



ジャパン・ホテル・リート投資法人(証券コード:8985)

本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

ジャパン・ホテル・リート投資法人  
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社  
<https://www.jhrth.co.jp/>

2026年7月17日

## 1 戦略的な資産入替えにより、ポートフォリオの質を向上

- ◆ 入替え前後でNOI水準を維持しつつ、より築浅の物件への入替えにより、ポートフォリオの質を向上
- ◆ 取得予定資産は、将来的に賃料の引上げ等によるアップサイドの享受が可能

## 2 帳簿価額の約 5 倍（鑑定評価額の約 3 倍）で譲渡し、240億円の売却益を実現

- ◆ キャピタルリサイクルの一環として、物件取得、内部留保及び増配403円（+7.8%）を同時に実現

## 3 売却益を活用し、財務基盤を強化

- ◆ 成長投資及び分配金の安定性向上に向けた財務余力を確保
- ◆ フリーキャッシュの拡大、負ののれん残高の確保、時価LTVの低下を実現

# 戦略的な資産入替えにより、ポートフォリオの質を向上

- ◆ 入替え前後でNOI水準を維持しつつ、より築浅の物件への入替えにより、ポートフォリオの質を向上
- ◆ 取得予定資産は、ホテル収益に対して現行賃料水準が低位にあり、将来的に賃料の引上げ等によるアップサイドの享受が可能

## 譲渡予定資産

### ザ・ビーチタワー沖縄



- 長期固定賃料契約により、旧契約期間中は安定収益に寄与
- 旧契約満了を見据え、アップサイドの顕在化方法として売却を含む選択肢を検討
- 短期契約を締結、バイサイドへ投資シナリオの選択肢を与え、鑑定評価額の約3倍の譲渡を実現

|                        |                                            |
|------------------------|--------------------------------------------|
| 譲渡予定日                  | 2026年7月31日                                 |
| 譲渡予定価格                 | 30,900百万円                                  |
| 鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>  | 10,400百万円                                  |
| 築年数 <sup>(注2)</sup>    | <b>22.3年</b>                               |
| NOI <sup>(注3)</sup>    | <b>464百万円</b>                              |
| 償却後NOI <sup>(注3)</sup> | <b>340百万円</b>                              |
| 固定賃料                   | 511百万円（年間）                                 |
| 変動賃料                   | GOP基準額超過分の10%                              |
| 賃貸形態                   | 定期建物賃貸借契約                                  |
| 契約期間                   | 現契約：2026年6月～2027年6月<br>旧契約：2006年6月～2026年6月 |



## 取得予定資産

### カンデオホテルズ大阪なんば



- 譲渡予定資産と同水準の固定賃料により、保有期間中は安定収益に寄与
- 現行賃料はホテル収益対比で低位、加えて大阪IR効果も踏まえた更なるアップサイドを有する
- 定期借家契約満了後の賃料引上げ等により、アップサイド享受を企図

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| 取得予定日                  | 2026年8月3日           |
| 取得予定価格                 | 14,320百万円           |
| 鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>  | 14,900百万円           |
| 築年数 <sup>(注2)</sup>    | <b>9.2年</b>         |
| NOI <sup>(注3)</sup>    | <b>492百万円</b>       |
| 償却後NOI <sup>(注3)</sup> | <b>424百万円</b>       |
| 固定賃料                   | 非開示 <sup>(注4)</sup> |
| 変動賃料                   | 設定なし                |
| 賃貸形態                   | 定期建物賃貸借契約           |
| 契約期間                   | 2017年6月～2047年6月     |

(注1) 譲渡予定資産については2025年12月期末を価格時点とする鑑定評価額を、取得予定資産については2026年5月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

(注2) 2026年7月17日時点の築年数を記載しています。

(注3) 譲渡予定資産については2025年12月期のNOI及び償却後NOIの実績を、取得予定資産については2026年7月17日付「2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」に記載の前提条件に基づき算出した予想値（年換算）を記載しています。

