



Hilton Fukuoka Sea Hawk

ジャパン・ホテル・リート投資法人（証券コード：8985）

2025年1月24日付プレスリリースに関する補足資料

ジャパン・ホテル・リート投資法人
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
<https://www.jhrth.co.jp/>

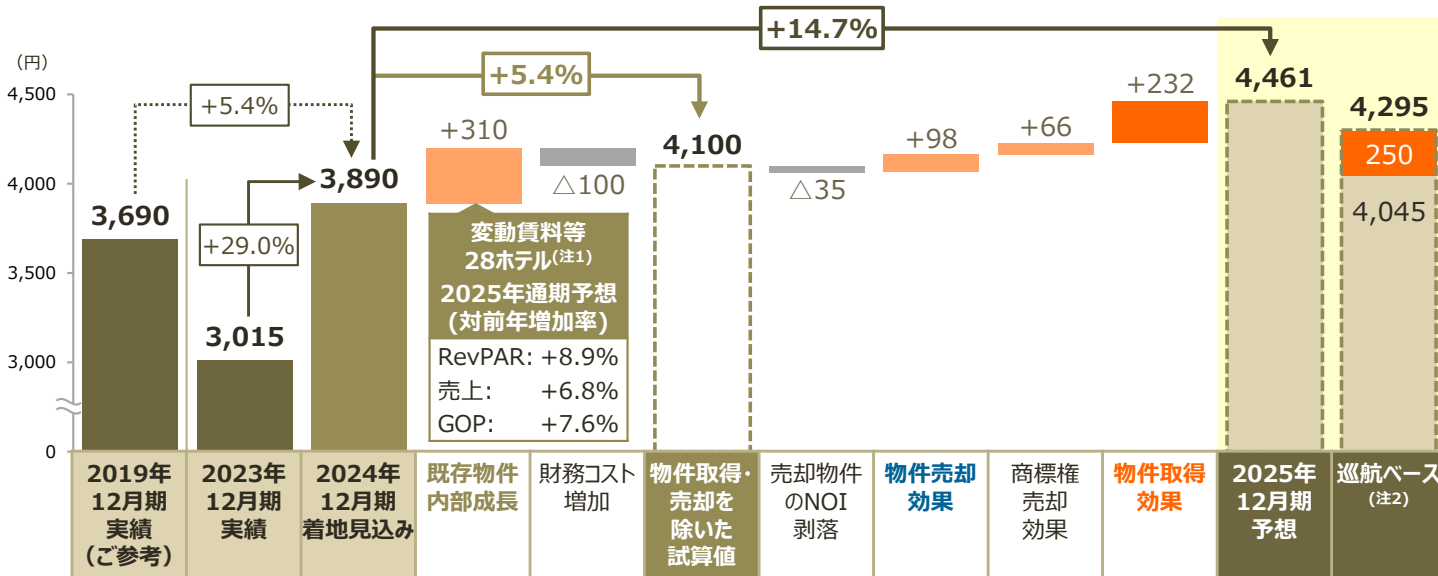
2025年1月24日

エグゼクティブ・サマリー

- 1** 戦略的資産入替と財務レバレッジを活用した質の高い大型物件の取得によるアクリーティブな外部成長
- 2** 時価LTV*40%を上限とするレバレッジマネジメント
- 3** アクティブ・アセットマネジメントによる内部成長促進

*「時価LTV」=有利子負債総額÷(総資産+含み損益)

2025年12月期 1口当たり分配金予想及び前年との差異要因



ポートフォリオの変化

	2024年12月期 (着地見込み)	2025年12月期 (予想)
物件数	51物件	51物件
取得(予定)価格合計	4,531億円	5,153億円
鑑定評価額合計(注3)	6,238億円	6,909億円
含み益(注3)	1,761億円	1,809億円
1口当たりNAV(注3)	86,178円	87,408円
総資産LTV	41.5%	48.2%(注4)
時価LTV(注3)	30.6%	36.4%(注4)

→ 今後は時価LTV上限を40%としてマネジメント

物件売却(注5)

博多中洲ワシントンホテルプラザ (リミテッドサービス)



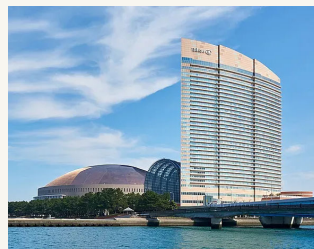
売却予定日	2025年1月30日
売却予定金額	46億円
帳簿価額	20億円
賃料種別	固定賃料

➡ 売却益：内部留保 (一部配当)

資産入替

物件取得

ヒルトン福岡シーホーク (フルサービス)



