

2022年2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 取締役 財務企画本部長 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、本投資法人が保有し、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。）が賃借する16ホテル（注1）のうち、後記「2.改定の概要」の表中に記載する10社、全14物件（以下「HMJ14ホテル」といいます。）に係る定期建物賃貸借契約について、下記のとおり改定する内容の「定期建物賃貸借契約に関する覚書」（以下「本覚書」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、本覚書の締結先であるHMJ14ホテルの各賃借人は、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から、本覚書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.利害関係人等との取引」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10ページをあわせてご参照ください。

記

1. 改定理由

本投資法人は、2020年2月以降、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の感染拡大の初期段階より、ホテルマーケットの急激な悪化に対応すべく、資産運用会社のグループ会社であるHMJグループと緊密にコミュニケーションをとり、徹底した業務の見直しによる運営コスト削減、資金繰り対応などの様々な対策を協議及び要請してきました。

HMJグループでは、人件費や外注費の削減を含む大規模なリストラクチャリングを実施しましたが、HMJ14ホテルの賃料支払前の収益であるGOP（注2）から固定賃料（年額9,530百万円）を支払うことは困難であったことから、本投資法人は、2020年8月にHMJ14ホテルと新たな定期建物賃貸借契約を締結（以下「前回改定」といいます。）しました。前回改定における賃料体系では、2020年度において2月以降の8,736百万円の固定賃料を減免するとともに、2021年度は不安定なマーケット環境のリスクに備えるべく全額変動賃料とし、2022年度以降は従来どおりの固定賃料と変動賃料を組み合わせたスキームとしました。

その後現在に至るまで、新型コロナウイルス感染症は感染拡大と小康状態を繰り返しており、特に2022年に入り以前とは性質の大きく異なる変異株の感染が拡大していることから、ホテルマーケットの見通しは依然として不透明です。

HMJグループでは引き続き運営コストの削減を徹底するとともに、運営の効率化、ブランディングや商品力の向上による売上の増加を図っているものの、不透明なホテルマーケットやHMJグループの経営の安定性を勘案すると、本年度におけるHMJ14ホテルの固定賃料（年額8,030百万

円) 支払いの不確実性は高いため、本投資法人は、HMJグループによる運営体制の再構築による更なる恒常的なコスト削減を前提に、2021年度に適用した全額変動賃料スキームを2022年度についても通年で適用することを旨とする本覚書の締結にHMJグループと合意しました。

HMJグループは、本投資法人保有ホテルのうち、総客室数5,361室にのぼる16ホテルを運営しており、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。また、新型コロナウイルスの影響下の2021年度においても3軒のホテルをオリエンタルホテル等へリブランドするなど、本投資法人の柔軟性の高い投資戦略において重要なパートナーであり、本覚書の締結が本投資法人の中長期的な利益に資するものと判断し、合意に至ったものです。

2. 改定の概要

本年度は、ワクチン接種の進展や治療薬の開発に加え、国や自治体による観光振興の施策の後押し等により、ホテルマーケットは回復に向かうと考えていますが、回復速度や下振れリスクについての合理的な予測が困難であることから、前回改定に基づく本年度のHMJ14ホテルの固定賃料年額8,030百万円の設定をなくし、全額変動賃料方式とします。変動賃料が発生するAGOP(注3)の基準額とAGOPに対する料率は前回改定時点から変更ありません。また、2023年以降については、前回改定で定めた条件から変更ありません。

本覚書の締結にあたっては、前回改定時に合意し達成済みの年間約15億円の恒常的なコスト削減に加え、HMJ14ホテルで新たに年間約5億円の恒常的なコスト削減を実施し、収益体質の更なる改善に合意しました。収益体質改善によるGOP増加額の一部は本投資法人が収受する変動賃料の増加に寄与することとなり、この増加分で本年度の固定賃料の減免額相当額を中長期的に回収していくことを相互に確認しています。

改定後におけるHMJ14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	借借人	固定賃料		
			改定前	改定後	
			2022年度以降	2022年度	2023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	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	オリエンタルホテル 沖縄リゾート & スパ	株式会社ラグーンリゾート名護	年間550百万円	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4)	株式会社A・I・C広島マネジメント	年間348百万円		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ターザ	年間425百万円		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		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		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		年間336百万円
12	ホテル日航奈良	株式会社ホテルマネージメント	年間420百万円		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		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1,600百万円		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	
		2022年度以降	2022年度	2023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5) AGOP合計額－基準額 (年間4,120百万円)) × 85.0%	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	オリエンタルホテル 沖縄リゾート & スパ	(AGOP－基準額 (年間655百万円)) × 95.0%	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4)	(AGOP－基準額 (年間360百万円)) × 90.0%	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	(AGOP－基準額 (年間442百万円)) × 98.0%	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	(AGOP－基準額 (年間580百万円)) × 97.0%	AGOP × 98.0%	(AGOP－基準額 (年間580百万円)) × 97.0%
10	ヒルトン成田	(AGOP－基準額 (年間450百万円)) × 93.0%	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	(AGOP－基準額 (年間360百万円)) × 98.0%	AGOP × 95.0%	(AGOP－基準額 (年間360百万円)) × 98.0%
12	ホテル日航奈良	(AGOP－基準額 (年間440百万円)) × 95.0%	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	(AGOP－基準額 (年間128百万円)) × 91.0%	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	(AGOP－基準額 (年間1,660百万円)) × 98.0%	AGOP × 97.0%	(AGOP－基準額 (年間1,660百万円)) × 98.0%

(注1) 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、オリエンタルホテル広島、オリエンタルホテル 沖縄リゾート & スパ、シェラトングランドホテル広島、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋、ヒルトン東京お台場、ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神及びオリエンタルホテル ユニバーサル・シティの16ホテルをいいます。

(注2) 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3) 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。以下同じです。

(注4) 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。以下同じです。

(注5) 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。

3. 今後の見通し

2022年12月期 (第23期) の運用状況及び分配金の予想につきましては未定です。策定でき次第速やかに公表いたします。

4. 利害関係人等との取引

本覚書の賃借人である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グループ各社と本覚書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/>