

平成 27 年 10 月 29 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 管理本部 IR 部長 花村 誠
 TEL：03-6422-0530

資産の譲渡に関するお知らせ

(コンフォートホテル新山口・ダイワロイネットホテル秋田・ホテルサンルート新潟)

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」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	コンフォートホテル 新山口	ダイワロイネット ホテル秋田	ホテルサンルート 新潟	合 計
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権			—
取得日	平成 19 年 9 月 27 日	平成 24 年 4 月 1 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		ミッドプライス	
譲渡予定価格（注 3）	—			
帳簿価額（注 4）	787 百万円	1,644 百万円	1,967 百万円	
譲渡益の見込み額（注 3） （注 5）	—			
売買契約締結日	平成 27 年 10 月 29 日			
譲渡予定日	平成 27 年 10 月 30 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。なお、個別物件の譲渡予定価格については、譲渡予定先の取得後の事業計画に関わることを理由に、譲渡予定先から開示の同意を得られていないため非開示としています。そのため、個別物件の譲渡益の見込み額も非開示としています。

（注 4）平成 27 年 10 月末日の帳簿価額（見込み額）を、百万円未満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益の見込み額は、譲渡予定価格、平成 27 年 10 月末日の帳簿価額（見込み額）及び売却に係る費用（見込み額）をもとに算出しています。また、百万円未満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、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一層の向上を図っています。

本件譲渡予定資産については、いずれも現状安定的な収益力を有しておりますが、本投資法人のポートフォリオ全体としてホテルタイプ、ロケーション等を総合的に勘案した結果、本件譲渡を決定したものです。

なお、譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格及び直近の鑑定評価額をいずれも上回っています。

3. 譲渡代金の使途

本件譲渡により、合計 305 百万円の譲渡益の発生を見込んでいます。また、譲渡代金の使途については、本投資法人の取引金融機関に対し、本日付「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」にて公表しましたとおり借入金の一部期限前弁済を行う予定であり、譲渡益相当額は分配金に充当する予定です。なお、残額については新規物件の取得資金への充当等を予定しています。

4. 譲渡予定資産の概要

(1) コンフォートホテル新山口

特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	山口県山口市小郡下郷字渡り上壱 1255 番 1	
用途	ホテル	
面積	土地	754.06 m ²
	建物	3,002.15 m ² (附属建物 3.14 m ² を含む)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建物構造	鉄骨造 8 階建	
建築時期	平成 19 年 8 月	
取得価格	866 百万円	
鑑定評価額	834 百万円 価格時点：平成 27 年 6 月 30 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	
テナント数	1	
賃貸可能面積	2,999.00 m ²	
賃貸面積	2,999.00 m ²	
賃料	月額 5 百万円	
敷金・保証金	30 百万円	
稼働率（賃貸面積ベース）	100%	
担保設定の有無	無	

(2) ダイワロイネットホテル秋田

特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	秋田県秋田市大町二丁目 12 番他	
用途	ホテル	
面積	土地	1,540.15 m ²
	建物	7,539.52 m ² (附属建物 100.16 m ² を含む)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建物構造	鉄骨造 14 階建	
建築時期	平成 18 年 6 月	
取得価格	1,760 百万円	

鑑定評価額	1,880 百万円 価格時点：平成 27 年 6 月 30 日 鑑定機関：一般財団法人日本不動産研究所
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
テナント数	1
賃貸可能面積	7,539.52 m ²
賃貸面積	7,539.52 m ²
賃料	月額 11 百万円
敷金・保証金	115 百万円
稼働率（賃貸面積ベース）	100%
担保設定の有無	無

（3）ホテルサンルート新潟

特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	新潟県新潟市中央区東大通一丁目 212 番	
用途	ホテル	
面積	土地	1,402.51 m ²
	建物	8,328.84 m ² （附属建物 73.03 m ² を含む）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建物構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下 1 階付 14 階建	
建築時期	平成 4 年 8 月	
取得価格	2,105 百万円	
鑑定評価額	1,930 百万円 価格時点：平成 27 年 6 月 30 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	
テナント数	1	
賃貸可能面積	8,328.84 m ²	
賃貸面積	8,328.84 m ²	
賃料	月額 13 百万円	
敷金・保証金	150 百万円	
稼働率（賃貸面積ベース）	100%	
担保設定の有無	無	