取得予定日	2025年2月21日
取得予定価格	643.5億円
鑑定評価額	717億円
NOI利回り (2025年年換算予想)	5.7%
賃料種別	固定賃料+変動賃料

資金調達

新規借入

643.5億円

+

手元資金

(注1) 「変動賃料等導入28ホテル」の定義については本日付「2025年12月期 (第26期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 2025年12月期の収益予想から、商標権及び博多中洲ワシントンホテルプラザの売却による一時的な影響を除き、ヒルトン福岡シーホークを期初から保有し、関連する固定費及び新規借入に関する財務コストを年間費用認識した場合の試算値です。

(注3) 既存物件については2024年6月末時点の、取得予定資産については取得時の鑑定評価額を用いて算出しています。また、取得予定資産については、取得時の鑑定評価額と取得予定価格の差額を含み益としています。

(注4) 資産入替後 (2025年2月21日時点) の試算値です。

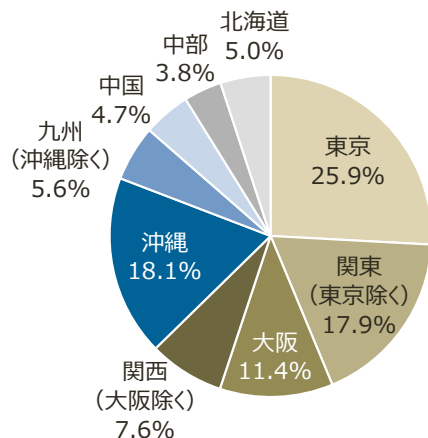
(注5) 詳細については、2024年12月20日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (博多中洲ワシントンホテルプラザ)」をご参照ください。

ポートフォリオの分散状況

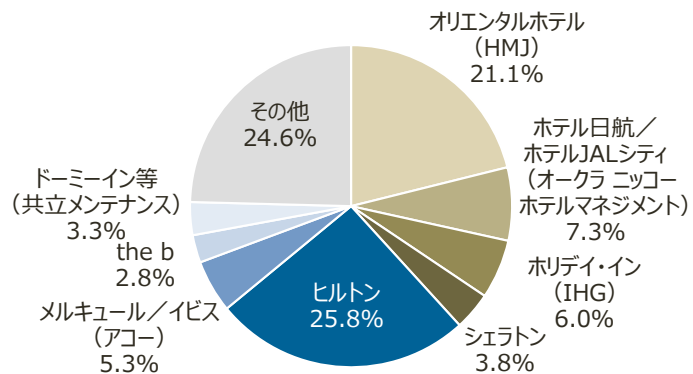
◆ 旺盛なインバウンド需要を的確に捉え、アップサイドを実現していくのに適したポートフォリオの分散状況

