

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 2020年8月25日
【発行者名】 ジャパン・ホテル・リート投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 増田 要
【本店の所在の場所】 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
【事務連絡者氏名】 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
取締役管理本部長 板橋 昇
【連絡場所】 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
【電話番号】 03-6422-0530
【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象が発生しましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第2項第12号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

(1) 当該事象の発生年月日

2020年8月25日

(2) 当該事象の内容

本投資法人は、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物件に係る定期建物賃貸借契約について、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」（注1）を2020年8月25日付で締結しました。改定の内容は以下のとおりです。

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		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	1月分のみ 29百万円		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トララーザ	年間425百万円	1月分のみ 35百万円		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	1月分のみ 48百万円		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	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 大阪心齋橋	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5) GOP合計額-基準額 (年間3,351百万円 (注6))) ×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 (注7))) ×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4)	(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) 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。

(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。以下同じです。

(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。

(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。

(注6) HMJ 5ホテルのGOP基準額 (年間3,351百万円) の内訳は以下のとおりです。神戸メリケンパークオリエンタルホテル 599,900千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 693,200千円、なんばオリエンタルホテル 832,200千円、ホテル日航アリビラ 995,700千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(注7) HMJ 5ホテルのAGOP基準額 (年間4,120百万円) の内訳は以下のとおりです。神戸メリケンパークオリエンタルホテル 690,000千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 1,060,000千円、なんばオリエンタルホテル 890,000千円、ホテル日航アリビラ 1,250,000千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(3) 当該事象の損益に与える影響額

当該事象の発生により、2020年12月期において、営業収益に計上される固定賃料が8,736百万円減少する見込みですが、営業収益に計上される変動賃料は2020年12月期通期1年間のGOPにより確定するため、現時点においてその影響額を見積もることはできません。