

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 取締役 財務企画本部長 花村 誠
 TEL：03-6422-0530

資産の取得及び貸借に関するお知らせ
(ホテル JAL シティ 関内 横浜)

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、下記のとおり資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、賃借人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することになるため、貸借に関しましては、投信法及び本資産運用会社の定めるスポンサー関係者取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています（後記「9. 利害関係人との取引」をご参照ください。）。

記

1. 取得予定資産の概要

取得予定資産の名称	タイプ区分 (注1)	賃料形態	取得予定価格 (注2)	取得予定日	不動産担保 の有無
ホテル JAL シティ 関内 横浜	リミテッドサービス	固定賃料及び 変動賃料	4,000,000 千円	2023年12月22日	無担保

(注1) 本投資法人は、ホテル営業の態様に応じて、ホテルのタイプ(業態)区分を、「リミテッドサービスホテル」(宿泊主体型ホテル)、「フルサービスホテル」(総合型ホテル)及び「リゾートホテル」(総合型ホテルの中でリゾートエリア(いわゆる温泉地や景勝地等の、自然環境や観光資源に恵まれた地域又は著名若しくは集客力の高いレジャー施設等の周辺地域をいいます。)に位置するホテル)の3区分に分類しています。以下同じです。

(注2) 取得予定資産を取得するために、取得先との間で不動産信託受益権等の売買に係る契約(以下「信託受益権売買契約書等」といいます。)を締結しています。取得予定価格は、取得予定資産の取得に係る信託受益権売買契約書等に記載された売買代金に基づき記載しています。取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等は含まれていません。

(注3) 取得先については、後記「6. 取得先の概要」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を実現できるホテル・アセットへの魅力的な投資機会の提供を目指しています。取得予定資産は、以下の理由からその方向性に合致していると考え、取得予定資産の取得を決定しました。

取得予定資産である「ホテルJALシティ関内 横浜」は、ビジネス・レジャー両面で需要が取り込める横浜の関内エリアに位置するホテルです。現在のホテルマーケットにおいて宿泊需要を着実に取り込めており、今後も拡大する宿泊需要の獲得が期待できると本投資法人は考えています。

また、取得予定資産は、本投資法人の戦略的パートナーである株式会社ホテルマネージメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）が100%の株式を所有する株式会社横浜山下町オペレーションズ（以下「HMJ子会社」といいます。）への賃貸を予定しています。賃貸借契約においては、固定賃料により安定性が確保された上で、変動賃料によりアップサイドが期待できる賃料形態となっており、本投資法人は、取得予定資産の取得によりポートフォリオの質の向上が図れるものと考えています。

なお、本投資法人は、信用力及びホテル運営能力の総合的評価を、ホテル賃借人の選定基準としていますが、取得予定資産の賃借人は、本投資法人の定める、2023年3月31日公表の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載された、テナントの選定基準に適合していると判断しています。

3. 取得予定資産の特色

(1) 横浜ホテルマーケット

横浜市の中心部に位置し交通利便性に優れた関内エリアは、周辺に神奈川県庁や横浜市役所等の行政機関や、みなとみらい、横浜中華街、山下公園等の主要な観光地が所在しており、平日はビジネス需要、週末はレジャー需要が取り込め、また横浜スタジアムやパシフィコ横浜等のイベント需要も取り込めるマーケットです。ホテルマーケットがコロナ禍からの回復、成長に向かう中、国内外のビジネス及びレジャー需要は今後も拡大し、更なる成長が期待できる宿泊マーケットであると本投資法人は考えています。

(2) 取得予定資産の特色

a. ロケーションの優位性

取得予定資産は日本大通り駅から徒歩約2分、関内駅から徒歩約10分と優れたアクセスを有しており、周辺は、数多くのオフィスや主要な観光地が集積する繁華性の高いエリアです。

b. ハード面の優位性

取得予定資産は2006年に竣工した客室数170室のリミテッドサービスホテルです。ツイン主体の客室構成で、全室2名以上での宿泊が可能であるため、ビジネス需要及びレジャー需要のいずれの需要取込みにも適したホテルであると本投資法人は考えています。

c. ソフト面の優位性

本投資法人は、賃借人となるHMJ子会社とともに、HMJのプラットフォームを活用したアクティブ・アセットマネジメント戦略による成長を目指します。

また、取得予定資産の運営は現時点において取得予定資産を運営している株式会社オークラニッコーホテルマネージメントに継続して委託される予定です。本投資法人は、既に同社がホテル運営を行っているホテル日航アリビラ及びホテル日航奈良を保有しており、同社との連携を通じて更なるアップサイドが追求できると考えています。