資産
入替前

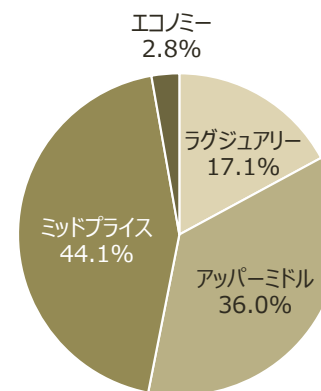
エリア別投資比率



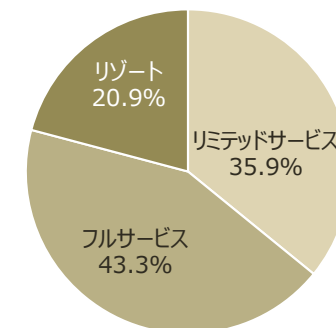
ブランド別投資比率



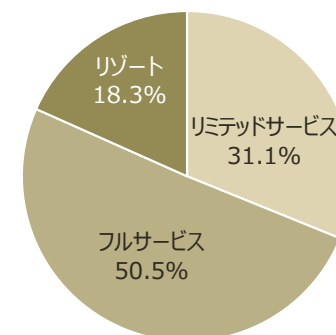
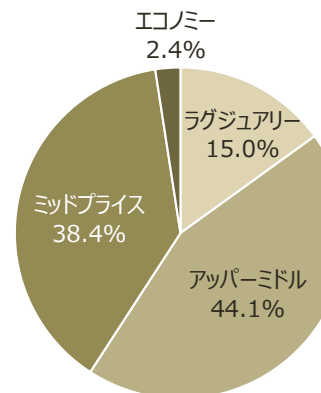
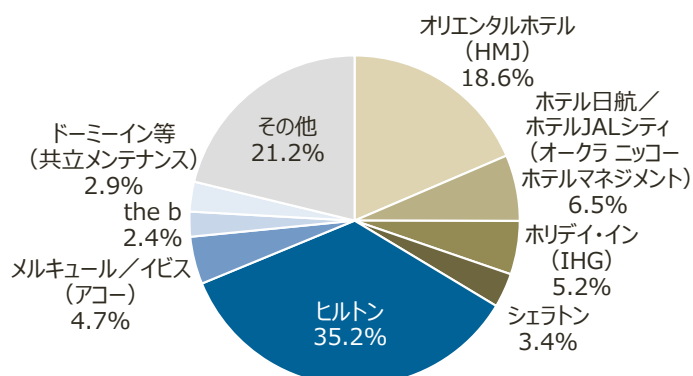
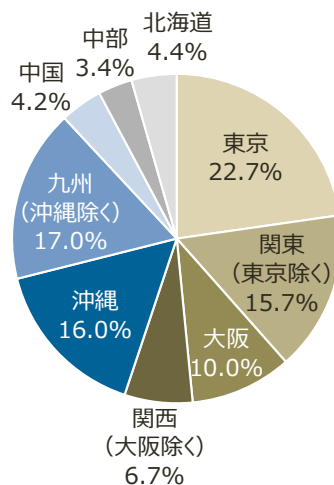
グレード別投資比率



タイプ別投資比率



資産
入替後

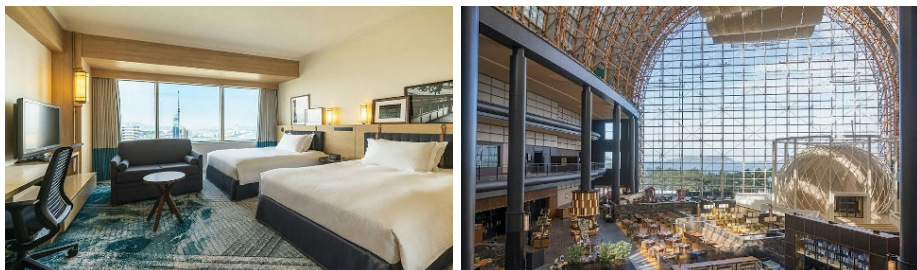
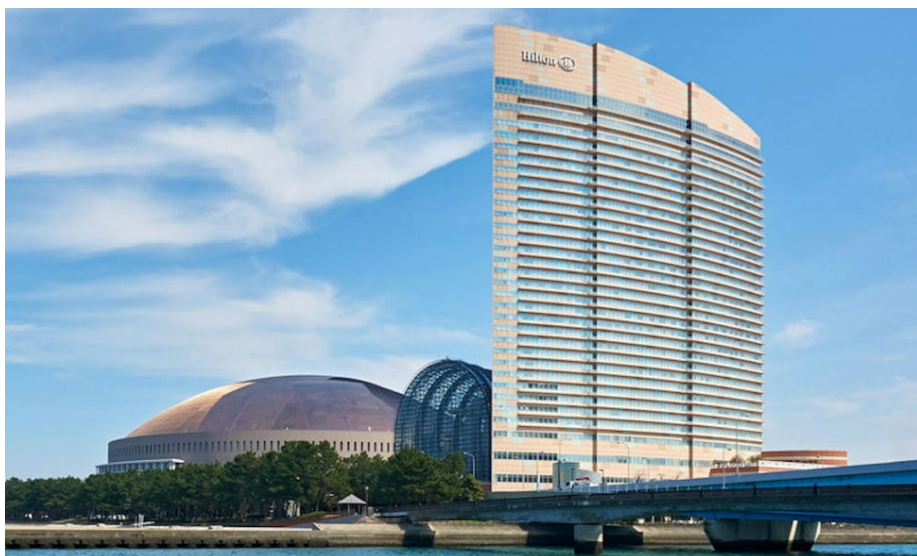


(注) 全て取得価格をベースに算出しています。割合については小数点以下第二位を四捨五入しています。

取得予定資産の概要

ヒルトン福岡シーホーク

- 九州のビジネス・観光の中心地である福岡市に所在し、外資系ブランド「ヒルトン」を冠す、大型フルサービスホテルを取得
- 福岡空港から車で約20分と好アクセスで、ドーム球場「みずほPayPayドーム福岡」や複合エンターテインメント施設「BOSS E・ZO FUKUOKA」に隣接
- 豪華客船をイメージした外観で、地上35階、客室1,052室を持つ。いずれの客室もオーシャンビューで、多様なルームタイプ及び宿泊価格帯により、幅広い顧客層に訴求可能
- 約3,500人が収容可能な大宴会場を含む30の会議室・宴会場を備え、国際的なコンベンション等の大型MICE^(注1)を含む多様な宴会需要に対応可能