(注4) 内容につき賃借人より同意を得られていないため非開示としています。

# 定期借家契約満了を契機としたアップサイド顕在化の実績

- ◆ ホテル収益に対して賃料水準が低位であった物件について、定期借家契約満了を契機に大幅なアップサイドを実現
- ◆ 賃料の引上げ、リブランド、物件売却等を通じ、投資主価値の最大化を継続的に追求

## 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花

NOI利回り

6.6% → **15.6%**

### 賃料の引上げによるアップサイド (2026年5月締結)

- 交渉により変動賃料を導入  
NOI利回りは大幅な上昇を見込む
- 竣工後、約20年経過  
CAPEX投資により更なるGOP向上も可能

|                        | 旧契約                   | 新契約                       |
|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 固定賃料                   | 294百万円                | 294百万円                    |
| 変動賃料                   | —                     | <b>GOP基準額<br/>超過分の50%</b> |
| NOI利回り <sup>(注1)</sup> | 6.6%                  | <b>15.6%</b>              |
| 契約期間                   | 2006年12月～<br>2026年10月 | 2026年11月～<br>2028年5月      |

## ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト

NOI利回り

4.7% → **8.5%**

### リブランドによるアップサイド (2025年12月締結)

- 賃借人をHMJに変更  
リブランド・賃料条件向上でアップサイド享受
- レベニューマネジメント精緻化等の運営改善  
を通じ、更なるGOP向上を追求

|                        | 旧契約                 | 新契約                        |
|------------------------|---------------------|----------------------------|
| 固定賃料                   | 204百万円              | 204百万円                     |
| 変動賃料                   | 売上歩合                | <b>AGOP基準額<br/>超過分の95%</b> |
| NOI利回り <sup>(注2)</sup> | 4.7%                | <b>8.5%</b>                |
| 契約期間                   | 2023年4月～<br>2026年3月 | 2026年4月～<br>2036年12月       |

## ザ・ビーチタワー沖縄

鑑定評価額

譲渡予定価格

104億円 → **309億円**

### 物件売却によるアップサイド (2026年7月売却)

- 賃料水準のアップサイドを売却により顕在化
- 鑑定評価額の約3倍で譲渡  
投資主価値の最大化を実現

| 旧契約                  | 譲渡時                               |
|----------------------|-----------------------------------|
| ホテル収益に対して<br>低位な賃料水準 | 賃料水準の<br>アップサイドを前提とし<br>大幅な売却益を実現 |
| 10,400百万円<br>(鑑定評価額) | <b>30,900百万円</b><br>(譲渡予定価格)      |

