

**【表紙】**

【発行登録追補書類番号】 27-投法10-4

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成28年11月1日

【発行者名】 ジャパン・ホテル・リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 増田 要

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート

【事務連絡者氏名】 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社  
取締役管理本部長 板橋 昇

【電話番号】 03-6422-0530

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 ジャパン・ホテル・リート投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）

【今回の募集金額】 第8回無担保投資法人債 11億円

【発行登録書の内容】

(1) 【提出日】 平成27年7月22日

(2) 【効力発生日】 平成27年7月30日

(3) 【有効期限】 平成29年7月29日

(4) 【発行登録番号】 27-投法10

(5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

**【これまでの募集実績】**

(発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
27-投法10-1	平成27年10月6日	6,000百万円	—	—
27-投法10-2	平成28年3月11日	3,000百万円	—	—
実績合計額（円）		9,000百万円 (9,000百万円)	減額総額（円）	なし

- (注) 1. 実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。
2. 今回の募集とは別に、ジャパン・ホテル・リート投資法人第7回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（振替投資法人債の総額9,000百万円（発行価額の総額9,000百万円））を発行すべく、平成28年11月1日に発行登録追補書類（発行登録追補書類番号 27-投法10-3）を関東財務局長へ提出しましたが、平成28年11月29日が払込期日であり、本発行登録追補書類提出日（平成28年11月1日）現在払込みが完了していないため、上記実績合計額欄の算出には加算されておりません。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額）

91,000百万円

(91,000百万円)

- (注) 1. 残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。
2. 今回の募集とは別に、ジャパン・ホテル・リート投資法人第7回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（振替投資法人債の総額9,000百万円（発行価額の総額9,000百万円））を発行すべく、平成28年11月1日に発行登録追補書類（発行登録追補書類番号 27-投法10-3）を関東財務局長へ提出しましたが、平成28年11月29日が払込期日であり、本発行登録追補書類提出日（平成28年11月1日）現在払込みが完了していないため、上記残額欄の算出には加算されておりません。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限－実績合計額＋償還総額－減額総額） ー円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

### 第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

### 第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

#### (1)【銘柄】

ジャパン・ホテル・リート投資法人第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「本投資法人債」といいます。）

#### (2)【投資法人債券の形態等】

##### ① 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する同法第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）はジャパン・ホテル・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は、無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

##### ② 信用格付業者から提供され、もしくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からA+の信用格付を平成28年11月1日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（<http://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<http://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下の通りです。

JCR：電話番号03-3544-7013

#### (3)【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金11億円です。

#### (4)【各投資法人債の金額】

金1億円

#### (5)【発行価額の総額】

金11億円

**(6) 【発行価格】**

各投資法人債の金額100円につき金100円

**(7) 【利率】**

年0.600パーセント

**(8) 【利払日及び利息支払の方法】**

- ① 本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（この日を含みます。）から別記「(9) 償還期限及び償還の方法③」記載の償還期日（この日を含みます。）までこれをつけ、平成29年5月29日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年5月及び11月の各29日にその日までの前半か年分を支払います（以下、これらの支払期日を「利払期日」といいます。）。
- ② 利払期日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰り上げにより、利息の減額は行われません。
- ③ 半か年に満たない利息を計算するときは、その半か年の日割をもってこれを計算します。
- ④ 償還期日後は利息をつけません。ただし、本投資法人が、償還期日に本投資法人債の投資法人債要項に従った償還を怠ったときは、当該元本について、償還期日の翌日（この日を含みます。）から償還が実際に行われる日（この日を含みます。）までの期間につき、別記「(7) 利率」に定める利率による遅延損害金を支払います。

**(9) 【償還期限及び償還の方法】**

- ① 本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。
- ② 本投資法人債の元金は、平成38年11月27日にその総額を償還します。
- ③ 本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」といいます。）が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。
- ④ 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

**(10) 【募集の方法】**

一般募集

**(11) 【申込証拠金】**

各投資法人債の金額100円につき金100円とします。  
申込証拠金は、払込期日に払込金に振替充当します。  
申込証拠金には利息をつけません。

**(12) 【申込期間】**

平成28年11月1日

**(13) 【申込取扱場所】**

別記「(16) 引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

**(14) 【払込期日】**

平成28年11月29日

**(15) 【払込取扱場所】**

該当事項はありません。

#### (16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内 三丁目3番1号	900	1 引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金45銭とします。
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町 一丁目5番1号	200	
計	—	1,100	—

