

2025年1月24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 財務企画本部長 花村 誠
 TEL：03-6422-0530

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ
(ヒルトン福岡シーホーク)

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、下記のとおり国内不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、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「6. 利害関係人等との取引」をご参照ください。)

記

1. 取得の概要

取得予定資産の名称	ヒルトン福岡シーホーク
取得予定資産の種類	不動産信託受益権
タイプ区分(注1)	フルサービス
賃貸形態	固定賃料及び変動賃料
取得予定価格(注2)	64,350,000千円
取得予定日(注2)	2025年2月21日
取得先(注3)	エムエル・エステート株式会社
媒介の有無	無
不動産の担保の有無	無担保

(注1) 本投資法人は、ホテル営業の業態に応じて、ホテルのタイプ(業態)区分を、「リミテッドサービスホテル」(宿泊主体型ホテル)、「フルサービスホテル」(総合型ホテル)及び「リゾートホテル」(総合型ホテルの中でリゾートエリア(いわゆる温泉地や景勝地等の、自然環境や観光資源に恵まれた地域又は著名若しくは集客力の高いレジャー施設等の周辺地域をいいます。)に位置するホテル)の3区分に分類しています。以下同じです。

(注2) 取得予定資産を取得するために、取得先との間で不動産信託受益権等の売買に係る契約(以下「信託受益権売買契約書等」といいます。)を締結しています。取得予定価格は、取得予定資産の取得に係る信託受益権売買契約書等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。)に基づき記載しています。

(注3) 取得先の詳細については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を実現できるホテル・アセットへの魅力的な投資機会の提供を目指しています。取得予定資産は、以下の理由からその方向性に合致していると考え、取得予定資産の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しました。

今回の取得予定資産であるヒルトン福岡シーホーク（以下「本ホテル」といいます。）は、福岡市内のシーサイドエリアに所在する、希少性の高い大型のフルサービスホテルです。日本有数の国際便発着数を誇る福岡空港より車で約 20 分、天神駅から車で約 16 分、博多駅バスターミナルよりバスで約 20 分の距離に立地しています。

博多港へ出向する豪華客船をイメージした本ホテルは、1,052 室の客室、九州最大規模の宴会場、レストラン、チャペル、大浴場（岩風呂）、エグゼクティブラウンジ、フィットネスセンター、ショッピングアーケード等の施設を有し、大規模な MICE（注 1）等のイベントに適したホテルです。全室オーシャンビューの客室からは、「アジア都市景観賞」や「都市景観 100 選」にも選ばれたシーサイドももち浜のビーチや博多湾、福岡の街並み等を一望することができます。また、本ホテルに隣接するドーム施設「みずほ PayPay ドーム福岡」は、九州最大規模のスタジアムであり、プロ野球チーム福岡ソフトバンクホークスの本拠地として使用されています。プロ野球試合のほか、コンサートや展示会、スポーツイベント等の会場としても幅広く利用されています。さらに、周辺にはレジャー施設や大型商業施設も所在しています。本ホテルは、国内・インバウンド、また、レジャー・ビジネスの幅広い顧客層の旺盛な需要が取り込めるホテルであると本投資法人は考えています。

本投資法人が保有する福岡所在のホテルは本物件を加え 6 物件となり、そのうち HMJ グループ（注 2）が賃借人となるホテルは 4 物件となります。本ホテルについては、HMJ の 100% 子会社である本ホテルの賃借人からヒルトン・ワールドワイドに運営管理委託されています。HMJ グループの知見や運営ノウハウとインターナショナルブランドであるヒルトンの運営能力を活用し、本投資法人の強みであるアクティブ・アセットマネジメント（注 3）戦略による成長及び収益の最大化を目指します。賃貸借契約については、安定した固定賃料に加え、AGOP（注 4）に連動する変動賃料が採用されており、アップサイドが期待できる賃料形態となっています。

取得予定資産は、安定した宿泊需要と今後の成長が期待できるエリアに所在する、質の高い大型物件であり、本取得によりポートフォリオの質の向上が図れるものと本投資法人は考えています。さらに、鑑定評価額を 10.3% 下回る割安な価格で取得することにより、1 口当たり NAV（注 5）が向上する見込みです。

