

2020年7月1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

資産の譲渡に関するお知らせ
(相鉄フレッサイン新橋烏森口)

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。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり運用資産の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を決定し、本譲渡を完了しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

譲渡資産の名称	相鉄フレッサイン新橋烏森口
譲渡資産の種類	不動産信託受益権
取得日	2012年9月19日
用途別区分	ホテル
タイプ区分(注1)	リミテッドサービスホテル
グレード区分(注2)	ミッドプライス
譲渡価格(注3)	8,000百万円
帳簿価額(注4)	4,791百万円
不動産等売却益の見込み額 (注5)	3,156百万円
鑑定評価額(注6)	8,950百万円
売買契約締結日	2020年7月1日
譲渡日	2020年7月1日
譲渡先	非開示(注7)

(注1) 本投資法人は、ホテルをその営業の態様に応じて、「リミテッドサービスホテル」、「フルサービスホテル」及び「リゾートホテル」に分類しています。

(注2) 本投資法人は、主に平均客室販売単価等の観点から、ホテルを「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」クラスの4種類に分類しています。

(注3) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税を除きます。

(注4) 2020年6月末日時点の帳簿価額(見込み額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 本件譲渡に際して発生する不動産等売却益の見込み額は、譲渡価格、2020年6月末日の帳簿価額(見込み額)及び売却に係る費用(見込み額)をもとに算出しています。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 2019年12月31日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注7) 譲渡先より同意を得られていないため、非開示としています。

2. 譲渡の理由

2020年3月25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」に記載のとおり、新型コロナウイルス(COVID-19)の世界的な感染拡大により、ホテルを取り巻く経営環境は厳しいものとなり、ホテル収益への影響を予想することが困難な状況が現在においても継続しています。

本投資法人は、収益の見通しが不透明なこのような状況下において、保有する資産の含み益を一部顕在化させ不動産等売却益として計上すること並びに手元流動性を向上させることが適切と判断し、本譲渡を決定したものです。

3. 譲渡代金の使途及び利益分配

譲渡代金の使途については、本投資法人の手元資金とすることにより、手元流動性の向上を図るとともに、状況に応じて将来の客室改装等の資本的支出や新規物件の取得資金等への充當を検討します。

また、本譲渡により3,156百万円の不動産等売却益が見込まれ、その一部又は全部を分配金に充當する予定です。

4. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		相鉄フレッサイン新橋烏森口
特定資産の種類		不動産信託受益権
地番		東京都港区新橋四丁目34番1外10筆
用途		ホテル・店舗・駐車場
面積	土地	761.01 m ²
	建物	5,476.39 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建物構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建
建築時期		2008年3月
取得価格		4,800百万円
鑑定評価額		8,950百万円 価格時点：2019年12月31日 鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託期間満了日		2022年7月31日
テナント数		4
賃貸可能面積		5,246.66 m ²
賃貸面積		5,246.66 m ²
賃料(注1)	固定賃料	月額24,833千円
	変動賃料	ホテル賃借人については上記固定賃料とは別に、売上歩合賃料が発生します。
敷金・保証金(注2)		60,599千円
稼働率(賃貸面積ベース)		100%
担保設定の有無		無

(注1) 本日時点で有効なホテル及び店舗等の各賃借人との定期建物賃貸借契約書等の内容に基づいて記載しています。ホテル賃借人より開示について同意を得られていないため、売上歩合賃料の金額は記載していません。

(注2) ホテル及び店舗等の各賃借人との定期建物賃貸借契約書等締結時点の金額を記載しています。

5. 譲渡先の概要

譲渡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・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、譲渡先は、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、譲渡先は、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。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 決済方法