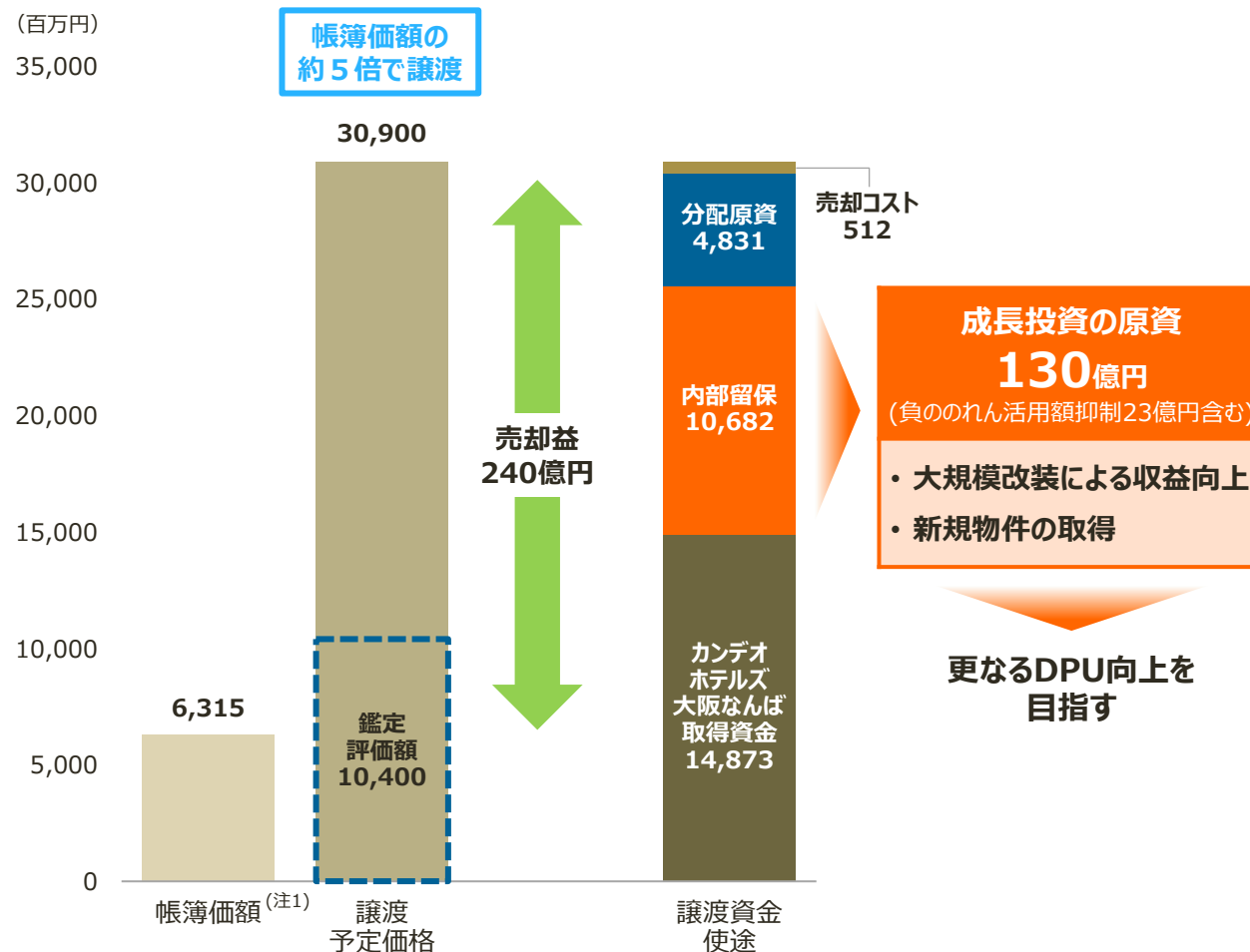
(注1) 旧契約については2025年12月期のNOI実績を、新契約については2025年12月期のGOP実績を前提に試算して算出したNOIを、取得価格で除して算出しています。

(注2) 旧契約については2025年12月期のNOI実績を、新契約については2026年7月17日付「2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」で公表した予想値の前提となるNOIを、取得価格で除して算出しています。

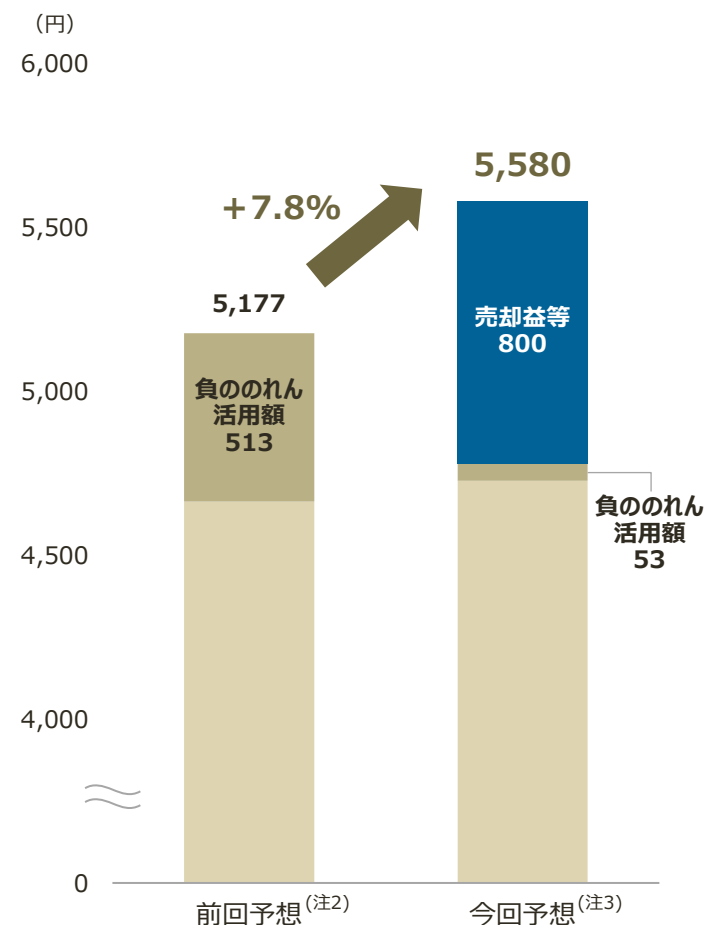
# 帳簿価額の約 5 倍（鑑定評価額の約 3 倍）で譲渡し、240億円の売却益を実現