また、本投資法人は、2025 年 1 月 30 日に、固定賃料のみの賃料形態のため、収益の増加が限定的であった博多中洲ワシントンホテルプラザを売却します。本投資法人は、今後も資産の入替等によるキャピタルリサイクルを通じ、ポートフォリオの質の向上を図っていきます。

なお、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、取得予定資産のホテル賃借人は、本投資法人の定める、2024 年 10 月 30 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。

（注 1） MICE とは、企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称です。

（注 2） 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。

（注 3） アクティブ・アセットマネジメントとは、力強い内部成長を実現し、収益の向上、ひいてはポートフォリオの資産価値の向上を図る積極的なアセットマネジメントを指します。具体例としては、ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出（以下「戦略的 CAPEX」といいます。）（*）の実施による ADR（**）向上施策、ホテルの特性に最適なオペレーター（ホテルの運営受託者をいいます。以下同じです。）への変更やリブランド（***）、アップサイドの取込みが可能な賃料形態への変更、ポートフォリオの質の向上を目指した資産の入替え（売却）等があります。以下同じです。

（*） 本投資法人は、資本的支出を①建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、②建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出及び③ホテルの競争

力向上を目的とした客室改装等の戦略的CAPEXの3種類に区分しています。

(**) ADRとは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計 (サービス料を含みます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

(**) リブランドとは、ホテルの名称変更、オペレーターの変更及び戦略的CAPEXの実施等の組み合わせによるブランドの再構築等をいいます。

(注4) GOPとは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係る費用を控除した残額をいいます。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5) 1口当たりNAV (Net Asset Value) とは、貸借対照表記載の純資産額から分配金総額を控除した額に、決算期末現在のポートフォリオ全体を含み益を加算し、決算期末現在の発行済投資口の総口数で除した金額を指しており、いずれも会計上の1口当たり純資産額とは異なります。

3. 取得予定資産の特色

(1) 福岡マーケット

福岡は九州のビジネス、観光の中心地であり、アジアの主要都市ともアクセスに優れていることから、MICE等の大型イベントの開催件数も多く、国内外の宿泊需要の高いマーケットです。福岡空港から中心街へアクセス性にも優れ、人口増加が続く活況な九州の中核都市として、安定したビジネス需要に加え、国内及びインバウンドのレジャー需要の更なる拡大が期待されています。

観光庁の「宿泊旅行統計調査」によると、福岡県の延べ宿泊者数は2024年1月から10月までの累計は2019年同期比+12.0%となっており成長が続いていますが、その中でも外国人延べ宿泊者数については同期比+54.2%と力強く成長しています。また、福岡空港は2025年3月より2本目の滑走路が供用開始予定であり、就航便数の増加により更なる需要の取込み及び利便性の向上が期待されています。

(2) 取得予定資産の特色

a. ロケーションの優位性

本ホテルは、福岡空港より車で約20分、天神駅から車で約16分、博多駅バスターミナルよりバスで約20分の距離に立地しています。「みずほPayPayドーム福岡」や大型商業施設と隣接しており、ドーム施設では年間を通して様々なイベントが開催されており、ドーム利用者にとって極めて利便性が高いホテルです。

また、本ホテルは「アジア都市景観賞」や「都市景観100選」に選ばれたシーサイドももち地区に位置し、ホテル正面の白い砂浜のビーチへは徒歩約3分でアクセス可能であり、都市部にいなながらリゾート気分を味わうことができる魅力的なエリアだと言えます。

b. ハード面の優位性

本ホテルは博多湾に出航する豪華客船をイメージしたユニークな造形となっており、福岡のランドマークとして高い視認性を有しています。地下2階付35階建ての本ホテルは、福岡のウォーターフロントに位置し、周囲に遮る建築物がないため、博多湾や福岡市の街並みを一望することができます。

