

2020年8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 古川 尚志

問合せ先 管理本部 企画部長 花村 誠

TEL：03-6422-0530

定期建物賃貸借契約の改定に関するお知らせ

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、株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）及びその子会社（以下、HMJと併せて「HMJグループ」といいます。）との間で、HMJグループを賃借人として締結している全14物件（以下「HMJグループホテル」といいます。）に係る定期建物賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）について、下記のとおり改定する内容の契約（以下「本変更契約」といいます。）を本日付で締結しましたのでお知らせいたします。

なお、本変更契約の締結先であるHMJグループ各社は、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から、本変更契約に係る取引に関しましては、投信法及び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、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。（後記「4. 利害関係人との取引」をご参照ください。）

（注）定期建物賃貸借契約の改定については、本日付「決算説明資料」の8～10ページをあわせてご参照ください。

記

1. 改定理由

本年2月以降、新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大により、国内外での経済活動の抑制、訪日外国人の減少に加え、政府による緊急事態宣言の発令等に伴う全国的なイベント自粛や大型テーマパークの営業中止により、ホテルマーケットは急激に悪化しました。

このような状況下、本投資法人は、資産運用会社のグループ会社であるHMJグループ各社と緊密にコミュニケーションを取り、各ホテルでの感染対策の徹底と従業員の健康管理、各ホテルの徹底した業務の見直しによる運営コスト削減、必要な雇用の維持、資金繰り対応など様々な対策を協議及び検討してきました。

協議・検討の結果、HMJグループ各社は、人件費、外注費などの大規模なリストラクチャリングを実施し、2019年度と比べ、本年度は42億円以上のコスト削減、翌年度以降も15億円の恒常的な削減を見込み、感染拡大による影響の継続を踏まえた更なる費用の削減に取り組んでいます。しかしながら、こうした取り組みにもかかわらず、売上が月額で2億円台に低下する月があるなど、HMJグループの賃料支払前の収益を示すGOP（注1）は年間204百万円の見込みであり、GOPから固定賃料（年額9,530百万円）をすべて支払うことは困難な状況です。本投資法人は、このようなHMJグループの財務状況から、HMJグループホテルとの賃貸借契約を見直すこととし、今年度の固定賃料をHMJグループが内部留保を活用したうえで支払い可能な最大額（年間794百万円）まで減額し、また、来年度以降の賃料条件について、以下「2. 改定の概要」記載の目的のため改定することに合意いたしました。

また、HMJグループ各社は、総客室数4,768にのぼる14軒のホテルを運営していますが、その多くは、高度な運営ノウハウが求められる大型のフルサービスホテルです。運営規模と運営ノウハウの両面から、現市場環境下において本投資法人が必要とする代替オペレーターを確保することは現実的ではないため、HMJグループとの持続可能な関係の再構築に注力することが本投資法人の中長期的な利益に資するものと判断し、本契約改定の合意に至ったものです。

2. 改定の概要

本変更契約は、2020年度の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約に関する覚書」及び2021年度以降の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約変更契約書」で構成されます。

2020年度の賃料は、HMJグループの株主からの5億円弱の資金提供等を原資として、新型コロナウイルスの影響を受けていない1月相当分については、本年度の予想GOPを超える従来の月額固定賃料としたうえで、2月以降の月額固定賃料を免除しました。一方で年間のGOPが1月分の月額固定賃料を超えた場合には、変動賃料を発生させることで、市場環境が大きく改善した場合には変動賃料を受け取れる体系にします。

2021年度は、ホテルマーケットが徐々に回復していくと考えていますが、回復速度や第二波、第三波による下振れリスクについての予測が困難であることから、HMJグループが月次の固定賃料の支払に十分なGOPを生み出せない可能性を考慮し、リスクに対して最も柔軟な賃料スキームである全額変動賃料方式とします。賃料は変動賃料のみで、AGOP（注2）に一定の料率を乗じた金額を賃料の全額とします。変動賃料が発生するAGOPの基準額とAGOPに対する料率は、従前の賃料負担率とリストラクチャリングによるコスト削減効果を考慮し、各ホテルの契約ごとに適切な料率を定めたものです。