- ◆ ザ・ビーチタワー沖縄の譲渡資金は、物件取得資金、成長投資に向けた内部留保及び分配原資に充当
- ◆ 売却益の還元等により、2026年12月期の予想DPUは7.8%（+403円）増加

## ザ・ビーチタワー沖縄の譲渡資金の使途（想定）



## DPUへの効果（2026年12月期予想）



(注1) 2026年5月末時点の帳簿価額を記載しています。  
 (注2) 2026年2月25日付決算短信で公表した予想値を指します。  
 (注3) 2026年7月17日付「2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」で公表した予想値を指します。

# 売却益を活用し、財務基盤を強化

- ◆ 売却益の一部を内部留保することにより、将来の成長に向けて財務基盤を強化
- ◆ 時価LTVの低下により、借入余力が拡大

## フリーキャッシュ<sup>(注1)</sup>の拡大

**+130億円**

将来の大規模改装や物件取得に活用

## 負ののれん残高の確保

**+23億円<sup>(注2)</sup>**

将来の安定的な分配原資を確保

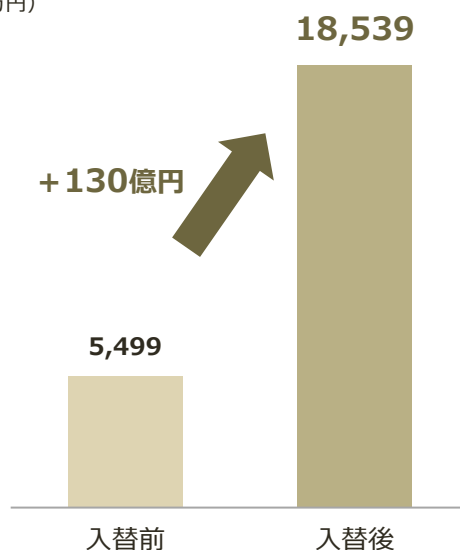
## 時価LTVの低下

**△0.8pt**

借入余力は約137億円<sup>(注3)</sup>増加

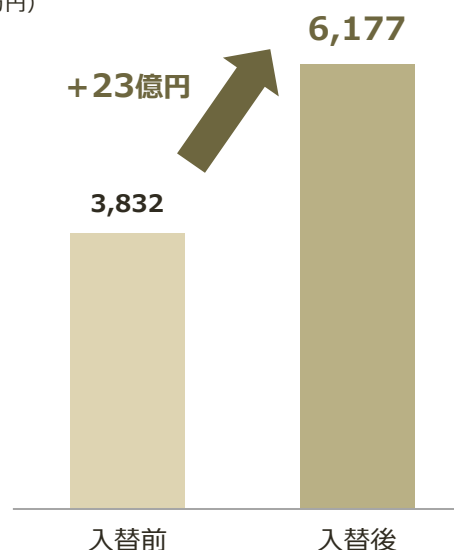
### フリーキャッシュ残高（2026年12月期末想定）

（百万円）



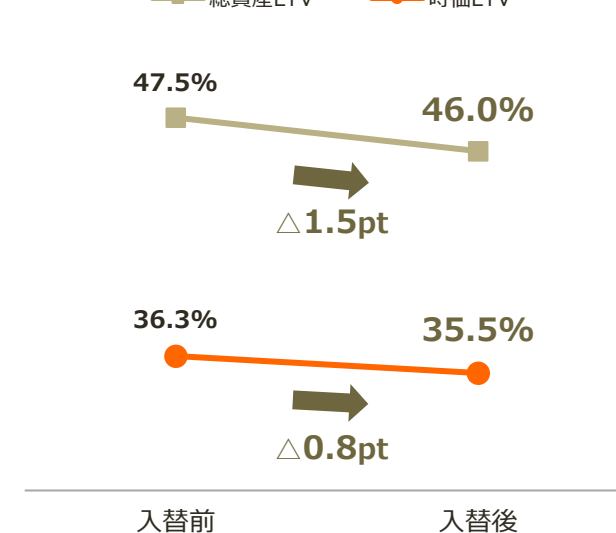
### 負ののれん残高（2026年12月期末後想定）

（百万円）



### 有利子負債比率（2026年8月3日時点想定）

総資産LTV<sup>(注4)</sup> 時価LTV<sup>(注4)</sup>