国内最大級の規模を誇る1,052室の客室は、全室オーシャンビューとなっており、レギュラー (平均客室面積27㎡) ・プレミアム (平均客室面積33㎡) ・エグゼクティブ (平均客室面積50㎡) と大きく3つのカテゴリに分かれています。これにより、国内外のゲストの様々なニーズに対応することが可能です。さらに、吹き抜け構造で開放感あふれるオールデイダイニングのレストランをはじめ、最大3,500名収容可能な国内最大級の宴会場、エグゼクティブラウンジ、チャペル、フィットネスセンターなど、充実した付帯施設を有しており、レジャーのみならずビジネスやイベント需要に幅広く対応することができます。

c. ソフト面の優位性

本ホテルはインターナショナルブランドであるヒルトンを冠しており、運営はヒルトン・ワールドワイドに運営管理委託されます。ヒルトンは国際的なホテルチェーンとして認知度が高いため、強い送客ネットワーク及び訴求力を誇っています。ヒルトンの洗練されたサービスを提供するフルサービスホテルとして、レジャー・ビジネス双方に高い利便性を有しています。

4. 取得予定資産の内容

物件番号	65	物件名称	ヒルトン福岡シーホーク			
1. 特定資産の概要 (注1)						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定年月日	2025年2月21日					
取得予定価格	64,350,000千円					
鑑定評価額	71,700,000千円 (詳細は、後記「12. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。)					
2. 不動産 (若しくは信託不動産) の概要 (注2)						
不動産の用途	ホテル/フルサービスホテル					
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
土地	地番	福岡県福岡市中央区地行浜二丁目30番地23				
	住居表示	福岡県福岡市中央区地行浜二丁目2番地3				
	地積	29,036.35㎡				
	用途地域等	第二種住居地域				
	指定建蔽率	80%				
	指定容積率	400%				
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下2階付35階建				
	建物用途	ホテル				
	建築時期	1995年3月29日				
	延床面積 (注3)	140,958.90㎡				
	設計者	株式会社 竹中工務店九州一級建築士事務所				
	施工者	株式会社 竹中工務店九州支店				
	建築確認機関	福岡市建築主事				
現所有者	受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託期間満了日：2027年3月31日) 受益者：エムエル・エステート株式会社					
担保の状況	無					
3. 交通 (注4)						
「福岡空港」より車で約20分、地下鉄空港線「天神」駅より車で約16分、博多駅バスターミナルよりバスで約20分、地下鉄空港線「唐人町」駅より徒歩約19分						
4. 賃貸借の状況						
テナント総数	1					
賃貸可能面積 (注5)	136,169.77㎡					
賃貸面積 (注5)	136,169.77㎡					
賃貸形態	定期借家契約 (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 (注6)	固定賃料	月額170,000千円				
	変動賃料	年間AGOPが基準額 (2,100,000千円) を超えた場合に、その超えた額に95%を乗じた額				
契約期間 (注6)	2025年2月21日から2035年12月31日まで					
敷金・保証金	0円					
最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース)	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末	2023年 12月末	2024年 12月末	
	100%	100%	100%	100%	100%	
5. ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人	株式会社ホークスタウン					
建物等管理業務受託者	JLLリテールマネジメント株式会社					
6. ホテルのホームページアドレス (注7)						
https://fukuokaseahawk.hiltonjapan.co.jp/						
7. 建物状況調査報告書の概要						
調査会社	株式会社東京建築検査機構					
調査時点	2024年5月9日					
修繕費	緊急	0円				
	1年以内	0円				
	今後12年の合計	5,605,670千円				
地震PML値 (注8)	0.1%未満					
8. 特記事項						
該当事項なし						

- (注1) 「特定資産の概要」欄の記載について
「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産信託受益権及び不動産信託受益権と一体として取得するホテル用動産（以下、総称して「不動産等資産」といいます。）の種類を記載しています。
「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- (注2) 「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について
「構造／階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。ただし、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。
- (注3) 「延床面積」欄の記載について
延床面積は不動産登記簿謄本に記載された建物及び附属建物の床面積の合計を記載しています。
- (注4) 「交通」欄の記載について
株式会社KPMG FASが作成したマーケットレポートの情報に基づき記載しています。
- (注5) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」欄の記載について
ホテル賃借人、店舗賃借人、事務所賃借人との建物賃貸借契約に基づく契約面積（地下駐車場を含む。）の合計を記載しています。
- (注6) 「契約賃料」及び「契約期間」欄の記載について
取得予定日において、本日現在有効な賃貸借契約を合意解約し、新たな定期建物賃貸借契約を締結予定です。「契約賃料」及び「契約期間」は、新契約の条件を記載しています。
- (注7) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
ホテル賃借人が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。
- (注8) PMLについて
PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に一度起こる可能性のある大地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出に当たっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。
- (注9) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