#### (17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

#### (18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

#### (19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日：平成17年12月1日  
登録番号： 関東財務局長第48号

#### (20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額の総額（1,100百万円）から発行諸費用の概算額（10百万円）を減じた手取概算額（1,090百万円）は、平成28年11月29日を払込期日として発行する第7回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）の手取概算額8,933百万円と併せた手取概算額10,023百万円について、平成28年11月25日付、第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）の償還期日弁済による手元資金の減少分を補うものとして手元資金に充当する他、既存借入金7,000百万円の期限前弁済資金に充当し、残額を将来の不動産等の新規取得に充当する予定です。

(注) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

#### (21) 【その他】

##### 1. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債に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139条の8ただし書に基づき、投資法人債管理者は設置されておらず、本投資法人債権者は本投資法人債を自ら管理し、又は、債権の実現を保全するために必要な行為を行います。

##### 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人は、三菱UFJ信託銀行株式会社を財務代理人として、本投資法人債の事務を委託します。
- (2) 別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等に基づく、本投資法人債にかかる発行代理人及び支払代理人としての業務は、財務代理人が行います。
- (3) 財務代理人は、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (4) 財務代理人を変更する場合には、本投資法人は別記「(21) その他 7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に対し、通知します。

##### 3. 担保・保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

##### 4. 財務上の特約

###### (1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（次号で定義する担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために、担保を提供する場合（本投資法人の資産に担保権を設定する場合、本投資法人の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合又は本投資法人の特定の資

産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいいます。以下「担保提供」といいます。)には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法(明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。以下「担保付社債信託法」といいます。)に基づき、当該資産の上に同順位の担保権を設定します。

(2) その他の特約

本投資法人債には担保付社債等その他の財務上の特約は付されていません。担保付社債とは、純資産額維持条項等、本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するため担保提供をする旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保提供をすることができる旨の特約をいいます。

5. 担保権設定の手続き

本投資法人が別記「(21) その他 4. 財務上の特約 (1) 担保提供制限」により本投資法人債のために担保権を設定する場合、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続きを完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告します。

6. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を受けた日から5銀行営業日を経過した日に、請求を受けた各本投資法人債につき期限の利益を喪失します。ただし、本投資法人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、その限りではありません。

①本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、3銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。

②本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、7銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。

③本投資法人が別記「(21) その他 4. 財務上の特約 (1) 担保提供制限」の規定に違背したとき。

④本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債(当該投資法人債の元金金の返済及び附帯費用の支払が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている投資法人債を除く。)について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

⑤本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債もしくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、以下の場合は、この限りではありません。

(a) 当該債務の合計額(外貨建ての場合はその邦貨換算後)が10億円を超えない場合。

(b) 当該債務の元金金の返済及び附帯費用の支払が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている借入金債務である場合。

(2) 本投資法人は、次の各場合には本投資法人債全額について、何らの手続を要することなく、当然に期限の利益を喪失します。

①本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散決議(合併の場合を除きます。)を行ったとき。

②本投資法人が破産手続、民事再生手続もしくはその他適用ある倒産手続の開始決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

③本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

④本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒を図ることができなかつたとき。

(3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元金金は、直ちに支払われるものとします。

(4) 本投資法人債が本項に従い期限の利益を喪失した場合には、本投資法人は直ちにその旨を別記「(21) その他 7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法」の規定に従い公告します。

7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

本投資法人債に関し、本投資法人債権者に通知する場合の公告は、法令に別段の定めがあるときを除き、本投資法人規約所定の方法によりこれを行います。本項に基づく公告の費用は本投資法人の負担とします。

## 8. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人(1)及び(2)」、別記「(21) その他 11. 一般事務受託者」ないし別記「(21) その他 13. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとし、

## 9. 投資法人債権者集会に関する事項

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに本種類の投資法人債の投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は東京都においてこれを行います。
- (3) 本種類の投資法人債総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

