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

# 賃借人の変更に関するお知らせ（スマイルホテル日本橋三越前）

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、本投資法人の運用資産であるスマイルホテル日本橋三越前（以下「本ホテル」といいます。）について、現賃借人との賃貸借契約の合意解約に関する契約及び本投資法人の戦略的パートナーであるＨＭＪグループ（注）に属する会社を新たな賃借人とする定期建物賃貸借契約を締結し、賃借人を変更（以下「本変更」といいます。）することを決定しましたので、お知らせいたします。

なお、新賃借人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することになるため、賃貸に関しましては、投信法及び本資産運用会社の定めるスポンサー関係者取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています（後記「４．利害関係人等との取引」をご参照ください。）。

（注）ＨＭＪとは、株式会社ホテルマネージメントジャパン（SC Capital Partners グループに属するSC J-Holdings Pte. Ltd.が間接的に発行済株式の100%を保有する株式会社）をいい、ＨＭＪグループとは、ＨＭＪ及びその子会社（ＨＭＪが発行済株式の50%超を保有する会社）をいいます。以下同じです。

記

| エグゼクティブ・サマリー |
| --- |
| ・現行契約を合意解約し、賃借人をＨＭＪグループに変更<br>・賃料条件の見直し等により、年間ＮＯＩは178百万円増加を想定<br>・賃借人の変更関連費用（注）11.2億円は約6.3年での回収を見込む |

（注）賃借人の変更関連費用（以下「変更関連費用」といいます。）は、鴨川グランドホテル株式会社に支払う合意解約金11億円及びその他本変更に伴い発生する費用（見込額）の合計額です。

JAPAN HOTEL REIT

１．本変更の背景

本投資法人は、本ホテルからの収益の更なる向上を目的として、現賃借人との間で協議を重ねた結果、現行の普通建物賃貸借契約（以下「現行契約」といいます。）を合意解約し、本投資法人の戦略的パートナーであるＨＭＪグループに属する会社を新たな賃借人として定期建物賃貸借契約（以下「新契約」といいます。）を締結することを決定しました。

新契約では、固定賃料を引き上げるとともに、売上歩合賃料を年間ＡＧＯＰ（注）に連動する変動賃料に変更することで、ホテル収益を従来以上に賃料収入へ取り込むことが可能となります。

本変更により、本ホテルのＮＯＩの増加を見込むとともに、ＨＭＪグループのホテル運営プラットフォーム及び運営改善ノウハウ等を活用することで、本ホテルの収益性及び資産価値の更なる向上を図ります。

（注）ＡＧＯＰ（Adjusted ＧＯＰ＝調整後ＧＯＰ）とは、ＧＯＰ（Gross Operating Profit（売上高営業利益）であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。）から一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。

２．本変更の概要

本投資法人は、2026 年 11 月 25 日付で、現賃借人との間で現行契約に係る合意解約契約を締結するとともに、ＨＭＪグループに属する会社を賃借人とする新契約を締結しました。現行契約及び新契約の概要は、以下のとおりです。

| | 現行契約 | 新契約 |
|---|---|---|
| ホテル賃借人 | 鴨川グランドホテル株式会社 | 株式会社東京日本橋オペレーションズ（予定商号）（注１） |
| 賃貸形態 | 普通建物賃貸借契約 | 定期建物賃貸借契約<br>（借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約） |
| 契約賃料 | 固定賃料：年間 134 百万円<br>売上歩合賃料：売上基準超過部分の一定割合の額 | 固定賃料：年間 172.8 百万円<br>変動賃料：年間ＡＧＯＰが基準額（189 百万円）を超えた場合、当該超過額に 95%を乗じた額 |
| 契約締結日 | 合意解約契約：2026 年 11 月 25 日 | 定期建物賃貸借契約：2026 年 11 月 25 日 |
| 合意解約日（注２） | 2027 年２月１日（予定） | － |
| 契約期間（注２） | － | 2027 年２月１日から 2036 年 12 月 31 日まで（予定） |