4. 取得予定資産の内容

物件番号	60	物件名称	ホテルJALシティ関内 横浜		
1. 特定資産の概要 (注1)					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定年月日	2023年12月22日				
取得予定価格	4,000,000千円				
鑑定評価額	4,310,000千円(詳細は、後記「13. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。)				
2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要 (注2)					
不動産の用途	ホテル/リミテッドサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	神奈川県横浜市中区山下町72番2、72番3			
	住居表示	神奈川県横浜市中区山下町72			
	地積	903.63㎡			
	用途地域等	商業地域・防火地域			
	指定建蔽率	100%			
	指定容積率	600%			
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下1階付10階建			
	建物用途	ホテル・駐車場			
	建築時期	2006年11月			
	延床面積(注3)	5,770.18㎡			
	設計者	株式会社三菱地所設計			
	施工者	清水建設株式会社			
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター				
現所有者	非開示				
3. 交通 (注4)					
みなとみらい線 日本大通り駅より徒歩約2分 JR京浜東北・根岸線 関内駅より徒歩約10分					
4. 賃貸借の状況					
テナント総数	1				
賃貸可能面積(注5)	5,770.18㎡				
賃貸面積(注5)	5,770.18㎡				
賃貸形態	定期借家契約(借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)				
契約賃料	固定賃料	月額11,250,000円			
	変動賃料	年間AGOPが基準額(150,000千円)を超えた場合に、その超えた額に95%を乗じた額			
契約期間	2023年12月22日から2033年12月31日まで				
敷金・保証金(注6)	0円				
最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース)	2018年 12月末	2019年 12月末	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末
	100%	100%	100%	100%	100%
5. ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人	株式会社横浜山下町オペレーションズ				
ホテル運営受託者	株式会社オークラ ニッコー ホテルマネジメント				
建物等管理業務受託者	サンフロンティア不動産株式会社				
6. ホテルのホームページアドレス (注7)					
https://www.kannai-yokohama.jalcity.co.jp/					
7. 建物状況調査報告書の概要					
調査会社	大和不動産鑑定株式会社				
調査時点	2023年9月6日				
修繕費	緊急	0円			
	1年以内	0円			
	今後12年の合計	235,992千円			
地震PML値(注8)	7.9%				
8. 特記事項					
該当事項なし。					

- (注1) 「特定資産の概要」欄の記載について
「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産信託受益権及び不動産信託受益権と一体として取得するホテル用動産（以下、総称して「不動産等資産」といいます。）の種類を記載しています。
「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- (注2) 「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について
「構造／階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。ただし、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。
- (注3) 「延床面積」欄の記載について
延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分及び附属建物の床面積の合計を記載しています。
- (注4) 「交通」欄の記載について
ホテル運営受託者が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。
- (注5) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」欄の記載について
ホテル賃借人、店舗賃借人、事務所賃借人との建物賃貸借契約等に基づく契約面積（駐車場を含む。）の合計を記載しています。
- (注6) 「敷金・保証金」欄の記載について
ホテル賃借人と締結予定の定期建物賃貸借契約書に基づく金額を記載しています。
- (注7) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
ホテル運営受託者が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。
- (注8) PMLについて
PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に一度起こる可能性のある大地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出に当たっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。
- (注9) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

5. フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る信託受益権等売買契約（以下「本契約」といいます。）については、フォワード・コミットメント等（注）に該当します。

本契約においては、本投資法人又は取得先に本契約の違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。

当該違約金の水準は本投資法人の資産規模やキャッシュ・フロー水準等に鑑み、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えるものではなく、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

（注） 金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

6. 取得先の概要

取得先は国内法人ですが、先方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得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

7. 物件取得者等の状況

本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

8. 媒介の概要

取得予定資産に係る取引に媒介はありません。

9. 利害関係人との取引

賃借人となる株式会社横浜山下町オペレーションズの株式の100%を、HMJが保有しています。HMJは、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定される利害関係人等に該当するため、HMJが株式を保有する上記賃借人も利害関係人等に該当することとなります。このため、本資産運用会社は社内規程である「スポンサー関係者取引規程」に従い、株式会社横浜山下町オペレーションズと定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会における承認等、当該スポンサー関係者取引規程に定める適正な手続きを経ていきます。

10. 決済方法

本投資法人は、借入金及び手元資金により決済代金を支払う予定です。

11. 取得の日程

取得にかかる機関決定日	2023年11月7日
売買契約締結日	2023年11月7日
売買代金決済・引渡日	2023年12月22日（予定）

12. 今後の見通し

2023年12月期（2023年1月1日～2023年12月31日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、変更はありません。