## 10. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

## 11. 一般事務受託者

- (1) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号ないし第6号関係）  
三井住友信託銀行株式会社  
株式会社三井住友銀行  
株式会社みずほ銀行  
PwC税理士法人
- (2) 本投資法人債に関する一般事務受託者
  - ①本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）  
SMB C日興証券株式会社  
みずほ証券株式会社
  - ②別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人(1)及び(2)」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
なお、投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。
  - ③本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）  
三菱UFJ信託銀行株式会社

## 12. 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

## 13. 資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

## 14. 元利金の支払

本投資法人債にかかる元利金は、社債等振替法及び別記「(18) 振替機関に関する事項」に定める振替機関の業務規程その他の規則に従って支払われます。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第16期（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）平成28年3月23日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

計算期間 第17期中（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）平成28年9月21日関東財務局長に提出

#### 3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（平成28年11月1日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び第2項第1号に基づき、臨時報告書を平成28年7月7日に関東財務局長に提出

#### 4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成28年7月7日に関東財務局長に提出

#### 5【訂正報告書】

訂正報告書（上記3の臨時報告書の訂正報告書）を平成28年7月20日に関東財務局長に提出

#### 6【訂正報告書】

訂正報告書（上記3の臨時報告書の訂正報告書）を平成28年7月28日に関東財務局長に提出

### 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成28年3月23日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）及び同年9月21日付の半期報告書（参照有価証券報告書と併せて以下「参照有価証券報告書等」といいます。）に関し、参照有価証券報告書等提出日以後本発行登録追補書類提出日（平成28年11月1日）までに補完すべき情報は以下のとおりです。

なお、以下の記載の事項を除き、参照有価証券報告書等に記載されている将来に関する事項については、本発行登録追補書類提出日現在、その判断に変更はありません。

#### 1 課税上の取扱い

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱の全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所を下線で示しています。

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。



## ① 投資主の税務

### (イ) 個人投資主の税務

#### a. 配当等の額に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額の増加額からなる金額（以下本「1 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

#### (i) 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

(注1) 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(注2) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

#### (ii) 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

(注1) 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る配当等の額については、配当控除の適用はありません。

(注2) 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記(i)の源泉徴収税率と同じです。

(注3) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が10万円超（12ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

#### (iii) 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

(注) 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

#### (iv) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限。ただし、平成28年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定については120万円を上限。）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

(注1) 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

(注2) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が受け取る配当金については、本非課税制度の適用はありません。

#### (v) 未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA：ジュニアニーサ）

平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間80万円を上限。）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方又はその年中に出生した方に限ります。

(注1) 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

(注2) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が受け取る配当金については、本非課税制度の適用はありません。

b. 出資等減少分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（分割型分割および組織変更による事由を除く）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下本「1 課税上の取扱い」において「出資等減少分配」といいます。）は、投資法人の出資総額等の減少額に該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(i) みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記「a. 配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。

(ii) みなし譲渡収入

出資等減少分配のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1）譲渡原価の額＝従前の取得価格×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本上場投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。本上場投資口の譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（注）平成28年1月1日以降、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

(i) 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

（注）平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(ii) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額および配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得等の金額から繰越控除することができます。

（注）繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(iii) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記(i)の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、上場株式等に配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

(iv) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限。ただし、平成28年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定については120万円を上限。）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

（注）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(ii)及び(iii)の損益通算や繰越控除には適用できません。

(v) 未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA：ジュニアニーサ）

平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間80万円を上限。）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方又はその年中に出生した方に限ります。

（注）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ii）及び（iii）の損益通算や繰越控除には適用できません。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 配当等の額に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る配当等の額については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る配当等の額については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税および復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、法人税の額から控除されます。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます。）
平成50年1月1日～	15%

b. 出資等減少分配に係る税務

投資法人が行う出資等減少分配は、投資法人の出資総額等の減少額に該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(i) みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記「a. 配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。

(ii) みなし譲渡収入

出資等減少分配額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注）譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

(イ) 配当等の額の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く。）

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

一定の要件を満たした投資法人が平成29年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成29年3月31日	平成29年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
投資法人が取得する不動産	1.3%	

b. 不動産取得税

一定の要件を満たした投資法人が平成29年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

（注）共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ジャパン・ホテル・リート投資法人 本店  
(東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)