

平成 19 年 5 月 29 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
日本ホテルファンド投資法人  
代表者名 執行役員 實延 道郎  
(コード番号: 8985)

投資信託委託業者名  
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 實延 道郎  
問合せ先 財務部長 有働 和幸  
TEL: 03-3433-2089

資産の取得に関するお知らせ (橋本NHビル『橋本シティホテル』)

日本ホテルファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 物件名(ホテル名) : 橋本NHビル(橋本シティホテル)
- (2) 取得予定資産 : 不動産を信託する信託受益権
- (3) 取得予定価格(注) : 1,510,000,000 円
- (4) 取得決定日 : 平成 19 年 5 月 29 日
- (5) 契約締結予定日 : 平成 19 年 6 月 1 日
- (6) 取得予定日 : 平成 19 年 8 月 1 日
- (7) 取得先(売主) : 有限会社ヴァンダ
- (8) 取得資金 : 自己資金及び借入金により取得予定
- (9) 決済方法・支払時期 : 取得時(平成 19 年 8 月 1 日)一括支払

(注)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。なお、百万円未満を切り捨てています。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、ポートフォリオの拡充を図るとともに安定性を高めるため取得を行うものです。取得予定資産に係る不動産(以下「本物件」といいます。)の特色は以下のとおりです。

(1) 立地特性

本物件が所在する神奈川県相模原市はJR東京駅から40km圏内にあり、交通の便が良いことから工業都市及び東京のベッドタウンとして発展してきました。市内には小田急線、京王相模原線、JR横浜線及びJR相模線の4線が乗り入れており、新宿、横浜、湘南、八王子の各方面へのアクセスに優れています。本物件は、最寄り駅であるJR横浜線・JR相模線「橋本」駅及び京王相模原線「橋本」駅よりそれぞれ徒歩2~3分の距離に位置しており、駅からのアクセス性に優れています。

周辺地域は、大型ショッピングモール「サティ」の他、銀行、コンビニエンス・ストア、飲食店等の施設が建ち並び、繁华性が高い商業地域であるほか、近隣には工場や学校が多数集積しているため、集客力のある地域となっています。

(2) 建物・テナント

本物件は昭和 61 年 12 月に竣工した物件です。信託受託者である中央三井信託銀行株式会社は、株式会社ピスタホテルマネジメントへ固定賃料にて一棟貸しする予定であり、中長期的に安定的な賃料収入が見込めます。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称（ホテル名）		橋本NHビル（橋本シティホテル）
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託期間満了日		平成 26 年 12 月 17 日
用途/業態		ホテル / ビジネスホテル
所在（注 1）	地番	神奈川県相模原市橋本六丁目 221 番 1 外
	住居表示	神奈川県相模原市橋本六丁目 4 番 12 号
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積（注 1）	土地	623.79 m <sup>2</sup>
	建物	2,514.59 m <sup>2</sup>
構造・規模（注 1）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建
現所有者（信託受益者）		有限会社ヴァンダ
建築時期（注 1）		昭和 61 年 12 月 2 日
取得予定価格		1,510 百万円（注 2）
不動産鑑定評価書	鑑定評価額	1,610 百万円
	価格時点	平成 19 年 8 月 1 日（注 3）
	鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
地震 PML（注 4）		13.6%
設計者		株式会社和建設一級建築士事務所
施工者		石川建築株式会社
建築確認機関		相模原市
特記事項		なし
担保設定の有無		なし
テナント の内容	テナントの総数（注 5）	1
	賃料収入（月額）（注 6）	8,708,333 円
	敷金・保証金（注 6）	35,000,000 円
	賃貸面積（注 7）	2,514.59 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積（注 7）	2,514.59 m <sup>2</sup>
	稼働率	100%

（注 1）「所在」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、登記簿又は登記記録上の記載に基づいています。

（注 2）「取得予定価格」欄には、本投資法人と売主との間で締結される予定の平成 19 年 6 月 1 日付信託受益権売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（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。）を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

