

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 財務企画本部長 花村 誠
TEL : 03-6422-0530

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)

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、下記のとおり国内不動産信託受益権(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡を決定しましたので、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	博多中洲ワシントンホテルプラザ
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権
取得日	2012年4月1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)	4,610百万円
帳簿価額(注4)	2,088百万円
不動産等売却益の見込み額(注5)	2,348百万円
鑑定評価額(注6)	4,610百万円
売買契約締結日	2024年12月20日
譲渡予定日	2025年1月30日
譲渡先	株式会社リサ・パートナーズ
媒介の有無	有(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。以下同じです。

(注2) 本投資法人は、主に平均客室販売単価(ADR)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。以下同じです。

(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) 2024年12月31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) 譲渡予定資産の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、2024年12月31日時点の

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）2024年6月30日時点の鑑定評価額を記載しています。

（注7）媒介業者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。）上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係取引規定に定める利害関係者に該当しません。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、マーケット動向や、収益性の見通し及び契約形態等の個別物件の特性を総合的に勘案し、保有物件の売却や資産の入替え等を行うことで、ポートフォリオの質の向上を図る方針です。

譲渡予定資産は、安定的な収益力を有していますが、固定賃料のみの普通借家契約であることから、賃料のアップサイド余地が限定的であること、鑑定評価額で売却し不動産等売却益を実現できること等を勘案し、譲渡予定資産の本投資法人のポートフォリオにおける位置付けを踏まえた総合的な判断により、譲渡予定資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しました。

3. 譲渡代金の使途及び利益分配

本譲渡により2,348百万円の不動産等売却益が見込まれます。譲渡予定資産は保有期間が10年超となるため、不動産等売却益の一部については圧縮積立金として内部留保する予定です。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、将来の新規物件の取得資金や客室改装等の資本的支出等への充当を検討します。

4. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の名称		博多中洲ワシントンホテルプラザ
特定資産の種類		不動産信託受益権
地番		福岡県福岡市博多区中洲二丁目119番1他
住居表示		福岡県福岡市博多区中洲二丁目8番28号
用途		ホテル
面積	土地	1,128.46 m ²
	建物	5,692.24 m ² （注1）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
構造／階数		S造／12階建
建築時期		1995年3月
取得価格		2,130百万円
鑑定評価額		4,610百万円 価格時点：2024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		三井住友信託銀行株式会社
信託期間満了日		2027年3月31日
テナント数		1
賃貸可能面積		5,602.04 m ² （注2）

賃貸面積	5,602.04 m ² (注2)
賃料	月額 20 百万円 (注3)
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1) 附属建物 90.20 m²を含みます。

(注2) 附属建物 90.20 m²を含みません。

(注3) ホテル賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。

5. 譲渡先の概要

商号	株式会社リサ・パートナーズ
本店所在地	東京都港区港南二丁目 15 番 3 号
代表者	代表取締役社長 石館 幸治
資本金の額	100 百万円
設立年月日	1998 年 7 月 2 日
純資産	47,594 百万円 (2023 年 12 月期時点)
総資産	121,615 百万円 (2023 年 12 月期時点)
大株主及び持株比率	NEC キャピタルソリューション株式会社 (99.9%)
主な事業の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・企業、事業、不動産等に対する投融資 (ファンドを含む) ・各種アドバイザー事業
資本金関係 人取引関係	本投資法人及び本資産運用会社並びに当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び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

媒介者は、投信法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。

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	2024年12月20日
売買契約締結日	2024年12月20日
売買代金決済・物件引渡日	2025年1月30日（予定）

9. 今後の見通し

譲渡予定日は、2025年1月中を予定しているため、2024年12月期（第25期）における本投資法人の運用状況の予想に変更はありません。

なお、2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想については、現在精査・検討中であるため、今後、方針が決まり次第、公表する予定です。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	博多中洲ワシントンホテルプラザ	
鑑定評価額	4,610,000 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	2024年6月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,610,000 千円	
直接還元法による価格	4,640,000 千円	
運営収益	240,843 千円	
可能総収益	240,843 千円	
貸室賃料収入	240,183 千円	
共益費収入	0 円	
水道光熱費収入	0 円	
駐車場収入	0 円	
その他収入	660 千円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	23,282 千円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	7,717 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	13,158 千円	
損害保険料	607 千円	
その他費用	0 円	
運営純収益	217,561 千円	
一時金の運用益	0 円	
資本的支出	18,007 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지니어リング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を考慮して計上
純収益	199,554 千円	
還元利回り	4.3%	
DCF法による価格	4,570,000 千円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	4,280,000 千円	
土地比率	86.8%	
建物比率	13.2%	
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、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定	

以上

 * 本投資法人 URL : <https://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	323	関西 (大阪を除く)	1995年7月	10,900	2.4%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	アッパーミドル	511	関東 (東京を除く)	1995年5月	19,900	4.4%
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	3.3%
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	4.2%
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	0.9%
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	1.7%
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	0.9%
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	0.5%
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	0.2%
13	ドーミーイン 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	0.2%
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	203	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	0.8%
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	0.3%
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	アッパーミドル	330	大阪	2001年6月	6,753	1.5%
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	5.8%
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	1.5%
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	1.5%
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	1.3%
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	0.7%
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	1.4%
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 1987年4月増築	2,610	0.6%
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	0.5%

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)
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	0.7%
42	メルキュール横須賀	フルサービス	アッパーミドル	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	3.3%
44	アクティブインターシティ広島(注5) (シエ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	3.8%
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	1.5%
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	1.6%
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	6.0%
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	1.2%
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	3.4%
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	2.9%
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	2.0%
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	2.3%
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	0.6%
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	13.8%
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 新橋島森口	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	1.9%
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	2.2%
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	1.0%
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	1.0%
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	0.9%
61	MIMARU 東京 新宿 WEST	リミテッド サービス	アッパーミドル	76	東京	2020年2月	9,645	2.1%
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	リミテッド サービス	ミッドプライス	169	東京	2023年3月	8,845	2.0%
63	沖縄ハーバービューホテル	フルサービス	ミッドプライス	352	沖縄	本館： 1975年4月 南館： 1983年9月	21,562	4.8%
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	リゾート	ミッドプライス	448	沖縄	2009年4月	16,200	3.6%
	合計	—	—	13,069	—	—	451,041	100.0%

(注1) それぞれ2024年12月20日時点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

埼玉県、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それぞれ記載しています。
- (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。したがって、比率の合計が一致しない場合があります。
- (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) 上表中の物件番号について、譲渡済資産の番号は欠番としています。