

2018年8月7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 IR部長 花村 誠
 TEL：03-6422-0530

資産の譲渡に関するお知らせ

(R & B ホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー お茶の水)

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。)を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

譲渡予定資産の名称	R & B ホテル 東日本橋	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー お茶の水	合 計	
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産			—	
取得日	2006年6月16日	2015年1月30日	2015年1月30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)	エコノミー	ミッドプライス	ミッドプライス		
譲渡予定価格(注3)	3,050百万円	6,600百万円	2,500百万円		12,150百万円
帳簿価額(注4)	1,483百万円	6,293百万円	2,353百万円		10,131百万円
不動産等売却益の見込み額(注5)	1,543百万円	265百万円	128百万円		1,937百万円
鑑定評価額(注6)	2,090百万円	6,010百万円	2,360百万円		10,460百万円
売買契約締結日	2018年8月7日				
譲渡予定日	2018年8月10日(予定)			—	
譲渡予定先	後記「5. 譲渡予定先の概要」をご参照下さい。				

(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) 2018年7月末日の帳簿価額(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、譲渡予定価格、2018年7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) 2018年6月30日時点の鑑定評価額を記載しています。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、成長戦略の一環として、資産の入替えによるポートフォリオの質の向上を図っています。

本譲渡については、本投資法人のポートフォリオにおける譲渡予定資産の位置付け（ホテルタイプ、エリア等）、中長期の競争力、アップサイド及び安定性を見込み等を総合的に勘案した結果、決定したものです。

なお、譲渡予定価格は、帳簿価額（2018年7月末時点の見込み額）及び鑑定評価額（2018年6月末時点）を上回っています。

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、本日公表した「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」のとおり、本投資法人の借入金の一部について期限前弁済を行った上、残額について新規物件の取得資金等への充当を予定しています。本譲渡及び一部借入金の期限前弁済により、2018年12月期末時点の総資産LTVは39.9%から38.8%へ下がる見込みです。

また、本譲渡により1,937百万円の不動産等売却益が見込まれます。このうち、保有期間が10年超となるR&Bホテル東日本橋に関わる不動産等売却益のうち1,235百万円については「圧縮特別勘定積立金」として内部留保し（下記注参照）、残額を分配金に充当する予定です。

（注）「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の8）の制度を適用し、「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金に該当しない圧縮特別勘定積立金として内部留保することを予定しています。

4. 譲渡予定資産の内容

（1）R&Bホテル東日本橋

特定資産の種類	不動産信託受益権	
地番	東京都中央区東日本橋二丁目30番11他5筆	
用途	ホテル	
面積	土地	507.83 m ² （注）
	建物	3,715.26 m ²
所有形態	土地	所有権、借地権
	建物	所有権
建物構造	鉄骨造 10階建	
建築時期	1998年3月	
取得価格	1,534百万円	
鑑定評価額	2,090百万円 価格時点：2018年6月30日 鑑定機関：JLL 森井鑑定株式会社	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2024年9月24日	
テナント数	1	
賃貸可能面積	3,800.77 m ²	
賃貸面積	3,800.77 m ²	
賃料	月額10,183千円	
敷金・保証金	無	
稼働率（賃貸面積ベース）	100%	
担保設定の有無	無	

（注）賃借している土地の面積(77.38 m²)を含みます。

（2）ザ・ビー 赤坂見附

特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
地番	東京都港区赤坂三丁目2114番2他2筆

用途	ホテル	
面積	土地	625.46 m ²
	建物	2,867.04 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建物構造	鉄骨造8階建	
建築時期	2002年11月(新築) 2014年4月(増築)	
取得価格	6,250百万円	
鑑定評価額	6,010百万円 価格時点:2018年6月30日 鑑定機関:一般財団法人日本不動産研究所	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2025年1月31日	
テナント数	2	
賃貸可能面積	2,867.04 m ²	
賃貸面積	2,867.04 m ²	
賃料	固定賃料	月額8,500千円
	変動賃料	GOPに連動(注1)
敷金・保証金	非開示(注2)	
稼働率(賃貸面積ベース)	100%	
担保設定の有無	無	

