

2026 年 1 月 22 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 青木 陽幸
問合せ先 取締役 コーポレート本部長 板橋 昇
TEL：03-6422-0530

ヒルトン東京お台場 改装工事に関するお知らせ

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、本日、その運用資産であるヒルトン東京お台場（以下「本ホテル」といいます。）において、下記のとおり改装工事（以下「本改装」といいます。）を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

エグゼクティブ・サマリー

- ・都心のラグジュアリーホテルに匹敵するハイクオリティな改装により、ADR の大幅な引上げを企図
- ・負ののれんの活用により、改装中の売り止め等による分配金への影響を排除
- ・改装費用については、大部分を新規借入により調達し、残額は手元資金を充当

1. 本改装の背景

本ホテルは東京を代表する観光地であるお台場に立地する、希少性の高い4つ星（注）の大型フルサービスホテルです。2019 年の取得時に全館改装を計画していましたが、新型コロナウイルスの影響により延期していました。現在、インバウンド需要の増加を背景に、東京の宿泊需要は中長期的な成長が見込まれる一方、建築費の高騰や人手不足により、特にフルサービスホテルの新規供給は限定的で、既存ホテルの相対的優位性が高まっています。このような状況のもと、都心のラグジュアリークラスのホテルでは、平均客室販売単価（ADR）が高水準で推移しています。本ホテルにおいても、都心のラグジュアリーホテルに匹敵するハイクオリティな改装を実施し、より高価格帯の需要を獲得することで ADR を大幅に引上げ、収益最大化を図ることが、一層の投資主価値向上に資するものと判断しました。

（注）本日現在における Five Star Alliance 掲載のデータです。

2. 本改装の概要

改装対象	全館（詳細は以下「6. 本改装の内容」ご参照）
改装期間（予定）	2026年2月～2027年12月
改装費用（予定）	108億円（CAPEX I（注）：57億円、CAPEX III（注）：51億円）
2026年12月期	64億円（CAPEX I：33億円、CAPEX III：30億円）
2027年12月期	44億円（CAPEX I：23億円、CAPEX III：20億円）

（注）CAPEX I とは、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をいいます。CAPEX III とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出をいいます。以下同じです。

3. 本改装による効果（想定値）

本ホテルにおける本改装の効果が通年で寄与することを前提として試算した想定値は以下のとおりです。

	2025年12月期（予想値） （注1）		本改装後の想定値 （注2）
NOI	約 29 億円	➤	約 44 億円
NOI 利回り	4.7%	➤	6.1%
償却後 NOI 利回り	4.2%	➤	4.6%
➡ Net Income の想定増加額（注3） +4.8 億円			

（注1）2025年12月期（予想値）のNOIは、本日付「2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」における2025年12月期の予想値の前提となる本ホテルのNOIに係る予想値を記載しています。2025年12月期（予想値）のNOI利回り及び償却後NOI利回りは、それぞれNOI予想値及び償却後NOI予想値を、本ホテルの取得価格で除して算出しています。

（注2）本改装後の想定値のNOIは、本改装の効果が通年寄与した場合の本ホテルのNOIに係る想定値を本資産運用会社が試算して記載しています。本改装後の想定値のNOI利回り及び償却後NOI利回りは、それぞれNOI想定値及び償却後NOI想定値を、本ホテルの取得価格に本改装による帳簿価額の想定増加額（108億円）を加算した金額で除して算出しています。

（注3）Net Income の想定増加額は、本改装後のNOI想定値と2025年12月期（予想値）のNOI予想値の差額から、本改装による減価償却費の想定増加額、資産運用報酬の想定増加額及び本改装費用の資金調達（総額104億円と仮定）に伴う財務コストの想定増加額を控除して算出しています。

（注4）本改装後の想定値のNOI、NOI利回り及び償却後NOI利回り並びにNet Income の想定増加額はあくまで想定値であり、特定の決算期における予想値ではなく、投資計画の策定のみを目的として使用するものです。本資産運用会社は、本改装後の想定値のNOI、NOI利回り及び償却後NOI利回り並びにNet Income の想定増加額の策定において広範な裁量を有しており、異なる前提や判断を採用した場合には、同じ事実や状況のもとで試算したとしても、本改装後の想定値のNOI、NOI利回り及び償却後NOI利回り並びにNet Income の想定増加額の数値は上記の数値と大きく異なる可能性があります。また、本物件の実際の運用成績は、市場の需要、一般的な経済情勢及び本改装とは関係のないその他の様々な要因の相互作用により影響を受けるため、実際の運用状況と上記想定値策定の前提条件が大きく異なり、結果として実際の運用成績は上記の想定値と大きく異なる可能性があります。