（注 3）平成 19 年 8 月 1 日に本投資法人が取得予定資産を取得し、信託受託者と株式会社ピスタホテルマネジメントとの間で締結される予定の平成 19 年 6 月 1 日付停止条件付建物賃貸借契約（以下「停止条件付建物賃貸借契約」といいます。）の効力が発生することを前提として、この時点をもって価格時点としています。

（注 4）「地震 PML」欄には、本物件について取得した地震リスク分析における予想最大損失率（PML）を小数点以下第二位を四捨五入のうえ、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる算出数値を記載しています。「PML」とは、想定された予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475 年に一度起こる可能性のある大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。

（注 5）本物件については、本投資法人による取得後に、停止条件付建物賃貸借契約に基づき、株式会社ピスタホテルマネジメントに対して一棟貸しがなされる予定であり、かかる一棟貸しがなされた後のテナントの総数を記載しています。

（注 6）「賃料収入（月額）」欄及び「敷金・保証金」欄には、本物件に係る停止条件付建物賃貸借契約に基づき、株式会社ピスタホテルマネジメントから支払われる予定の金額を記載しています。

- (注7) 「賃貸面積」欄及び「賃貸可能面積」欄には、平成19年6月1日に締結される予定の本物件に係る停止条件付建物賃貸借契約上に記載された面積を記載しています。
- (注8) 本投資法人は、耐震性に関し、独立した第三者専門機関である株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントより、構造計算書の入力データ・計算条件・計算結果に関し確認を行ない、本物件の構造計算書及び構造図には、偽装等を示唆する特段の事項、並びに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられないとの書面（構造計算書等確認報告書）での報告を受領しております。

#### 4. 取得先の概要

商号	有限会社ヴァンダ
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号
代表者	取締役 武市健太郎
資本の額	3,000,000円（平成19年4月30日現在）
大株主	有限責任中間法人ヴァンダ（平成19年4月30日現在）
主な事業の内容	1. 不動産の取得、保有、管理及び賃貸 2. 信託受益権の取得、保有及び売買 3. 前各号に附帯関連する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社（注1）との関係	資産運用会社の株主であるキャピタルアドバイザーズ株式会社が10%を超える出資（匿名組合契約による出資を含みます。）を行っている特別目的会社であり、資産運用会社の自主ルール（利益相反ルール）に定めるスポンサー関係者（以下、「スポンサー関係者」といいます。）（注2）に該当します。

- (注1) 本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社をいいます。
- (注2) スポンサー関係者とは、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第15条第2項第1号及び投信法施行令第20条にいう「利害関係人等」に該当する者のほか、資産運用会社の株主及び資産運用会社の株主が10%以上出資している会社（SPC（資産の流動化に関する法律において規定する特定目的会社のほか、特定の資産を保有することのみを目的とする株式会社等を含みます。）を含みます。）を意味します。

#### 5. 物件取得者等の状況

物件の名称 （所在地）	橋本NHビル（橋本シティホテル） （神奈川県相模原市橋本六丁目4番12号）	
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	有限会社ヴァンダ	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	スポンサー関係者	
取得経緯・理由等	投資運用目的	
取得価格 （その他費用を含む）	所有期間が1年を超えているため省略	
取得時期	平成16年12月17日	

#### 6. 媒介の概要

取得予定資産の売買の媒介者及び媒介手数料は以下のとおりです。

媒介者	東西アセット・マネジメント株式会社
媒介手数料	30,000,000円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし。

## 7. 利害関係人等との取引

取得予定資産の売主である有限会社ヴァンダ及び、取得予定資産に係る建物の賃借人となる予定の株式会社ビスタホテルマネジメントは、ともにスポンサー関係者に該当します。かかるスポンサー関係者との間で、それぞれ信託受益権売買契約及び停止条件付建物賃貸借契約を締結するにあたり、資産運用会社の自主ルール（利益相反ルール）に従った審議・決議を経ています。

また、取得予定資産の取得にあたり、スポンサー関係者である新日本空調株式会社に対し、同社との間の平成 17 年 12 月 22 日付技術アドバイザー契約に基づき、空調及び衛生設備に係る診断業務を依頼しています。かかる業務の発注に関し、同様に資産運用会社の自主ルール（利益相反ルール）に従った審議・決議を経ています。