(注1) ホテル賃貸人より同意を得られなかったため、変動賃料の内容については記載していません。

(注2) ホテル借借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

(3) ザ・ビー お茶の水

特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産	
地番	東京都千代田区神田淡路町一丁目7番5他2筆	
用途	ホテル	
面積	土地	357.47 m ²
	建物	1,742.23 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造9階建	
建築時期	1999年8月	
取得価格	2,320百万円	
鑑定評価額	2,360百万円 価格時点:2018年6月30日 鑑定機関:一般財団法人日本不動産研究所	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2025年1月31日	
テナント数	2	
賃貸可能面積	1,742.23 m ²	
賃貸面積	1,742.23 m ²	
賃料	固定賃料	月額5,750千円
	変動賃料	GOPに連動(注1)
敷金・保証金	非開示(注2)	
稼働率(賃貸面積ベース)	100%	
担保設定の有無	無	

(注1) ホテル借借人より同意を得られなかったため、変動賃料の内容については記載していません。

(注2) ホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

5. 譲渡予定先の概要

譲渡予定資産3物件の譲渡予定先は以下のとおりです。

商号	合同会社タイガー2
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目2番9号 メンターキャピタル税理士法人内
代表者の役職・氏名	職務執行者 石本 忠次
資本金の額	10万円
設立年月	2018年5月24日
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. 建物の管理等を目的とする会社の株式、組合の出資持分の取得、保有及び処分 4. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係及び人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者・関係会社と当該会社の関係者・関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

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	2018年8月7日
売買契約締結日	2018年8月7日
売買代金決済・物件引渡日	2018年8月10日(予定)

9. 今後の見通し

本譲渡後の運用状況の予想は、本日付「2018年12月期(第19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。

10. 鑑定評価書の概要

(1) R & Bホテル東日本橋

物 件 名 称	R & Bホテル東日本橋	
鑑 定 評 価 額	2,090,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関 の 名 称	JLL 森井鑑定株式会社	
価 格 時 点	2018年6月30日	
項 目	内 容	概 要 等
収益価格	2,090,000 千円	
直接還元法による価格	2,120,000 千円	
運営収益	122,208 千円	
可能総収益	122,208 千円	
固定賃料	122,208 千円	
その他収入	0 千円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	17,433 千円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	3,109 千円	
PMフィー	1,200 千円	
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	7,534 千円	
損害保険料	190 千円	
その他費用	5,400 千円	借地料
運営純収益	104,775 千円	
一時金の運用益	81 千円	
資本的支出	7,254 千円	
純収益	97,440 千円	
還元利回り	4.6%	
DCF法による価格	2,050,000 千円	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	1,420,000 千円	
土地比率	82.6%	
建物比率	17.4%	
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	収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格と判断し、収益価格を採用。	

(2) ザ・ビー 赤坂見附

物件名称	ザ・ビー 赤坂見附	
鑑定評価額	6,010,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年6月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	6,010,000 千円	
直接還元法による価格	6,130,000 千円	
運営収益	285,520 千円	
可能総収益	285,520 千円	
固定賃料	136,384 千円	
変動賃料	149,136 千円	
その他収入	0 円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	20,893 千円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	3,896 千円	
PMフィー	1,200 千円	
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	15,649 千円	
損害保険料	148 千円	
その他費用	0 円	
運営純収益	264,627 千円	
一時金の運用益	300 千円	
資本的支出	9,090 千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
FF&E リザーブ	4,699 千円	類似不動産における FF&E リザーブの水準に修繕・更新計画等を参考に査定
純収益	251,138 千円	
還元利回り	4.1%	
DCF 法による価格	5,880,000 千円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	4,600,000 千円	
土地比率	92.9%	
建物比率	7.1%	動産を含む
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。	

