

平成 20 年 1 月 17 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)

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 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(松山NHビル『ホテル ザ・エルシィ松山』)

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) : 松山NHビル(ホテル ザ・エルシィ松山)
- (2) 取得予定資産 : 不動産
- (3) 取得予定価格(注) : 1,352,000,000 円
- (4) 取得決定日 : 平成 20 年 1 月 17 日
- (5) 契約締結予定日 : 平成 20 年 1 月 17 日
- (6) 取得予定日 : 平成 20 年 2 月 20 日
- (7) 取得先(売主) : 株式会社エー・アイ・シー
- (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 20 年 2 月 20 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。

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(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

愛媛県の県庁所在地である松山市は、愛媛県の政治・経済・文化の中核機能が集中する地方中核都市であり、四国地方初の人口 50 万都市です。本物件は、JR 予讃線「松山」駅より車で約 5 分、伊予鉄道本町線「本町三丁目」駅から徒歩約 1 分に位置します。近隣地域は、幅員 30m の国道 196 号線沿いに中低層の店舗・事務所等が建ち並ぶ商業地域です。本物件周辺の繁華性の程度はやや低いものの、大通り沿いに位置し視認性に優れるほか、松山城にも隣接していることから景観にも恵まれた立地です。

(2) 建物・テナント

本物件は平成 3 年 3 月 27 日に竣工した物件です。本投資法人による取得と同時に、株式会社ノイ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）		松山NHビル（ホテル ザ・エルシィ松山）
特定資産の種類		不動産
信託受託者		
信託期間満了日		
用途/業態		ホテル / ビジネスホテル
所在（注1）	地番	愛媛県松山市本町二丁目5番5
	住居表示	愛媛県松山市本町二丁目5番地5
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積（注1）（注2）	土地	1,279.67 m ²
	建物	5,083.77 m ²
構造・規模（注1）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
現所有者		株式会社エー・アイ・シー
建築時期（注1）		平成3年3月27日
取得予定価格（注3）		1,352百万円
不動産鑑定評価書	鑑定評価額	1,360百万円
	価格時点	平成20年1月7日
	鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
地震PML（注4）		15.56%
設計者		株式会社山下設計大阪支社
施工者		株式会社大林組四国支店
建築確認機関		松山市
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	1
	賃料収入（月額）（注5）	6,500,000円
	敷金・保証金（注5）	26,000,000円
	賃貸面積（注6）	5,083.77 m ²
	賃貸可能面積（注6）	5,083.77 m ²
	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）上記面積には附属建物（用途：駐車場、面積44.81 m²）の面積が含まれています。

（注3）「取得予定価格」欄には、不動産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4）「地震PML」欄には、本物件について株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントより取得した地震リスク分析における予想最大損失率（PML）に係る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）「賃料収入（月額）」欄及び「敷金・保証金」欄には、本投資法人と株式会社ノイとの間の平成20年1月17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。）に記載された月額賃料及び敷金の一部（賃借人が賃貸借開始日までに預け入れるもの）の金額を記載しています。

（注6）「賃貸面積」欄及び「賃貸可能面積」欄には、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7）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	株式会社エー・アイ・シー
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目5番2号(平成19年11月30日現在)
代表者	代表取締役社長 高橋 剛毅
資本の額	300万円(平成19年11月30日現在)
大株主	株式会社アトリウム(100%)
主な事業の内容	不動産のデューデリジェンス・プロパティマネジメント等
本投資法人又は本資産運用会社(注)との関係	特になし。

(注) 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。

5. 物件取得者等の状況

取得予定資産の売主(現所有者)は、本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しないため、記載を省略します。

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 1	中央三井信託銀行株式会社
媒介手数料	20,280,000円(但し、消費税及び地方消費税相当額を除きます。)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	媒介者は、本投資法人の一般事務受託者兼資産保管会社です。また、本投資法人及び本資産運用会社との間で、収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書を締結しています。なお、媒介者は、本資産運用会社の自主ルール(利益相反対策ルール)に定める「スポンサー関係者」に該当いたしません。

媒介者 2	株式会社サンケイ開発
媒介手数料	20,280,000円(但し、消費税及び地方消費税相当額を除きます。)
本投資法人又は本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

取得予定資産の取得に伴う利害関係人等との取引はありません。

8. 今後の見通し

平成20年3月期(平成19年10月1日~平成20年3月31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	1,360,000
価格時点	平成20年1月7日
収益価格	1,360,000
直接還元法による収益価格	1,400,000
(1) 年間総収益 (- +)	114,600
賃料収入、その他収入等	114,600
空室損失等	0
水道光熱費収入等	0
(2) 年間総費用 (+ + + + +)	19,038
修繕費	5,207
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	11,896
損害保険料	735
PMフィー	1,200
その他支出	0
(3) 純収益 1 (NOI : (1) - (2))	95,562
保証金等の運用益	635
資本的支出	12,150
(4) 純収益 2 (NCF : (3) + -)	84,047
(5) 還元利回り	6.0%
DCF法による収益価格	1,320,000
割引率	5.4%
最終還元利回り	6.2%
積算価格	1,214,000

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20年1月15日			208,290	1,382

(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 20 年 2 月 20 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	19.4
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	8.4
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	3.0
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	5.6
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	4.1
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	2.7
B - 7	蒲田第 1 NH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	4.0
B - 8	蒲田第 2 NHビル	ビジネスホテル	東京都大田区蒲田	平成 18 年 6 月	823	2.2
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	3.4
B - 10	新潟 NHビル	ビジネスホテル	新潟県新潟市中央区	平成 18 年 6 月	2,105	5.6
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	4.4
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	2.3
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	4.6
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	4.0
B - 15	新山口 NHビル	ビジネスホテル	山口県山口市	平成 19 年 9 月	866	2.3
B - 16	松山 NHビル	ビジネスホテル	愛媛県松山市	平成 20 年 2 月	1,352	3.6
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	20.4
	合計				37,395	100.0

(注 1) 「取得 (予定) 価格」欄には各信託受益権売買契約又は不動産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