

平成 24 年 6 月 25 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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 取締役管理本部長 平山 順一
TEL : 03-6422-0530

運営委託方式による資産運用開始に関するお知らせ (イビス東京新宿)

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、信託を通じて保有するイビス東京新宿 (以下「本物件」といいます。) について、運営委託方式による資産運用を開始することを本日決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 趣旨

本物件のうちホテル部分につきましては、本投資法人は信託を通じて星インベストメント合同会社 (以下「現テナント」といいます。) との間で建物賃貸借契約を締結し、現テナントより GOP (注 1) に連動する変動賃料を収受し、現テナントは、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。) を運営受託者としてホテル運営を委託しています。

今般、本投資法人は、現テナントとの間の建物賃貸借契約を合意解約のうえ、本投資法人を運営委託者、アコーを運営受託者とする運営委託契約を締結し、J-REIT にとって初となる運営委託方式による資産運用を開始するものです。

(注 1) GOP とは、ホテルの売上高からホテル運営に係る人件費、材料費、水道光熱費、広告費等の費用を控除した額をいいます。

2. 運営委託契約の概要

契約形態	運営委託契約
当事者	運営委託者：本投資法人 運営受託者：アコー
運営委託対象面積	5,789.26 m ²
営業保証金等	なし
運営委託による不動産運用収入	GOP 相当額 (注 2) (注 5)
運営委託報酬	ホテル売上高及び GOP に連動する報酬 (注 3) (注 4)
契約期間	平成 24 年 7 月 1 日から平成 36 年 6 月 30 日まで (12 年間)
契約締結日	平成 24 年 6 月 25 日 (予定)

なお、本物件は信託を通じて保有しているため、信託受託者と本投資法人の間で別途建物賃貸借契約を締結します。

また、本物件のうち地下 1 階～2 階の一部につきましては、現在店舗テナントに固定賃料にて賃貸しておりますが、当該部分についての運用方法等の変更はございません。

(注2) 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へ支払われます。

(注3) 運営委託報酬は本投資法人の外注委託費として計上される予定です。

(注4) 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が、報酬額の算出方法について、従前からの変更はございません。

(注5) 従来は、各月のGOP相当額から月額150千円(消費税等を含みます)を差し引いておりましたが、本運営委託方式の導入により当該控除額が今後発生しません。

3. 本物件にかかる一連の取り組みについて

本物件につきましては、平成23年7月31日付にて前テナントとの間の賃貸借契約が法定解除され、突然のホテル閉鎖によるホテル利用者の混乱を回避すること等を目的とした緊急の措置として、平成23年8月1日付にて、ホテル部分につき現テナントとGOPに連動する変動賃料の賃貸借契約を締結し、前テナントとのホテル運営の移行期間を経て、平成23年11月1日より現テナントからアコーにホテル運営を委託しているものです。

現テナントへの賃貸は上記のとおり緊急の措置として決定したものであり、本投資法人及び本資産運用会社は、本物件の運用スキームの安定化のため、合理的な条件での長期の契約を確保すべく、本物件の立地条件や経済環境等を踏まえ、運用の仕組みも含めた検討を継続して参りました。

本物件は、国内有数のターミナル駅である新宿駅より徒歩3分程度と、立地条件に優れ安定した宿泊需要が見込めるロケーションにあります。また、現下の経済環境は、震災復興需要の高まりや新興国の経済成長等により、景気は緩やかながら回復基調にあると認識しており、ホテル運営環境についても、国内レジャー及びビジネス需要の回復、訪日外国人需要の回復による需要増加が期待できるものと考えております。本物件におけるアコーのホテル運営も昨年11月より約8ヶ月を経過し、この間順調に推移しております。

以上の観点から、現オペレーターであるアコーを継続して運営受託者として起用し、かつ本投資法人がアコーと直接的に運営委託契約を締結して、ホテル収益向上の成果を直接かつ即座に本投資法人に取り込むことが可能となるスキームを構築することが、本物件の運用スキームの安定化に資するとともに、本物件の更なる収益力向上のために最適であると判断したものです。

4. 今後の見通し

本件運営委託方式の導入による運用状況への影響については軽微であり、本投資法人が平成24年5月23日付「平成24年3月期決算短信」にて発表しました平成24年12月期(平成24年4月1日～平成24年12月31日)の運用状況の予想について、当該変更による予想の変更はございません。

5. その他

本投資法人は、平成24年2月24日開催の第5回投資主総会にて、運営委託方式の導入を可能とするための規約変更を決議しております。また、運営委託方式の導入にあたり、投資信託及び投資法人に関する法律、税務上の導管性等の関係法令等の適否に関しては、関係各省庁等との間で確認を得ております。

(参考)

運営委託方式について

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り込むものです。

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、すべ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、本投資法人に取り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。尚、運営委託方式による資産運用に関する詳細につきましては、平成24年2月20日付にて公表しました「運営委託方式による資産運用に関するお知らせ（補足説明）」をご参照下さい。

運営委託方式に関するリスクにかかる詳細につきましては、本日付で提出いたしました、第12期有価証券報告書「3 投資リスク ②本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク (ロ) ホテルの運営委託契約に関するリスク」をご参照下さい。

以上

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