(3) ザ・ビー お茶の水

物件名称	ザ・ビー お茶の水	
鑑定評価額	2,360,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年6月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,360,000 千円	
直接還元法による価格	2,400,000 千円	
運営収益	118,822 千円	
可能総収益	118,822 千円	
固定賃料	69,000 千円	
変動賃料	49,822 千円	
その他収入	0 千円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	9,973 千円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	2,277 千円	
PMフィー	1,200 千円	
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	6,408 千円	
損害保険料	88 千円	
その他費用	0 円	
運営純収益	108,849 千円	
一時金の運用益	0 千円	
資本的支出	5,312 千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
FF&E リザーブ	2,726 千円	類似不動産における FF&E リザーブの水準に修繕・更新計画等を参考に査定
純収益	100,811 千円	
還元利回り	4.2%	
DCF 法による価格	2,320,000 千円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	1,250,000 千円	
土地比率	85.0%	
建物比率	15.0%	動産を含む
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。	

以上

＊本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

(参考資料) 譲渡予定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	319室	関西	1995年7月	10,900	3.5%
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	503室	関東 (東京を除く)	1995年5月	19,900	6.4%
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室	関西	1996年3月	15,000	4.8%
4	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396室	沖縄	1994年4月	18,900	6.1%
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室	中国	1993年9月 2006年9月増築	4,100	1.3%
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室	東京	1980年9月	7,243	2.3%
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280室	沖縄	2004年3月 2005年6月増築 2006年5月増築	7,610	2.5%
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室	関東 (東京を除く)	2006年10月	4,070	1.3%
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室	九州 (沖縄を除く)	2008年1月	2,334	0.8%
12	ザ・ビー水道橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	99室	東京	1986年8月 1989年9月増築	1,120	0.4%
13	ドーミーインEXPRESS浅草	リミテッド サービス	エコノミー	77室	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室	九州 (沖縄を除く)	1995年3月	2,130	0.7%
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室	関西	2000年3月	2,050	0.7%
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室	東京	2002年4月	1,720	0.6%
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室	東京	2008年1月	3,746	1.2%
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室	東京	1997年3月	2,108	0.7%
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室	九州 (沖縄を除く)	本館・別館ともに 2001年9月	1,652	0.5%
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室	東京	1992年1月	1,512	0.5%
26	チサンイン蒲田	リミテッド サービス	エコノミー	70室	東京	2003年4月	823	0.3%
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室	関西	2001年6月	6,000	1.9%
30	ホテルサンルート新橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	220室	東京	2008年3月	4,800	1.6%
31	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828室	関東 (東京を除く)	1988年6月	26,050	8.4%
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室	関西	2009年3月	6,600	2.1%
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室	北海道	2010年7月	6,797	2.2%
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室	北海道	2009年4月	6,000	1.9%
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室	沖縄	2009年8月	3,000	1.0%
37	ザ・ビー 池袋	リミテッド サービス	ミッドプライス	175室	東京	1982年6月	6,520	2.1%
39	ザ・ビー 八王子	リミテッド サービス	ミッドプライス	196室	東京	1986年8月	2,610	0.8%
40	ザ・ビー 博多	リミテッド サービス	ミッドプライス	175室	九州 (沖縄を除く)	1997年9月	2,300	0.7%
41	ホテル フランクス	フルサービス	ミッドプライス	222室	関東 (東京を除く)	1991年8月	3,105	1.0%
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室	関東 (東京を除く)	1993年11月	1,650	0.5%
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室	沖縄	2005年2月 2006年12月増築	14,950	4.8%
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室	中国	2010年8月	17,320	5.6%
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室	東京	2009年12月	6,705	2.2%
46	ホテルセントラーザ博多	フルサービス	ミッドプライス	194室	九州 (沖縄を除く)	1985年7月	7,197	2.3%
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室	関西	2008年8月	27,000	8.7%
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室	九州 (沖縄を除く)	1999年4月	4,925	1.6%
49	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460室	中部	1989年2月	15,250	4.9%
50	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548室	関東 (東京を除く)	1993年8月	13,175	4.3%
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室	関東 (東京を除く)	1996年5月	9,125	2.9%
52	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330室	関西	1998年2月	10,373	3.4%
	合計	-	-	11,090室	-	-	309,370	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、「関西」は、京都府、大阪府、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予定資産の物件番号7、11、17、19、20、21、23、27、28、36及び38は欠番となります。