2026 年 11 月 25 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　　増田 要
（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　　青木 陽幸
問合せ先　取締役 コーポレート本部長　　板橋 昇
TEL：03-6422-0530

ハイアット リージェンシー 東京　改装工事に関するお知らせ

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、その運用資産であるハイアット リージェンシー 東京（以下「本ホテル」といいます。）において、下記のとおり改装工事（以下「本改装」といいます。）を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

エグゼクティブ・サマリー
• 取得時に計画した客室の新設及び統合に加えて、クラブフロアの客室改装を実施 • 改装範囲の拡張等に伴い、改装費用を取得時想定の 15 億円から 30 億円に増額 • 改装後のＮＯＩ利回り 7.0%、償却後ＮＯＩ利回り 6.2%を見込む （取得時の改装後想定は、それぞれ 6.4%、5.6%）

１．本改装の背景

本ホテルは東京の新宿副都心に立地する大型フルサービスホテルです。本投資法人は、本ホテルの取得時から、収益性向上に向けた改装を計画しており、この度、本改装の具体的な内容を決定しました。

取得時の計画では、①５階の遊休区画への中長期滞在型客室の新設、②客室面積が狭くパフォーマンスの低い客室の統合による収益向上を計画していましたが、足許の好調なマーケット状況を勘案し、今回、これらに加えて更なる収益向上が期待できると判断し、③クラブフロア客室の改装を追加実施することとしました。

これにより、改装費用は、取得時に想定していた 15 億円から 30 億円に増額する一方で、取得時の想定を上回る収益の増加により、本改装後の想定ＮＯＩ利回りは 7.0%（取得時に公表した改装後の想定ＮＯＩ利回りは 6.4%）、償却後想定ＮＯＩ利回りは 6.2%（同 5.6%）へと、より一層の収益力改善・強化を図る計画です。

２．本改装の概要

改装対象	① ５階（遊休区画） ② 10-26 階客室の一部 ③ ６－９階クラブフロア全客室 （詳細は以下「４．本改装の内容」ご参照）
改装期間（予定）	2027 年３月～2027 年 12 月
改装費用（予定）	30 億円（CAPEX Ⅲ（注））
改装資金（予定）	借入金による調達若しくは手元資金の活用

（注）CAPEX Ⅲとは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出をいいます。

３．本改装による効果（想定値）

本ホテルにおける本改装の効果が通年で寄与することを前提として試算した想定値は、以下のとおりです。

	2026 年 12 月期 想定値（注１）		本改装後の 想定値（注２）	【参考】 取得時の改装後 想定値（注１）
ＮＯＩ	約 62 億円	›	約 90 億円	約 81 億円
ＮＯＩ利回り	5.0%	›	7.0%	6.4%
償却後ＮＯＩ利回り	4.3%	›	6.2%	5.6%
償却後ＮＯＩ利回り （調整後）	4.7%	›	6.6%	6.0%

（注１） 2026 年 12 月期想定値及び取得時の改装後想定値は、2026 年２月 25 日付「本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料」５ページの「取得予定資産の想定値に基づく取得効果の試算」における 2026 年 12 月期予想（年換算）及び追加改装後想定値を記載しています。

（注２） 本改装後の想定値は、本改装の効果が通年寄与した場合の本ホテルのＮＯＩに係る想定値を本資産運用会社が試算して記載しています。本改装後の想定値のＮＯＩ利回り及び償却後ＮＯＩ利回りは、それぞれＮＯＩ想定値及び償却後ＮＯＩ想定値を、本ホテルの取得価格に本改装による想定帳簿価額増加額（30 億円）を加算した金額で除して算出しています。償却後ＮＯＩ利回り（調整後）は、本ホテルを取得した 2026 年から 2028 年までの３年間、躯体部分を除く設備等にかかる想定減価償却費相当額について、一時差異等調整積立金（負ののれん）を取り崩して充当する予定であるため、償却後想定ＮＯＩに当該想定減価償却費相当額を加算した金額を、本ホテルの取得価格に本改装による想定帳簿価額増加額（30 億円）を加算した金額で除して算出しています。

（注３） 本改装後の各数値は、特定の決算期における予想値ではなく、投資計画の策定のみを目的として使用するものです。実際の数値は、今後のホテル業績等により変動する可能性があります。

４．本改装の内容

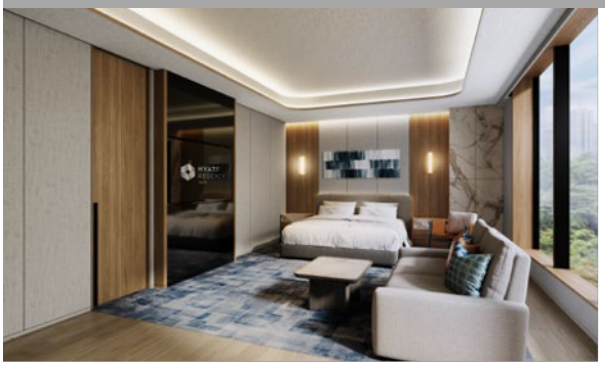
本ホテル取得時に想定していた①遊休区画への客室新設、②客室面積の狭い低パフォーマンス客室の統合に加えて、③クラブフロアの客室改装を実施し、本ホテルの商品性を更に高め、収益の最大化を図ります。

