

平成 24 年 8 月 28 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 鈴木 博之
 問合せ先 管理本部 経理部長 板橋 昇
 TEL：03-6422-0530

資産の譲渡に関するお知らせ（ミレニアホテル松山）

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、下記のとおり運用資産の譲渡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	ミレニアホテル松山(松山NHビル)
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権
取得日	平成 20 年 2 月 20 日
用途別区分	ホテル
タイプ区分（注 1）	ビジネスホテル
グレード区分（注 2）	エコノミー
譲渡予定価格（注 3）	422 百万円
帳簿価額（注 4）	1,385 百万円
譲渡損失の見込み額（注 5）	▲981 百万円
売買契約締結日	平成 24 年 8 月 28 日
譲渡予定日	平成 24 年 9 月 28 日
譲渡予定先	後記「5. 譲渡先の概要」をご参照下さい。

(注 1) ホテルは、一般にその営業の態様に応じて、ビジネスホテル、シティホテル及びリゾートホテル等に分類されます。

(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) 平成 24 年 9 月末日の帳簿価額（見込み額）を、百万円単位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譲渡損失の見込み額は、譲渡（予定）価格 422 百万円、平成 24 年 9 月末日の帳簿価額 1,385 百万円及び売却に係る費用 17 百万円との想定により算出しています。また、百万円単位を切り捨てて記載しています。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、平成 24 年 4 月 1 日を効力発生日として、本投資法人（旧商号：日本ホテルファンド投資法人）とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人が合併（以下「本合併」といいます。）して誕生した、本邦唯一のホテル特化型 J-REIT です。

<ご注意> この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人は、本合併に続く更なる成長戦略を実行に移すため、資産の入替えによるポートフォリオの質の向上に向け取り組んでいます。本合併により発生する負ののれんを活用して、本合併後のポートフォリオにおいて収益性が低く、今後も事業環境の大きな改善が見込みづらいと本投資法人が判断した資産について、上記のとおり譲渡を決定したものです。

譲渡予定価格は、直近の鑑定評価額及び帳簿価額を下回るものですが、譲渡資産の賃料推移やホテル運営状況推移等を踏まえると、近時のホテル売買市場における実勢価格としては適正な水準にあるものと判断しています。

なお、本件譲渡に際して、981百万円の譲渡損失の発生が見込まれる予定ですが、本合併による負ののれん発生益に起因して増加する剰余金の一部を取り崩して活用することで、当該損失が第13期（平成24年12月期）の分配金に及ぼす影響を回避する予定です。なお、本投資法人としましては、引続き負ののれんを活用して収益性が低く、今後も大きな改善が見込みづらいと判断する物件について譲渡を進めていきます。

3. 譲渡代金の使途

譲渡代金の使途については、本日現在本投資法人が取引金融機関と締結しているローン契約の規定に則り、借入金の一部期限前弁済を行うことを予定しています。

詳細につきましては、本日付「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」をご参照下さい。

4. 譲渡資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	愛媛県松山市本町二丁目5番5（地番）	
用途	ホテル	
面積	土地	1,279.67 m ²
	建物	5,083.77 m ² （附属建物（駐車場、44.81 m ² ）を含みます。）
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陸屋根地下1階付11階建	
建築時期	平成3年3月	
取得価格	1,352百万円	
鑑定評価額	691百万円 価格時点：平成24年3月31日 鑑定機関：森井総合鑑定株式会社	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成30年2月28日	
テナント数	1	
賃貸可能面積	5,083.77 m ² （附属建物（駐車場、44.81 m ² ）を含みます。）	
賃貸面積	5,083.77 m ² （附属建物（駐車場、44.81 m ² ）を含みます。）	
賃料	月額6百万円	
敷金・保証金	5百万円	
稼働率（賃貸面積ベース）	100%	
担保設定の有無	有	

5. 譲渡先の概要

商号	M i K株式会社
本店所在地	青森県青森市堤町二丁目1番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役 村元裕
資本金の額	48百万円
設立年月日	平成3年9月
事業内容	調剤薬局経営、一般薬・医療機器用品の販売、飲食店経営、ホテル温泉旅館経営、ゴルフ練習場運営、宅地建物取引業

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人又は資産運用会社と当該会社の関係	<p>本投資法人・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、人的関係、取引関係はありません。本投資法人・資産運用会社の関係者及び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、人的関係はありません。</p> <p>なお、当該会社は、譲渡予定資産の賃借人であるファイナリゾート株式会社に100%出資しています。</p> <p>当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。</p>
-----------------------	--

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

商号	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰均
資本金の額	3,420億円（平成24年4月1日時点）
設立年月日	大正14年7月
事業内容	信託銀行業
本投資法人又は資産運用会社と当該会社の関係	<p>本投資法人は当該会社に資産保管業務を委託しており、本投資法人の関連当事者に該当します。</p> <p>また、本投資法人は当該会社との間で一般事務委託契約等を締結し業務を委託する他、当該会社から融資を受けるなどの取引関係があります。</p> <p>さらに、資産運用会社は、本投資法人とともに収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書を締結する等の取引関係があります。</p>

(2) 仲介手数料等の内訳及び額

媒介者の同意が得られていないため開示していません。

7. 譲渡の日程

譲渡に係る機関決定日	平成24年8月28日
売買契約締結日	平成24年8月28日
売買代金決済・引渡日	平成24年9月28日（予定）

8. 今後の見通し

平成24年12月期（自平成24年4月1日至平成24年12月31日）の運用状況の予想につきましては、本日付「平成24年12月期（第13期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」を参照ください。

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/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。