

2020年10月26日

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 古川 尚志  
 問合せ先 管理本部 企画部長 花村 誠  
 TEL: 03-6422-0530

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ  
(ホテルアセント福岡の一部敷地の交換)

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。)は、運用資産である「ホテルアセント福岡」(以下「本物件」といいます。)につき、本物件の信託受託者である三井住友信託銀行株式会社(以下「SMTB」といいます。)を通じ、本日、下記のとおり成立した和解において、本物件敷地の一部である底地を取得し、あわせて本投資法人が保有する隣接ビル敷地の一部である底地を譲渡する取引(以下「本交換取引」といいます。)に合意しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取引の経緯と理由

本交換取引は、信託受託者たるSMTBが本物件の敷地の一部として借り受けている土地(以下「本借地」といい、本借地の底地所有者を「隣地所有者」、本借地の底地の取得を「本件取得」といいます。)と、SMTBが所有し、隣地所有者に隣接ビルの敷地の一部として貸し付けている底地の不動産信託受益権(以下「本貸地信託受益権」といい、本貸地信託受益権の譲渡を「本件譲渡」といいます。)との交換取引です。

本借地に関し、隣地所有者は、本物件の旧所有者との間で定期借地権設定契約を締結した際に、旧所有者が隣地所有者に差し入れた保証金について、現借地人であるSMTBに対して、保証金返還債務不存在確認の訴訟を提起していましたが、当該訴えは第一審において棄却されました。つづく控訴審において和解に向けた協議を行ってきたところ、このたび、隣地所有者は、当該保証金返還債務の存在を認めただうえで、本借地の底地と本貸地信託受益権を交換することに合意し、和解が成立するに至りました。

本投資法人は、本交換取引により、相互借地関係が終了し、完全所有権の物件になることから、資産価値の向上に資すると考えています。なお、本交換取引後の資産につき、法令への適合性に影響はありません。

2. 取得及び譲渡の概要

	本件取得	本件譲渡
資産の内容(登記簿地番)	福岡県福岡市中央区天神三丁目47番の土地	福岡県福岡市中央区天神三丁目46番2の土地
資産の面積(登記簿面積)	113.52㎡	135.62㎡

資産の種類	現物不動産	不動産信託受益権
取引価格	653 百万円	523 百万円
帳簿価額（注1）	—	333 百万円
不動産等交換差益の見込み額（注2）	—	184 百万円
鑑定評価額（注3）	660 百万円	523 百万円
	価格時点	2020年7月1日
和解成立日	2020年10月26日	2020年10月26日
取引実行日	2020年10月29日（予定）	2020年10月29日（予定）
取引当事者	売主：隣地所有者 買主：本投資法人	売主：本投資法人 買主：隣地所有者
取引方法	本投資法人が取得し、追加信託します。	信託受益権を分割し、本投資法人が譲渡します。

（注1）取引時点の帳簿価額（見込み額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）取引価格から帳簿価格及び本交換取引に係る費用を除いた金額を不動産等交換差益として計上する見込みです。

（注3）一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額です。

### 3. 取引先の概要

取引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引先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、取引先は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。また、取引先は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等及び本資産運用会社の定めるスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

### 4. 今後の見通し

本交換取引後の運用状況の予想は、本日付「2020年12月期（第21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」をご参照下さい。

以 上

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.jhrth.co.jp/>