5. 取得先の概要

商号	エムエル・エステート株式会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門一丁目2番6号
代表者	代表取締役 松井 雅人
資本金の額	10 百万円
設立年月日	1993 年 12 月 3 日
純資産	30,900 百万円 (2024 年 3 月期時点)
総資産	571,976 百万円 (2024 年 3 月期時点)
大株主及び持株比率	みずほリース株式会社 (100%)
主な事業の内容	建物リース等、不動産に関連するお客さまへのファイナンスサポート
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人及び本資産運用会社並びに当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに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、人的関係及び取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 利害関係人等との取引

本ホテルの賃借人となる株式会社ホークスタウンの発行済株式の 100%をHMJが所有しています。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%を保有する上記ホテル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、株式会社ホークスタウンと定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、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います。

7. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

8. 媒介の概要

取得予定資産に係る取引に媒介はありません。

9. 決済方法

本投資法人は、借入金による調達資金及び手元資金により、引渡時に一括で決済代金を支払う予定です。

10. 取得の日程

取得にかかる機関決定日	2025 年 1 月 24 日
売買契約締結日	2025 年 1 月 24 日
売買代金決済・引渡日	2025 年 2 月 21 日（予定）

11. 今後の見通し

取得予定資産取得後の運用状況の予想は、本日付「2025年12月期（第26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。

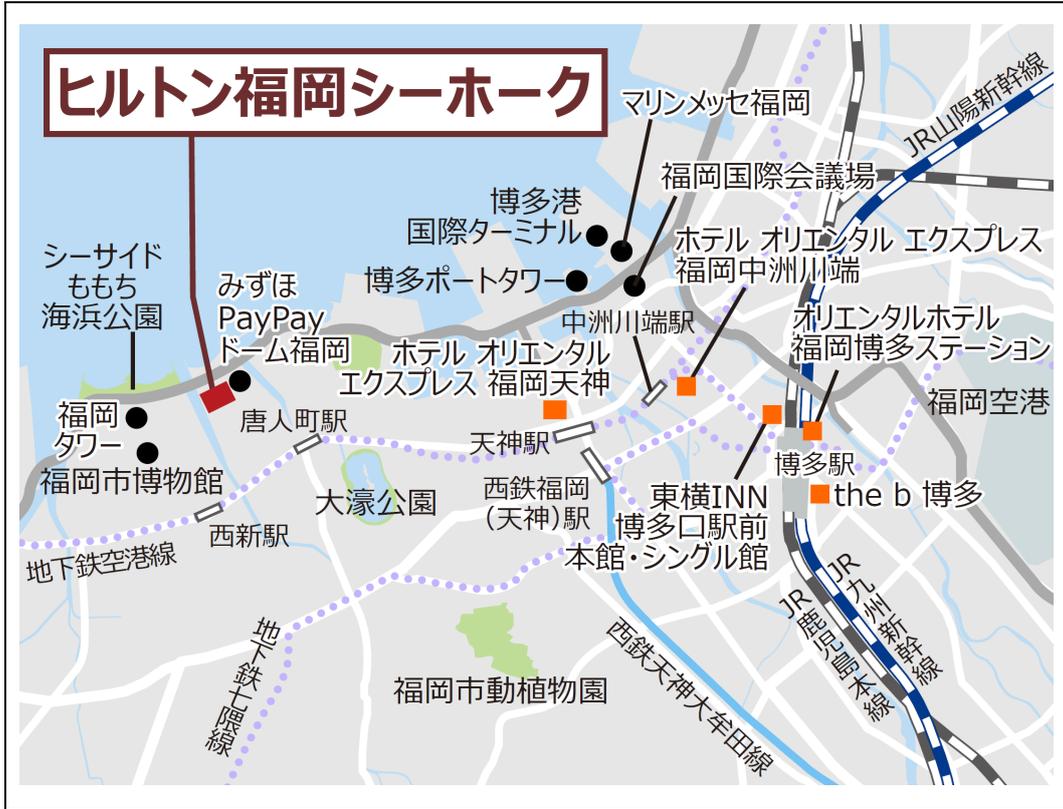
12. 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ヒルトン福岡シーホーク	
鑑定評価額	71,700,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年11月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	71,700,000千円	
直接還元法による価格	72,300,000千円	
運営収益	4,455,194千円	
可能総収益	4,477,082千円	
貸室賃料収入	4,410,519千円	
共益費収入	39,478千円	
水道光熱費収入	25,000千円	
駐車場収入	1,300千円	
その他収入	784千円	
空室等損失等	21,887千円	
運営費用	570,532千円	
維持管理費	11,856千円	
水道光熱費	37,391千円	
修繕費	61,501千円	
PMフィー	9,600千円	
テナント募集費用等	2,735千円	
公租公課	375,411千円	
損害保険料	56,138千円	
その他費用	15,898千円	
運営純収益	3,884,662千円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	774,800千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額、FF&E一式に係る更新費用を考慮して計上
純収益	3,109,862千円	
還元利回り	4.3%	
DCF法による価格	71,400,000千円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	52,100,000千円	
土地比率	74.0%	
建物比率	26.0%	動産含む
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、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定	