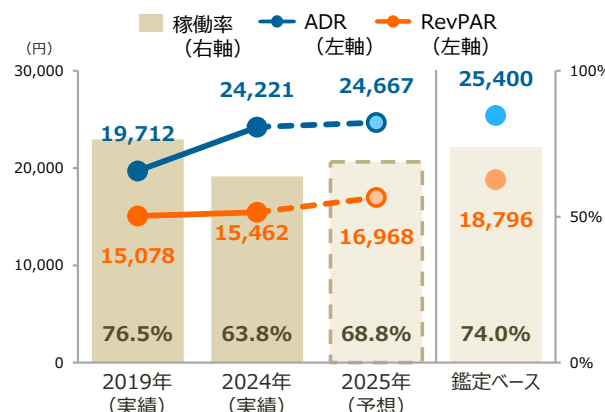
物件概要

取得予定価格	64,350百万円
鑑定評価額	71,700百万円
ホテルタイプ	フルサービス
グレード	アッパーミドル
所在地	福岡県福岡市中央区地行浜2-2-3
敷地面積	29,036.35㎡
延床面積 ^(注2)	140,958.90㎡
構造・規模	SRC造陸屋根/地下2階付35階建
建築時期	1995年3月
客室数	1,052室
賃料種別	固定賃料+変動賃料 ^(注3)
ホテル運営受託会社	Hilton Worldwide Manage Ltd.
ホテル借借人	株式会社ホークスタウン (HMJ 100%子会社)

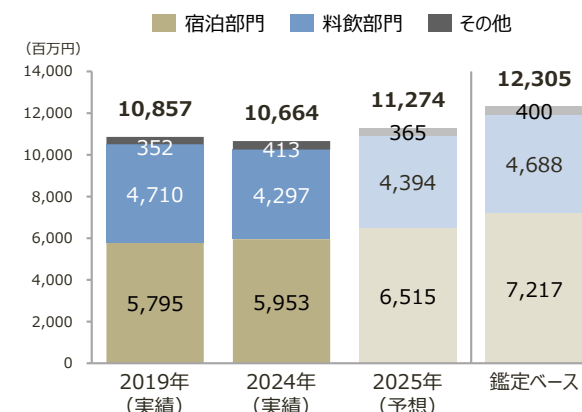


	2025年 (年換算予想)	鑑定ベース
NOI利回り	5.7%	6.0%
償却後 NOI利回り	4.4%	4.7%

主要指標の推移 (実績・予想)



売上の推移 (実績・予想)

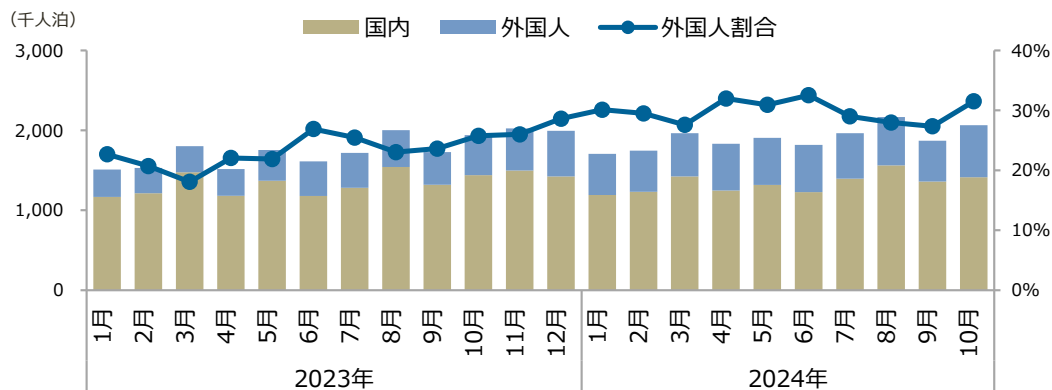


(注1) MICEとは、企業等の会議 (Meeting)、企業等の行方報奨・研修旅行 (インセンティブ旅行) (Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議 (Convention)、展示会・見本市、イベント (Exhibition/Event) の頭文字を使った造語で、これらのビジネスイベントの総称です。
(注2) 延床面積は不動産登記簿謄本に記載された建物及び附属建物の床面積の合計を記載しています。
(注3) 固定賃料は年額2,040百万円、変動賃料はホテルのAGOPが年間で2,100百万円を超えた額に95%を乗じた金額としています。