5. 譲渡予定先の概要

譲渡予定先より、会社形態も含め開示の同意が得られていないため、非開示としています。

なお、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡予定先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡予定先は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。また、譲渡予定先は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等及び本資産運用会社の定めるスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

商号	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
資本金の額	342,037百万円(平成27年3月31日現在)
設立年月	大正14年7月(平成24年4月商号変更)
事業内容	信託業務、銀行業務他
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	<p>当該会社と本投資法人との間には、記載すべき資本関係及び人的関係はありません。当該会社は本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者であると共に本投資法人が保有する不動産信託受益権の受託会社であり、本投資法人が当該会社から融資を受ける等の取引関係があります。</p> <p>本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。</p> <p>本投資法人・本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。</p> <p>当該会社は、本投資法人・本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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。</p>

(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27年10月29日
売買契約締結日	平成27年10月29日
売買代金決済・引渡日	平成27年10月30日(予定)

8. 今後の見通し

本件譲渡後の運用状況の予想は、本日付「平成27年12月期(第16期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

9. 鑑定評価書の概要

(1) コンフォートホテル新山口

物件名称	コンフォートホテル新山口	
鑑定評価額	834,000 千円	
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	平成 27 年 6 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	834,000 千円	
直接還元法による価格	844,000 千円	
運営収益	60,530 千円	
可能総収益	60,530 千円	
固定賃料	59,927 千円	現行の賃貸借契約をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料収入を計上
駐車場・その他収入	603 千円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	6,636 千円	
維持管理費	0 円	賃借人負担のため計上しない
水道光熱費	0 円	賃借人負担のため計上しない
修繕費	938 千円	エンジニアリング・レポートの水準を勘案のうえ査定
PMフィー	840 千円	現行契約及び類似不動産の水準を参考に査定
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	4,707 千円	平成 27 年度の実額を基礎とし中長期的観点から査定
損害保険料	151 千円	実績及び類似建物の保険料率等を考慮し査定
その他費用	0 円	
運営純収益	53,894 千円	
一時金の運用益	605 千円	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	2,188 千円	エンジニアリング・レポートの水準を勘案のうえ査定
純収益	52,311 千円	
還元利回り	6.2%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	823,000 千円	
割引率	6.0%	類似不動産の投資利回り等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	6.4%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
積算価格	453,000 千円	
土地比率	15.0%	
建物比率	85.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格と判断し、収益価格を採用。	

(2) ダイワロイネットホテル秋田

物 件 名 称	ダイワロイネットホテル秋田	
鑑 定 評 価 額	1,880,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関 の 名 称	一般財団法人日本不動産研究所	
価 格 時 点	平成 27 年 6 月 30 日	
項 目	内 容	概 要 等
収益価格	1,880,000 千円	
直接還元法による価格	1,900,000 千円	
運営収益	138,000 千円	
可能総収益	138,000 千円	
固定賃料	138,000 千円	現行の賃貸借契約をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料収入を計上
駐車場・その他収入	0 円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	18,742 千円	
維持管理費	0 円	賃借人負担のため計上しない
水道光熱費	0 円	賃借人負担のため計上しない
修繕費	743 千円	エンジニアリング・レポートの査定値を勘案のうえ計上
PMフィー	2,400 千円	現行契約及び類似不動産の水準を参考に査定
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	15,275 千円	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	324 千円	現行保険料及び類似建物の保険料率等を考慮し査定
その他費用	0 円	
運営純収益	119,258 千円	
一時金の運用益	2,300 千円	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	1,733 千円	エンジニアリング・レポートの査定値を勘案のうえ計上
純収益	119,825 千円	
還元利回り	6.3%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,850,000 千円	
割引率	6.1%	類似不動産の投資利回り等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	6.7%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
積算価格	1,340,000 千円	
土地比率	9.1%	
建物比率	90.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。	