13. 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテルJALシティ関内 横浜	
鑑定評価額	4,310,000千円	
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	2023年9月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,310,000千円	
直接還元法による価格	4,410,000千円	
運営収益	231,418千円	
可能総収益	231,418千円	
可能貸室賃料収入	231,418千円	
水道光熱費収入	0円	
駐車場収入	0円	
その他収入	0円	
空室等損失等	0円	
運営費用	25,044千円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	5,900千円	
PMフィー	1,800千円	
テナント募集費用等	0円	
公租公課	16,243千円	
損害保険料	601千円	
その他費用	500千円	
運営純収益	206,374千円	
一時金の運用益	0千円	
資本的支出	14,024千円	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考慮して計上
FF&Eリザーブ	11,498千円	
純収益	180,852千円	
還元利回り	4.1%	
DCF法による価格	4,210,000千円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	3,830,000千円	
土地比率	67.9%	土地・建物比率には一定の付帯費用を按分
建物比率	32.1%	
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、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	

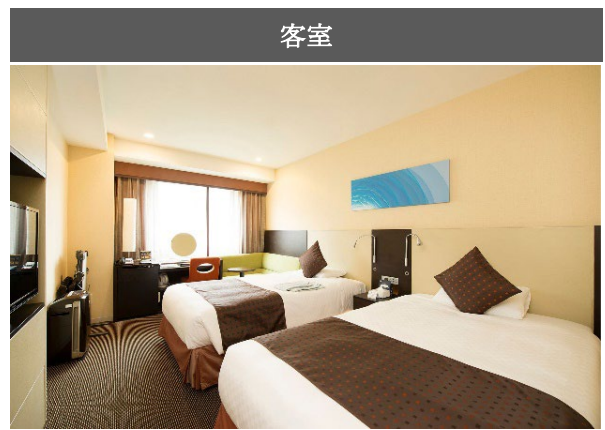
以 上

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

【別紙 1】 取得予定資産周辺の地図



【別紙 2】 取得予定資産の外観及び内装写真



(参考資料) 取得予定資産取得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	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	2.7%
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	5.0%
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	3.8%
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	4.8%
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	1.0%
8	ザ・ビーチタワー沖縄	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	1.9%
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	1.0%
10	ドゥーミーイン熊本	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	the b 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	ドゥーミーイン EXPRESS 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	0.5%
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	0.5%
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	176	東京	2002年4月	1,720	0.4%
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	0.9%
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	0.5%
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	リミテッド サービス	エコノミー	256	九州 (沖縄を除く)	本館・別館ともに 2001年9月	1,652	0.4%
25	チサン ホテル 蒲田	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	オリエンタルホテル 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	6,753	1.7%
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	6.6%
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	1.7%
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	1.7%
34	メルキュール札幌	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	1.5%
35	メルキュール沖縄那覇	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	the b 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	1.6%
39	the b 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%

物件番号	物件名称	業態	グレード	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)
40	the b 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	ホテルフランス	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	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&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	3.8%
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	中国	2010年8月	17,320	4.4%
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	1.7%
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	1.8%
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	6.8%
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	リミテッドサービス	ミッドプライス	263	九州 (沖縄を除く)	1999年4月	5,248	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	3.8%
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	3.3%
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	関東 (東京を除く)	1996年5月	9,125	2.3%
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	2.6%
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	15.7%
55	雨庵 金沢	リミテッドサービス	アッパーミドル	47	中部	2017年9月	2,050	0.5%
56	相鉄フレッサイン 新橋鳥森口	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	2008年3月	8,400	2.1%
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	リミテッドサービス	ミッドプライス	219	北海道	2016年6月	10,020	2.5%
58	オリエンタルホテル京都 六条	リミテッドサービス	ミッドプライス	166	関西 (大阪を除く)	2019年9月	4,446	1.1%
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	リミテッドサービス	ミッドプライス	183	九州 (沖縄を除く)	2021年4月	4,460	1.1%
60	ホテル JAL シティ関内 横浜	リミテッドサービス	ミッドプライス	170	関東 (東京を除く)	2006年11月	4,000	1.0%
	合計	-	-	12,272	-	-	396,918	100.0%

(注1) それぞれ本日現在における販売可能客室数を記載しています。

(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書等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、取得予定資産については取得予定価格をそれぞれ記載していません。

(注4) 取得(予定)価格の合計に対する各資産の取得(予定)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) 譲渡済資産の物件番号は欠番となります。