

平成 25 年 12 月 19 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 取締役経営企画室長 有働 和幸  
 TEL:03-6422-0530

資産の譲渡に関するお知らせ (ドーマーインなんば)

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	ドーマーインなんば
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権
取得日	平成 18 年 6 月 15 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)	エコノミー
譲渡予定価格 (注 3)	700 百万円
帳簿価額 (注 4)	1,201 百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額 (注 5)	▲523 百万円
売買契約締結日	平成 25 年 12 月 19 日
譲渡予定日	平成 26 年 1 月 24 日 (予定)
譲渡予定先	後記「5. 譲渡予定先の概要」をご参照下さい。

(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。

(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 25 年 12 月末日の帳簿価額 (見込み額) を記載しています。

(注 5) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額は、譲渡予定価格 700 百万円、平成 25 年 12 月末日の帳簿価額 (見込み額) 1,201 百万円及び売却に係る費用 22 百万円との想定により算出しています。なお、平成 25 年 12 月 19 日時点の帳簿価格を用いた参考値であり、売却時点の数値とは異なります。

(注 6) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、成長戦略の一環として、資産の入替え等によるポートフォリオの質の向上を図っています。これまで、現に収益力が低下し、今後もその回復が見込みづらいと判断したホテルの売却を実行してきました。

本件譲渡予定資産は、現状においては一定の収益力を有してはいるものの、立地条件や周辺の競合状況、建物スペック等を踏まえた中長期的な視点から本投資法人による継続保有には適さないと判断されたことから、本件譲渡を決定したものです。

なお、本件譲渡に際して、第14期（平成25年12月期）において523百万円の減損損失を計上する見込みですが、当該損失に対しては、負ののれんによる配当積立金を充当することで、第14期（平成25年12月期）の分配金に及ぼす影響を回避する予定です。

本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保のため、中長期的観点から資産運用を行っています。今後も、必要に応じて負ののれんを活用しつつ、ポートフォリオの質の向上を図ってまいります。

### 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. 譲渡予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	大阪市浪速区難波中三丁目17番12 他3筆	
用途	ホテル	
面積	土地	572.95 m <sup>2</sup>
	建物	3,291.91 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
建築時期	平成11年2月	
取得価格	1,270百万円	
鑑定評価額	1,090百万円 価格時点：平成25年6月30日 鑑定機関：株式会社谷澤総合鑑定所	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成33年2月末日	
テナント数	2	
賃貸可能面積	3,402.08 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	3,402.08 m <sup>2</sup>	
賃料	月額6.5百万円（ホテル部分）	
敷金・保証金	65百万円（ホテル部分）	
稼働率（賃貸面積ベース）	100%	
担保設定の有無	有	

### 5. 譲渡予定先の概要

本物件の譲渡予定先から同意を得られていないため開示していません。

なお、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。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。

### 6. 媒介の概要

#### (1) 媒介者の概要

商号	日本不動産ソリューション株式会社
本店所在地	東京都中央区銀座7丁目2番22号

代表者の役職・氏名	代表取締役 堀口 博人
資本金の額	1 億円
設立年月	平成 18 年 8 月
事業内容	第二種金融商品取引業、不動産の売買・仲介、不動産の鑑定評価等
本投資法人又は資産運用会社と当該会社の関係	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。 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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者の同意を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 25 年 12 月 19 日
売買契約締結日	平成 25 年 12 月 19 日
売買代金決済・引渡日	平成 26 年 1 月 24 日 (予定)

8. 今後の見通し

平成 25 年 12 月期 (自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 12 月 31 日) の運用状況の予想についての詳細は、本日付「平成 25 年 12 月期 (第 14 期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」並びに平成 26 年 12 月期 (自 平成 26 年 1 月 1 日 至 平成 26 年 12 月 31 日) の運用状況の予想についての詳細は、本日付「平成 26 年 12 月期 (第 15 期) の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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/>

**(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	319室	関西	平成7年7月	10,900	6.9%
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	503室	関東 (東京を除く)	平成7年5月	19,900	12.6%
3	なんぼり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	257室	関西	平成8年3月	15,000	9.5%
4	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396室	沖縄	平成6年4月	18,900	12.0%
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室	その他	平成5年9月 平成18年9月増築	4,100	2.6%
6	イビス東京新宿	リミテッド サービス	ミッドプライス	206室	東京	昭和55年9月	7,243	4.6%
8	ザ・ビーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280室	沖縄	平成16年3月 平成17年6月増築 平成18年5月増築	7,610	4.8%
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室	関東 (東京を除く)	平成18年10月	4,070	2.6%
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	294室	その他	平成20年1月	2,334	1.5%
12	ドゥーミーイン水道橋	リミテッド サービス	エコノミー	99室	東京	昭和61年8月 平成元年9月増築	1,120	0.7%
13	ドゥーミーイン浅草	リミテッド サービス	エコノミー	77室	東京	平成9年3月	999	0.6%
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室	その他	平成7年3月	2,130	1.4%
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室	関西	平成12年3月	2,050	1.3%
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	187室	東京	平成14年4月	1,720	1.1%
17	R&B ホテル東日本橋	リミテッド サービス	エコノミー	203室	東京	平成10年3月	1,534	1.0%
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室	東京	平成20年1月	3,746	2.4%
19	コンフォートホテル新山口	リミテッド サービス	エコノミー	139室	その他	平成19年8月	866	0.5%
21	ダイワロイネットホテル秋田	リミテッド サービス	エコノミー	221室	その他	平成18年6月	1,760	1.1%
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室	東京	平成9年3月	2,108	1.3%
23	ホテルサンルート新潟	リミテッド サービス	ミッドプライス	231室	その他	平成4年8月	2,105	1.3%
24	東横イン博多駅前本館・シングル館	リミテッド サービス	エコノミー	257室	その他	平成13年9月	1,652	1.0%
25	ホテルピスタ蒲田東京	リミテッド サービス	エコノミー	106室	東京	平成4年1月	1,512	1.0%
26	チサンイン蒲田	リミテッド サービス	エコノミー	70室	東京	平成15年4月	823	0.5%
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330室	関西	平成13年6月	6,000	3.8%
30	ホテルサンルート新橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	220室	東京	平成20年3月	4,800	3.0%
31	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	818室	関東 (東京を除く)	昭和63年6月	26,050	16.5%
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室	関西	平成21年3月	6,600	4.2%
	合計	-	-	6,687室	-	-	157,632	100.0%

(注1) それぞれ本日現在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) 「関西」とは、京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。「関東(東京を除く)」とは、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県をいいます。また、「東京」とは東京都、「沖縄」は沖縄県をいいます。

(注3) 信託受益権売買契約又は不動産売買契約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。

(注5) 譲渡済み資産及び譲渡予定資産の物件番号7、11、20、27、及び28は欠番となります。