(注1) 現金及び預金から各種信託リザーブ等を除いた金額を表します。

(注2) 本譲渡による売却益を還元することにより、負ののれんを充当する予定であった金額2,346百万円を抑制するものです。2,346百万円の内訳は、ヒルトン東京お台場にかかる大規模改装工事への対応1,859百万円、ハイアット リージェンシー 東京にかかる減価償却費対応416百万円及び2026年3月に実施した公募増資に係る希薄化対応で充当を想定していた金額69百万円です。

なお、2026年2月25日付「2026年12月期（第27期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表した予想値においては、希薄化対応として483百万円の負ののれん活用を見込んでいましたが、新投資口発行における発行口数の確定に伴う希薄化対応額の減少により、負ののれん活用予定額は414百万円減少の69百万円となりました。

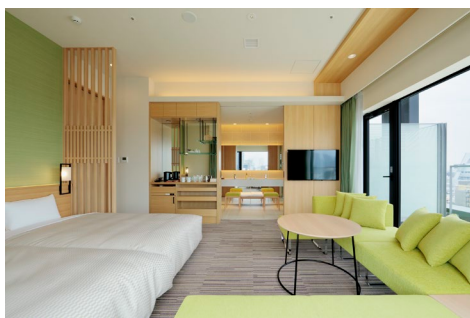
(注3) 借入余力は、資産入替前後それぞれの時価LTV 40%を上限とした場合の借入可能額の差額に基づき、本資産運用会社が試算した概算値です。

(注4) 総資産LTV及び時価LTVは、2025年12月末時点の有利子負債総額及び総資産額に、2026年3月の公募増資及びハイアット リージェンシー 東京の取得、並びに本資産入替の影響を反映して算出しています。なお、時価LTVは、総資産額に含み損益を加えた金額を分母として算出しています。

(注5) 「入替前」は本資産入替を反映する前の想定値、「入替後」は本資産入替を反映した後の想定値を記載しています。

# 取得予定資産の概要（カンデオホテルズ大阪なんば）

- ◆ 国内外の高い観光・レジャー需要を有する大阪ミナミエリアに立地する、2017年竣工の築浅物件
- ◆ 全室定員2名以上の客室構成。展望露天風呂などの充実した共用施設で、周辺の競合ホテルと差別化