2022年度以降の賃料は、ポストコロナの市場環境を想定し、従来どおりの固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料スキームとします。固定賃料は、各ホテルの潜在収益力に応じて一部調整を行いました。HMJ14ホテル合計の固定賃料総額は従前と同じ金額です。変動賃料に関しては、リストラクチャリングによるコスト削減効果を本投資法人とHMJグループで分け合い、かつ各ホテルの賃料負担率が適切な水準になるよう、変動賃料が発生するAGOPの基準額と対AGOP料率を設定しています。これによりHMJグループのコスト削減効果を将来の変動賃料として取り込むことで、本年度の固定賃料の減免額を中長期的に取り戻すと同時に、HMJグループによる内部留保の向上を図り、今回のような事態が再発した場合の賃料支払い能力を向上させることを企図しております。

改定後におけるHMJグループホテルの賃料体系（固定賃料及び変動賃料）は、下表のとおりです。

(1) 固定賃料

| No | 名称 | 賃借人 | 固定賃料 | | | |
|----|------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------|--------|------------|
| | | | 改定前 | 改定後 | | |
| | | | 2020年度以降 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度以降 |
| 1 | 神戸メリケンパークオリエンタルホテル | 株式会社ホテルマネージメントジャパン | 年間3,221百万円 | 1月分のみ 268百万円 | 該当なし | 年間3,221百万円 |
| 2 | オリエンタルホテル 東京ベイ | | | | | |
| 3 | なんばオリエンタルホテル | | | | | |
| 4 | ホテル日航アリビラ | | | | | |
| 5 | オリエンタルホテル広島 | | | | | |
| 6 | オキナワ マリオットリゾート & スパ | 株式会社ラグーンリゾート名護 | 年間550百万円 | 1月分のみ 45百万円 | 該当なし | 年間550百万円 |
| 7 | アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）（注3） | 株式会社A・I・C広島マネジメント | 年間348百万円 | 1月分のみ 29百万円 | 該当なし | 年間348百万円 |
| 8 | オリエンタルホテル福岡博多ステーション | 株式会社ホテルセントラザ | 年間425百万円 | 1月分のみ 35百万円 | 該当なし | 年間425百万円 |
| 9 | ホリデイ・イン大阪難波 | オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社 | 年間576百万円 | 1月分のみ 48百万円 | 該当なし | 年間576百万円 |

| | | | | | |
|----|--------------------------|----------------------|--|-----------------|------------|
| 10 | ヒルトン成田 | 株式会社ナリタコスゲ・オペレーションズ | 年間444百万円 | 1月分のみ 37百万円 | 年間444百万円 |
| 11 | インターナショナルガーデンホテル成田 | 株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ | 年間336百万円 | 1月分のみ 28百万円 | 年間336百万円 |
| 12 | ホテル日航奈良 | 株式会社ホテルマネジメント | 年間420百万円 | 1月分のみ 35百万円 | 年間420百万円 |
| 13 | ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋 | 株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス | 年間110百万円 | 1月分のみ 9百万円 | 年間110百万円 |
| 14 | ヒルトン東京お台場 | 株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ | 年間3,100百万円 2022年1月1日以降： 年間1,600百万円 | 1月分のみ 258百万円 | 年間1,600百万円 |