以上

 *本投資法人 URL : <https://www.jhrth.co.jp/>

【別紙1】取得予定資産周辺の地図



【別紙2】取得予定資産の外観及び内装写真

外観



レストラン



エグゼクティブラウンジ



宴会場



客室



客室



大浴場 (岩風呂)



チャペル



(参考資料) 取得予定資産取得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 (注1)	総客室数 (注2)	地域 (注3)	建築時期	取得(予定) 価格 (注4) (百万円)	投資比率 (注5)
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	323	関西 (大阪を除く)	1995年7月	10,900	2.1%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	アッパーミドル	511	関東 (東京を除く)	1995年5月	19,900	3.9%
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	267	大阪	1996年3月	15,000	2.9%
4	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	1994年4月	18,900	3.7%
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	中国	1993年9月 2006年9月増築	4,100	0.8%
8	ザ・ビーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	2004年3月 2005年6月増築 2006年5月増築	7,610	1.5%
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	関東 (東京を除く)	2006年10月	4,070	0.8%
10	ドーミーイン熊本	リミテッド サービス	ミッドプライス	291	九州 (沖縄を除く)	2008年1月	2,334	0.5%
12	the b 水道橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	99	東京	1986年8月 1989年9月増築	1,120	0.2%
13	ドーミーイン EXPRESS 浅草	リミテッド サービス	エコノミー	75	東京	1997年3月	999	0.2%
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	203	関西 (大阪を除く)	2000年3月	2,050	0.4%
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	176	東京	2002年4月	1,720	0.3%
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	東京	2008年1月	3,746	0.7%
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	東京	1997年3月	2,108	0.4%
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	256	九州 (沖縄を除く)	本館・別館ともに 2001年9月	1,652	0.3%
25	チサン ホテル 蒲田	リミテッド サービス	エコノミー	105	東京	1992年1月	1,512	0.3%
26	チサン イン 蒲田	リミテッド サービス	エコノミー	70	東京	2003年4月	823	0.2%
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	リゾート	アッパーミドル	330	大阪	2001年6月	6,753	1.3%
31	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	関東 (東京を除く)	1988年6月	26,050	5.1%
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	関西 (大阪を除く)	2009年3月	6,600	1.3%
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	北海道	2010年7月	6,797	1.3%
34	メルキュール札幌	リミテッド サービス	ミッドプライス	285	北海道	2009年4月	6,000	1.2%
35	メルキュール沖縄那覇	リミテッド サービス	ミッドプライス	260	沖縄	2009年8月	3,000	0.6%
37	the b 池袋	リミテッド サービス	ミッドプライス	175	東京	1982年6月	6,520	1.3%
39	the b 八王子	リミテッド サービス	ミッドプライス	196	東京	1986年8月 1987年4月増築	2,610	0.5%
40	the b 博多	リミテッド サービス	ミッドプライス	175	九州 (沖縄を除く)	1997年9月	2,300	0.4%