4. 2026 年 12 月期及び 2027 年 12 月期の分配金への影響

2026 年 12 月期及び 2027 年 12 月期は、本改装に伴う売り止め等の影響により、利益が一時的に減少する見込みですが、これらの影響については、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当し、分配金への影響を排除します。なお、2026 年 12 月期においては一時差異等調整積立金（負ののれん）1,859 百万円の充当を見込んでおり、2027 年 12 月期については、今後、見通しが決まり次第、公表する予定です。

2026 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想については、本日付「2025 年 12 月期（第 26 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2026 年 12 月期（第 27 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 本改装の資金調達について

本改装費用（総額 108 億円）については、大部分を新規借入により資金調達する予定です。2026 年 12 月期に実施予定の改装費用（総額 64 億円）について、うち約 60 億円は新規借入による調達を予定しており、当該借入れ後の時価 LTV は 37% 程度（注 1）となる見込みです。なお、2027 年 12 月期に実施予定の改装費用（総額 44 億円）についても借入れによる調達を検討していますが、各借入れの詳細については決定した時点でお知らせします。仮に 44 億円全額を新規借入にて調達した場合、時価 LTV は 37% 程度（注 2）と試算しています。また、改装費用総額のうち、借入れを行わない部分については手元資金を充当する予定です。

（注 1）時価 LTV＝有利子負債額／（総資産額＋含み損益）×100

なお、有利子負債額及び総資産額は、2025 年 12 月期中間期末時点の金額に、本改装に伴う 2026 年 12 月期新規借入予定額（60 億円）を加算した数値を用いています。含み損益は、2025 年 12 月期中間期末を価格時点とする鑑定評価額の合計から 2025 年 12 月期中間期末時点の保有資産の帳簿価額の合計を控除して算出した金額を用いています。

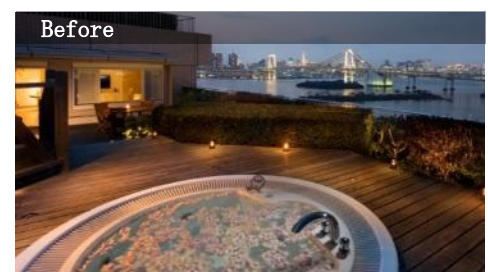
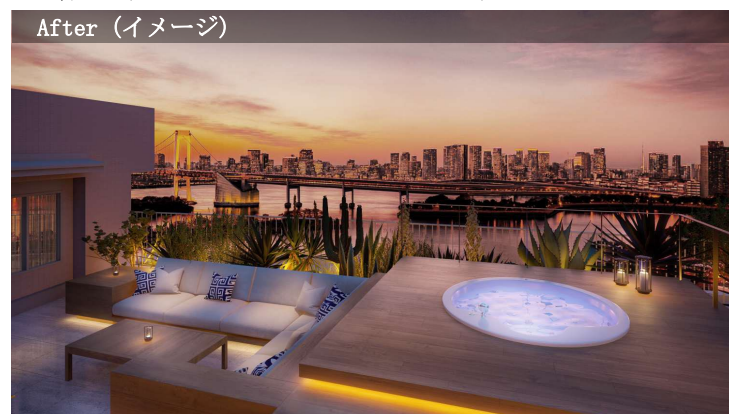
（注 2）計算式は注 1 と同一であり、2027 年 12 月期の新規借入額を 44 億円と仮定した場合の試算値です。