引渡時一括

8. 譲渡の日程

譲渡に係る機関決定日	2020年7月1日
売買契約締結日	2020年7月1日
売買代金決済・物件引渡日	2020年7月1日

9. 今後の見通し

上記「1. 譲渡の概要」に記載の通り、本譲渡により3,156百万円の不動産等売却益が見込まれるものの、現時点では新型コロナウイルスの問題が与えるホテル収益への影響を見積もることが困難なため、本譲渡後の運用状況の予想は、2020年3月25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」から変更なく、引き続き未定です。

今後の運用状況の予想につきましては、上記の事象が本投資法人保有のホテル収益に与える影響、テナント各社等と協議している費用削減等の対応策の実施状況、資金的支出にかかる計画の見直し、負ののれんの活用等の是非や内容等を含めた本投資法人の対応について引き続き精査・検討のうえ、確定次第速やかに発表する予定です。

10. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	相鉄フレッサイン新橋烏森口	
鑑 定 評 価 額	8,950,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関 の 名 称	大和不動産鑑定株式会社	
価 格 時 点	2019 年 12 月 31 日	
項 目	内 容	概 要 等
収益価格	8,950,000 千円	
直接還元法による価格	9,100,000 千円	
運営収益	430,937 千円	
可能総収益	432,700 千円	
可能貸室賃料収入	399,430 千円	
水道光熱費収入	26,663 千円	
駐車場収入	4,410 千円	
その他収入	2,196 千円	
空室等損失等	1,762 千円	
運営費用	69,667 千円	
維持管理費	3,510 千円	
水道光熱費	30,411 千円	
修繕費	7,105 千円	
PMフィー	1,200 千円	
テナント募集費用等	642 千円	
公租公課	25,941 千円	
損害保険料	354 千円	
その他費用	500 千円	
運営純収益	361,270 千円	
一時金の運用益	597 千円	
資本的支出	6,958 千円	
純収益	354,910 千円	
還元利回り	3.9%	
DCF法による価格	8,880,000 千円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	6,380,000 千円	
土地比率	89.1%	
建物比率	10.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益価格の方が積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断し、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。	