## 8. 今後の見通し

平成 19 年 9 月期（平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日）の運用状況の見通しについて、取得予定資産の取得による影響は軽微であり、修正はありません。

以 上

- \* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- \* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nhf-reit.co.jp>

【参考資料】

不動産鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	1,610,000
価格時点	平成19年8月1日
収益価格	1,610,000
直接還元法による収益価格	1,630,000
(1) 年間総収益 ( - + )	104,500
賃料収入、その他収入等	104,500
空室損失等	0
水道光熱費収入等	0
(2) 年間総費用 ( + + + + + )	16,085
修繕費	7,941
維持管理費 (水道光熱費、建物維持管理費、運営管理委託料等)	0
公租公課	6,205
損害保険料	371
PMフィー	1,568
その他支出	0
(3) 純収益 1 (NOI : (1) - (2))	88,415
一時金の運用益	700
大規模修繕費年間積立額	2,583
(4) 純収益 2 (NCF : (3) + - )	86,532
(5) 還元利回り	5.3%
DCF法による収益価格	1,580,000
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.6%
積算価格	560,000

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

エンジニアリング・ レポート作成日	修繕費 (千円)			建物再調達価格 (百万円) (注3)
	緊急	短期 (注1)	長期 (注2)	
平成19年4月27日	-	-	126,290	572

(注1) 短期修繕費には、1年以内に必要とする修繕費を記載しています。

(注2) 長期修繕費には、12年以内に必要とする修繕費を記載しています。

(注3) 建物再調達価格とは、評価対象たる建物を調査時点において再建築することを想定した場合に必要なと見込まれる適正な原価総額をいいます。なお、百万円未満を切り捨てています。

取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧表

平成 19 年 8 月 1 日時点（予定）

物件番号	物件名称	業態	所在地	取得（予定）年月	取得（予定）価格（百万円）（注 1）	投資比率（%）（注 2）
B-1	新宿NHビル	ビジネスホテル	東京都新宿区西新宿	平成 18 年 6 月	7,243	20.6
B-2	茅場町NHビル	ビジネスホテル	東京都中央区新川	平成 18 年 6 月	3,121	8.9
B-3	水道橋NHビル	ビジネスホテル	東京都文京区本郷	平成 18 年 6 月	1,120	3.2
B-4	日本橋本町NHビル	ビジネスホテル	東京都中央区日本橋本町	平成 18 年 6 月	2,108	6.0
B-5	東日本橋NHビル	ビジネスホテル	東京都中央区東日本橋	平成 18 年 6 月	1,534	4.4
B-6	浅草NHビル	ビジネスホテル	東京都台東区花川戸	平成 18 年 6 月	999	2.8
B-7	蒲田第1NHビル	ビジネスホテル	東京都大田区西蒲田	平成 18 年 6 月	1,512	4.3
B-8	蒲田第2NHビル	ビジネスホテル	東京都大田区蒲田	平成 18 年 6 月	823	2.3
B-9	なんばNHビル	ビジネスホテル	大阪府大阪市浪速区	平成 18 年 6 月	1,270	3.6
B-10	新潟NHビル	ビジネスホテル	新潟県新潟市東大通	平成 18 年 6 月	2,105	6.0
B-11	シティエーステートビル博多口本館・別館	ビジネスホテル	福岡県福岡市博多区	平成 18 年 6 月	1,652	4.7
B-12	札幌NHビル	ビジネスホテル	北海道札幌市中央区	平成 18 年 6 月	850	2.4
B-13	上野広小路NHビル	ビジネスホテル	東京都台東区上野	平成 19 年 3 月	1,720	4.9
B-14	橋本NHビル	ビジネスホテル	神奈川県相模原市	平成 19 年 8 月	1,510	4.3
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄	リゾートホテル	沖縄県中頭郡北谷町	平成 18 年 6 月	7,610	21.6
	合計				35,177	100.0

（注 1）「取得（予定）価格」欄には各信託受益権売買契約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。）を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

（注 2）「投資比率」は小数点以下第二位を四捨五入しています。

取得予定資産の外観写真



取得予定資産の案内図



以上