による発行投資口数	4,500 口
割当先	大和証券エスエムビーシー株式会社
当初の資金使途	特定資産の取得資金等に充当しました。
支出予定時期	既に支出済みです。
現時点における充当状況	既に支出済みです。

（注）上記の第三者割当増資は、新規上場時（平成 18 年 2 月 14 日）発行期日の公募増資に伴うオーバーアロットメントによる売出しです。

6. 大投資主及び所有投資口比率

（1）募集前後における大投資主及び所有投資口比率

募集前（平成 20 年 8 月 31 日現在）		募集後	
有限会社ジャパンホテルアライアンス（注 3）	9.97%	有限会社グリーンインベストメント	13.44%
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7.95%	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）	7.48%	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6.89%
森トラスト株式会社	4.98%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6.49%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4.61%	森トラスト株式会社	4.32%
インダスジャパンマスターファンドリミテッド	4.29%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4.00%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3.57%	インダスジャパンマスターファンドリミテッド	3.72%
野村信託銀行株式会社（投信口）	2.63%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3.09%
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	2.59%	野村信託銀行株式会社（投信口）	2.28%
ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピービーセグリゲイテッドクライアントアカウント	2.33%	ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	2.24%

（注 1）所有投資口比率は、小数点第 3 位を切り捨てて表示しております。

（注 2）上記の表は、平成 20 年 8 月 31 日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がない状態で本第三者割当による投資口発行を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

（注 3）有限会社ジャパンホテルアライアンスは、ゴールドマン・サックス・グループ 100%出資子会社であり、本投資法人に資産の譲渡をおこなっております。平成 18 年 2 月 15 日に発行された本投資法人投資口のうち 9,150 口を、一般募集により購入・保有しています。

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、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。投資を行う際には、必ず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) 今回の第三者割当によって、上位1投資主の所有投資口比率が40%を超える場合は、当該割当先との間で、導管性要件の充足に関する合意があるか否か
該当ありません。

7. 業績への影響の見通し

本日付発表の「平成21年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

8. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠並びに考え方

発行価額は、発行決議日(平成21年1月21日)の直前3営業日(平成21年1月16日)までの直近2ヶ月(平成20年11月17日から平成21年1月16日まで)の東京証券取引所の各取引日における本投資法人の投資口を表示する投資証券の普通取引の終値の平均価額(千円未満切り捨て)としました。発行条件の決定に上記期間の終値平均を利用したのは、価格算定根拠として客観性・公平性が高いと判断したためです。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化がもたらす一口当たりの分配金への影響が合理的であると判断した根拠

本第三者割当により発行される投資口数は、本投資法人の発行済投資口数の約15%にあたり、結果として既存投資口に希薄化が生じますが、本第三者割当により、スポンサーが本投資法人へのコミットメントを示すことによるリファイナンスの円滑化、借入条件の緩和、そして、中長期視点での借入余力の確保が可能となり、本投資法人の中長期的な成長にも資するものであると考えており、本投資法人の既存投資主にとっても合理的なものと判断しております。

9. 割当先の選定理由

(1) 割当先の概要

① 商 号	有限会社グリーンインベストメント
② 事 業 内 容	不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に対する投資を行うことを目的として設立された法人の出資持分の取得、保有及び処分
③ 設 立 年 月 日	平成16年2月12日
④ 本 店 所 在 地	東京都港区西麻布三丁目20番16号西麻布アネックス
⑤ 代表者の役職・氏名	取締役 リオン・ラング
⑥ 資 本 金	3,000,000円
⑦ 発 行 済 株 式 数	60株
⑧ 決 算 期	12月31日
⑨ 役 職 員 数	1名
⑩ 大株主及び持株比率	ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社(100.0%)
⑪ 当投資法人又は資産運用会社と割当先の関係等	割当先は、ゴールドマン・サックス・グループの100%出資子会社であり、資産運用会社の利害関係人等に該当します。

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、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。投資を行う際には、必ず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) 割当先を選定した理由

有限会社グリーンインベストメントは、本投資法人の設立時（新規上場前の平成 17 年 9 月 8 日）に 200 口を取得・保有し、平成 20 年 8 月期（平成 20 年 8 月 31 日）末時点においても、その投資口 200 口(0.21%)を継続して保有しております。また、有限会社グリーンインベストメントは本投資法人のスポンサーであるGSの100%子会社であることから、これまで同様に本投資法人の中長期的な成長志向に対する理解が得られ、また、本投資法人に対するコミットメントを更に示すことにもなると考え、割当先として選定しました。

(3) 割当先の保有方針

割当先は、スポンサー会社として、本投資法人の中長期的な成長を目指しており、現状一定の投資口数について継続的に保有する意向であることを確認しております。

以上

*本日資料の配布先：兜クラブ、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.com>

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、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。投資を行う際には、必ず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。