物件番号	物件名称	業態	グレード (注1)	総客室数 (注2)	地域 (注3)	建築時期	取得(予定) 価格 (注4) (百万円)	投資比率 (注5)
41	ホテルフランス	フルサービス	ミッドプライス	222	関東 (東京を除く)	1991年8月	3,105	0.6%
42	メルキュール横須賀	フルサービス	アッパーミドル	160	関東 (東京を除く)	1993年11月	1,650	0.3%
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	2005年2月 2006年12月増築	14,950	2.9%
44	アクティブインターシティ広島(注6) (シェラトングランドホテル広島)	フルサービス	ラグジュアリー	238	中国	2010年8月	17,320	3.4%
45	カンデオホテルズ上野公園	リミテッド サービス	ミッドプライス	268	東京	2009年12月	6,705	1.3%
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	フルサービス	アッパーミドル	221	九州 (沖縄を除く)	1985年7月	7,197	1.4%
47	ホリデイ・イン大阪難波	リミテッド サービス	ミッドプライス	314	大阪	2008年8月	27,000	5.2%
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	リミテッド サービス	ミッドプライス	263	九州 (沖縄を除く)	1999年4月	5,248	1.0%
49	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	中部	1989年2月	15,250	3.0%
50	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	関東 (東京を除く)	1993年8月	13,175	2.6%
51	インターナショナルガーデンホテル成田	フルサービス	ミッドプライス	463	関東 (東京を除く)	1996年5月	9,125	1.8%
52	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	関西 (大阪を除く)	1998年2月	10,373	2.0%
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	124	大阪	2018年1月	2,738	0.5%
54	ヒルトン東京お台場	フルサービス	アッパーミドル	453	東京	1996年1月	62,400	12.1%
55	雨庵 金沢	リミテッド サービス	アッパーミドル	47	中部	2017年9月	2,050	0.4%
56	相鉄フレッサイン 新橋鳥森口	リミテッド サービス	ミッドプライス	220	東京	2008年3月	8,400	1.6%
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	リミテッド サービス	ミッドプライス	219	北海道	2016年6月	10,020	1.9%
58	オリエンタルホテル京都 六条	リミテッド サービス	ミッドプライス	166	関西 (大阪を除く)	2019年9月	4,446	0.9%
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	リミテッド サービス	ミッドプライス	183	九州 (沖縄を除く)	2021年4月	4,460	0.9%
60	ホテル JAL シティ関内 横浜	リミテッド サービス	ミッドプライス	170	関東 (東京を除く)	2006年11月	4,000	0.8%
61	MIMARU 東京 新宿 WEST	リミテッド サービス	アッパーミドル	76	東京	2020年2月	9,645	1.9%
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	リミテッド サービス	ミッドプライス	169	東京	2023年3月	8,845	1.7%
63	沖縄ハーバービューホテル	フルサービス	ミッドプライス	352	沖縄	本館： 1975年4月 南館： 1983年9月	21,562	4.2%
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	リゾート	ミッドプライス	448	沖縄	2009年4月	16,200	3.1%
65	ヒルトン福岡シーホーク	フルサービス	アッパーミドル	1,052	福岡	1995年3月	64,350	12.5%
	合計	—	—	14,130	—	—	515,391	100.0%

(注1) ホテルのグレード区分について、主に ADR 等の観点から、「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2) 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3) 「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、栃木県及び山梨県、「中部」は愛知県、三重県、静岡県、長野県、岐阜県、新潟県、富山県、石川県及び福井県、「大阪」は大阪府、「関西（大阪を除く）」は、京都府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「中国」は広島県、岡山県、鳥取県、山口県及び島根県、「九州（沖縄を除く）」は福岡県、長崎県、宮崎県、熊本県、佐賀県、大分県及び鹿児島県、「沖縄」は沖縄県をいいます。
- (注4) 信託受益権売買契約書等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それぞれ記載しています。
- (注5) 取得（予定）価格の合計に対する各資産の取得（予定）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。したがって、比率の合計が一致しない場合があります。
- (注6) アクティブインターシティ広島の業態、グレード、総客室数については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態、グレード、総客室数を記載しています。
- (注7) 上表中の物件番号について、譲渡済資産及び譲渡予定資産（博多中洲ワシントンホテルプラザ）の番号は欠番としています。