

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 25-投法12-2

【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26年3月7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 伊佐幸夫

【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
経理財務本部 経理部長 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3回無担保投資法人債 20億円

【発行登録書の内容】

(1) 【提出日】 平成25年9月3日

(2) 【効力発生日】 平成25年9月11日

(3) 【有効期限】 平成27年9月10日

(4) 【発行登録番号】 25-投法12

(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）
25-投法12-1	平成25年11月20日	2,500百万円	—	—
実績合計額（円）		2,500百万円 (2,500百万円)	減額総額（円）	なし

(注) 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。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額） 97,500百万円
(97,500百万円)

(注) 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。

(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（投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【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3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

(イ) 株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）

本投資法人債について、本投資法人はJCRからAの信用格付を平成26年3月7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「格付情報」の「当月格付」(http://www.jcr.co.jp/top_cont/rat_info02.php)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

(ロ) 株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）

本投資法人債について、本投資法人はR&IからA-の信用格付を平成26年3月7日付で取得しています。

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債

務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。R&Iの信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してR&Iが公表する情報へのリンク先は、R&Iのホームページ(<http://www.r-i.co.jp/jpn/>)の「ストラクチャードファイナンス」の「ストラクチャードファイナンス 最新情報 ニュースリリース (2012年1月10日以降)」及び同コーナー右上の「一覧はこちら」をクリックした「ストラクチャードファイナンス ニュース一覧」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とおりです。

R&I：電話番号03-3276-3511

(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20億円です。

(4) 【各投資法人債の金額】

金1億円

(5) 【発行価額の総額】

金20億円

(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0.92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 ②」記載の償還期日（この日を含みます。）までこれをつけ、平成26年5月26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26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時は、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31年3月19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（「償還期日」といいます。）が銀行休業日にあたるときは、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「(17) 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26年3月7日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(20) その他 I. 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26年3月19日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【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。

(17) 【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

(18) 【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

(19) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額の総額（2,000百万円）から発行諸費用の概算額（18百万円）を減じた手取概算額（1,982百万円）は、全額を平成26年3月に最終返済期日が到来する既存借入金金の返済資金の一部に充当する予定です。

(20) 【その他】

I. 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
S M B 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	1,000	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40銭とします。
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	1,000	
計	—	2,000	—

II. 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、株式会社三井住友銀行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「(17) 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「(20) その他 II. 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付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。担付切換条項とは、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「(20) その他 II. 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「(20) その他 II. 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利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) 当該債務の元利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利金は、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「(20) その他 II. 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「(20) その他 II. 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「(20) その他 II. その他 11. 一般事務受託者」ないし別記「(20) その他 II. 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ます。

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（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、その営業期間中、一般の閲覧に供します。

11. 一般事務受託者

- (1) 投資法人債に関する事務を除く投信法第117条第2号ないし第6号に定める事項に関する事務
三井住友信託銀行株式会社
税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
- (2) 本投資法人債に関する事務
 - 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）
SMBC日興証券株式会社
大和証券株式会社
 - ②別記「(20) その他 II. 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）
株式会社三井住友銀行
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「(17) 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）
株式会社三井住友銀行

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「(17) 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13期（自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日）平成25年3月22日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

計算期間 第14期中（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）平成25年9月20日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25年3月22日付の有価証券報告書及び同年9月20日付の半期報告書（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26年3月7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 運用資産の取得及び譲渡

本投資法人は、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までの間に下記（1）、（2）及び（3）の運用資産をそれぞれ取得及び譲渡しました。

- （1） イビス スタイルズ 京都ステーションを信託財産とする信託受益権を平成25年10月31日付で取得（取得価格6,600百万円）しました。
- （2） パールホテル茅場町を信託財産とする信託受益権を平成25年11月13日付で譲渡（譲渡価格2,300百万円）しました。
- （3） ドーミーインなんばを信託財産とする信託受益権を平成26年1月24日付で譲渡（譲渡価格700百万円）しました。

2 資金の借入状況

本投資法人は、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までの間に、金融機関からの借入金の返済並びに投資法人債の償還及び発行を行っており、下表は平成26年3月7日現在における本投資法人の借入れ及び投資法人債に係る債務（以下「有利子負債」といいます。）の概要です。

（単位：百万円）（注）

	平成25年 6月30日現在	平成26年 3月7日現在	増減
短期借入金	2,896	2,663	△233
1年内返済予定の長期借入金	13,323	20,528	7,205
長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を除く）	55,174	48,538	△6,635
借入金合計	71,394	71,731	337
投資法人債	2,000	2,500	500
投資法人債合計	2,000	2,500	500
有利子負債合計	73,394	74,231	837

（注）数値は、単位未満切捨てにより記載しています。従って、記載されている有利子負債額を加算又は減算しても合計値又は増減値とは一致しない場合があります。

3 投資法人規約の変更

平成25年11月28日開催の本投資法人第6回投資主総会において、規約の変更決議を行い、規約の一部が変更されました。

主な変更内容及び変更理由は以下の通りです。

(1) 第6条、第38条、附則関係

平成25年6月19日に公布された金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）により投信法が改正されたことにより、投資法人が投資主との合意により自己投資口を有償で取得することが可能となったことに伴い、当該改正が施行された場合に備えて、本投資法人による自己投資口の取得を可能とする規定（第6条第4項）を新設し、必要な規定の整備を行いました。

なお、現時点において、上記行為を実施する予定はありません。

(2) 第17条関係

投資主総会の決議によって、規約で規定する役員の任期を短縮することを可能とするための規定を設けました。

(3) 第28条関係

投資対象資産の種類及び範囲を明確化し、これに伴い必要となる規定の整備を行いました。

(4) 第32条関係

社団法人投資信託協会が平成25年1月4日付で社団法人から一般社団法人に移行したことに伴い、修正を行いました。

(5) 第34条関係

金銭の分配について、一般社団法人投資信託協会の規則が一部改正されたことに伴い、主に利益の金額を超えた金銭の分配に関する規定を修正しました。

(6) 第36条関係

投資主利益に最大限配慮した資産運用報酬体系とするために、分配金に連動した資産運用報酬を新たに導入することにあわせて、既存の資産運用報酬の料率について一部見直しを行うとともに、資産運用報酬の算定基礎となる主たる投資対象資産について整備を行うための修正を行いました。

(7) その他

字句等の修正を行うとともに、条項数の整備等のために、所要の変更を行いました。

4 役員の選任

平成25年11月28日開催の本投資法人第6回投資主総会において、執行役員に伊佐幸夫、監督役員に松澤宏及び御宿哲也が選任されました。なお、執行役員及び監督役員の任期は、本投資法人の規約の定めにより、平成25年12月1日より2年となります。

また、執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、本投資法人が資産運用委託契約を締結しているジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役である鈴木博之が補欠執行役員として選任されました。

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）