(3) ホテルサンルート新潟

物件名称	ホテルサンルート新潟	
鑑定評価額	1,930,000 千円	
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	平成 27 年 6 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,930,000 千円	
直接還元法による価格	1,950,000 千円	
運営収益	156,002 千円	
可能総収益	156,002 千円	
固定賃料	156,000 千円	現行の賃貸借契約をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料収入を計上
駐車場・その他収入	2 千円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	19,022 千円	
維持管理費	0 円	賃借人負担のため計上しない
水道光熱費	0 円	賃借人負担のため計上しない
修繕費	7,300 千円	エンジニアリング・レポートの水準を勘案のうえ査定
PMフィー	2,040 千円	現行契約及び類似不動産の水準を参考に査定
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	9,184 千円	平成 27 年度の実額を基礎とし中長期的観点から査定
損害保険料	498 千円	実績及び類似建物の保険料率等を考慮し査定
その他費用	0 円	
運営純収益	136,980 千円	
一時金の運用益	3,000 千円	一時金の運用利回りを 2.0% として査定
資本的支出	17,032 千円	エンジニアリング・レポートの水準を勘案のうえ査定
純収益	122,948 千円	
還元利回り	6.3%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	1,910,000 千円	
割引率	6.1%	類似不動産の投資利回り等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	6.5%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
積算価格	1,110,000 千円	
土地比率	42.8%	
建物比率	57.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格と判断し、収益価格を採用。	

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、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	5.2%
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	9.5%
3	なんば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	7.2%
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	9.1%
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	2.0%
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	3.5%
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	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	3.7%
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	2.0%
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	1.1%
12	ザ・ビー水道橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	99室	東京	昭和61年8月 平成元年9月増築	1,120	0.5%
13	ドゥーミーインEXPRESS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	0.5%
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	1.0%
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	1.0%
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	0.8%
17	R&Bホテル東日本橋	リミテッド サービス	エコノミー	202室	東京	平成10年3月	1,534	0.7%
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	1.8%
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	1.0%
24	東横イン博多口駅前本館・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	0.8%
25	ホテルビスタ蒲田東京	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	0.7%
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	0.4%
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	2.9%
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	2.3%
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	12.5%
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	3.2%
33	イビス スタイルズ 札幌	リミテッド サービス	ミッドプライス	278室	北海道	平成22年7月	6,797	3.3%
34	メルキュールホテル札幌	リミテッド サービス	ミッドプライス	285室	北海道	平成21年4月	6,000	2.9%
35	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッド サービス	ミッドプライス	260室	沖縄	平成21年8月	3,000	1.4%
36	ザ・ビー 赤坂見附	リミテッド サービス	ミッドプライス	122室	東京	平成14年11月	6,250	3.0%
37	ザ・ビー 池袋	リミテッド サービス	ミッドプライス	175室	東京	昭和57年6月	6,520	3.1%
38	ザ・ビー お茶の水	リミテッド サービス	ミッドプライス	72室	東京	平成11年8月	2,320	1.1%
39	ザ・ビー 八王子	リミテッド サービス	ミッドプライス	196室	東京	昭和61年8月	2,610	1.3%
40	ザ・ビー 博多	リミテッド サービス	ミッドプライス	175室	その他	平成9年9月	2,300	1.1%
41	ホテル フランクス	フルサービス	ミッドプライス	222室	関東 (東京を除く)	平成3年8月	3,105	1.5%
42	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドプライス	160室	関東 (東京を除く)	平成5年11月	1,650	0.8%
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	リゾート	アッパーミドル	361室	沖縄	平成17年3月	14,950	7.2%
	合計	-	-	8,401室	-	-	208,403	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) 「東京」は東京都、「関東（東京を除く）」は、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県、「関西」は、京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「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、19、20、21、23、27及び28は欠番となります。