

平成 26 年 7 月 9 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 伊佐 幸夫  
 (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 取締役経営企画室長 有働 和幸  
 TEL : 03-6422-0530

資産の取得完了及びホテル運営者等の変更（予定）に関するお知らせ  
（ベストウェスタンホテル札幌中島公園）

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、本日、平成 26 年 6 月 25 日付「資産の取得に関するお知らせ（ベストウェスタンホテル札幌中島公園）」で公表いたしました下記資産の取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

また、平成 26 年 12 月 27 日付でホテル運営者、契約形態及びホテル名称を変更する予定ですので、併せてお知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

取得資産の名称	ベストウェスタンホテル札幌中島公園
取得資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
取得価格（注 1）	6,797,000 千円

（注 1）取得価格は、取得資産の取得に係る売買契約に記載された売買価格に基づき記載しています。取得価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税などは含まれておりません。

（注 2）上記取得資産の詳細等につきましては、平成 26 年 6 月 25 日付「資産の取得に関するお知らせ（ベストウェスタンホテル札幌中島公園）」をご参照下さい。

2. ホテル運営者等の変更について

(1) ホテル運営者等

新ホテル運営者名	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（以下「アコー」といいます。）（注 1）
新ホテル名称	イビススタイルズ 札幌
契約形態	運営委託方式（注 2）
変更（予定）日	平成 26 年 12 月 27 日

(2) ホテル運営者等の変更理由

平成 26 年 6 月 25 日付「資産の取得に関するお知らせ（ベストウェスタンホテル札幌中島公園）」に記載の通り、本ホテルの位置する札幌マーケットは、アジアを中心とした外国人のレジャー需要が牽引し、今後国内外のレジャー需要が強くと見込めるマーケットと考えています。

このようなマーケット環境を背景に、アジア・パシフィック地域で最多のホテルを運営するインターナショナルブランドであり、同地域で極めて高い認知度を誇っているアコーグループに運営委託をすることにより、アジアを中心とした訪日外国人旅行者の需要を取り込み、本投資法人の収益

向上への寄与が期待できると判断いたしました。

このようなことから、変更（予定）日付でホテル運営者及びホテル名称を変更し、運営委託方式による資産運用に切り替えることを決定いたしました。

(注1) 新ホテル運営者は、アコーグループの日本法人となります。本投資法人は、「イビス東京新宿」及び「イビスタイルズ京都ステーション」の2ホテルにおいて、既にアコーに運営を委託し、ホテル収益の向上を実現しています。

本投資法人は、今後大きな成長が期待される訪日外国人観光客、特にアジア地域からの訪日外客に高い知名度を有し、これまでのホテル運営で信頼関係を確立した世界有数のホテル運営会社であるアコーグループとのコラボレーションを強化し、今後増加が期待される国内外のレジャー需要の取り込みによりアップサイド・ポテンシャルを追求してまいります。

(注2) 運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取込むものです。

具体的には、ホテル不動産の所有者である本投資法人が、運営受託者との間で運営委託契約を締結し、ホテル事業の運営に必要な業務を運営受託者に委託します。本投資法人では、運営受託者のホテル事業（運営）から生じるホテル収益の成果を受け取ると同時に、運営受託者に対して運営委託報酬を支払います。このホテル収益の成果を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。

運営委託方式は、ホテルの運営による収益が、全て本投資法人の不動産運用収入に反映されるため、ホテル収益の上昇局面においては、その収益向上の成果を直接かつ即座に、本投資法人に取込むことが可能となります。一方、ホテル収益の下降局面においては、その収益が大幅に減少する可能性があり、「運営委託による不動産運用収入」がマイナスになるリスクもあります。そのため本投資法人の最終損益にも重要な影響を及ぼす可能性があります。このように、ホテル収益のアップ・サイド及びダウン・サイドが本投資法人の不動産運用収入に直接反映されることとなります。

以上

\*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通省記者会、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/>

【別紙 1】

運営委託契約の概要（注1）	
運営委託会社	ジャパン・ホテル・リート投資法人
運営受託者	アコー
契約形態	運営委託方式
契約期間	平成26年12月27日から平成31年12月26日まで（予定）
運営委託による不動産運用収入	GOP相当額（注2）
運営委託報酬	GOPに連動する報酬（注3）
敷金・保証金	なし
契約更改・運営委託報酬改定等の特記事項	
期間満了時の更新について	該当事項なし。
運営委託報酬改定について	運営委託報酬改定に関する定めなし。
その他特記事項	一定条件（注4）の場合、本投資法人は原則として契約解除できる権利を得ます。

（注1）「運営委託契約の概要」欄の記載について

- 本投資法人は平成26年6月25日付でアコーとの間で、停止条件付運営委託契約を締結しております。なお、本物件は信託を通じて保有されているため、信託受託者と本投資法人間で別途建物賃貸借契約を運営委託先の変更と同日付で締結する予定です。

（注2）「運営委託による不動産運用収入」欄の記載について

- 本投資法人は、当該金額を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。当該金額がマイナスになる場合は、当該マイナス分については本投資法人からアコーに支払われます。

（注3）「運営委託報酬」欄の記載について

- アコーより開示の承諾が得られていないため、やむを得ないものとして報酬料率を非開示としております。

（注4）「その他特記事項」欄の記載について

- GOP実績値が2年連続して目標GOP額の85%に到達しなかった場合において、契約に定める一定の条件を充足する場合には、本投資法人は運営委託契約を解約できる権利を有します。