No.	改装箇所	主な改装内容
①	５階（遊休区画） 中長期滞在型客室の新設	多人数の高単価レジャー需要をターゲットとした、平均客室面積約 60 ㎡、全室４名以上の宿泊が可能な客室 11 室を新設します。全室にキッチン及び洗濯乾燥機等を備えて付加価値を高め、遊休区画の高収益化を実現します。
②	10-26 階客室の一部 客室統合	10 階から 26 階の各フロアにある面積が狭くパフォーマンスの低い２室を１室に統合し（34 室・24 ㎡→17 室・48 ㎡）、ＡＤＲ及び稼働率双方の大幅な引上げを図ります。
③	６-９階クラブフロア全客室 客室改装	クラブフロアの全客室（クラブルーム 59 室及びスイートルーム 18 室）の改装を実施します。客室内全般のリノベーションにより、クラブルームに相応しい質感の高い空間へとバリューアップさせ、ＡＤＲの引き上げを図ります。

■　改装イメージ

①　中長期滞在型客室

After（イメージ）



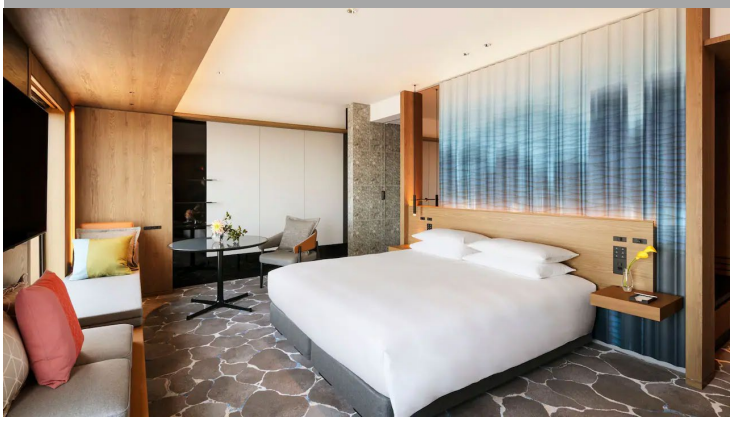




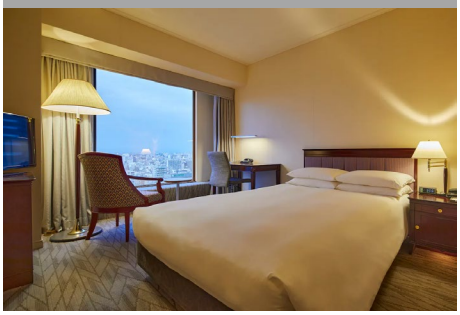


② 客室統合

After（イメージ）

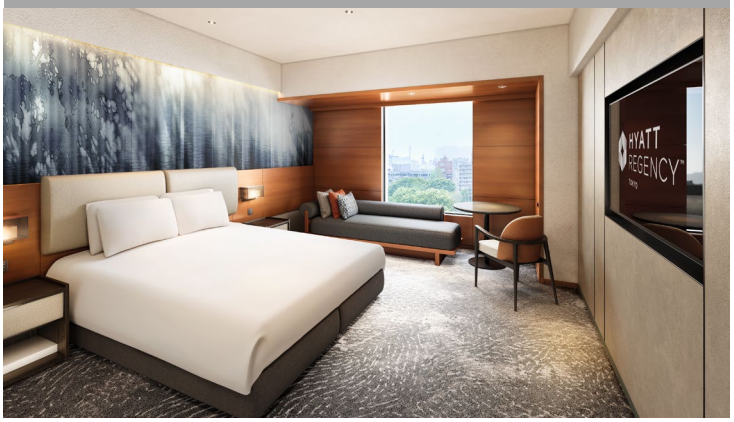


Before

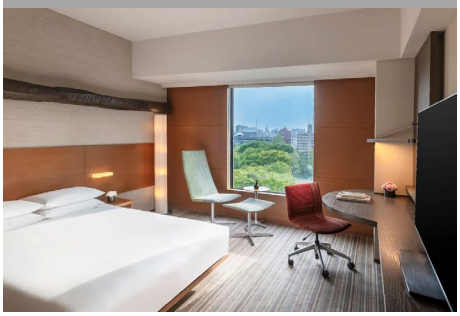


③ クラブフロア客室

After（イメージ）



Before



※「４．本改装の内容」は、本日現在における計画であり、今後変更となる可能性があります。

５．今後の見通し

本改装は、2027 年 12 月期の実施を予定しているため、2026 年 12 月期における本投資法人の運用状況の予想に変更はありません。なお、2027 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想については、今後、見通しが決まり次第、公表する予定です。

以　上

＊本投資法人 URL：https://www.jhrth.co.jp/