以 上

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

(参考資料) 譲渡資産譲渡後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	業態	グレード	総客室数 (注1)	地域 (注2)	建築時期	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	323	関西 (大阪を除く)	1995年7月	10,900	2.9%
2	オリエンタルホテル東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	511	関東 (東京を除く)	1995年5月	19,900	5.4%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッド サービス	ミッドプライス	258	大阪	1996年3月	15,000	4.1%
4	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	1994年4月	18,900	5.1%
5	オリエンタルホテル広島	フルサービス	アッパーミドル	227	中国	1993年9月 2006年9月増築	4,100	1.1%
6	イビス東京新宿	リミテッド サービス	ミッドプライス	206	東京	1980年9月	7,243	2.0%
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	2004年3月 2005年6月増築 2006年5月増築	7,610	2.1%
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドプライス	158	関東 (東京を除く)	2006年10月	4,070	1.1%
10	ドーミーイン熊本	リミテッド サービス	ミッドプライス	291	九州 (沖縄を除く)	2008年1月	2,334	0.6%
12	ザ・ビー水道橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	99	東京	1986年8月 1989年9月増築	1,120	0.3%
13	ドーミーイン・global cabin 浅草	リミテッド サービス	エコノミー	75	東京	1997年3月	999	0.3%
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	リミテッド サービス	ミッドプライス	247	九州 (沖縄を除く)	1995年3月	2,130	0.6%
15	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッド サービス	ミッドプライス	204	関西 (大阪を除く)	2000年3月	2,050	0.6%
16	R&Bホテル上野広小路	リミテッド サービス	エコノミー	187	東京	2002年4月	1,720	0.5%
18	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッド サービス	エコノミー	259	東京	2008年1月	3,746	1.0%
22	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッド サービス	エコノミー	164	東京	1997年3月	2,108	0.6%
24	東横イン博多駅前本館・シングル館	リミテッド サービス	エコノミー	257	九州 (沖縄を除く)	本館・別館ともに 2001年9月	1,652	0.4%
25	ホテルビスタ蒲田東京	リミテッド サービス	エコノミー	105	東京	1992年1月	1,512	0.4%
26	チサンイン蒲田	リミテッド サービス	エコノミー	70	東京	2003年4月	823	0.2%
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330	大阪	2001年6月	6,000	1.6%
31	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	関東 (東京を除く)	1988年6月	26,050	7.0%
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	リミテッド サービス	ミッドプライス	215	関西 (大阪を除く)	2009年3月	6,600	1.8%
33	イビススタイルズ札幌	リミテッド サービス	ミッドプライス	278	北海道	2010年7月	6,797	1.8%
34	メルキュールホテル札幌	リミテッド サービス	ミッドプライス	285	北海道	2009年4月	6,000	1.6%
35	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッド サービス	ミッドプライス	260	沖縄	2009年8月	3,000	0.8%
37	ザ・ビー 池袋	リミテッド サービス	ミッドプライス	175	東京	1982年6月	6,520	1.8%
39	ザ・ビー 八王子	リミテッド サービス	ミッドプライス	196	東京	1986年8月	2,610	0.7%
40	ザ・ビー 博多	リミテッド サービス	ミッドプライス	175	九州 (沖縄を除く)	1997年9月	2,300	0.6%
41	ホテルフランク	フルサービス	ミッドプライス	222	関東 (東京を除く)	1991年8月	3,105	0.8%
42	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドプライス	160	関東 (東京を除く)	1993年11月	1,650	0.4%
43	オキナワ マリオット リゾート&スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	2005年2月 2006年12月増築	14,950	4.0%
44	アクティブインターシティ広島(注5) (シェラトングランドホテル広島)	フルサービス	ラグジュアリー	238	中国	2010年8月	17,320	4.7%
45	カンデオホテルズ上野公園	リミテッド サービス	ミッドプライス	268	東京	2009年12月	6,705	1.8%
46	オリエンタルホテル福岡博多ステーション	フルサービス	アッパーミドル	221	九州 (沖縄を除く)	1985年7月	7,197	1.9%
47	ホリデイ・イン大阪難波	リミテッド サービス	ミッドプライス	314	大阪	2008年8月	27,000	7.3%
48	ホテルアセント福岡	リミテッド サービス	エコノミー	263	九州 (沖縄を除く)	1999年4月	4,925	1.3%
49	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	中部	1989年2月	15,250	4.1%
50	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	関東 (東京を除く)	1993年8月	13,175	3.6%
51	インターナショナルガーデンホテル成田	フルサービス	ミッドプライス	463	関東 (東京を除く)	1996年5月	9,125	2.5%
52	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	関西 (大阪を除く)	1998年2月	10,373	2.8%
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	124	大阪	2018年1月	2,738	0.7%
54	ヒルトン東京お台場	フルサービス	アッパーミドル	453	東京	1996年1月	62,400	16.9%
	合計	-	-	11,485	-	-	369,708	100.0%

- (注1) それぞれ本日現在における販売可能客室数（長期自社使用は除きます。）を記載しています。
- (注2) 「東京」は東京都、「関東（東京を除く）」は、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県、「中部」は愛知県、三重県、静岡県、長野県、岐阜県、新潟県、富山県、石川県及び福井県、「大阪」は大阪府、「関西（大阪を除く）」は、京都府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「中国」は広島県、岡山県、鳥取県、山口県及び島根県、「九州（沖縄を除く）」は福岡県、長崎県、宮崎県、熊本県、佐賀県、大分県及び鹿児島県、「沖縄」は沖縄県をいいます。
- (注3) 信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。なお、合併により受け入れた物件については受入価格を記載しています。
- (注4) 取得価格の合計に対する各資産の取得価格の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。
- (注5) アクティブインターシティ広島の業態、グレード、総客室数については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態、グレード、総客室数を記載しています。
- (注6) 譲渡済資産及び譲渡資産の物件番号は欠番となります。