福岡マーケットの状況

- ◆ 福岡は、東京や大阪のほか、ソウル、上海及び台北等のアジア主要都市から近距離に位置。また、福岡市は中心部から空港まで電車で約8分と、世界トップクラスの空港へのアクセスを有する。インバウンド需要が強く、今後の更なる成長が期待できるエリア
- ◆ 福岡空港の滑走路数は現状1本のみであるが、2本目の滑走路が2025年3月より供用開始予定。今後の就航便数・路線数拡大による更なる旅客増加が期待される

福岡県における延べ宿泊者数推移



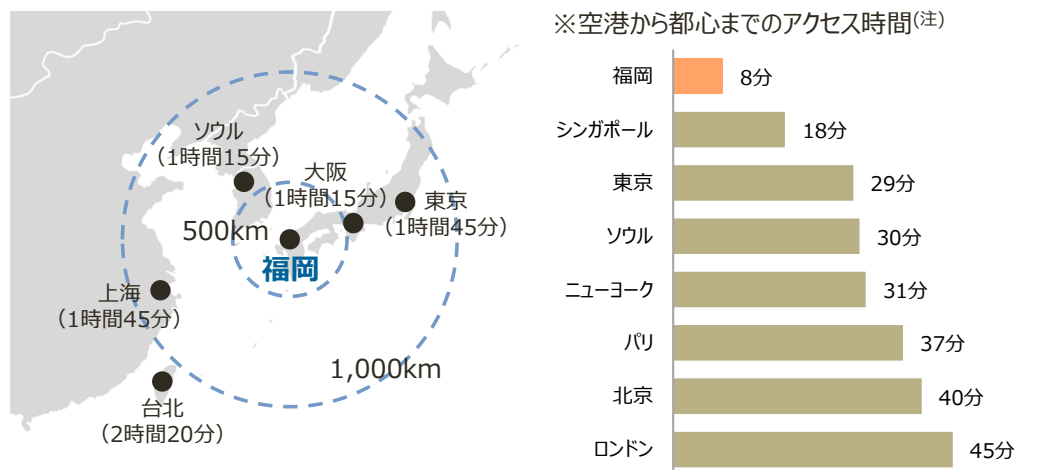
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社にて作成

国内空港における着陸回数、滑走路数及び発着陸可能時間 (2023年)

順位	空港	着陸回数	滑走路	発着陸可能時間
1	東京国際 (羽田)	232,455	4本	24時間
2	成田国際	105,480	2本	6時-24時
3	福岡	91,132	1本	7時-22時
4	関西国際	78,586	2本	24時間
5	那覇	77,121	2本	24時間
6	新千歳	73,768	2本	24時間
7	大阪国際 (伊丹)	68,998	2本	7時-21時

出所：国土交通省「空港管理状況 令和5年(暦年・年度)空港別順位表」及び各空港供用規程に基づき本資産運用会社にて作成

福岡空港から日本近隣のアジア各都市への所要時間

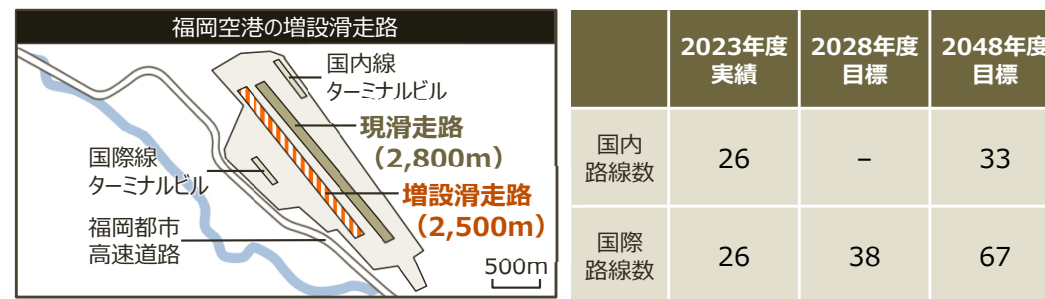


出所：福岡空港HP「国内線フライトスケジュール」「国際線フライトスケジュール」に基づき本資産運用会社にて作成

出所：一般社団法人 森記念財団 都市戦略研究所「世界の都市総合力ランキング Global Power City Index YEARBOOK 2023」に基づき本資産運用会社にて作成