6. 本改装の内容

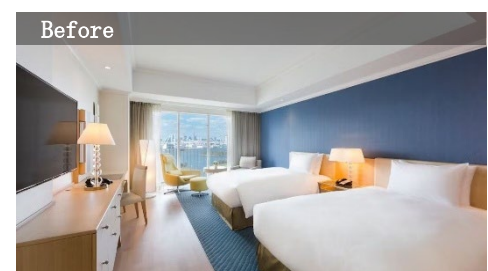
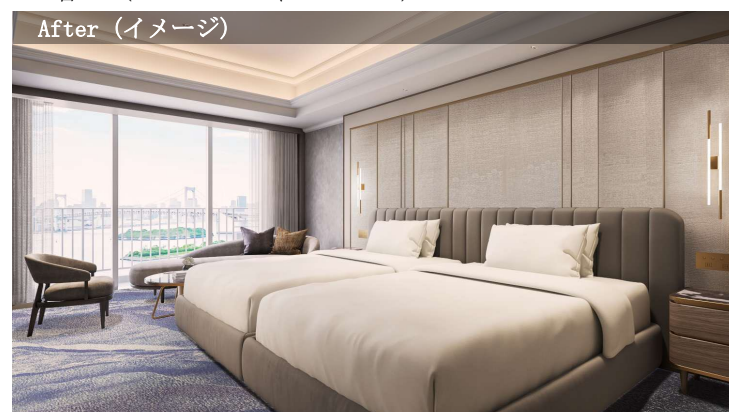
本改装は、本ホテルを都心のラグジュアリーホテルと比肩する競争力を備えたフルサービスホテルへと進化させることを目的としています。客室・エグゼクティブラウンジ・宴会場・ロビー・レストラン等、全館改装を実施することで、高価格帯の需要に応えるホテルへと生まれ変わり、収益の最大化を図ります。

改装箇所	主な改装内容
客室	全客室の内装、デザインを刷新し、都心ラグジュアリーホテル水準のクオリティを実現します。また、エグゼクティブルームを増室し、ルームミックスを最適化することで、RevPARの大幅な向上を目指します。
エグゼクティブラウンジ	エグゼクティブルーム増室後のエグゼクティブラウンジ需要に対応するため、キャパシティ不足を解消すべく移転・拡張を行います。レインボーブリッジ及び東京湾を一望できる眺望に優れたロケーションへ移設し、ライブキッチンを備えた高付加価値ラウンジへ刷新することで、エグゼクティブルームの付加価値及び顧客満足度を高めます。
宴会場	国際会議や企業イベント等のMICE需要獲得を目的に、大宴会場に国内ホテル最大級となる常設LEDスクリーンを導入します。映像演出力及び運営利便性を高めることで、国内外の大型案件への対応力を強化し、競争力の強化及び収益機会の拡大を見込みます。
共用部	ロビー、アプローチ、レストラン等の共用部についても、経年劣化及びデザイン面での競争力低下を解消するため、全面的な刷新を行い、ホテル全体として一貫した高級感を演出します。

■ 客室（スイートルーム 屋外テラス）

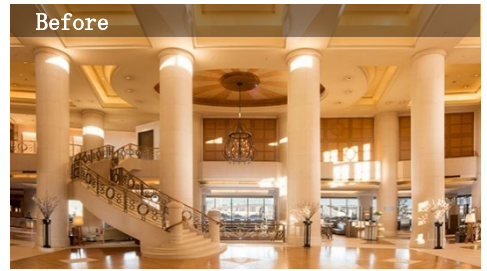
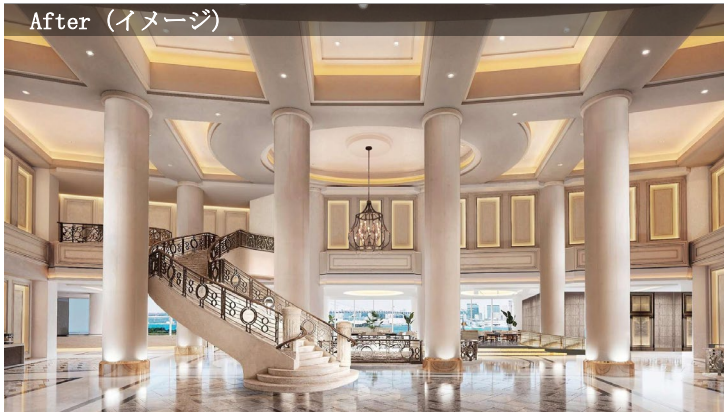


■ 客室（エグゼクティブルーム）



■ 共用部（ロビー）

After（イメージ）



■ 宴会場（LED スクリーン導入後イメージ）



※ 「6. 本改装の内容」は、本日現在における計画であり、今後変更となる可能性があります。

以 上

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