（注１） 新契約はＨＭＪとの間で締結していますが、ＨＭＪが発行済株式の 100%の取得を予定している株式会社（株式会社東京日本橋オペレーションズに商号変更予定）に、新契約上の賃借人の地位を承継する予定です。

（注２） 合意解約日及び新契約の契約開始日は、関係当事者における諸手続の進捗等により変更となる可能性があります。

本投資法人は、信用力及びホテル運営能力の総合的評価を、ホテル賃借人の選定基準としていますが、新賃借人は、本投資法人の定める、2026 年３月 31 日公表の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載された、テナントの選定基準に適合していると判断しています。

３．本変更による効果（想定値）

本変更による主な効果は、以下のとおりです。また、ＨＭＪグループの効率的なホテル運営プラットフォーム及び運営改善ノウハウ等を活用し、本ホテルの収益性及び資産価値の一層の向上を目指します。

| | 本変更前（注１） | | 本変更後（注２） |
|---|---|---|---|
| ＮＯＩ<br>（ＮＯＩ利回り） | 170 百万円<br>（8.1%） | ＞ | 348 百万円<br>（16.6%） |
| 償却後ＮＯＩ<br>（償却後ＮＯＩ利回り） | 147 百万円<br>（7.0%） | ＞ | 325 百万円<br>（15.5%） |
| 変更関連費用の<br>年間償却額 | － | ＞ | 113 百万円 |
| Net Income<br>（変更関連費用償却後） | 147 百万円 | ＞ | 212 百万円 |

| 変更関連費用の回収期間（注３）　約 6.3 年 |
|---|

（注１）　本変更前のＮＯＩ及び償却後ＮＯＩの想定値は、2026 年８月 26 日付「2026 年 12 月期　中間決算短信（ＲＥＩＴ）」における 2026 年 12 月期の予想値の前提となる本ホテルのＮＯＩ及び償却後ＮＯＩに係る予想値を記載しています。括弧書きの数値は、それぞれＮＯＩ及び償却後ＮＯＩの想定値を、本ホテルの取得価格で除して算出しています。

（注２）　本変更後のＮＯＩ及び償却後ＮＯＩの想定値は、本変更の効果が通年寄与した場合の本ホテルのＮＯＩ及び償却後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。括弧書きの数値は、それぞれＮＯＩ及び償却後ＮＯＩの想定値を、本ホテルの取得価格で除して算出しています。変更関連費用の年間償却額は、新契約の契約期間にわたって償却を行うものと仮定して年間償却額を算出しています。

（注３）　変更関連費用の回収期間は、変更関連費用 11.2 億円を、本変更前後のＮＯＩの想定値の差額で除して算出しています。

（注４）　本変更後の各数値は、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本資産運用会社が試算したものです。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。

本変更に伴い、変更関連費用として 11.2 億円の発生を見込んでおりますが、本変更による年間ＮＯＩの想定増加額は 178 百万円であり、変更関連費用は約 6.3 年での回収を見込んでいます。本投資法人は、本変更による収益性の向上効果及び変更関連費用の回収期間を踏まえ、本変更は経済合理性を有し、投資主利益に資するものと判断しています。なお、変更関連費用に含まれる合意解約金 11 億円は、一般財団法人日本不動産研究所から取得した調査報告書における補償料算定額（12.2 億円）の範囲内です。また、変更関連費用については、資産計上し、複数年にわたり規則的に償却する予定です。

４．利害関係人等との取引

新賃借人である株式会社東京日本橋オペレーションズ（予定商号）の発行済株式の 100%をＨＭＪが取得する予定です。ＨＭＪは、投信法第 201 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）第 123 条に規定される利害関係人等に該当するため、ＨＭＪが発行済株式の 100%を保有する予定である新賃借人も利害関係人等に該当することとなります。このため、本資産運用会社は社内規程である「スポンサー関係者取引規程」に従い、ＨＭＪとの新契約の締結及び新賃借人への新契約上の賃借人の地位の承継に当たり、現賃借人に対する合意解約金の支払いの妥当性を含め、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会における承認等、当該スポンサー関係者取引規程に定める手続きを経ています。

５．今後の見通し

現行契約の合意解約日及び新契約の開始日は2027年２月１日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/