(注) 対象都市の空港 (年間旅客数100万人以上) から対象都市の中心部までの片道最短所要時間。複数の空港が存在する場合は各空港の旅客数で加重平均しています。

福岡空港における滑走路増設と就航路線数の目標



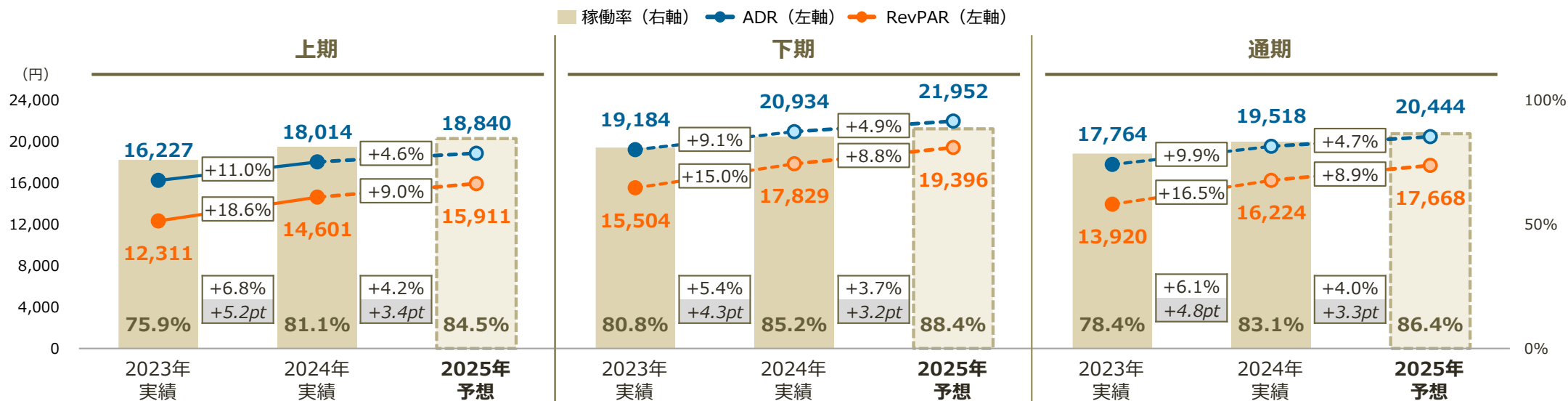
	2024年10月現在	2025年3月 (滑走路増設後)
1時間当たり発着枠	38回	40回
年間発着枠	17.6万回	18.8万回

出所：福岡国際空港株式会社「中期事業計画 (2024年度~2028年度)」及び国土交通省九州地方整備局「福岡空港 滑走路増設事業」に基づき本資産運用会社にて作成

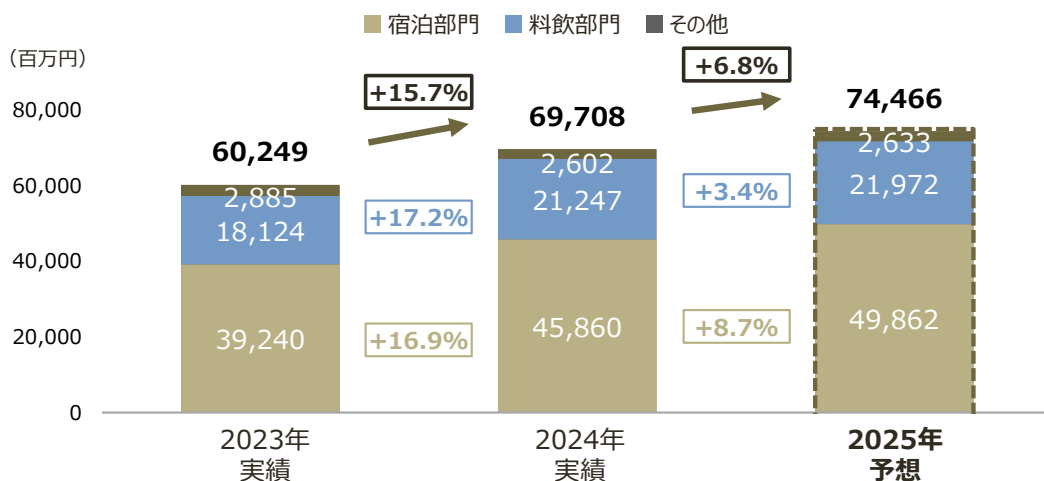
2025年のホテル業績予想（変動賃料等導入28ホテル）

- ◆ 効果的なマーケティング施策や精緻なレベニューマネジメントを継続し、2025年のRevPARは通期で前期比8.9%増の見通し
- ◆ 好調な宿泊部門に加え、主に一般宴会とレストラン売上の増加による料飲部門の堅調な伸びにより、売上、GOP、GOPマージンとも過去最高を見込む

