

平成 27 年 1 月 30 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 古川 尚志
問合せ先 取締役経営企画室長 有働 和幸
TEL：03-6422-0530

賃借人の異動に関するお知らせ（ドーミーイン水道橋）

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、本投資法人の運用資産であるドーミーイン水道橋（以下「本物件」といいます。）につき、現賃借人との現行賃貸借契約の期間満了による終了（満了日：平成 27 年 6 月 30 日）に伴い、新賃借人として株式会社インシ・ホテルズ・グループ（以下「新賃借人」といいます。）を選定し、平成 27 年 7 月 1 日より新賃借人との間で賃貸借を開始するとともに、本物件のホテル名称についても「ザ・ビー水道橋」に変更することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 賃借人異動の概要

異動日：平成 27 年 7 月 1 日（予定）

	新	現行
賃借人	株式会社インシ・ホテルズ・グループ	株式会社共立メンテナンス
ホテル名	ザ・ビー水道橋	ドーミーイン水道橋
賃貸借期間	5 年間 平成 27 年 7 月 1 日～平成 32 年 6 月 30 日	10 年間 平成 17 年 7 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日
賃料（年間）	変動賃料：GOP 連動 固定賃料（最低保証賃料）：85,000 千円 (注)	固定賃料：84,000 千円

(注) 変動賃料の多寡にかかわらず、固定賃料部分を最低保証として収受する賃料スキームとなっています。
金額表示は、千円未満を四捨五入して表示しています。

2. 賃借人異動の経緯

本物件にかかる現賃借人との現行賃貸借契約は、借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約で、契約の更新がなく、契約期間の満了により確定的に終了します。このため、本投資法人は、現行賃貸借契約終了後の新たな賃借人誘致について、複数の候補先と交渉を行って参りました。

今般、本物件の新たな賃貸借契約内容について、新賃借人との間で合意に至ったため、平成 27 年 7 月 1 日より新賃借人との間で賃貸借を開始することとしました。

3. 新賃借人選定の理由

本投資法人は、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を投資戦略として掲げています。本物件は、現状は「安定性」の源泉となる固定賃料のみのスキームですが、本投資法人は、本物件はアップサイド・ポテンシャルを有すると判断していることから、現行賃貸借契約終了後の新たな賃料スキームについて、安定性の確保のみならずアップサイド・ポテンシャルの実現を目指して、複数の候補先と協議を重ねて参りました。

新賃借人との新賃貸借契約は、固定賃料と変動賃料を組み合わせたリース形式としており、安定性を確保しつつアップサイド・ポテンシャルを追求する、本投資法人の戦略に合致した内容となっています。

新賃借人は、平成27年1月9日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び本日付「資産の取得完了に関するお知らせ」で公表いたしました、「ザ・ビー5ホテル（注）」など、「ザ・ビー」ブランドを中心に国内展開するホテルオペレーターグループです。新賃借人グループでは、本投資法人が取得したホテルを含め、東京都内で計7ホテルを「ザ・ビー」ブランドで運営しており、東京マーケットにおける運営ノウハウを十分有しているホテルオペレーターであると判断しています。

また、本物件の賃借人変更後は、本投資法人の運用資産のうち6物件を新賃借人グループに賃借することとなり、うち5物件が東京都内所在物件であることから、運営面での一層のシナジー効果も追求できるものと考えています。

(注) ザ・ビー5ホテルとは、ザ・ビー赤坂見附、ザ・ビー池袋、ザ・ビーお茶の水、ザ・ビー八王子及びザ・ビー博多の5ホテルを指します。

4. 新賃借人の概要（注）

名称	株式会社イシン・ホテルズ・グループ ホームページアドレス http://www.ishinhotels.com/
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番13号 ヒューリック神谷町ビル10階
事業内容	ホテル取得・所有・運営・資産管理
代表者の役職・氏名	代表取締役 マイケル・ニギッチ
資本金	163百万円
設立年月	平成13年1月
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係 人的関係 取引関係	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。また、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、人的関係及び取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	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。また、当該会社の関係者及び関連会社は、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。

(注) 本物件のホテル運営のために、新賃借人が設立するホテル運営会社に賃借人の地位を承継することを、予め合意しております。

5. 今後の見通し

本件賃借人の異動による平成27年12月期（自平成27年1月1日至平成27年12月31日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、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/>