## 物件概要

|        |                                     |       |           |
|--------|-------------------------------------|-------|-----------|
| 取得予定価格 | 14,320百万円                           | 鑑定評価額 | 14,900百万円 |
| ホテルタイプ | リミテッドサービス                           | グレード  | ミッドプライス   |
| 所在地    | 大阪府大阪市中央区東心斎橋二丁目2番5号                |       |           |
| 敷地面積   | 1,674.45㎡                           |       |           |
| 延床面積   | 14,095.07㎡                          |       |           |
| 構造・規模  | S造／地上17階建                           |       |           |
| 建築時期   | 2017年5月                             |       |           |
| 客室数    | 496室                                |       |           |
| 付帯施設   | レストラン、大浴場、展望露天風呂、サウナ、湯上がり処、コインランドリー |       |           |
| 賃料種別   | 固定賃料                                |       |           |
| 契約期間   | 2017年6月1日～2047年6月30日                |       |           |
| ホテル賃借人 | 株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント             |       |           |

## 客室構成

| 客室カテゴリー          | 客室数（室） | 定員（名） |
|------------------|--------|-------|
| スーペリアクイーン        | 87     | 2     |
| スーペリアツイン／コーナーツイン | 142    | 2     |
| デラックスキング         | 23     | 2     |
| エグゼクティブツイン       | 178    | 3     |
| エグゼクティブデラックスキング  | 64     | 3     |
| ユニバーサルツイン        | 1      | 2     |
| ラグジュアリースイート      | 1      | 2     |
| 合計／平均            | 496    | 2.5   |

本資料は、本資産運用会社に関する情報提供のみを目的として作成・提供するものであり、ジャパン・ホテル・リート投資法人の投資口若しくは投資法人債又は私募ファンドを投資対象とする金融商品の購入を含め、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律、及びこれらに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則、資産運用業協会規則等で要請され、又はこれらに基づく開示書類又は報告書ではありません。

本資料におけるジャパン・ホテル・リート投資法人及び私募ファンドに関する記載は、本資産運用会社の判断、評価及び予測に基づいています。本資料には、ジャパン・ホテル・リート投資法人、私募ファンド及び本資産運用会社の財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びにジャパン・ホテル・リート投資法人、私募ファンド及び本資産運用会社の計画、目的及び見解に関する記述が含まれます。このような将来に関する記述には、既知又は未知のリスク、不確実性、その他の要因の結果、ジャパン・ホテル・リート投資法人、私募ファンド及び本資産運用会社の業績が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなる要因が内在することにご留意ください。

これらの将来予測は、ジャパン・ホテル・リート投資法人、私募ファンド及び本資産運用会社の現在と将来の経営戦略及び将来においてジャパン・ホテル・リート投資法人、私募ファンド及び本資産運用会社の事業を取り巻く政治的、経済的その他の環境に関する様々な前提に基づいて行われています。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

私募ファンドを投資対象とする金融商品、投資口又は投資法人債の募集・売買については、私募ファンドを投資対象とする金融商品、投資口又は投資法人債の価格以外に証券会社等が定める所定の手数料等をお支払いいただく場合があります。なお、本資産運用会社は私募ファンドを投資対象とする金融商品、投資口及び投資法人債の募集・売買を取り扱っておりません。

本資産運用会社が運用を受託するジャパン・ホテル・リート投資法人又は一任運用もしくは助言を行う私募ファンドは、価格変動を伴うホテルを中心とした不動産関連資産等へ主に投資を行うものであり、不動産市場・証券市場・金利環境等の経済状況や投資口及び投資法人債の性格、投資法人の仕組み、あるいは私募ファンドの投資対象とする金融商品の性格、仕組み、形態、関係者への依存及び金融商品、不動産等に係る法制度（税制、建築規制を含みます。）の変更、自然災害等による不動産関連資産に対する損害の発生、運用する不動産関連資産等の価格や収益力の変動、運用する投資対象の性格、投資口の上場廃止等により、また、財務悪化又は倒産等により投資主、投資法人債の債権者及び私募ファンドを投資対象とする金融商品の投資家に損失が生じる場合があります。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第334号  
一般社団法人資産運用業協会会員