

平成 27 年 12 月 18 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

定期建物賃貸借契約の変更に関するお知らせ

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。）は、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。）との間で締結しているHMJ 5ホテルに係る定期建物賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）について、平成28年1月1日より下記のとおり変更する内容の契約（以下「本変更契約」）を締結しましたのでお知らせいたします。なお、本変更契約に係る取引は、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。）第201条の2第1項に定める利害関係人等との取引に該当することから、資産運用会社は投信法に基づき、平成27年12月18日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 変更理由

本投資法人の主要な運用資産であるHMJ 5ホテル（注1）は、固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料体系を採用しており、ホテル業績により変動賃料が増減します。

HMJは、運営するホテル収益の最大化を図る目的で、本投資法人によるHMJ 5ホテル取得時から現在に至るまで、アビリティス ホスピタリティ株式会社（以下「AH社」といいます。）を運営支援会社として起用してきました。

HMJは、AH社の支援のもとホテル運営ノウハウを蓄積し、AH社の運営支援に頼らない運営体制の構築を進めて参りましたが、今般その体制が整ったため、AH社との運営支援に係る契約を本年12月の契約満了をもって終了し、自主運営体制に移行することとなりました（注2）。

本投資法人は、HMJの自主運営体制への移行に伴い、HMJの収益性が向上すると判断し、HMJに本契約の変更交渉を実施した結果、本投資法人が預かり敷金の一部を返還する一方、変動賃料率を81.5%から85%に変更することに合意いたしました。

また、現状のHMJ 5ホテルの収益の多様化、上記運営体制の変更を背景に、GOPの定義についても一部変更を行いました。

（注1） HMJ 5ホテルとは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島の5ホテルをいいます。

（注2） ホテル日航アリビラに係る、株式会社オークラニッコーホテルマネジメント（平成27年10月1日に株式会社JALホテルズから社名変更）との運営支援契約は、平成28年以降も継続します。

2. 変更の概要

本変更契約による変更点は、以下のとおりです（変更箇所を下線で記載しております。）。

変更日 : 平成 28 年 1 月 1 日

	変更後契約	現行契約
変動賃料の算出方法	〔HMJ 5 ホテルの年間合計GOP－GOP基準額（3,351 百万円）〕 × <u>85.0%</u>	〔HMJ 5 ホテルの年間合計GOP－GOP基準額（3,351 百万円）〕 × <u>81.5%</u>
預り敷金の額	<u>1,010 百万円</u>	<u>2,010 百万円</u>
GOPの定義	ホテルの売上・ <u>収入等</u> から、次の営業費用を控除した残額をいいます。①売上・ <u>収入等に係る</u> 原価、②ホテル従業員の人件費・福利厚生費、③備品費、④営業部門に係る費用（外部委託費、各種手数料等を含みます。）、⑤一般管理費、⑥販売促進・広告宣伝費、⑦修繕維持費（施設保守・管理費用を含みます。）、⑧水道光熱費、⑨運営管理に関する保険料、⑩ホテル運営管理に関する公租公課（印紙税等）、⑪ホテル売上債権に係る貸倒引当金並びに貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する経費	ホテルの売上から、次の営業費用（ <u>但し、各物件の営業に関して直接発生したものに限り</u> ます。）を控除した残額をいいます。①売上原価、②ホテル従業員の人件費・福利厚生費、③備品費、④営業部門に係る費用（外部委託費、各種手数料等を含みます。）、⑤一般管理費、⑥販売促進・広告宣伝費、⑦修繕維持費（施設保守・管理費用を含みます。）、⑧水道光熱費、⑨運営管理に関する保険料、⑩ホテル運営管理に関する公租公課（印紙税等）、⑪ホテル売上債権に係る貸倒引当金並びに貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する <u>直接</u> 経費

（注）本契約の契約期間は、平成 24 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日です。なお、固定賃料の額は 3,221 百万円で変更ありません。

3. 本変更契約による効果

平成 27 年 12 月期（第 16 期）の HMJ 5 ホテルの GOP 見込み額（6,932 百万円）を想定した場合、本変更契約により、約 125 百万円の増収効果が見込めます。

<変動賃料の計算式>

$$(\text{GOP 額} - \text{GOP 基準額}) \times \text{変動賃料率} = \text{変動賃料額}$$

変更後	(6,932 百万円－3,351 百万円) ×	85.0%	=	3,043 百万円
現行		81.5%	=	2,918 百万円
差額				125 百万円

（注）変動賃料額は百万円未満を切り捨てています。なお、GOPの定義の一部変更により、今後新たな収入または経費等が計上される場合がありますが、その項目・金額について現時点で確定しているものではありません。したがって、上記の増収効果試算上、GOPの定義の一部変更による影響は考慮していません。

4. 今後の見通し

本変更契約による平成27年12月期（第16期）の運用状況の予想に与える影響はありません。なお、本変更契約の影響を反映した平成28年12月期（第17期）通期の運用状況及び分配金の予想につきましては、確定次第お知らせ致します。

5. 利害関係人等との取引

本変更契約に係る取引は、資産運用会社の利害関係人等との取引に該当しますが、投信法、本投資法人の規約並びに資産運用会社の定めるスポンサー関係者取引の自主ルールに従い、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役員会における承認に基づく本投資法人の同意の取得等の適正な手続きを経ております。

以上

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