

平成 24 年 11 月 22 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 (ホテルリソル札幌 南二条)

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	ホテルリソル札幌 南二条(札幌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 18 年 6 月 15 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)	420 百万円
帳簿価額 (注 4)	824 百万円
譲渡損失の見込み額 (注 5)	▲411 百万円
売買契約締結日	平成 24 年 11 月 22 日
譲渡予定日	平成 24 年 12 月 21 日
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) 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 12 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 420 百万円、平成 24 年 12 月末日の帳簿価額 (見込み額) 824 百万円及び売却に係る費用 7 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 日の合併 (以下「本合併」といいます。) 後の成長戦略に基づき、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。本投資法人は、上記の譲渡予定資産について、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判断し、本件譲渡を決定いたしました。

なお、本件譲渡に際して、411百万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。

本投資法人としましては、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は、引続き負ののれんを活用して、ポートフォリオの質の改善を進めていきます。

### 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	北海道札幌市中央区南二条西五丁目26番1他（地番）	
用途	ホテル	
面積	土地	811.69 m <sup>2</sup>
	建物	5,638.78 m <sup>2</sup> （附属建物（ボンベ室、3.90 m <sup>2</sup> ）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・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建	
建築時期	平成4年8月	
取得価格	850百万円	
鑑定評価額	479百万円 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33年2月28日	
テナント数	1	
賃貸可能面積	5,638.78 m <sup>2</sup> （附属建物（ボンベ室、3.90 m <sup>2</sup> ）を含みます。）	
賃貸面積	5,638.78 m <sup>2</sup> （附属建物（ボンベ室、3.90 m <sup>2</sup> ）を含みます。）	
賃料	各月の客室料金・サービス料金・付帯収入の合計額の31%を賃料とする売上連動方式（賃料の最低保証額として年額65百万円が設定されています）。	
敷金・保証金	16百万円	
稼働率（賃貸面積ベース）	100%	
担保設定の有無	有	

### 5. 譲渡予定先の概要

商号	合同会社パラディオ・ホスピタリティ・ツー
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人パラディオ・ホールディングス
資本金の額	10万円
設立年月日	平成23年11月
事業内容	1. 不動産の取得、売買、賃貸、管理及び保有 2. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に付帯関連する一切の事業
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。
--	--

6. 媒介の概要  
該当ありません。

7. 譲渡の日程

譲渡に係る機関決定日	平成 24 年 11 月 22 日
売買契約締結日	平成 24 年 11 月 22 日
売買代金決済・引渡日	平成 24 年 12 月 21 日 (予定)

8. 今後の見通し

本件譲渡による平成 24 年 12 月期（自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日）の運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点における変更はありません。

以 上

\*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	シティ	アッパーミドル	319室	関西	平成7年7月	10,900	8.3%
2	オリエンタルホテル東京ベイ	シティ	ミッドプライス	503室	関東 (東京を除く)	平成7年5月	19,900	15.2%
3	なんばオリエンタルホテル	ビジネス	ミッドプライス	257室	関西	平成8年3月	15,000	11.5%
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	14.4%
5	オリエンタルホテル広島	シティ	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	3.1%
6	イビス東京新宿	ビジネス	ミッドプライス	206室	東京	昭和55年9月	7,243	5.5%
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	5.8%
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	3.1%
10	ドゥーミーイン熊本	ビジネス	ミッドプライス	294室	その他	平成20年1月	2,334	1.8%
11	ドゥーミーインなんば	ビジネス	エコノミー	105室	関西	平成11年2月	1,270	1.0%
12	ドゥーミーイン水道橋	ビジネス	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	0.9%
13	ドゥーミーイン浅草	ビジネス	エコノミー	77室	東京	平成9年3月	999	0.8%
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ビジネス	ミッドプライス	247室	その他	平成7年3月	2,130	1.6%
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ビジネス	ミッドプライス	204室	関西	平成12年3月	2,050	1.6%
16	R&Bホテル上野広小路	ビジネス	エコノミー	187室	東京	平成14年4月	1,720	1.3%
17	R&Bホテル東日本橋	ビジネス	エコノミー	203室	東京	平成10年3月	1,534	1.2%
18	コンフォートホテル東京東日本橋	ビジネス	エコノミー	259室	東京	平成20年1月	3,746	2.9%
19	コンフォートホテル新山口	ビジネス	エコノミー	139室	その他	平成19年8月	866	0.7%
20	パールホテル茅場町	ビジネス	エコノミー	268室	東京	昭和56年1月	3,121	2.4%
21	ダイワロイネットホテル秋田	ビジネス	エコノミー	221室	その他	平成18年6月	1,760	1.3%
22	スマイルホテル日本橋三越前	ビジネス	エコノミー	164室	東京	平成9年3月	2,108	1.6%
23	ホテルサンルート新潟	ビジネス	ミッドプライス	231室	その他	平成4年8月	2,105	1.6%
24	東横イン博多駅駅前本館・シングル館	ビジネス	エコノミー	257室	その他	平成13年9月	1,652	1.3%
25	ビスタホテル蒲田	ビジネス	エコノミー	106室	東京	平成4年1月	1,512	1.2%
26	チサンイン蒲田	ビジネス	エコノミー	70室	東京	平成15年4月	823	0.6%
27	ホテルビスタ橋本	ビジネス	エコノミー	99室	関東 (東京を除く)	昭和61年12月	1,510	1.2%
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	4.6%
30	ホテルサンルート新橋	ビジネス	ミッドプライス	220室	東京	平成20年3月	4,800	3.7%
	合計	-	-	6,126室	-	-	130,883	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、栃木県及び山梨県をいいます。また、「東京」とは東京都、「沖縄」は沖縄県をいいます。

(注3) 旧日本ホテルファンド投資法人保有物件及び合併後の取得資産については、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を含みません。)を、旧ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人保有物件については本合併時の評価替えによる受入価格をそれぞれ記載しています。なお、付随費用(公租公課及び売買仲介手数料等)を含みません。

(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、小数点第二位以下を四捨五入して表示しています。