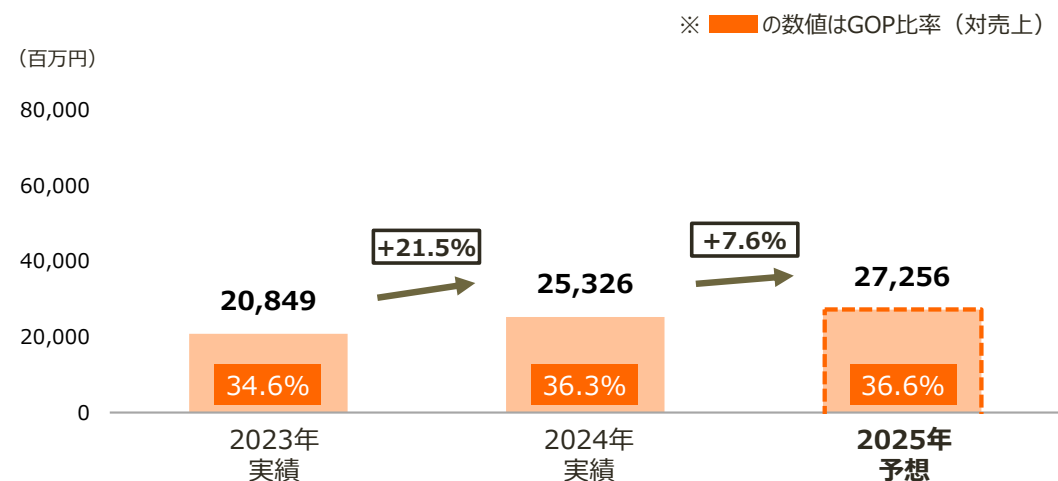
主要指標の実績・予想（宿泊部門）



売上



GOP



財務ハイライト

レバレッジの マネジメント方針

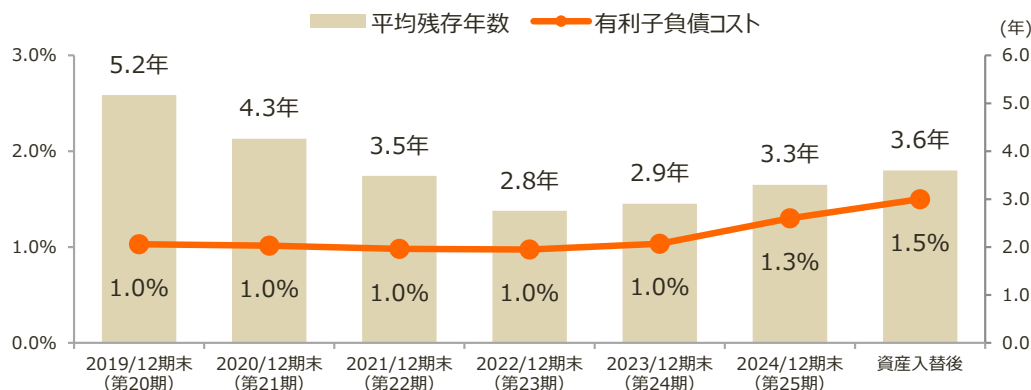
- ◆ 総資産LTVから時価LTV*でのレバレッジコントロールへ変更
- ◆ 時価LTV 40%を上限とするレバレッジマネジメント