(2) 変動賃料

| No | 名称 | 変動賃料の算出方法 | | | |
|----|------------------------------------|--|-----------------------------------|------------|--|
| | | 改定前 | 改定後 | | |
| | | 2020年度以降 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度以降 |
| 1 | 神戸メリケンパークオリエンタルホテル | (HMJ 5ホテル(注4) GOP合計額-基準額(年間3,351百万円)) ×85.0% | HMJ 5ホテルGOP合計額×89.78% -1月分固定賃料 | AGOP×86.0% | (HMJ 5ホテルAGOP合計額-基準額(年間4,120百万円)) ×85.0% |
| 2 | オリエンタルホテル 東京ベイ | | | AGOP×79.0% | |
| 3 | なんばオリエンタルホテル | | | AGOP×91.0% | |
| 4 | ホテル日航アリビラ | | | AGOP×74.0% | |
| 5 | オリエンタルホテル広島 | | | AGOP×89.0% | |
| 6 | オキナワ マリオットリゾート & スパ | (GOP-基準額(年間700百万円)) ×90.0% | GOP×82.92% -1月分固定賃料 | AGOP×89.0% | (AGOP-基準額(年間655百万円)) ×95.0% |
| 7 | アクティブインターシティ広島(シェラトングランドホテル広島)(注3) | (GOP-基準額(年間468百万円)) ×82.5% | GOP×79.03% -1月分固定賃料 | AGOP×93.0% | (AGOP-基準額(年間360百万円)) ×90.0% |
| 8 | オリエンタルホテル福岡博多ステーション | (GOP-基準額(年間442百万円)) ×98.0% | GOP×96.98% -1月分固定賃料 | AGOP×97.0% | (AGOP-基準額(年間442百万円)) ×98.0% |
| 9 | ホリデイ・イン大阪難波 | (GOP-基準額(年間650百万円)) ×92.5% | GOP×90.15% -1月分固定賃料 | AGOP×98.0% | (AGOP-基準額(年間580百万円)) ×97.0% |
| 10 | ヒルトン成田 | (GOP-基準額(年間550百万円)) ×86.5% | GOP×83.59% -1月分固定賃料 | AGOP×95.0% | (AGOP-基準額(年間450百万円)) ×93.0% |
| 11 | インターナショナルガーデンホテル成田 | (GOP-基準額(年間360百万円)) ×98.0% | GOP×95.35% -1月分固定賃料 | AGOP×95.0% | (AGOP-基準額(年間360百万円)) ×98.0% |
| 12 | ホテル日航奈良 | (GOP-基準額(年間470百万円)) ×91.5% | GOP×90.05% -1月分固定賃料 | AGOP×95.0% | (AGOP-基準額(年間440百万円)) ×95.0% |
| 13 | ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋 | (GOP-基準額(年間128百万円)) ×91.0% | GOP×87.11% -1月分固定賃料 | AGOP×87.0% | (AGOP-基準額(年間128百万円)) ×91.0% |
| 14 | ヒルトン東京お台場 | 2020年度から2021年度： (AGOP-基準額(年間2,970百万円)) × 30.0% 2022年度以降： (AGOP-基準額(年間1,660百万円)) ×98.0% | GOP×92.10% -1月分固定賃料 | AGOP×97.0% | (AGOP-基準額(年間1,660百万円)) ×98.0% |

(注1) GOPとはGross Operating Profit(売上高営業粗利益)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。

(注2) AGOP(Adjusted GOP=調整後GOP)とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。

(注3) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島について記載しています。

(注4) HMJを賃借人とする神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島をいいます。以下同じです。

(注5) オキナワ マリオット リゾート & スパ及びホテル日航奈良につきましては、いずれも現行の定期建物賃貸借契約が2020年12月31日付で満了することから、2021年度以降の賃料体系は、2021年1月1日～2030年12月31日を契約期間とする新たな定期建物賃貸借契約書において規定しております。

3. 今後の見通し

本変更契約の影響を反映した2020年12月期(第21期)の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「2020年12月期(第21期)中間期の運用状況の予想と実績値との差異並びに2020年12月期(第21期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 利害関係人等との取引

本変更契約の賃借人であるHMJグループ各社は、投信法201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定する利害関係人等に該当します。このため、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グループ各社と本変更契約を締結するにあたり、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適正な手続きを経ております。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.jhrth.co.jp/>