

平成 24 年 4 月 2 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 管理本部長 平山 順一

TEL : 03-6422-0530

日本ホテルファンド投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人との  
合併成立に関するお知らせ

平成 23 年 12 月 22 日付「日本ホテルファンド投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」でお知らせいたしました、日本ホテルファンド投資法人(以下「NHF」といいます。)とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(以下「JHR」といいます。)との合併(以下「本合併」といいます。)につきましては、その前提条件が全て充足され、平成 24 年 4 月 1 日付にて、本合併が成立しましたのでお知らせいたします。また、同日、本合併における合併存続法人である NHF は、その商号を、ジャパン・ホテル・リート投資法人(以下「新 JHR」といいます。)に変更しております。

記

1. 本合併の効果

(1) 「安定」と「アップサイド」の両立

JHR は、立地等においてホテルとして優位性のある物件(ハード面)であるとともに、優れたホテル運営能力を有する賃借人・運営支援会社を擁する物件(ソフト面)を投資対象として選定し、その中長期的な安定運用を行いながら、固定賃料・変動賃料の戦略的な組み合わせによりホテル収益向上の成果を享受することを目指してまいりました。また、NHF は、立地に優れた物件を優良なオペレーターに長期で賃貸することにより、中長期での安定的な収益計上を目指した運営をしてまいりました。

本合併後の新 JHR では、固定賃料による安定的な収益基盤を一層拡大するとともに、変動賃料による収益向上機会の追求が可能となります。

(2) 資産規模の拡大

新 JHR の資産規模は、JHR の資産(9 物件/受入価格約 788 億円(注 1))を承継した結果、ポートフォリオの総額(取得価格ベース)が約 1,222 億円(注 2)(28 物件)となりました。こうした資産規模の拡大に伴い、新 JHR の保有物件のグレード、タイプ、地域並びに変動賃料及び固定賃料の構成割合等によるポートフォリオの一層の分散が可能となりました。

(注 1) 平成 24 年 3 月末時点の鑑定評価額等を基礎として、新 JHR が算出した想定受入価格です。

(注 2) 本合併により承継する JHR の資産につき、上記(注 1)記載の想定受入価格で承継することを前提として試算した数値です。

(3) ポートフォリオの質の向上及び「負ののれん」の活用

本合併により負ののれんの発生が見込まれます。今後、新 JHR は、物件の入替によるポートフォリオの収益性、安定性向上の実現を目指す予定ですが、物件の売却により売却損が発生した場合でも、負ののれんを活用することにより、分配金の水準を安定化することが可能になるものと期待さ

れます。

(4) 投資口の流動性の確保

本合併の効力発生に先立ち、NHFは投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行いました。これらに伴う発行済投資口数の増大により、取引口数の増加による投資口価格の安定化や一口あたりの取引価格の低下に伴う売買の容易さを通じた投資家層の拡大が期待されます。

投資口の分割に関する詳細については、平成23年12月22日付「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本合併後の業務運営

(1) 外部成長戦略

安定した収益を確保すると共に、将来の成長性を意識したポートフォリオを構築いたします。また、ポートフォリオの構築にあたっては、新JHRの保有物件のグレード、タイプ、地域並びに変動賃料及び固定賃料の構成割合の各項目等に着目の上、取得機会の戦略性とポートフォリオの分散とのバランスを考慮いたします。

(2) 内部成長戦略

本合併を通じた費用の削減の他、保有物件の適切な維持管理により、資産価値の最大化を図ってまいります。

また、資産運用面においても、引き続き新投資法人の資産運用会社がこれまで培ったノウハウ、ネットワークを活用し、賃料水準の維持・増加、費用削減を含む収益管理等の施策を積極的に推進してまいります。

(3) 財務戦略

新JHRの財務基盤の更なる安定化に向けて、バンクフォーメーション及び金融機関との関係の強化、投資法人債の発行等を含む資金調達手段の多様化等を通じた、財務の健全性及び安全性を重視した運用に努めてまいります。

(4) その他

JHRは、不動産投資法人ではじめて投資主優待制度を導入し、投資主の皆様の満足度向上に努めてまいりましたが、新JHRにおきましても、JHRにおける投資主優待制度を継続する予定です。

なお、本合併に関する事項については、平成23年12月22日付「日本ホテルファンド投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」をあわせてご参照ください。

また、本合併については、必要となる関係法令に基づく届出等の手続きを速やかに行う予定です。

以上

\* 新JHRのホームページアドレス：<http://www.jhrth.co.jp>