$$*時価LTV = \frac{\text{有利子負債総額}}{\text{総資産額} + \text{含み損益}}$$

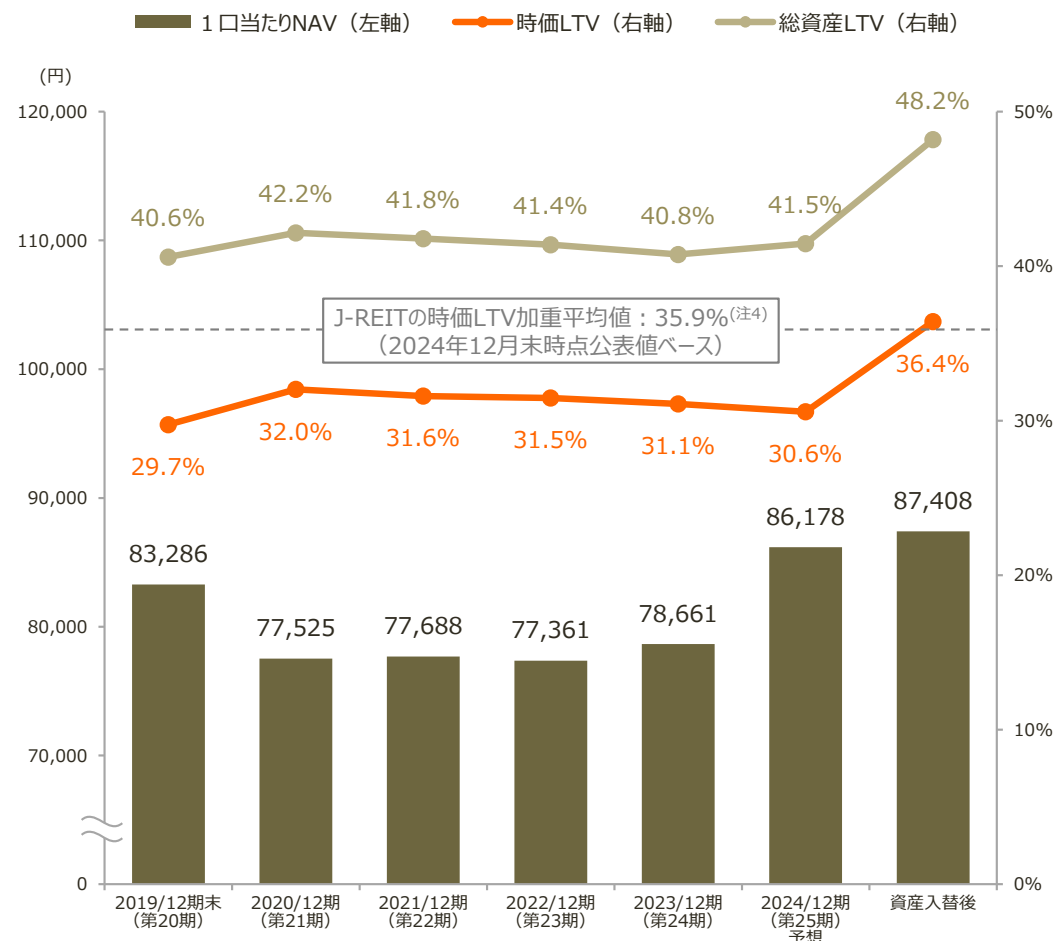
主な財務指標の変化(注1)

	2024年12月期 (着地見込み)	資産入替後
有利子負債総額	2,052億円	2,695億円
時価LTV ※2024年6月末時点鑑定ベース	30.6%	36.4%
固定金利比率	73.2%	75.7%
平均残存年数(注2)	3.3年	3.6年
有利子負債コスト(注3)	1.3%	1.5%

有利子負債コスト及び平均残存年数の推移



1口当たりNAV・有利子負債比率の推移(注1)



(注1) 既存物件については2024年6月末時点の、取得予定資産については取得時の鑑定評価額を用いて算出しています。また、取得予定資産については、取得時の鑑定評価額と取得予定価格の差額を含み益としています。

(注2) 各時点における有利子負債の平均残存年数です。

(注3) 各時点における有利子負債コスト（アップフロントフィー等を含む）の加重平均です。なお、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(注4) 本投資法人を除くJ-REITの各銘柄の2024年12月末時点での開示済の直近期末における有利子負債総額を、総資産額に含み益を加えた金額で除した数値の加重平均です。

本資料は、情報提供のみを目的として作成・提供するものであり本投資法人の投資口、新投資口予約権あるいは投資法人債の購入を含め、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則及び投資信託協会規則等で要請され、又はこれらに基づく開示書類又は運用報告書ではありません。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の計画及び目的に関する記述が含まれます。このような将来に関する記述には、既知又は未知のリスク、不確実性、その他実際の結果又は本投資法人の業績が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなる要因が内在することにご留意ください。これらの将来予測は、本投資法人の現在と将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く政治的、経済的環境に関する様々な前提に基づいて行われています。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

投資口、新投資口予約権あるいは投資法人債の募集・売買については、投資口、新投資口予約権あるいは投資法人債の価格以外に証券会社等が定める所定の手数料等を頂く場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は投資口、新投資口予約権あるいは投資法人債の募集・売買を取り扱っていないため、手数料等の金額・上限・計算方法については、販売証券会社にお問い合わせください。

本投資法人は、価格変動を伴うホテルを中心とした不動産関連資産等へ主に投資を行うものであり、不動産市場・証券市場・金利環境等の経済状況や投資口、新投資口予約権及び投資法人債の性格、投資法人の仕組み及び関係者への依存、不動産等に係る法制度（税制、建築規制を含みます）の変更、自然災害等による不動産関連資産に対する損害の発生、運用する不動産関連資産等の価格や収益力の変動、運用する信託受益権の性格、投資口、新投資口予約権の上場廃止等により、また、本投資法人の財務悪化又は倒産等により投資主、新投資口予約権の所有者あるいは投資法人債の債権者に損失が生じる場合があります。詳しくは本投資法人の規約、有価証券届出書、有価証券報告書、臨時報告書等をご覧ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第334号
一般社団法人投資信託協会会員
一般社団法人日本投資顧問業協会会員