

平成 19 年 2 月 26 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(上野広小路NHビル『R & Bホテル上野広小路』)

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) : 上野広小路NHビル(R & Bホテル上野広小路)
- (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) : 1,720,000,000 円
- (4) 取得決定日 : 平成 19 年 2 月 26 日
- (5) 契約締結予定日 : 平成 19 年 2 月 28 日
- (6) 取得予定日 : 平成 19 年 3 月 2 日
- (7) 取得先(売主) : 安藤建設株式会社及び清和総合建物株式会社
- (8) 取得資金 : 借入金
- (9) 決済方法・支払時期 : 取得時(平成 19 年 3 月 2 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、借入金の詳細につきましては、平成 19 年 2 月 26 日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

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およ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。本物件の特色は以下のとおりです。

(1) 立地特性

本物件は、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅より徒歩約 2 分の距離に位置し、また JR 山手線・京浜東北線「御徒町」駅、都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅からも徒歩 4 ~ 5 分の距離にあり、アクセス性に優れています。

周辺地域は、大型デパートの「松坂屋」を始め、銀行、コンビニエンスストア、飲食店、遊興施設等が建ち並び、生活利便性に優れた立地であるほか、全国的に有名なアメ屋横丁も至近な距離にあり、繁華性の高い商業エリアです。

(2) 建物・テナント

本物件は、平成 14 年 4 月に竣工した物件です。現在、ワシントンホテル株式会社へ、固定賃料にて一棟貸しされており、中長期的に安定的な賃料収入が見込めます。

ワシントンホテル株式会社は、平成 19 年 1 月 31 日現在、「ワシントンホテルプラザ」ブランドで全国に 28 箇所、「R & B ホテル」ブランドで全国に 18 箇所及び名古屋国際ホテルの計 47 拠点を擁す大手ホテル運営会社です。なお、ワシントンホテル株式会社の詳細については下記 WEB サイトをご参照ください。

< ご参考 URL > <http://www.washingtonhotel.co.jp/>

3. 取得予定資産の内容

物件の名称（ホテル名）		上野広小路NHビル（R & B ホテル上野広小路）	
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権（注 1）	
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社（注 1）	
信託期間満了日		平成 29 年 3 月 2 日	
用途/業態		ホテル / ビジネスホテル	
所在（注 2）	地番	東京都台東区上野一丁目 55 番 2 他 5 筆	
	住居表示	東京都台東区上野一丁目 18 番 8 号	
所有形態	土地	所有権	
	建物	所有権	
面積（注 2）	土地	446.29 m ²	
	建物	3,060.21 m ²	
構造・規模（注 2）		鉄骨造陸屋根 13 階建	
現所有者		安藤建設株式会社（持分 100 分の 85） 清和総合建物株式会社（持分 100 分の 15）	
建築時期（注 2）		平成 14 年 4 月 4 日	
取得予定価格		1,720 百万円（注 3）	
不動産鑑定評価書	鑑定評価額	1,730 百万円	
	価格時点	平成 19 年 1 月 31 日	
	鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
地震 PML（注 4）		4.2%	
設計者		安藤建設株式会社 一級建築士事務所	
施工者		安藤建設株式会社	
建築確認機関		財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	
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	
	敷金・保証金	44,157,900 円	
	賃貸面積（注 5）	3,060.31 m ²	
	賃貸可能面積	3,060.31 m ²	
	稼働率	100%	

（注 1）本物件は本日現在信託されておりませんが、本物件の現所有者は本件信託受益権売買契約締結と同日にこれを「信託受託者」欄に記載する信託銀行に信託する予定です。

（注 2）「所在」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、上表記載の鑑定機関による不動産鑑定評価書上の記載に基づいています。

（注 3）「取得予定価格」欄には、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 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 2 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)「賃貸面積」欄には、取得予定資産に係る建物の賃貸借契約上に記載された賃貸面積を記載しています。
- (注6)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、偽装等を示す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	安藤建設株式会社
本店所在地	東京都港区芝浦三丁目12番8号
代表者	取締役社長 山田恒太郎
資本の額	8,985百万円(平成18年9月30日現在)
大株主	安藤建設株式会社藤花持株会 安藤建設株式会社社員持株会 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 宮田毛織工業株式会社 安藤建設株式会社 明治安田生命保険相互会社 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(三井アセット信託銀行再信託分・CMTBエクイティインベストメント株式会社信託口) 株式会社東京都民銀行 (平成18年9月30日現在)
主な事業の内容	建設事業及び不動産事業
本投資法人又は資産運用会社(注)との関係	特になし。

商号	清和総合建物株式会社
本店所在地	東京都港区芝大門一丁目1番23号
代表者	取締役社長 青木芳郎
資本の額	1,225百万円(平成19年1月31日現在)
大株主	古河機械金属株式会社 堂島実業株式会社 川崎重工業株式会社 JFEスチール株式会社 東洋紡績株式会社 清水建設株式会社 安藤建設株式会社 澁澤倉庫株式会社 株式会社みずほ銀行 中央不動産株式会社 株式会社ユウシュウコープ 名古屋ビルディング株式会社 日本土地建物株式会社 株式会社損害保険ジャパン (平成19年1月31日現在)
主な事業の内容	オフィスビル・マンション・社宅・寮の賃貸・管理 不動産の有効活用・売買・賃貸借の仲介 不動産の関連業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	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. 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通りです。

媒介者	中央三井信託銀行株式会社
媒介手数料	51,600,000 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	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、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。

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得に関連し、株式会社ビルネットにプロパティ・マネジメント業務を委託する予定です。株式会社ビルネットは、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」及び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」に該当します。プロパティ・マネジメント契約の締結に当たっては、当該自主ルールに従った審議・決議を経ています。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得による平成 19 年 3 月期（平成 18 年 4 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日）の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はいたしません。また、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は、今後の状況を踏まえて明らかになり次第公表いたします。

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	1,730,000
価格時点	平成19年1月31日
収益価格	1,730,000
直接還元法による収益価格	1,760,000
(1) 年間総収益 ((ア) + (イ))	98,221
(ア) 年間総収入 (- +)	97,281
賃料収入、その他収入等	97,281
空室損失等	0
水道光熱費収入等	0
(イ) 一時金の運用益	940
(2) 年間総費用 ((ウ) + (エ))	15,280
(ウ) 年間運営支出 (+ + + + +)	14,251
修繕費	0
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	12,434
損害保険料	617
PMフィー	1,200
その他支出	0
(エ) 年間非運営支出 (+)	1,029
大規模修繕費年間積立額	1,029
その他	0
(3) 純収益1 (NOI : (ア) + (イ) - (ウ))	83,970
(4) 純収益2 (NCF : (1) - (2))	82,941
(5) 還元利回り	4.7%
DCF法による収益価格	1,700,000
割引率	4.5%
最終還元利回り	4.9%
積算価格	1,620,000

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2月9日	-	-	12,350	584

(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。

本物件取得後のポートフォリオ一覧表

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	21.5
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	9.2
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	3.3
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	6.2
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	4.5
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	2.9
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	4.4
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	2.4
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	3.7
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	6.2
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	4.9
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	2.5
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	5.1
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	22.6
	合計				33,667	100.0

(注1)「取得(予定)価格」欄には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切り捨てています。そのため、合計が100%にならない場合があります。

取得予定資産の外観写真



取得予定資産の案内図

